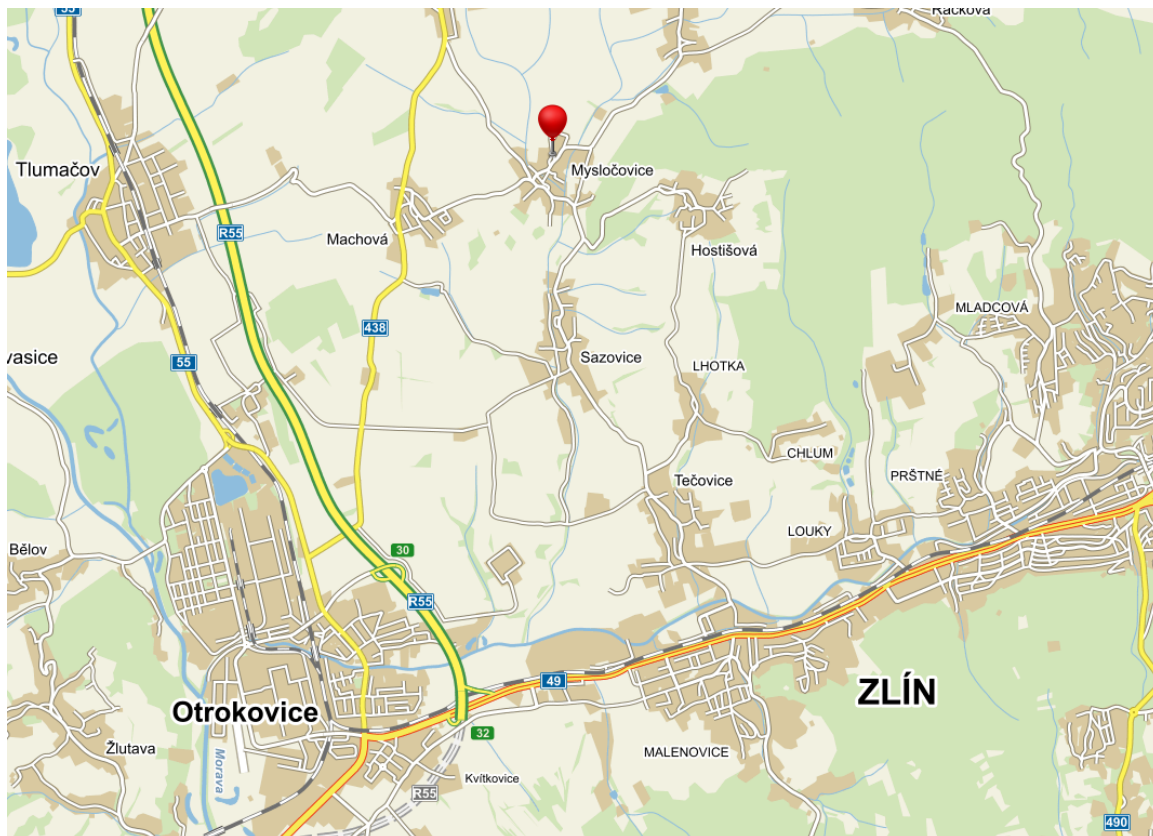


o obvyklé ceně nemovité věci – pozemku **parcelní číslo st. 15**, jehož součástí je **rodinný dům čp. 32**
v katastrálním území Mysločovice, obci Mysločovice, okrese Zlín



V Otrokovcích, dne 31. října 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovité věci se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejích součástí, tj. vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitá věc znehodnotila a včetně jejího příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek parcelní číslo st. 15 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům čp. 32 v katastrálním území Mysločovice, obci Mysločovice, okres Zlín.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 763 01 Mysločovice čp. 32
<i>Kraj</i>	: Zlínský
<i>Okres</i>	: Zlín
<i>Obec</i>	: Mysločovice
<i>Katastrální území</i>	: Mysločovice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 27. a 31. října 2015 znalcem za účasti obou vlastníků.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mysločovice, LV č. 151 informativní
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 3) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 27. a 31. října 2015, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Metoda nebude aplikována, v místě nenajdeme dostatečný počet srovnatelných nájmů.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohly být nemovitosti prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 151 jsou

***manželé Kateřina a Milan Kopčilovi
oba bytem 763 01 Mysločovice 32***

vlastníky (SJM) nemovité věci – pozemku parcelní číslo st. 15 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 131,0 m², jehož součástí je rodinný dům čp. 32 v katastrálním území Mysločovice, obec Mysločovice, okres Zlín.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně. Dle orientační mapy radonového rizika pro oblast Mysločovice je pozemek zařazen do kategorie I. – nízký radonový index.

