



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5433-38/2022

o obvyklé ceně nemovité věci

budovy č.p. 62 - občanské vybavenosti,

postavené na pozemku parc.č.st.42/2 – zastavěná plocha a nádvoří jiného vlastníka
zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun,
na listu vlastnictví č.303 pro katastrální území Mořinka, obec Mořinka.



Znalec: Ing. Jan Konta
U Zdravotního ústavu 1856/3
100 00 Praha 10 - Vinohrady
e-mail: ijjkonta@gmail.com

Zadavatel: Vážený pan
Mgr. Miroslav Vojtek
insolvenční správce
Ctiborova 3091
27201 Kladno

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Počet stran: 16, z toho 3 strany přílohy

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 3

Podle stavu ke dni: 10.5.2022

Vyhotoveno: V Praze 16.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci

- budovy č.p. 62 - občanské vybavenosti, postavené na pozemku parc.č.st.42/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 155 m², jiného vlastníka (LV č.10001),

zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, na listu vlastnictví č.303 pro katastrální území Mořinka, obec Mořinka, okres Beroun, podle stavu ke dni 10.5.2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny nemovité věci dle cenového předpisu a určení obvyklé ceny nemovité věci.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.5.2022 za přítomnosti Mgr. Miroslava Vojtka, insolvenčního správce a zástupce obce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.303 vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.4.2022,
- ✓ Informace o stavbě č.p.62 k.ú. Mořinka vyhotovená dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Způsob oceňování majetku a služeb

- I. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
 - (2) 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.
 - (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
 - (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

§ 1a vyhlášky č.488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Budova č.p.62 - obč. vybavenost na pozemku parc.č.st.42/2
Adresa předmětu ocenění:	Mořinka 62 267 18 Mořinka
LV:	303
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Mořinka
Katastrální území:	Mořinka
Počet obyvatel:	178

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.303 vyhotoveného dálkovým přístupem dne 21.4.2022, je vlastnické právo ke stavbě č.p.62 pro k.ú. Mořinka vloženo na :

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TJ Mořinka v likvidaci, 26718 Mořinka	

Dle informace o pozemku parc.č.st.42/2 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Mořinka je vlastnické právo vloženo na :

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Mořinka, č. p. 28, 26718 Mořinka	

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovité věci - stavbě č.p. 62 nebyla k dispozici stavební dokumentace, výměry potřebné pro ocenění byly zjištěny zaměřením na místě.

V katastru nemovitostí je zapsán nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem pro p.č.st.42/2, k.ú. Mořinka, ZDR -95/2021.

Celkový popis nemovité věci

Obec Mořinka se nachází v okrese Beroun, kraj Středočeský, asi 14 km východně od Berouna. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1338.

Budova č.p.62 je situovaná při průtažné komunikaci vedoucí obcí Mořinka, v horní okrajové části obce.

K původní stavbě obdélníkového půdorysu byla provedena přístavba čtvercového půdorysu se sociálním zařízením na přilehlém pozemku parc.č.647/1 – ostatní plocha ostatní komunikace ve vlastnictví obce. Stavba je napojena na veř. elektrorozvodnou síť a plyn. Kanalizace je svedena do jímky, voda je čerpána ze studny



4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Stavba v likvidaci, ZDŘ-95/2021	I	-0,04
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,854}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jedn. funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,644}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,550}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,599}$$

1. Budova č.p. 62 - občanská vybavenost

Popis stavby :

Jedná se o budovu č.p.62 – občanské vybavenosti postavenou na pozemku jiného vlastníka, provedenou tradiční zděnou technologií. Stavba se sestává z původní stavby s hlavním víceúčelovým prostorem fotbalového klubu a podsklepené přízemní přístavby, kde v suterénu byl umístěn plynový kotel, elektrický boiler a sklad dřeva, v přízemí přístavby z propojovací chodby je přístupná kuchyňka, a sociální zařízení pro muže a ženy.

