

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 051175/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** Bydlení Králův Dvůr s.r.o.  
Lidická 700/19  
602 00 Brno - Veveří

**Číslo objednávky:** MSPH 88 INS 25930/2015

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Levín, Králův Dvůr, okres Beroun

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 27.6.2024

**Zpracováno ke dni:** 27.6.2024

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o.- znalecká kancelář  
obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 37 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 15.7.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny

a) bytové jednotky č. 244/301, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 13229/28184 na společných částech budovy č.p. 244 a na pozemcích parc. č. 324/476, 324/635 a 324/636 v obci Králův Dvůr, okres Beroun, katastrální území Levín u Berouna, LV 423, 422 a 607

b) bytové jednotky č. 248/302, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8802/22244 na společných částech budovy č.p. 248 a na pozemcích parc. č. 324/452, 324/595 a 324/596 v obci Králův Dvůr, okres Beroun, katastrální území Levín u Berouna, LV 405, 406 a 547

c) bytové jednotky č. 249/301, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8794/22240 na společných částech budovy č.p. 249 a na pozemcích parc. č. 324/451, 324/588, 324/589 a 324/591 v obci Králův Dvůr, okres Beroun, katastrální území Levín u Berouna, LV 402, 403 a 525

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:

- informace zjištěné při prohlídce
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- Prohlášení vlastníka pro jednotlivé rodinné domy

- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **3. Věrohodnost zdrojů**

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytové jednotky č.244/301, 248/302, 249/301
Adresa předmětu ocenění:	Levín 267 01 Králův Dvůr
LV:	423, 405, 402
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Králův Dvůr
Katastrální území:	Levín u Berouna
Počet obyvatel:	10 428

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.6.2024 za přítomnosti pana Pavla Indráka, TP insolvence vos

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Bydlení Králův Dvůr sro, Lidická 700/19, Veveří, 602 00 Brno

### Nemovitosti a):

- bytová jednotka č. 244/301
- podíl id. 13229/28184 na společných částech RD č.p. 244
- podíl id. 13229/28184 na pozemku parc. č. 324/476 zast. plocha o výměře 114m<sup>2</sup>
- podíl id. 13229/28184 na pozemku parc. č. 324/635 orná půda o výměře 46m<sup>2</sup>
- podíl id. 13229/28184 na pozemku parc. č. 324/636 orná půda o výměře 14m<sup>2</sup>

zapsané na LV 423 (byt), LV 422 (BD, pozemek) a LV 607 (pozemky) pro katastrální území Levín u Berouna, obec Králův Dvůr, okres Beroun

### Nemovitosti b):

- bytová jednotka č. 248/302
- podíl id. 8802/22244 na společných částech RD č.p. 248
- podíl id. 8802/22244 na pozemku parc. č. 324/452 zast. plocha o výměře 101m<sup>2</sup>
- podíl id. 8802/22244 na pozemku parc. č. 324/595 zahrada o výměře 59m<sup>2</sup>
- podíl id. 8802/22244 na pozemku parc. č. 324/596 ostatní plocha o výměře 54m<sup>2</sup>

zapsané na LV 405 (byt), LV 406 (BD, pozemek) a LV 547 (pozemky) pro katastrální území Levín u Berouna, obec Králův Dvůr, okres Beroun

#### Nemovitosti c):

- bytová jednotka č. 249/301
- podíl id. 8794/22240 na společných částech RD č.p. 249
- podíl id. 8794/22240 na pozemku parc. č. 324/451 zast. plocha o výměře 102m<sup>2</sup>
- podíl id. 8794/22240 na pozemku parc. č. 324/588 zahrada o výměře 26m<sup>2</sup>
- podíl id. 8794/22240 na pozemku parc. č. 324/589 zahrada o výměře 22m<sup>2</sup>
- podíl id. 8794/22240 na pozemku parc. č. 324/591 ostatní plocha o výměře 13m<sup>2</sup>

zapsané na LV 402 (byt), LV 403 (BD, pozemek) a LV 525 (pozemky) pro katastrální území Levín u Berouna, obec Králův Dvůr, okres Beroun

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Zástavní práva týkající se vlastníka zapsaná na Listech vlastnictví nejsou vzhledem k účelu posudku v ocenění zohledňována.

Věcná břemena provozovatelů sítí nemají vliv na hodnotu oceňovaných nemovitostí.

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

Město Králův Dvůr se nachází jihozápadně od Prahy při dálnici D5 v těsném sousedství okresního města Beroun. V Králově Dvoře je rozšířená občanská vybavenost, město je obsluhováno jak autobusovou, tak železniční dopravou.

Oceňované nemovitosti leží v místní části Levín v blízkosti silnice z Králova Dvora do Zdic v zástavbě nových rodinných domů se zahradami. Přístup je obecní asfaltovou komunikací, parkování je možné na ulici, některé byty mají vlastní parkovací stání. Autobusová zastávka je vzdálena cca 300m. Nemovitosti jsou napojeny na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn.

Rodinné domy, ve kterých jsou oceňované bytové jednotky vymezeny, jsou vždy polovinou dvojdomu. Mají 3 nadzemní podlaží, nejsou podsklepeny. Konstrukce domů je zděná, se sedlovou střechou s mansardovými prvky krytou betonovými taškami, plastová okna, v půdních prostorách střešní okna. Společná schodiště jsou betonová s keramickým obkladem, plastové vchodové dveře. Vytápění a ohřev vody jsou řešeny etážově pro každý byt zvlášť (plynový kotel a bojler). Ve spolumlastnictví je jak pozemek zastavěné plochy pod domem, tak pozemky pod a okolo přístupové cesty. Bytové jednotky v 1.NP mají vlastní oddělené předzahrádky, v patrech vždy 2 balkony Rodinné dvojdomy v ulicích Na Vyhlídce a K Lucberku byly postupně stavěny v letech 2011 až 2018.

##### ***a) Bytová jednotka č.244/301, ulice K Lucberku***

Oceňovaná bytová jednotka by měla dle Prohlášení vlastníka mít dispozici 3+kk s rozsáhlými úložnými prostory v půdním prostoru nad bytem. Půdní prostory se střešními okny jsou dobře přístupné běžným schodištěm z předsíně bytu a v oceňované jednotce zde byly zařízeny další 2 obytné místnosti s další koupelnou se sprchovým koutem a WC. Mezonetový byt má vstup ve 3.NP nyní s dispozicí 5+kk o celkové podlahové ploše 132m<sup>2</sup>. Vstupní dveře jsou bezpečnostní. Podlahové krytiny v obytných místnostech jsou plovoucí laminátové, chodby a koupelny jsou kryté keramickou dlažbou. Vytápění je řešeno ústředním topením se závěsnými

radiátory, plynový kotel je umístěn v předsíni. Menší kuchyňská linka je se základními spotřebiči. Z bytu jsou přístupné 2 balkony ve 3.NP ve společném vlastnictví. Byt byl v době obhlídky neobývaný.

***b) Bytová jednotka č.248/302, ulice Na Vyhlídce***

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 3.NP a má dispozici 3+kk s úložnými prostory v půdním prostoru nad bytem. Půdní prostory se střešním okem jsou opatrně přístupné úzkým strmým mlynářským schodištěm z předsíně bytu. Podlahová plocha bytu činí 71m<sup>2</sup>, včetně úložných prostor pak 88m<sup>2</sup>. Stěny obytných místností jsou od 2m výšky zkosené, půdní prostory jsou zkosené plně (SDK). Podlahové krytiny v obytných místnostech i na půdě jsou plovoucí laminátové, chodby a koupelny jsou kryté keramickou dlažbou. Vytápění je řešeno ústředním topením se závěsnými radiátory, plynový kotel je umístěn v předsíni. Malá kuchyňská linka je se základními spotřebiči. Z bytu jsou přístupné 2 balkony. Byt byl v době obhlídky neobývaný.