9. Věcná břemena, zátěže:

Na listu vlastnickém nejsou evidovány žádná věcná břemena. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovité věci dle tohoto posudku nepromítají. Převod nemovitých věcí není vázán odvodem DPH.

10. Základní popis:

Vesnice Mysločovice se nachází v okrese Zlín a náleží pod Zlínský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž bývalé okresní město Zlín. Obec Mysločovice se rozkládá asi sedm kilometrů severně od Zlína. Na území této středně velké vesnice žije trvale 605 obyvatel.

V obci naleznou děti školního věku základní školu vyššího stupně a rodiče malých dětí mohou také využít mateřskou školu. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli obchod se smíšeným zbožím, některé služby, dojíždí zde pojízdné prodejny, knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Mysločovice má ordinaci jeden praktický lékař a stomatolog. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, veřejný vodovod, kanalizaci.

Posuzovaný objekt – rodinný dům – je starší stavbou stojící v širším centru vesnice, objekt stavebně navazuje na domek sousední. Přízemní nepodsklepená stavba zastřešená krovem obsahuje jednu bytovou jednotku typu 2 + 1, garáž a kůlnu na palivo. Stavba je starší osmdesáti let, modernizace vybavení proběhla cca před 20-ti léty, další menší stavební úpravy realizoval i současný vlastník v průběhu posledních pěti roků.

Dopravní dostupnost

Dům je přístupný po místní komunikaci sjezdem ze silnice z Mysločovic do Lechotic. Parkovací možnosti jsou omezeny, ale dům má v severní části garáž. Autobusová zastávka je od domu vzdálená cca 600 m, nejbližší železniční stanice i s mezinárodními spoji je v Otrokovicích.

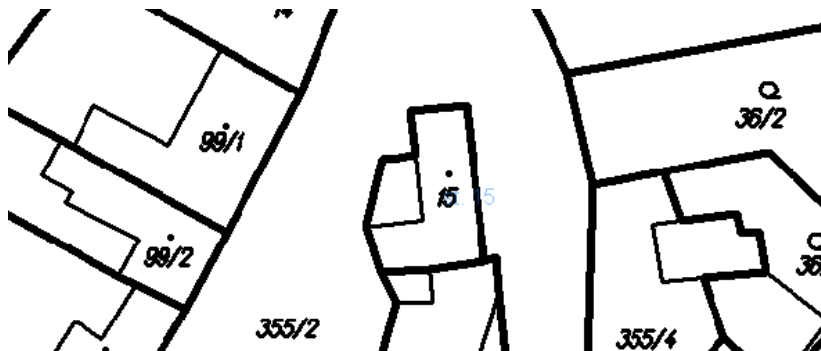
Účel využití

Dům je trvale užíván vlastníky v souladu s evidencí.

Pozemky

Pozemek zapsaný na listu vlastnickém je z větší části zastavěn stavbou hlavní, nezastavěná část je oplocená a je zde zřízeno posezení.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo st. 15 – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém se posuzovaný dům čp. 32 nachází, katastrální území a obec Mysločovice

Obsah ocenění

- a) pozemek parcelní číslo st. 15 k.ú. Mysločovice, obec Mysločovice, okres Zlín
- b) RD čp. 32 na pozemku parcelní číslo st. 15 včetně příslušenství, k.ú. Mysločovice, obec Mysločovice, okres Zlín

11. Popis nemovitých věcí:

a) pozemek parcelní číslo st. 15, k.ú. Mysločovice, obec Mysločovice, okres Zlín

Pozemek, jež je předmětem ocenění, je plošně malý, zastavěn stavbou rodinného domu, na malé části, která zastavěná není, je vytvořeno venkovní posezení. Celková plocha silně podstandardní, pro potřeby daného typu staveb však dostačující. Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, plocha je mírně nakloněná k jihu.

b) rodinný dům č.p. 32 na pozemku p.č. st. 15 včetně příslušenství, k.ú. a obec Mysločovice, okres Zlín

Předmětem ocenění je objekt č.p. 32 – rodinný dům - v souvisle zastavěné části obce Mysločovice v okrese Zlín. Mysločovice, ač od Zlína vzdálené cca 7 km, patří mezi atraktivní „satelitní“ sídelní útvary, odkud především pomocí automobilu je velmi dobré spojení do krajského města či do Otrokovic, kde sídlí největší zaměstnavatelé regionu. Při počtu obyvatel do 1000 zde najdeme jak obchod, školkou, školu či poštu. Tak kvalitní občanská vybavenost je dalším kladem pro malý sídelní útvar, kde nenajdeme žádný zdroj hluku či znečištění prostředí, který by rušil klid vesnického bydlení.

