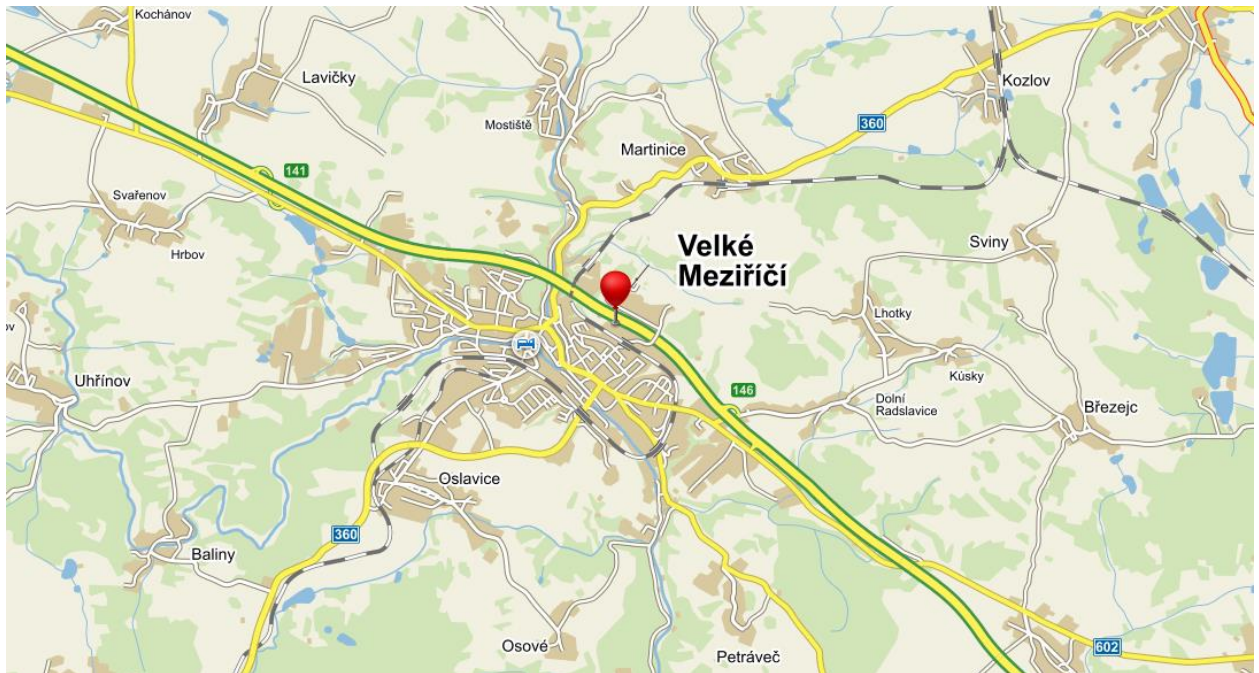


Znalecký posudek č. 5869 - 99/2015 b)

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo 4719/8**, jehož součástí je **objekt rodinné rekreace č.e. 1191**, pozemku **parcelní číslo 4719/15** a podílu na pozemku **parcelní číslo 4719/1** v katastrálním území Velké Meziříčí, obci Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 13.5.2015

Účel posudku:

**ocenění nemovité věci v insolvenčním řízení
sp. zn. KSBR 47 INS 9761/2014**

Podle stavu ke dni 16.5.2015 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovících, dne 18. května 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol :

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

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemek parcelní číslo 4719/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt rodinné rekreace č.e. 1191, pozemek parcelní číslo 4719/15 – zahrada a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/14 na pozemku parcelní číslo 4719/1 – zahrada to vše v katastrálním území Velké Meziříčí, obci Velké Meziříčí, okrese Žďár nad Sázavou.

