

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 091472/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 5802/22
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Štětí I, Štětí, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	12.12.2025
Zpracováno ke dni:	12.12.2025
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 16 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.01.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu bez č.p./ č.ev. v obci Štětí, okres Litoměřice, katastrální území Štětí I na listu vlastnictví č. 591.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt bez č.p./č.ev.
Adresa předmětu ocenění:	Štětí I, Štětí, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Štětí
Ulice:	
Katastrální území:	Štětí I
Počet obyvatel:	8 609

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.12.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné a podlahové plochy se dovoluje dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímou. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí

Nemovitosti:

Rekreační objekt bez č.p./ č.ev. v obci Štětí, okres Litoměřice, katastrální území Štětí I na listu vlastnictví č. 591.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nemusí odpovídat skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný, umístěný v zahrádkářské kolonii. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba není pravděpodobně podsklepená. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má betonové neizolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí odhadem 30 cm. Stropy jsou železobetonové montované, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břízlité a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1980.

Vady rekreačního objektu:

okna: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rekreačního objektu nezjištěna. Podlahová plocha činí odhadem dle plochy zastavěné a dle podlažnosti stavby cca 12 m². Podlahová plocha vč. příslušenství je shodná.

Vnitřní omítky jsou pravděpodobně vápenocementové. Okna jsou dřevěná jednoduchá, vchodové dveře jsou dřevěné. Vnitřní vybavení nebylo možné ověřit.

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Zdrojem vody je voda přivedena z obecního vodovodu, pouze sezónní. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno pravděpodobně lokálně kamny.

Popis pozemku a lokality

Objekt je umístěn na pozemku parc.č. 1033/4 o výměře 14 m² ve vlastnictví města Štětí. Pozemek pod stavbou jsou stejně jako obdobné nemovitosti v dané lokalitě pronajaty od města, nájemní smlouva nebyla předložena.

Sklon pozemku je rovinný.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1028/2	ostatní plocha	Město Štětí, Mírové nám. 163, 41108 Štětí

Rekreační objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis recreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	/
	Objekt byl postaven v roce	1980
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	30 cm
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
Vady domu	okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: bez vad	

Popis vnitřních prostor	Dispozice	/
	Typ oken	dřevěná jednoduchá
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	/

	Koupelna(y)	Nezjištěno, ale předpokládá se, že není součástí
	Toaleta(y)	Nezjištěno, předpoklad suché WC
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	/
	Vnitřní dveře	/
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí odhadem dle plochy zastavěné a dle podlažnosti stavby cca 12 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství je shodná.
	Elektrina	230V
	Vodovod	Sezónní vodovod
	Svod splašek	není
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Topná tělesa	ne
	Řešení ohřevu vody v domě	ne
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	0 m ²
	Trvalé porosty	/
	Vedlejší stavby	/
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	/
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního

		vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele 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 12.12.2025 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 prodejkách 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 přikládáná 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

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 s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,019}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05

zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP

1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Pouze zastavěný stavbou - bez pozemku	I	-0,05
9. Kritérium jinde neuvedené : Významně snižující cenu - pozemek pod stavbou ve vl. jiného vlastníka	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,368}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,019}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,876}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,046,- \text{ Kč/m}^3 * 0,368 = 1\,120,93 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 45,50 \text{ m}^3 * 1\,120,93 \text{ Kč/m}^3 * 1,019 * 0,876 = 45\,526,91 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 45 526,91 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rekreační objekt bez čp/čev 45 527,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 45 527,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 45 530,- Kč

slovy: Čtyřicet pět tisíc pět set třicet 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.

