

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064179/2025

Dodatek č. 1

č. dodatku 019240/2026

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Mgr. Zdeňka Batrinová, notářka v Chomutově pozůstalost po Vojtěch Tureček, Školní 5336, 430 01 Chomutov
<b>Číslo jednací:</b>	35 D 526/2022 - 320
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Skalková č.p. 5202, Chomutov, okres Chomutov
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	31.07.2025
<b>Zpracováno ke dni:</b>	31.07.2025
<b>Zhotovitel:</b>	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

Dodatek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 3 stranu příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 05.03.2026

## **Předmět dodatku:**

Dodatečné ocenění podílu o velikosti id. 603/38384 na pozemcích parc. č. 6125/244, 6125/245 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I na listu vlastnictví č. 10156.

## **Dodatek**

### **Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny podílu o velikosti id. 603/38384 na pozemcích parc. č. 6125/244, 6125/245 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I na listu vlastnictví č. 10156.

## 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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	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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Ostatní neuvedené - v sídlišti, mimo centrum města	VI	-0,03
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: Vlivy zvyšující cenu - dobře dopravně dostupné	III	0,07

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,157}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

## 1. Pozemky na LV 10156

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,080}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,080 = \mathbf{1,080}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 654,-	1,080		2 866,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1		6125/244	278	2 866,32	796 836,96
§ 4 odst. 1		6125/245	750	2 866,32	2 149 740,-
Stavební pozemky - celkem				1 028	<b>2 946 576,96</b>
<b>Pozemky na LV 10156 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>2 946 576,96 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	603 / 38 384

**Pozemky na LV 10156 - cena zjištěná celkem**

= **46 289,75 Kč**

**Výsledky analýzy dat**

1. Pozemky na LV 10156

46 290,- Kč

**Cena zjištěná - celkem:**

46 290,- Kč

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:**

46 290,- Kč

slovy: Čtyřicetšesttisícdvěstědevadesát Kč

## Ocenění tržním porovnáním

Podíl o velikosti id. 603/38384 na pozemcích parc. č. 6125/244, 6125/245, dle výše uvedené identifikace. Plocha podílu v rámci výpočtu vzešla z aplikace výše ideálního podílu na celkovou plochu oceňovaných/převedených pozemků.

Skalková, Chomutov, okres Chomutov		
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku
Oceňovaný objekt	Skalková, Chomutov, okres Chomutov	16 m <sup>2</sup>
1	Skalková, Chomutov, okres Chomutov	10 m <sup>2</sup>
2	Kundratická, Chomutov, okres Chomutov	11 m <sup>2</sup>
3	Zahradní, Chomutov, okres Chomutov	27 m <sup>2</sup>



# **REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle cenového předpisu**

46 290 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

6 000 Kč

## **ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny podílu o velikosti id. 603/38384 na pozemcích parc. č. 6125/244, 6125/245 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I na listu vlastnictví č. 10156.

**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**

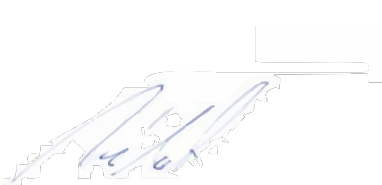
**6 000,- Kč**

Slovy: šesttisíckorun českých

**Vypracoval:**

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

V Praze, dne 05.03.2026



.....  
Martin Málek

.....  
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

## **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 064179/2025. Dodatek zapsán pod č. 019240/2026.

# SEZNAM PŘÍLOH

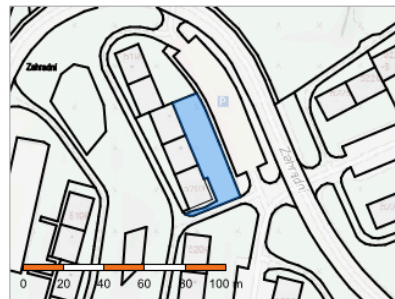
Mapové a katastrální podklady, srovnávané nemovitosti

## PŘÍLOHY

Mapové a katastrální podklady

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">6125/245</a>
Obec:	<a href="#">Chomutov [562971]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutov I [652458]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10156</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	750
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">6125/244</a>
Obec:	<a href="#">Chomutov [562971]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutov I [652458]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10156</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	278
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

<b>Lokalita</b>	Skalková, Chomutov, okres Chomutov	<b>Cena</b>	1 000 Kč
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	10 m <sup>2</sup>

Prodej podílu 353/38384 shodných pozemků 6125/244 a 6125/245 o výměře 1028 m<sup>2</sup> v rámci řízení V-1942/2025-503 dne 18.3.2025

#### 2. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

<b>Lokalita</b>	Kundratická, Chomutov, okres Chomutov	<b>Cena</b>	11 462 Kč
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	11 m <sup>2</sup>

Prodej podílu 567/24136 na parc. č. 4865/224 o výměře 456 m<sup>2</sup> v rámci převodu V-4416/2025-503 dne 11.7.2025.

### 2. Fotodokumentace

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">4865/224</a>
Obec:	<a href="#">Chomutov [562971]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutov I [652458]</a>
Číslo LV:	<a href="#">12936</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	456
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

[Sousední parcely](#)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

<b>Lokalita</b>	Zahradní, Chomutov, okres Chomutov	<b>Cena</b>	1 000 Kč
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	27 m <sup>2</sup>

Prodej podílu 761/24544 na pozemku parc. č. 6125/257 o výměře 877 m<sup>2</sup> - ostatní plocha kolem bytového domu, v rámci řízení V-1699/2025-503.

### 2. Fotodokumentace

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">6125/257</a>
Obec:	<a href="#">Chomutov [562971]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutov I [652458]</a>
Číslo LV:	<a href="#">9660</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	877
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

