

ZPOVOLENÍM VÁM ZDELUJI, ŽE JSEM  
TAKOVÝ PRACOVNÍK, KTERÝ MÁ  
PRÁCI ZAJIŠTĚNOU DO VĚKU  
ODCHODU DO STÁROBNÍHO DŮCHODU.

S POZDRAVEM OLDŘICH REKLS



40 INS

17927/2012



Soud: KS Brno  
Dostal: 05.09.2012 15:20  
Počet stran/příloh: 20/  
Počet stejnopisů: 1

KRAJSKÝ SOUD V BRNĚ	
PODATELNA	
DOŠLO osobně - poštou v .....hod.	
- 5 - 09 - 2012	
.....kras	.....příloh
.....kolky	.....

# DOHODA O PROVEDENÍ PRÁCE č. 23/2012

Zaměstnavatel: TRVALÉ STAVBY s.r.o.  
Zastoupen: Petrem Halaštou  
Sídlo: Stolařská 40, 763 16 Fryšták  
IČ: 26928621  
DIČ: CZ26928621

Pracovník: Remeš Oldřich  
Rodné číslo: 570713/2035  
Adresa: Křižná 759  
Morkovice-Slížany, 768 33

Výše uvedení uzavírají tuto dohodu o provedení práce:

Sjednaný pracovní úkol: Svislé konstrukce RD Šenov, MEI Zlín

Sjednaný rozsah práce v hodinách celkem: 90 hodin

Zahájení práce dne: 14.8.2012

Dokončení práce dne: 31.10.2012

Práci převezme: Petr Halašta, statutární zástupce společnosti

Sjednaná odměna: 19.600,- Kč

Odměna je splatná po ukončení a převzetí práce v nejbližším výplatním termínu.

## **Další ujednání:**

Pracovník se zavazuje:

konat práce svědomitě a řádně podle svých sil, znalosti a schopností a dodržovat podmínky v této dohodě,

- konat práce osobně
- dodržovat právní předpisy vztahující se k práci jim vykonané, zejména k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

Zaměstnavatel se zavazuje:

- vytvářet přiměřené pracovní podmínky zajišťující řádný a bezpečný výkon práce, seznámit pracovníka s právními předpisy vztahující se k práci jim vykonávané.

Zaměstnavatel může odměnu po projednání s pracovníkem přiměřeně snížit, neodpovídá-li provedená práce sjednaným podmínkám.

Zaměstnavatel může od dohody ustoupit, jestliže pracovní úkol nebude proveden ve sjednané době, pracovník proto, že mu zaměstnavatel nevytvořil sjednané podmínky.

Zaměstnavatel může okamžitě zrušit tuto dohodu o provedení práce, poruší-li pracovník zvláště hrubým způsobem povinnosti vyplývající z této dohody a na zaměstnavateli nelze spravedlivě požadovat, aby v této dohodě o provedení práce pokračoval.

**Závěrečná ustanovení:**

Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pracovník a jedno zaměstnavatel. Pracovník a zaměstnavatel podepisují tuto dohodu o provedení práce na důkaz souhlasu s jejím obsahem.

Ve Fryštáku dne 13.8.2012

  
.....  
pracovník

 **trvaléstavby, s.r.o.**  
Souhrn: 356, 763 16 FRYŠTÁK  
tel.: 577 811 707, fax: 577 811 707, 243  
e-mail: trvaloustavby@trvaloustavby.cz  
IČO: 26928621, DIČ: CZ26928621  
www.trvaloustavby.cz

.....  
zaměstnavatel

# Znalecký posudek

## 3367-65/12

jehož předmětem je určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)  
rodinného domu č.p.759 s příslušenstvím a pozemky parc.č.: 1277/5, 1277/3  
vše situováno v k.ú. Morkovice, obci Morkovice-Slížany,  
a to pro účely insolvence.



Objednavatel: Oldřich Remeš  
Křižná 759  
768 33 Morkovice-Slížany

Vypracoval: Ing. Ludvík Šojdr  
Purkyňova 740/4  
767 01 Kroměříž  
Tel.: 573 330 004  
Fax: 573 336 936  
E-mail: [sojdr@reaia.cz](mailto:sojdr@reaia.cz)

Tento znalecký posudek obsahuje 7 stran textu a 10 stran příloh dle přiloženého seznamu, byl vypracován ke dni 27.8.2012 ve dvou vyhotoveních.

