

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066300/2025

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 11/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 23, která jehož součástí a parcela č. 2135 - ostatní plocha vše v části obce Boněnov na LV 159 pro katastrální území Boněnov a obec Chodová Planá zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s..

Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 060/2025-ND

TRŽNÍ HODNOTA	1 100 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 24 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.9.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 28.9.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 11/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 23, která jehož součástí a parcela č. 2135 - ostatní plocha vše v části obce Boněnov na LV 159 pro katastrální území Boněnov a obec Chodová Planá zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu dražby č.j. 060/2025-ND

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.9.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Ing. Jindřicha Wojnara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.zapadoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 159 – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 16.9.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a majitele Ing. Wojnara, který umožnil provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí pouze zvenku. Vlastník si na místní šetření nepřinesl klíče, prý je nemá !!!!
- Znalecký posudek č. 956-186/2010 zpracovaný Oceňovací a znaleckou kanceláří s.r.o. dne 25.2.2010.
- Fotodokumentace provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.zapadoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě pro Plzeňský kraj ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Chodová Planá, k.ú. Boněnov
Adresa nemovité věci: Boněnov 23, 348 15 Chodová Planá

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Jindřich Wojnar, Milevská 2094/3, 140 00 Praha-Krč, LV: 81, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla doložena žádná projektová dokumentace, pouze znalecký posudek č. 956-186/2010 ze dne 25.2.2010.

Místopis

Chodová Planá je městys v okrese Tachov v Plzeňském kraji. Nachází se asi osm kilometrů jižně od města Mariánské Lázně v Podčeskoleské pahorkatině v nadmořské výšce okolo 535 metrů. Nabízí kombinaci průmyslu a turistických atrakcí, včetně chráněné krajinné oblasti Slavkovský les s prameny Il-sano a Čiperka. Dominantou je Lazurový vrch s hradem a pivovar Chodovar s bohatou historií. Najdete zde také poutní kostel a památník obětem pochodu smrti, a dva židovské hřbitovy. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost. Počet obyvatel cca 2000.

Oceňované nemovité věci leží v části obce Boněnov, která na Chodovou Planou stavebně nenavazuje a nachází se od kmenové části obce severovýchodně směrem na Teplou ve vzdálenosti cca 5 km. V místě není žádná občanská vybavenost, pouze autobusová zastávka. Jsou umístěné jihovýchodně od kostela Všech svatých. Okolní zástavbu tvoří stávající rodinné a rekreační objekty. Přístup po nezpevněné veřejné komunikaci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný

Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2029/1 ostatní komunikace, Městys Chodová Planá, Pohraniční stráže 129, 34813
Chodová Planá

Celkový popis nemovité věci

Areál tvoří rodinný dům č.p. 23 na parcele č. st. 11/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 174 m² a pozemek parcela č. 2135 - ostatní plocha o výměře 693 m² o celkové výměře 867 m². Rodinný dům je postavený jako volně stojící, nepodsklepený, přízemní a je zastřešený sedlovou střechou. Posledních 5 let není dům užíván a je vyklizený. Je napojený na veřejný vodovod a elektro, odkanalizování do vlastní žumpy. Na zahradě jsou kamenné a zděné zbytky bývalých vedlejších staveb.

Podle dříve zpracované znaleckého posudku byl v domě byt o vel. 5+1 s kompletním sociálním zařízením, stáří cca 115 roků. Již v roce 2010 bez rekonstrukcí a modernizace prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti, které by měli výrazný vliv na celkové prodloužení životnosti. Celkový stavebně technický stav je značně zanedbaný. V současné době je přes část pozemku p.č. 2135 přístup do vedlejší stavby na pozemku p.č. St. 12/1

POZNÁMKA :

