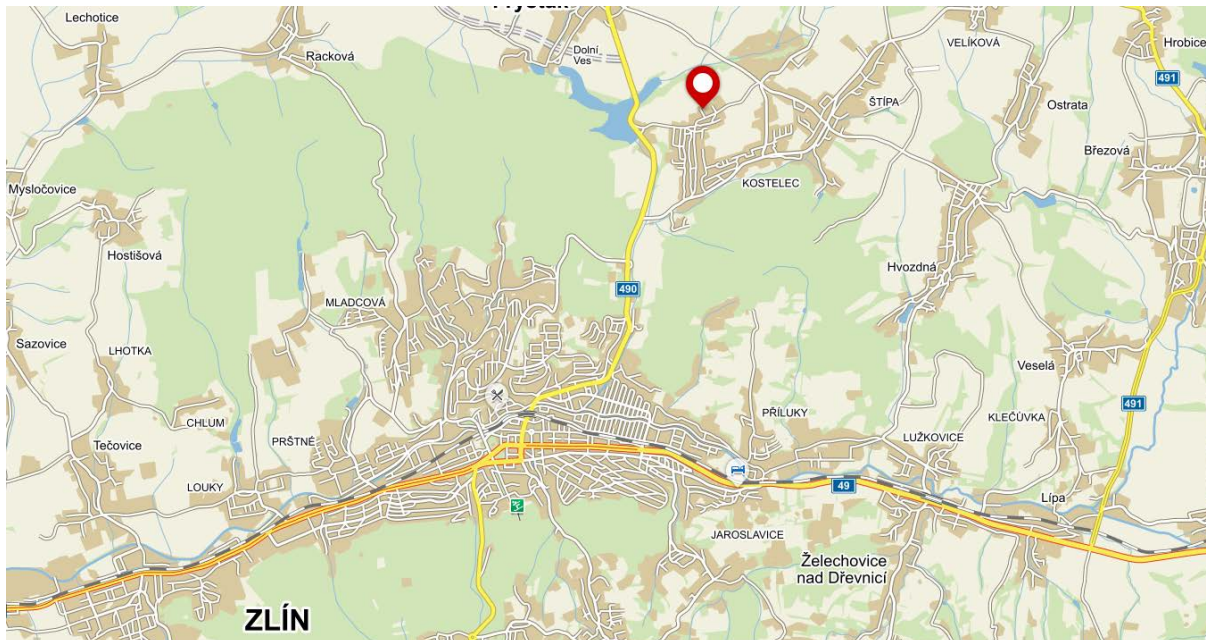


Znalecký posudek č. 6281 – 11/2017

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku **parcelní číslo st. 561/5**, jehož součástí je **objekt občanské vybavenosti č.p. 423** (stojící i na parcele číslo st. 561/4) a pozemku **parcelní číslo 547/10** v katastrálním území Kostelec u Zlína, obci Zlín, okrese Zlín

**Objednatel posudku:****Exekutorský úřad Zlín**

Krátká 4447

760 01 Zlín

Usnesení č.j. 177 EX 867/16 – 35

ze dne 3. 1. 2017

Účel posudku:**stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí
v exekutním řízení****Podle stavu ke dni 12. 1. 2016 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli v 1 vyhotovení v listinné podobě a 1 v elektronické podobě na CD.

V Otrokovících, dne 17. ledna 2017

Obsah:

	str.
A. Nález	
1. Znalecký úkol	3
2. Informace o nemovité věci	3
3. Prohlídka a zaměření nemovité věci	3
4. Podklady pro vypracování posudku	3
5. Použitá literatura	3
6. Metody zjištění hodnoty	3
7. Vlastnické a evidenční údaje	4
8. Věcná břemena, závazky a omezení	4
9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko	4
10. Základní popis lokality	4
11. Kopie katastrální mapy	5
12. Popis nemovitých věcí	5
B. Posudek	
1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 443/2016 Sb.	6
2. Zjištění ceny nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá	8
C. Rekapitulace	8
D. Přílohy	9

A. Nález:**1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení Exekutorského úřadu Zlín v exekučním řízení 177 EX 867/16. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitě věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitě či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovitě věci – pozemek parcelní číslo st. 561/5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 423 a pozemek parcelní číslo 547/10 – ostatní plocha v katastrálním území Kostelec u Zlína, obci Zlín, okrese Zlín.

