

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064271/2025

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Petr Horák
Na Střelnici 343/48, 779 00 Olomouc
IČ: 713 45 680, DIČ: CZ8112185356

insolvenční správce Jitky Kettnerové
r.č. 645501/0023
nábřeží 1. máje 1827, Budějovické Předměstí,
39701 Písek

Číslo jednací: KSCB 44 INS 10385/2025

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Chotěšov u Vrbičan, Chotěšov, okres Litoměřice

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 28.08.2025

Zpracováno ke dni: 28.08.2025

Zhotovitel: XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{6}$ pozemku parc. č. st. 2/2, 814 v obci Chotěšov, okres Litoměřice, katastrální území Chotěšov u Vrbičan na listu vlastnictví č. 302.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 2/2, 814
Adresa předmětu ocenění:	Chotěšov u Vrbičan, Chotěšov, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Chotěšov
Ulice:	
Katastrální území:	Chotěšov u Vrbičan

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 28.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena obhlídka předmětu ocenění. Pozemek parc.č. st. 2/2 tvoří funkční celek s rodinným domem č.p. 148 ve vlastnictví jiného majitele, tudíž byla proveden obhlídka nemovitosti. U pozemku parc.č. 814 byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Růžena Vajglová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kettnerová Jitka, nábřeží 1. máje 1827, Budějovické Předměstí, 39701 Písek 1/6

Vajdlová Růžena, Na Ovčíně 81, 41002 Chotěšov 2/3

Vrbová Jaroslava, Spojovací 1698/4a, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/6

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 2/2, 814 v obci Chotěšov, okres Litoměřice, katastrální území Chotěšov u Vrbičan na listu vlastnictví č. 302.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. st. 2/2, 814 o celkové výměře 253 m².

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy bydlení – v individuálních domech vesnických.

Na pozemku parc.č. st. 2/2 se nachází objekt rodinného domu č.p. 148 a vedlejší stavby, se kterým oceňovaný pozemek tvoří jednotný funkční celek a je ve vlastnictví jiného majitele. Přístup k pozemku je řešen přes pozemky majitele rodinného domu. Pozemek parc.č. 814 se nachází za stavbou rodinného domu a je volně přístupný, neoplocený. Vzhledem k jeho velikosti a tvaru, tudíž omezené možnosti využití je oceněn společně s funkčním celkem, neboť samostatně by byl obtížně obchodovatelný. Přístup je řešen přes neuzpevněnou komunikaci, pozemek parc.798/1 ve vlastnictví obce. Oba pozemky jsou oceněny dle skutečného stavu jako pozemky ke scelení.

Sklon pozemků je rovinný. Pozemek parc.č. st. 2/2 je částečně oplocený zděným plotem ve vlastnictví majitele rodinného domu, trvalé porosty nebyly zjištěny. Pozemek parc.č. 814 není oplocený a je zatravněn.

Pozemek leží na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná – je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis	
Parcelní číslo	parc. č. st. 2/2, 814
Celková výměra	253 m ²
Druh pozemku	stavební pozemek
Územní plán	plochy bydlení- bydlení v individuálních domech vesnické
Trvalé porosty	/

Popis pozemku	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	/
	Přístupová cesta k pozemku	Přístup k pozemku je řešen přes pozemky majitele rodinného domu. Pozemek parc.č. 814 se nachází za stavbou rodinného domu a je volně přístupný.
	Stavby na pozemku	Na pozemku parc.č. st. 2/2 se nachází objekt rodinného domu č.p. 148, a vedlejší stavby.