V Kroměříži: 27.8.2012

## OBSAH

<b>A. ÚVOD .....</b>	<b>3</b>
A.1. ZÁKLADNÍ POJMY .....	3
A.2. ÚČEL TRŽNÍHO OCENĚNÍ - ZNALECKÝ ÚKOL .....	3
 <b>B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE - NÁLEZ .....</b>	<b>4</b>
B.1. PODKLADY .....	4
B.2. POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI .....	4
B.2.1. Rodinný dům čp.759 .....	4
B.2.2. Pozemky: .....	4
 <b>C. POSUDEK .....</b>	<b>5</b>
C.1. ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ .....	5
C.1.1. Ocenění ke dni 27.8.2012 s přihlédnutím k cenové úrovni trhu. ....	5
C.1.1.1. Určení obvyklé ceny ve smyslu Zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku : (§2 odst.1).....	5
C.1.1.2. Základní úvaha .....	5
C.1.1.3. Tržní podmínky .....	5
C.2. ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI .....	6
C.2.1. Analýza nabídky .....	6
C.2.2. Analýza poptávky.....	6
C.2.3. Analýza obchodovatelnosti .....	6
C.3. URČENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY – SROVNÁVACÍ ANALÝZA .....	6
 <b>D. ZÁVĚR .....</b>	<b>7</b>
 <b>E. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>	<b>7</b>
 <b>F. PŘÍLOHY .....</b>	<b>7</b>

## A. ÚVOD

### A.1. ZÁKLADNÍ POJMY

#### **Cena**

je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží (jímž může být i právo či nájem) nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

#### **Hodnota**

není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím (jímž může být i právo) a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží (jímž může být i právo) nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, obvyklá hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

#### **Obvyklá cena (§ 2 zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku)**

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.

### A.2. ÚČEL TRŽNÍHO OCENĚNÍ - ZNALECKÝ ÚKOL

#### Úkolem znalce je stanovit:

obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV č.2562 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž, katastrální území Morkovice, obec Morkovice-Slížany, a to rodinného domu čp.759 s pozemky parc.č.: st.1277/5, 1277/3, a to ke dni 27.8.2012.

## B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE - NÁLEZ

### B.1. PODKLADY

- Informace o parcele (zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>)
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Morkovice
- informační systém MOISES
- Osobní prohlídka konaná 27.8.2012 Ing.Ludvíkem Šojdrem

### B.2. POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

#### B.2.1. Rodinný dům čp.759

##### Poloha:

Budova je situována v obci Morkovice-Slížany, v zastavěné části při zpevněné komunikaci ulice Křížná, jako část samostatně stojícího dvojdomku. Průčelím je dům orientován na severovýchodní světovou stranu.

##### Popis:

Jedná se o třípodlažní (1.PP, 1.NP, 2.NP) objekt se sedlovou střechou.

Základové kce tvoří betonové pasy. Nosné zdivo zděné v tl.45 cm. Konstrukce krovu dřevěná sedlová, krytina hliníková šablona, klempířské kce úplné z pozink.plechu. Schodiště je dřevěné. Vnější omítka je břizolitová, vnitřní štuková s malbou. Okna dřevěná špaletová, sklepní okna zdvojená, dveře hladké dýhové do ocelových zárubní.

Vytápění ÚT, kotlem na tuhá paliva, radiátory litinové. Podlahy obytným místností tvoří dřevotříska, podlahy ostatních místností tvoří keramická dlažba nebo betonové. Rozvody vody studené i teplé, zdrojem teplé vody je el.boiler. Z vybavení kuchyně je elektrický sporák, kuch.linka, odsavač par. Z vnitřního vybavení je vana, umyvadlo a WC.

##### Dispozice:

- 1.PP – sklep, prádelna, kotelna, garáž, uhelna, chodba
- 1.NP – obývací pokoj, kuchyně, pracovna, vstup, chodba, schodiště, WC
- 2.NP – dětský pokoj, ložnice, ložnice, dětský pokoj, koupelna, chodba

Do srovnávací analýzy byly použity výměry podlahové plochy:

**140m<sup>2</sup> obytných, 70m<sup>2</sup> sklepních**

##### Stáří, amortizace, rekonstrukce:

Stavba je užívána od roku 1992, ke dni ocenění je tedy 20 let stará. Konstrukce a vybavení jsou původní.