Posuzovaný domek je součástí malého pozemku, ze tří stran obklopen místní komunikací, od jihu na posuzovanou stavbu navazuje další rodinný domek. Objekt, obsahující byt typu 2 + 1 s příslušenstvím, garáží a skladem paliva, je jakýmsi mezistupněm mezi bydlením v bytě a v obvyklém rodinném domě. V zásadě zde totiž chybí zahrada a malá část stavební parcely, jež není zastavěná, umožňuje zřízení jen malého venkovního posezení. Stavba je tedy ideálním bydlištěm pro dnešního zaměstnance, který většinu času tráví v zaměstnání a čas na údržbu rozsáhlé zahrady, jež často náleží k vesnickým domům, již není schopen ve svém rozvrhu najít.

Dům, jež byl postaven před více jak 80-ti léty, je založen na kamenných základech, obvodové stěny zděné tl. 450 mm z cihel režných i plných pálených. Stropní konstrukce s rovným podhledem spalné, střecha sedlová, dřevěný krov, krytina plech, klempířské konstrukce z plechu, kompletní. Vstupní dveře do domu jsou dřevěné, vnitřní dveře najdeme jen mezi zádveřím a jídelnou a kuchyní a koupelnou – vždy atypické, posuvné, v podkroví v ložnici najdeme dveře shrnovací. Okna původní, deštěná. Úprava povrchu fasády cementová omítka, vnitřní omítky štukové, obklady v běžném rozsahu bělinové. Nášlapné vrstvy podlah dlahby, plovoucí lamino, koberec na beton.

Objekt má vstup do domu od západu, dveře z malého zádveří rovně vedou do jídelny, ta je propojená vlevo s obývacím prostorem, vpravo je situovaná kuchyně. Za kuchyní, v zásadě v části k západu předsazené kůlny, je

vestavěná koupelna vybavená sprchovým boxem a umyvadlem, celek sdružen se splachovacím WC, „mlynářské“ schody v kuchyni vedou do podkroví, v jehož část je zřízená ložnice. V severní části domu je zřízená garáž, ta není provozně propojená s obytnou částí domu, ovšem po ocelovém žebříku je z garáže přístupná nevyužívaná část podkroví nad obývacím pokojem.

Dům je napojen na obecní vodovod, odvod splašků do jímky s přepadem do řádu, stavba není napojená na plyn. Ohřev TUV elektrický bojler, v kuchyni sporák elektrický - sklokeramická deska, vytápění z původních elektrických akumulacních kamen je přestavěno na elektrické přímotopy, systém ovšem doplňují kamna na dřevo postavené v jídelně, což značně snižuje provozní náklady domku.

Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí - elektrické energie, vody a kanalizace. Plynová přípojka není zbudována, řád však prochází v blízkosti pozemku.

Oceňovaný dům obsahuje byt o velikosti 2 + 1 se zázemím a garáží. Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí, posezení na západní straně domu, sklad paliva.

Název nemovitosti	Mysločovice 32
počet pokojů	2
typ domu	rodinný
vlastnictví	SJM
přízemní/patrový	přízemní
počet podlaží	1. NP. + podkroví
stav objektu	dobrý
budova	zdění z režného a páleného zdiva
sklep	ne
garáž	ano, ve stavbě RD
parkovací stání	omezené možnosti
balkon	ne
lodžie	ne
terasa	ne
bazén	ne
plocha pozemků	131
plocha zastavění	86
plocha obytná/užitná	85
GPS souřadnice	49.2590917N, 17.5671714E
energetická třída	G

Při prohlídce byly zjištěny následující vady a nedodělky:

Stavba je schopná trvalého užívání a je v dobrém stavu. Ovšem deštěná okna potřebují nový nátěr (nebo vyměnit), totéž platí o krytině střechy či klempířských prvcích. Vybavení kuchyně či koupelny je plně funkční, nelze ovšem říct, že je zcela moderní. Právě na těchto prvcích je znát určitou zastaralost. Oproti tomu např. posuvné dveře mezi zádveřím a jídelnou či kuchyní a koupelnou jsou velmi pěkné, kamna na dřevo rovněž patří mezi kladné rysy stavby.