2. Informace o nemovitosti :

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 594 01 Velké Meziříčí č.e. 1191, zahrádkářská osada
<i>Kraj</i>	: Vysočina
<i>Okres</i>	: Žďár nad Sázavou
<i>Obec</i>	: Velké Meziříčí
<i>Katastrální území</i>	: Velké Meziříčí

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 16. května 2015 znalcem za účasti vlastníka.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpisy z katastru nemovitostí pro katastrální území Velké Meziříčí, LV č. 5883 a 5877 ze dne 11.8.2014
- 2) Kopie katastrální mapy, dle cuzk.cz,
- 3) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 4) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Bc. Ewou Hradil dne 16. 5. 2015, fotodokumentace,
- 5) Mapa města a okolí
- 6) Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.
- 7) Informace a sdělení získaná z místních realitních kancelářích a internetových serverů.

5. Použitá literatura :

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- C. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004

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
- 8) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí 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. S ohledem na typ nemovitostí metoda nebude aplikována.

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 mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

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

7. Vlastnické a evidenční údaje :

Dle předložených výpisů z katastru nemovitostí LV č. 5883 a 5877 je

***pan Miroslav Břenda, nar. dne 20.3.1956
bytem 594 01 Velké Meziříčí, Gen. Jaroše 1609/13***

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo 4719/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22,0 m², jehož součástí je objekt rodinné rekreace č.e. 1191, pozemku parcelní číslo 4719/15 – zahrada o výměře 417,0 m² a spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/14 na pozemku parcelní číslo 4719/1 – zahrada o celkové výměře 189,0 m² to vše v katastrálním území Velké Meziříčí, obci Velké Meziříčí, okrese Žďár nad Sázavou.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko

V lokalitě nehrozí povodně ani sesuvy půdy. Vnitřní koncentrace radonu není zkoumána – objekt není určen pro trvalé bydlení.

9. Věcná břemena, zátěže :

Na pozemcích vázne předkupní právo pro ČR. Jedná se oběžnou praxi u tohoto typu území, chatová kolonie leží v ochranném pásmu dálnice D1 a může se stát, že území bude vykoupeno státem pro plnění jeho úkolů. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nezahrnují. Převod nemovitých věcí není vázán odvodem DPH.

10. Základní popis :

Město Velké Meziříčí spadá do okresu Žďár nad Sázavou a náleží pod Kraj Vysočina. Velké Meziříčí je také obcí s rozšířenou působností. Obec se rozkládá asi dvacet sedm kilometrů jižně od Žďáru nad Sázavou. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Na území tohoto středně velkého města žije trvale 11662 obyvatel. Protéká zde řeka Balinka. Jedná se o druhé největší město okresu po Žďáru nad Sázavou je tedy zřejmé, že je zde kompletní občanská vybavenost a úplná technická infrastruktura. To s sebou nese čtvrti zastavěné vícebytovými domy a na ty se v minulosti nabalovaly osady zahrádkářských chat. Ve Velkém Meziříčí jejich největší kolonie jsou situovány podél dálničního tělesa D1 a to jak na jeho jižní straně, kde leží převážná část zastavěných částí katastrů města Velké Meziříčí, tak po jeho straně severní. Nakonec zahrádkářské osady tvořeny ponejvíce obyvateli bytů v bytových domech vznikaly na přelomu šedesátých a sedmdesátých let minulého století právě na pozemcích v minulosti vyžívaných jako staré skládky či v blízkosti silničních či železničních těles. To je i případ lokality zahrádkářských chat ve Velkém Meziříčí, jejichž součástí je právě oceňovaný objekt s pozemky.

Oceňovaná nemovitost – objekt rodinné rekreace č.e. 1191 stojí na pozemku parcelní číslo 4719/8 - zastavěná plocha a nádvoří, v jednotném funkčním celku zde máme rovněž přílehlou zahradu parcelní číslo 4719/15 a navíc podíl na přístupové cestě, pozemku parcelní číslo 4719/1 – zahrada, který slouží vlastníkům čtrnácti přílehlých pozemků nejčastěji s chatami k průchodu z pozemku ve vlastnictví města na svou plochu. Celé území je pak vázáno předkupním právem pro ČR, které může být využito v případě, že stát bude mít závažné zájmy v pásmu ochranném největší dopravní tepny ČR – dálnici D1.

