

# ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-18

## OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům  
Popis: id. 2/6 nemovité věci: Halže, Březová č.p. 196, na pozemku p.č. st. 135, pozemek p.č. st. 135, p.č. st. 281, p.č. 362/62 (LV 342), katastrální území Halže, obec Halže, okres Tachov, kraj Plzeňský  
Kraj: Plzeňský Okres: Tachov  
Obec: Halže Katastrální území: Halže [636 975]  
Adresa: Březová 196, 347 01 Halže

Pozemky: p. č. 135, zastavěná plocha a nádvoří, 197 m<sup>2</sup>, vl. podíl 2 / 6  
p. č. 281, zastavěná plocha a nádvoří, 38 m<sup>2</sup>, vl. podíl 2 / 6  
p. č. 362/62, zahrada, 1331 m<sup>2</sup>, vl. podíl 2 / 6

Stavby: Budova s číslem popisným 196  
Ostatní stavby: na p.č.st. 135 pergola, na p.č. st. 281 kůlna, na p.č. 362/62 přístřešky, skleník



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

**OBVYKLÁ CENA**

**1 950 000 Kč**

*(slovy: jeden milion devět set padesát tisíc)*

**OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838**

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

**ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková**

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 69673667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

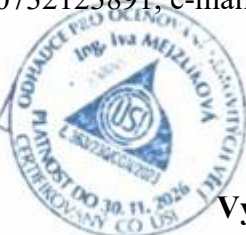
dat. schránka: e5mt2nh

Počet stran: 18, z toho 6 příloh

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 20.04.2026

Vyhotoveno: V Třebíči 27.04.2026



## Vlastnické a evidenční údaje

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 342, podíl: 2 / 6

Leona Strouhalová, Kaštanová 190, 347 01 Halže, LV: 342, podíl: 4 / 6

## Místopis

Halže leží v Plzeňském kraji, v okrese Tachov, asi 6 km severozápadně od Tachova. Rozkládá se na úpatí Českého lesa, v nadmořské výšce přibližně 596 m.n.m., zahrnuje části Halže, Branka, Svobodka a Horní Výšina. Lesnaté okolí patří k chráněné krajinné oblasti Český les, což dělá Halži atraktivní pro rekreaci a turistiku. Silniční spojení III/199 – hlavní místní komunikace prochází obcí, směřuje z Německa přes Halže do Tachova (6 km). Halže má napojení na dálnici D5 (Praha–Plzeň–Rozvadov) přes Tachov, nejbližší dálniční sjezd je EXIT 128 – Tachov, vzdálený přibližně 12 km od Halže. V obci železniční zastávka není, dostupná vlakem je z Tachova (regionální trať směrem na Tachov či Plzeň), dále je obec dostupná autobusy a silničními spoji do okolí. Obec nabízí základní občanskou vybavenost – školu, obchod, poštu, restaurace, kulturní a sportovní zařízení i hasičskou zbrojnici. Technickou infrastrukturu tvoří veřejný vodovod, kanalizace, plyn.

Objekt rodinného domu Halže, Březová č.p. 196, je situován v části obce navazující na střed a centrum obce, s dostupností občanské vybavenosti obce. Leží v klidné vedlejší ulici Březová, mimo hlavní komunikaci. Celá nemovitost se rozkládá jako rohový pozemek mezi ulicemi Březová a Lipová. Přístup k rodinnému domu je brankou a bránou v oplocení z východní strany pozemku, z ulice Březová, p.č. 362/51, ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Obec Halže, Žďárská 187, 34701 Halže. Dům je situován jako samostatně stojící na vlastním pozemku, je obklopený zahradou. Za zahradě se nachází na p.č.st. 135 pergola, na p.č. st. 281 kůlna, na p.č. 362/62 přístřešky, skleník. Garáž je umístěná v 1.NP domu. Pozemek zahrady je oplocen.

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	širší centrum - zastavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	

### Přístup přes pozemky:

362/51 Obec Halže, Žďárská 187, 34701 Halže

### Celkový popis

Pozemek p.č. st. 135 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 197 m<sup>2</sup>, na němž stojí rodinný dům Halže, Březová č.p. 196, p.č. st. 281 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m<sup>2</sup>, na němž stojí stavba bez č.p./č.e., kůlna, pozemek p.č. 362/62 – zahrada o výměře 1331 m<sup>2</sup>, vše LV 342, v katastrálním území 636975 Halže, obec 560863 Halže, okres CZ0327 Tachov, kraj Plzeňský.

