* PRAHA * LIBEREC * OLOMOUC * ROKYCANY * VRCHLABÍ *

profi-TEN a.s.

znalecká kancelář jmenovaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
se sídlem Vodičkova 682/20, CZ - 110 00 Praha 1, IČ: 25133497, DIČ: CZ 25133497
tel.603 148 679, profiten@profiten.cz, www.profiten.cz

č.j. zpracovatele: 114/12/2025

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	**099466/2025**
Znalec:	**PROFI-TEN a.s., Vodičkova 20 Praha 1 IČO: 251 233 497**
Obor/Odvětví/Specializace:	**Ekonomika/ceny a odhady/věci nemovité**
Zadavatel:	**Exekutorský úřad v Rokycanech Soudní exekutor Mgr. Petr Micka 168 EX 774/24 – 36 Pivovarská 257 337 01 Rokycany**
Předmět:	**Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na RD č. p. 262, stojícím na pozemku parc. č. St. 302, na garáži bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. St. 538, na pozemcích parc. č. St. 302, parc. č. St. 538, parc. č. 3513 a parc. č. 4819, vše LV č. 233, k.ú. a obec Černošín.**
Číslo vyhotovení:	**1 / 2**
Datum zpracování posudku:	**17. 1. 2026**
Oceněno ke dni:	**12. 1. 2026**
Počet stran posudku:	**20**
Počet stran příloh:	**24 vč. titulní strany**

Seznam příloh:
1) výpis z katastru nemovitostí, LV č. 233, k. ú. Černošín
2) náhled na katastrální mapu + letecký snímek
3) mapa oblasti v širších souvislostech
4) územní plán
5) cena zjištěná
6) fotodokumentace

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU
   1.1 Odborná otázka zadavatele
   1.2 Účel znaleckého posudku
   1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, jež mohou mít vliv na přesnost závěru posudku
2. VÝČET PODKLADŮ
   2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat
   2.2 Zdroje dat – podklady k vypracování posudku
   2.3 Věrohodnost zdrojů dat
3. NÁLEZ
   3.1 Identifikace oceňovaného majetku
   3.2 Identifikace nemovitosti a vlastnictví
   3.3 Dokumentace a skutečnost
4. POSUDEK
   4.1 Použitá metodika
   4.2 Ocenění nemovitosti
5. ODŮVODNĚNÍ
   5.1 Interpretace výsledků analýzy
   5.2 Kontrola postupu
6. ZÁVĚR
7. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI
8. LITERATURA

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na:
- rodinném domě č. p. 262, stojícím na pozemku parc. č. St. 302 o výměře 505 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc. č. 3513 o výměře 1370 m², zahrada,
- garáži bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. St. 538 o výměře 22 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc. č. 4819 o výměře 1648 m², zahrada,

se všemi součástmi a příslušenstvím a stanovení ceny práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.
Vše LV č. 233 k. ú. Černošín, obec Černošín, okres Tachov, Plzeňský kraj.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 12. 1. 2026.

1.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. 168 EX 774/24 – 36**.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, jež mohou mít vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel uvedl dle požadavků znalce skutečnosti, jež jsou dále uvedené v posudku, žádná z nich není vyhodnocena jako taková, jež by mohla mít jiný než běžný vliv na přesnost závěru posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Data nutná k vypracování posudku byla čerpána z těchto zdrojů:

- katastrální úřad
- stránky obce
- index bydlení ČSOB
- vlastní databáze zpracovatele týkající se souvisejících cenových informací

2.2. Zdroje dat – podklady k vypracování posudku

Ke zpracování posudku byly použity následující zdroje dat:

a) výpis z katastru nemovitostí, LV č. 233, k.ú. Černošín, ze dne 27.11.2025, vyhotoveno dálkový přístupem,
b) náhled katastrální mapy,
c) letecký snímek pozemku,
d) prohlídka nemovitosti dne 12.1.2026 za přítomnosti zpracovatele, paní Marie Šilingové a pana Martina Růžičky,
e) ocenění zpracované Vlastimilem HarvillEM dne 9.4.2018 jako podklad pro dědické řízení,
f) fotodokumentace ze dne 12.1.2026,
g) usnesení soudního exekutora Mgr. Petra Micky ze dne 28.11.2025, č.j. 168 EX 774/24 – 36,
h) územní plán obce Černošín,
i) informace z dat ČÚZK,
j) elektronický digitální povodňový portál ČR,
k) informace z realitních stránek,
l) informace z vlastní databáze znalce.

2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Data čerpaná z veřejných registrů, rovněž tak i data z archivu zpracovatele jsou považována za věrohodná. Ostatní data, zejména data poskytnutá zadavatelem, jsou považována za věrohodná s následujícími omezujícími podmínkami:

- Nebyla prováděna žádná šetření směřující k ověření pravosti a správnosti předaných podkladů a informací o vlastnictví oceňovaných majetků a znalec proto neodpovídá zejména za:
  a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným majetkům,
  b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence má nebo by mohla mít vliv na provedené ocenění.
- Znalec vycházel z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování znaleckého posudku byly věrohodné a správné, a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
- Znalec zpracoval znalecký posudek podle podmínek existujících na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za nestandardní změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.
- Hodnota majetku v tomto znaleckém posudku stanovená – respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době zpracování.

3. NÁLEZ

3.1 Identifikace oceňovaného majetku

Hodnocen je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na rodinném domě č. p. 262, objekt k bydlení, stojícím na pozemku parc. č. St. 302 o výměře 505 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku parc. č. 3513 o výměře 1370 m², zahrada, na garáži bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. St. 538 o výměře 22 m², zastavěná plocha a nádvoří a na pozemku parc. č. 4819 o výměře 1648 m², zahrada, vše na LV č. 233, k. ú. Černošín, obec Černošín, okres Tachov, Plzeňský kraj.

Přístup k rodinnému domu č. p. 262 a pozemku parc.č. 3513 je z veřejné komunikace, pozemku parc. č. 5139/10, ostatní plocha/ostatní komunikace, LV č. 1, ve vlastnictví obce Černošín.

Přístup ke garáži bez čp/če, je z veřejné komunikace, pozemku parc. č. 5192/1, ostatní plocha/ostatní komunikace, LV č. 1, ve vlastnictví obce Černošín.

Přístup k pozemku parc. č. 4819, je z veřejné komunikace, pozemku parc. č. 5139/2, ostatní plocha/silnice, LV č. 115, ve vlastnictví Plzeňského kraje.

3.2 Identifikace nemovitosti a vlastnictví

<u>Oceňovaná nemovitost, LV č. 233, k.ú. Černošín:</u>
- rodinný dům č. p. 262, objekt k bydlení stojící na pozemku parc. č. St. 302, zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. St. 302, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 505 m²,
- pozemek parc. č. 3513, zahrada, způsob ochrany – ZPF, o výměře 1370 m²,
- garáž bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. St. 538, zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. St. 538, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m²,
- pozemek parc. č. 4819, způsob ochrany – ZPF, o výměře 1648 m², zahrada.

<u>Nemovitosti LV</u> č. 233, vlastník:
- Růžička Jan, podíl 1/3
- Šilingová Marie, , podíl 2/3.

Věcná práva zatěžující nemovitosti LV č. 233:

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, zařízení distribuční soustavy

Nemá vliv na cenu ani hodnotu nemovitosti.

Poznámky a další obdobné údaje LV č. 233:
- Zahájení exekuce / Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Dotčení práv k nemovitostem není v ocenění zohledněno.
- Změna výměr obnovou operátu
Nemá vliv na cenu ani hodnotu nemovitosti.

Nabývací titul nemovitosti LV č. 233:

- Usnesení soudu o dědictví (Okresní soud v Tachově) 15 D-56/2018 -51 ze dne 22.11.2018.
- Smlouva kupní ze dne 12.08.2020.

3.3 Dokumentace a skutečnost

Místní šetření bylo provedeno za účasti jednoho z vlastníků paní Marie Šilingové a pana Martina Růžičky, syna paní Marie Šilingové. Nebylo umožněno zaměření, ani pořízení fotodokumentace, nebyly zpřístupněny všechny místnosti v rodinném domě a garáž. Fotodokumentace nemovitosti byla pořízena z veřejně přístupných míst, vyjma pohledu na zděnou kůlnu.

Vzhledem k tomu, že nebylo možné provést podrobné a kompletní zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty z veřejně dostupných zdrojů, jakými jsou zejména údaje v katastru nemovitostí, servery maps.google.com a www.mapy.com, případně byly odborně odhadnuty znalcem. U vedlejších staveb na pozemku parc.č. 3513 nebylo možné rozměry určit (zděný objekt a dřevěné kůlny). Porosty na pozemcích nebylo možné určit. Nejsou, proto oceněny.

Rodinný dům je k datu ocenění užíván paní Marií Šilingovou a Martinem Růžičkou.

Celkový popis

Obec Černošín je menší město v okrese Tachov v Plzeňském kraji, nacházející se přibližně 10 km severozápadně od Stříbra a 30 od Plzně. Jedná se o klidnou lokalitu s venkovským charakterem, stabilní zástavbou a kompletní technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, plyn, elektřina). Město má historické jádro a několik místních částí, které společně vytvářejí kompaktní sídelní celek.

Občanská vybavenost odpovídá velikosti města a zahrnuje základní služby každodenní potřeby. V Černošíně se nachází základní a mateřská škola, menší obchod s potravinami a smíšeným zbožím, pošta, praktický lékař a gynekolog, restaurace, sportovní hala, víceúčelové hřiště a kulturní sál. Pro širší nabídku služeb, zejména v oblasti školství, zdravotnictví, lékáren, úřadů a větších obchodů, obyvatelé využívají města Stříbro (cca 10 km) a Tachov (cca 25 km), která představují hlavní spádová centra regionu.