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.08.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 302
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Chotěšov
Katastrální území: Chotěšov u Vrbičan
Počet obyvatel: 518
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,597,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 654,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,642}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,668}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,030}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 0,990 * 1,040 = \mathbf{1,019}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	654,-	1,019		666,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2/2	168	666,43	111 960,24
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	814	85	666,43	56 646,55
Stavební pozemky - celkem			253		168 606,79

Pozemky - cena zjištěná celkem = **168 606,79 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 168 607,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 168 607,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 168 610,- Kč

slovy: Jedno sto šedesát osm tisíc šest set deset Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

<i>Jitka Kettnerová, nábřeží 1. máje 1827, 397 01 Písek, LV: 302, podíl: 1 / 6</i>	<i>28 102,- Kč</i>
Růžena Vajdlová, Na Ovčíně 81, 410 02 Chotěšov, LV: 302, podíl: 2 / 3	112 407,- Kč
Jaroslava Vrbová, Spojovací 1698/4a, 412 01 Litoměřice, LV: 302, podíl: 1 / 6	28 102,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. st. 2/2, 814 v katastrálním území Chotěšov u Vrbičan

Chotěšov u Vrbičan, Chotěšov, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Chotěšov u Vrbičan, Chotěšov, okres Litoměřice	253 m ²	pro bydlení	v rámci funkčního celku
1	Chotěšov u Vrbičan, Chotěšov, okres Litoměřice	290 m ²	pro bydlení	v rámci funkčního celku
2	Chotěšov u Vrbičan, Chotěšov, okres Litoměřice	108 m ²	pro bydlení	v rámci funkčního celku
3	Dlažkovice, Dlažkovice, okres Litoměřice	138 m ²	pro bydlení	v rámci funkčního celku
4	Levousy, Křesín, okres Litoměřice	53 m ²	pro bydlení	v rámci funkčního celku

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 034,48 Kč	1	1 034,48 Kč	1	1	1	1	1	1 034,48 Kč
2	458,33 Kč	1	458,33 Kč	1	1	1	1	1	458,33 Kč
3	507,25 Kč	1	507,25 Kč	0.97	1	1	1	0.97	522,94 Kč
4	500,00 Kč	1	500,00 Kč	0.97	1	1	1	0.97	515,46 Kč
Celkem průměr									632,80 Kč
Minimum									458,33 Kč
Maximum									1 034,48 Kč
Směrodatná odchylka - s									269,33 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									363,47 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									902,14 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. V případě tohoto typu pozemku nemá velikost zásadní vliv. K3 diferencuje rozdíly v plánovaném využití pozemků. Srovnávané vzorky i oceňovaný pozemek jsou součástí funkčních celků s objekty bydlení, bez vlastního přístupu nebo s omezeným přístupem přes pozemky ve vlastnictví majitelů rodinných domů. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě- IS součástí funkčního celku, nikoliv samostatného pozemku.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$632,80 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 253 \text{ m}^2$$

$$= 160\,099 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

160 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

168 610 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

<i>Jitka Kettnerová, nábřeží 1. máje 1827, 397 01 Písek, LV: 302, podíl: 1 / 6</i>	28 102,- Kč
Růžena Vajdlová, Na Ovčíně 81, 410 02 Chotěšov, LV: 302, podíl: 2 / 3	112 407,- Kč
Jaroslava Vrbová, Spojovací 1698/4a, 412 01 Litoměřice, LV: 302, podíl: 1 / 6	28 102,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

160 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{6}$ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje se takto vypočtenou cenu o 30 %.

$$160\,000\text{ Kč} \cdot \frac{1}{6} = 26\,667\text{ Kč} - 30\% = 18\,667\text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{6}$ pozemku parc. č. st. 2/2, 814 v obci Chotěšov, okres Litoměřice, katastrální území Chotěšov u Vrbičan na listu vlastnictví č. 302.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{6}$ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