V zahrádkářské osadě je možnost se napojit na elektrickou energii a používat společný vodovodní řád, ten však jen v letním období. Oceňovaná stavba svým účelem a objemem splňuje podmínky platné vyhlášky jako zahrádkářská chata.

Dopravní dostupnost

Lokalita je přístupná pěšky nebo jednostopým motorovým vozidlem po zatravněném pozemku zahrady v podílovém spoluvlastnictví vlastníků okolních parcel. K rekreační chatě nelze přijet osobním automobilem, ten je možno ponechat na ploše u účelové komunikaci ve vlastnictví Města Velké Meziříčí. Pěší vzdálenost od nejbližší zastávky je řádově 15 minut. V obci najdeme autobusové i vlakové nádraží a MHD.

Účel využití

Stavba je určena k rekreaci. Vlastník nemovitosti ji plně využívá, je zde i chov drobného domácího zvířectva.

Pozemky

Předmětem ocenění mimo pozemku pod stavbou a zahrady v jednotném funkčním celku je i podíl na přístupové stezce. Plocha je nakloněná k jihu, možnost napojení na elektrickou energii a v letním období i na vodovod.

11. Popis objektu

Zahrádkářská chata č.e. 1191 v katastrálním území a obci Velké Meziříčí

Posuzovaný objekt je volně stojící zahrádkářskou chatou postavenou kolem roku 1970. Stavba je přízemní, částečně podsklepená se sedlovou střechou a podkrovím přístupným po žebříku užívaným jako sklad. Obvodové stěny jsou z malé části zděné, převládá konstrukce dřevěná, trámková, oboustranně obíjená do 300 mm tloušťky, postaveno na betonových základech izolovaných proti zemní vlhkosti. Střecha sedlová dřevěná, krytinu tvoří plech. Klempířské konstrukce plech, vytápění lokální na tuhá paliva – krb je zaskládán a na těleso jeho komína jsou připojeny plechová kamínka s plotýnkou na tuhá paliva, napojení na elektrickou energii světelnou, suché WC postaveno mezi zeleninovou zahrádkou a kurníkem. Chata je momentálně užívána vlastníkem k rekreaci, ten zde

chová rovněž slepice a králíky. Vlastník má tendenci kupit v objektu i kolem něho nepřeberné množství věcí.

Zdrojem pitné vody je společný vodovodní řád umístěný mimo stavbu, voda je zde nepojená jen v letním období, do chatky donášena ručně. Koupelna, umyvadlo či dřez chybí. Vybavení tedy sestává z kamínek na tuhá paliva. V přízemí se nachází hlavní obytný prostor, v podkroví přístupném po žebříku zvenku je prostor skladovací, pod částí objektu je zbudován sklep přístupný po vnějším schodišti.

Příslušenství stavby tvoří přípojka elektrické energie, venkovní zpevněné plochy, oplocení parcely s brankou a vrata. Na pozemku byla zjištěna studna, pro ztrátu vody ji nelze užívat.

Na celé ploše pozemku je výrazně slyšet intenzivní hluk od dopravy na nedaleké dálnici.

Oceňovaný objekt obsahuje jeden prostor v 1. NP., sklad v malém sklepe a úložný prostor v podkroví.

