RODINNÝ DŮM · PODÍL 1/2

Tyršova 292, Černovice

k. ú. Černovice u Tábora · LV 122 · pozemek 1 262 m²

Datum zpracování	29. 11. 2026
Obhlídka	září 2026
Stav katastru k	1. 4. 2026
Zpracovala	skupina XPP



Foto z obhlídky, září 2026

Shrnutí. Dům s pozemkem 1 262 m² oceňujeme porovnáním se čtyřmi rodinnými domy, které se v Černovicích prodaly v letech 2024 a 2025, a podle obhlídky ze září 2026. Ve stávajícím stavu vychází hodnota celku na 3,75 mil. Kč, tedy 1,875 mil. Kč za podíl 1/2. S touto hodnotou pracuje i nabídka podílu. Pozemek lze podle vyjádření stavebního úřadu rozdělit; po oddělení stavební parcely 600 m² vychází hodnota celku na 4,7 mil. Kč.

HODNOTA CELKU VE STÁVAJÍCÍM STAVU

3 750 000 Kč

rozpětí 3,6–4,0 mil. Kč

HODNOTA CELKU PO ODDĚLENÍ STAVEBNÍ PARCELY

4 700 000 Kč

náklady do 50 000 Kč

HODNOTA POUŽITÁ V NABÍDCE PODÍL 1/2

1 875 000 Kč

z hodnoty celku 3 750 000 Kč

Nejde o znalecký posudek. Předpoklady, ze kterých odhad vychází, a jeho omezení jsou uvedeny v kapitole 6.

www.skupinaxpp.cz · tel. +420 607 214 608 · prachar.pav@xppgroup.cz

1 Předmět odhadu

Adresa **Tyršova 292, 394 94 Černovice**	Obec / okres / kraj **Černovice / Pelhřimov / Kraj Vysočina**
Katastrální území **Černovice u Tábora (620530)**	List vlastnictví **122**
Oceňovaný podíl **ideální spoluvlastnický podíl 1/2**	Ostatní spoluvlastníci **jedna fyzická osoba, podíl 1/2**

Pozemky a stavba podle katastru (stav k 1. 4. 2026)

PARCELA	VÝMĚRA	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA
st. 360	423 m²	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba č. p. 292, rodinný dům
152	839 m²	zahrada	zemědělský půdní fond
Celkem	**1 262 m²**		

Na stejném listu vlastnictví je vedena ještě parcela č. 2359/39 (orná půda, 1 136 m²), která leží mimo zahradu domu. Do tohoto odhadu není započtena.

Právní stav

- Věcná práva zatěžující nemovitost (zástavní práva, věcná břemena): bez zápisu.
- Plomby a upozornění: bez zápisu.
- Před podpisem smlouvy doporučujeme pořídit aktuální výpis z katastru.

2 Popis nemovitosti

Samostatně stojící dvoupodlažní rodinný dům se šikmou střechou a podkrovím, se zahradou a ovocnými stromy. Dům je uspořádán jako dvougenerační a má oddělená měřidla. Podle obhlídky je vytápění ústřední s plynovým kotlem a v domě jsou i kamna na tuhá paliva. Okna jsou původní dřevěná, fasáda má hrubou omítku a kamenný sokl. Vnitřní vybavení je původní.

Základní údaje

Podlahová plocha	cca 160 m² (z podkladů, dům nebyl zaměřen celý)
Zaměřeno při obhlídce	91,74 m²
Garáž / dílna	cca 30 m², v objektu
Sklep	cca 20 m² (neověřeno)
Pozemek celkem	1 262 m²
Stav	původní, k částečné až celkové rekonstrukci

Místnosti zaměřené při obhlídce

Kuchyň	11,7 m²
Obývací pokoj	21,6 m²
Pokoj	21,28 m²
Pokoj	22,96 m²
Zádveří	6 m²
WC	1,2 m²
Koupelna	7 m²
Celkem	**91,74 m²**

Zjištění z obhlídky (září 2026)

- Fasáda je bez prasklin.
- Vnitřní prostory nejsou výrazně zanesené věcmi.
- Vnitřní omítky u podlah jsou místy zpuchřelé a opadávají. Příčinu jsme neurčili (vlhkost, nebo stáří); dům při obhlídce nepůsobil vlhce.
- Celkový dojem z obhlídky je kladný.