#### B.2.2. Pozemky:

Jedná se o pozemek parc.č.: st.1277/5 – zastavěná plocha o výměře 86 m<sup>2</sup> a parc.č.: 1277/3 – zahrada o výměře 512 m<sup>2</sup>.

Pozemek je rovinatý, situovaný při zpevněné komunikaci ul.Křížná s možností napojení na všechny inženýrské sítě. Na parc.č.: st.1277/5 je situován objekt bydlení čp.759.

## C. POSUDEK

### C.1. ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ

C.1.1. Ocenění ke dni 27.8.2012 s přihlédnutím k cenové úrovni trhu.

C.1.1.1. Určení obvyklé ceny ve smyslu Zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku : (§2 odst.1)

Standardními oceňovacími metodami, které se používají při zjištění obvyklé ceny jsou:

- metoda věcná
- metoda výnosová
- metoda srovnávací,

když zejména metoda srovnávací, založená na analýze tržních podmínek (vztahu nabídky a poptávky) a analýzy srovnatelných obchodů s obdobnými nemovitostmi v daném místě a čase, má největší vypovídací schopnost.

C.1.1.2. Základní úvaha

Z výše uvedeného vymezení pojmu "obvyklá cena" je zřejmá skutečnost, že pro její objektivní stanovení je nutná znalost podmínek trhu, a to zejména stavu nabídky a poptávky, znalost obdobných obchodních transakcí realizovaných za obdobných podmínek v obdobných lokalitách a ve stejném čase. Přitom je nutno z pohledu obvyklé ceny přezkoumat (mít informace), zda u již realizovaných obchodních transakcí byly tyto realizovány za podmínek vymezení obvyklé ceny (zejména z pohledu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů, stavu tísně na jedné či druhé straně obchodní transakce apod.).

C.1.1.3. Tržní podmínky

Určujícím faktorem pro stanovení obvyklé ceny je znalost obdobných obchodních transakcí. V daném případě se jedná o informace o prodejích obdobných domů (poloha, přístup, okolí) v daném místě a čase.

Na základě uvedených skutečností jsem provedl informační marketing s cílem zjistit cenovou úroveň obdobných objektů, které se v nedávné době prodaly. Bylo k dispozici záznamy realizovaných obdobných prodejů v obci Morkovice-Slížany a Kvasice (viz.přílohy "Záznamy databáze MOISES").

## C.2. ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI

### C.2.1. Analýza nabídky

Nabídka obdobných nemovitostí v menších obcích okresu Kroměříž **je registrována.**

### C.2.2. Analýza poptávky

Poptávka po srovnatelných nemovitostech v menších obcích okresu Kroměříž **je registrována.**

### C.2.3. Analýza obchodovatelnosti

Nabídku a poptávku lze charakterizovat jako víceméně vyrovnanou, obchodovatelnost s ohledem na rozsah nemovitosti **normální - v horizontu 6 až 12 měsíců.**

## C.3. URČENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY – SROVNÁVACÍ ANALÝZA

Ze tří standardních metod (věcná, výnosová, srovnávací) přichází v daném případě v úvahu využití zejména metody srovnávací. Byly využity záznamy o realizovaných prodejkch rodinných domů v okrajové části obce Kroměříž případně v okolí, tyto záznamy byly dohledány a použity do srovnávací analýzy, rozdíly v poloze, rozsahu, tržních podmínkách byly zohledněny (viz.přílohy "Záznamy databáze MOISES" a "Srovnávací analýza MOISES").

## D. ZÁVĚR

Po zohlednění veškerých tržních podmínek, již realizovaných obchodů, nabídky, poptávky a celkové obchodovatelnosti a na základě provedené srovnávací analýzy (viz příloha) určuji **OBVYKLOU CENU objektu bydlení č.p.759 s parc.č.: st.1277/5, 1277/3 s příslušenstvím** ve výši:

**1.650.000,-Kč**

(slovy:jednmilionšestsetpadesáttisíckorunčeských)

**Konstatuji současně, že jsem (vyjma vážnoucích zástav) nezjistil žádná další práva a závady vážnoucích na předmětných nemovitostech.**

## E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 16.11.1988 č.j. Spr.3793/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3367-65/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3367-65/12 podle připojené likvidace.