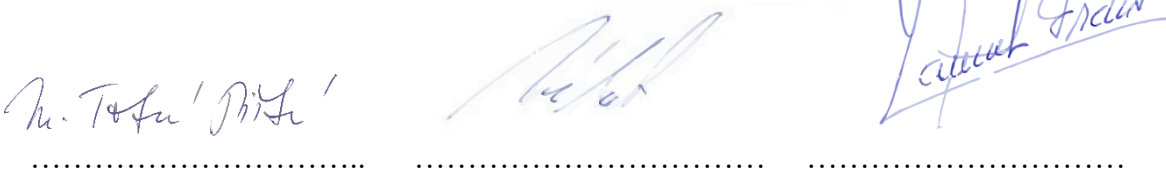
19 000 Kč

Slovy: devatenácttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.09.2025



Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 064271/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Katastrální mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2025 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 10385/2025 pro Petr Horák,
JUDr.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564940 Chotěšov

Kat.území: 653225 Chotěšov u Vrbičan

List vlastnictví: 302

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kettnerová Jitka, nábřeží 1. máje 1827, Budějovické Předměstí, 39701 Písek	645501/0023	1/6
Vajdlová Růžena, Na Ovčíně 81, 41002 Chotěšov	515320/376	2/3
Vrbová Jaroslava, Spojovací 1698/4a, Předměstí, 41201 Litoměřice	705413/2657	1/6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2/2	168	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Na pozemku stojí stavba: Chotěšov, č.p. 148, rod.dům, LV 690				
Další údaje: stavba je součástí pozemku St. 2/3 IV 690				
814	85	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Litoměřicích D-1164/2002 ze dne 22.11.2002. Právní moc ke dni 22.01.2003.

Z-2229/2003-506

Pro: Vajdlová Růžena, Na Ovčíně 81, 41002 Chotěšov

RČ/IČO: 515320/376

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okr. soudu v Litoměřicích č.j. D-1115/2002 ze dne 24.01.2003. Právní moc ke dni 21.02.2003.

Z-2231/2003-506

Pro: Vajdlová Růžena, Na Ovčíně 81, 41002 Chotěšov

RČ/IČO: 515320/376

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-1326/2018 -17 ze dne 07.01.2019. Právní moc ke dni 07.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2019 14:55:59. Zápis proveden dne 04.02.2019.

V-712/2019-506

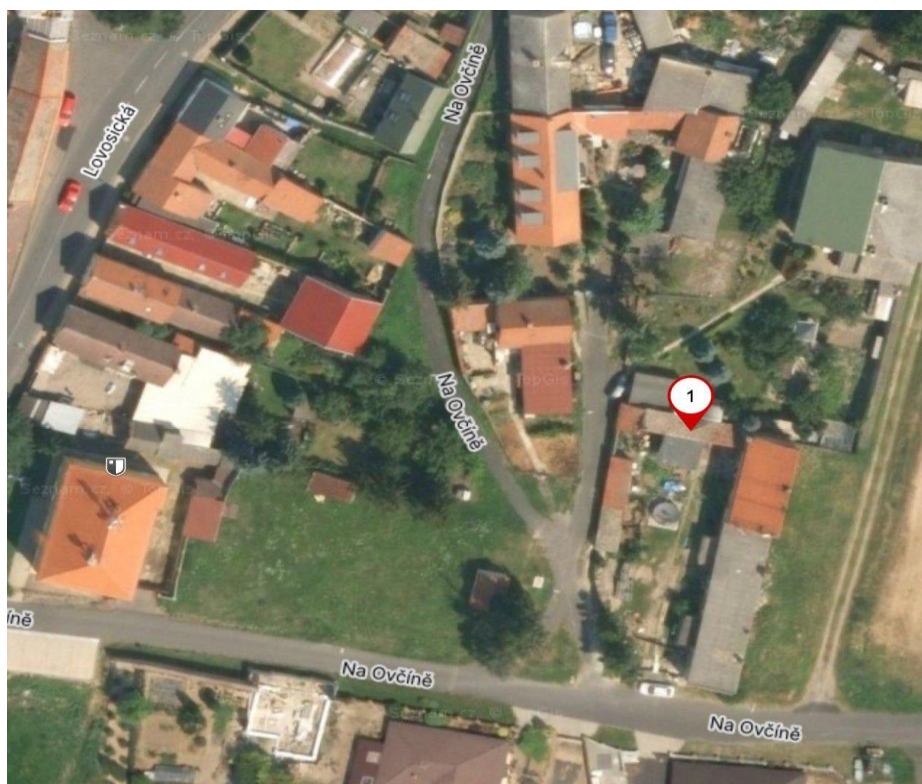
Pro: Vajdlová Růžena, Na Ovčíně 81, 41002 Chotěšov