Vlastník oceňovaných nemovitostí pan Ing. Wojnar se sice dostavil k místnímu šetření, ale před domem zástupci znalecké kanceláře oznámil, že nemá k dispozici klíče od objektu. Nebylo tudíž možno provést vnitřní prohlídku oceňovaných staveb. Odhad stavu zařízení a vybavení staveb a jeho technický stav byl proveden na základě odborného odhadu, dle vlastního zjištění pouze z vnějšího ohledání a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Oceňované nemovitosti se nachází v chráněné krajinné oblasti Slavkovský les.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků**Oceňované pozemky**

Oceňované pozemky u RD č.p. 23 tj. parcela č. St. 11/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 174 m², parcela č. 2135 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 693 m² o celkové výměře 867 m² tvoří funkční celek. Jsou částečně svažité k západní straně, přístupné z nezpevněné veřejné komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Chodová Planá a okolí a srovnatelných polohách pohybuje v rozmezí 1.500 - 1.700,- Kč/m². V posledních dvou letech nebyl v Boněnově prodán samostatný pozemek pro výstavbu rodinného domu. V současné době jsou nabízené stavební pozemky Městyssem Chodová Planá ZA 1.750,- Kč/m², v obci Trstěnice jsou nabízeny pozemky v územní plánu vedené na ploše BV-1, s napojením na elektro a veřejný vodovod za 1.250,- Kč/m². Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem především z důvodu polohy v okolí města a napojení na veškeré IS kolem 1.000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 11/1	174	1 000,00		174 000
ostatní plocha - jiná plocha	2135	693	1 000,00		693 000
Celková výměra pozemků		867	Hodnota pozemků celkem		867 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 23

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, smíšené konstrukce, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, zastřešený sedlovou střechou bez využitého podkroví.

Nosná konstrukce svislá : částečně zděné a kamenné

Nosná konstrukce vodorovná : trémové dřevěné,

Vnější povrchy obvodových stěn : omítky vápenné, částečně chybí

Střecha : sedlová

Střešní krytina : osinkocementové šablony

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Schodiště : dřevěné

Bleskosvod : chybí

Vnitřní úprava stěn : vápenné hladké

Podlahy : dřevěné, keramická dlažba

Okna : dřevěná špaletová

Dveře : dřevěné plné

El. instalace : světelná, třífázová

Vytápění : chybí

Rozvod vody : studené vody

Rozvod plynu : chybí

Zdroj teplé vody : chybí

Sociální zařízení : vana, umyvadlo, WC

Kuchyňské vybavení : chybí

Ostatní : chybí

Započitatelná užitná plocha odhadem z velikosti zastavěné plochy : $173,72 \text{ m}^2 \times 0,70 = 121,60 \text{ m}^2$

POZNÁMKA :

Úroveň technického vybavení a zařízení stavby bylo odhadnuto na základě odborného odhadu z vnější prohlídky stavby. Vlastník neměl při místním šetření klíče od objektu. Uvažovaná úroveň vnitřního vybavení a technický stav vnitřních prostor se může od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha			
1.NP	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	užitná plocha $173,72 \times 0,70$	$121,60 \text{ m}^2$	1,00	$121,60 \text{ m}^2$
				$121,60 \text{ m}^2$
				$121,60 \text{ m}^2$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	$18,68 \times 9,30 =$	$173,72$ 3,00 m
		$173,72 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Podezdívka	$(18,68*9,30)*(0,55+1,35+0,65+1,30)/4 =$	167,21
NP	1.NP	$(18,68*9,30)*(3,00) =$	521,17
Z	Zastřešení	$(18,68*9,30)*(4,26/2) =$	370,03
Obestavěný prostor - celkem:			1 058,41 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	smíšené
2. Zdivo	částečně zděné, částečně kamenné
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	osinkocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	vápenné hladké
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	dřevěné
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	chybí
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 500 Kč/m ³
Množství	1 058,41 m ³
Reprodukční cena	5 821 255 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	477 343	575 140	9,88
2. Zdivo	21,20	1 234 106	1 486 749	25,54
3. Stropy	7,90	459 879	554 183	9,52
4. Střecha	7,30	424 952	512 270	8,80
5. Krytina	3,40	197 923	238 671	4,10
6. Klempířské konstrukce	0,90	52 391	0	0,00