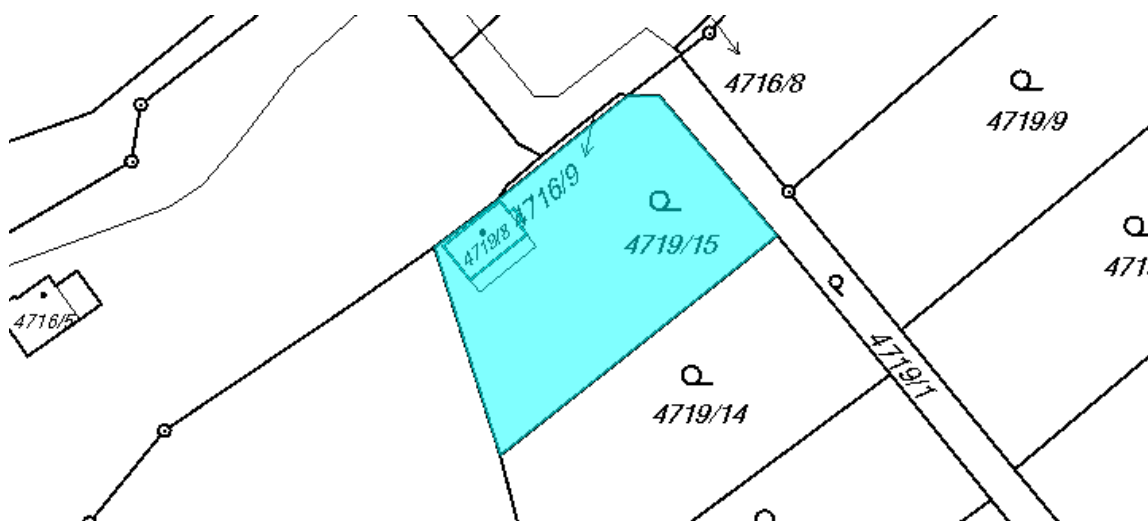
Při prohlídce na objektu byly zjištěny následující vady a nedodělky :

Objekt je v průměrném až zhoršeném technickém stavu, hlavním problémem je fakt, že pozemek je zastavěn boudami a z části zanesen odpadem, hluk s dálnice silně narušuje klid v místě.

Popis venkovních úprav a vedlejších staveb oceněných s chatkou :

Předmětem ocenění je přípojka elektrické energie, betonové schody do sklepa, vnější suché WC dřevěné, venkovní zpevněné plochy kolem chaty, opocení, branka, vrata a skruže, které vymezují bývalou studnu. Boudy, které tvoří kurník a králikárnu mají spíše negativní vliv na cenu stavby tak jak i odpad zde rozestřený.

Kopie katastrální mapy



Zahrádkářská chata č.e. 1191 v zahrádkářské kolonii na jih od dálnice D1 ve Velkém Meziříčí umístěná na pozemku parcelní číslo 4719/8 - zastavěná plocha a nádvoří a zahrada parcelní číslo 4719/15, přístup po parcele číslo 4719/1, katastrální území Velké Meziříčí, mírně svažité terén, jihozápadní sklon.

Obsah ocenění

- a) pozemky parcelní číslo 4719/8, 4719/15 a podíl na 4719/8 k.ú. a obec Velké Meziříčí
- b) objekt rodinné rekreace č.e. 1191 na pozemku parcelní číslo 4719/8 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území a obci Velké Meziříčí

B. Posudek :

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitostí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 Sb. Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitostí 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) pozemky parcelní číslo 4719/8, 4719/15 a podíl na 4719/8 k.ú. a obec Velké Meziříčí