Dopravní dostupnost je velmi dobrá díky silnice II/230, která protíná obec zajišťuje spojení směrem na Plzeň, Stříbro a Cheb. Autobusové linky (směr Stříbro, Planá, Bezdružice, Bor) zajišťují pravidelné spojení; frekvence spojů odpovídá venkovskému charakteru lokality. Železniční stanice se přímo v Černošíně nenachází, nejbližší železniční spojení je dostupné ve Stříbře, odkud je možné pokračovat směrem na Plzeň či Planou u Mariánských Lázní. Dojezdová vzdálenost do Plzně činí přibližně 35–40 minut.

Okolní prostředí tvoří kombinace zemědělské krajiny, lesních porostů a přírodních památek, včetně Černošínského boru. Lokalita nabízí příznivé podmínky pro rekreaci, turistiku a cykloturistiku. Celkově lze Černošín hodnotit jako menší, klidné město se základní občanskou vybaveností, dobrou dopravní dostupností a kvalitním přírodním zázemím.

Předmětem ocenění je:
- rodinný dům č. p. 262, objekt k bydlení, stojící na pozemku parc. č. St. 302 o výměře 505 m², zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc. č. 3513 o výměře 1370 m², zahrada,
- garáž bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. St. 538 o výměře 22 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. 4819 o výměře 1648 m², zahrada.

vše LV č. 233, k. ú. Černošín, obec Černošín.

Celkový popis nemovitostí:

Rodinný dům č. p. 262 se nachází v okrajové části obce v těsném sousedství komunikace II/230, která protíná obec. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy původní zástavby obce podobného stáří. Parkování je možné na veřejné komunikaci nebo na pozemku parc.č. St. 302. Rodinný dům stojí na pozemku parc. č. St. 302 a tvoří funkční celek s pozemkem parc. č. 3513.

Dům má jedno nadzemní podlaží, obytné podkroví a je cca ze dvou třetin podsklepen. Jedná se o krajní řadový dům. Má polovalbovou střechu. Dle podkladů dodaných vlastníkem je užíván od roku 1930. Dům prošel v roce 1972 rozsáhlou rekonstrukcí, při níž byla přistavena veranda. Dům je udržovaný. Cca v roce 2008 byla vyměněna okna na štítové části domu, podlahová krytina v kuchyni a kuchyňská linka. Celkový technický stav a úroveň údržby lze ke dni ocenění hodnotit jako dobrý.

Obvodové zdivo je cihelné, střešní krytina je z osinkocementových šablon, klempířské konstrukce jsou pozinkované, okna jsou dřevěná a plastová. Na podlahách je dlažba, PVC a koberce. Dveře jsou výplňové v obložkové zárubni. Objekt je vyhříván kotlem na tuhé paliva umístěným v 1.PP.

Dispozice: 1.PP: kotelna s vanou, sklad paliva, sklep, schodiště; 1.NP předsíň, veranda, chodba, 2x schodiště, 2x pokoj, kuchyň, WC; podkroví: schodiště, chodba, 2x komora, 2x pokoj, balkon.

Užitná plocha 1. PP odhadnutá (50,00*0,8*0,8): 32,00 m²
Užitná plocha 1. NP odhadnutá (87,89 *0,8): 70,31 m²
Užitná plocha podkroví odhadnutá (71,44*0,8*0,8): 45,72 m²
Užitná plocha odhadnutá celkem: 148,03 m²
Zastavěná plocha rodinného domu: 88 m²

Příslušenství: Přípojka vody, kanalizace, elektřiny, vrata, vrátka, suché WC, kůlna zděná a dřevěná, zděný objekt, altán, zpevněná plocha, oplocení, skleník.

Pozemek parc. č. St. 302, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 505 m² je mírně svažitý, orientovaný k severovýchodu. Je oplocen. Na pozemku stojí rodinný dům o zastavěné ploše cca 88 m² a jednopodlažní zděná kůlna se sedlovou střechou o zastavěné ploše cca 43 m². Část u vstupu je zpevněna zámkovou dlažbou, část je zatravněna. Na pozemku je několik vzrostlých porostů.

Inženýrské sítě: elektřina, vodovod, kanalizace a plynovod (v komunikaci).

V platném územním plánu je pozemek zařazen do plochy BH – bydlení hromadné, viz. příloha č. 4. Nemovitost se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Pozemek parc. č. 3513 o celkové výměře 1 370 m², zahrada, je mírně svažitý orientovaný k jihovýchodu. Je oplocen. Tvoří funkční celek s pozemkem parc. č. St. 302 a je využívaný jako zahrada. Na pozemku stojí dřevěná jednopodlažní kůlna, jednopodlažní zděný objekt s lokálním vytápěním na tuhá paliva, suché WC, dřevěný zahradní altán a skleník. Na pozemku je několik vzrostlých porostů, je zatravněn.

V platném územním plánu je pozemek zařazen do plochy ZS – zeleň vyhrazená – soukromá (zahrady), viz. příloha č. 4. Nemovitost se nachází v zóně zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Garáž bez čp/če, se nachází v zastavěné části obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy původní zástavby obce podobného stáří. Parkování je možné na veřejné komunikaci. Stavba stojící na pozemku parc. č. St. 538.

Jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu řadové středové garáže. Střecha je pultová, vrata manuálně výklopná. Odhadované stáří cca 40 let. Bez napojení na sítě.

Pozemek parc. č. St. 538 o výměře 22 m², zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou garáže.
V platném územním plánu je pozemek zařazen do plochy DS – dopravní silniční a vybrané místní komunikace, viz. příloha č. 4. Nemovitost se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Pozemek parc. č. 4819 o výměře 1 648 m², zahrada, se nachází cca 200 m od zastavěné části obce v těsném sousedství komunikace II/230, ze které je přístupný. Je rovinatý, není oplocen a je volně přístupný. Na pozemku je několik náletových dřevin. Pozemek není dlouhodobě využívaný. V okolí převažují zemědělské pozemky.

V platném územním plánu je pozemek zařazen do plochy NS zv – smíšené nezastavitelné území v ploše se smíšenou funkcí zemědělskou a vodohospodářskou, viz. příloha č. 4.

4. POSUDEK

4.1. Použitá metodika

CENA ZJIŠTĚNÁ – cena stanovená dle vyhlášky MF ČR č.199/2014 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

HODNOTA – není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. ji definuje v § 492:

(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

CENA REPRODUKČNÍ - cena, za kterou by bylo možno stejný nový porovnatelný majetek pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze po přiměřené úpravě využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitých věcí v daném místě.

CENA OBVYKLÁ – cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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.

REÁLNÁ TRŽNÍ HODNOTA – pro účely tohoto ocenění vychází reálná tržní hodnota z definice Market Value uvedené v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS) – jedná se tedy o cenu, za kterou by majetek změnil vlastníka mezi koupěchtivým kupujícím a prodeje chtivým prodávajícím, aniž by kterákoliv strana byla nucena tento majetek koupit či prodat, přičemž obě strany jsou seznámeny se všemi skutečnostmi. Z výše uvedeného je zřejmé, že definice obvyklé ceny věcně odpovídá definici reálné tržní hodnoty.

HODNOTA VĚCNÁ - (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání majetku.

HODNOTA VÝNOSOVÁ - Výnosová hodnota se stanovuje zejména u nemovitých věcí, které přinášejí, nebo mohou přinášet trvalý a pokud možno ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se obvykle vychází z modelu prosté kapitalizace (tak zvané věčné renty), kde výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizováno příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovité věci z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Aplikace metod

Každý odhad ceny obvyklé, potažmo tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou subjektivismu, ať už z pohledu znalce, volby použitých oceňovacích metod, nebo změn působících v souvislosti s vývojem lokálních, ale i globálních tržních podmínek.
Pro stanovení hodnoty se jeví jako optimální na základě kompletní analýzy stanovit jednu oceňovací metodu, která odpovídá požadovanému ocenění nejlépe. Použití více oceňovacích metod a jejich kombinace má pak pouze doplňující a kontrolní význam.
Pouze ve výjimečných případech je proto žádoucí, aby tržní ocenění bylo provedeno v modelu, který vychází z předností a nedostatků dvou, nebo více oceňovacích metod.

Volba metody ocenění

Pro účely oceňování se běžně zvažují a používají tyto oceňovací přístupy:

- **Přístup založený na ocenění aktiv** (nákladová metoda, substanční metoda, majetková metoda) je oceňovací postup, který využívá koncept reprodukce jako indikátoru tržní hodnoty. Přístup je založen na principu substituce. Investor nezaplatí za dané aktivum více, než částku nezbytnou k reprodukci aktiv. Nová reprodukční hodnota proto představuje nejvyšší částku, kterou by investor za aktiva zaplatil. Pokud aktiva, která jsou předmětem ocenění, poskytují nižší užitek než nová aktiva, je hodnota těchto aktiv nižší než nová reprodukční hodnota. Odhadovaná reprodukční hodnota je pak upravena odečtením ztráty hodnoty díky fyzickému opotřebení, funkčnímu nebo ekonomickému zastarávání.

- **Výnosový přístup** je založen na principu očekávání. Tento přístup zjišťuje hodnotu věci na základě budoucích výnosů, které bude daná nemovitá věc generovat po dobu své životnosti. Nejvíce používanou metodou v rámci tohoto přístupu je metoda diskontovaných budoucích výnosů z pronájmu nemovité věci. Hodnota je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru, míru kapitalizace, by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitá věc.