7. Vnitřní omítky	5,80	337 633	406 906	6,99
8. Fasádní omítky	2,80	162 995	196 176	3,37
9. Vnější obklady	0,50	29 106	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	133 889	161 249	2,77
11. Schody	1,00	58 213	69 855	1,20
12. Dveře	3,20	186 280	224 700	3,86
13. Okna	5,20	302 705	364 993	6,27
14. Podlahy obytných místností	2,20	128 068	154 263	2,65
15. Podlahy ostatních místností	1,00	58 213	69 855	1,20
16. Vytápění	5,20	302 705	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,30	250 314	301 541	5,18
18. Bleskosvod	0,60	34 928	41 913	0,72
19. Rozvod vody	3,20	186 280	224 700	3,86
20. Zdroj teplé vody	1,90	110 604	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	29 106	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	180 459	217 133	3,73
23. Vybavení kuchyně	0,50	29 106	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	238 671	0	0,00
25. Záchod	0,30	17 464	20 957	0,36
26. Ostatní	3,40	197 923	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 821 255 Kč	
Množství			1 058,41 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 500 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	174
Užitná plocha (UP)	[m ²]	122
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 058,41
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 821 255
Stáří	roků	115
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 746 377

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 23 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	121,60 m ²
Obestavěný prostor:	1 058,41 m ³
Zastavěná plocha:	173,72 m ²
Výměra pozemku:	867,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Chodová Planá			
Lokalita:	Michalovy Hory, Chodová Planá			
Popis:	Interiér chalupy je vkusně zařízen a nabízí útulný a příjemný prostor pro relaxaci a odpočinek. Menší chodbou je vstup do koupelny, která by zasloužila renovaci a dále pak do jídelny s kuchyní, ze které se dřevěným schodištěm dostáváme do patra, kde se nachází dvě menší místnosti na spaní s umyvadlem a vstupem na zadní zahradu. Nad těmito místnostmi se nachází malá půda. Tento měsíc proběhla rekonstrukce podlahy v jídelně, na místo dřevěné je nyní betonová. Původní podlaha byla kompletně vytrhána, vybrán podklad a zcela udělána nová. Spolu s tím se sundal dřevěný obklad, který byl nevyhovující a byly opraveny omítky, včetně nové kabeláže elektřiny v mědi. Voda i elektřina je do chalupy zavedena, vytápění je možné krbem nebo krbovými kamny Na pozemku se nachází zastřešené parkování, skalka a dále zde najdete obvodové stěny kdysi původního kamenného domu a vzrostlé stromy. Zahrada je oplocená a sahá až vysoko do svahu. Michalovy Hory jsou vesnice, část městyse Chodová Planá, okres Tachov. Městys Chodová Planá je vzdálen 5 km a lázeňské město Mariánské Lázně je vzdáleno 15 km. V obci se nachází úřad, hezká hospůdka a autobusová zastávka. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky České bankovní asociace (ČBA) : 90 m²			
Dispozice:	2+1			
Pozemek:	1 220,00 m ²			
Užitná plocha:	90,00 m ²			
Zastavěná plocha:	65,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena www.sreality.cz ID 58329	0,80			
K2 Velikosti objektu - menší	0,90			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85			
K5 Celkový stav - lepší	0,80			
K6 Vliv pozemku - větší 1220/867	0,95			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč] k 09/2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 760 000	90,00	19 556	0,47	9 191