Rekreační objekt Štětí I, Štětí, okres Litoměřice

Štětí I, Štětí, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Štětí I, Štětí, okres Litoměřice	12 m ²	před rekonstrukcí	0 m ²	voda sezónní (předpoklad), elektřina, bez příslušenství
1	Štětí č.e. 885, okres Litoměřice	16 m ²	dobry	135 m ²	voda je užitková, sezónně dostupná, elektřina zde zavedena není, pergola, kompletně podsklepený objekt
2	Štětí č.e. 980, okres Litoměřice	25 m ²	špatný	2649 m ²	sezónní voda, elektřina, částečně podsklepený
3	Štětí č.e. 882, okres Litoměřice	20 m ²	dobry	16 m ²	vodovodní přípojka sezónní, chata není napojená na elektřinu, připojení je možné realizovat, částečně podsklepený, pergola

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	41 250,00 Kč	1	41 250,00 Kč	1	0.99	1.3 ¹	1	0.98	1.26126	32 705,39 Kč
2	14 000,00 Kč	1	14 000,00 Kč	1	0.97	1	1	1.02	0.9894	14 149,99 Kč
3	33 250,00 Kč	0.95	31 587,50 Kč	1	0.98	1.3 ²	1	0.98	1.24852	25 299,96 Kč
Celkem průměr										24 051,75 Kč
Minimum										14 149,99 Kč
Maximum										32 705,39 Kč
Směrodatná odchylka - s										9 340,46 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										14 711,29 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										33 392,21 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K3; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší										
² [K3; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší										

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné – případné odchylky v kvalitě lokality korigovány K1. K2 zohledňuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost stavby. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu, vybavení. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. V případě oceňované nemovitosti a srovnávaných vzorů jsou pozemky zahrad vč. pozemku pod stavbou propachtovány od města. K5 zohledňuje další popsání vlastností, zejména příslušenství a připojení na IS.

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

$$24\,051,75 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 12 \text{ m}^2$$

$$= 288\,621 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

289 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

45 530 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

289 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu bez č.p./ č.ev. v obci Štětí, okres Litoměřice, katastrální území Štětí I na listu vlastnictví č. 591.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

290 000 Kč

Slovy: dvěstědevadesát tisíc 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 21.01.2026

.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 091472/2025.

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 12.11.2025 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: s pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565709 Štětí

Kat.území: 763691 Štětí I

List vlastnictví: 591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí	780408/2704	

B Nemovitosti	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
	Stavby				
	Typ stavby				
	bez čp/če		jiná st.	1033/4, LV 1	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky existující, z daňových nedoplatků ve výši 1.308,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 1033/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1348815/2025 /2500-80544-507527 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 12:30:13. Zápis proveden dne 17.06.2025; uloženo na prac. Litoměřice

V-4257/2025-506

Pořadí k 22.05.2025 12:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1348815/2025 /2500-80544-507527 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 12:30:13. Zápis proveden dne 17.06.2025; uloženo na prac. Litoměřice

V-4257/2025-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1348815/2025 /2500-80544-507527 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 12:30:13. Zápis proveden dne 17.06.2025; uloženo na prac. Litoměřice

V-4257/2025-506

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 10:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565709 Štětí

Kat.území: 763691 Štětí I

List vlastnictví: 591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor : JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí,
RČ/IČO: 780408/2704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-5802/2022 -14 (16 EXE 7753/2022-12) ze dne 08.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2022 08:52:38. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac. Litoměřice

Z-11085/2022-506

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 1033/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-5802/2022 -20 ze dne 09.11.2022. Právní moc ke dni 09.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2022 08:52:41. Zápis proveden dne 15.11.2022.

Z-11083/2022-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-5802/2022 -64 ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 15:20:17. Zápis proveden dne 19.06.2023.

Z-3462/2023-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí,
RČ/IČO: 780408/2704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-712/2023 - 9 ze dne 22.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023 16:14:24. Zápis proveden dne 28.02.2023; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-1055/2023-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 1033/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-712/2023 -20 ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 11:00:48. Zápis proveden dne 06.03.2023; uloženo na prac. Litoměřice

Z-1068/2023-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí,
RČ/IČO: 780408/2704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-2011/2023 -26 ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 13:52:19. Zápis proveden dne 18.07.2023; uloženo na prac. Teplice

Z-2579/2023-509

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 10:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565709 Štětí

