

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 065544/2026



pozemků p.č. 1188/14, p.č. 1188/15 a p.č. 1188/16 nově odměřených geometrickým plánem č. 632-134/2025 v obci a kat. území Martinice v Krkonoších.

Znalec: Ing. Jiří Antoš
Horní Tříč 64, 513 01 Vysoké nad Jizerou

Číslo posudku v evidenci znalce: 3640/018/2026

Zadavatel: Obec Martinice v Krkonoších, IČ: 00580805
Martinice 131, 512 32 Martinice v Krkonoších

Počet stran: 11

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.08.2026

Vyhotoveno: Ve Vysokém nad Jizerou 13.08.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je provést ocenění pozemků p.č. 1188/14, p.č. 1188/15 a p.č. 1188/16 nově odměřených geometrickým plánem č. 632-134/2025 v obci a kat. území Martinice v Krkonoších a stanovit jejich cenu obvyklou (tržní hodnotu).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí je prováděno za účelem odhadu ceny obvyklé (tržní hodnoty). Posudek je zpracován k datu uvedeném na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou (tržní). Na této zásadě je vyhotoven tento posudek. Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na cenu obvyklou (tržní hodnotu) výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 06.08.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace o parcelách získané z internetových stránek Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.
- Kopie katastrální mapy na parcelu č. 1188/1 a okolí v k.ú. Martinice v Krkonoších
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 6.8.2026
- Fotodokumentace pořízená znalcem

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služby cenou obvyklou. Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Tržní hodnotou se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního

odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Semily, obec Martinice v Krkonoších, k.ú. Martinice v Krkonoších
Adresa nemovité věci: k.ú. Martinice v Krkonoších, 512 32 Martinice v Krkonoších

Vlastnické a evidenční údaje

Tělocvičná jednota Sokol Martinice, IČ: 62012649, Martinice v Krkonoších 6, 512 32 Martinice v Krkonoších, podíl 1 / 1

Nově odměřené pozemky p.č. 1188/14, p.č. 1188/15 a p.č. 1188/16 uváděné v geometrickém plánu jako ost. plocha, ostatní komunikace nejsou dosud evidovány v katastru nemovitostí. Vlastnické právo k pozemku p.č. 1188/1 z kterého jsou odměřeny předmětné pozemky : Tělocvičná jednota Sokol Martinice v Krkonoších, č.p. 6, 512 32 Martinice v Krkonoších

Místopis

Odměřené pozemky se nalézají při levé pravé straně silnice II. tř. č. 293 při výjezdu z Martinic v Krkonoších ve směru na Jilemnici.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1991/1

Liberecký kraj

Celkový popis nemovité věci

Oceňované odměřené pozemky p.č. 1188/14, p.č. 1188/15 a p.č. 1188/16 jsou v současné době využívány k provozování cyklostezky Dle platného územního plánu jsou součástí ploch dopravní infrastruktury.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí

Komentář: Odměřené pozemky nejsou dosud zapsány v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Hodnota pozemků

Pozemky p.č. 1188/14, 1188/15 a 1188/16 v k.ú. Martinice v Krkonoších

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

S pozemky užívaných k provozování veřejných komunikací (chodníků a cyklostezek) se se běžně neobchoduje, proto nejsou v dané lokalitě a širším okolí pro porovnávací metodu k dispozici vhodné realizované prodeje nebo nabídky ke stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty). Jednotková cena nově odměřených pozemků p.č. 1188/14, p.č. 1188/15 a p.č. 1188/16 je stanovena odborným odhadem s ohledem k místním podmínkám (poloze, výměře a využitelnosti a možnosti zasítování). na základě vlastních podkladů a informací od spolupracujících znalců. V jednotkové ceně není uvažován současný zpevněný povrch cyklostezky.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	1188/14	1 653	50,00		82 650
ostatní plocha - jiná plocha	1188/15	1 089	50,00		54 450
ostatní plocha - ostatní komunikace	1188/16	55	50,00		2 750
Celková výměra pozemků		2 797	Hodnota pozemků celkem		139 850

4.2. Výsledky

Hodnota pozemků	139 850 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	140 000 Kč
slovy: Jedno sto čtyřicet tisíc Kč	

Cena obvyklá (tržní hodnota) - zaokrouhleno:

Pozemek p.č. 1188/14

Výměra	1653 m ²
Jednotková cena za m ²	50,- Kč
Tržní hodnota po zaokrouhlení	82 700,- Kč

Pozemek p.č. 1188/15

Výměra	1089 m ²
Jednotková cena za m ²	50,- Kč
Tržní hodnota po zaokrouhlení	54 500,- Kč

Pozemek p.č. 1188/16

Výměra	55 m ²
Jednotková cena za m ²	50,- Kč
Tržní hodnota po zaokrouhlení	2 800,- Kč

5. ZÁVĚR

Úkolem znalce je provést ocenění nově odměřených pozemků p.č. 1188/14, p.č. 1188/15 a p.č. 1188/16 v obci a kat. území Martinice v Krkonoších a stanovit jejich cenu obvyklou (tržní hodnotu) ke dni prohlídky nemovitostí.