Zdroj: vlastní databáze

Název:	RD v obci Chodová Planá			
Lokalita:	Kříženec 23, mimo zastavěnou část obce Chodová Planá			
Popis:	Cca 150 let stará chalupa na polosamotě, dispozice 3+1 nabízí dostatek prostoru pro rodinné víkendy, kreativní úniky z města i letní pohodu na zahradě. Klidná lokalita v obci Kříženec. Nemovitost je určena k rekonstrukci. V zahradě stojí kamenný krb pro letní grilovačky a terasa s konstrukcí připravenou pro pergolu nebo altán. zastavěná plocha : 149 m ² Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 0,75 * 149 m ² = 111,75 m ²			
Dispozice:	3+1			
Pozemek:	431,00 m ²			
Užitná plocha:	111,75 m ²			
Zastavěná plocha:	149,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena www.sreality.cz I051-NP00902	0,75			
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,97			
K3 Poloha - lepší	0,90			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - lepší	0,90			
K6 Vliv pozemku - menší 431/867	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
	Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	k 9/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C
	1 999 000	111,75	17 888	0,62
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				11 091



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD v obci Chodová Planá			
Lokalita:	Boněnov 30, mimo zastavěnou část Chodové Plané			
Popis:	V přízemí o podlahové ploše cca 117 m ² se nachází dvě společenské místnosti, zázemí pro obsluhu objektu, koupelna, WC, chodba se schodištěm do sklepních prostor, ale i schodiště do prvního patra, které disponuje v rozloze cca 130 m ² čtyřmi ložnicemi, chodbou se schodištěm a místností se schodištěm na půdu, která opět nabízí možnost budoucího využití. Nemovitost má mnoho prvků poctivé architektury původních obyvatel Sudet. Na pozemcích o celkové ploše 2003 m ² se kromě objektu k bydlení nachází torzo původní stavby stájí a chlévů a hlavně prostorná stodola s krovem ve slušném stavu. Za stodolou najdeme zahradu o výměře 593 m ² . Do objektu je přivedena elektřina i obecní vodovod. Kanalizaci řeší zabudovaný septik vedle domu. Aktuální stav celé nemovitosti dokládá přiložená fotodokumentace. Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 247 m ²			
Pozemek:	2 003,00 m ²			
Užitná plocha:	247,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena www.sreality.cz ID 0179-NP02168	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší 2003/867	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 09/2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 700 000	247,00	6 883	0,97	6 677

Minimální jednotková porovnávací cena	6 677 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 986 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 091 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	8 986 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	121,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 092 698 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 092 698 Kč
Reprodukční hodnota	5 821 255 Kč
Věcná hodnota	2 613 377 Kč
z toho hodnota pozemku	867 000 Kč

Tržní hodnota	1 100 000 Kč
slovy: Jeden milion jedno sto tisíc Kč	

Silné stránky

+ klidná poloha

Slabé stránky

- 5 let neužívaný objekt
- dlouhodobě neprováděná běžná údržba
- v místě žádná občanská vybavenost
- neudržovaná zahrada

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen starších rodinných domů ve stejné, popř. srovnatelné poloze. O rodinné domy je v místě menší zájem. Lokalita je vhodná k bydlení i rekreaci, omezená nabídka pracovních příležitostí v místě, kompletní občanská vybavenost je v Chodové Plané, popř. v Mariánských Lázních. V místě se žádná občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. Stávající tržní hodnota byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě a okolí se nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byla určena tržní hodnota. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Cena obvyklá, zde tržní hodnota, oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 11/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 23, která jehož součástí a parcela č. 2135 - ostatní plocha vše v části obce Boněnov na LV 159 pro katastrální území Boněnov a obec Chodová Planá zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov byla odhadnuta ve výši 1.100.000,- Kč

Tržní hodnota

1 100 000 Kč

slovy: Jeden milion jedno sto tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu a navíc nebylo možno provést vnitřní prohlídku objektu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 20 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Zuzana Pavlů, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066300/2025.