Klady

+ Velký dům s velkým pozemkem.
+ Relativně dobrá lokalita.
+ Dvougenerační uspořádání s oddělenými měřidly.
+ Pozemek lze podle vyjádření stavebního úřadu rozdělit.
+ Na listu vlastnictví nejsou zapsána žádná omezení.

Zápory a rizika

– Dům je k částečné nebo úplné rekonstrukci.
– Budova č. p. 292 je v katastrální mapě zakreslena chybně. Bude potřeba zaměření a oprava zákresu; na tento údaj se dívají i banky.
– Garáž je součástí objektu.
– Spoluvlastnictví: každý z dalších kroků vyžaduje dohodu s druhým spoluvlastníkem.

3 Porovnání s prodanými nemovitostmi

Vycházíme ze čtyř rodinných domů, které se v Černovicích a místní části Svatava skutečně prodaly. Ceny jsou prodejní, nikoli nabídkové (zdroj: Reas.cz).

Č.	ADRESA	PRODÁNO	PLOCHA	POZEMEK	PRODEJNÍ CENA	KČ/M²	STAV A POZNÁMKA
1	Bělohrobského 49	30. 5. 2025	173 m²	569 m²	4 300 000 Kč	24 855	dobrý stav, prodáno zařízené, slouží k ubytování; původně nabízeno za 4,69 mil. Kč
2	Nádražní 76	1. 10. 2024	110 m²	941 m²	3 300 000 Kč	30 000	4+kk, částečná rekonstrukce před cca 20 lety, nová garáž s dílnou
3	Svatava 74	19. 6. 2024	110 m²	987 m²	3 800 000 Kč	34 545	5+kk, zateplená dřevostavba v dobrém stavu; původně nabízeno za 4,5 mil. Kč
4	Pacovská 319	28. 3. 2024	85 m²	861 m²	2 890 000 Kč	34 000	3+1, před rekonstrukcí, garáž a stodola
	Tyršova 292 (oceňovaný dům)		**160 m²**	**1 262 m²**	–	–	k rekonstrukci, dvougenerační

Prodejní ceny 2,89–4,30 mil. Kč, jednotkové ceny 24 855–34 545 Kč/m². Při mechanickém přepočtu na 160 m² by to dalo 3,98–5,53 mil. Kč; takový přepočet ale nezohledňuje velikost a stav domu, proto z něj odhad nevychází.

Jak porovnání čteme

- Menší domy se prodávají za vyšší cenu na metr. Velikostí je oceňovanému domu nejblíž dům č. 1 (173 m²), který má nejnižší jednotkovou cenu.
- Oproti domu č. 1 je oceňovaný dům v horším stavu a prodává se nezařízený. Má ale víc než dvojnásobný pozemek (1 262 m² proti 569 m²).
- Domy v lepším stavu (č. 1 a č. 3) se prodaly za 3,8–4,3 mil. Kč, dům před rekonstrukcí (č. 4) za 2,89 mil. Kč, je ale zhruba poloviční.
- Prodeje jsou z března 2024 až května 2025. Ceny rodinných domů v ČR od té doby dál rostly, podle ČSOB Indexu bydlení mezi 2. čtvrtletím 2025 a 3. čtvrtletím 2026 o 10,8 %. Úpravu o čas jsme do odhadu nezapočítali.

Další vodítka

ZDROJ	HODNOTA CELKU	POZNÁMKA
Odhad zpracovatele z porovnání	3 750 000 Kč	rozpětí 3,6–3,9 mil. Kč
Kontrola odhadu druhým členem týmu	4 000 000 Kč	potvrzeno
Cenový model Valuo	4 100 000 Kč	rozpětí 3,1–4,1 mil. Kč
Cenový model Valuo, starší výpočet (2025)	5 480 000 Kč	rozpětí 4,0–6,9 mil. Kč
Nabídkové ceny domů v Černovicích	3,0–4,5 mil. Kč	inzerce Sreality a iDNES Reality

4 Odhad hodnoty

A · STÁVAJÍCÍ STAV

3 750 000 Kč

rozpětí 3,6–4,0 mil. Kč · podíl 1/2: **1 875 000 Kč**

Dům s celým pozemkem 1 262 m², prodaný jako jeden celek v dnešním stavu.