Otisk kulaté pečeti:



V Kroměříži : 27.8.2012

Podpis znalce

## F. PŘÍLOHY

1. Informace o parcele	3 strany
2. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Morkovice	1 strana
3. Záznamy databáze MOISES	3 strany
4. Fotodokumentace	1 strana
5. Polohopis	1 strana
6. Srovnávací analýza MOISES	1 strana

## Informace o parcele

**Parcelní číslo:** 1277/5  
**Obec:** [Morkovice-Slížany \[588768\]](#)   
**Katastrální území:** [Morkovice \[699268\]](#)   
**Číslo LV:** 2562  
**Výměra [m²]:** 86  
**Typ parcely:** Parcela katastru nemovitostí  
**Mapový list:** DKM  
**Určení výměry:** Ze souřadnic v S-JTSK  
**Druh pozemku:** zastavěná plocha a nádvoří  
**Stavba na parcele:** [č.p. 759](#)



Zobrazení v grafickém prohlížeči

## Vlastníci, jiní oprávnění

### Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Remeš Oldřich	Křížná 759, Morkovice-Slížany, Morkovice, 768 33	1/2
Remešová Lenka	Křížná 759, Morkovice-Slížany, Morkovice, 768 33	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany...

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

### Typ


Dražební vyhláška  
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
 Nařízení exekuce - Remeš Oldřich  
 Nařízení exekuce - Remešová Lenka  
 Zástavní právo exekutorské  
 Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

### Typ



Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručení

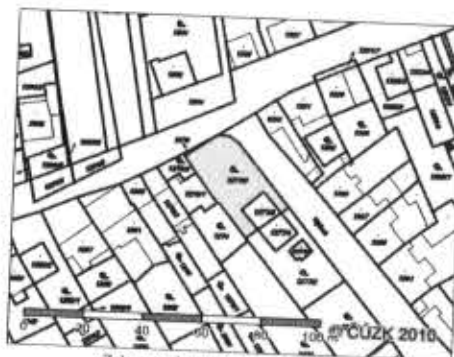
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž](#) 

Platnost k 23.08.2012 09:42:14

## Informace o parcele

**Parcelní číslo:** 1277/3  
**Obec:** [Morkovice-Slížany \[588768\]](#)   
**Katastrální území:** [Morkovice \[599268\]](#)   
**Číslo LV:** 2562  
**Výměra [m²]:** 512  
**Typ parcely:** Parcela katastru nemovitostí  
**Mapový list:** DKM  
**Určení výměry:** Ze souřadnic v S-JTSK  
**Druh pozemku:** zahrada



Zobrazení v grafickém prohlížeči

## Vlastníci, jiní oprávnění

## Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Remeš Oldřich	Křížná 759, Morkovice-Slížany, Morkovice, 768 33	1/2
Remešová Lenka	Křížná 759, Morkovice-Slížany, Morkovice, 768 33	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31000	512

## Omezení vlastnického práva

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Remeš Oldřich
Nářízení exekuce - Remešová Lenka
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Nepřímý exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž](#) 

Platnost k 23.08.2012 09:42:14

## Informace o stavbě

**Stavba:** č.p. 759  
**Obec:** [Morkovice-Slížany \[588768\]](#) »  
**Část obce:** [Morkovice \[99261\]](#) »  
**Katastrální území:** [Morkovice \[699268\]](#) »  
**Číslo LV:** 1712  
**Na parcele:** 1277/5  
**Typ stavby:** budova s číslem popisným  
**Způsob využití:** objekt k bydlení

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Remeš Oldřich a Remešová Lenka		
Remeš Oldřich	Křížná 759, Morkovice-Slížany, Morkovice, 768 33	
Remešová Lenka	Křížná 759, Morkovice-Slížany, Morkovice, 768 33	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Remeš Oldřich
Nářízení exekuce - Remešová Lenka
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

Obrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž](#) »

Platnost k 23.08.2012 09:42:14



# Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

16278

## Segment

Typ **rodinný dům**  
Podtyp **1 byt**  
Speciální **koncový**  
Materiál. char. **zděná z cihel, tvárnic, bloků**  
Fyz. opotř. **2. třetina životnosti**