***b) Bytová jednotka č.249/301, ulice Na Vyhlídce***

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 3.NP a má dispozici 3+kk s úložnými prostory v půdním prostoru nad bytem. Půdní prostory se střešním okem jsou opatrně přístupné úzkým strmým mlynářským schodištěm z předsíně bytu. Podlahová plocha bytu činí 71m<sup>2</sup>, včetně úložných prostor pak 88m<sup>2</sup>. Stěny obytných místností jsou od 2m výšky zkosené, půdní prostory jsou zkosené plně (SDK). Podlahové krytiny v obytných místnostech i na půdě jsou plovoucí laminátové, chodby a koupelny jsou kryté keramickou dlažbou. Vytápění je řešeno ústředním topením se závěsnými radiátory, plynový kotel je umístěn v předsíni. Malá kuchyňská linka je se základními spotřebiči. Z bytu jsou přístupné 2 balkony, Byt byl v době obhlídky obývaný nájemníky, kuchyňská linka i laminátové podlahy vykazují značné opotřebení.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.6.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

**Vymezení pojmu obvyklá cena:**

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního

vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

**Volba metody:**

Pro stanovení obvyklé ceny byl použit postup popsany ve vyhlášce č. 434/2023 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### I) Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 893,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **3 568,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03



9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) II 1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,030}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,000}$$

# 1. Bytová jednotka č. 244/301

## 1.1. jednotka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v rodinném domě: § 21  
Rodinný dům: typ B  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží  
Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží  
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122  
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	15,46 *	1,00 =	15,46 m <sup>2</sup>
koupelna:	4,95 *	1,00 =	4,95 m <sup>2</sup>
WC:	0,99 *	1,00 =	0,99 m <sup>2</sup>
obývací pokoj s kk:	27,4 *	1,00 =	27,40 m <sup>2</sup>
ložnice:	16,16 *	1,00 =	16,16 m <sup>2</sup>
ložnice:	16,17 *	1,00 =	16,17 m <sup>2</sup>
úložný prostor:	3,27 *	0,80 =	2,62 m <sup>2</sup>
úložný prostor:	4,85 *	0,80 =	3,88 m <sup>2</sup>
úložný prostor:	3,83 *	0,80 =	3,06 m <sup>2</sup>
úložný prostor:	15,65 *	0,80 =	12,52 m <sup>2</sup>
úložný prostor:	19,69 *	0,80 =	15,75 m <sup>2</sup>
úložný prostor:	3,87 *	0,80 =	3,10 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			122,06 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	základová deska s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	keramické, SDK podhled	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
12. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	S	100

15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	N	100
26. Ostatní	bezpečnostní zařízení	N	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	5,10	100	1,54	7,85
25. Záchod	N	0,40	100	1,54	0,62
26. Ostatní	N	3,60	100	1,54	5,54

Součet upravených objemových podílů

104,51

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**1,0451**

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>2</sup>]:

= 9 085,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

\* 1,1000

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 1,0451

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>31 468,40</b>
<b>Plná cena:</b> 122,06 m <sup>2</sup> * 31 468,40 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>3 841 032,90 Kč</b>
<b>Cena bytu</b>	=	<b>3 841 032,90 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 100 = 10,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
<b>Nákladová cena <math>C_{JN}</math></b>	=	<b>3 456 929,61 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena CJ</b>	=	<b>3 560 637,50 Kč</b>
<b>Bytová jednotka č. 244/301 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	=	<b>3 560 637,50 Kč</b>

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na stavbách

### 1.2. Přípojka vody

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky	

**Délka:** 10,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 136,96</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 1 136,96 Kč/m	=	<b>11 369,60 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 40 = 25,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
<b>Nákladová cena stavby <math>C_{SN}</math></b>	=	<b>8 527,20 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>8 783,02 Kč</b>
<b>Přípojka vody - zjištěná cena</b>	=	<b>8 783,02 Kč</b>

### 1.3. Přípojka kanalizace

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Délka:** 10,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>4 088,28</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 4 088,28 Kč/m	=	<b>40 882,80 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 25,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	=	<b>30 662,10 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>31 581,96 Kč</b>
<b>Přípojka kanalizace - zjištěná cena</b>	=	<b>31 581,96 Kč</b>

### 1.4. Přípojka elektro

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224  
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Délka:** 10,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0750
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>430,50</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 430,50 Kč/m	=	<b>4 305,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>3 228,75 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>3 325,61 Kč</b>

**Přípojka elektro - zjištěná cena** = **3 325,61 Kč**

### 1.5. Přípojka plynu

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Délka:** 10,00 m

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>987,59</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 987,59 Kč/m	=	<b>9 875,90 Kč</b>

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 10 / 40 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>7 406,92 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>7 629,13 Kč</b>

**Přípojka plynu - zjištěná cena** = **7 629,13 Kč**

### 1.6. Zpevněné plochy

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Výměra:** 40,00 m<sup>2</sup>

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 640,28</b>

**Plná cena:**  $40,00 \text{ m}^2 * 1\,640,28 \text{ Kč/m}^2 = 65\,611,20 \text{ Kč}$

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 25,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,750
=	<b>49 208,40 Kč</b>
*	1,030
=	<b>50 684,65 Kč</b>

**Zpevněné plochy - zjištěná cena = 50 684,65 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**1.7. Pozemky**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,030**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,000**

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,030 \* 1,000 \* 1,000 = 1,030**

**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/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	3 568,-	1,030		3 675,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	324/476	144	3 675,04	529 205,76
§ 4 odst. 1	orná půda	324/635	46	3 675,04	169 051,84
§ 4 odst. 1	orná půda	324/636	14	3 675,04	51 450,56
Stavební pozemky - celkem			204		<b>749 708,16</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **749 708,16 Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Přípojka vody	=	8 783,02 Kč
1.3. Přípojka kanalizace	=	31 581,96 Kč
1.4. Přípojka elektro	=	3 325,61 Kč
1.5. Přípojka plynu	=	7 629,13 Kč
1.6. Zpevněné plochy	=	50 684,65 Kč
1.7. Pozemky	=	749 708,16 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **851 712,53 Kč**

**Bytová jednotka č. 244/301 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **3 560 637,50 Kč**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	851 712,53 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	13 229 / 28 184	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	851 712,53 Kč * 13 229 / 28 184	+ 399 776,65

**Bytová jednotka č. 244/301 - zjištěná cena** = **3 960 414,15 Kč**



## 2. Bytová jednotka č. 248/302

### 2.1. jednotka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v rodinném domě: § 21  
Rodinný dům: typ B  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží  
Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží  
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122  
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	9,13 *	1,00 =	9,13 m <sup>2</sup>
koupelna:	4,28 *	1,00 =	4,28 m <sup>2</sup>
obývací pokoj s kk:	29,13 *	1,00 =	29,13 m <sup>2</sup>
ložnice:	11,66 *	1,00 =	11,66 m <sup>2</sup>
ložnice:	16,96 *	1,00 =	16,96 m <sup>2</sup>
úložný prostor:	16,86 *	0,80 =	13,49 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			84,65 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	základová deska s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	keramické, SDK podhled	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
12. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100

21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	digestoř	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					98,41
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9841</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	9 085,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9841
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>29 631,66</b>
<b>Plná cena:</b> 84,65 m <sup>2</sup> * 29 631,66 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>2 508 320,02 Kč</b>
<b>Cena bytu</b>	=	<b>2 508 320,02 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 100 = 12,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 12,0 \% / 100)$

Nákladová cena  $C_{JN}$

Koeficient pp

Cena CJ

Bytová jednotka č. 248/302 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

*	0,880
=	<b>2 207 321,62 Kč</b>
*	1,030
=	<b>2 273 541,27 Kč</b>
=	<b>2 273 541,27 Kč</b>

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na stavbách

#### 2.2. Přípojka elektro

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Délka: 10,00 m

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0750

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **430,50**

Plná cena: 10,00 m \* 430,50 Kč/m

= **4 305,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $C_{SN}$

Koeficient pp

Cena stavby CS

\* 0,700

= **3 013,50 Kč**

\* 1,030

= **3 103,91 Kč**

Přípojka elektro - zjištěná cena

= **3 103,91 Kč**

#### 2.3. Přípojka vodovod

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Délka:** 10,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	355,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 187,12</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 1 187,12 Kč/m	=	<b>11 871,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,700
=	<b>8 309,84 Kč</b>
*	1,030
=	<b>8 559,14 Kč</b>

**Přípojka vodovod - zjištěná cena**

= **8 559,14 Kč**

## 2.4. Přípojka kanalizace

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Délka:** 10,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>4 088,28</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 4 088,28 Kč/m	=	<b>40 882,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,700
=	<b>28 617,96 Kč</b>
*	1,030
=	<b>29 476,50 Kč</b>

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena**

= **29 476,50 Kč**

## 2.5. Přípojka plyn

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221  
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Délka:** 10,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>987,59</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 987,59 Kč/m	=	<b>9 875,90 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	=	<b>6 913,13 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>7 120,52 Kč</b>
<b>Přípojka plyn - zjištěná cena</b>	=	<b>7 120,52 Kč</b>

## 2.6. Zpevněná plocha

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211  
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Výměra:** 12,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 640,28</b>
<b>Plná cena:</b> 12,00 m <sup>2</sup> * 1 640,28 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>19 683,36 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>13 778,35 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>14 191,70 Kč</b>
<b>Zpevněná plocha - zjištěná cena</b>	=	<b>14 191,70 Kč</b>

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 2.7. Pozemky

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,030**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,000**

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,000 = 1,030$$

#### **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/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	3 568,-	1,030		3 675,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	324/452	101	3 675,04	371 179,04
§ 4 odst. 1	zahrada	324/595	59	3 675,04	216 827,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	324/596	54	3 675,04	198 452,16
Stavební pozemky - celkem			214		<b>786 458,56</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **786 458,56 Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Přípojka elektro	=	3 103,91 Kč
2.3. Přípojka vodovod	=	8 559,14 Kč
2.4. Přípojka kanalizace	=	29 476,50 Kč
2.5. Přípojka plyn	=	7 120,52 Kč
2.6. Zpevněná plocha	=	14 191,70 Kč
2.7. Pozemky	=	786 458,56 Kč
<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>	=	<b>848 910,33 Kč</b>

**Bytová jednotka č. 248/302 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **2 273 541,27 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	848 910,33 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	8 802 / 22 244	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	$848 910,33 \text{ Kč} * 8 802 / 22 244$	+ 335 915,70