B · PO ODDĚLENÍ STAVEBNÍ PARCELY

4 700 000 Kč

náklady do 50 000 Kč · podíl 1/2: **2 350 000 Kč**

Z pozemku se oddělí samostatná stavební parcela a obě části se prodají zvlášť.

Rozpad varianty B

ČÁST	VÝMĚRA	HODNOTA
dům se zahradou	662 m²	3 500 000 Kč
stavební parcela	600 m²	1 200 000 Kč
Celkem	**1 262 m²**	**4 700 000 Kč**

Ceny domu a parcely po rozdělení jsou odhadem skupiny XPP. Pro stavební pozemky v Černovicích nemáme v tomto odhadu srovnávací prodeje.

Podmínky varianty B

- Stavební úřad Černovice s rozdělením souhlasí (vyjádření ze září a října 2026).
- Každý pozemek musí mít vlastní vjezd z veřejné komunikace.
- Pozemek u domu má mít přibližně 600–700 m², aby zastavěnost nepřesáhla 30 %.
- K žádosti je potřeba geometrický plán a souhlas všech vlastníků. Správní poplatek je 1 000 Kč.
- Bez souhlasu druhého spoluvlastníka žádost podat nelze.

Hodnota použitá v nabídce podílu

Hodnota celku	3 750 000 Kč
Hodnota podílu 1/2	**1 875 000 Kč**
Nabídková cena podílu	1 406 000 Kč
Rozdíl mezi hodnotou a cenou podílu	469 000 Kč (33,4 %)

Nabídka vychází z hodnoty ve stávajícím stavu (varianta A). Pokud se podaří oddělit stavební parcelu (varianta B), vychází podíl na 2 350 000 Kč, tedy o 944 000 Kč nad nabídkovou cenou (67,1 %), před odečtením nákladů na dělení.

5 Možnosti řešení spoluvlastnictví

1 **Prodej celku společně se spoluvlastníkem**
Dům se prodá jako celek a výnos se rozdělí podle podílů. Odpovídá hodnotě ve stávajícím stavu, případně hodnotě po oddělení parcely.

2 **Odkup podílu druhého spoluvlastníka**
Kupující získá celý dům a dál s ním nakládá sám: může ho prodat, opravit nebo rozdělit.

3 **Oddělení stavební parcely**
Stavební parcela 600 m² se prodá zvlášť, dům se zahradou 662 m² také zvlášť. Podmínky jsou popsány v kapitole 4.

4 **Rozdělení domu na dvě bytové jednotky**
Dům je dvougenerační a má oddělená měřidla. V katastru jej lze rozdělit na dvě jednotky a s každou nakládat samostatně (prodej, pronájem). Tato varianta není v odhadu vyčíslena; technické a právní podmínky je potřeba ověřit.

Všechny varianty předpokládají dohodu s druhým spoluvlastníkem. Pokud k ní nedojde, zbývá soudní zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

6 Předpoklady, omezení a zdroje

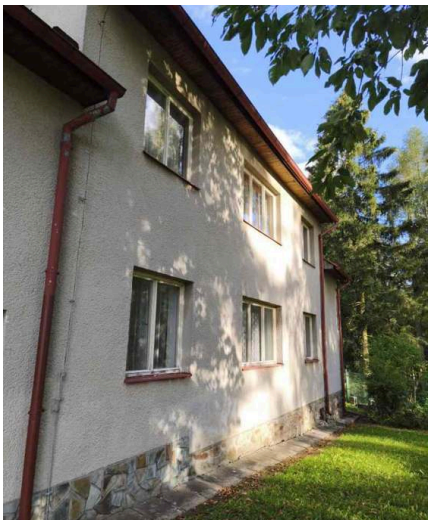
- Jde o orientační odhad tržní hodnoty pro potřeby nabídky podílu. Není to znalecký posudek ani ocenění pro banku.
- Podlahová plocha 160 m² vychází z podkladů. Při obhlídce byly zaměřeny místnosti o ploše 91,74 m².
- Technický stav byl posouzen pohledem při obhlídce, bez sond, měření vlhkosti a revizí.
- Hodnota podílu je poměrnou částí hodnoty celku. Samotný podíl se na trhu prodává levněji než poměrná část celku; plné hodnoty lze dosáhnout až vyřešením spoluvlastnictví.
- Hodnota po oddělení parcely závisí na souhlasu druhého spoluvlastníka a na povolení dělení.
- Odhad není příslibem prodejní ceny. Výnos není zaručen.

