

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 091545/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace oceňování nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění nemovitostí – oddělovaných částí pozemků v obci Domašín, část Louchov
(okr.Chomutov), v kat. území Louchov



Znalec: Ing. Zdeněk Palkoska
Hlavní ul. 214, 431 63 Perštejn
telefon: 776794112
e-mail: zdenekpalkoska@seznam.cz
Číslo posudku v evidenci znalce: 1023-18/25

Zadavatel: Zuzana Jeschkeová, nar. 16.4.1996
Čtyřdílňá 1128/2, 141 00 Praha 4

Počet stran: 12 a 4 strany příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.11.2025

Vyhotoveno: V Perštejně 19.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí:

1. pozemků parc.č.461 a 462 v obci Domašín (v okrese Chomutov), část Louchov, v kat. území Louchov, oddělených z původního pozemku parc.č.St.16 Návrhem geometrického plánu č.132-99/2025
2. pozemku parc.č.412/10 v obci Domašín (v okrese Chomutov), část Louchov, v kat. území Louchov, odděleného z původního pozemku parc.č.412/2 Návrhem geometrického plánu č.132-99/2025

Určit zjištěnou cenu a odhadnout obvyklou cenu těchto pozemků.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitostí - oddělených částí pozemků - pro jejich převod (směnu).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly žádné.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.11.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Předané objednatelem:

- Objednávka ze dne 29.10.2025
- Návrh geometrického plánu č.132-99/2025

b) Zajištěné znalcem:

- aktuální náhledy do katastru nemovitostí pro oceňované pozemky
- kopie katastrální mapy
- informace z platného i z nově schvalovaného územního plánu obce
- cenové údaje z prodejů obdobných nemovitostí

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění (Vyhl. MF č.370/2024 Sb.), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky v Domašíně
 Adresa předmětu ocenění: Louchov
 431 51 Domašín
 LV: 1, 133
 Kraj: Ústecký
 Okres: Chomutov
 Obec: Domašín
 Katastrální území: Louchov
 Počet obyvatel: 194
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 654,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{401,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Podle předaných podkladů i podle zápisu v katastru nemovitostí je výhradním vlastníkem původního většího pozemku parc.č.St.16 - a tedy i z něho oddělovaných pozemků parc.č.461 a 462 - paní **Zuzana Jeschkeová**, trvale bytem 141 00 Praha 4 Záběhlice, Čtyřdílná ul.1128/2. Výhradním vlastníkem původního většího pozemku parc.č.412/2 - a tedy i z něho oddělovaného pozemku parc.č.412/10 je **Obec Domašín**, 431 51 Domašín, Louchov 20, IČ

Na pozemku parc.č.St.16 vázne věcné břemeno, týkající se umístění energetického zařízení - nové přípojky elektro pro pozemek parc.č.St.16. Toto omezení nemá pro účely tohoto ocenění praktický vliv - oddělovaných částí se ani netýká - a nebude zde bráno v úvahu.

Dokumentace a skutečnost

Pro účely vypracování posudku nebyla k dispozici žádná další listinná, ani výkresová dokumentace. Údaje, potřebné pro ocenění, byly zjištěny a zaměřeny přímo na místě, při prohlídce nemovitosti.

3.2. Obsah

a) Ocenění cenou zjištěnou (podle platného oceňovacího předpisu)

1. Stavební pozemky - oddělené z parc.č.St.16
2. Pozemek komunikací - oddělený z parc.č.412/2

b) Odhad obvyklé ceny pozemků

4. POSUDEK

4.a) 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - viz popis	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: 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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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 - viz popis	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,859$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Stavební pozemky - oddělené z parc.č.St.16

Oceňují se oddělované pozemky:

- parc.č.461 výměra 35 m² vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště
- parc.č.462 výměra 1 m² vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště

Pozemky leží v obci Domašín, v osadě Louchov, uvnitř zastavěného území obce, v okolní rozvolněné, převážně obytné zástavbě. Velmi malá obec Domašín má v současné době (i se všemi svými osadami) 194 obyvatel, leží již na svazích Krušných Hor v Ústeckém kraji, v bývalém okrese Chomutov, ve vzdálenosti cca 5-6 km od města Klášterec nad Ohří (s jehož katastrálním územím sousedí). Obec nemá žádnou občanskou vybavenost, z inženýrských sítí jsou zde k dispozici pouze elektro a vodovod. Spojení s okolím je pouze autobusové, dosti řídké. V obci není schválená (platná) cenová mapa stavebních pozemků.