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitých věcí, je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti....“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

a) pozemek parcelní číslo st. 15, k.ú. a obec Mysločovice, okres Zlín

Výpočet ceny stavebního pozemku - stanovení ceny dle § 3, 4 vyhlášky

Pozemek parcelní číslo st. 15				
Obec			Mysločovice	
Katastrální území			Mysločovice	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		605
Kraj			Zlínský	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 500,00
Plocha pozemků		P m2		131
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	IV.	do 1000 obyvatel	0,65
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	IV.	do 10 km od Zlína	1,01
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	III.	autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost	III.	základní	0,95
	Základní cena pozemku		ZC	505,18
Index trhu s nemovitostmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	III.	je zájem	0,03
2	Vlastnické vztahy	V.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné riziko	1,00
It				1,03
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční do 2000 obyvatel	1,01
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,03
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed	0,00
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná pěšky	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	příjezd i garáž	0,00
7	Hromadná doprava	II.	zastávka do 1000 m od domu	-0,01
8	Výhodnost pro komerci	II.	bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	malá plocha	-0,05
Ip				0,98
Cena pozemku CP = ZC*It*Io*Ip*P				66 779,78

b) RD č.p. 32 na pozemku p.č. st. 15 včetně příslušenství, k.ú. a obec Mysločovice, okres Zlín

Výměry pro ocenění

OP = obestavěný prostor

$$\underline{\text{OP}} = (88,6 * 4,2) + (82,6 * 3,2 * 0,5) = \underline{504,28 \text{ m}^3}$$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům čp. 32					
Obec			Mysločovice		
Katastrální území			Mysločovice		
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		605	
Kraj			Zlínský		
Základní cena		příloha č. 24	ZC	Kč/m2	1 490,00
Obestavěný prostor		OP	m2		504,28
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 20a, tabulka č. 2					
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis		V1
1	Druh stavby	II.	řadový		-0,01
2	Provedení obv. stěn	III.	zdivo cihelné		0,00
3	Tl. obvod. stěn	II.	45 cm		0,00
4	Podlažnost	II.	hodnota do 2		0,01
5	Napojení na veř. síť	IV.	bez plynu		0,04
6	Vytápění	II.	lokální, elektrina i kamna		-0,04
7	Zákl. příslušenství	III.	standard		0,00
8	Ostatní vybavení	II.	garáž		0,05
9	Venkovní úpravy	IV.	posezení u domku		0,05
10	Vedlejší stavby	II.	kůlna na palivo		0,00
11	Pozemky	I.	do 300 m2		-0,01
12	Jiné kritérium	II.	bez vlivu		0,00
					0,09
	Stáří staby	80	s = 1-0,005*y		0,60
13	Stav	II.	dobrý stav		1,00
			Iv		0,65
Index trhu s nemovitoými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky					
It			1,03		
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky					
Ip			0,98		
Cena stavby celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip			496 019,86		

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 199/2014 Sb. - rekapitulace cen objektů:

objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a) pozemek p.č. st. 15	Mysločovice	Mysločovice	Kč	66 779,80
b) RD č.p. 32	Mysločovice	Mysločovice	Kč	496 019,90
Cena podílu nemovitých věcech				562 799,70

Administrativní cena nemovité věci ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 562 800,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je malý stavební pozemek, na kterém stojí malý rodinný dům u severního okraje zastavěné části katastru obce Mysločovice v okrese Zlín. Dům je plně využíván, obsahuje byt typu 2 + 1 s garáží a příslušenstvím. U domu mimo minimálního prostoru s posezením není žádná zahrada.