Cena pozemků parcelní číslo 4719/8 a 4719/15				
Obec				Vel. Meziříčí
Katastrální území				Vel. Meziříčí
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		11 620
Kraj				Vysočina
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		680,00
Plocha pozemku		P m2		439
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	I.	nad 5000	0,95
O2	Význam obce	III.	počet obyvatel nad 5 tisíc	0,85
O3	Poloha obce	V.	ostatní	0,80
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	I.	kompletní	1,00
O6	Občanská vybavenost	I.	kompletní	1,00
Základní cena pozemku			ZC=ZCv*O1*O2*O3*O4*O5*O6	439,280
Trh s nemovitostmi, tabulka č. 1, příloha č. 3 vyhlášky				
1	Dílčí situace	I.	malý zájem	-0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	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 vlivy	I.	předkupní právo pro ČR - pozemky	-0,10
6	Povodňové riziko	IV.	Zanedbatelné nebezpečí	1,00
			It=P5*(1+P1+P2+P3+P4)	0,8400
Index omezujících vlivů pozemků, tabulka č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Svažitost	III.	mítný sklon k jihu	0,00
2	Základové podmínky	III.	neztížené	0,00
3	Ochranná pásma	II.	ochranné pásmo dálnice	-0,03
4	Omezení užívání	I.	bez omezení	0,00
5	geomterický tvar	II.	bez vlivu	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
			Io=1+P1+P2+P3+P4+P5+P6	0,97000
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.	rekreace	0,85
2	Převažující zástavba v okolí	VI.	hluk od dálnice	-0,10
3	Poloha pozemku	III.	okrajová část obce	0,05
4	Napojení na sítě	II.	jen elektřina, v létě voda	-0,05
5	Občanská vybavenost	II.	částečně dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	II.	jednostopé vozidlo nemotorové	-0,04
7	Hromadná doprava	I.	nad 1000 m	-0,01
8	Komerční využití	II.	bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	odpovídá průměru v kraji	0,00
11	Vlivy neuvedené	I.	odpad na ploše	-0,15
			Ip=P1*(1+P2ažP11)	0,5950
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				93 491,89

Cena podílu na pozemku parcelní číslo 4719/1 - podíl id. 1/14				
Obec				Vel. Meziříčí
Katastrální území				Vel. Meziříčí
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		11 620
Kraj				Vysočina
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		680,00
Plocha pozemku		P m2		189
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	I.	nad 5000	0,95
O2	Význam obce	III.	počet obyvatel nad 5 tisíc	0,85
O3	Poloha obce	V.	ostatní	0,80
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	I.	kompletní	1,00
O6	Občanská vybavenost	I.	kompletní	1,00
	Základní cena pozemku		ZC=ZCv*O1*O2*O3*O4*O5*O6	439,280
Úpravy ceny pozemků komunikací, tab. č. 5 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Kategorie	III.	úcelová	-0,50
2	Charakter území	I.	sídelní katastr, zastavěné území	0,00
3	Povrch	I.	tráva	0,00
4	Ostatní vlivy	II.	singulární vlastnictví	-0,20
5	Komerční využití	I.	bez možnosti	0,60
			I=P5*(1+P1+P2+P3+P4)	0,1800
			podíl	1/14
Cena podílu na pozemku				1 067,45

b) **objekt rodinné rekreace č.e. 1191** na pozemku parcelní číslo 4719/8 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území a obci Velké Meziříčí

$$OP = (8,6 * 2,0) + (22,0 * 2,4) + ((22,0 * 2,2) : 2) = 94,20 \text{ m}^2$$

OP – obestavěný prostor

Zahradní chata č.e. 1191 na pozemku parcelní číslo 4719/8				§ 36
Obec			Vel. Meziříčí	
Katastrální území			Vel. Meziříčí	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		11 620
Kraj			Vysočina	
Základní cena		příloha č. 25 ZC Kč/m3		1 426,00
Obestavěný prostor		OP m3		94,2
88				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	I.	zahradkářská chata	0,02
2	Provedení obv. stěn	II.	dřevěné, oboustraně obřížené	-0,03
3	Střešní kce	I.	bez možnosti podkroví	-0,01
4	Napojení na sítě	II.	el. energie, v létě voda	0,00
5	Vybavení	II.	suché WC mimo stavbu	-0,06
6	Vytápění	II.	lokální	0,00
7	Příslušenství	I.	chaotické boudy	-0,08
8	Pozemky	III	nad 400 m2	0,03
9	Jiné kritérium	I.	silný nepořádek a odpad	-0,06
				-0,1900
	Stáří staby	36	s = 1-0,005*y	0,72
10	Stav	VI.	před zásadní opravou	0,65
			Iv	0,37908
Index trhu s nemovitostmi věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
It				0,84
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
Ip				0,59500
Cena chaty celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip				25 450,57