Kat.území: 763691 Štětí I

List vlastnictví: 591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 1033/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Teplicích 110 Ex-2011/2023 -47 ze dne 25.07.2023. Právní moc ke dni 28.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2023 13:12:29. Zápis proveden dne 31.07.2023; uloženo na prac. Litoměřice

Z-4390/2023-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Teplice 110 Ex-2011/2023 -59 ze dne 07.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2023 14:37:16. Zápis proveden dne 14.09.2023; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5477/2023-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí,
RČ/IČO: 780408/2704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-637/2024 -16/E1 ze dne 13.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2024 10:33:20. Zápis proveden dne 17.05.2024; uloženo na prac. Most

Z-2206/2024-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 1033/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Most 130 EX-637/2024 -27/E1 ze dne 14.05.2024. Právní moc ke dni 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2024 10:38:01. Zápis proveden dne 22.05.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-3746/2024-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Most 130 EX-637/2024 -43/E1 ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2024 01:01:39. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-4709/2024-506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

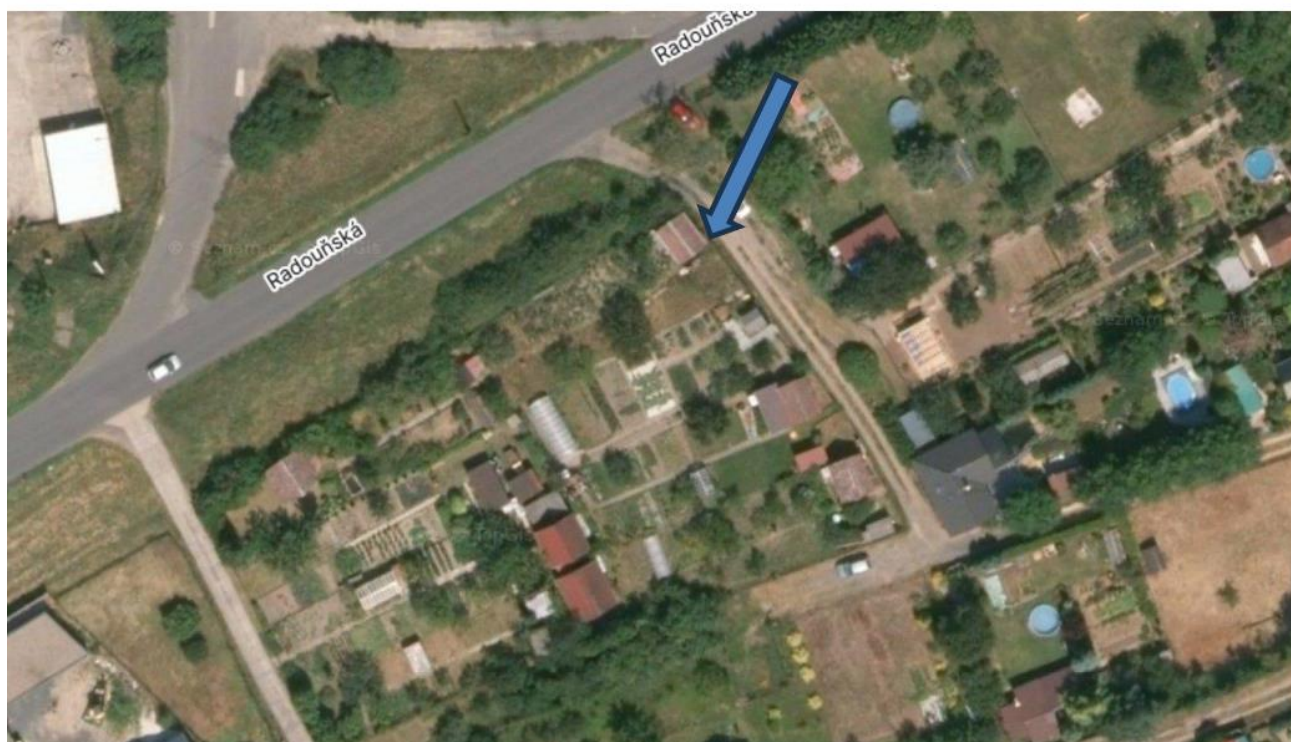
o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Litoměřicích D-980/2005 ze dne 24.05.2006. Právní moc ke dni 12.07.2006.