RČ/IČO: 515320/376

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-342/2025 -75 ze dne 23.06.2025. Právní moc ke dni 23.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2025 13:26:19. Zápis proveden dne 02.07.2025.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 1

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



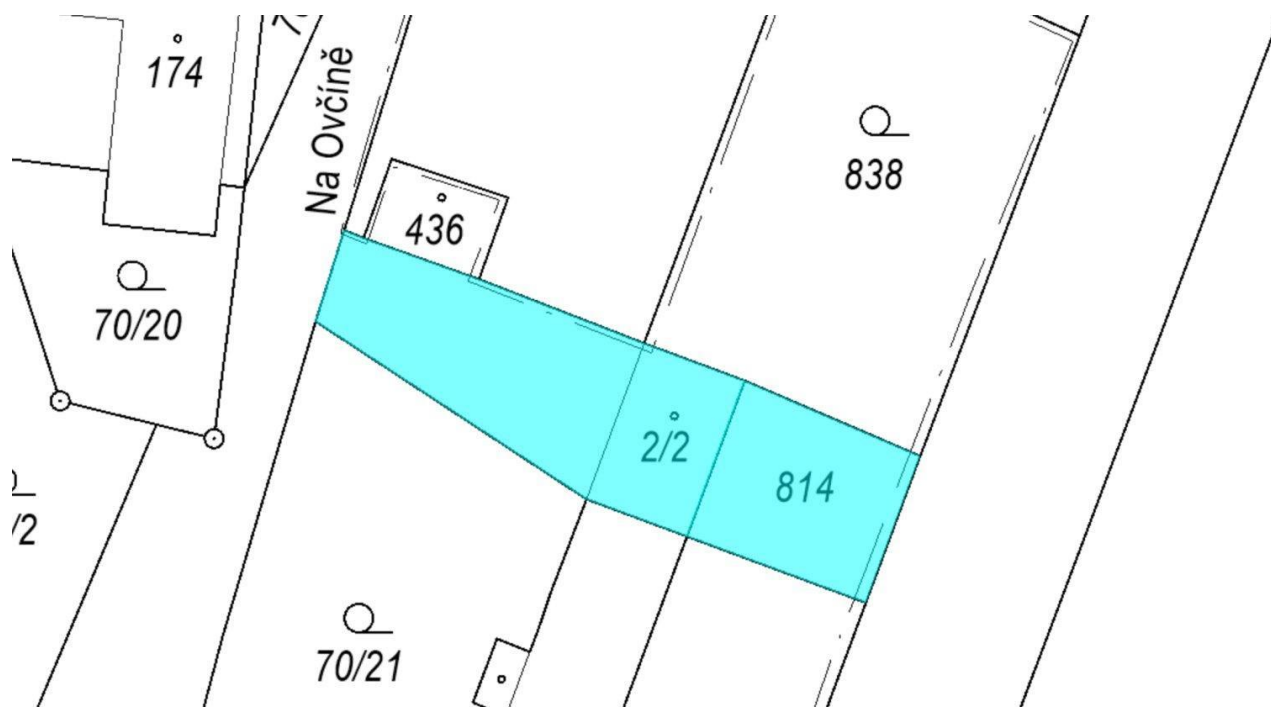
PLOCHY BYDLENÍ
bydlení individuální v rodinných domech - vesnické



Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Pozemek parc.č. st. 2/2



Pozemek parc.č. 814



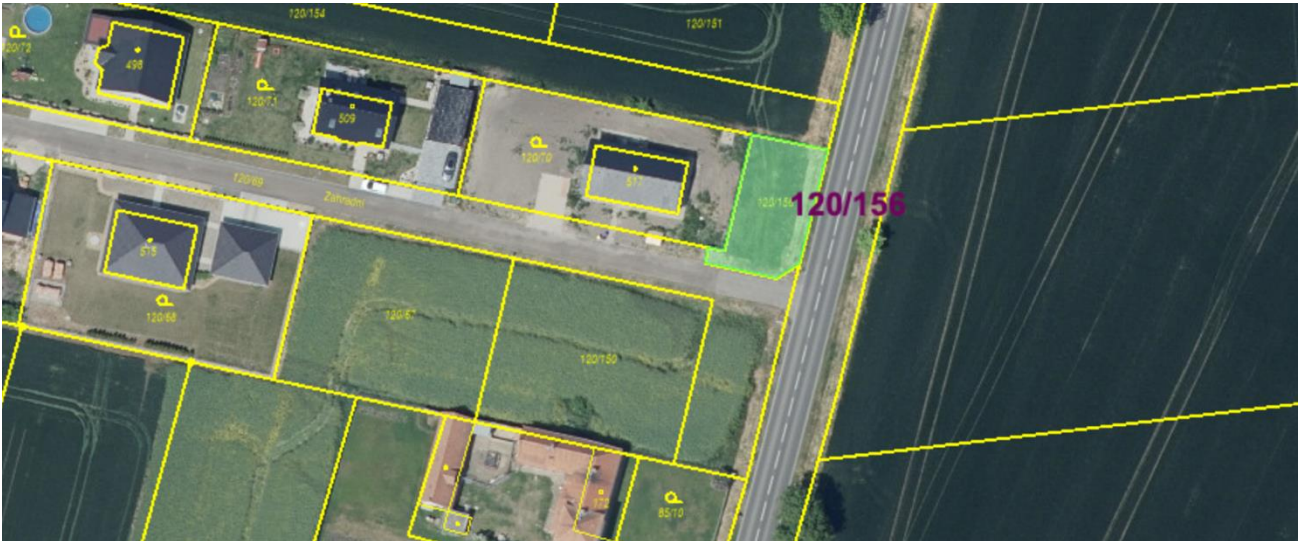
Pozemek parc.č. 814

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Převod v rámci řízení V-6938/2024-506.

Číslo řízení: V-6938/2024-506	Smlouva kupní		
Datum podání: 30.08.2024	Datum zplnění: 24.09.2024	Plocha pozemků: 0 m ²	Cena: 300 000 Kč
Chotěšov u Vrbičan, Chotěšov, okres Litoměřice Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
č. 120/156 Chotěšov u Vrbičan			



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	120/156
Obec:	Chotěšov [564940]
Katastrální území:	Chotěšov u Vrbičan [653225]
Číslo LV:	788
Výměra [m ²]:	290
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí Jiří Ing., Revoluční 1835/14, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/2
Pettingerová Ivana Bc., Masarykova 423/2, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Převod v rámci řízení V-3999/2025-506.

Číslo řízení: V-3999/2025-506	Smlouva kupní, Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná		
Datum podání: 16.05.2025	Datum zplnění: 10.06.2025	Plocha pozemků: 0 m ²	Cena: 49 500 Kč
Chotěšov u Vrbičan, Chotěšov, okres Litoměřice Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
č. 54/2 Chotěšov u Vrbičan			



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	54/2
Obec:	Chotěšov [564940]
Katastrální území:	Chotěšov u Vrbičan [653225]
Číslo LV:	715
Výměra [m ²]:	108
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Maršík Ondřej Ing. MBA a Maršíková Lenka Ing., Luční 187, 41002 Chotěšov	

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Převod v rámci řízení V-2348/2025-506.