2. Informace o nemovité věci:

Adresa	: 763 14 Zlín Kostelec, Vyhlička 423
Kraj	: Zlínský
Okres	: Zlín
Obec	: Zlín
Katastrální území	: Kostelec u Zlína

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 12. ledna 2017 znalcem, objekt je opuštěn, vyklizen.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Kostelec u Zlína, LV č. 1123 ze dne 21. 12. 2016
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 3) Místní šetření znalce dne 12. 1. 2017, fotodokumentace
- 4) Stavební povolení a kolaudační rozhodnutí z roku 1983
- 5) Databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí
- 6) Informace realitních kanceláří o nájmu a prodeji obdobných staveb
- 7) Informace z katastrálního operátu

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., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku, kterou se provádějí ustanovení zákona
- 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:**a) Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 443/2016 Sb.**

V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – Vyhláška č. 443/2016 Sb. aplikovaná volným způsobem. Posudek nelze použít k daňovým účelům.

b) Zjištění ceny nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá

V této části bude nejprve provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, bude tedy zjištěna srovnatelná cena, na základě které bude určena cena nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá - „obvyklá cena“. Definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Určení ceny porovnávacím způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří a vlastní databáze statistických údajů.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovité věci. Cena obvyklá vychází z porovnávací ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi a to jak z již realizovaných obchodů, tak i nabídek. Neopomenutelnou součástí je také zohlednění ceny určené dle vyhlášky o oceňování majetku.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1123 je

AUTOKLUB ZLÍN – KOSTELEČ, IČ 155 28 766
se sídlem 763 14 Zlín Kostelec, Vyhlídka 423

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 561/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 107,0 m², jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 423 a pozemku parcelní číslo 547/10 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 117,0 m² v katastrálním území Kostelec u Zlína, obci Zlín, okrese Zlín.

8. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle přiloženého listu vlastnického se k posuzovaným nemovitostem nevazí žádná věcná břemena. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto ocenění nepromítají. Převod nemovitých věcí není vázán odvodem DPH. Objekt stojí z části na pozemku ve vlastnictví ČR, přístup ke stavbě je rovněž možný po ploše ve vlastnictví státu, přičemž komunikace před plotem náleží fyzickým osobám, vlastník posuzované stavby zde nemá sjednané právo přístupu a příjezdu, ale toto právo je již pravděpodobně vydrženo – je vykonáváno déle než 10 roků.

9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuv půdy, pozemky se nenacházejí v poddolovaném území, není zde hrozba jiných přírodních katastrof. Vzhledem k tomu, že se nejedná o objekt rezidenčního bydlení, není zvažováno radonové riziko.

10. Základní popis lokality:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Zlín s počtem obyvatel (dle platného lexikonu) 75 171, které je krajským městem. Zlín jako správní centrum Zlínského kraje poskytuje svým občanům kompletní občanskou vybavenost, školy na všech úrovních včetně vysoké, ve městě je vytvořena síť obchodů a služeb, jsou zde sportovní areály, koupaliště, zdravotnické zařízení od polikliniky, nemocnice po specializovaná zdravotnická zařízení a s tím vším se pojící relativně široká možnost pracovního uplatnění obyvatel.

Předmětem ocenění je stavba stojící na okraji oddělené části města Zlína zvané Kostelec, objekt je umístěn z části na pozemku státu a navíc další parcela ve vlastnictví ČR je zde připločená a vytváří s ním ucelený areál svépomocného autoservisu pro osobní vozidla členů této v minulosti velmi oblíbené organizace. V přímém sousedství posuzované stavby nestojí žádné objekty, v širším pak najdeme rodinné domy.