Rodinný dům je postaven jako samostatně stojící na vlastním pozemku, obklopený zahradou. Hlavní vstup do domu je z ulice Březová, z východu, vstupní brankou a vjezdní bránou v oplocení. Příjezd je se severní strany domu, branky pro pěší přístup jsou dvě, jedna ze severní strany domu, druhá z jižní strany domu, kde je přístup na pozemek zahrady. Rodinný dům je postaven na obdélníkovém půdorysu se zastřešením sedlovou střechou, hřeben kolmý k uliční komunikaci. Dům má 1.NP, které tvoří technické podlaží, garáž, sklep a 2 místnosti s letní kuchyní, lze využít jako byt s vlastním vstupem. V 2.NP, do kterého je vstup po předloženém betonovém schodišti, je bytová jednotka 4+1. Dům je užíván jako 6+1, lze využít jako 4+1 a 1+1 (případně 2+kk).

Na jižní fasádě ve 2.NP je přes celou délku domu předsazený balkon s dřevěným laťovým zábradlím, předsazení kryje vstup do 1.NP. Podstřešní prostor je půda. Je zavedena elektřina, vodovod, odpady svedeny do kanalizace, plyn.

#### Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný v 70.tých letech minulého století. Dům je cihelný, postaven na základech z kamene prolévaného betonem. Stropní konstrukce pravděpodobně Hurdis s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou, tesařská vazba, skládaná krytina na střešní latě. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu s nátěrem. Schodiště betonové vnější. Omítky vnější, fasádní vápenné, kombinované s obklady, štíty obloženy eternitovými šablonami. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, plynu. Okna v obytných místnostech vyměněna za plastová. Vnější dveře plastové. Kuchyně a koupelna standardního vybavení. Topení je řešeno plynovým kotlem. Teplo po domě je rozvedeno radiátory. Voda z veřejného řádu. Veřejná kanalizace.

Technický stav nemovitosti: nemovitost je užívána k trvalému bydlení. Technický stav udržovaný, obyvatelný, s předpokladem modernizace a rekonstrukcí.

Vedlejší stavby: na p.č.st. 135 pergola, na p.č. st. 281 kůlna, na p.č. 362/62 přístřešky, skleník.

Oceňovaný je spoluvlastnický podíl id. 2/6 nemovité věci, ve vlastnictví: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2,(LV: 257)

## 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: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly předloženy.

### Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1970
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn
Opotřebení:	45,00 %
Počet garáží:	1
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	0 / 2
Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v r.: 2010
	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží			Konstr. výška	Zastavěná plocha	
1.NP			10,0*12,0 = 120,00 m <sup>2</sup>	2,75 m	60,00 m <sup>2</sup>
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
bytová jednotka	60,00 m <sup>2</sup>	1,00	60,00 m <sup>2</sup>		
garáž	30,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>		
Užitná plocha celkem:			<b>60,00 m<sup>2</sup></b>		
2.NP			10,0*12,0 = 120,00 m <sup>2</sup>	3,00 m	90,00 m <sup>2</sup>
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
bytová jednotka	90,00 m <sup>2</sup>	1,00	90,00 m <sup>2</sup>		
Užitná plocha celkem:			<b>90,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor

1.NP	(10,0*12,0)*(2,75) =	330,00 m <sup>3</sup>
2.NP	(10,0*12,0)*(3,00) =	360,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	(10,0*12,0)*(3,3/2) =	198,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>888,00 m<sup>3</sup></b>

## POROVNÁVACÍ HODNOTA

**Halže, Březová č.p. 196, včetně pozemků p.č. st. 135, p.č. st. 281, p.č. 362/62, katastrální území a obec Halže**

### Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známá. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Ve funkčním celku s rodinným domem jsou nadstandardně velké pozemky zahrady. Celková plocha pozemků 1566 m<sup>2</sup>. Tyto nadstandardně velké pozemky jsou zohledněny v porovnávací metodě, v kritériu zohledňující velikost pozemku, z tohoto důvodu jsou koeficienty vyšší než 1,0.