Atraktivitu obce paradoxně dokazuje skutečnost, že ke dni ocenění zde realitní trh nenabízí žádný rodinný dům na prodej. Obec s malým počtem obyvatel a velmi dobrou občanskou vybaveností je navíc od krajského města vzdálená jen cca 7 km, je zde dobré spojení autobusy, velmi dobré vlastním vozidlem. Železniční stanice s rychlíkovými spoji je v Otrokovicích, zde mají taky sídlo významní zaměstnavatelé regionu. O

dosažitelné ceně posuzované stavby si musíme vytvořit obraz na základě srovnatelných nabídek či uskutečněných prodejů z okolí. Nejblíže a typem nejpodobnější je sousední obec Machová, tady najdeme nabídky dvě, které je možno uvést jako mezní dosažitelné ceny srovnatelných domů:

Příklad 1.: Prodej řadového rodinného domu v obci Machová s celkovým pozemkem 699m². Prohlídka je možná pouze po předchozí domluvě na konkrétní den + čas. K domu náleží hospodářské stavení. Vhodné k rekonstrukci, dům o dispozici 2+1. Je zde vlastní studna, vytápění je lokální plynové.



Prodej rodinného domu 699 m², pozemek 699 m²

Machová, okres Zlín
799 000 Kč

Tento rodinný dům je rovněž přízemní, nepodsklepený, zastřešený krovem, objemově větší avšak technicky v zásadě horším stavu. Pozemek zde je, plocha 700,0 m² je přiměřená a žádaná. Požadovaná cena poněkud nadhodnocená, obsahuje i provizi a jiné platby. Prodávající může obdržet nakonec i o 20 % méně, než je cena inzerovaná.

Příklad 2.: Nabízíme starší, zděný rodinný dům 3 + 1 situovaný na pozemku o celkové ploše 816 m² v obci Machová . Dům se nachází v centru obce v blízkosti autobusové zastávky, spo částech rekonstrukci. Dům je po úpravách ihned obývatelný , vhodný jak k rekreaci, tak k trvalému bydlení . Topení zajišťuje kotel na Plyn, voda z obecního vodovodu, elektřina 220/ 380 V, odpad sveden obecní kanalizace. Na pozemku se dále nachází , garáž a dílna zažemí pro zabrádku.



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 816 m²

Machová, okres Zlín
1 250 000 Kč

Inzertní fotografie domu, jež stojí rovněž na Machové poněkud klamou, koupelna není dokončená, chabí obklady stěn, podlahy, ostatní prostory domu jsou ve fázi hrubé stavby, přitom se jedná o rekonstrukci starého domu. Hotová je tedy jedna místnost a velmi úzká až tísnivá kuchyň. Na rozdíl od stavby posuzované opět je v nabídce zahrada, plocha přiměřená.

Příklad 3.: rodinný dům v obci Hostišová, malá část hlavních konstrukcí byla realizována před více než 100 lety. Převážná část stavby je ale z roku 1967, kdy přestavbou a dostavbou malého domku vznikl dnešní dům. Ten je přízemní, nepodsklepený, s nevyužívaným podkrovím přístupným po vnitřním betonovém schodišti. Zděná stavba není omítnutá a tak je vidět jak režné tak cihelné zdivo, založení na kameni i betonových pásech, izolace částečně nefunkční, a to hlavně v části západní, která je vestavěná do svahu. Druhá část domu vlhkosti netrpí. Stropy dřevěné s rovným podhledem, krov dřevěný, krytina stará taška betonová, klempířské konstrukce pozinkovaný plech kompletní.

Vnější úpravy povrchů chybí, vnitřní povrchy jsou zamořené. Dobové obklady najdeme v kuchyni a v koupelně. Povrchy podlah beton, na většině z nich je položeno PVC. Okna dřevěná zdvojená, dveře dobové ve dřevěných zárubních.

Dům je napojen na vodovodní řád, ohřev TUV elektrický bojler a v kuchyni u umyvadla průtokový ohřev, voda není dovedená ke dřezu. Koupelna vybavená vanou, umyvadlo v koupelně není, WC samostatné splachovací. Dům je vytápěn lokálně, především kamny na tuhá paliva a elektrickými přímotopy.

Tato stavba v nedaleké obci Hostišov, jež má v zásadě nulovou občanskou vybavenost, špatnou dostupnost Zlína, a ke které náležel jen pozemek pod stavbou, byla v červnu letošního roku prodána za 650.000,00 Kč, ač objekt bylo možno užívat jen jako provizorium. Cena dle předpisu 500.000,00 Kč.