Malé pozemky parc.č.461 a 462 jsou odděleny z původního většího pozemku parc.č.St.16 (s původní celkovou výměrou 557 m²) Návrhem geometrického plánu č.132-99/2025. Původní pozemek parc.č.St.16 je v katastru nemovitostí veden jako *zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště*, stejnou klasifikaci budou mít tedy i z něho oddělené části. Jsou proto oceněny podle § 4 odst.1

Vyhlášky jako *stavební pozemky*. Na původním pozemku parc.č.St.16 ani na z něho oddělovaných částích parc.č.461 a 462 v současnosti nestojí žádné stavby, pozemky jsou pouze zatravněny. Na oddělovaných pozemcích nejsou žádné trvalé porosty. Celý původní pozemek parc.č.St.16 je v platném územním plánu obce i v novém, právě schvalovaném ÚP součástí území SV - *smíšené obytné venkovské zástavby*.



Oddělení a plánovaná směna pozemků - parc.č.461 a 462 za parc.č.412/10 - je pouze narovnáním vlastnických vztahů podle skutečnosti, pozemky se budou směňovat mezi sousedními vlastníky zčásti podle ve skutečnosti provedených plotů mezi pozemky, zčásti podle dohody k lepšímu přístupu k nemovitosti.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,000 = 1,060$

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		401,-	1,060		425,06
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	461	35	425,06	14 877,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	462	1	425,06	425,06
Stavební pozemky - celkem			36		15 302,16

Stavební pozemky - oddělené z parc.č.St.16 - cena zjištěná celkem = 15 302,16 Kč

2. Pozemek komunikací - oddělený z parc.č.412/2

Oceňuje se oddělovaný pozemek:

- parc.č.412/10 výměra 4 m² vedený v KN jako ostatní plocha - ostatní komunikace

Pozemek leží v obci Domašín, v osadě Louchov, uvnitř zastavěného území obce, v okolní rozvolněné, převážně obytné zástavbě. Velmi malá obec Domašín má v současné době (i se všemi svými osadami) 194 obyvatel, leží již na svazích Krušných Hor v Ústeckém kraji, v bývalém okrese Chomutov, ve vzdálenosti cca 5-6 km od města Klášterec nad Ohří (s jehož katastrálním územím sousedí). Obec nemá žádnou občanskou vybavenost, z inženýrských sítí jsou zde k dispozici pouze elektro a vodovod. Spojení s okolím je pouze autobusové, dosti řídké. V obci není schválená (platná) cenová mapa stavebních pozemků.

Malý pozemek parc.č.412/10 je oddělen z původního většího pozemku parc.č.412/2 (s původní celkovou výměrou 249 m²) Návrhem geometrického plánu č.132-99/2025. Původní pozemek parc.č.412/2 je v katastru nemovitostí veden jako *ostatní plocha - ostatní komunikace*, stejnou klasifikaci bude mít tedy i z něho oddělená část. Je proto oceněna podle § 4 odst.3 Vyhlášky jako *pozemek komunikací*. Na původním pozemku parc.č.412/2 ani na z něho oddělované části parc.č.412/10 v současnosti nestojí žádné stavby, pozemek slouží jako veřejná zeleň v obci. Jako území ZP - *zeleň parková a parkově upravená* - je také pozemek určen v novém, právě schvalovaném ÚP. Na oddělované části nejsou žádné trvalé porosty.

Oddělení a plánovaná směna pozemků - parc.č.461 a 462 za parc.č.412/10 - je pouze narovnáním vlastnických vztahů podle skutečnosti, pozemky se budou směňovat mezi sousedními vlastníky zčásti podle ve skutečnosti provedených plotů mezi pozemky, zčásti podle dohody k lepšímu přístupu k nemovitosti.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV – Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III – Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30
4	
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	401,-	0,255	1,000	102,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	412/10	4	102,26	409,04
Ostatní stavební pozemek - celkem				4	409,04

Pozemek komunikací - oddělený z parc.č.412/2 - cena zjištěná celkem = 409,04 Kč

Rekapitulace zjištěných cen

1. Stavební pozemky - oddělené z parc.č.St.16 – LV 133
Celková cena **15 302,- Kč** jednotková zjištěná cena **425,06 Kč/m²**
2. Pozemek komunikací - oddělený z parc.č.412/2 – LV 1
Celková cena **409,- Kč** jednotková zjištěná cena **102,26 Kč/m²**

4.b) Odhad obvyklé ceny pozemků

Výše uvedené, zjištěné ceny, jsou ceny pozemků, stanovené podle v současné době platného oceňovacího předpisu, Vyhlášky MF č.370/2024 Sb. - ve stavu ke dni 18.11.2025.