- **Přístup založený na tržním srovnání** je oceňovací postup, při němž je hodnota odhadována na základě tržních cen nedávných transakcí a kupních cen srovnatelných nemovitých věcí, pokud jsou dostupné ke dni ocenění. Porovnání tedy vychází ze základního logického principu, který říká, že pokud oceňujeme obdobný či podobný vzorek jako je oceňovaný a jeho ceny bylo dosaženo za srovnatelných podmínek, pak by měla být porovnávací hodnota na úrovni ceny vzorku. Pokud se liší samy nemovitosti či podmínky prodeje, musí to být vhodným způsobem zohledněno.

Zvolený přístup: pro stanovení ceny obvyklé oceňované nemovitosti je použit přístup založený na tržním porovnání.

4.2 Ocenění nemovitosti

Obsah:

I. Srovnávací hodnota nemovitosti
a) Rodinný dům č. p. 262, stojící na pozemku parc. č. St. 302 a pozemek parc. č. 3513.
b) Garáž bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. St. 538
c) Pozemek parc. č. 4819
II. Rekapitulace
III. Cena zjištěná

I. SROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTI

Předmětem ocenění je spoluvlastnická podíl o velikosti 1/3 na rodinném domě č. p. 262, objekt k bydlení, stojící na pozemku parc. č. St. 302 o výměře 505 m², zastavěná plocha a nádvoří, na garáži bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. St. 538 o výměře 22 m², zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 3513 o výměře 1370 m², zahrada a pozemku parc. č. 4819 o výměře 1648 m², zahrada, vše LV č. 233, k. ú. a obec Černošín.

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti
Při oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci je nutné zohlednit jeho nižší obchodovatelnost oproti prodeji nemovitosti jako celku. Na současném realitním trhu je četnost těchto transakcí velmi nízká.
Stanovení obvyklé ceny proto vychází z cen srovnatelných nemovitostí obchodovaných jako celek. Nabyvatel spoluvlastnického podílu je omezen ve výkonu vlastnických práv nutností spolupráce s ostatními spoluvlastníky, což snižuje zájem potenciálních kupujících a negativně se promítá do dosažitelné ceny.
Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu nelze stanovit jako prostý aritmetický podíl z hodnoty nemovitosti, ale je nutné ji přiměřeně snížit prostřednictvím koeficientu nižší obchodovatelnosti.
V souladu se Znaleckým standardem POSN č. 11, publikovaným Asociací znalců a odhadců ČR, se doporučuje obvyklou cenu spoluvlastnického podílu stanovovat se zohledněním omezení vlastnických práv a reálné uživatelnosti nemovitosti. Orientačně se doporučuje u nekomerčních nemovitostí snížení aritmetického podílu o 15–20 % u většinových podílů a o 20–40 % u menšinových a polovičních podílů; u komerčních nemovitostí se korekce pohybují v nižších intervalech.

a) Rodinný dům č. p. 262, stojící na pozemku parc. č. St. 302 a pozemek parc. č. 3513

Pro výpočet srovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány nemovitosti, v obdobných lokalitách, které mohou být využity jako oceňovaná nemovitost.
Ve všech případech se jedná o rodinné domy obdobného stavu, velikosti a konstrukčního řešení v lokalitě oceňované nemovitosti. Při ocenění je brán zřetel na zdroj srovnatelných nemovitosti. Cenový základ, tj. cenu nemovitosti, vztahujeme na užitnou plochu.
Pro výpočet byly použity údaje z portálu www.valuo.cz a www.cuzk.cz.

Metodika ocenění:
1. Realizovaná cena srovnatelných nemovitostí je upravena koeficientem realizovaných cen.
2. Poté je oceňovaná nemovitost porovnávána se srovnatelnými nemovitostmi.
3. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena, průměrnou cenou je vynásobena plocha.

Koeficienty cenového porovnání:
Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti srovnávané se zohledněním zdroje srovnávacích nemovitostí.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	148,03 m²
Výměra pozemku:	1 875,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej domu 130 m2**
Lokalita: Plánská 222, Černošín, Tachov
Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům o užitné ploše 130 m2 v městečku Černošín okr. Tachov. Dům je určen k rekonstrukci a dispozičně je řešen jako 4kk + možnost vybudovat půdní vestavbu, má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, kde se nachází kotelna s uhelnou. Voda přivedena z veřejného vodovodu, odpad sveden do veřejné kanalizace, topení zajištuje kotel na tuhá paliva a ohřev vody řešen bojlerem. Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají příležitost k rekonstrukci a realizaci dle vlastních představ o bydlení. Na prostorném pozemku o celkové výměře 3361 m2 se dále nachází truhlářská dílna, stodola, hospodářské stavení s kolnou a velká zahrada s ovocnými stromy. Ve městě Černošín najdeme veškerou občanskou vybavenost.

1.PP: 24,93 m²
1.NP: 73,15 m²
Podkroví: 32,57 m²
Započitatelná plocha: 125,66 m² (24,93 * 0,8+73,15+32,57)
Pozemek: 3 361,00 m²
Užitná plocha: 126,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	
- Realizovaný prodej, V-3389/2025-410, 9/2025	1,00
K2 Velikosti objektu - Menší UP	0,99
K3 Poloha - Obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Vedlejší stavby většího rozsahu	0,95
K5 Celkový stav - Horší	1,05
K6 Vliv pozemku - Větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	
- Možnost rozšíření podkroví, solitér	0,96

Zdroj: https://profi.valuo.cz/realty/detail/aFBsRWUrbVF3OEJYQ1lCeHNSNEhhQT09?calculation=54c7a8c1883efb979c29ae9b498c477e&close=1

Cena [Kč] k 10.09.2025	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 821 000	126,00	22 389	0,90	**20 150**

Název: **Prodej domu 156 m2**
Lokalita: Čeliv 7, Kokašice,Tachov
Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům o užitné ploše 156 m2 v klidné části obce Čeliv - Kokašice okr. Tachov, situovaný na pozemku o celkové rozloze 1999 m2. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, kde byla rozvedena elektřina v mědi, rozvody vody a odpady v plastu, nové radiátory a rozvod topení v mědi. Vytápění domu je řešeno krbovými kamny s výměníkem, ohřev vody bojlerem, elektřina 220/380V, voda přivedena z veřejného vodovodu a odpad sveden do domácí ČOV. Dům je ideální volbou pro ty, kteří hledají kvalitní bydlení v souladu s přírodou a chtějí si užívat klid a pohodu vlastního domova. Obec Čeliv leží 1,5 km od Kokašic a 2,5 km od Bezdružic, kde najdeme veškerou občanskou vybavenost. Celá oblast je hojně navštěvována houbaři, turisty a cykloturisty.
Pozemek: 1 999,00 m²
Užitná plocha: 156,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: https://profi.valuo.cz/realty/detail/WE8ycjBKVEIzd1UwZU82Ny9aZ2dqdz09?calculation=54c7a8c1883efb979c29ae9b498c477e&close=1

K1 Redukce pramene ceny	
- Realizovaný prodej, V-4187/2025-410, 11/25	1,00
K2 Velikosti objektu - Obdobná	1,00
K3 Poloha - Bez občanské vybavenosti v místě	1,10
K4 Provedení a vybavení - Více vedl. staveb	0,98
K5 Celkový stav - Lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - Obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	
- Možnost rozšíření podkroví, sklep, solitér	0,93

Cena [Kč] k 12.11.2025	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
3 481 500	156,00	22 317	0,90	**20 085**

Název: **Prodej domu 193 m2**

Lokalita: náměstí Kryštofa Haranta 51, Bezdružice, Tachov

Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi zděný, řadový rodinný dům, který se nachází přímo na náměstí Kryštofa Haranta v malém městečku Bezdružice, které je obklopeno krásnou a čistou přírodou, jen 3 km vedle Konstantinových Lázních. Dvoupodlažní, částečně podsklepený dům o celkové obytné ploše cca 193 m2 tvoří v přízemí byt 1+1 s koupelnou a WC (35 m2) a byt 2+KK s koupelnou a WC (39 m2). V patře se nachází prostorný, slunný byt 4+1 s jídelním koutem, spíží, WC a koupelnou (105 m2). V prostorném dvoupatrovém podkroví je možné vybudovat např. mezonetový byt s terasou situovanou na jižní stranu. V domě jsou provedeny rozvody elektřiny v mědi a rozvody odpadů v plastu. Plastová okna byla osazena v celém domě v roce 2019. Podlahy jsou dřevěné či betonové, pokryté linem nebo keramickou dlažbou. Vytápění zajišťuje elektrický kotel nebo krbová či kachlová kamna. Ohřev vody zajišťuji 2 el. boilery. Odpad je sveden do jímky na vyvážku (možnost napojení na městskou kanalizaci). Voda je připojena z městského řádu. Přípojka plynu je k dispozici. Součástí prodeje je i slunná, udržovaná zahrada, na které stojí zděná stodola, pergola s grilem a udírnou. V roce 2020 byla vybudována druhá pergola u domu. Ve městě je veškerá občanská vybavenost (škola, školka, hudební škola, pošta, zdrav. středisko, fotbalové hřiště sportovní hřiště, lékárna, základní síť obchodů, benzínová pumpa). Vlakové i autobusové spojení rovněž k dispozici. Dům je vhodný k bydlení nebo k bydlení s kombinací s podnikáním (kancelář, sídlo firmy, kadeřnický či masážní salón, ordinace, obchod atd.).Dům je též vhodný jako investiční příležitost k pronájmu 3 bytových jednotek. Nemovitost lze též financovat pomocí hyp. úvěru, který Vám naše RK ráda zprostředkuje. Neváhejte a sjednejte si prohlídku.