**Bytová jednotka č. 248/302 - zjištěná cena** = **2 609 456,97 Kč**

## 3. Bytová jednotka č. 249/301

### 3.1. jednotka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v rodinném domě:	§ 21
Rodinný dům:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
chodba:	9,13 * 1,00 =	9,13 m <sup>2</sup>
koupelna:	4,28 * 1,00 =	4,28 m <sup>2</sup>
obývací pokoj s kk:	29,13 * 1,00 =	29,13 m <sup>2</sup>
ložnice:	14,26 * 1,00 =	14,26 m <sup>2</sup>
ložnice:	14,28 * 1,00 =	14,28 m <sup>2</sup>
úložný prostor:	16,86 * 0,80 =	13,49 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<b>84,57 m<sup>2</sup></b>

## 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	základová deska s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	keramické, SDK podhled	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
12. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	digestoř	S	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10



16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					99,60
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9960</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	9 085,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9960
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>29 989,97</b>
<b>Plná cena:</b> 84,57 m <sup>2</sup> * 29 989,97 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>2 536 251,76 Kč</b>
<b>Cena bytu</b>	=	<b>2 536 251,76 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 100 = 12,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 12,0 % / 100)	* 0,880
<b>Nákladová cena C<sub>JN</sub></b>	= <b>2 231 901,55 Kč</b>
Koeficient pp	* 1,030
<b>Cena C<sub>J</sub></b>	= <b>2 298 858,60 Kč</b>
<b>Bytová jednotka č. 249/301 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	= <b>2 298 858,60 Kč</b>

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na stavbách

#### 3.2. Přípojka elektro

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky	
<b>Délka:</b>	10,00 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0750
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>430,50</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 430,50 Kč/m	=	<b>4 305,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,700
=	<b>3 013,50 Kč</b>
*	1,030
=	<b>3 103,91 Kč</b>

**Přípojka elektro - zjištěná cena**

= **3 103,91 Kč**

## 3.3. Přípojka vodovod

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Délka:**

10,00 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	355,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 187,12</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 1 187,12 Kč/m	=	<b>11 871,20 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,700
=	<b>8 309,84 Kč</b>
*	1,030
=	<b>8 559,14 Kč</b>

**Přípojka vodovod - zjištěná cena**

= **8 559,14 Kč**

### 3.4. Přípojka kanalizace

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Délka:** 10,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>3 890,46</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 3 890,46 Kč/m	=	<b>38 904,60 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	=	27 233,22 Kč
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>28 050,22 Kč</b>
<b>Přípojka kanalizace - zjištěná cena</b>	=	<b>28 050,22 Kč</b>

### 3.5. Přípojka plynu

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221  
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Délka:** 10,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>987,59</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 987,59 Kč/m	=	<b>9 875,90 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

\* 0,700

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	6 913,13 Kč
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>7 120,52 Kč</b>

**Přípojka plynu - zjištěná cena** = **7 120,52 Kč**

### 3.6. Zpevněná plocha

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

**Výměra:** 10,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 640,28</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m <sup>2</sup> * 1 640,28 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>16 402,80 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 12 / 40 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)

\* 0,700

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

= 11 481,96 Kč

Koeficient pp

\* 1,030

**Cena stavby CS**

= **11 826,42 Kč**

**Zpevněná plocha - zjištěná cena** = **11 826,42 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 3.7. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,030

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,000

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,000 = 1,030$$

### 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/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	3 568,-	1,030		3 675,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	324/451	101	3 675,04	371 179,04
§ 4 odst. 1	zahrada	324/588	26	3 675,04	95 551,04
§ 4 odst. 1	zahrada	324/589	22	3 675,04	80 850,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	324/591	13	3 675,04	47 775,52
Stavební pozemky - celkem			162		<b>595 356,48</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 595 356,48 Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.2. Přípojka elektro	=	3 103,91 Kč
3.3. Přípojka vodovod	=	8 559,14 Kč
3.4. Přípojka kanalizace	=	28 050,22 Kč
3.5. Přípojka plynu	=	7 120,52 Kč
3.6. Zpevněná plocha	=	11 826,42 Kč
3.7. Pozemky	=	595 356,48 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 654 016,69 Kč**

**Bytová jednotka č. 249/301 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 2 298 858,60 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	654 016,69 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	8 794 / 22 240	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	654 016,69 Kč * 8 794 / 22 240	+ 258 607,14

**Bytová jednotka č. 249/301 - zjištěná cena = 2 557 465,74 Kč**

## **II) Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů**

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM ([www.inem.cz](http://www.inem.cz)) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)).

Přímo v Levíně v ulicích Na Vyhlídce a K Lucberku byly dohledány prodané bytové jednotky obdobného typu jako oceňované nemovitosti, v současné době jsou pak v realitní inzerci nabízeny další 2 bytové jednotky tamtéž: byt 67m<sup>2</sup> v 1.NP s předzahrádkou a parkovacím stáním s nabídkovou cenou 6.790.000 Kč a byt v 1.NP 78m<sup>2</sup> s předzahrádkou a parkovacím stáním s nabídkovou cenou 6.590.000 Kč. Pro určení ceny obvyklé bylo vycházeno pouze z již realizovaných cen.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

### ***a) bytová jednotka č.244/301***

#### **Soubor vybraných vzorků pro porovnání**

Bytová jednotka č. 244/301, Levín, Králův Dvůr, okres Beroun					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Levín, Králův Dvůr, okres Beroun	132 m <sup>2</sup>	cihlová	Velmi dobrý, menší kuch.linka, Bezpečnostní dveře	podkroví - zkosené stropy
1	Na Vyhlídce č.p. 246, Králův Dvůr, okres Beroun	59 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	vlastní předzahrádka
2	Na Lucberku č.p. 245, Králův Dvůr, okres Beroun	132 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	2 parkovací stání
3	Na Lucberku č.p. 250, Králův Dvůr, okres Beroun	75 m <sup>2</sup>	cihlová	Velmi dobrý	2 parkovací stání

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 300 000,00	1	5 300 000,00 Kč	1	0.75	1	1,01	1.1	0.83325	6 360 636,06 Kč
2	6 750 000,00	1	6 750 000,00 Kč	1	1	1	1.01	1.1	1.111	6 075 607,56 Kč
3	6 150 000,00	1	6 150 000,00 Kč	1	0.8	1	1,01	1.1	0.8888	6 919 441,94 Kč
Celkem průměr										6 451 895,00 Kč
Minimum										6 075 607,56 Kč
Maximum										6 919 441,94 Kč
Směrodatná odchylka - s										429 255,50 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										6 022 639,50 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										6 881 150,50 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

V porovnání byly v koeficientu K2 zohledněny rozdíly ve velikosti bytových jednotek – oceňovaná jednotka je výrazně větší, do koeficientu K4 se promítla menší kuchyňská linka u oceňovaného bytu, i když stav je rovnocenný, do koeficientu K5 se promítlo jednak příslušenství vzorových bytových jednotek prodaných společně (parkovací stání, předzahrádka) a také výrazné zkosení stěn v upravených místnostech v podkroví oceňovaného bytu, které byly zahrnuty do podlahových ploch.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena po zaokrouhlení na

**6 452 000 Kč**

### b) bytová jednotka č. 248/302

#### Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 248/302, Levín, Králův Dvůr, okres Beroun					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Levín, Králův Dvůr, okres Beroun	71 m <sup>2</sup>	cihlová	Velmi dobrý	velký úložný prostor
1	Na Vyhlídce č.p. 246, Králův Dvůr, okres Beroun	59 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	vlastní předzahrádka
2	Na Lucberku č.p. 245, Králův Dvůr, okres Beroun	132 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	2 parkovací stání
3	Na Lucberku č.p. 250, Králův Dvůr, okres Beroun	75 m <sup>2</sup>	cihlová	Velmi dobrý	2 parkovací stání

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 300 000,00 Kč	1	5 300 000,00	1	0.95	1	1.01	1	0.9575	5 523 710,27 Kč
2	6 750 000,00 Kč	1	6 750 000,00	1	1.2	1	1.01	1	1.212	5 569 306,93 Kč
3	6 150 000,00 Kč	1	6 150 000,00	1	1	1	1.01	1	1.01	6 089 108,91 Kč
Celkem průměr										5 727 375,00 Kč
Minimum										5 523 710,27 Kč
Maximum										6 089 108,91 Kč
Směrodatná odchylka - s										314 098,91 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										5 413 276,09 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										6 041 473,91 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

V porovnání byly v koeficientu K2 zohledněny rozdíly ve velikosti bytových jednotek, stav bytových jednotek byl zohledněn v koeficientu K4 – zde se promítlo mírné opotřebení a nedodělky v podkroví u oceňovaného bytu, do koeficientu K5 se promítlo jak příslušenství bytových jednotek prodaných společně (parkovací stání, předzahrádka) a tak velké úložné půdní prostory se střešním oknem, které nebyly započteny do posuzované výměry bytu, výsledkem je parametr bez korekce.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena po zaokrouhlení na