Z-12029/2006-506

Pro: Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí

RČ/IČO: 780408/2704

Ortofoto mapa



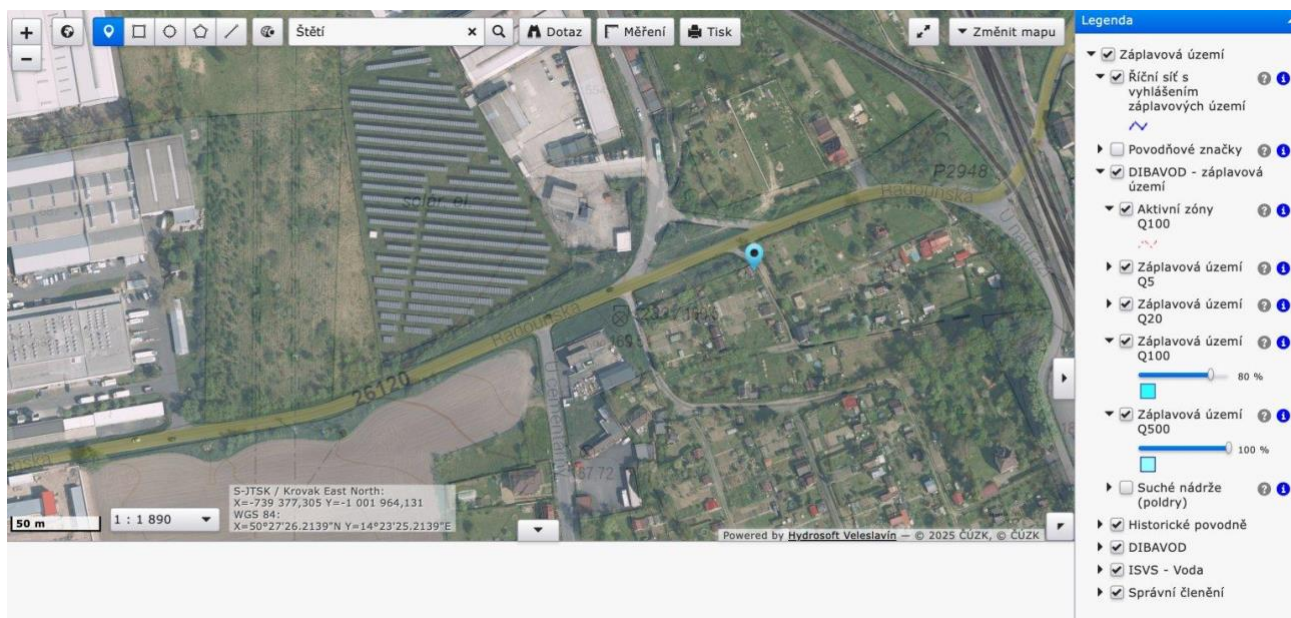
Výřez z územního plánu



PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHRÁDKY



Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

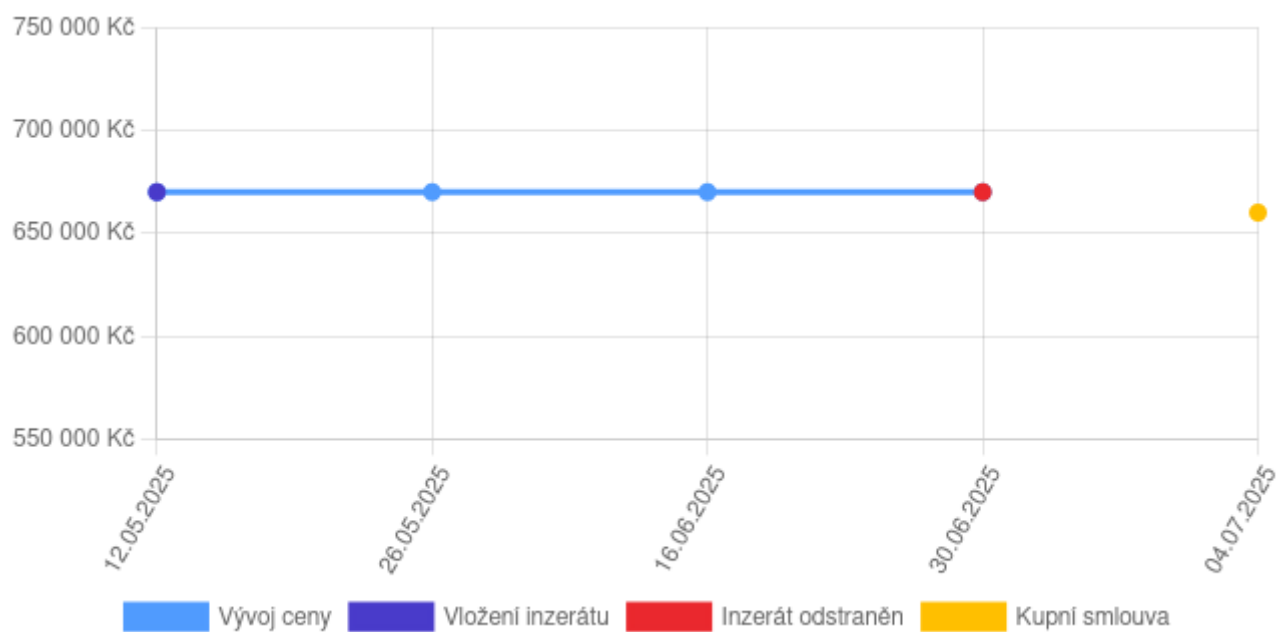
Lokalita	Štětí č.e. 885, okres Litoměřice	Cena dle KS	660 000 Kč
Datum podpisu KS	04.07.2025	Číslo řízení	V-5635/2025-506
Voda	Místní zdroj	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	135 m ²	Užitná plocha	16 m ²
Vytápění	Jiné	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Vlak	Typ objektu	Přízemní

NEMOVITOST JIŽ NENÍ K DISPOZICI - REZERVOVÁNO. Nabízíme k prodeji cihlovou, podsklepenou chatu v osobním vlastnictví, která se nachází v klidné zahrádkářské kolonii ve Štětí. Jedná se o výjimečnou příležitost pro každého, kdo hledá vlastní útočiště mimo ruch města – místo, kde si můžete skutečně odpočinout. Chata je vytápěna kamny a její velkou výhodou je kompletní podsklepení, které poskytuje dostatek úložného prostoru nebo zázemí pro zahrádkářské potřeby. Voda je užitková, sezónně dostupná, elektřina zde zavedena není. Zahrada, na které se chata nachází, je pronajata na základě pachtovní smlouvy a nabízí dostatek prostoru pro pěstování zeleniny, relaxaci či letní grilování. Tato chata je ideálním místem pro víkendový odpočinek, zahradničení nebo jen únik od každodenního stresu. Pokud hledáte kousek přírody, který bude jen Váš, neváhejte nás kontaktovat – tohle místo má své kouzlo.