<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	888,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	345,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	1 566,00 m <sup>2</sup>

### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

**Koeficient K1** zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

**Koeficient K2** zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

**Koeficient K3** zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

**Koeficient K4** zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

**Koeficient K5** zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

**Koeficient K6** zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí (JTCs). Jednotlivé upravené jednotkové ceny (JTCs) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je-li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je-li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>1.</b>	<b>Halže, Žďárská 120</b>
<b>Lokalita:</b>	Žďárská č.p. 120, obec Halže, okres Tachov, Plzeňský kraj
<b>Popis:</b>	Rodinný dům Žďárská č.p. 120, obec Halže, okres Tachov, Plzeňský kraj, je o dispozici 4+kk v poklidné obci Halže u Tachova. Celková plocha pozemků činí 459 m <sup>2</sup> . Dům je částečně podsklepený s užitnou plochou cca 121 m <sup>2</sup> . V přízemí domu se nachází vstupní veranda, kuchyň s obývacím pokojem, ložnice a koupelna s vanou a s WC. V podkroví jsou nově vybudované dvě ložnice (jedna ve výstavbě), dále jsou zde k dispozici čtyři podkrovní prostory vhodné jako sklad. V roce 2007 byl dům částečně zrekonstruován (nové rozvody vody, odpadů, elektřiny, podlahy, omítky, rozvody topení a nová topná tělesa). V roce 2017 byla nově položena plechová střešní krytina, byla zároveň provedena renovace krovů. Dům je vytápěn ústředně křbovými kamny s výměníkem, ten je obývacím pokojem, je zde možnost vytápění elektrickým kotlem. Veranda je vytápěna teplovodním, podlahovým vytápěním. Objekt je napojen na veřejný vodovod, odpad je sveden do veřejné kanalizace. V blízkosti domu je veden plyn. Na dům navazuje terasa, na kterou je možný vstup z obývacího pokoje. Dále je zde garáž s dílnou a kolnou. Dům je situován v centru obce. V obci je k dispozici MŠ, ZŠ, potraviny, kulturní dům a obecní úřad. Z obce je pravidelné autobusové spojení. Město Tachov leží 6 km od obce.
<b>Podlaží:</b>	1
<b>Dispozice:</b>	4+kk
<b>Typ stavby:</b>	zděná
<b>Pozemek:</b>	459,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - V-1073/2025-410 z 19.3.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,98
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, krb s výměníkem	1,01
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci, nedokončená	1,02
K6 Vliv pozemku - pozemek 459 m <sup>2</sup>	1,09



Zdroj: Kupní sml.:V-1073/2025-410 z 19.3.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.3.2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 999 000	121,00	33 050	1,10	36 355

<b>2.</b>	<b>Tachov, U Vodojemu 1658</b>			
<b>Lokalita:</b>	Tachov, U Vodojemu č.p.1658, okres Tachov, Plzeňský kraj			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům na adrese: U Vodojemu 1658, Tachov, Plzeňský kraj. Prostorný rodinný dům s dispozicí 5+1 a celkovou plochou 200 m <sup>2</sup> k domu náleží zahrada o ploše 750 m <sup>2</sup> , celková plocha pozemku 867 m <sup>2</sup> . Dům je zděný z tvárnice zdiva, je z převážné části podsklepený, má 2.NP a další skladovací prostor na půdě. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou, krytina eternit. Fasáda břizolitová, bez zateplení. Dům prošel modernizací interiéru v roce 2005. V prvním patře naleznete světlý obývací pokoj, prostornou kuchyň s jídelním stolem, předsín, velikou chodbu s křbovými kamny, koupelnu s vanou a toaletou. V druhém patře pak další tři pokoje a ložnici s balkonem, chodbu a toaletu. Půda nabízí další obrovské úložné prostory. Vytápění domu je centrální plynovým kotlem a křbovými kamny s výměníkem. Dům je napojený na vodovodní řad, veřejnou kanalizaci a plyn. V blízkosti domu najdete MŠ, ZŠ, obchody s potravinami, poštu apod. Zároveň se dům nachází v naprostém klidu od ruchu města.			
<b>Podlaží:</b>	1			
<b>Dispozice:</b>	4+kk			
<b>Typ stavby:</b>	zděná			
<b>Pozemek:</b>	867,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	200,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - V-2496/2025-410 z 2.7.2025	1,00			
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha	1,05			
K3 Poloha - město Tachov	0,95			
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, plynový kotel	1,00			
K5 Celkový stav - udržovaný stav, rekonstrukce částečná 2005	0,97			
K6 Vliv pozemku - pozemek 867 m <sup>2</sup>	1,05			
	Zdroj: Kupní sml.:V-2496/2025-410 z 2.7.2025			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 2.7.2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 800 000	200,00	39 000	1,02	39 780