Dopravní dostupnost a parkování

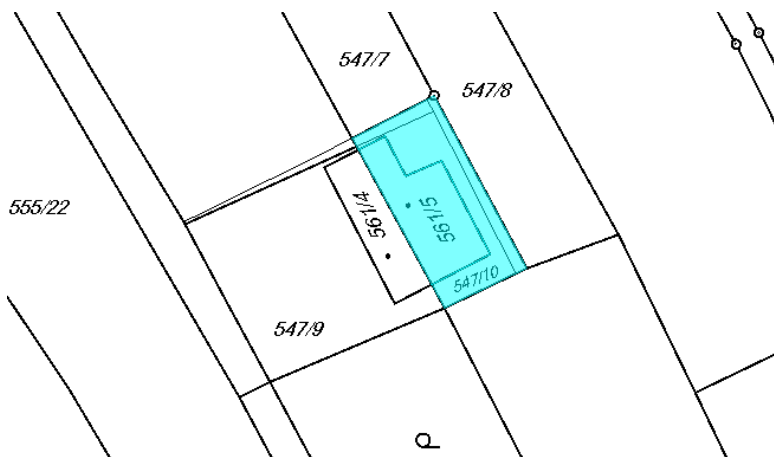
Objekt je umístěn na konci zpevněné komunikace – obslužná ulice pro RD, jedná se o odbočku z místní komunikace z Kostelce k ZOO Lešná, po které jezdí autobusy MHD. Ulice, která je zpevněná a leží na pozemku ve vlastnictví ČR, končí u oplocení posuzovaného areálu, podél oplocení pak běží zpevněná parcela ve vlastnictví fyzických osob, po které se k posuzované stavbě přijíždí. Za oplocením před posuzovanou stavbou je dostatek parkovacího prostoru, jedná se však o parkování na pozemku ve vlastnictví ČR.

Účel využití

Dle platného kolaudačního rozhodnutí z roku 1983 je objekt užíván jako dílna ZO svazarm.

Obsah ocenění:

- a) § 2 stavební pozemky parcelní číslo st. 561/5 a 547/10 v kat. území Kostelec u Zlína, obci Zlín
- b) § 12 budova č.p. 423 – dílna na pozemcích st. 561/4 a st. 561/5, kat. území Kostelec u Zlína, obci Zlín

11. Kopie katastrální mapy:

Pozemky zapsané na LV č. 1123 vedeném pro katastrální území Kostelec u Zlína, obec Zlín.

12. Popis nemovitých věcí:

- a) § 2 stavební pozemky parcelní číslo st. 561/5 a 547/10 v k. ú. Kostelec u Zlína, obci Zlín

Předmětem ocenění jsou pozemky užívané v jednotném funkčním celku se stavbou občanské vybavenosti č.p. 423 určené k užívání jako dílna..

Plocha je rovinná se svažitostí do 15%. Nebyly zjištěny žádné omezující vlivy na využití posuzovaných parcel. Pozemek parcelní číslo st. 561/5 je zcela zastavěn výše uvedenou stavbou. Pozemek parcelní číslo 547/10 je užíván v jednotném funkčním celku s objektem a tvoří část plochy kolem budovy. V místě je možnost napojení na obecní vodovod, kanalizaci a síť elektrické energie. Občanská vybavenost obce je v místě dostupná jen částečně, obchod se základním sortimentem najdeme v místní části Kostelec, další služby jsou vzdáleny cca 2 - 7 km od stavby. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. V obci Zlín je zpracována cenová mapa stavebních pozemků, do které jsou posuzované parcely zařazeny.

- b) § 12 dílna č.p. 423 – objekt občanské vybavenosti na pozemcích parcelní číslo st. 561/4, st. 561/5 v katastrálním území Kostelec u Zlína, obci Zlín, okrese Zlín

Objekt č.p. 423 byl uveden do užívání v roce 1983, po celou dobu existence byl užíván jako dílna – opravná osobních automobilů, přičemž díky tomu, že se jednalo o budovu zájmového spolku zde jsou i další prostory:

přízemní objekt půdorysných rozměrů 17,10 x 12,00 m, obsahující montážní halu, dílnu, sklad MTZ, klubovnu, příjezdové komunikace a přípojky inž. sítí.

Konstrukční řešení stavby:

Posuzovaný objekt je založen na betonových pásových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Objekt je zděný, strop tvořen ocelovými I nosníky a Hurdis deskami, střecha pult, spád střechy vytvořen na stropě násypem a betonovou vrstvou ve spádu s minimálními tepelně technickými vlastnostmi. Úprava povrchů vnějších břizolit, vnitřní omítky cementové, podlahy cementový potěr. Výplně otvorů kovová i dřevěná okna, část opatřená mřížemi, vrata plech, vnitřní dveře v ocelových zárubních, křídla na bázi dřevní hmoty.