Tyto zjištěné ceny jsou zde vypočteny a určeny pouze informativně a jako povinnost daná § 1c) Vyhlášky MF č.370/2024 Sb. – hlavním úkolem posouzení je určit **obvyklou cenu** pozemků. Výpočtu zjištěné ceny bylo mimo jiné využito i ke stanovení parametrů potřebných pro odhad obvyklé ceny pozemků (jejich druh, určení, poloha, svažitost, bonita, způsob využití, omezení,

porosty na nich ...) a popisu dalších skutečností, souvisejících s těmito pozemky.

Hlavním úkolem posouzení je tedy určit **obvyklou cenu** pozemků. Podle § 2 odst.1 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění - se **obvyklá cena** (která vyjadřuje hodnotu věci – nemovitosti a jejíž určení je předmětem tohoto posudku) určuje **porovnáním**. Podle dalších předpisů a výkladů tohoto tématu (např. Komentář MF ČR k určování obvyklé ceny v ocenění majetku a služeb vydaný dne 25.9.2014) lze porovnání provádět **výhradně se skutečně realizovanými prodeji** obdobných nemovitostí.

V dané oblasti – přímo v obci Domašín, jejich osadách Louchov a Petlery, v blízkých a podobně velkých a významných obcích Měděnec, Výsluní a Křímov - byla v posledních 2-3 letech prodána celá řada pozemků podobného druhu a určení. Teoreticky je tedy pro provedení porovnání k dispozici dostatečné množství vzorků uskutečněných prodejů nemovitostí - pozemků.

Oceňované pozemky jsou však nepatrné velikosti – parc.č.462 má výměru pouhého 1 m², parc.č.412/10 pouhé 4 m², i největší oceňovaný pozemek parc.č.461 je pouze 35 m² velký. I když se z uskutečněných prodejů pozemků v dané oblasti z poslední doby – k nimž lze získat hodnověrné cenové údaje – vyberou pouze malé a velmi malé pozemky (zpravidla kupované ke scelení se sousedícími rekreačními nebo obytnými nemovitostmi), vždy se jedná o pozemky s výměrami podstatně většími, v rozmezí 20-199 m², tedy o pozemky od oceňovaných podstatně odlišné.

Oddělení a plánovaná směna oceňovaných pozemků - parc.č.461 a 462 za parc.č.412/10 - je také pouze narovnáním vlastnických vztahů podle skutečnosti, pozemky se budou směňovat mezi sousedními vlastníky zčásti podle ve skutečnosti provedených plotů mezi pozemky, zčásti podle dohody k lepšímu přístupu k nemovitosti. Oceňované pozemky jsou - pro svou polohu i velikost - na trhu prakticky neprodejné, reálně je lze pouze směnit nebo prodat a koupit mezi vlastníky těchto sousedících nemovitostí. I toto specifikum oceňované pozemky dále podstatným způsobem odlišuje od všech uskutečněných prodejů obdobných pozemků v okolí.

Ve skutečnosti tedy není pro provedení porovnání k dispozici ani jediný doložitelný uskutečněný prodej alespoň vzdáleně porovnatelných pozemků, v podobné velikosti a stavu a prodávaných v podobných podmínkách.

Obvyklou cenu nemovitostí – oddělovaných pozemků není proto z těchto důvodů možno stanovit. Pozemky nejsou pronajaty, nelze je ani nijak rozumně hospodářsky nebo komerčně využít. Ze stejných důvodů není proto ani možno obvyklými postupy stanovit tzv. *tržní hodnotu nemovitosti*.

V případě, že obvyklou cenu není možno odůvodněně a prokazatelně stanovit, platí cena zjištěná.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí:

1. pozemků parc.č.461 a 462 v obci Domašín (v okrese Chomutov), část Louchov, v kat. území Louchov, oddělených z původního pozemku parc.č.St.16 Návrhem geometrického plánu č132-99/2025

2. pozemku parc.č.412/10 v obci Domašín (v okrese Chomutov), část Louchov, v kat. území

Louchov, odděleného z původního pozemku parc.č.412/2 Návrhem geometrického plánu č132-99/2025

Určit zjištěnou cenu a odhadnout obvyklou cenu těchto pozemků.