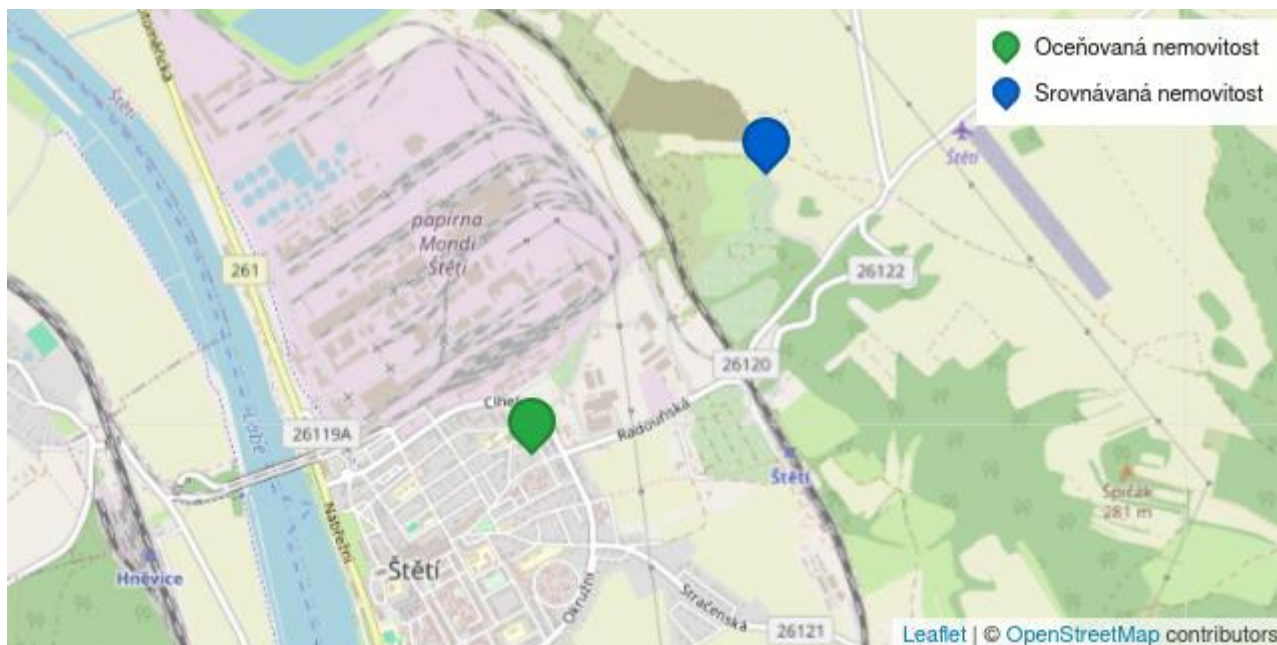
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

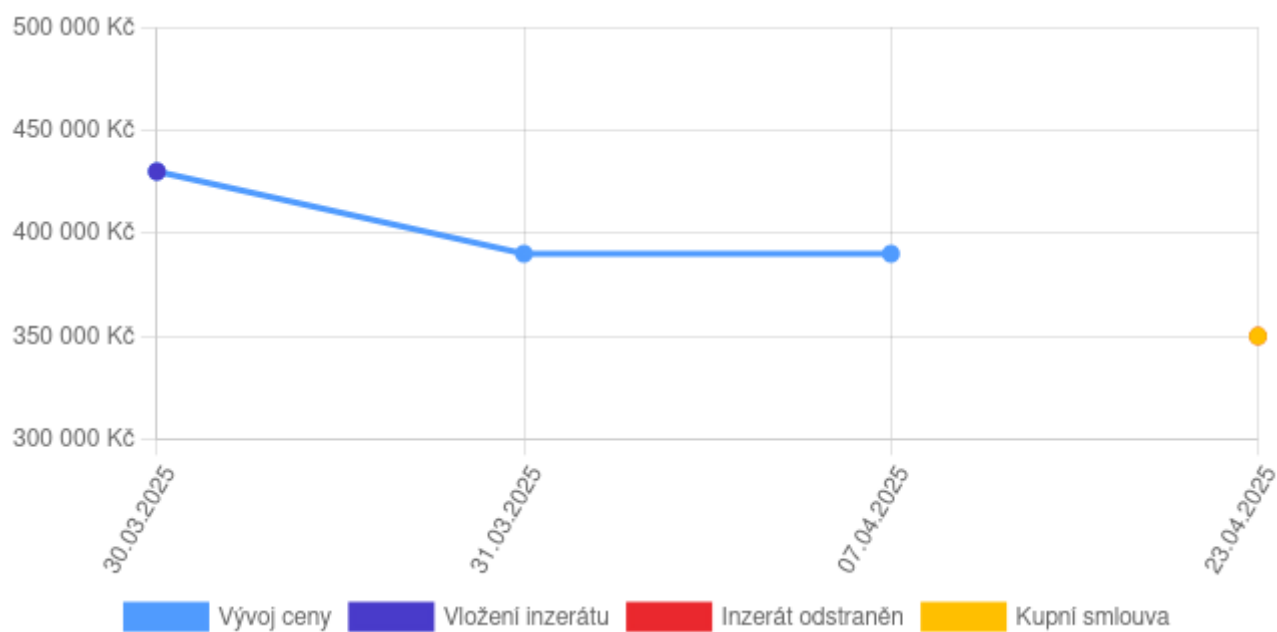
Lokalita	Štětí č.e. 980, okres Litoměřice	Cena dle KS	350 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.04.2025	Číslo řízení	V-3349/2025-506
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Ne	Stav	Špatný
Stav objektu	Špatný	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	2 649 m ²	Užitná plocha	25 m ²
Podlahová plocha	25 m ²	Plocha zahrady	2 621 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme zahradní domek, zastavěná plocha 28 m², částečně podsklepený, postavený z pórobetonových tvárnic, podlahy jsou betonové, v obytné místnosti je strop obložen palubkami. Chata má evidenční číslo a příjezd je po hlavní komunikaci. Užitková voda je přivedena do k dřezu do obytné místnosti. Přípojka elektrické energie je ukončena v rozvaděči vedle vchodových dveří (funkční, samostatný elektroměr). V chatě je vybudován komín pro případné použití kamen na topení dřevem, dále je zde postel, kuchyň, lednice, sporák. V okolí jsou pouze zahrady. Chata 28 m² (zastavěná plocha) je na pozemku města a zahrada 2 621 m² je pronajata od města. Majitel si vyhrazuje právo vybrat zájemce.