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

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky 4719/1,8,15	Vel. Meziříčí	Vel. Meziříčí	Kč	94 559,40
b)	chata č.e. 1191	Vel. Meziříčí	Vel. Meziříčí	Kč	25 450,60
	Cena nemovitých věcí				120 010,00

Administrativní cena ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 120 010,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je zahrádkářská chata v zahrádkářské kolonii sevřené tělesem železnice a dálnice D1 na okraji zastavěné části obce Velké Meziříčí. Pozemky jsou mírně svažité, nakloněné k jihu, okolní stavby jsou obdobného typu. Celé území je pak vázáno předkupním právem pro Českou republiku. Při převodech tohoto majetku je strana prodávající povinná seznámit ČR se záměrem pozemky prodat. V posuzovaném místě by předkupitel své právo využil v případě, že by plochy potřeboval v souvislosti s rozvojem sousedící dálnice.

Existence dálnice přímo ovlivňuje kvalitu rekreace v osadě. Nelze nepostřehnout trvalý a silný hluk od provozu této dopravní tepny, který je výrazně slyšitelný na celé ploše. Je zřejmé, že v době kdy se kolonie v tomto místě tvořila bylo pásmo mezi železnicí a dálnicí opuštěné a navíc ruch na dálnici byl podstatně menší.

Předmětem ocenění je plocha o rozloze větší než 400,0 m², tvar je přijatelný pro daný účel, vlastník území rozparceloval na zeleninovou zahrádku a prostor s chovem drobného domácího zvířectva. Celek doplňuje jednak stavba hlavní – objekt pro rodinnou rekreaci, ale i suché WC, studna ze skruží, která ale ztratila vodu. Najdeme zde mnohé kůlny, šopy a další neidentifikovatelné „objekty“ a hromady odpadu z nichž některé se mohou jevit jako nezpracovaný otop.

Srovnatelná stavba se v současné době v obci Velké Meziříčí neprodává. Naopak lze uvést několik příkladů prodejů srovnatelných souborů nemovitostí v obdobných koloniích ve srovnatelně velkých městech (Velké Meziříčí je druhým největším městem v okrese Žďár nad Sázavou po městě okresním), kde sjednané ceny trvale nedosahují základu daně. Ten je na základě opatření senátu s platností od 1.1.2014 definován jako 0,75 % z ceny dle předpisu, což by v posuzovaném případě činilo 90.000,00 Kč. Přitom v měsíci květnu 2015 byl prodán obdobný soubor (včetně podílu na přístupové komunikaci) ve městě z 18.000 obyvateli za cenu 70.000,00 Kč (základ daně 75.000,00 Kč), tady plocha pozemků činila pouze 200,0 m², další srovnatelný soubor s pozemky o celkové ploše 381,0 m² a s podílem na přístupové komunikaci byl prodán za 100.000,00 Kč a základ daně činil 170.000,00 Kč. A opravdu platí zásada, že čím větší plocha pozemků tím větší rozdíl mezi základem daně a cenou sjednanou v neprospěch ceny sjednané.

V posuzovaném případě pak navíc vlastník změnil klasickou zahrádku na odchovnu drůbeže, což by nebylo zcela na závadu (pokud tento stav neobtěžuje sousedy), ale současně je na ploše zahrady umístěno značné množství odpadu a stavby, kde zvířata pobývají nelze nazvat jinak než ohyzdné boudy. Pak i návrat území zpět svému účelu – plocha pro pěstování zahrádkářských plodin - s sebou ponese odvoz velkého množství odpadu.