Pozemek: 590,00 m²

Užitná plocha: 193,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: https://profi.valuo.cz/realty/detail/NEF1ei9KVGYxM3dNc21tUUFQSTdvUT09?calculation=54c7a8c1883efb979c29ae9b498c477e&close=1

K1 Redukce pramene ceny	
- Realizovaný prodej, V-1978/2025-410, 5/25	1,00
K2 Velikosti objektu - Větší UP	1,05
K3 Poloha - Lepší ob. vybavenost	0,98
K4 Provedení a vybavení - Obdobné	1,00
K5 Celkový stav - Lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - Menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	
- Sklep, možnost rozšíření o podkroví	0,95

Cena [Kč] k 27.5.2025	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
3 900 000	193,00	20 207	0,92	**18 590**

Minimální jednotková porovnávací cena	18 590 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 608 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 150 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			**19 608 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			148,03 m²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 902 572,00	
Snižující koeficient prodeje pouze spoluvl. podílu		* 0,70	
	=	2 031 800,40	
Vlastnický podíl	*		1 / 3
Výsledná porovnávací hodnota			**677 267 Kč**

b) Garáž bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. St. 538

Pro výpočet srovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány nemovitosti, v obdobných lokalitách, které mohou být využity jako oceňovaná nemovitost.
Ve všech případech se jedná o řadové garáže obdobného stavu, velikosti a konstrukčního řešení na vlastním pozemku v lokalitě oceňované nemovitosti. Při ocenění je brán zřetel na zdroj srovnatelných nemovitosti. Cenový základ, tj. cenu nemovitosti, vztahujeme na zastavěnou plochu. Pro výpočet byly použity údaje z portálu www.cuzk.cz.

Metodika ocenění:
1. Realizovaná cena srovnatelných nemovitostí je upravena koeficientem realizovaných cen.
2. Poté je oceňovaná nemovitost porovnávána se srovnatelnými nemovitostmi.
3. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena, průměrnou cenou je vynásobena výměra.

Koeficienty cenového porovnání:
Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti srovnávané se zohledněním zdroje srovnávacích nemovitostí.

Oceňovaná nemovitá věc
Výměra pozemku: 22,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej garáže**
Lokalita: k.ú, Stříbro
Popis: Pozemek parc.č. St. 1558/9; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. ev. - garáž.
Pozemek: 20,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	
- Realizovaný prodej, V-2263/2024-410, 7/24	1,00
K2 Velikosti objektu - Obdobná	1,00
K3 Poloha - Lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení - Obdobné	1,00
K5 Celkový stav - Obdobný	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz a www.mapy.com

Cena [Kč] k 04.07.2024	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
380 000	20	19 000	0,80	**15 200,00**

Název: **Prodej garáže**
Lokalita: k.ú, Stříbro
Popis: Pozemek parc.č. St. 1782; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. ev. - garáž.
Pozemek: 18,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz a www.mapy.com

K1 Redukce pramene ceny	
- Realizovaný prodej, V-1482/2025-410, 4/25	1,00
K2 Velikosti objektu - Obdobná	1,00
K3 Poloha - Lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení - Obdobné	1,00
K5 Celkový stav - Obdobný	1,00

Cena [Kč] k 16.4.2025	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
350 000	18	19 444	0,80	**15 555,00**

Název: **Prodej garáže**
Lokalita: k.ú, Stříbro
Popis: Pozemek parc.č. St. 1304; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. ev. - garáž.
Pozemek: 22,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz a www.mapy.com

K1 Redukce pramene ceny	
- Realizovaný prodej, V-1611/2025-410, 4/25	1,00
K2 Velikosti objektu - Obdobná	1,00
K3 Poloha - Lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení - Lepší	0,97
K5 Celkový stav - Obdobný	1,00

Cena [Kč] k 6.5.2025	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
400 000	22	18 182	0,78	**14 182,00**

Název: **Prodej garáže**
Lokalita: k.ú, Chodová Planá
Popis: Pozemek parc.č. St. 436; součástí pozemku je stavba bez č. p. / č. ev. - garáž.
Pozemek: 26,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz a www.mapy.com

K1 Redukce pramene ceny	
- Realizovaný prodej, V-3141/2025-410, 8/25	1,00
K2 Velikosti objektu - Obdobná	1,00
K3 Poloha - Obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Lepší	0,97
K5 Celkový stav - Obdobný	1,00

Cena [Kč] k 22.08.2025	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
400 000	26	15 385	0,97	**14 923,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	14 182 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 965 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 555 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena			**14 965 Kč/m²**
Výměra pozemku			22,00 m²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		329 230,00	
Snižující koeficient prodeje pouze spoluvl. podílu		* 0,70	
	=	230 461,00	
Vlastnický podíl	*		1 / 3
Výsledná porovnávací hodnota			**76 820 Kč**

c) Pozemek parc. č. 4819

Pro výpočet srovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány nemovitosti, v obdobných lokalitách, které mohou být využity jako oceňovaná nemovitost.
Ve všech případech se jedná o obdobně využitelné pozemky lokality jako nemovitost oceňovaná. Při ocenění je brán zřetel na zdroj srovnatelných nemovitosti. Realizované ceny byly korigovány o změnu cenové úrovně mezi datem realizace prodeje a dnem ocenění. Cenový základ, tj. cenu nemovitosti, vztahujeme na výměru. Pro výpočet byly použity údaje z portálu www.valuo.cz a www.cuzk.cz.

Metodika ocenění:
1. Realizovaná cena srovnatelných nemovitostí je upravena koeficientem realizovaných cen.
2. Poté je oceňovaná nemovitost porovnávána se srovnatelnými nemovitostmi.
3. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena, průměrnou cenou je vynásobena výměra.

Koeficienty cenového porovnání:
Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti srovnávané se zohledněním zdroje srovnávacích nemovitostí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej zahrady, p.č.: 3516/2**
Lokalita: k.ú. Černošín
Popis: Pozemek parc.č. 3516/2, zahrada.
V ÚP veden jako plocha smíšená nezastavitelná - NSvz
Koeficienty:
redukce pramene ceny

- Realizovaný prodej, V-3170/2024-410, 9/24	1,06
velikost pozemku - Obdobná	1,00
poloha pozemku - Navazuje na intravilán	0,80
dopravní dostupnost - Bez zajištěného přístupu	1,10
intenzita využití poz. - Obdobná	1,00
vybavenost pozemku - Voda, elektrika - lze napojit	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - Klidná lokalia	0,90

Zdroj: ČUZK, stránky obce

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
240 900	1 606	150,00	0,80	**120,00**

Název: **Prodej zahrady, p.č.: 62/1, 183/19**
Lokalita: k.ú. Pytlov
Popis: Pozemek parc.č. 62/1 o výměře 3307 m² , zahrada
Pozemek parc.č. 183/19 o výměře 88 m² , orná půda
Celková výměra: 3 395 m²
V ÚP veden jako plocha smíšená nezastavitelná - NSzkv1
Koeficienty:
redukce pramene ceny

- Realizovaný prodej, V-3574/2024-410, 11/24	1,05
velikost pozemku - Větší	1,05
poloha pozemku - Navazuje na intravilán	0,80
dopravní dostupnost - Bez zajištěného přístupu	1,10
intenzita využití poz. - Obdobná	1,00
vybavenost pozemku - Voda, elektrika - lze napojit	0,95
úvaha zpracovatele ocenění	
- + Klidná lokalia, - Horší vybavenost v místě	0,95

Zdroj: ČUZK, stránky obce

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
720 000	3 395	212,08	0,88	**186,63**

Název: **Prodej zahrady, p.č.: 25/4**
Lokalita: k.ú. Křínov
Popis: Nabízíme k prodeji atraktivní pozemek v malebné obci Křínov u Plané o celkové výměře 825 m2. Pozemek je skvělým místem pro výstavbu menší chatky, kde si budete moci odpočinout od každodenního shonu a užívat si přírody. Na pozemku je připojena voda a elektrika lze připojit. Tento pozemek nabízí širokou škálu využití – od pěstování rostlin, bylinek a zeleniny, po výstavbu malé chatky pro uskladnění. ÚP1- plochy ZS - zeleň, zahrady

Koeficienty:

redukce pramene ceny	
- Realizovaný prodej, V-3615/2025-410, 9/25	1,00
velikost pozemku - Menší	0,90
poloha pozemku - Navazuje na intravilán	0,80
dopravní dostupnost - Obdobná	1,00
intenzita využití poz. - Lepší	0,90
vybavenost pozemku	
- Voda - ano, elektrika - lze napojit	0,90
úvaha zpracovatele ocenění	
- Horší vybavenost v místě	1,05

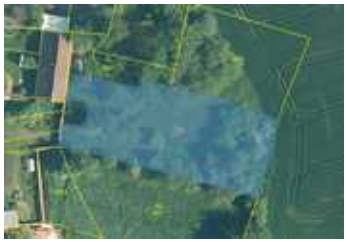
Zdroj: https://profi.valuo.cz/realty/detail/SG5sbmJpSDRYTzFHejBkaGRhYWlmQT09?calculation=43f6c30b8680ffe4eb50f611d17762b1&close=1

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
300 000	825	363,64	0,61	**221,82**

Název: **Prodej zahrady, p.č.: 343**
Lokalita: k.ú. Ostrovce
Popis: Pozemek parc.č. 343 o výměře 3307 m², zahrada
V ÚP veden jako plocha smíšená nezastavitelná - NSzv