## Ceny

Cena reprodukční Kč  
Cena věcná Kč  
Cena výnosová Kč  
Cena administrat. Kč  
- dle cen. předpisu  
Cena administr. II: Kč  
- dle cen. předpisu II:  
**Cena tržní 1 150 000,00 Kč**

## Poloha

Okres KM Statut obec  
Obec Morkovice-Slížany  
Katastr. území Morkovice  
Počet obyvatel 2 811  
Zóna Rodinné domy  
Poloha v zóně průměrná  
Adresa nemov. Kolaříkova

### Stáří objektu :

Oceňovaný objekt byl postaven a uveden do užívání před cca 120-ti lety. V letech 2003-2004 byla provedena částečná rekonstrukce zahrnující nové rozvody elektroinstalace, vytápění

## Charakteristiky obce

Elektřina	ano	Služby	ano
Vodovod	ano	Školka	ano
Kanalizace	ano	Škola	ano
Plyn	ano	Lékař	ano
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ano
Železnice	ne	Pošta	ano
Autobus	ano		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

## Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální  
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

## Základní charakteristiky nemovitosti

### Popis:

Jedná se o dvoupodlažní (1.PP, 1.NP), částečně podsklepený objekt se sedlovou střechou o půdorysu obdélníkovém.  
Nosná kce je zděná v tl. 45 cm, založená na betonových základových pasech. Vnější povrchová úprava provedena břizolitovou omítkou. Vnitřní povrchová úprava je váp. omítkou štukovou. V koupelně a kuchyni s ker. obkladem stěn.  
Střecha je sedlová se střešní krytinou pálenou taškou. Oplechování střechy, parapetů, žlaby a svody jsou z pozinkovaného plechu. Bleskosvod není nainstalován.  
Stropy jsou polospalné, dřevěné opatřené rákosováním a povrchovou úpravou váp. omítkou štukovou. Schodiště je železobetonové. Podlahy obytných místností tvoří dřevěné parkety. Podlahy ostatních místností tvoří keramická dlažba.  
Okna jsou dřevěná špaletová ze dvora a plastová od ulice. Dveře hladké do obložkových zárubní.  
Elektroinstalace je světelná a motorová. Vytápění ÚT s plynovým kotlem a plechovými radiátory. Rozvod vody studené i teplé bez ohřevu vody (demonťován). Z vnitřního vybavení je vana, umyvadlo a WC. Z vybavení kuchyně je plyn. sporák a dřež. Z inženýrských sítí je provedeno napojení na el. energii, vodovod z obecního řádu (i z vlastní studny vč. darling), kanalizaci do obecního řádu, telefon a plyn.  
Stáří, životnost, údržba:



## Časové údaje

Délka obchodu (měsíce): 6  
Obchod proběhl dne: 8.6.2010  
Záznam vypracován dne: 14.1.2011  
Záznam přijat do databáze dne: 21.1.2011

## Rozměrové a cenové charakteristiky

### Stavby

Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
obytné	1,0	82		8 313	0
sklepní	0,5	18		4 157	0
hospodářské	0,5	60		4 157	0
				0	0
				0	0

Celkový obestavěný prostor

JC obestavěného prostoru

Celková cena staveb:

1 005 900,00 Kč

### Pozemky

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.	200	268	200
zahrada	100	905	100

Celková cena pozemků:

144 100,00 Kč

# Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

16805

## Segment

Typ rodinný dům  
Podtyp 1 byt  
Speciální koncový  
Materiál. char. zděná z cihel, tvárnic, bloků  
Fyz. opotř. 2. třetina životnosti

## Ceny

Cena reprodukční Kč  
Cena věcná Kč  
Cena výnosová Kč  
Cena administrat. Kč  
- dle cen. předpisu  
Cena administr. II: Kč  
- dle cen. předpisu II:  
Cena tržní 1 450 000,00 Kč

## Poloha

Okres KM Statut obec  
Obec Morkovice-Slížany  
Katastr. území Morkovice  
Počet obyvatel 2 811  
Zóna Rodinné domy  
Poloha v zóně průměrná  
Adresa nemov. Uhřetická

### Stáří objektu :

Stavba je užívána od r.1970, ke dni ocenění je tedy 41 let stará. V roce 1990 provedena plynofikace, v roce 1998 krytina, v roce 2004 kuchyně, v roce 2005 zateplení dvorní strany a přístavba verandy, v