S ohledem na výše uvedené určí cenu posuzované plochy se stavbou zahrádkářské chaty včetně podílu na přístupovém pozemku metodou srovnání a vyhodnocením situace ve výši

Cena nemovitých věcí určená srovnáním

75 000,00 Kč

C) Závěr :

Administrativní cena nemovitých věcí.....120 010,00 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí.....75 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo 4719/8**, jehož součástí je **objekt rodinné rekreace č.e. 1191** a pozemku **parcelní číslo 4719/15** a podílu na pozemku **parcelní číslo 4719/1** v katastrálním území Velké Meziříčí, obci Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou dle **LV č. 5883 a 5877** v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši

75 000,00 Kč

Slovy : sedmdesátpěttisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 18. května 2015

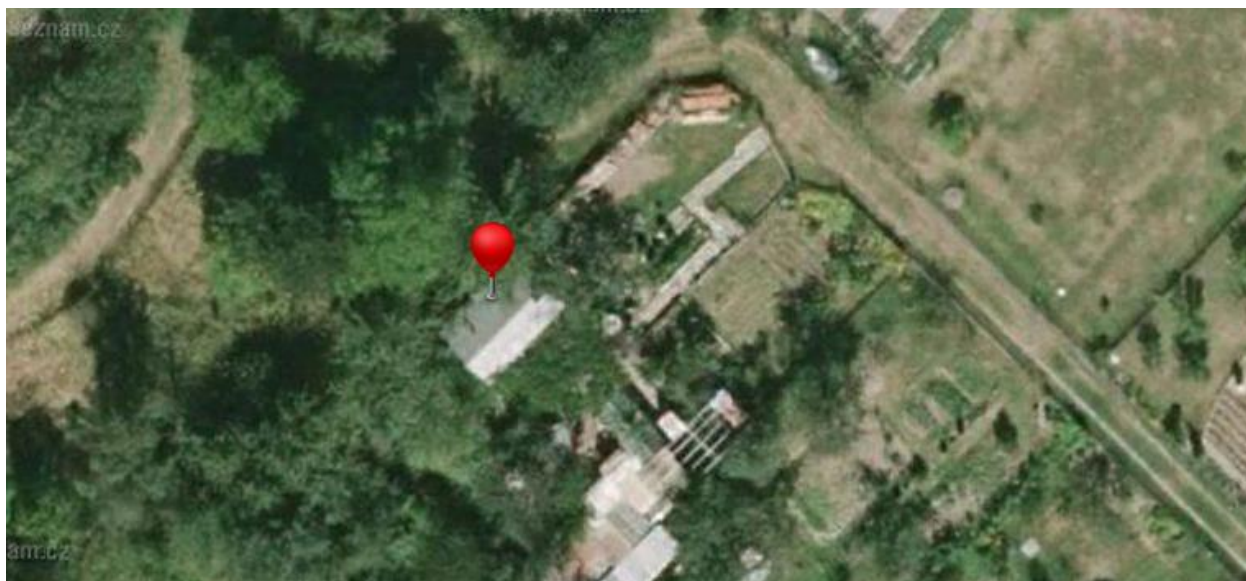
Vypracoval: Ing. Bc. Eva Hradilová

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 5869 - 99/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 92/15.

Mapové podklady :



Zahrádkářská chata č.e. 1191 na pozemku parcelní číslo 4719/8, plocha zahrady p.č. 4719/15 a přístupový chodník leží severovýchodně od stavby, katastrální území a obec Velké Meziříčí

Fotodokumentace :



vstupní vrátka a brána na plochu z parcely 4719/1



oplocení části plochy vymezuje zeleninovou zahrádku



Podhled na zahrádkářskou chatu č.e. 1191 na pozemku parcelní číslo 4719/8 od jihovýchodu – vstup do 1. NP. stavby, severnímu štítu dominuje komín od krbového tělesa v chatě



Vstup do sklepa



Suché WC na pozemku vedle kurníku



kurník



králíkárna



hlavní prostor v objektu,
krb je zaslepen, na komín jsou napojená plechová kamna



na zahradě najdeme zásoby paliva ale i hromady odpadu