<b>3.</b>	<b>Tachov, Volyňská 197</b>			
<b>Lokalita:</b>	Tachov, Volyňská 197, okres Tachov, Plzeňský kraj			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům Tachov, Volyňská 197, okres Tachov, Plzeňský kraj je dvoupodlažní rodinný dům, zastavěná plocha je o výměře 116 m <sup>2</sup> , výměra zahrady činí 408 m <sup>2</sup> , celková plocha pozemku 524 m <sup>2</sup> . Dům je o dispozici 5+1 + koupelna, 2x WC, technická místnost a prádelna. Stavba byla nově kolaudovaná v roce 2002. Užitná plocha domu činí 198 m <sup>2</sup> . Přizemí tvoří zádveř, chodba, pracovna, WC, sklad, kuchyň s jídelnou se vstupem na terasu a zahradu, prádelna se vstupem na terasu, technická místnost, místnost vhodná k podnikání (původně garáž). Ve 2.NP se nachází chodba, prostorný obývací pokoj s barem, 3 ložnice, koupelna s WC (vana, sprchový kout). Podkroví může sloužit jako sklad. Vytápění domu je ústřední s elektrickým kotlem. Zároveň je možné vytápět novým tepelným čerpadlem z roku 2023. K domu náleží udržovaná zahrada s ohništěm a zahradním domkem. Na dům navazuje kryté stání. Objekt je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Dům je ve velmi dobrém, udržovaném stavu.			
<b>Podlaží:</b>	1			
<b>Dispozice:</b>	4+kk			
<b>Typ stavby:</b>	zděná			
<b>Pozemek:</b>	524,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	198,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-3667/2025-410 z 2.10.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha	1,05
K3 Poloha - město Tachov	0,95
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, elektro kotel a TČ	0,97
K5 Celkový stav - udržovaný stav, po rekolaudaci 2002	0,98
K6 Vliv pozemku - pozemek 524 m <sup>2</sup>	1,09



Zdroj: Kupní sml.:V-3667/2025-410 z 2.10.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.10.2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 890 000	198,00	39 848	1,03	41 043

Srovnatelné nemovité věci										upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	
1. Halže, Žďárská 120										36 355,-
3 999 000,-	121	33 050,-	1,00	0,98	1,00	1,01	1,02	1,09	1,10	
2. Tachov, U Vodojemu 1658										39 780,-
7 800 000,-	200	39 000,-	1,00	1,05	0,95	1,00	0,97	1,05	1,02	
3. Tachov, Volyňská 197										41 043,-
7 890 000,-	198	39 848,-	1,00	1,05	0,95	0,97	0,98	1,09	1,03	

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	36 355 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 059 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	41 043 Kč/m <sup>2</sup>
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	8,11 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	5,07 %

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	39 059 Kč/m <sup>2</sup>
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	150,00 m <sup>2</sup>
Vlastnický podíl	* 2 / 6
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 952 950 Kč</b>

## ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena/ tržní hodnota nemovitosti: rodinného domu Halže, Březová č.p. 196, na pozemku p.č. st. 135, pozemek p.č. st. 135, p.č. st. 281, p.č. 362/62 (LV 342), katastrální území Halže, obec Halže, okres Tachov, kraj Plzeňský: 5 850 000,- Kč. Oceňovaný je spoluvlastnický podíl id. 2/6 nemovité věci, čemuž odpovídá tržní hodnota nemovité věci: 1 950 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 342, katastrální území Halže, obec Halže, okres Tachov, kraj Plzeňský.