## Charakteristiky obce

Elektřina	ano	Služby	ano
Vodovod	ano	Školka	ano
Kanalizace	ano	Škola	ano
Plyn	ano	Lékař	ano
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ano
Železnice	ne	Pošta	ano
Autobus	ano		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

### Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální  
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

Tento výpis pořídil(a) Ing. Ludvík Šojdr

## Základní charakteristiky nemovitosti

Jedná se o třípodlažní, cele podsklepený (1.PP, 1.NP, 2.NP) RD se sedlovou střechou, situovaný jako řadový koncový objekt. Objekt je založen na betonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové nosné stěny zděné v tl. 45 cm. Stropy jsou nespalné, železobetonové s rovným podhledem. Střecha je sedlová se střešní krytinou pálenou taškou. Klempířské kce z pozinku. Podlahy obytných místností tvoří dřevotřískové kazety s PVC. Podlahy ostatních místností tvoří keramická dlažba nebo betonové s PVC. Schody částečně železobetonové s tercem a částečně ocelová kce s náslapy. Okna dřevěná špaletová. Dveře vnitřní dýhové hladké do ocelových zárubní. Fasádní omítky bílolitové. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé štukové. Vnitřní obklady keramické v koupelně, kuchyni, na WC. Vnější obklady provedeny keramickým páskem do soklu. Vytápění je ÚT, plynovým kotlem nebo kamny na TP s plechovými radiátory. Rozvody vody jsou studené a teplé s ohřevem vody plynovým zásobníkem, ohřívacím nebo elektrickým bojlerem. Elektroinstalace je světelná i motorová (220V, 380V). Kanalizace splašková do obecního řadu. Z vybavení kuchyně je kuch.linka, dřež, digestoř, kombi.sporák. Z vnitřního vybavení je vana, umyvadlo a 2x WC.

### Dispozice:

1.PP - chodba, sklad ovoce, dílna, kotelná, prádelna



## Časové údaje

Délka obchodu (měsíce): 6  
Obchod proběhl dne: 4.1.2011  
Záznam vypracován dne: 16.4.2011  
Záznam přijat do databáze dne: 29.4.2011

## Rozměrové a cenové charakteristiky

### Stavby

Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
obytné	1,0	148		7 045	0
sklepní	0,5	67		3 523	0
balkon	0,3	4		2 114	0
				0	0
				0	0

Celkový obestavěný prostor

JC obestavěného prostoru

Celková cena staveb:

1 287 230,00 Kč

### Pozemky

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.	200	490	200
zahrada	100	560	100
orná půda	877	10	877

Celková cena pozemků:

162 770,00 Kč

Výpis ze dne : 27.8.2012

Strana výpisu číslo: 1

# Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

18435

## Segment

Typ rodinný dům  
Podtyp 1 byt  
Speciální samost. stojící  
Materiál, char. zděná z cihel, tvárnic, bloků  
Fyz. opotř. 2. třetina životnosti

## Ceny

Cena reprodukční Kč  
Cena věčná Kč  
Cena výnosová Kč  
Cena administrat. Kč  
- dle cen. předpisu  
Cena administr. II: Kč  
- dle cen. předpisu II:  
Cena tržní 1 500 000,00 Kč

## Poloha

Okres KM Statut město  
Obec Koryčany  
Katastr. území Koryčany  
Počet obyvatel 2 884  
Zóna Rodinné domy  
Poloha v zóně průměrná  
Adresa nemov. Kyjovská

### Stáří objektu :

Stáří stavby se nepodařilo zjistit, dle stavu kci usuzují cca 50 let. V roce 2010 byla provedena nová koupelna a výměna oken a vstupních dveří, další vybavenost původní.

## Charakteristiky obce

Elektřina	ano	Služby	ano
Vodovod	ano	Školka	ano
Kanalizace	ano	Škola	ano
Plyn	ano	Lékař	ano
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ano
Autobus	ano		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			32
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

### Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální  
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

## Základní charakteristiky nemovitosti

Jedná se o třípodlažní, podsklepený (1.PP, 1.NP, 2.NP) RD čp.172, situovaný ve stávající zástavbě jako samostatně stojící objekt.

Vytápění je plynové, okna plastová, střecha původní.