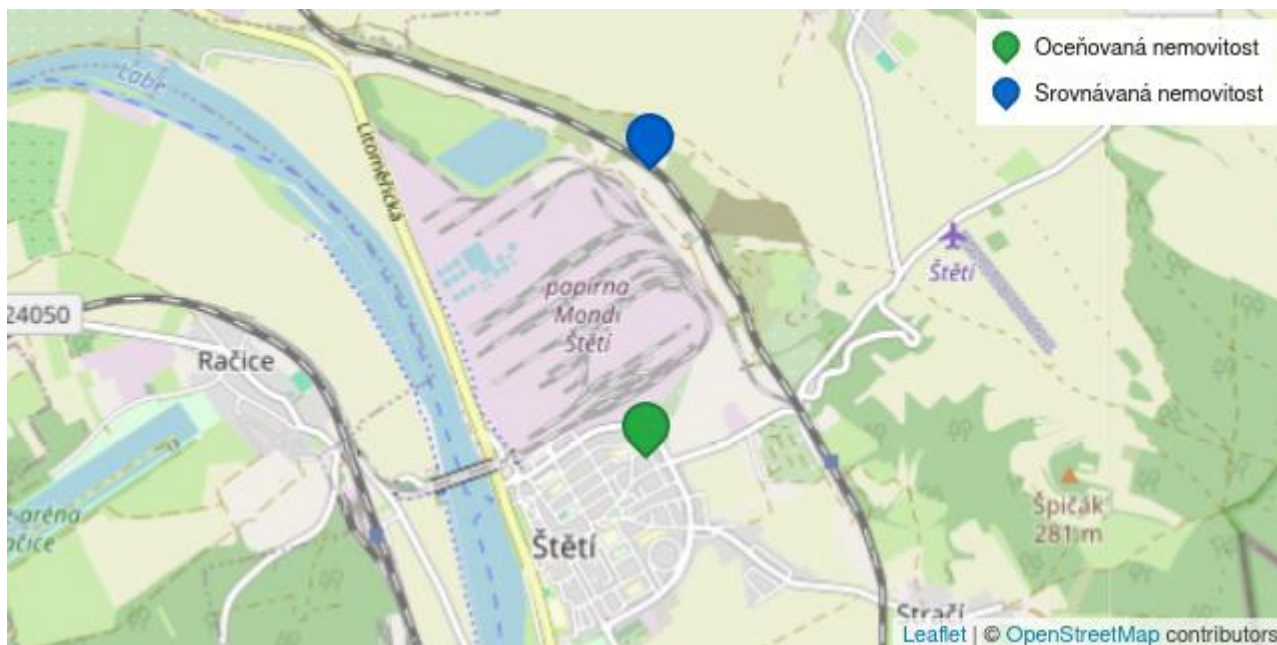
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