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu a vedlejších staveb. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 - 15%, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

### **Silné stránky**

- klidná lokalita, obec se základní občanskou vybaveností
- dostupnost okresního města (Tachov 6 km), nájezd na D5 cca 12 km
- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- velký pozemek zahrady
- garáž v 1.NP, parkování na vlastním pozemku
- variabilita využití RD

### **Slabé stránky**

- předpoklad rekonstrukčních a modernizačních prací

**Obvyklá cena**

**1 950 000 Kč**

slovy: Jeden milion devět set padesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10

V Třebíči 27.04.2026

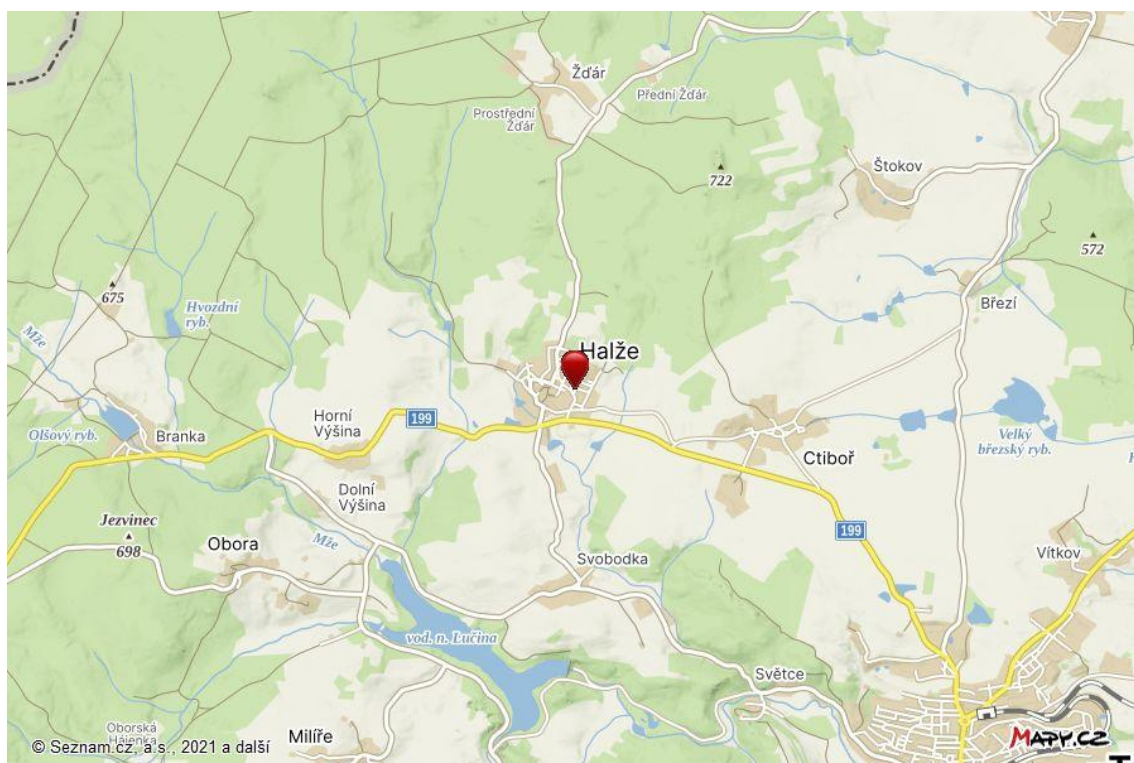
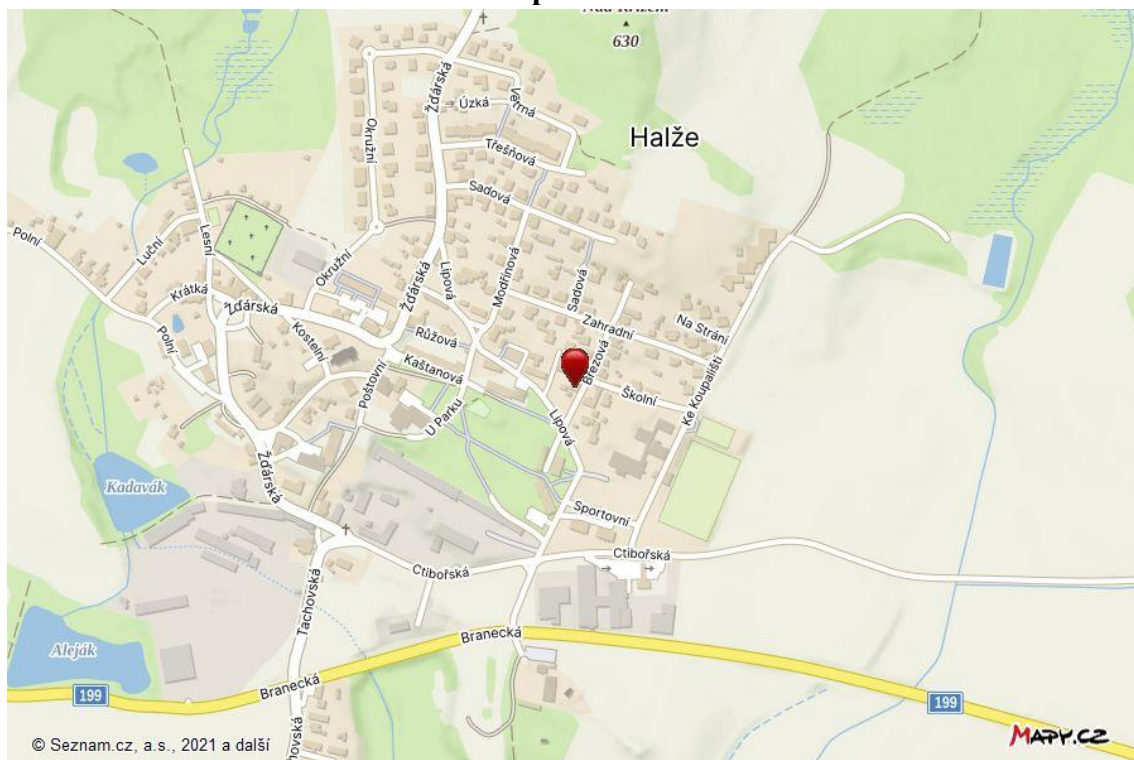
Ing. Iva Mejzlíková  
Gen. Fanty 930/28  
674 01 Třebíč  
telefon: +420732123891  
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Situace umístění nemovitosti Halže, Březová č.p. 196, pozemku p.č. st. 135, p.č. st. 281, p.č. 362/62, k.ú. a obec Halže	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 135, pozemek p.č. st. 135, p.č. st. 281, p.č. 362/62 (LV 342), katastrální území Halže, obec Halže, okres Tachov, kraj Plzeňský	1
Výpis z LV 342, k.ú. a obec Halže	2
Porovnávací nemovitosti	3
Fotodokumentace	1
Cerifikát odhadce	1

## Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 14.1.2026



Pozemek p.č. 135 v k.ú. č. 636975

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 09:35:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560863 Halže

Kat.území: 636975 Halže

List vlastnictví: 342

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hadravová Květa, Hornická 1404, 34701 Tachov	██████████	1/6
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	1/6
Strouhalová Leona, Kaštanová 190, 34701 Halže	██████████	4/6

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 135	197	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Halže, č.p. 196, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 135				
St. 281	38	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 281				
362/62	1331	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 - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví (Okresní soud v Tachově) 15 D-432/2024 -79 ze dne 03.03.2025. Právní moc ke dni 03.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 12:50:32. Zápis proveden dne 04.04.2025.

V-993/2025-410

Pro: Hadravová Květa, Hornická 1404, 34701 Tachov

RČ/IČO: ██████████

- o Smlouva kupní ze dne 21.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 08:30:00. Zápis proveden dne 13.06.2025.

V-1929/2025-410

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 17962838

- o Smlouva darovací ze dne 18.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2025 11:16:46. Zápis proveden dne 21.08.2025.

V-2862/2025-410

Pro: Strouhalová Leona, Kaštanová 190, 34701 Halže

RČ/IČO: ██████████

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
362/62	85001	1331

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 09:35:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560863 Halže

Kat.území: 636975 Halže

List vlastnictví: 342

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

---

---

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  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.01.2026 09:45:05

Podpis, razítko:

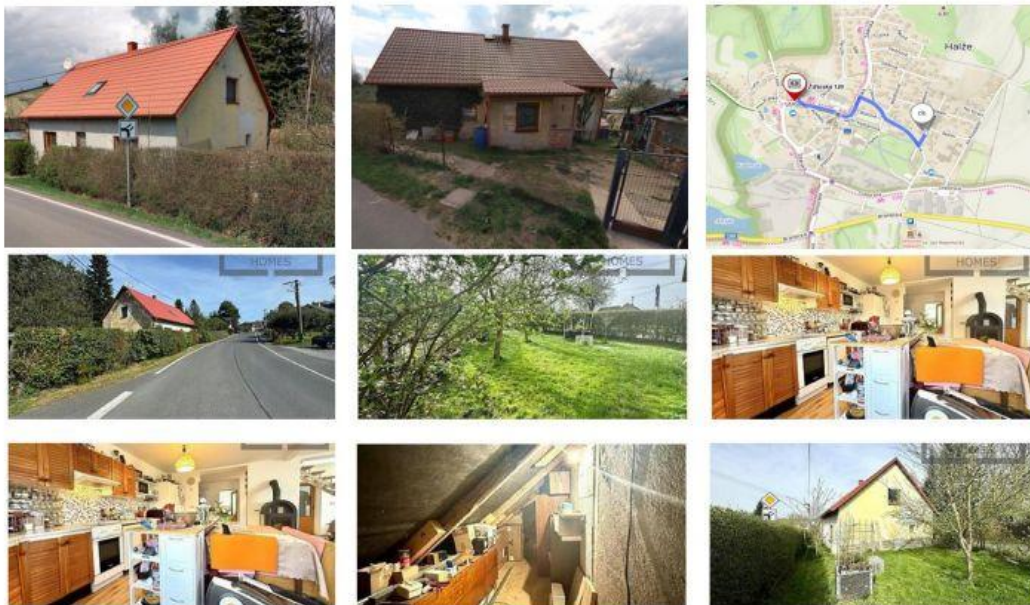
Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

podání: 19.3.2025  
cena: 3 999 000 Kč

Kupní sml.: V-1073/2025-410 (LISTINY)  
Listina ID: 89768870010  
LV: 419 k.ú.: 636975

	Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
STAVBA: Žďárská 120, Halže, okr. Tachov (rodinný dům)	70 m <sup>2</sup>	34 049	3 841 296
PARCELA: st.132 (zast. plocha a nádva.), kú: Halže	269 m <sup>2</sup>	5 428	
PARCELA: 363/9 (zahrada), kú: Halže	83 m <sup>2</sup>	830	68 891
PARCELA: 729 (zahrada), kú: Halže	107 m <sup>2</sup>	830	88 812

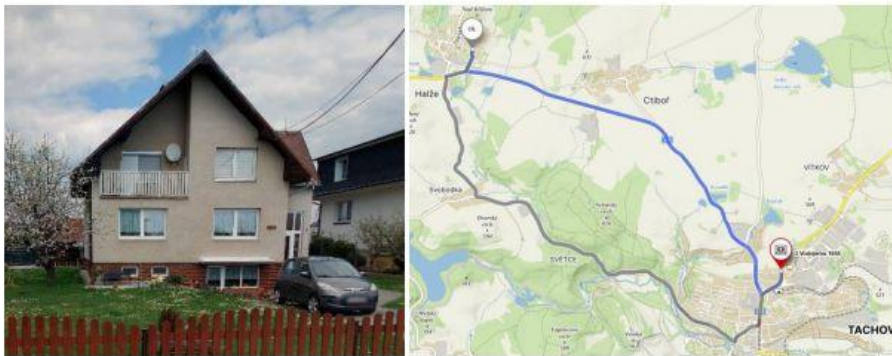


Rodinný dům Žďárská č.p. 120, obec Halže, okres Tachov, Plzeňský kraj, je o dispozici 4+kk v poklidné obci Halže u Tachova. Celková plocha pozemků činí 459 m<sup>2</sup>. Dům je částečně podsklepený s užitnou plochou cca 121 m<sup>2</sup>. V přízemí domu se nachází vstupní veranda, kuchyň s obývacím pokojem, ložnice a koupelna s vanou a s WC. V podkroví jsou nově vybudované dvě ložnice (jedna ve výstavbě), dále jsou zde k dispozici čtyři podkrovní prostory vhodné jako sklad. V roce 2007 byl dům částečně zrekonstruován (nové rozvody vody, odpadů, elektřiny, podlahy, omítky, rozvody topení a nová topná tělesa). V roce 2017 byla nově položena plechová střešní krytina, byla zároveň provedena renovace krovů. Dům je vytápěn ústředně křbovými kamny s výměníkem, ten je obývacím pokojem, je zde možnost vytápění elektrickým kotlem. Veranda je vytápěna teplovodním, podlahovým vytápěním. Objekt je napojen na veřejný vodovod, odpad je sveden do veřejné kanalizace. V blízkosti domu je veden plyn. Na dům navazuje terasa, na kterou je možný vstup z obývacího pokoje. Dále je zde garáž s dílnou a kolnou. Dům je situován v centru obce. V obci je k dispozici MŠ, ZŠ, potravinový, kulturní dům a obecní úřad. Z obce je pravidelné autobusové spojení. Město Tachov leží 6 km od obce.