RD je situován cca 400m od centra obce, při zpevněné komunikaci mezi ulicemi Kyjovská/Zámecká, téměř při hlavní komunikaci ulice Kyjovská (Kyjov-Kroměříž).



## Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):  
Obchod proběhl dne: 1.10.2011  
Záznam vypracován dne: 23.3.2012  
Záznam přijat do databáze dne: 21.4.2012

## Rozměrové a cenové charakteristiky

### Stavby

Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
obytné	1,0	120		7 752	0
sklepní	0,5	66		3 876	0
skladové	0,5	40		3 876	0
				0	0
				0	0

Celkový obestavěný prostor

JC obestavěného prostoru

Celková cena staveb:

1 341 200,00 Kč

### Pozemky

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.	200	541	200
zahrada	100	506	100

Celková cena pozemků:

158 800,00 Kč

# Fotodokumentace nemovitosti



Pohled čelní – od severovýchodu



Pohled zadní – od západu



Interiér chodby se schodištěm



Interiér ložnice

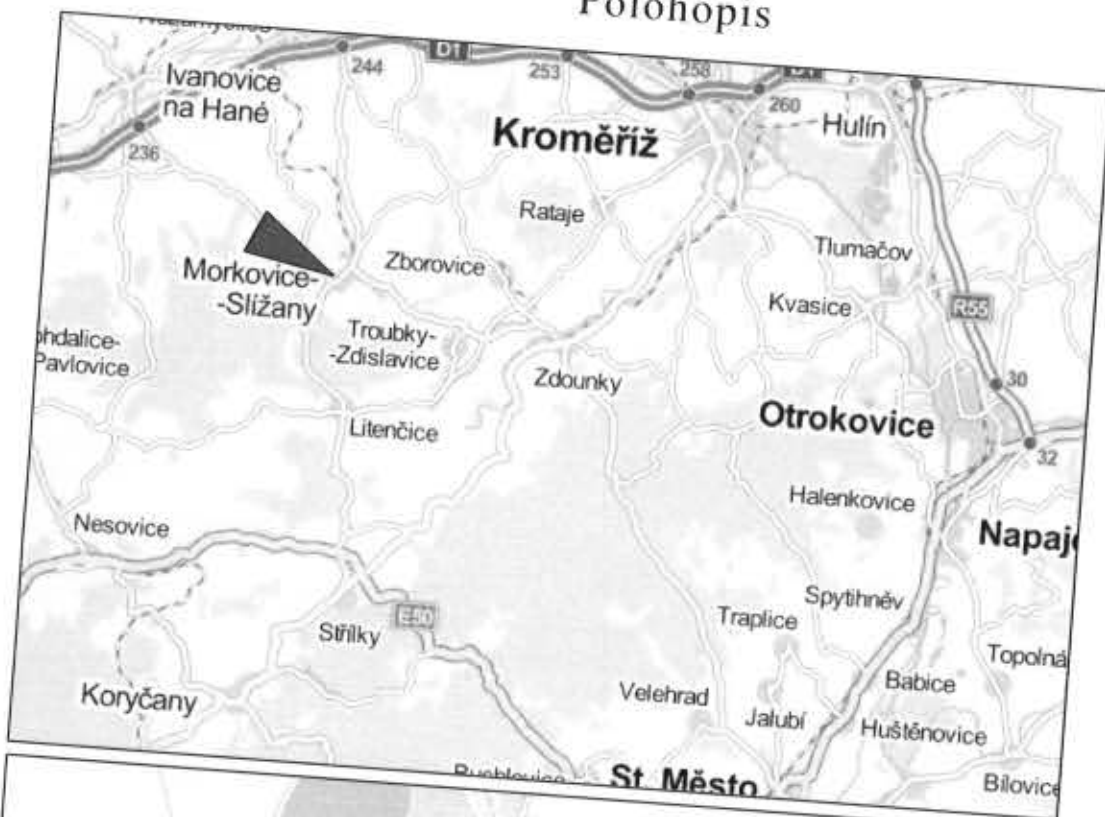


Interiér kuchyně



Interiér koupelny

# Polohopis



## ROVNÁVACÍ ANALÝZA MOISES - 3 objekty pro porovnání

Vstup do IS MOISES a vyhledání nemovitostí použitých v procesu

obec: Morkovice-Sližany

k.ú.: Morkovice

3

Cena [Kč/m<sup>2</sup>] st.pl:

250

Cena [Kč/m<sup>2</sup>] ostatní:

250

### Analýza záznamů obchodovaných nemovitosti:

Záznam MOISES č.						
Tržní cena [tis]	18435	16805	16278	Součet		Průměr
Dat.obchodu [měs/rok]	1 500	1 450	1 150	4 100		1 367
Délka obchodu [měs]	10/11	01/11	06/10	pouze referenční		
<b>POZEMKY</b>						
staveb.pl.	[Kč/m2]	[Kč/m2]	[Kč/m2]	[Kč/m2]	[Kč/m2]	
zahrada	200	200	200	600	200	
orná půda	100	100	100	300	100	
Faktor srovnatelnosti polohy	0	877	0	877	292	
<b>STAVBY</b>	1,25	1,25	1,25	Průměr cen pouze referenční hodnoty		
Typ prostoru:	[Kč/m2]	[Kč/m2]	[Kč/m2]	Součet		Průměr
obytné						
sklepni	7 752	7 045	8 313	25 959		8 653
lodžie	3 876	3 522	4 156	12 978		4 326
	3 876	3 522	4 156	12 978		4 326
	0	0	0	0		0
Faktor srovnatelnosti staveb	0	0	0	0		0
Faktor srovnatelnosti trhu	1,10	1,20	1,20			
Váha	1,00	1,00	0,90			
	1	1	1	3		
Poznámky (zdůvodnění použití hodnoty)						

Poznámky (zdůvodnění použití jednotlivých faktorů):

**Poznámky (zduvodnění použití jednotlivých faktorů):**

Faktor srovnatelnosti staveb: zohlednění rozdílů ve vybavenosti, kvalitě a konstrukčním řešení porovnávaných staveb

Faktor srovnatelnosti trhu: zohlednění rozdílů v nabídce, poptávce, prodejnosti dále rozdílů v ceně

Váhy faktor: neuplatňuji

Váhy faktor: neuplatňují

Váhový faktor: neuplatňuji

### Analýza tržních podmínek:

**Současná nabídka:**

nabídka obdobných nemovitostí je běžně evidována

**Současná poptávka:**

poptávka obdobných nemovitostí je běžně evidována

Vztah nabídky a poptávky:

poptávka je přibližně stejná jako nabídka  
očekávat i nadále...

Trend v nabídce

Trend v poptávce

Lze očekávat i nadále obdobnou úroveň nabídky

**Trend v obchodovatelnosti:**

lze očekávat i nadále obdobnou úroveň poptávky  
předpokládám obchodovatelnost v budoucnu

### Poznámka k analýze tržních

i nadále předpokládám obchodovatelnost v horizontu 6 až 9 měsíců  
je provedena na základě zkušenosti realitního trhu

na základě informačního systému MOISES.

## Analýza oceňované nemovitosti - ocenění

STAVBY		Typ prostoru					Výměra celkem [m <sup>2</sup> ]
Výměry v m <sup>2</sup>	obytné	sklepni	lodžie	0	0		210
Průměrné ceny [Kč/m <sup>2</sup> ]	136,00	70,00	4	0	0		
Korekční faktor	8 653	4 326	4 326	0	0		
Upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Ceny v tis.Kč	8 653	4 326	4 326	0	0		
	1 177	303	17	0	0		
Zdůvodnění použití korekčního faktoru: neuplatňuji							
							<b>CENA STAVEB CELKEM</b>
							[tis. Kč]
							1 496,95

POZEMKY		[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	CENA [Kč]	CENA POZEMKU CELKEM
stavebni		86	250	21 500	
zahrada		512	250	128 000	
orná (jiné)		0	0	0	
					[tis. Kč]
					149,50

CENA NEMOVITOSTI v tisících Kč v mil. zaokr. [Kč]	STAVBY celkem	POZEMKY celkem	Jiné (nezahrnuté) cenové vlivy			CELKEM NEMOVITOSTI
			bazén	garáž	vinovod	
1 497	150					1 646,45
1.50	0,15					1,65

Cena slovy: jedenmilionšestsetpadesáttisickorunčeských

Cena slovy: jedenmilionšestsetpadesáttisickorunčeských

MM