V Českých Budějovicích 28.9.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 066300/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 159 k datu 18.8.2025 k.ú. Boněnov	2
Mapa oblasti.	1
Mapa části obce a lokality	1
Snímek katastrální mapy ze dne 24.9.2025	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace ze dne 24.9.2025	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 11:35:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560901 Chodová Planá

Kat.území: 693995 Boněnov

List vlastnictví: 159

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Wojnar Jindřich Ing., Milevská 2094/3, Krč, 14000 Praha

4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 11/1	174	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Boněnov, č.p. 23, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 11/1				
2135	693	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území

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 smluvní

- a) dluhy ve výši 600.000,- Kč a smluvený pevný úrok 300.000,- Kč a veškeré další příslušenství
- b) budoucí pohledávka spočívající v povinnosti uhradit smluvní pokuty do výše 600.000,- Kč vzniklé do 10.7.2030
- c) budoucí pohledávka v případě odstoupení od smlouvy do výše 600.000,- Kč vzniklé do 10.7.2030

Oprávnění pro

Kaplanová Lucie Ing., Slezská 611/98, Vinohrady, 13000

Praha 3, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 11/1, Parcela: 2135

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 13:54:04. Zápis proveden dne 08.08.2025.

V-2661/2025-410

Pořadí k 14.07.2025 13:54

o Zákaz zcizení

dobu trvání: po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Kaplanová Lucie Ing., Slezská 611/98, Vinohrady, 13000

Praha 3, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 11/1, Parcela: 2135

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 13:54:04. Zápis proveden dne 08.08.2025.

V-2661/2025-410

Pořadí k 14.07.2025 13:54

o Zákaz zatížení

dobu trvání: po dobu trvání zástavního práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 11:35:02

Obec: 560901 Chodová Planá

List vlastnictví: 159

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Kaplanová Lucie Ing., Slezská 611/98, Vinohrady, 13000

Praha 3, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: St. 11/1, Parcela: 2135

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 13:54:04. Zápis proveden dne 08.08.2025.

V-2661/2025-410

Pořadí k 14.07.2025 13:54

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2025 11:57:12.
Zápis proveden dne 17.06.2025.