Objekt byl napojen na elektrickou energii, je zde přívod vody i napojení na splaškovou kanalizaci.

Vytápění bylo lokální na tuhá paliva, dnes zde zůstal jen komín. Severozápadní roh stavby je poškozen – násilně zbourán, díra je zakrytá plachtou.

Dispoziční řešení stavby:

Při pohledu z ulice je zřejmé, že stavba má tři části. Krajní dílny svírají mezi sebou prostřední trakt, ve kterém je zepředu klubovna, zadní část je provozně propojená s pravou dílnou. Znalec předpokládá, že v budově je i prostor WC, dále lze předpokládat, že je zde přivedena voda a kanalizace je napojená na místní řád.

Celková podlahová plocha: 208,00 m²

Zastavěná plocha: 231,20 m²

Obestavěný prostor objektu: 924,80 m²

Objekty technické infrastruktury

Přípojka vody, kanalizace, elektriny, zpevněná plocha asfaltová – parkoviště před objektem, oplocení pozemků včetně vrat z drátěného pletiva. Parkoviště před objektem je na pozemku ČR.

B. Posudek:

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 443/2016 Sb.

a) § 2 stavební pozemky parcelní číslo st. 561/5 a 547/10 v katastrálním území Kostelec u Zlína, obci Zlín, okrese Zlín

Pozemky jsou zařazeny do cenové mapy města Zlína. Cena za m² stavebního pozemku dle cenové mapy města Zlína č. 11 je 700,00 Kč.

Ocenění stavebních pozemků dle § 2 vyhlášky:

Pozemky parcelní číslo st. 561/5, 547/10			
Obec		Zlín	
Katastrální území		Kostelec u Zlína	
Kraj		Zlínský	
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí 2016	75 171	
Základní cena	cenová mapa města Zlína č. 11 ZC (Kč/m ²)	700	
Plocha pozemků	P (m ²)	224	
Cena pozemků	CP = ZC * P	CP (Kč)	156 800,00

Cena pozemků celkem156.800,00 Kč

b) § 12 budova č.p. 423 – objekt občanské vybavenosti - dílna na pozemcích parcelní číslo st. 561/4 a st. 516/5 v katastrálním území Kostelec u Zlína, obci Zlín, okrese Zlín

Výpočet ceny stavby nákladovou metodou, § 12 vyhlášky, příloha č. 8 a násl.

Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P ₁	Situace na dílčím trhu	III.	Je poptávka	0,03
P ₂	Vlastnické vztahy	I.	Část na dízi parcele	-0,03
P ₃	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P ₄	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
P ₅	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
P ₆	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelný rizikem povodně	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 * (1 + \Sigma P_i)$		I _T	1,0000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
P ₁	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro obchod a administrativu	0,65
P ₂	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční	0,08
P ₃	Poloha pozemku v obci	III.	Okraj	0,00
P ₄	Možnost napojení na inž. sítě v obci	II.	Jen některé sítě v obci	-0,08
P ₅	Občanská vybavenost v okolí	II.	Občanská vybavenost z části dostupná	-0,01
P ₆	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Zpevněný příjezd, parkování na dízim	0,00
P ₇	Osobní hromadná doprava	II.	MHD horší dostupnost centra obce	-0,03
P ₈	Komerční využitelnost	III.	Pozemek se stavbou s komerční využit.	0,05
P ₉	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P ₁₀	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
P ₁₁	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Nutno řešit přístup a parkování an dízim	-0,20
Index polohy	$I_P = P_1 * (1 + \Sigma P_i)$		I _P	0,5265