Koeficienty:

redukce pramene ceny	
- Realizovaný prodej, V-817/2024-410, 3/24	1,09
velikost pozemku - Větší	1,03
poloha pozemku - Navazuje na intravilán	0,80
dopravní dostupnost - Bez zajištěného přístupu	1,10
intenzita využití poz. - Obdobná	1,00
vybavenost pozemku - Voda, elektrika - lze napojit	0,95
úvaha zpracovatele ocenění	
- + Klidná lokalia - Horší vybavenost v místě	0,95



Zdroj: ČUZK, stránky obce

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
564 750	2 259	250,00	0,89	**222,50**

Minimální jednotková porovnávací cena	120,00 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	187,74 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	221,82 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	4819	1 648	187,74		309 396
Obvyklá cena před korekcí ceny					309 396
Snižující koeficient prodeje pouze spoluvlastnického podílu			* 0,70	=	216 577,20
Vlastnický podíl			*	1 / 3	
Celková výměra pozemků		**1 648**	**Hodnota pozemků celkem**		**72 192**

II. REKAPITULACE

Silné stránky

- dobrá občanská vybavenost v obci

Slabé stránky

- blízkost frekventované komunikace
- předpoklad rozsáhlejší rekonstrukce a modernizace rodinného domu
- v rodinném domě chybí koupelna
- střešní krytina rodinného domu je z osinkocementových šablon

Závěrečná analýza:
Při stanovení ceny obvyklé byl brán zřetel na silné a slabé stránky nemovitosti. Cena obvyklá byla stanovena na základě vypočtené srovnávací metody.

Závěrečná rekapitulace:

Srovnávací hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na rodinném domě č. p. 262 a pozemku parc. č. St. 302 a parc. č. 3513	**677 267 Kč**
Srovnávací hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na stavbě bez čp/če - garáži a pozemku parc. č. St. 538	**76 820 Kč**
Srovnávací hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na pozemku parc. č. 4819	**72 192 Kč**
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na rodinném domě č. p. 262 a pozemku parc. č. St. 302 a parc. č. 3513	**675 000 Kč**
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na stavbě bez čp/če - garáži a pozemku parc. č. St. 538	**75 000 Kč**
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na pozemku parc. č. 4819	**72 000 Kč**

Pozn.: Stanovená obvyklá cena byla zaokrouhlena na celé tisíce Kč s ohledem na účel ocenění a následné použití v exekučním řízení, kde se nejnižší podání stanoví ve výši dvou třetin výsledné ceny dle § 336e o. s. ř.

III. CENA ZJIŠTĚNÁ

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rodinný dům č.p. 262 s příslušenstvím a pozemky

1. Rodinný dům č. p. 262, stojící na pozemku parc. č. St. 302	306 092,- Kč
2. Kůlna stojící na pozemku parc. č. St. 302	44 227,- Kč
3. Skleník stojící na pozemku parc. č. 3513	6 581,- Kč
4. Altán zahradní stojící na pozemku parc. č. 3513	17 317,- Kč
5. Pozemek parc. č. St. 302 a parc. č. 3513	409 281,- Kč
Rodinný dům č.p. 262 s příslušenstvím a pozemky - celkem:	**783 498,- Kč**

Garáž bez čp/če a pozemky

1. Stavba bez čp/če - garáž, stojící na pozemku parc. č. St. 538	44 137,- Kč
2. Pozemek parc. č. St. 538	4 315,- Kč
Garáž bez čp/če a pozemky - celkem:	**48 452,- Kč**

Pozemek parc.č. 4819

1. Pozemek parc. č. 4819	549,- Kč
Pozemek parc.č. 4819 - celkem:	**549,- Kč**
Cena zjištěná - celkem:	**832 499,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**832 500,- Kč**

Poznámka: Podrobný výpočet viz příloha č. 5

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na rodinném domě č. p. 262, objektu k bydlení, stojícím na pozemku parc. č. St. 302 o výměře 505 m², zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 3513 o výměře 1370 m², zahrada, na garáži bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. St. 538 o výměře 22 m², zastavěná plocha a nádvoří a na pozemku parc. č. 4819 o výměře 1648 m², zahrada, vše LV č. 233, k.ú. Černošín, obec Černošín, okres Tachov, Plzeňský kraj.

5.2 Kontrola postupu

K ocenění byla použita postup/metoda tzv. tržního srovnání obdobných nemovitostí, která odpovídá aktuální stavu na realitním trhu k datu ocenění. Uvedená metoda tržního srovnání byla zpracovatelem vyhodnocena jako vhodná a dostatečně přesná pro ocenění daného majetku. Dle platné legislativy byla stanovena i cena zjištěná.

6. ZÁVĚR

Na základě objednávky zpracoval PROFI – TEN a.s., znalecká kancelář se sídlem v Praze 1, Vodičkova 20/682, znalecký posudek o ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na rodinném domě č. p. 262, objektu k bydlení, stojícím na pozemku parc. č. St. 302, stavbě bez čp/če – garáži, stojícím na pozemku parc. č. St. 538, pozemku parc. č. St. 302, parc. č. St. 538, pozemku parc. č. 3513 a pozemku parc. č. 4819, vše LV č. 233, k. ú. Černošín, obec Černošín, okres Tachov, Plzeňský kraj, s cílem stanovit cenu obvyklou těchto nemovitostí k dni 12.1.2026.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na rodinném domě č. p. 262, stojícím na pozemku parc. č. St. 302 a pozemku parc. č. St. 302, parc. č. 3513, vše LV č. 233, k. ú. Černošín, obec Černošín, okres Tachov, Plzeňský kraj, je k datu 12.1.2026

675 000,- Kč

Slovy: Šest set sedmdesát pět tisíc korun českých

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na stavbě bez čp/če – garáži, stojícím na pozemku parc. č. St. 538 a pozemku parc. č. St. 538, LV č. 233, k. ú. Černošín, obec Černošín, okres Tachov, Plzeňský kraj, je k datu 12.1.2026

75 000,- Kč

Slovy: Sedmdesát pět tisíc korun českých

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na pozemku parc. č. 4819, LV č. 233, k. ú. Černošín, obec Černošín, okres Tachov, Plzeňský kraj, je k datu 12.1.2026

72 000,- Kč

Slovy: Sedmdesát dva tisíc korun českých

7. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI:

Znalec – znalecká kancelář k vypracování tohoto posudku nepřibrala konzultanta.
Odměna znalce byla stanovena smluvním ujednáním.
Na zpracování jednotlivých částí znaleckého posudku se podíleli: Ing. Jiří Zuska a Bc. Tereza Rýdlová.
Postup kontrolovala Ing. Vladimíra Zíková.

8. LITERATURA

1. Zákon o oceňování majetku – zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů
2. Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů
3. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-0666-8

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala společnost PROFI–TEN, a.s. se sídlem Vodičkova 682/20, 110 00 Praha 1 jako znalecká kancelář vzniklá k 1.1.2021, ve smyslu zákona č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, transformací ze znaleckého ústavu jmenovaného rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR z 30. 1. 1998 č. j. 227/97/OOD, pro tento rozsah činností:

Obor, odvětví a specializace:

EKONOMIKA (36/1967 Sb.) - EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví

- oceňování podniků,

- oceňování strojů,

- oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **099466/2025** znaleckého deníku.

Správnost posudku a podání žádaných vysvětlení před státním orgánem stvrzuje osobně zpracovatel posudku anebo statutární zástupce znalecké kanceláře.

Znalečné a úhradu nákladů za vypracování znaleckého posudku účtujeme dle přiložené likvidace.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce: sjednána smluvní odměna

v Praze, dne 17.ledna 2026

zpracovatel:

Bc. Tereza Rýdlová
Ing. Jiří Zuska

statutární zástupce

Ing. Vladimíra Zíková

PROFI-TEN a.s. ZNALECKÁ KANCELÁŘ IČ: 25 13 34 97 ekonomika oceňování: podniků, strojů, nemovitostí

otisk znalecké pečeti

Přílohová část ke znaleckému posudku č. 099466/2025

Seznam příloh:

1) výpis katastru nemovitostí, LV č. 233, k. ú. Černošín	str. 6
2) náhled na katastrální mapu + letecký snímek	str. 3
3) mapa oblasti v širších souvislostech	str. 1
4) územní plán	str. 1
5) cena zjištěná	str. 10
6) fotodokumentace	str. 2

celkem 23 stran a současně listů příloh

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2025 18:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 168EX 774/24 pro Mgr. Petr Micka

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **560812 Černošín**

Kat.území: **620408 Černošín** List vlastnictví: **233**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro		**1/3**
Šilingová Marie, Plánská 262, 34958 Černošín		**2/3**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 302	**505**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Černošín, č.p. 262, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 302**				
St. 538	**22**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 538**				
3513	**1370**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
4819	**1648**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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 **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
- zařízení distribuční soustavy dle GP:430-238/2009

Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k
Parcela: St. 302, Parcela: 3513

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.08.2010.**
V-2380/2010-410

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany

Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Rokycanech 168 EX-774/2024 -15 ze dne 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2024 19:01:16. Zápis proveden dne 01.10.2024; uloženo na prac. Rokycany**
Z-3157/2024-408

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2025 18:00:00*

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **560812 Černošín**
Kat.území: **620408 Černošín** List vlastnictví: **233**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/3
Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Parcela: St. 302, Parcela: St. 538, Parcela: 3513, Parcela: 4819

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 168 EX-774/2024 -14 ze dne 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2024 19:01:16. Zápis proveden dne 02.10.2024; uloženo na prac. Tachov**
Z-4015/2024-410