Oceňovaný objekt, jak již bylo zmíněno, lze polně užívat, sice na vybavení je znát, že zásadní rekonstrukce proběhla před cca dvaceti léty, je zde ovšem trvale prováděná údržba. Z větších investic je nutno počítat s nátěrem střechy, nátěrem oken, nebo jejich výměnou, to by si zasloužily i garážová vrata. Přesto stavba svou velikostí, umístěním a provozními náklady patří mezi nejžádanější domy na trhu. Není v tak špatném technickém stavu jako domy v příkladu č. 1 a 3, nejsou zde nutné velké náklady na dostavbu jako v příkladu č. 2. Nelze pak zapomínat, že Mysločovice jsou k bydlení oblíbenou vesnicí, je možno se zapojit do činnosti některého spolu, užít si akcí organizovaných přímo obcí nebo některým sdružením. Dojezd k zaměstnavatelům v regionu lze označit jako velmi příznivý.

Na základě výše uvedeného určuji obvyklou cenu posuzované nemovité věci metodou srovnání a analýzy situace

Cena nemovité věci určená srovnáním

920 000,00 Kč

C. Závěr:

Administrativní cena nemovité věci562 800,00 Kč
Cena nemovité věci určená srovnáním920 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzované nemovité věci, tj. na pozemku **parcelní číslo st. 15** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **rodinný dům čp. 32**, zapsané na **LV č. 151** vedeném pro katastrální území Mysločovice, obec Mysločovice, okres Zlín **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:**

920 000,00 Kč

Slovy: devětsetdvacetisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 31. října 2015

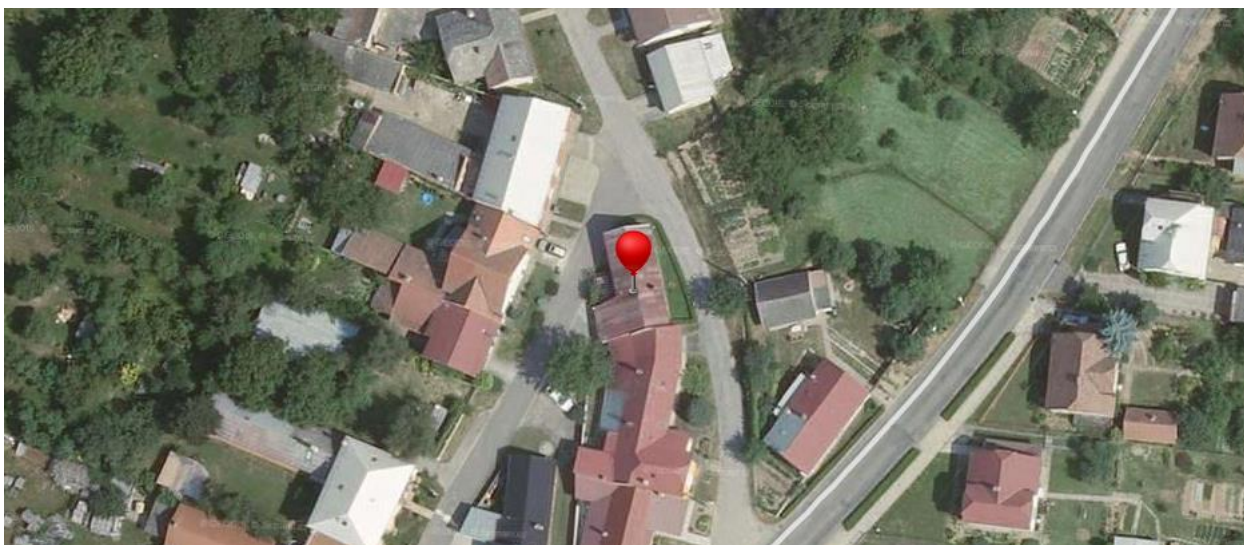
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5970 – 200/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 189/15.

Mapové přílohy posudku:



rodinný dům č.p. 32 na pozemku p.č. st. 15, k.ú. a obec Mysločovice, okres Zlín

Fotodokumentace:



Pobled na objekt čp. 32 – východní průčelí a severní štít....



.....západní průčelí s posezením a vjezdem do garáže



Za kuchyní je koupelna



sdružená s WC



vybavená sprchovým boxem a umyvadlem



v jídelně jsou kamna na tuhá paliva



obývací pokoj



garáž



sklad paliva

List vlastnictví:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 15
Obec:	Mysločovice [585505]
Katastrální území:	Mysločovice [700703]
Číslo LV:	151
Výměra [m²]:	131
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KM-D
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Mysločovice [100706] , č. p. 32; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 15
Stavební objekt:	č. p. 32
Adresní místa:	č. p. 32

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Kopčíl Milan a Kopčilová Kateřina, č. p. 32, 76301 Mysločovice	