Budova č.p. 423 na ulici Vyhlička, obec Zlín, k.ú. Kostelec u Zlína					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky				typ	R
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky			ZC	Kč/m3	2 460,00
Obestavěný prostor budovy			OP	m3	924,80
Koeficient druhu konstrukce		(příl.č.10 vyhlášky)	K1	-	0,939
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/231,2	K2	-	0,94855
Koeficient průměrné výšky podl.		2,1/4 + 0,3	K3	-	0,82500
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K5	-	1,1
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-	2,161
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	n _i
1	Základy	železobetonové, izolované	S	0,10900	0,00000
2	Svislé konstrukce	zděné z CPP tl. 45 cm, část zbořená	P	0,25800	-0,25800
3	Stropy	Hurdis, část zbořená	P	0,12000	-0,12000
4	Zastřešení	plochá střecha	S	0,06300	0,00000
5	Krytiny střech	živičná	S	0,02300	0,00000
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	0,00000
7	Úprava vnitřních povrchů	cementová omítka	S	0,04300	0,00000
8	Úprava vnějších povrchů	břizolit	S	0,03000	0,00000
9	Vnitřní obklady keramické	chybí	C	0,00000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,02200	-0,02200
11	Dveře	dřevěné v kovových zárubních	S	0,02300	0,00000
12	Vrata	plechová	S	0,02700	0,00000
13	Okna	zdvojená dřevěná, kov, část rozbitá	P	0,03300	-0,03300
14	Povrch podlah	cementový potěr	S	0,03100	0,00000
15	Vytápění	chybí	C	0,01200	-0,01200
16	Elektroinstalace	světelná i motorová	S	0,07200	0,00000
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00300	-0,00300
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,02200	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,01900	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	chybí	C	0,00500	-0,00500
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	chybí	C	0,02000	-0,02000
24	Výtahy	chybí	C	0,00000	0,00000
25	Ostatní	okenní mříže - část	P	0,05800	-0,05800
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	-0,01400
Koeficient vybavení stavby			K4	1+(0,54*Σn _i)	
Základní cena upravená		ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m3	3032,36
Cena stavby nákladovým způsobem bez opotřebení a pp				2 804 326,53 Kč	
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				It	1,0000
Index polohy, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				Ip	0,5265
Opotřebení stavby v procentech				34,00%	
Celková cena stavby ke dni ocenění				974 475,43 Kč	

Cena dle cenového předpisu č. 443/2016 Sb. - cena nemovitých věcí:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky st. 561/5 a 547/10	Kostelec u Zlína	Zlín	Kč	156 800,00
b)	objekt občanské vybavenosti č.p. 423	Kostelec u Zlína	Zlín	Kč	974 475,43
	Cena nemovitých věcí				1 131 275,43

Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění (zaokrouhleno)**1.131.280,00 Kč**

2. Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá

Předmětem ocenění je stavba postavená jako autodílna pro členy zájmového klubu, ke dni ocenění objekt není delší čas užíván, je vyklizený, najdeme zde dva větší volné prostory dílen, prostor zvaný klubovna, znalec předpokládá, že ve stavbě je i WC a umyvadlo, v každém případě je do stavby dovedená voda, elektřina, odvod splašků do kanalizace. Užítkovou plochou cca 200,0 m² se jedná o zajímavou stavbu, v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím by objekt mohl být užíván jako autodílna.

Místním šetřením však bylo zjištěno, že vyklizenou stavbu někdo poškodil, západní roh budovy je zdemolován, prostor je provizorně ochráněn plachtou. To, že budova je napojená na elektrickou energii a vodu je odvozeno především z toho, že dodavatelé těchto medií mají vůči vlastníku pohledávky. Vlastníka nebylo možno přímo oslovit, neboť adresa Na Vyhlídce 423 neexistuje a v posuzované stavbě – adresa Vyhlídka 423 - subjekt nesídlí.

Z hlediska tržní hodnoty mimo skutečnosti, že stavba je poškozená, je nutno rovněž zdůraznit, že část stavby a celá plocha před objektem náleží České republice a tedy nabyvatel posuzovaného celku bude nucen tuto situaci řešit. V současné době na takto užívané pozemky ČR sjednává nájemní smlouvy, pokud plochy prodává, pak za obvyklé ceny s tím, že do ceny zahrnuje i zpevněné plochy a venkovní úpravy, které se na pozemcích nacházejí, byť nebyla jejich investorem.

Přístup k pozemkům, užívaným spolu s posuzovanou stavbou a i ke stavbě samé, je navíc možný jen po části pozemku ve vlastnictví fyzických osob (parcela číslo 554/1). Tady právo příjezdu a přístupu k oceňovaným nemovitým věcem není zakotveno ve veřejném seznamu, jeho legalita se pravděpodobně opírá o zaužívané právo. I tady je vhodné dořešit právní vztah tak, aby nepřinášel problémy do budoucna.