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 54583/24-14 ze dne 16.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2024 09:19:42. Zápis proveden dne 08.11.2024; uloženo na prac. Praha**
Z-52891/2024-101

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-964/2025 -10 ze dne 25.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2025 22:33:14. Zápis proveden dne 27.02.2025; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-2302/2025-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/3
Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Parcela: St. 302, Parcela: St. 538, Parcela: 3513, Parcela: 4819

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-964/2025 -19 ze dne 13.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 10:32:06. Zápis proveden dne 17.03.2025; uloženo na prac. Tachov**
Z-741/2025-410

Související zápisy
Spojení exekucí ke společnému řízení
spojená exekuční řízení - sp. zn.137 EX 2290/2025 do sp. zn.137 EX 964/2025

Listina **Oznámení exekutora o spojení exekucí 137Ex-964/2025 -57 ze dne 19.06.2025.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2025 18:00:00*

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **560812 Černošín**
Kat.území: **620408 Černošín** List vlastnictví: **233**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2025 16:41:47. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Tachov
Z-1496/2025-410

Související zápisy
Spojení exekucí ke společnému řízení
spojená exekuční řízení - sp. zn.137 EX 2691/2025 do sp. zn.137 EX 964/2025
Povinnost k
Parcela: St. 302, Parcela: St. 538, Parcela: 3513, Parcela: 4819

Listina **Oznámení exekutora o spojení exekucí 137 EX-964/2025 -91 ze dne 01.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2025 16:36:26. Zápis proveden dne 03.07.2025; uloženo na prac. Tachov**
Z-1586/2025-410

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-2290/2025 -11 ze dne 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 16:31:32. Zápis proveden dne 20.03.2025; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-3166/2025-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/3
Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Parcela: St. 302, Parcela: St. 538, Parcela: 3513, Parcela: 4819

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-2290/2025 -18 ze dne 01.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2025 16:42:11. Zápis proveden dne 03.04.2025; uloženo na prac. Tachov**
Z-952/2025-410

Související zápisy
Spojení exekucí ke společnému řízení
spojená exekuční řízení - sp. zn.137 EX 2290/2025 do sp. zn.137 EX 964/2025

Listina **Oznámení exekutora o spojení exekucí 137Ex-964/2025 -57 ze dne 19.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2025 16:41:47. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Tachov**
Z-1496/2025-410

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-2691/2025 -13 ze dne 08.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2025 18:00:00*

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **560812 Černošín**
Kat.území: **620408 Černošín** List vlastnictví: **233**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

08.04.2025 22:30:14. Zápis proveden dne 10.04.2025; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-4064/2025-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/3
Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Parcela: St. 302, Parcela: St. 538, Parcela: 3513, Parcela: 4819

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-2691/2025 -22 ze dne 15.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2025 16:35:15. Zápis proveden dne 17.04.2025; uloženo na prac. Tachov**
Z-1047/2025-410

Související zápisy
Spojení exekucí ke společnému řízení
spojená exekuční řízení - sp. zn.137 EX 2691/2025 do sp. zn.137 EX 964/2025
Povinnost k
Parcela: St. 302, Parcela: St. 538, Parcela: 3513, Parcela: 4819

Listina **Oznámení exekutora o spojení exekucí 137 EX-964/2025 -91 ze dne 01.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2025 16:36:26. Zápis proveden dne 03.07.2025; uloženo na prac. Tachov**
Z-1586/2025-410

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 25670/25-16 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 54583/24) ze dne 13.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 09:26:44. Zápis proveden dne 27.05.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-26807/2025-101

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov
Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-11057/2025 -9 ze dne 30.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2025 15:19:41. Zápis proveden dne 02.06.2025; uloženo na prac. Tachov**
Z-1334/2025-410

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2025 18:00:00*

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **560812 Černošín**
Kat.území: **620408 Černošín** List vlastnictví: **233**

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

Typ vztahu

Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Parcela: St. 302, Parcela: St. 538, Parcela: 3513, Parcela: 4819

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-11057/2025 -13 ze dne 30.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2025 15:19:41. Zápis proveden dne 02.06.2025; uloženo na prac. Tachov**
Z-1334/2025-410

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 04521/24-008 ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 16:42:33. Zápis proveden dne 24.07.2025; uloženo na prac. Šumperk**
Z-4495/2025-809

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 03.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2025 16:39:20. Zápis proveden dne 20.08.2025; uloženo na prac. Tachov**
Z-2650/2025-410

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/3

Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Parcela: St. 302, Parcela: St. 538, Parcela: 3513, Parcela: 4819

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX-04521/2024 -028 ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 16:42:00. Zápis proveden dne 25.07.2025; uloženo na prac. Tachov**
Z-2065/2025-410

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 11.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2025 16:39:20. Zápis proveden dne 20.08.2025; uloženo na prac. Tachov**
Z-2650/2025-410

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k
Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro,

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 58412/25-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 54583/24 ze dne 08.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2025 10:27:32. Zápis proveden dne 14.11.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-57772/2025-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2025 18:00:00*

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **560812 Černošín**
Kat.území: **620408 Černošín** List vlastnictví: **233**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: St. 302, Parcela: St. 538, Parcela: 3513, Parcela: 4819

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví (Okresní soud v Tachově) 15 D-56/2018 -51 ze dne 22.11.2018. Právní moc ke dni 22.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2018 11:32:12. Zápis proveden dne 13.12.2018.**
  V-5190/2018-410
  Pro: **Růžička Jan, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro** *RČ/IČO:*
  Šilingová Marie, Plánská 262, 34958 Černošín
- **Smlouva kupní ze dne 12.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2020 08:30:00. Zápis proveden dne 06.10.2020.**
  V-3446/2020-410
  Pro: **Šilingová Marie, Plánská 262, 34958 Černošín** *RČ/IČO:*

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
3513	**72914**	**648**
	74811	**722**
4819	**72904**	**1337**
	72914	**311**

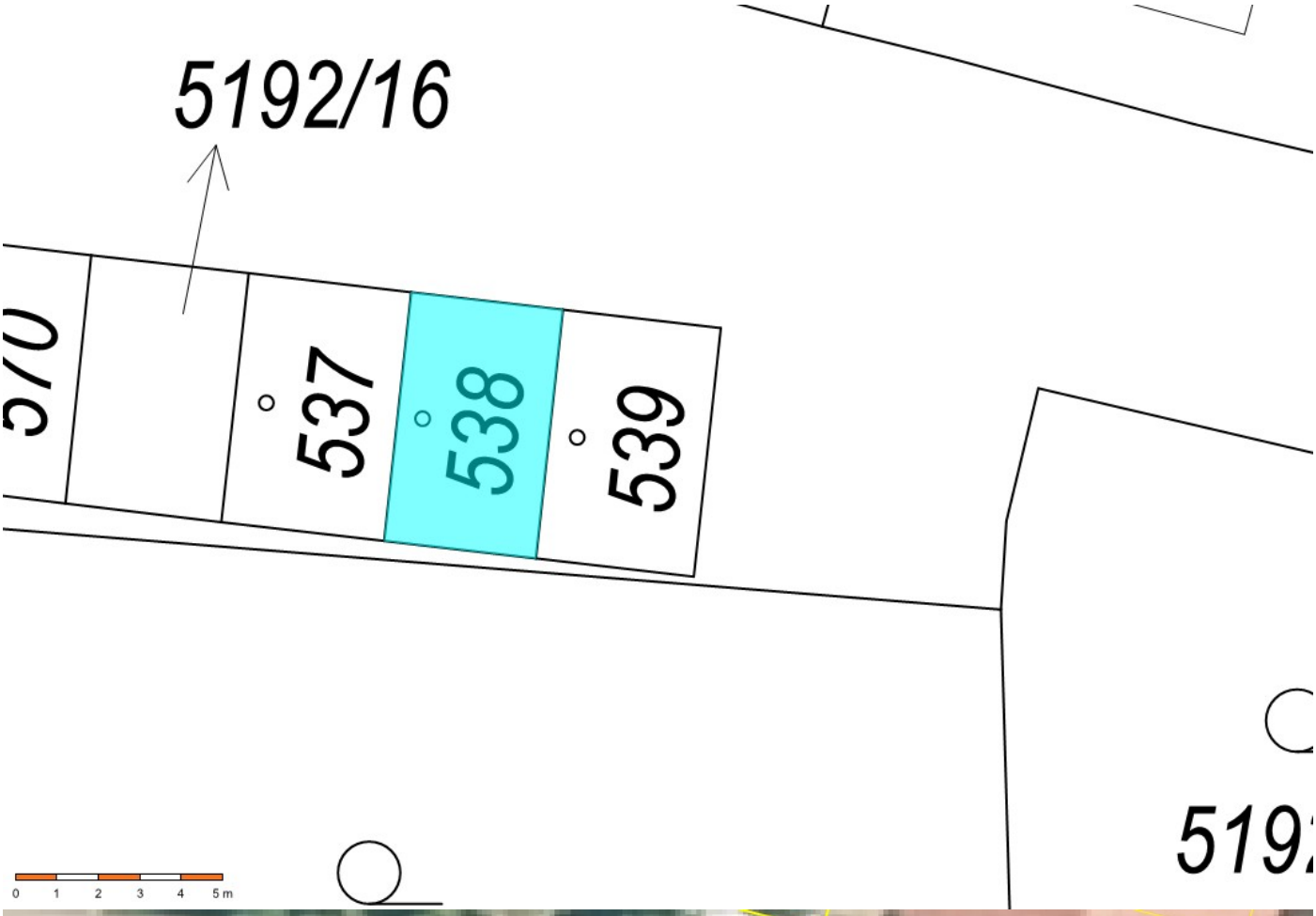
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 28.11.2025 08:15:19*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/.