**5 727 000 Kč**

### c) bytová jednotka č. 249/301

#### Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 249/301, Levín, Králův Dvůr, okres Beroun					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Levín, Králův Dvůr, okres Beroun	71 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	velký úložný prostor
1	Na Vyhlídce č.p. 246, Králův Dvůr, okres Beroun	59 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	vlastní předzahrádka
2	Na Lucberku č.p. 245, Králův Dvůr, okres Beroun	132 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	2 parkovací stání
3	Na Lucberku č.p. 250, Králův Dvůr, okres Beroun	75 m <sup>2</sup>	cihlová	Velmi dobrý	2 parkovací stání



## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 300 000,00	1	5 300 000,00	1	0.95	1	1.08	1	1.026	5 165 692,01 Kč
2	6 750 000,00	1	6 750 000,00	1	1.2	1	1.08	1	1.296	5 208 333,33 Kč
3	6 150 000,00	1	6 150 000,00	1	1	1	1.08	1	1.08	5 694 444,44 Kč
Celkem průměr										5 356 157,00 Kč
Minimum										5 165 692,01 Kč
Maximum										5 694 444,44 Kč
Směrodatná odchylka - s										293 740,65 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										5 062 416,35 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										5 649 897,65 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

V porovnání byly v koeficientu K2 zohledněny rozdíly ve velikosti bytových jednotek, stav bytových jednotek byl zohledněn v koeficientu K4 – zde se promítla malá opotřebovaná kuchyňská linka, poničené podlahové krytiny a drobné nedodělky v podkroví u oceňovaného bytu, do koeficientu K5 se promítlo jednak příslušenství bytových jednotek prodaných společně (parkovací stání, předzahrádka) a jednak velké úložné půdní prostory se střešním oknem, které nebyly započteny do posuzované výměry bytu, výsledkem je parametr bez korekce.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena po zaokrouhlení na

**5 365 000 Kč**

# E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM ([www.inem.cz](http://www.inem.cz)) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)). Do srovnání byly vybrány prodané bytové jednotky v typově shodných rodinných domech v lokalitě Levín, ulice Na Vyhlídce a K Lucberku.

## I) Výsledek dle cenového předpisu

<b>1. Bytová jednotka č. 244/301</b>	<b>3 960 414,- Kč</b>
1.1. Oceňovaná jednotka	3 560 637,50 Kč
1.2. Přípojka vody	4 122,56 Kč
1.3. Přípojka kanalizace	14 823,95 Kč
1.4. Přípojka elektro	1 561,16 Kč
1.5. Přípojka plynu	3 580,90 Kč
1.6. Zpevněné plochy	23 790,51 Kč
1.7. Pozemky	351 897,78 Kč
	<hr/>
	= 3 960 414,- Kč
<b>2. Bytová jednotka č. 248/302</b>	<b>2 609 457,- Kč</b>
2.1. Oceňovaná jednotka	2 273 541,27 Kč
2.2. Přípojka elektro	1 228,26 Kč
2.3. Přípojka vodovod	3 386,82 Kč
2.4. Přípojka kanalizace	11 664,11 Kč
2.5. Přípojka plyn	2 817,80 Kč
2.6. Zpevněná plocha	5 615,81 Kč
2.7. Pozemky	311 203,57 Kč
	<hr/>
	= 2 609 457,- Kč
<b>3. Bytová jednotka č. 249/301</b>	<b>2 557 466,- Kč</b>
3.1. Oceňovaná jednotka	2 298 858,60 Kč
3.2. Přípojka elektro	1 227,36 Kč
3.3. Přípojka vodovod	3 384,35 Kč
3.4. Přípojka kanalizace	11 091,35 Kč
3.5. Přípojka plynu	2 815,74 Kč
3.6. Zpevněná plocha	4 676,16 Kč
3.7. Pozemky	235 411,90 Kč
	<hr/>
	= 2 557 466,- Kč

## **II) Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

Bytová jednotka č. 244/301	<b>6 452 000 Kč</b>
Bytová jednotka č. 248/302	<b>5 727 000 Kč</b>
Bytová jednotka č. 249/301	<b>5 356 000 Kč</b>

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Vzhledem k tomu, že oceňované bytové jednotky jsou vymezeny dle KN v rodinném domě, bylo třeba provést jejich ocenění dle §21. Pokud by budova, ve kterém jsou vymezeny, byla v KN zapsána jako bytový dům (budova typu J a K), ocenění by bylo provedeno podle §38 porovnávacím způsobem a zjištěné ceny by se blížily obvyklým hodnotám určeným porovnáním ze sjednaných cen.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny

a) bytové jednotky č. 244/301, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 13229/28184 na společných částech budovy č.p. 244 a na pozemcích parc. č. 324/476, 324/635 a 324/636 v obci Králův Dvůr, okres Beroun, katastrální území Levín u Berouna, LV 423, 422 a 607

b) bytové jednotky č. 248/302, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8802/22244 na společných částech budovy č.p. 248 a na pozemcích parc. č. 324/452, 324/595 a 324/596 v obci Králův Dvůr, okres Beroun, katastrální území Levín u Berouna, LV 405, 406 a 547

c) bytové jednotky č. 249/301, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8794/22240 na společných částech budovy č.p. 249 a na pozemcích parc. č. 324/451, 324/588, 324/589 a 324/591 v obci Králův Dvůr, okres Beroun, katastrální území Levín u Berouna, LV 402, 403 a 525

**a) Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena bytové jednotky č.244/301 s příslušenstvím v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**6.450.000 Kč**

Slovy: Šestmiliónůčtyřistapadesáttisíc korun českých

**b) Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena bytové jednotky č.248/302 s příslušenstvím v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**5.730.000 Kč**

Slovy: Pětmiliónůsedmsettřicettisíc korun českých

**c) Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena bytové jednotky č.249/301 s příslušenstvím v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**5.350.000 Kč**

Slovy: Pětmiliónůtřistapadesáttisíc korun českých

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.7.2024



.....  
Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 051175/2024

## H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Bytová jednotka č. 244/301

#### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

##### Informace o jednotce

Číslo jednotky	244/301
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 244</a>
Katastrální území:	<a href="#">Levín u Berouna (680795)</a>
Číslo LV:	<a href="#">422</a>
Podíl na společných částech:	13229/28184

##### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo:	Podíl
Bydlení Králův Dvůr s.r.o., Lidická 700/19, Vevří, 60200 Brno	

##### Způsob ochrany nemovitostí

Nějsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

##### Omezení vlastnického práva

Nějsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

##### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 244
Obec:	<a href="#">Králův Dvůr (533203)</a>
Část obce:	<a href="#">Levín (80799)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Levín u Berouna (680795)</a>
Číslo LV:	<a href="#">422</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">324/476</a>
Typ stavby:	budova s čísel popisným
Způsob využití:	rodinný dům

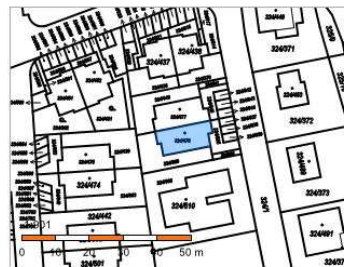


##### Vymezené jednotky

<a href="#">244/101</a> , <a href="#">244/201</a> , <a href="#">244/301</a>
---

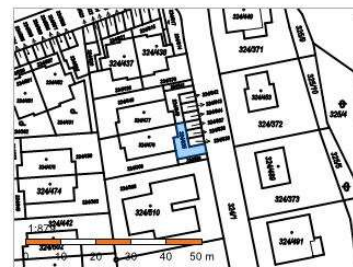
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	324/476
Obec:	Králov Dvůr (533203)
Katastrální území:	Levín u Berouna (680796)
Číslo LV:	432
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	114
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 244



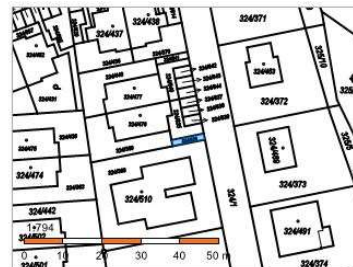
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	324/635
Obec:	Králov Dvůr (533203)
Katastrální území:	Levín u Berouna (680796)
Číslo LV:	607
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	46
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	324/636
Obec:	Králov Dvůr (533203)
Katastrální území:	Levín u Berouna (680796)
Číslo LV:	607
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	14
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