Založení stavby na betonových základech. Svislé nosné konstrukce zděné, strop nad hlavní částí s rovným zavěšeným podhledem, strop nad suterénem přístavby betonový, nad přízemím s rovným podhledem do nosníků. Schody do suterénu betonové. Zastřešení hlavní části stavby dřevěným vázaným krovem sedlové střechy s taškovou dvojitou krytinou, nad přístavbou střecha plochá s mírným sklonem. Klempířské konstrukce střechy úplné, vč. parapetů provedené z pozinkovaného plechu. Úpravy vnějších povrchů vápennou dvouvrstvou omítkou, doplněné kabřincovým soklem. Úpravy vnitřních povrchů vápennou štukovou omítkou, doplněné bělninovými obklady sociálního zařízení a kuchyně. Na podlaze v suterénu betonová mazanina, v přízemí lepený povlak PVC a keramická dlažba, v hlavní místnosti původní parkety. Budova je vybavena nefunkčními rozvody ÚT s otopnými registry, rozvody elektroinstalace, rozvody vody a kanalizace. Vnitřní vybavení WC mísy, umyvadla a pisoár.

Stavba vykazuje závady na střešní krytině u štítu budovy a střešního padáku, opadávají vnější omítky štítu a přístavby, jsou nefunkční zdravotně technické instalace. Celkový stavebně technický stav je zhoršený.

K oceňované stavbě nebyla k dispozici žádná stavební ani spisová dokumentace, stáří stavby bylo určeno odhadem. Opotřebení stavby je s ohledem na stavebně technický stav, realizovanou přístavbu provedeno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: E. budovy pro sport
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1265
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	$(0,50+2,40+0,50)*(0,50+4,65+0,50)$	=	19,21
1. NP	$15,80*9,30$	=	146,94
	$6,30*7,00$	=	44,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží, přístavba	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
Přístavba sociálního zařízení, 1. PP	19,21	2,40	2,40	46,10
Původní část, 1. NP	146,94	4,25	4,25	624,50
	44,10	2,65	4,25	187,43
Součet	210,25			858,02
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$858,02 / 210,25$	=	4,08 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$210,25 / 2$	=	105,13 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OP spodní stavby	$((0,50+2,40+0,50)*(0,50+4,65+0,50))*$ $*(0,10+2,40)$	=	48,03 m ³
OP vrní stavby	15,80*9,30*(0,10+4,25)	=	639,19 m ³
	6,30*7,00*(2,65+0,30*0,5)	=	123,48 m ³
OP zastřešení	15,80*9,30*4,60*0,5	=	337,96 m ³
Přístavba, Název		Typ	Obestavěný prostor
Přístavba sociálního zařízení, OP spodní stavby		PP	48,03 m ³
Původní část, OP vrchní stavby		NP	639,19 m ³
		NP	123,48 m ³
Původní část, OP zastřešení		Z	337,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			1 148,66 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné 450 mm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha, přístavba plochá	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina dvojité bobrovky - korunní, lepenka	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hladké, kabřincový sokl	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	P	100
10. Schody	betonové, bez úpravy	P	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená, mříže	S	100
14. Povrchy podlah	parkety, keramická dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	lokální na pevná paliva, plyn PB, ÚT registry	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	standard	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod v 1. PP	P	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	digestoř	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100	1,00	18,40
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,90	100	0,46	0,87
10. Schody	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
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	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	P	0,30	100	0,46	0,14
21. Ohřev teplé vody	P	1,90	100	0,46	0,87
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	6,30	100	0,46	2,90

Součet upravených objemových podílů

92,12

Koeficient vybavení K₄:**0,9212**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	77,00	1,00	5,70	6,19	65	100	65,00	4,0235
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	23,00	1,00	1,70	1,85	40	75	53,33	0,9866
2. Svislé konstrukce	S	18,40	84,91	1,00	15,62	16,96	65	100	65,00	11,0240
2. Svislé konstrukce	S	18,40	15,09	1,00	2,78	3,02	40	75	53,33	1,6106
3. Stropy	S	9,70	77,00	1,00	7,47	8,11	65	100	65,00	5,2715
3. Stropy	S	9,70	23,00	1,00	2,23	2,42	40	75	53,33	1,2906
4. Krov, střecha	S	9,00	100,00	1,00	9,00	9,77	65	100	65,00	6,3505
5. Krytiny střech	S	2,90	77,00	1,00	2,23	2,42	65	80	81,25	1,9663
5. Krytiny střech	S	2,90	23,00	1,00	0,67	0,73	40	75	53,33	0,3893
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,65	65	80	81,25	0,5281
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	77,00	1,00	4,70	5,10	65	80	81,25	4,1438
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	23,00	1,00	1,40	1,52	40	75	53,33	0,8106
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,69			60,00	2,2140
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,90	100,00	0,46	0,87	0,94	40	60	66,67	0,6267