Číslo řízení: V-2348/2025-506

Smlouva kupní

Datum podání: 24.03.2025

Datum zplnění: 15.04.2025

Plocha pozemků: 138 m²

Cena: 70 000 Kč

[Pozemek, Dlažkovice, Dlažkovice, okres Litoměřice](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 138 m²

Typ pozemku: ostatní

č. 7/2 Dlažkovice

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	7/2
Obec:	Dlažkovice [564737]
Katastrální území:	Dlažkovice [626317]
Číslo LV:	18
Výměra [m ²]:	138
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

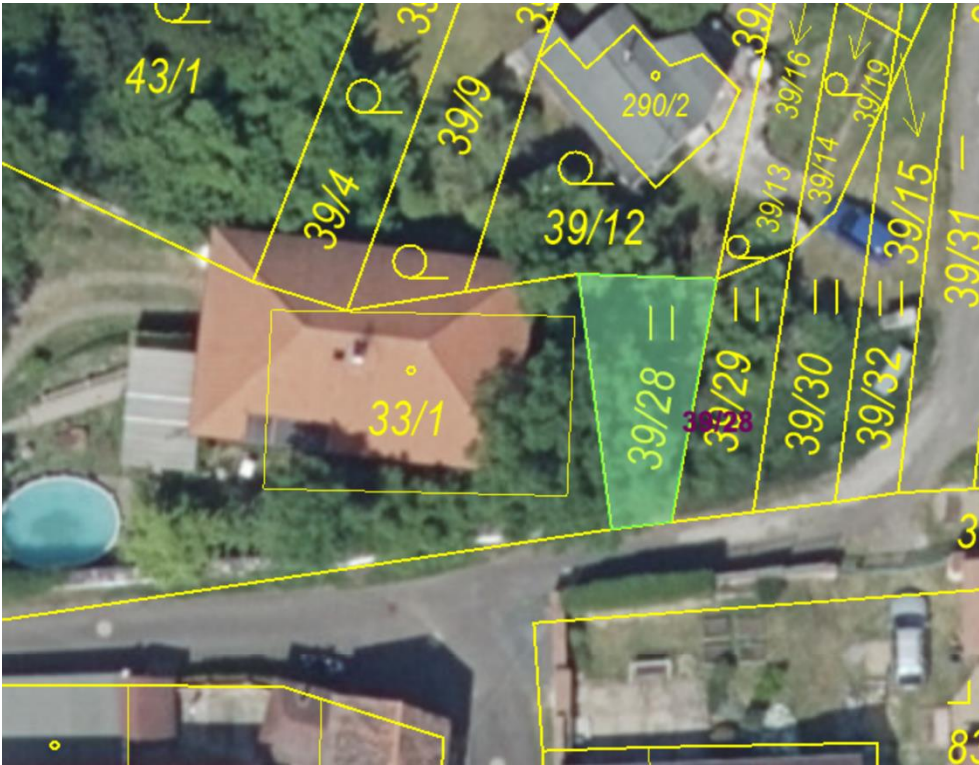
Vlastnické právo

Týce Luboš, č. p. 40, 41115 Dlažkovice

Podíl

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

Převod v rámci řízení V-8673/2024-506.



Číslo řízení: V-8673/2024-506	Smlouva kupní		
Datum podání: 31.10.2024	Datum zplnění: 21.11.2024	Plocha pozemků: 53 m ²	Cena: 26 500 Kč
Pozemek, Levousy, Křesín, okres Litoměřice → Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 53 m ²		Typ pozemku: zahrada	
č. 39/28 Levousy			

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	39/28
Obec:	Křesín [565075]
Katastrální území:	Levousy [676063]
Číslo LV:	126
Výměra [m ²]:	53
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krátký Tomáš, Vítězslava Nezvala 2540/20, 43401 Most	