## Ortofoto mapa pozemků vstupu

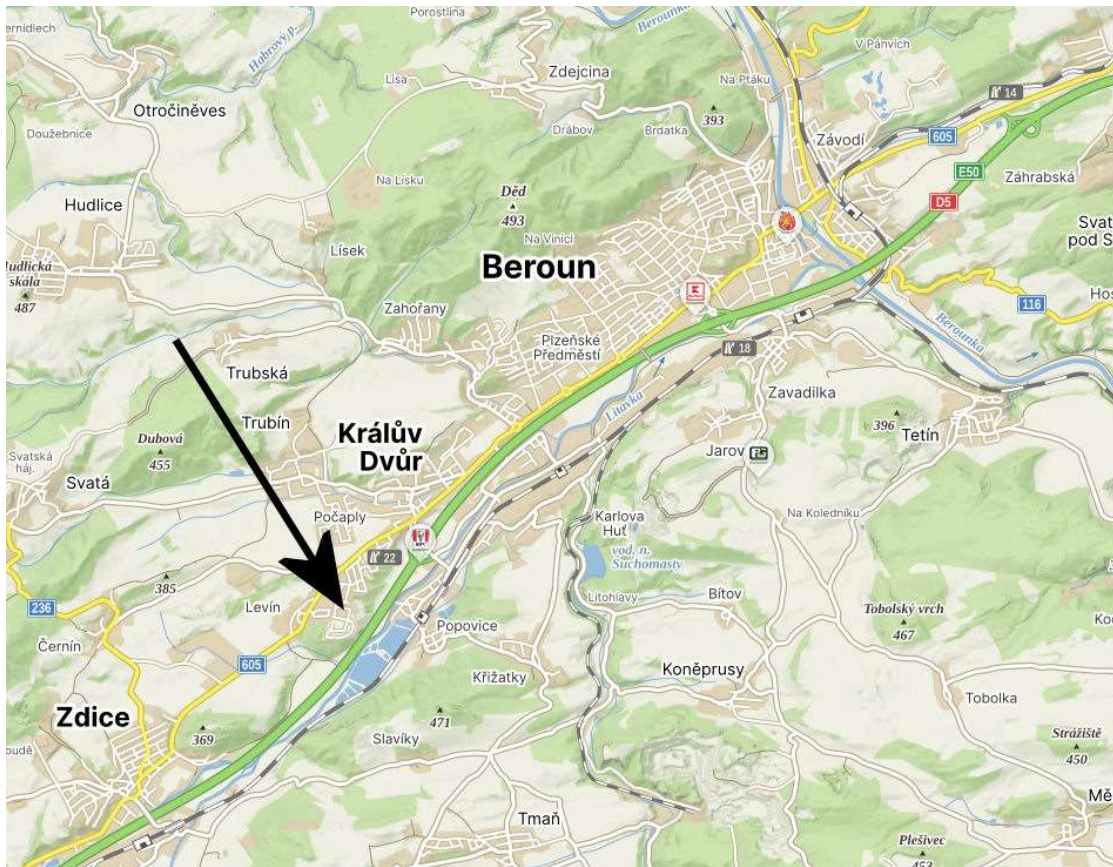


## Mapy:



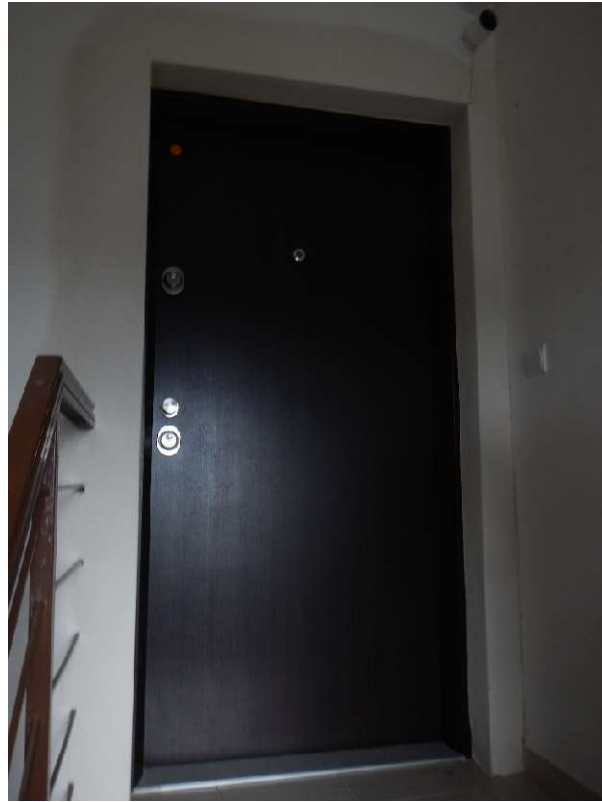






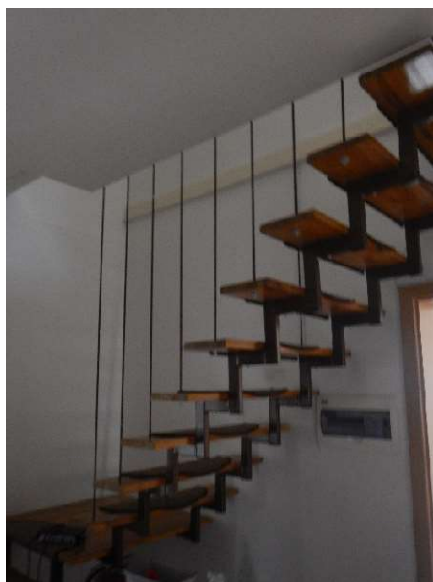
**Fotodokumentace předmětu ocenění**











## Bytová jednotka č. 248/302

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky:	248/302
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 248
Katastrální území:	Levín u Berouna (680796)
Číslo LV:	406
Podíl na společných částech:	8802/22244

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bydlení Králův Dvůr s.r.o., Lidická 700/19, Veveří, 60200 Brno	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

#### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 248
Obec:	Králův Dvůr (533203) ☑
Část obce:	Levín (80789) ☑
Katastrální území:	Levín u Berouna (680796)
Číslo LV:	406
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 324/452
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



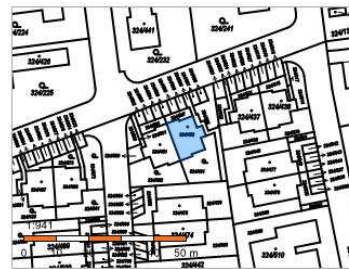
#### Vymezené jednotky

248/102, 248/202, 248/302
---------------------------



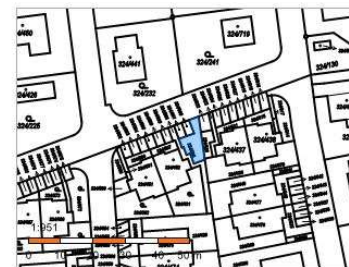
#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">324/452</a>
Obec:	<a href="#">Králov Dvůr [533203]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Levín u Berouna [680796]</a>
Číslo LV:	406
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	101
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Dřívější číslo pozemku:	<a href="#">č. p. 248</a>



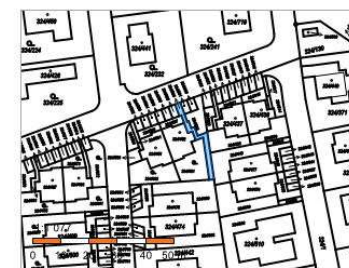
#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">324/595</a>
Obec:	<a href="#">Králov Dvůr [533203]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Levín u Berouna [680796]</a>
Číslo LV:	547
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	59
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahradá



#### Informace o pozemku

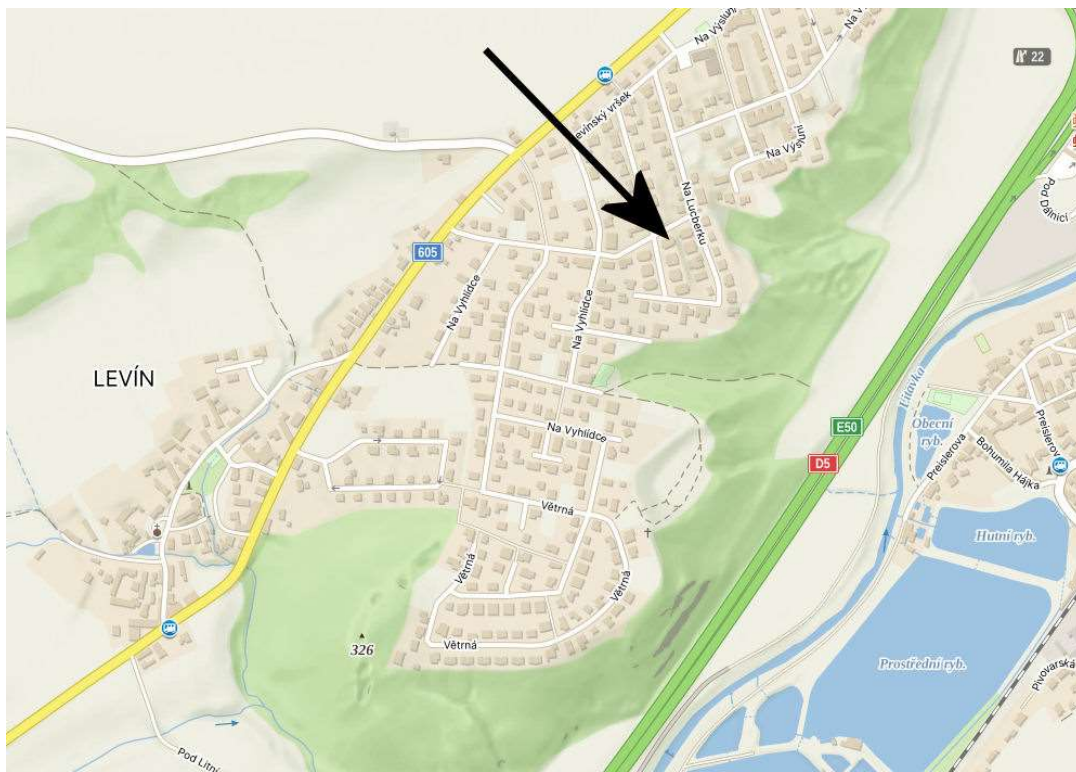
Parcelní číslo:	<a href="#">324/596</a>
Obec:	<a href="#">Králov Dvůr [533203]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Levín u Berouna [680796]</a>
Číslo LV:	547
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	54
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Ortofoto mapa pozemků vstupu



