

Václav HRADECKÝ  
znalec v oboru ekonomika,  
odvětví CENY a ODHADY, se specializací  
pro odhady nemovitostí  
345 62 HOLÝŠOV, Na Podhráží 211

## ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1980-18/2020

**NEMOVITÁ VĚC:** bytová jednotka č. 407/2 – Holýšov, Americká 407

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Holýšov, k.ú. Holýšov

Adresa nemovité věci: Americká č.p. 407, 34562 Holýšov

**Vlastnické údaje:** Česáková Anna, Americká 407, 34562 Holýšov  
925926/2243

**OBJEDNAVATEL:** Mgr. Vladimír Mazurkovič (advokát a insolvenční správce)

Adresa objednavatele: Školní 8, 35601 Lomnice

**ZHOTOVITEL :** Václav Hradecký

Adresa zhotovitele: Na Podhráží 211, 34562 Holýšov

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu) – insolvenční řízení

**OBVYKLÁ CENA**

**900 000 Kč**

Stav ke dni :  
2.3.2020

Datum místního šetření: 2.3.2020

za přítomnosti: znalce a paní Česákové

Počet stran: 8

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Holýšově, dne 5. 3. 2020



Václav Hradecký

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti ke dni prohlídky,  
tj. 2.3.2020

### Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.11.2019 pro LV č.2515 v k. ú. Holýšov, obec Holýšov  
Informativní snímek z katastrální mapy ze dne 3.3.2020  
Skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

širší centrum - bytové domy zděné

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky: Ve  
vlastnictví Obce Holýšov

### Místopis - Celkový popis

Holýšov – město v okrese Domažlice v Plzeňském kraji. Leží jihozápadním směrem 25 km od krajského města Plzně a severovýchodním směrem 27 km od okresního města Domažlic. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost – MÚ, pošta, autobusová i železniční doprava, obchody a služby, škola, školka, bankovníctví, policie, zdravotní středisko, lékárna, drobné a střední i velké podnikání – pracovní příležitosti v místě i v blízkém okolí – Plzeň, kulturní i sportovní zařízení, dálniční síť do 20 km. Nové lokality pro výstavbu izolovaných RD a bytových domů.

Jedná se o centrum okolních obcí . Velmi se rozvíjející město.

Bytová jednotka o dispozici 2+1 č. 407/2 se nachází ve I. nadzemním podlaží bytového zděného domu č.p. 407 postaveného na pozemku parc. č. St. 343 - zastavěná plocha a nádvoří. Zděný bytový dům má 1 podzemní, 2 nadzemních podlaží a podkroví. Dům je postaven na rovinatém pozemku v obytné části, v zástavbě obytných domů a občanské vybavenosti. Bytový dům č.p. 407 obsahuje 5 bytových jednotek.

Obytný bytový dům je napojen na rozvod elektřiny, na obecní vodovod a kanalizaci a zemní plyn a byl postaven v roce 1944. Přístup a příjezd je po zpevněných asfaltových komunikacích.

Dům v původním stavebně technickém stavu, částečná údržba – nová plastová okna, nové vchodové dveře.

Bytový dům bez výtahu, sedlová střecha, krov dřevěný vázaný, krytina původní tašková,

klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, základové pásy, svíslé konstrukce zděné v tl. 40 cm, schody teracové, okna plastová, stropy trámové, elektroinstalace obojí, hromosvod, fasáda tvrdá škrábaná, vnitřní omítky štukové, připojení na el. rozvod, vodovod a kanalizaci, na plynovod.

#### Silné stránky

Standardní bydlení v klidné lokalitě.

#### Slabé stránky

Zanedbaný stavebně technický stav bytu – plíseň v dětském pokoji.

### RIZIKA

#### Věcná břemena a obdobná zatížení:

Ne Bez věcných břemen

Ano Zástavní právo smluvní – není při stanovení OC uvažováno.