Zdroje

- Výpis z katastru nemovitostí, LV 122, k. ú. Černovice u Tábora, stav k 1. 4. 2026
- Vyjádření stavebního úřadu Černovice k dělení pozemku, září a říjen 2026
- Cenový model Valuo (profi.valuo.cz), dva výpočty
- Aktuální nabídky v Černovicích (údaje z nich nejsou převzaty): Sreality, Tyršova, iDNES Reality, Svatavská
- Obhlídka nemovitosti a fotodokumentace, září 2026
- Reas.cz, prodané rodinné domy v Černovicích (odkazy u porovnávaných domů v kapitole 3)
- ČSOB Index bydlení, ceny rodinných domů do 3. čtvrtletí 2026 (zpráva ČTK)

7 Fotodokumentace

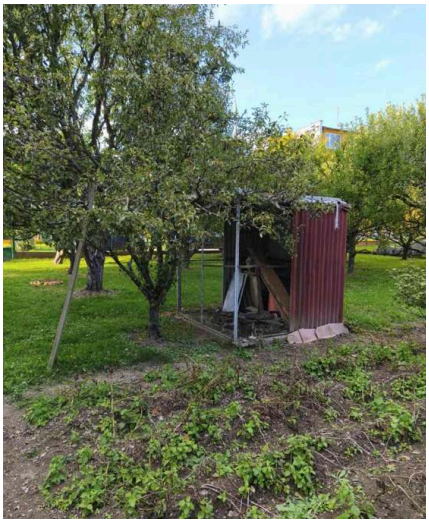

Dům ze zahrady


Zahradní průčelí


Boční průčelí, kamenný sokl

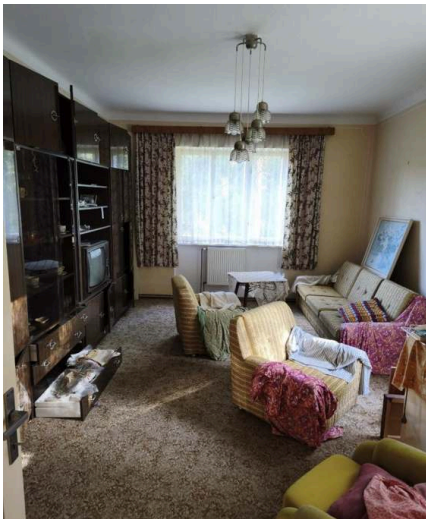

Štítová stěna

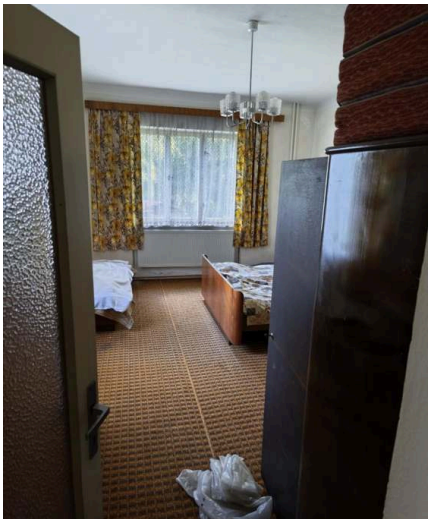

Zahrada


Zahrada s ovocnými stromy

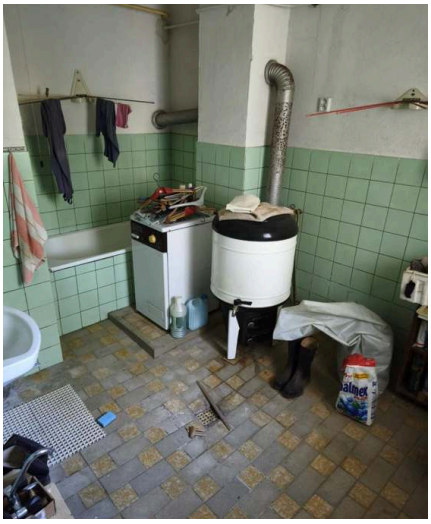

Kuchyň


Kuchyň


Obývací pokoj



Pokoj



Koupelna



Plynový kotel



Podkroví