Mapy:



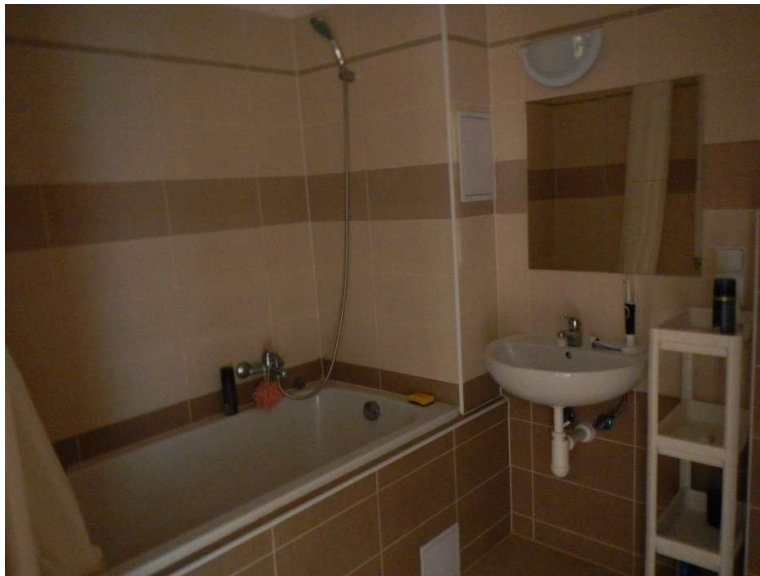




### Fotodokumentace předmětu ocenění











## Bytová jednotka č. 249/301

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	249/301
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 249</a>
Katastrální území:	<a href="#">Levín u Berouna (660796)</a>
Číslo LV:	<a href="#">403</a>
Podíl na společných částech:	8794/22240

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bydlení Králův Dvůr s.r.o., Lidická 700/19, Veveří 60200 Brno	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nějsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

Nějsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

#### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 249
Obec:	<a href="#">Králův Dvůr (532203)</a>
Část obce:	<a href="#">Levín (80799)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Levín u Berouna (660796)</a>
Číslo LV:	<a href="#">403</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">324/451</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



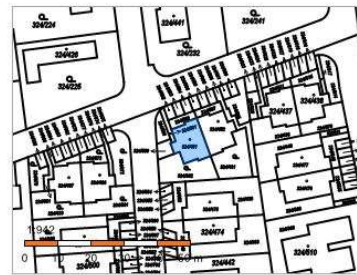
#### Vymezené jednotky

<a href="#">249/101</a> , <a href="#">249/201</a> , <a href="#">249/301</a>
---



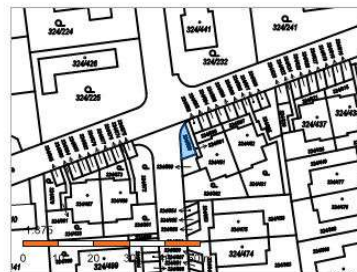
#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">324/451</a>
Obec:	<a href="#">Králov Dvůr (533203)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Levín u Berouna (680796)</a>
Číslo LV:	<a href="#">403</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	102
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 249</a>



#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">324/588</a>
Obec:	<a href="#">Králov Dvůr (533203)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Levín u Berouna (680796)</a>
Číslo LV:	<a href="#">525</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	26
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



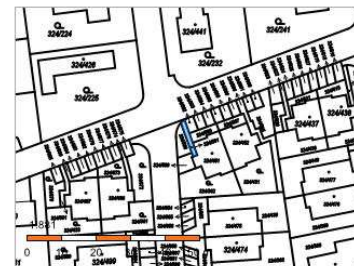
#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">324/588</a>
Obec:	<a href="#">Králov Dvůr (533203)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Levín u Berouna (680796)</a>
Číslo LV:	<a href="#">525</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	22
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

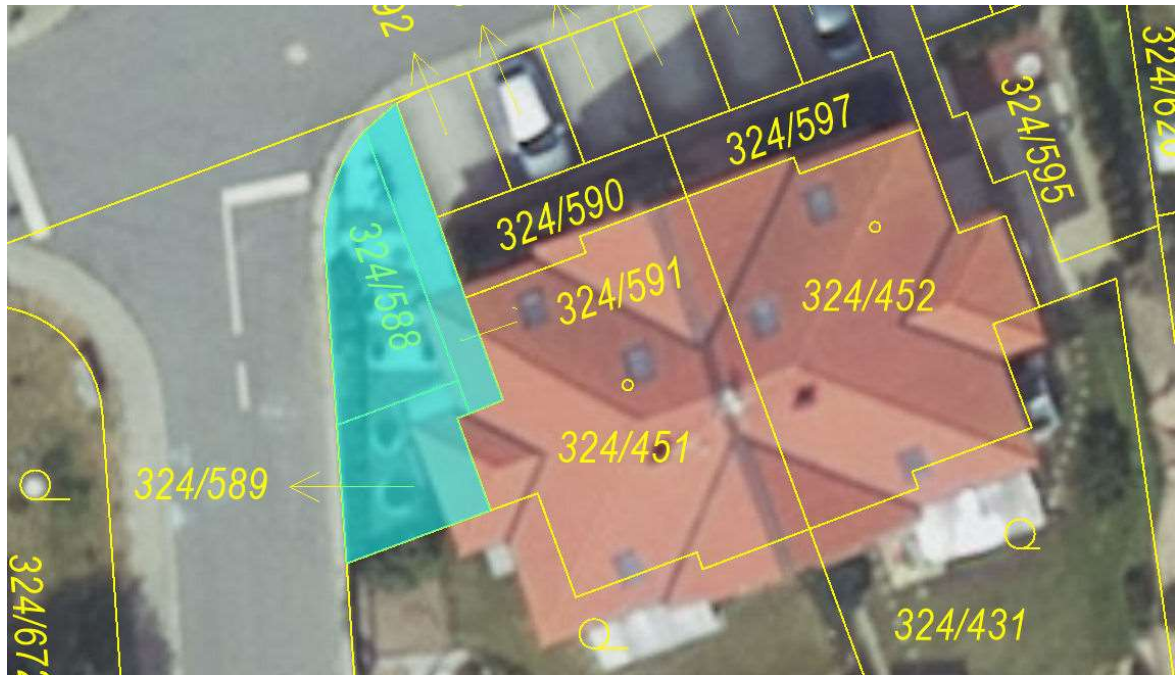


#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">324/591</a>
Obec:	<a href="#">Králov Dvůr (533203)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Levín u Berouna (680796)</a>
Číslo LV:	<a href="#">525</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	13
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