3506/2
3506/3
3513
5234
3506/4
3506/5
5139/18
5139/19
5139/11
3442
593
302
255
0 5 10 15 20 25 m

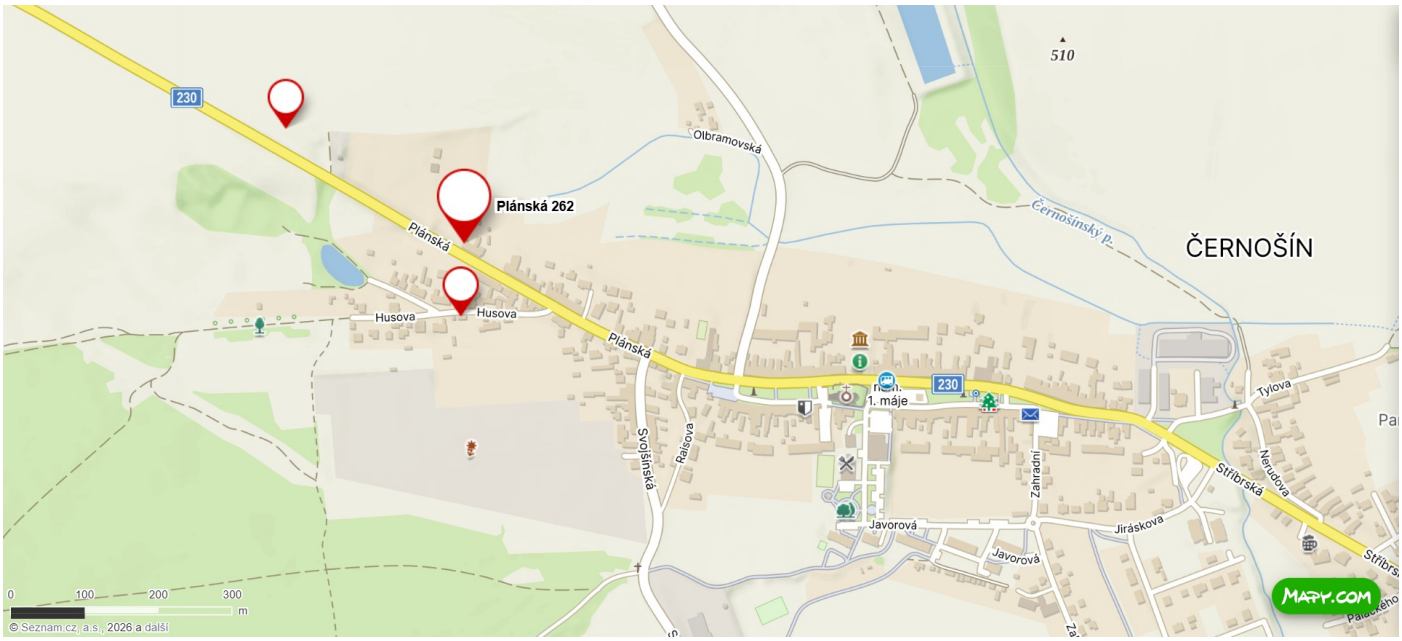
3506/2
3506/3
3513
5234
3506/4
3506/5
5139/18
5139/19
5139/11
3442
593
302
255
0 5 10 15 20 25 m


5192/16
537
538
539
0 1 2 3 4 5 m

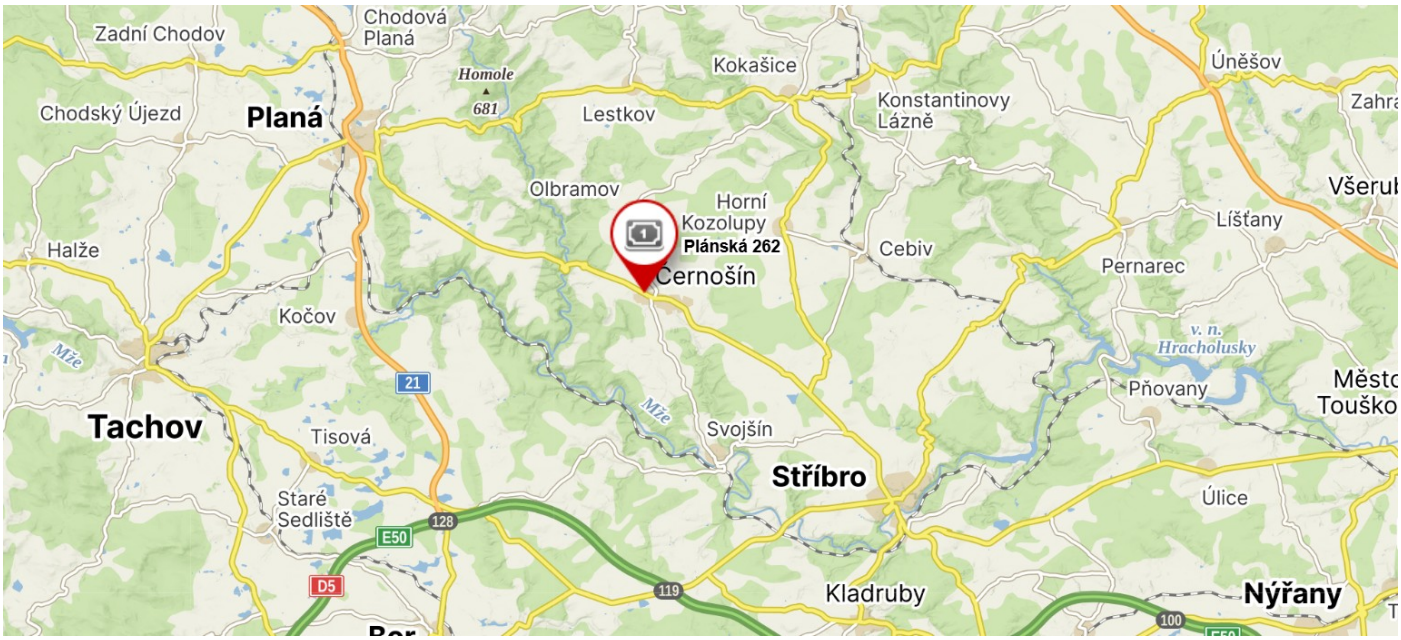
5192/16
537
538
539
0 1 2 3 4 5 m

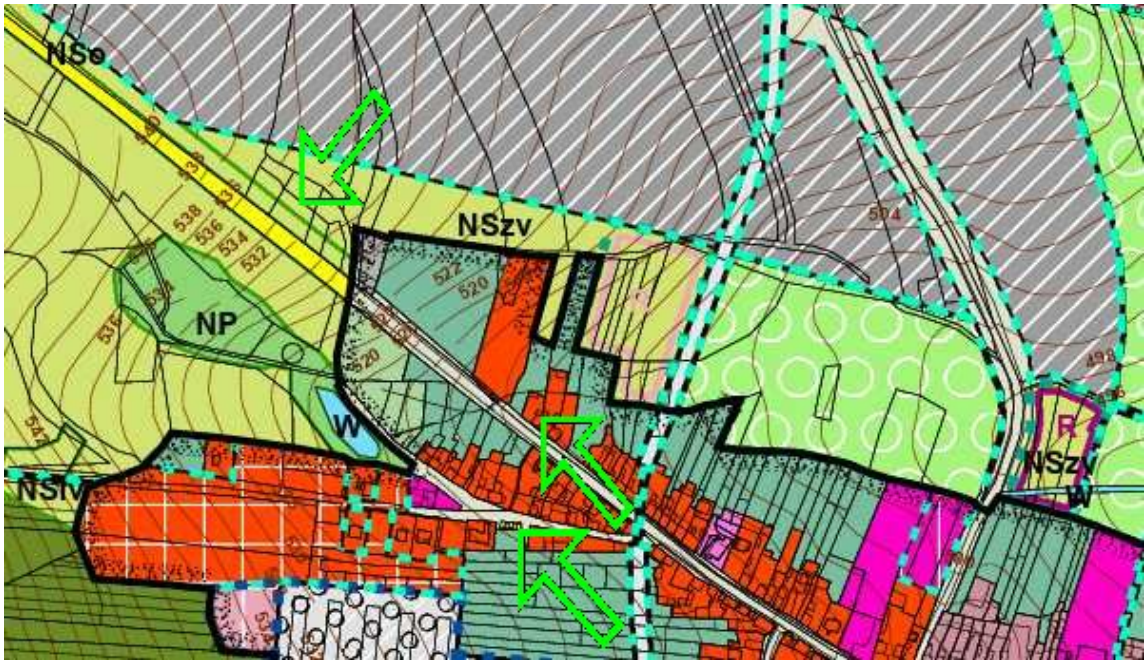
4828/3
4809
4819
4828/1
5213/1
5213/2
0 5 10 15 20 25 m

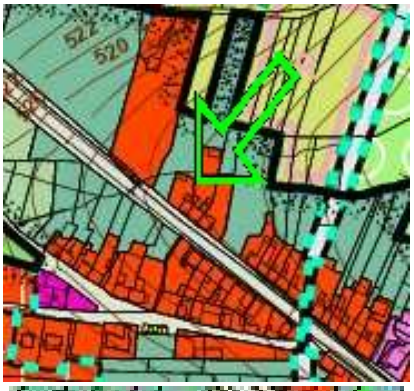
4828/3
4809
4819
4828/1
5213/1
5213/2
0 5 10 15 20 25 m