### OBSAH

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 407/2

#### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc. č. St. 343

#### 3. Porovnávací hodnota

3.1. bytová jednotka č. 407/2, ul. Americká, Holýšov

### OCENĚNÍ

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Bytová jednotka č. 407/2

##### 1.1.1. jednotka

Zděná bytová jednotka se nachází v pravé polovině zděného bytového dvojdomku. Svíslé konstrukce jsou zděné v tl. 40 cm. Okna plastová, Stropy jsou rovné a s viditelnými trámy. Vnitřní omítky jsou vápenné. Povrchy podlah v bytě jsou plovoucí a s keramickou dlažbou. Hygienické zařizovací předměty jsou standardní (vana, umyvadlo, WC). Elektroinstalace je světlá. Rozvod studené a teplé vody, vnitřní kanalizace od všech zařizovacích předmětů, dveře obložkové, sporák sklokeramická deska, kuchyňská linka. Vytápění bytu lokální – krbová kamna a el. přímotopy, ohřev vody el. bojlerem. Byt orientovaný na SZ-JV.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

112

**Podlahová plocha bytu**

Pokoj + kk	29,49*1,00 =	29,49 m <sup>2</sup>
Pokoj	8,28*1,00 =	8,28 m <sup>2</sup>
Koupelna+WC	3,39*1,00 =	3,70 m <sup>2</sup>
Předsíň	5,72*1,00 =	5,72 m <sup>2</sup>
Sklep	8,03*0,80 =	6,42 m <sup>2</sup>

**Započítaná plocha bytu 53,61 m<sup>2</sup>****Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné v tl. do 40 cm	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink. plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	tvrdé škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	standardní	S	100
10. Schody	teracové	S	100
11. Dveře	plné, prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	plovoucí, dlažba	S	100
15. Vytápění	infra. panely	S	100
16. Elektroinstalace	obojí	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá+studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	el bojler	S	100

22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, indukční deska	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo, WC	S	100
24. Výtahy	ne	C	100
25. Ostatní	digestoř, žaluzie	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu  $K_4$** 

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9870</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>19.813,54 Kč</b>

Strana šestá

Plná cena:  $53,61 \text{ m}^2 * 19.813,54 \text{ Kč/m}^2$

= 1.062.203,90 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2020-1944 ... stáří 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ):

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení:  $100 \% : 110 * 74 = 67,27\%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 67,27 \% / 100)$

\* 0,3273

Bytová jednotka č. 407/2 - cena bez podílu na pozemku

= 347.659,30 Kč

## 2. Hodnota pozemku

### 2.1. Pozemek parc. č. St. 434

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	St.343	146	1 500,00	5534 / 31428	38.562,60
<b>Celková výměra pozemku</b>			<b>146</b>	<b>Hodnota podílu na pozemku celkem</b>	<b>38.562,60</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. bytová jednotka č. 407/2, Americká, Holýšov

#### Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
Bytová jednotka							
Byt č. 308/6, 2+1, v 2.NP ve zděném domě bez výtahu. Dům z roku 1944 v dobrém stavebně technickém stavu, udržovaný. Byt ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a vybavení - celková rekonstrukce a modernizace v roce 2019. Osobní vlastnictví.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 12.12.2019 - koeficient 1,00; Lokalita - porovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - porovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - mírně lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - značně lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - stejný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelný byt jako celek - koeficient 1,00;							
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - prodej 12.12.2019 1; Lokalita - porovnatelná 1; Velikost objektu - porovnatelná 1; Provedení a vybavení - mírně lepší 0,95; Celkový stav - značně lepší 0,85; Vliv pozemku - stejný 1; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelný byt jako celek 1;							
Zděný nezateplený dům	72,20	2.NP	2+1	1 399 000	19 377	0,81	15 695