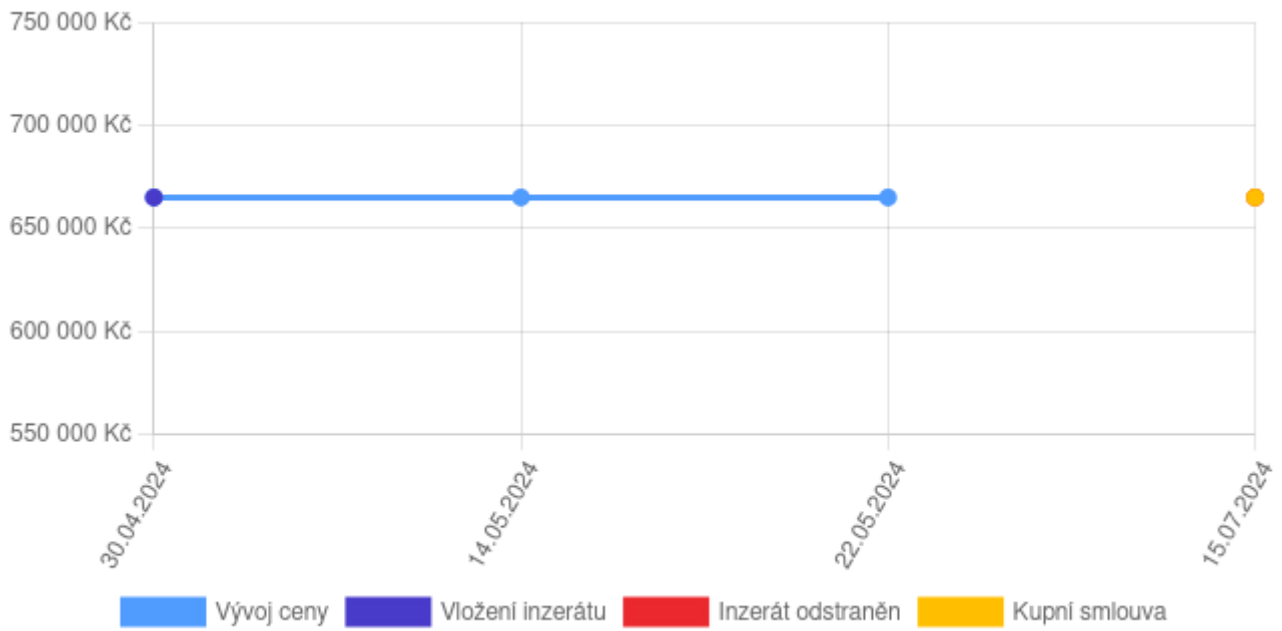
Lokalita	Štětí č.e. 882, okres Litoměřice	Cena dle KS	665 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.07.2024	Číslo řízení	V-5619/2024-506
Voda	Místní zdroj	Vybaveno	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	16 m ²	Užitná plocha	20 m ²
Podlahová plocha	20 m ²	Plocha zahrady	419 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji zděnou chatu o zastavěné ploše 16m² v zahrádkářské kolonii ve Štětí "Na skládce". Chata je vybavená kuchyňskou linkou v přízemní části a menší ložnicí v patře. Nemovitost je částečně podsklepená, vytápění je zajištěné kotlem na tuhá paliva, WC - suché, vodovodní přípojka sezónní, chata není napojena na elektrinu, připojení je možné realizovat. Pozemek o velikosti 419m² je k užívání na základě pachtovní smlouvy uzavřené s městem Štětí. Jedná se o uzavřenou zahrádkářskou kolonii na velice pěkném místě, nabídka je vhodná jak pro zahrádkáře, tak i pro ty, kteří hledají klidné místo pro odpočinek a relaxaci.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