5.2. Odpověď a odůvodnění

V části 4.a) posudku byla stanovena zjištěná cena nemovitostí - pozemků (tzn. cena stanovená podle v současné době platného oceňovacího předpisu) takto:

1. Stavební pozemky - oddělené z parc.č.St.16 – LV 133
Celková cena **15 302,- Kč** jednotková zjištěná cena **425,06 Kč/m²**
2. Pozemek komunikací - oddělený z parc.č.412/2 – LV 1
Celková cena **409,- Kč** jednotková zjištěná cena **102,26 Kč/m²**

V části 4.b) posudku byl proveden pokus o stanovení obvyklé ceny (mělo být provedeno porovnání **oceňovaných oddělených částí pozemků** s uskutečněnými prodeji obdobných a porovnatelných pozemků v blízkém okolí). Pro provedení porovnání – a tedy pro stanovení obvyklé ceny ve smyslu § 2 odst.1 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním platném znění – však nejsou k dispozici žádné porovnatelné prodeje, z těchto důvodů:

a) Oceňované oddělené části pozemků jsou nepatrné velikosti – parc.č.462 má výměru pouhého 1 m², parc.č.412/10 pouhé 4 m², i největší oceňovaný pozemek parc.č.461 je pouze 35 m² velký. I když se z uskutečněných prodejů pozemků v dané oblasti z poslední doby – k nimž lze získat hodnověrné cenové údaje – vyberou pouze malé a velmi malé pozemky (zpravidla kupované ke scelení se sousedícími rekreačními nebo obytnými nemovitostmi), vždy se jedná o pozemky s výměrami podstatně většími, v rozmezí 20-199 m², tedy o pozemky od oceňovaných podstatně odlišné. Pokus porovnávat takové prodeje s oceňovanými pozemky by byl pouze čirou spekulací.

b) Oceňované oddělené části pozemků jsou na trhu prakticky neprodejné. Oddělení a plánovaná směna oceňovaných pozemků - parc.č.461 a 462 za parc.č.412/10 - je pouze narovnáním vlastnických vztahů podle skutečnosti, oddělené části pozemků se budou směňovat mezi sousedními vlastníky zčásti podle ve skutečnosti provedených plotů mezi pozemky, zčásti podle dohody k lepšímu přístupu k nemovitosti. Oceňované pozemky lze tedy reálně pouze směnit nebo prodat a koupit mezi vlastníky těchto sousedících nemovitostí. I toto specifikum oceňované pozemky dále podstatným způsobem odlišuje od všech uskutečněných prodejů obdobných pozemků v okolí.

Porovnání **oceňovaných nemovitostí - pozemků** s uskutečněnými prodeji obdobných a porovnatelných nemovitostí není proto možno provést, není proto možno stanovit obvyklou cenu nemovitosti. V takovém případě platí cena zjištěná.

Pozn: Uplatnění zjištěné ceny v ocenění oddělovaných pozemků je v tomto konkrétním případě zcela přiměřené, dostatečně bezpečné a ve zcela vyhovující toleranci. Případné rozdíly ve stanovených cenách jsou pro velmi malé až nicotné výměry oceňovaných pozemků zcela zanedbatelné.

Závěr: Obvyklou cenu nemovitostí:

1. *pozemků parc.č.461 a 462 v obci Domašín (v okrese Chomutov), část Louchov, v kat. území Louchov, oddělených z původního pozemku parc.č.St.16 Návrhem geometrického plánu č132-99/2025*
2. *pozemku parc.č.412/10 v obci Domašín (v okrese Chomutov), část Louchov, v kat. území*

Louchov, odděleného z původního pozemku parc.č.412/2 Návrhem geometrického plánu č132-99/2025

v současné době (listopad 2025) není možno stanovit. Platí tedy zjištěná cena nemovitostí – takto:

1. Stavební pozemky parc.č.461 a 462 - oddělené z parc.č.St.16 – LV 133
Celková cena **15 302,- Kč** jednotková zjištěná cena **425,06 Kč/m²**
(celková cena slovy: Patnácttisíc třistadvě Kč)
2. Pozemek komunikací parc.č.412/10 - oddělený z parc.č.412/2 – LV 1
Celková cena **409,- Kč** jednotková zjištěná cena **102,26 Kč/m²**
(celková cena slovy: Čtyřistadevět Kč)

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 30. 05. 2001 pod č. j. Spr. 3537/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, stavební odvětví různá, specializace vady a poruchy staveb

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 091545/2025.

V Perštejně 19.11.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zdeněk Palkoska
Hlavní ul. 214
431 63 Perštejn

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 091545/2025

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Aktuální náhled do KN (LV 133) pro pozemek parc.č.St.16	1
Aktuální náhled do KN (LV 1) pro pozemek parc.č.412/2	1
Návrh GP č.132-99/2025 – textová část	1
Návrh GP č.132-99/2025 – grafická část	1