Holýšov, ul. Husova třída 308



## Bytová jednotka

Holýšov, ul. Ruská 341

Byt č. 341/2, 2+1, v 1.NP ve zděném domě bez výtahu. Dům z roku 1944 v dobrém stavebně technickém stavu, udržovaný. Byt v dobrém stavebně technickém stavu a vybavení - rekonstrukce koupelny. Osobní vlastnictví.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 27.2.2020 - koeficient 1,00; Lokalita - porovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - porovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - porovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - stejný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelný byt jako celek - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - prodej 27.2.2020 1; Lokalita - porovnatelná 1; Velikost objektu - porovnatelná 1; Provedení a vybavení - porovnatelné 1; Celkový stav - lepší 0,95; Vliv pozemku - stejný 1; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelný byt jako celek 1;

Zděný	56,11	1.NP	2+1	1 015 000	18 089	0,95	17 185
nezateplený dům							

## Bytová jednotka

Holýšov, Husova třída 414

Byt č. 414/5, 1+1, v podkroví, ve zděném domě bez výtahu. Dům z roku 1944 v dobrém stavebně technickém stavu, udržovaný. Byt v dobrém stavebně technickém stavu a vybavení. Částečná rekonstrukce a modernizace bytu. Osobní vlastnictví.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 25.2.2020 - koeficient 1,00; Lokalita - porovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - mírně lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - stejný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelný byt jako celek - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - prodej 25.2.2020 1; Lokalita - porovnatelná 1; Velikost objektu - menší 0,9; Provedení a vybavení - mírně lepší 0,95; Celkový stav - lepší 0,85; Vliv pozemku - stejný 1; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelný byt jako celek 1;

Zděný	36,93	3.NP	1+1	950 000	25 724	0,73	18 779
nezateplený dům							

Variační koeficient před úpravami:	15,84 %	Variační koeficient po úpravách:	7,31 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	--------

Započitatelná plocha:	53,30 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	15 695 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	836 544 Kč
Průměrná jednotková cena:	17 220 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	917 826 Kč
Maximální jednotková cena:	18 779 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	1 000 921 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>17 200 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>916 760 Kč</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Pro porovnání byly použity uskutečněné prodeje bytů v místě a čase.

**REKAPITULACE OCENĚNÍ****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 407/2 347.659,30 Kč

**2. Hodnota pozemků**

2.1. Pozemek parc. č. St. 343 38.562,60 Kč

**3. Porovnávací hodnota**

3.1. Bytová jednotka č. 407/2, ul. Americká, Holýšov 916.760,00 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>916.760,00 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>386.222,00 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	38.563,00 Kč

<p><b>Obvyklá cena</b></p> <p><b>900 000 Kč</b></p> <p>slovy: Devět set tisíc Kč</p>
--

**Závěr**

Obvyklá cena bytu číslo 407/2 byla stanovena na základě dostupných informací uskutečněných prodeji, realizované prodeje porovnatelných bytů v místě a čase. Jedná se o byt 2+kk v zanedbaném stavebně technickém stavu (známky plísňe), umístěný ve zděném netypovém domě z roku 1944. Nemovitost je situována v zástavbě zděných bytových domů. Dobrá dopravní dostupnost a občanská vybavenost. Z hlediska polohy se jedná o polohu dobrou. Pozemky jsou mírně svažité a rovinaté, dopravní přístupnost zajištěna, parkování v okolí domu, napojení na veškeré inženýrské sítě. S ohledem na výše uvedené skutečnosti se vychází z předpokladu, že nejvíce vypovídající pro odhad obvyklé ceny je metoda stanovení ceny porovnávacím způsobem.

V Holýšově, dne 5.3.2020



Václav Hradecký

Na Podhrázi 211, 34562 Holýšov

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni dne 26.9.1990 pod č.j. Spr.: 2340/90 pro obor EKONOMIKA – odvětví CENY a ODHADY, se specializací pro odhady nemovitostí.</p> <p>Tento posudek byl zapsán pod pořadovým číslem <b>1980 – 18/2020</b></p> <p>Posudek obsahuje <b>osm</b> stran textu a <b>čtyři</b> přílohy. Předává se objednateli ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení je archivováno u znalce.</p> <p style="text-align: right;">Václav Hradecký</p>
--------------------------	---