Y-1957/2025-410

Pro: Wojnar Jindřich Ing., Milevská 2094/3, Krč, 14000 Praha 4

 $R\bar{C}/I\bar{C}O$

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

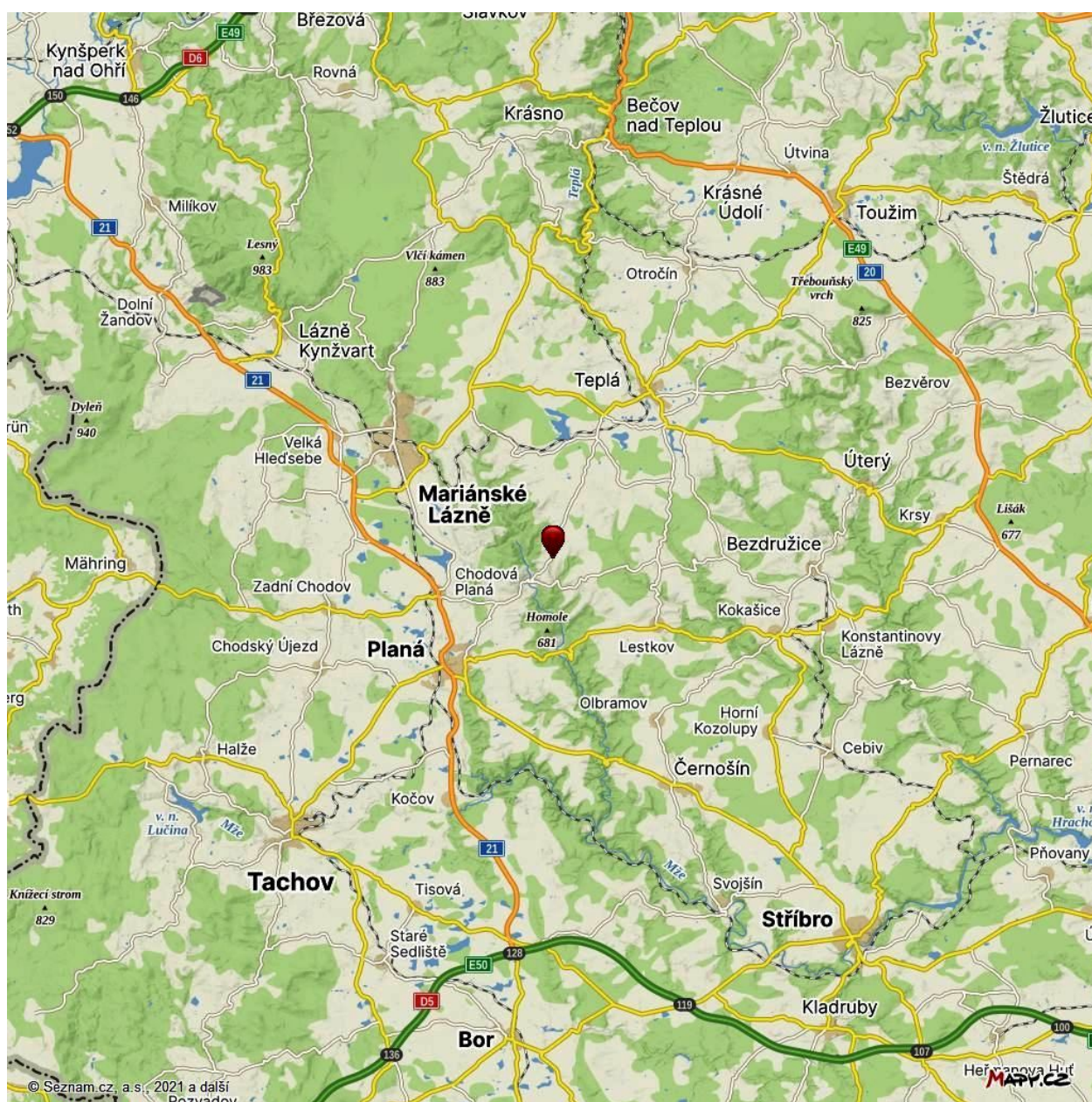