Plánská 262
Plánská
Husova
Husova
Olbramovská
Černošínský p.
ČERNOŠÍN
510
Svojšínská
Raisova
Zahradní
Javorová
Javorová
Jiráskova
Tylova
Nerudova
Stříbrská
230
0 100 200 300 m
© Seznam.cz, a.s., 2026 a další
MAPY.COM

Chodský Újezd
Planá
681
201
198
21
230
Brod nad Tichou
Halže
Ctiboř
199
Lom u Tachova
Kočov
Tachov
Plánská 262
Černošín
Vlčí hora
704
Mže
21


Zadní Chodov
Chodová Planá
Homole
681
Kokašice
Úněšov
Chodský Újezd
Planá
Lestkov
Konstantinovy Lázně
Olbramov
Horní Kozolupy
Plánská 262
Černošín
Cebiv
Líšťany
Všeruh
Halže
Pernarec
Kočov
Mže
v. n. Hracholusky
Pňovany
Město Touško
21
Tachov
Tisová
Svojšín
Stříbro
Staré Sedliště
E50
128
D5
119
Úlice
Kladruby
Nýřany
100





Pozemek parc.č. St. 302

plochy bydlení

BH BK bydlení hromadné

Pozemek parc. č. 3513

plochy sídelní zeleně vyhrazené

ZS zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady)

Pozemek parc.č. St. 538

plochy dopravní infrastruktury

DS DS doprava silniční a vybrané místní komunikace

Pozemek parc. č. 3519

plochy smíšené nezastavěného území

NSs plochy smíšené nezastavěného území sportovní

NSzkv1 plochy smíšené nezastavěného území zemědělsko kulturně historické s vodohospodářskou funkcí specifickou

NSx plochy smíšené nezastavěného území

Význam indexů funkcí zastoupených v plochách se smíšenou funkcí:
p - přírodní
z - zemědělská
l - lesnická
r - rekreační nepobytová
v - vodohospodářská
k - kulturně historická
o - ochranná

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Černošín
Katastrální území:	Černošín
Počet obyvatel:	1 196

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 950,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **722,00 Kč/m²**

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rodinný dům č.p. 262 s příslušenstvím a pozemky

1. Rodinný dům č. p. 262, stojící na pozemku parc. č. St. 302
2. Kůlna stojící na pozemku parc. č. St. 302
3. Skleník stojící na pozemku parc. č. 3513
4. Altán zahradní stojící na pozemku parc. č. 3513
5. Pozemek parc. č. St. 302 a parc. č. 3513

Garáž bez čp/če a pozemky

1. Stavba bez čp/če - garáž, stojící na pozemku parc. č. St. 538
2. Pozemek parc. č. St. 538

Pozemek parc.č. 3519

1. Pozemek parc. č. 3519

Rodinný dům č.p. 262 s příslušenstvím a pozemky

Index trhu s nemovitými věcmi

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}936}$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}010}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,945**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,000**

1. Rodinný dům č. p. 262, stojící na pozemku parc. č. St. 302

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	96 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 573,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	7,85*9,10*0,7	=	50,00 m²
1.NP:	(7,85*9,10)+(2,93*4,59)+(1,56*1,93)	=	87,89 m²
Podkroví:	7,85*9,10	=	71,44 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	50,00 m²	2,40 m
1.NP:	87,89 m²	2,50 m
Podkroví:	71,44 m²	2,30 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(7,85*9,10*0,7)*(2,80)	=	140,01 m³
1.NP:	(7,85*9,10)+(2,93*4,59)+(1,56*1,93))*(2,80)	=	246,10 m³
Podkroví:	(7,85*9,10)*(3,30)/2	=	117,87 m³
Obestavěný prostor - celkem:		=	**503,98 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	50,00 m²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	209,33 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 4,19

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu - Chybí koupelna.	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - Vytápění	II	-0,01

na tuhá paliva.
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav III 0,85

Koeficient pro stáří 96 let:

s = 1 - 0,005 * 96 = **0,520**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}510}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,010**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 573,- Kč/m³ * 0,510 = 1 822,23 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 503,98 m³ * 1 822,23 Kč/m³ * 0,990 * 1,010= 918 275,64 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**918 275,64 Kč**
Rodinný dům č. p. 262, stojící na pozemku parc. č. St. 302 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**918 275,64 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Rodinný dům č. p. 262, stojící na pozemku parc. č. St. 302 - cena zjištěná	**=**	**306 091,88 Kč**

2. Kůlna stojící na pozemku parc. č. St. 302

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
1.NP	9,40*4,60 =	43,24	3,00 m
		43,24 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
NP	1.NP	(9,40*4,60)*(3,00) =	129,72
Z	zastřešení	9,40*4,60*2,00/2 =	43,24
Obestavěný prostor - celkem:			**172,96 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40

3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	C	6,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,50
Koeficient vybavení K_4:					**0,8450**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8450
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]		**=**	**3 320,85**
Plná cena:	172,96 m³ * 3 320,85 Kč/m³	**=**	**574 374,22 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 130 = 76,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 76,9 % / 100)	*	0,231
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**132 680,44 Kč**
Koeficient pp	*	1,000
Cena stavby CS	**=**	**132 680,44 Kč**
Kůlna stojící na pozemku parc. č. St. 302 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**132 680,44 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Kůlna stojící na pozemku parc. č. St. 302 - cena zjištěná	**=**	**44 226,81 Kč**

<u>3. Skleník stojící na pozemku parc. č. 3513</u>

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 15,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,2100
Základní cena upravená cena [Kč/m²]		**=**	**6 580,50**
Plná cena:	15,00 m² * 6 580,50 Kč/m²	**=**	**98 707,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**19 741,50 Kč**
Koeficient pp	*	1,000
Cena stavby CS	**=**	**19 741,50 Kč**
Skleník stojící na pozemku parc. č. 3513 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**19 741,50 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Skleník stojící na pozemku parc. č. 3513 - cena zjištěná	**=**	**6 580,50 Kč**

4. Altán zahradní stojící na pozemku parc. č. 3513

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 15,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]	=	3 250,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m²]	**=**	**12 109,50**
Plná cena: 15,00 m² * 12 109,50 Kč/m²	**=**	**181 642,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 70 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 71,4 % / 100)	*	0,286
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**51 949,75 Kč**
Koeficient pp	*	1,000
Cena stavby CS	**=**	**51 949,75 Kč**
Altán zahradní stojící na pozemku parc. č. 3513 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**51 949,75 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Altán zahradní stojící na pozemku parc. č. 3513 - cena zjištěná	**=**	**17 316,58 Kč**

5. Pozemek parc. č. St. 302 a parc. č. 3513

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 875,00 m²

$R = (200 + 0{,}8 * \sum vp) / \sum vp$

$R = (200 + 0{,}8 * 1\,875{,}00) / 1\,875{,}00 =$ **0,907**

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,010**

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	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 1,000 * 1,010 = **1,000**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	722,-	1,000		722,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 302	505	722,00	
Redukční koeficient R = 0,907				654,85	330 699,25
§ 4 odst. 1	zahrada	3513	1 370	722,00	
Redukční koeficient R = 0,907				654,85	897 144,50
Stavební pozemky - celkem			1 875		**1 227 843,75**
Pozemek parc. č. St. 302 a parc. č. 3513 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**1 227 843,75 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3
Pozemek parc. č. St. 302 a parc. č. 3513 - cena zjištěná celkem				=	**409 281,25 Kč**

Garáž bez čp/če a pozemky

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: 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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}926}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,980}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,832}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,770**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,815**

1. Stavba bez čp/če - garáž, stojící na pozemku parc. č. St. 538

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 816,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 22,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	22,00 m²	2,50 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(22)*(2,60)	=	57,20 m³
Obestavěný prostor - celkem:		=	**57,20 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01

5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 40 let:

s = 1 - 0,005 * 40 = **0,800**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}800 = \mathbf{0{,}744}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,980**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,832**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 816,- Kč/m³ * 0,744 = 2 839,10 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 57,20 m³ * 2 839,10 Kč/m³ * 0,980 * 0,832= 132 411,63 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**132 411,63 Kč**
Stavba bez čp/če - garáž, stojící na pozemku parc. č. St. 538 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**132 411,63 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Stavba bez čp/če - garáž, stojící na pozemku parc. č. St. 538 - cena zjištěná	=	**44 137,21 Kč**

2. Pozemek parc. č. St. 538

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,980**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,832**

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	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,832 = **0,815**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	722,-	0,815		588,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 538	22	588,43	12 945,46
Stavební pozemek - celkem			22		**12 945,46**
Pozemek parc. č. St. 538 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**12 945,46 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3
Pozemek parc. č. St. 538 - cena zjištěná celkem				=	**4 315,15 Kč**

Pozemek parc.č. 3519

1. Pozemek parc. č. 3519

Ocenění

Zemědělský, dlouhodobě neobhospodařovaný pozemek dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koef 1	Koef 2	Úprava	Upr. cena [Kč/m²]
§ 6 odstavec 5	3,82	0,25	0,65	40 %	0,87
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m².					1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	zahrada	4819	1 648		1,00	1 648,-
Cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m².						1,-
Neobhospodařovaný zemědělský pozemek - celkem 1 648 m²					**1 648,-**	
Pozemek parc. č. 3519 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	**1 648,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 3
Pozemek parc. č. 3519 - cena zjištěná celkem					=	**549,33 Kč**

Rodinný dům č. p. 262, stojící na pozemku parc. č. St. 302 a pozemek parc. č. 3513

Garáž bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. St. 538

Pozemek parc. č. 4819