Znalecký posudek tedy stanovuje cenu vyklizené stavby s poškozeným obvodovým pláštěm nenapojeným na inženýrské sítě, avšak s možností obnovy napojení, stojící z části na vlastním pozemku, ale větší část plochy užívané v jednotném funkčním celku náleží ČR a přístup je po části pozemku ve vlastnictví fyzických osob.

S ohledem na tyto skutečnosti určí cenu posuzovaných nemovitých věcí ve výši

Cena nemovitých věcí určená metodou analýzou situace	1.200.000,00 Kč
---	------------------------

C. Rekapitulace:

Administrativní cena nemovitých věcí.....	1.313.280,00 Kč
Srovnávací cena nemovitých věcí.....	1.200.000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1123 vedeném pro katastrální území Kostelec u Zlína, obec Zlín, okres Zlín, tj. pozemku **parcelní číslo st. 561/5**, jehož součástí je **objekt občanské vybavenosti č.p. 423** a pozemku **parcelní číslo 547/10** s ohledem na technický stav stavby, její umístění a možnost jejího využití v lokalitě, právních vztahů k pozemkům a v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. v platném znění určí ve výši:**

1.200.000,00 Kč

slovy : jedenmiliondvěstětisíc korun českých

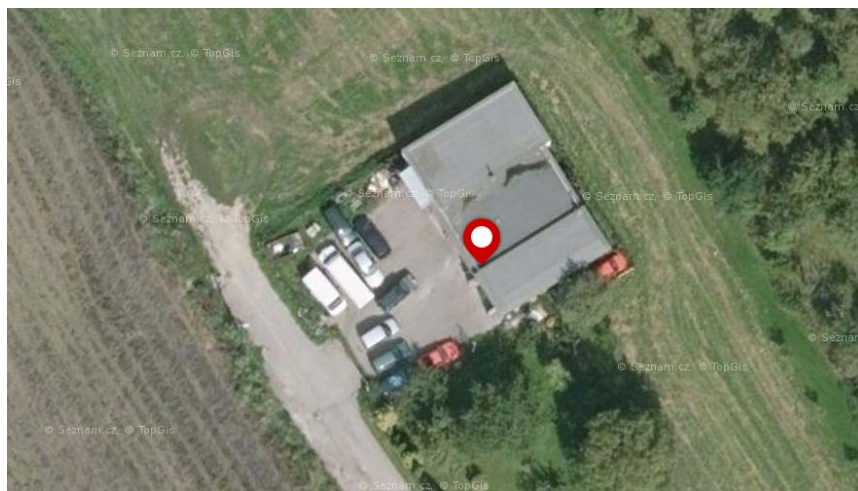
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: 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 6281 – 11/2017 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 12/17.

D. Přílohy:

Mapové podklady:



Objekt občanské vybavenosti č.p. 423, Vyhlídka, Zlín Kostelec

Fotodokumentace:



Průčelí budovy č.p. 423 z ulice Vyhlídka, Zlín Kostelec



Zadní průčelí budovy č.p. 428, je zde viditelný komín, topidlo ve stavbě není



Západní roh objektu je zdemolován, poškozená je i střecha



Jižní strana stavby, některé skelné výplně v oknech jsou rozbité

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2016 15:14:36

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína

List vlastnictví: 1123

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AUTOKLUB ZLÍN - KOSTELEC, Na Vyhlídce 423, 76001 Zlín	15528766	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	561/5	107	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Kostelec, č.p. 423, obč.vyb.					
	547/10	117	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití		Na parcele	
Kostelec, č.p. 423		obč.vyb.		St. 561/4, LV 60000	
				St. 561/5	

B1 Jiná práva - Bez zápisu**D Jiné zápisy - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Kolaudační rozhodnutí 587/1983 ze dne 23.5.1983.

POLVZ:91/1983

Z-3900091/1983-705

Pro: AUTOKLUB ZLÍN - KOSTELEC, Na Vyhlídce 423, 76001 Zlín

RČ/IČO: 15528766

- o Smlouva kupní ze dne 11.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2003.

V-3628/2003-705

Pro: AUTOKLUB ZLÍN - KOSTELEC, Na Vyhlídce 423, 76001 Zlín

RČ/IČO: 15528766

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.