Na základě získaných informací, popsanych skutečností, místního šetření a výsledků získaných použitím porovnávací metody **navrhuji obvyklou cenu (tržní hodnotu) výše uvedených nemovitých věcí v kat. území Martinice v Krkonoších:**

Pozemky p.č. 1188/14, 1188/15 a 1188/16..... 140 000,- Kč

Obvyklá cena

140 000 Kč

slovy: Jedno sto čtyřicet tisíc Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998 pod č.j.2929/97 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 065544/2026.

Ve Vysokém nad Jizerou 13.08.2026

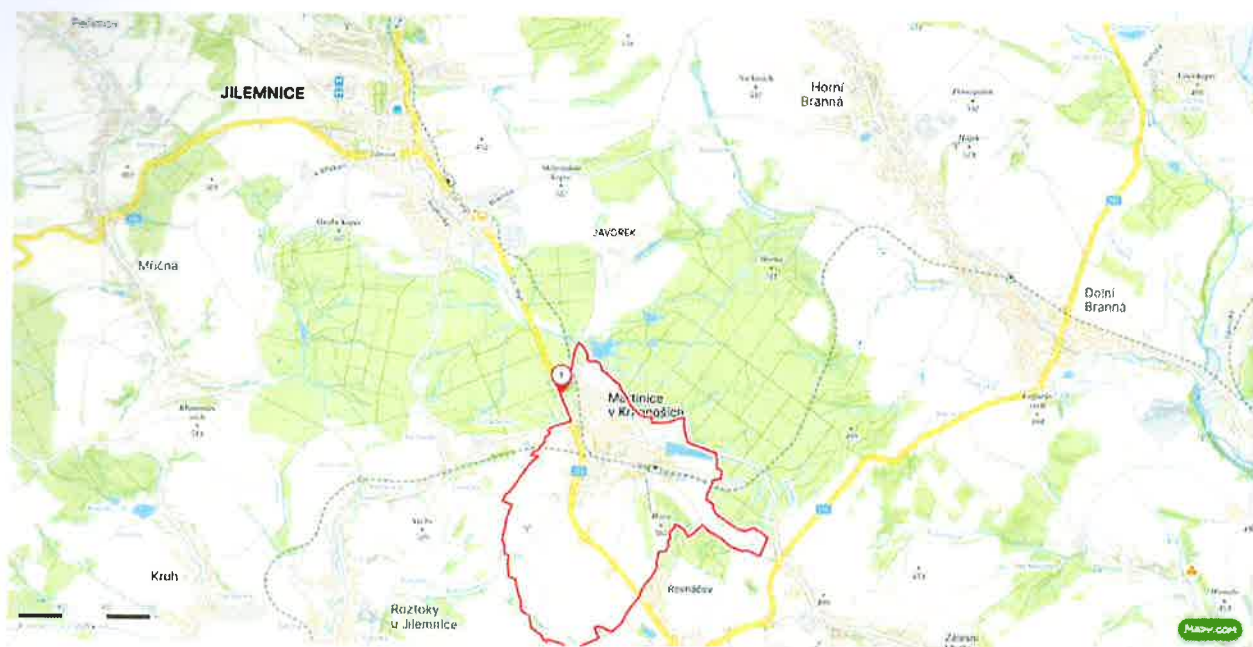
Ing. Jiří Antoš
Horní Tříč 64
513 01 Vysoké nad Jizerou



SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapa oblasti	1
Geometrický plán (textová část)	1
Geometrický plán (grafická část 1)	1
Geometrický plán (grafická část 2)	1



VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosařední stav					Nový stav										
Označení pozemku par.č. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku par.č. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	Způsob využití				Způsob využití					Díl přechází z pozemku dosaředního v		Číslo listu věstnický	Výměra dílu		Dosařední dílu
	ha	m ²			ha	m ²				katastru nemovitostí	stávající poz. evidence		ha	m ²	
1188/1	3	52	89	lesní poz	1188/1	3	24	92	lesní poz	0					
					1188/14		16	53	ostat. st. příslušnost	0	1188/1	210	16	53	
					1188/15		10	89	ostat. st. příslušnost	0	1188/1	210	10	89	
					1188/16			55	ostat. st. příslušnost	0	1188/1	210		55	
	3	52	89			3	52	89							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stěhops ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Jaroslav Havránek		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 764/95		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 15. května 2026 Dne: 37/2026		Dne: Dne:	
	Nalestizostní s přenosní odpovídá právní předpisům.		Tento stěhops odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Geodézie Český Háj s.r.o. Nádražní 213/2 513 01 Semily https://www.geodezieceskyhaj.cz	Katastrální úřad souhlasí s oddělením parcel.		Ověření stěhopsu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 632-134/2025	DIS. Kateřina Ražová KÚ pro Liberecký kraj, KP Semily PGP 480/2026-608 2026.05.21 14:33:14 +02'00'			
Okres: Semily				
Obec: Martinice v Krkonoších				
Kat. území: Martinice v Krkonoších				
Měrový list: KMO Vrchleby 2-8/33, 2-9/11, 3-8/44				
Dosaředním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost poznat, se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic				