Vyhotoveno: 18.08.2025 11:46:09

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

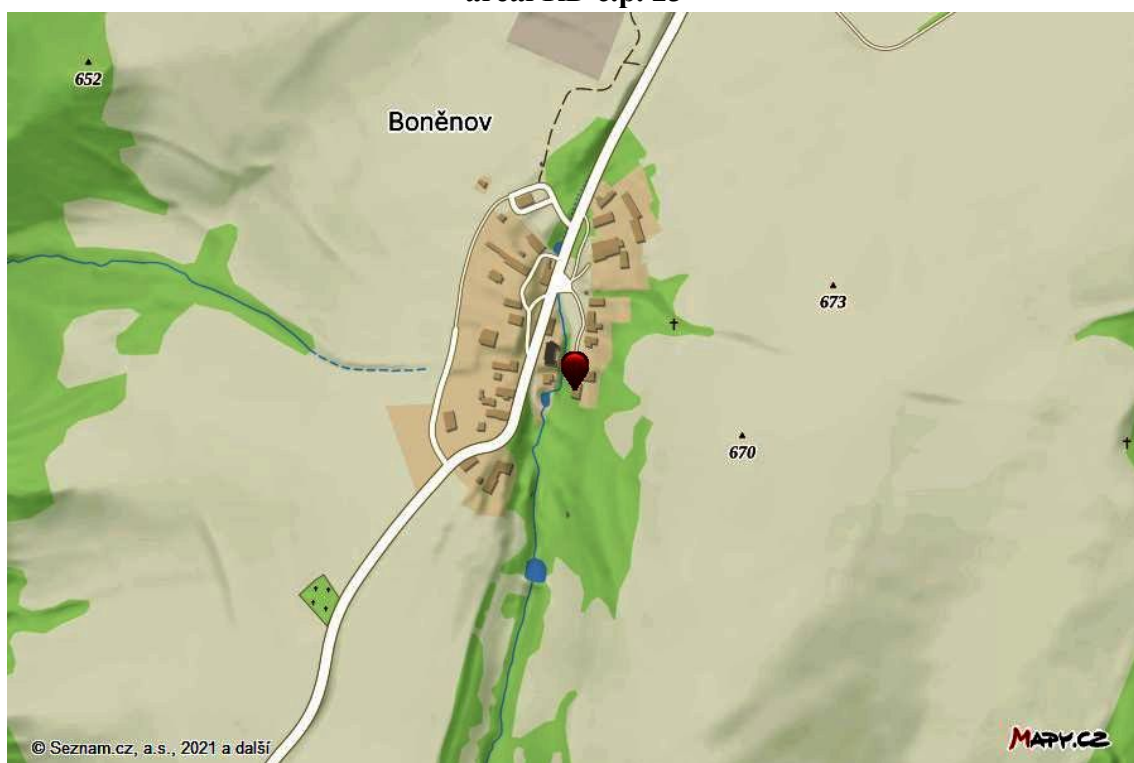
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