10. Schody	P	2,70	100,00	0,46	1,24	1,35	40	100	40,00	0,5400
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,37	40	60	66,67	2,2468
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,86			60,00	3,5160
14. Povrchy podlah	S	3,10	77,00	1,00	2,39	2,59			60,00	1,5540
14. Povrchy podlah	S	3,10	23,00	1,00	0,71	0,77			60,00	0,4620
15. Vytápění	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,67	40		80,00	3,7360
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,64	40		80,00	4,5120
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,39			80,00	1,9120
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,17			60,00	1,3020
20. Vnitřní plynovod	P	0,30	100,00	0,46	0,14	0,15			80,00	0,1200
21. Ohřev teplé vody	P	1,90	100,00	0,46	0,87	0,94			80,00	0,7520
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,58			80,00	2,8640
25. Ostatní	P	6,30	100,00	0,46	2,90	3,15			100,00	3,1500
Opotřebení:										67,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 579,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9828
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8147
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9212
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4580
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 512,41
Plná cena: 1 148,66 m ³ * 3 512,41 Kč/m ³	=	4 034 564,87 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 67,9 % /100)	*	0,321
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 295 095,32 Kč
Koeficient pp	*	0,550
Cena stavby CS	=	712 302,43 Kč
Budova č.p. 62 - občanská vybavenost - zjištěná cena	=	712 302,43 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen**

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Budova č.p. 62 - občanská vybavenost	4 034 564,87 Kč	1 295 095,32 Kč
Celkem:	4 034 564,87 Kč	1 295 095,32 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Budova č.p. 62 - občanská vybavenost	712 302,- Kč
---	--------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **712 300,- Kč**

slovy: Sedmsetdvanácttisíctřista Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci budovy č.p. 62 - občanské vybavenosti, postavené na pozemku parc.č.st.42/2 – zastavěná plocha a nádvoří jiného vlastníka (LV č.10001), zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, na listu vlastnictví č.303 pro katastrální území Mořinka, obec Mořinka, okres Beroun.

Obvyklou cenu nemovité věci – budovy č.p.62 - občanské vybavenosti postavené na pozemku parc.č.st.42/2 - jiného vlastníka, zapsané na listu vlastnictví č.303 pro katastrální území Mořinka, obec Mořinka, nelze určit na základě skutečně realizovaných cen z důvodu, že prodeje staveb srovnatelné svým charakterem a využitím, velikostí a lokalitou na pozemcích cizích vlastníků se v uplynulém období v dostatečném počtu neuskutečnily.

Z těchto důvodů byla určena hodnota stavby – občanské vybavenosti podle platné oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR.

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

712 300,- Kč

slovy: Sedmsetdvanácttisíctřista Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 41/2022.


ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR ze dne 17.2.92 č.j. ZT 2130/91, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5433-38/2022 evidence posudků.

V Praze 16.5.2022




Ing. Jan Křouta
U Zdravotního ústavu 1856/3
100 00 Praha 10 - Vinohrady

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Příloha - Výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č.303	1
Příloha - fotodokumentace	2

Příloha - Výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č.303

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2022 10:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0202 Beroun	Obec: 533912 Mořinka	
Kat.území: 699322 Mořinka	List vlastnictví: 303	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
TJ Mořinka v likvidaci, 26718 Mořinka	43765041	
B Nemovitosti		
Stavby		
Typ stavby		
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
Mořinka, č.p. 62	obč.vyb St. 42/2, LV 10001	chráněná krajinná oblast
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu		
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu		
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
Listina		
o Jiná listina číslo 2720/1996 kol.rozh.ze dne 4.12.96.		
Pro: TJ Mořinka v likvidaci, 26718 Mořinka	POLVZ:323/1996	Z-6400323/1996-202 RČ/IČO: 43765041
o Jiná listina číslo 2850/1997 před.č.p.62 - listina ze dne 14.8.97.		
Pro: TJ Mořinka v likvidaci, 26718 Mořinka	POLVZ:42/1997	Z-6400042/1997-202 RČ/IČO: 43765041
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Vyhotožil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.04.2022 11:07:37

Příloha – fotodokumentace budovy



Hlavní místnost



Přístavba – přízemí



Přístavba - suterén



Přístavba – přízemí soc. zařízení