**Ortofoto mapa**



**Mapy:**



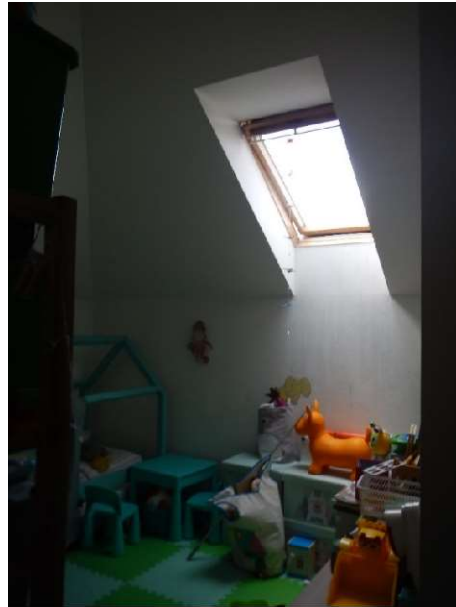




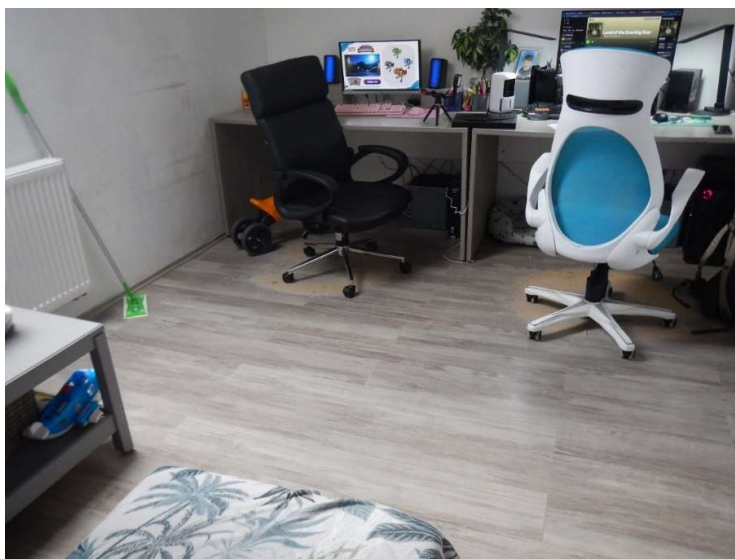
## Fotodokumentace předmětu ocenění











## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

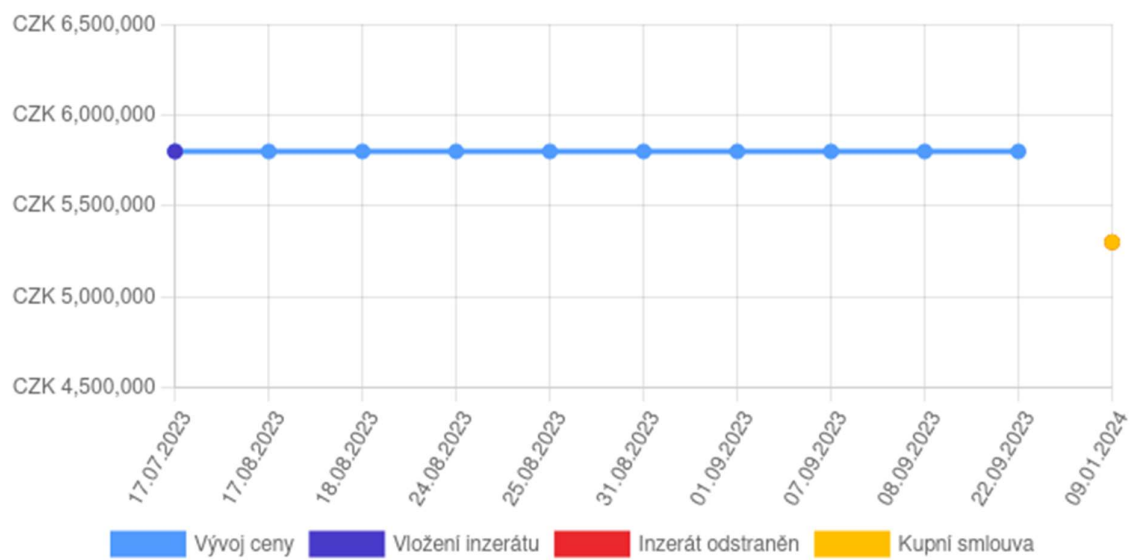
<b>Lokalita</b>	Na Vyhlídce č.p. 246, Králův Dvůr, okres Beroun	<b>Cena dle KS</b>	5 300 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	09.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-119/2024-202
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize, včetně právního servisu
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění, Plynový kotel	<b>Podlahová plocha</b>	59 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	59 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	3+kk
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

Tento útulný byt se nachází v klidné obci Levín u Berouna. Nabízíme Vám prostorný byt 3+kk s celkovou rozlohou 59 m<sup>2</sup>. K bytu patří dvě vlastní předzahrádky o celkové rozloze 139 m<sup>2</sup>, kde si můžete užívat čerstvého vzduchu a relaxovat ve svém vlastním prostoru. Byt je situován v přízemí domu, což zajišťuje snadný přístup a pohodlné bydlení. Před domem se nachází parkovací stání, takže nemusíte hledat místo pro své vozidlo. V okolí bytu se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost, jako jsou obchody, restaurace, školy a zdravotnická zařízení. Město Beroun je vzdálené pouhých 10 minut jízdy autem, takže zde máte všechny možnosti pro aktivní životní styl. Pokud máte zájem o tento byt, neváhejte nás kontaktovat. Rádi Vám poskytneme další informace a domluvíme si prohlídku.

#### 2. Fotodokumentace

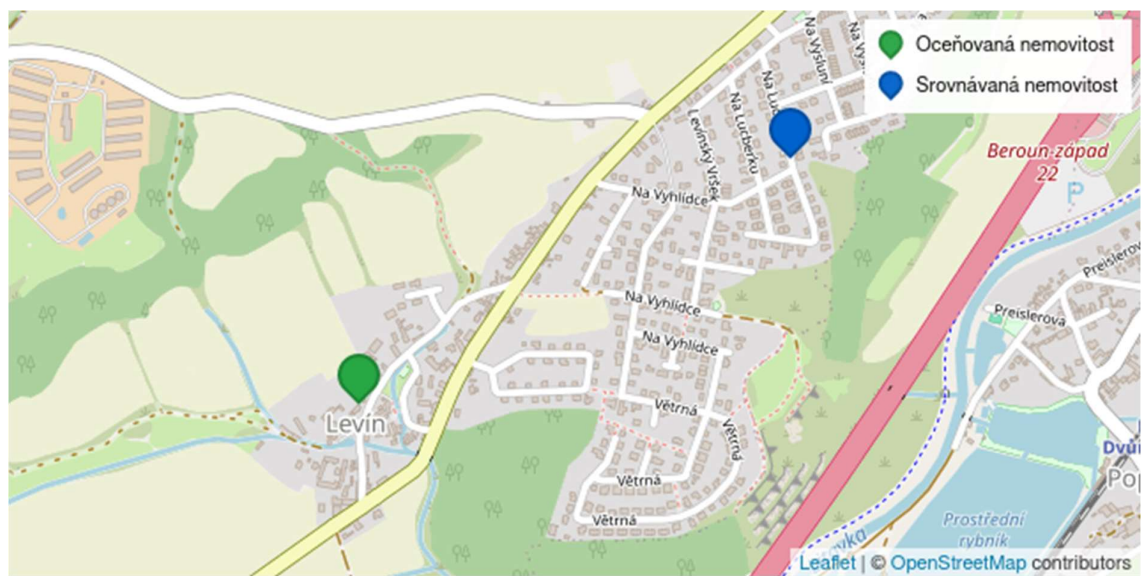


### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Na Lucberku č.p. 245, Králův Dvůr, okres Beroun	<b>Cena dle KS</b>	6 750 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.02.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-871/2024-202
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	Kupní cena vč. právního servisu a provize RK.
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel	<b>Podlahová plocha</b>	132 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	132 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	5+kk
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Plyn</b>	Ano
<b>Voda</b>	Vodovod		

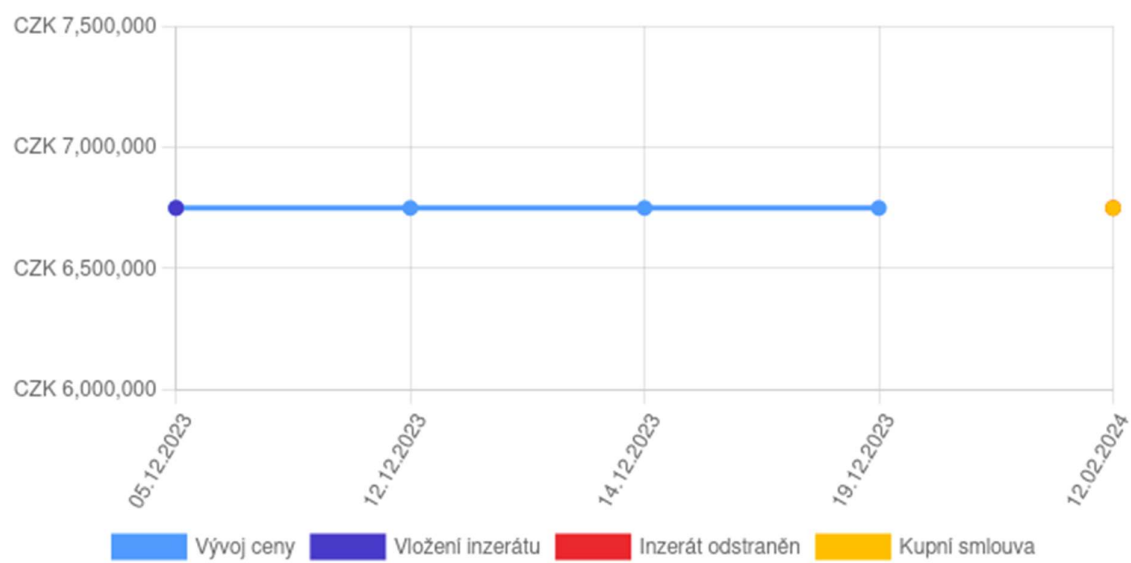
K prodeji zděný mezonetový byt o dispozici 5+kk, který je umístěn ve dvoupodlažní budově z roku 2015. Velkou výhodou jsou dvě vlastní parkovací místa přímo před domem. Byt je velmi prostorný a nabízí dostatek prostoru a komfortní bydlení pro vícečlennou rodinu. Ve spodním podlaží je umístěna velká kuchyně s jídelnou a balkonem, dále dva pokoje s druhým balkonem, koupelna s vanou a samostatná toaleta. V patře jsou umístěny dva pokoje, sklad/pracovna a druhá koupelna se sprchovým koutem a toaletou. V ceně zahrnuta kuchyňská linka vč. veškerých spotřebičů. Vytápění a ohřev teplé vody zajišťuje kondenzační plynový kotel umístěný v předsíni, regulace za pomoci termostatu. Klidná lokalita obklopena přírodou, veškerá občanská vybavenost v místě. Výborná dopravní dostupnost autobusem směr Beroun, Praha. Nájezd na dálnici D5, exit 22 cca 2 minuty. Prohlídku tohoto atypického bytu Vám zajistí makléřka.