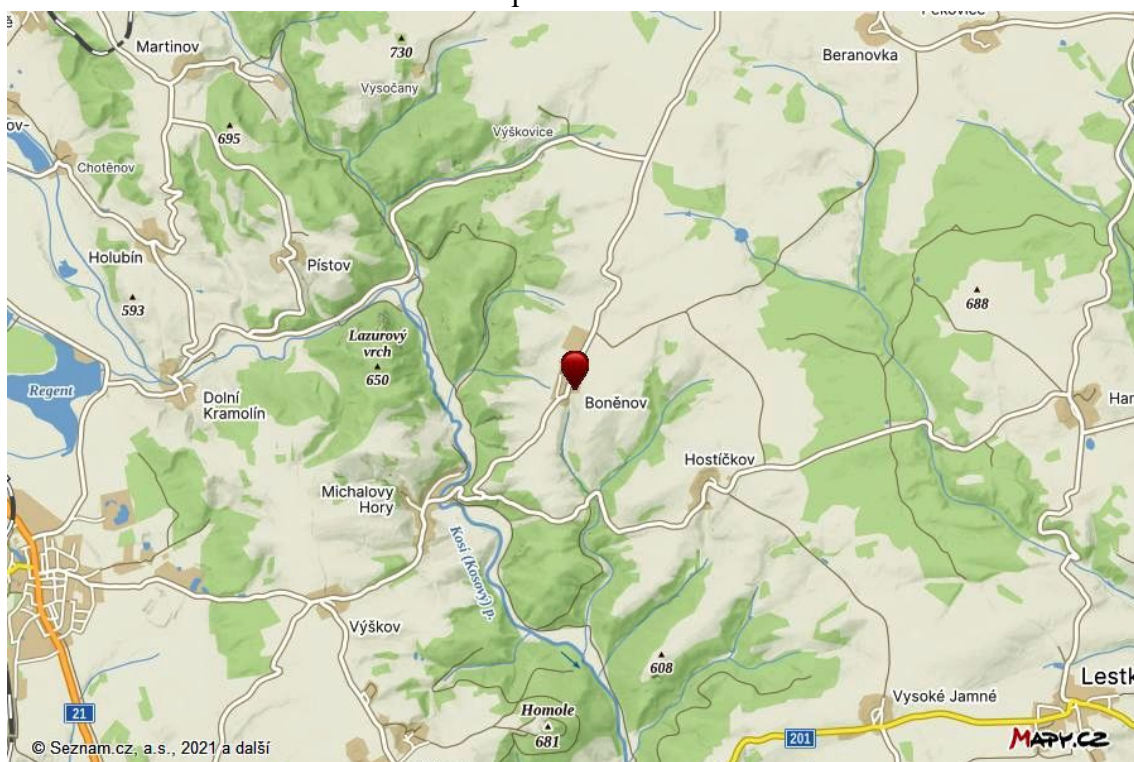


mapa oblasti

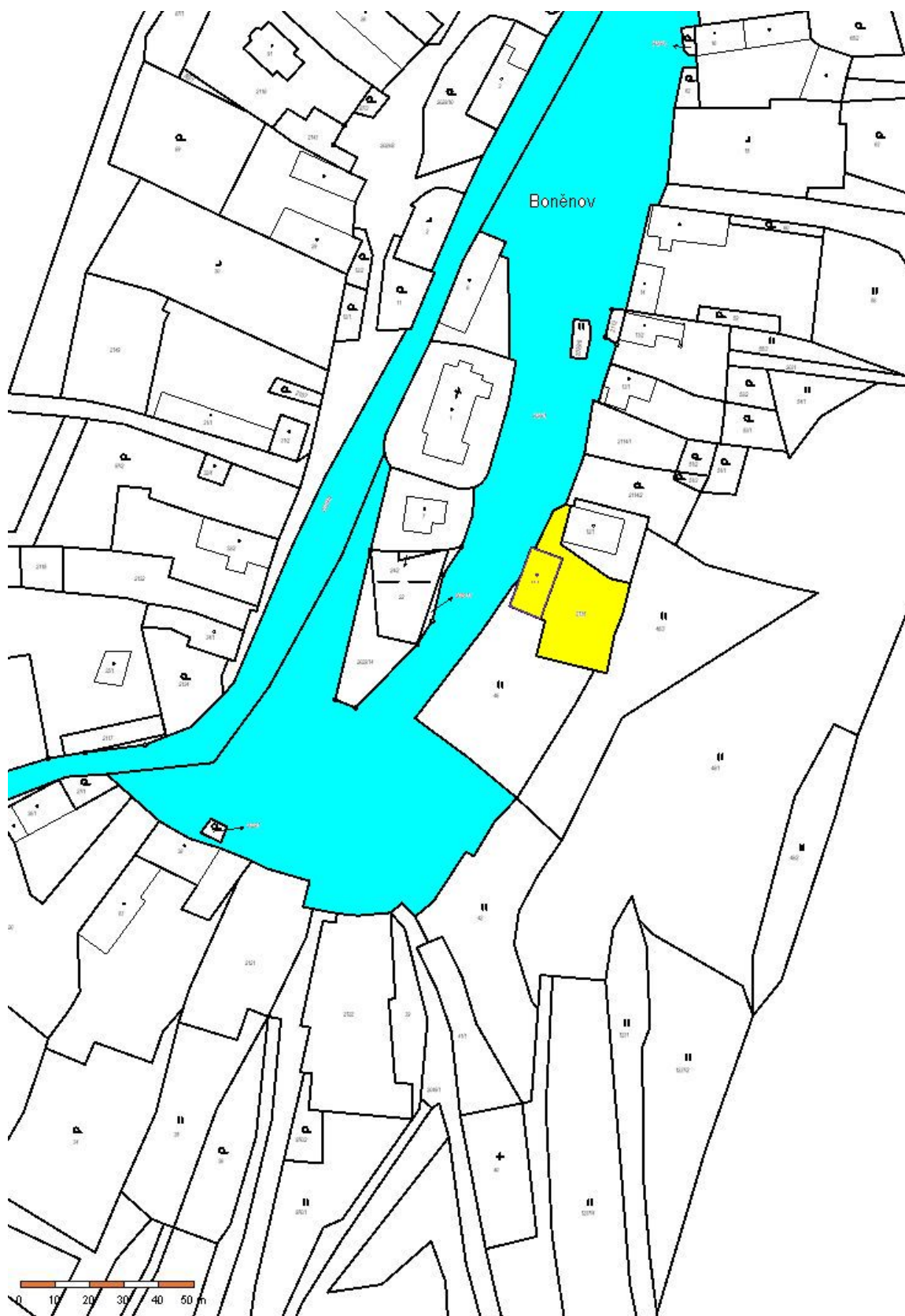
areál RD č.p. 23



mapa části obce



mapa lokality



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



ortofotomapa



veřejný vodovod





žumpa