podání: 2.7.2025  
cena: 7 800 000 Kč

Kupní sml.: V-2496/2025-410 (LISTINY)  
Listina ID: 91767454010  
LV: 1708 k.ú.: 764914

		Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
STAVBA:	U Vodojemu 1658, Tachov (rodinný dům)	142 m <sup>2</sup>	45 206	6 964 696
PARCELA:	2688/13 (zast. plocha a nádva.), kú: Tachov	109 m <sup>2</sup>	4 805	
PARCELA:	2688/2 (zahrada), kú: Tachov	573 m <sup>2</sup>	1 102	631 437
PARCELA:	2689/24 (zahrada), kú: Tachov	185 m <sup>2</sup>	1 102	203 867



Rodinný dům na adrese: U Vodojemu 1658, Tachov, Plzeňský kraj. Prostorný rodinný dům s dispozicí 5+1 a celkovou plochou 200 m<sup>2</sup> k domu náleží zahrada o ploše 750 m<sup>2</sup>, celková plocha pozemku 867 m<sup>2</sup>. Dům je zděný z tvárnice zdiva, je z převážné části podsklepený, má 2.NP a další skladovací prostor na půdě. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou, krytina eternit. Fasáda břizolitová, bez zateplení. Dům prošel modernizací interiéru v roce 2005. V prvním patře naleznete světlý obývací pokoj, prostornou kuchyň s jídelním stolem, předstíň, velkou chodbu s křbovými kamny, koupelnu s vanou a toaletou. V druhém patře pak další tři pokoje a ložnici s balkonem, chodbu a toaletu. Půda nabízí další obrovské úložné prostory. Vytápění domu je centrální plynovým kotlem a křbovými kamny s výměníkem. Dům je napojený na vodovodní řad, veřejnou kanalizaci a plyn. V blízkosti domu najdete MŠ, ZŠ, obchody s potravinami, poštu apod. Zároveň se dům nachází v naprostém klidu od ruchu města.

podání: **2.10.2025**  
cena: **7 890 000 Kč**

Kupní sml.: **V-3667/2025-410 ( LISTINY )**  
Listina ID: **93439511010**  
LV: **3101** k.ú.: **764914**

	Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
<b>STAVBA:</b> Volyňská 197, Tachov (rodinný dům)	152 m <sup>2</sup>	42 746	
			7 619 517
<b>PARCELA:</b> 936 (zast. plocha a nádvs.), kú: Tachov	247 m <sup>2</sup>	4 543	
<b>PARCELA:</b> 937 (zahrada), kú: Tachov	250 m <sup>2</sup>	1 042	260 501
<b>PARCELA:</b> 940/2 (ostatní plochy), kú: Tachov	27 m <sup>2</sup>	370	9 982



Rodinný dům Tachov, Volyňská 197, okres Tachov, Plzeňský kraj je dvoupodlažní rodinný dům , zastavěná plocha je o výměře 116 m<sup>2</sup>, výměra zahrady činí 408 m<sup>2</sup>, celková plocha pozemku 524 m<sup>2</sup>. Dům je o dispozici 5+1 + koupelna, 2x WC, technická místnost a prádelna. Stavba byla nově kolaudovaná v roce 2002. Užiténá plocha domu činí 198 m<sup>2</sup>. Přízemí tvoří zádveří, chodba, pracovna, WC, sklad, kuchyň s jídelnou se vstupem na terasu a zahradu, prádelna se vstupem na terasu, technická místnost, místnost vhodná k podnikání (původně garáž). Ve 2.NP se nachází chodba, prostorný obývací pokoj s barem, 3 ložnice, koupelna s WC (vana, sprchový kout). Podkroví může sloužit jako sklad. Vytápění domu je ústřední s elektrickým kotlem. Zároveň je možné vytápět novým tepelným čerpadlem z roku 2023. K domu náleží udržovaná zahrada s ohništěm a zahradním domkem. Na dům navazuje kryté stání. Objekt je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Dům je ve velmi dobrém, udržovaném stavu.



uliční pohled



přístup a příjezd



jižní pohled



jižní pohled ze zahrady



pergola



kůlna a skleník



přístřešky za domem



skleník



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle  
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.  
**VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK**

**Certifikát číslo: 363/230/CON/2023**

**CO ÚSI**

**Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí**

**Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ**

*narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči*

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M  
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