### 2. Fotodokumentace

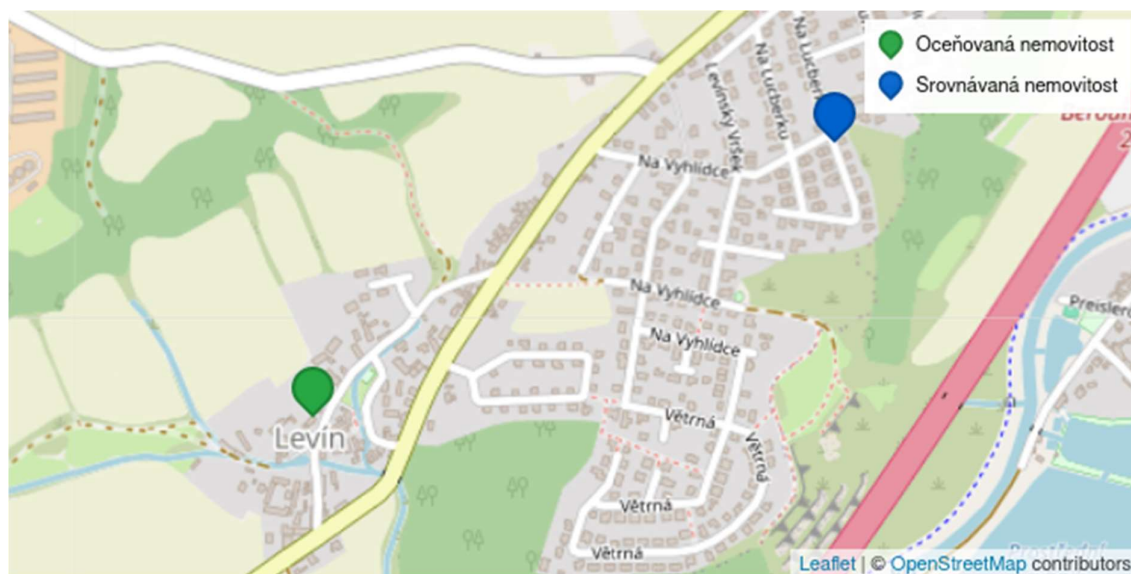




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



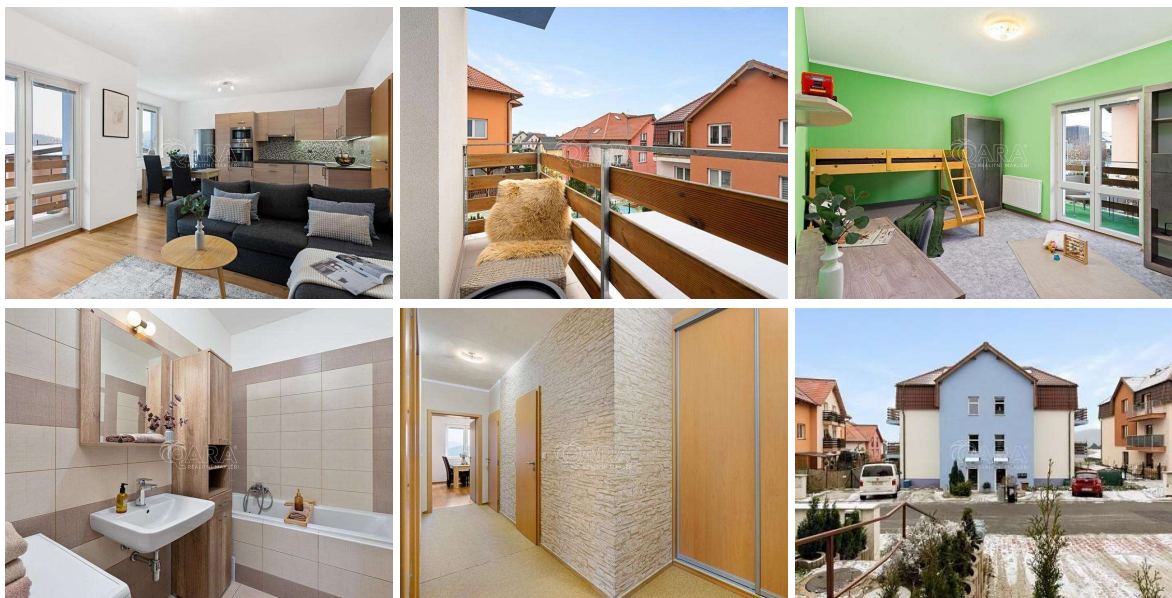
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

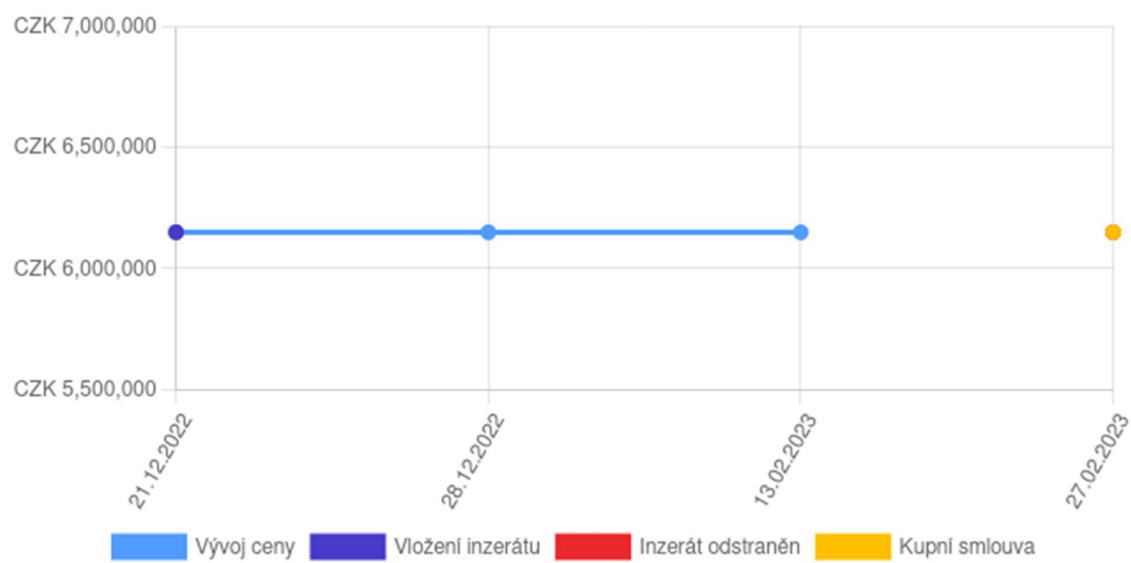
<b>Lokalita</b>	Na Lucberku č.p. 250, Králův Dvůr, okres Beroun	<b>Cena dle KS</b>	6 150 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	27.02.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1337/2023-202
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	Cena je konečná včetně všech služeb
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Novostavba
<b>Podlaží bytu</b>	2	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Podlahová plocha</b>	75 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+kk	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3	<b>Voda</b>	Vodovod

Na úvod řeknu, že u tohoto bytu je možné převzít hypotéku s úrokovou sazbou 1,99% a fixací do března roku 2029. A to je dobrá zpráva, že? Porovnáme-li to se současnými sazbami, jde o úsporu 5 000,- Kč měsíčně. A jdeme k realitím. Tento byt 3+kk v domě z roku 2015 potěší asi nejvíce rodinu s dítětem či dětmi. Najdeme ho v 1. patře a má ideální umístění vůči světovým stranám. Rozměrově poměrně velkorysé ložnice jsou na severovýchod, čeká vás v nich tak ideální teplota na spaní, obývací prostor s kuchyní je zas na JV, takže tady zažijete světlo a teplo. Rozmístění a rozměry najdete v půdorysu v galerii. Kdyby vám k relaxu nestačil jeden balkon, nevádí, tady jsou k dispozici rovnou dva. S parkováním si hlavu lámat nemusíte, k bytu náleží 2 venkovní uzamykatelná stání. A to jistě oceníte. O teplo se stará plynový kondenzační kotel a nemovitost je možné ponechat zařízenou. Takže se stačí jen nastěhovat. Měsíční náklady na byt jsou momentálně ve výši 4 100,- Kč. Veškerou občanskou vybavenost najdete buď přímo v Králově Dvoře anebo v nedalekém Berouně. Školy, školky, obchody, restaurace, sportoviště, aquapark a za zmínku stojí i cyklostezky podél řeky Berounky. Jestli jste milovníci historie, v okolí je několik známých hradů Tetín, Karlštejn, Točnick, Nižbor nebo Krivoklát. Na D5 jste od bytu za 3 minuty a ta vás za další čtvrt hodinu doveze na pražský Zličín. Takže Praha není daleko a přitom to máte velmi blízko do přírody - CHKO Krivoklátsko je doslova za rohem. Ozvěte se a já vám ráda představím atmosféru bytu osobně.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení

