

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3662 - 38/12

o ceně obvyklé nemovitostí – id. ¼ řadové dvoupodlažní garáže bez čp/če
na pozemku p.č. 2421/68 – zastavěná plocha a nádvoří
s id. ¼ pozemku p.č. 2421/68 ve Vyškově, katastrální území Vyškov

a

id. ½ pozemku p.č. 410 – zahrada a id. ½ pozemku p.č. 411 zahrada v Rousínově,
katastrální území Vítovice

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Brno - město
soudní exekutor JUDr. Karel Urban
616 00 Brno, Minská 54

Účel posudku: Prodej nemovitých věcí.

Posudek vypracoval: Ing. Petr Čech
634 00 Brno, Oblá 83 ☎ 547 210 553
kancelář:
625 00 Brno, Ukrajinská 19 ☎/fax 547 215 926
mobil 721 741 066
e-mail: zncech@volny.cz
<http://www.volny.cz/zncech>

Datum místního šetření: 30.5.2012
(*pouze z veřejně přístupného pozemku*)

Datum, ke kterému je
provedeno ocenění: 30.5.2012

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Tento posudek obsahuje 14 stran, 12 stran příloh a předává se ve 3 vyhotoveních
a v elektronické podobě.

Nález:

1. Znalecký úkol

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitostí – id. ¼ garáže na pozemku p.č. 2421/68 – zastavěná plocha a nádvoří s id. ¼ pozemku p.č. 2421/68 – zastavěná plocha a nádvoří ve Vyškově, katastrální území Vyškov + id. ½ zahrady parcelních čísel 410 a 411 v Rousínově, katastrální území Vítovice, obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.

Která cena je směrnici při soudních odhadech.

§ 306. Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnici vždy cena obecná.

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď

zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodnit.

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.*

Konečně v **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného se pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny používá následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění).
2. Ocenění **věcnou hodnotou (časovou cenou)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
3. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

4. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
5. **Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty** - prostý aritmetický průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou časovou.
6. **Odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou.
7. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Na závěr uvádím, že úroveň obvyklých (obecných) cen nemovitostí je průměrem z dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, svých vlastností aj. Nejlepším způsobem je stanovení obvyklé ceny na základě porovnání s už uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí a to v daném čase a daném místě tj. porovnávací metodou.

Nakonec podotýkám, že vlastní tržní cena se tvoří na trhu až s uskutečněným prodejem. Před tímto prodejem, resp. koupí není známa její přesná výše. Z těchto důvodů a z povahy obvyklé ceny plyne, že obvyklou cenu nelze dopředu úplně přesně a jednoznačně vypočítat ani sebestpřesnějším početním úkonem, nýbrž vždy pouze více nebo méně přesněji odhadnout. V případě stanovení obvyklé ceny se tedy vždy jedná jen o odborný odhad, nikoliv o přesnou částku.

Povinného pana Ing. Petera Konkol'a sem na základě rozhodnutí exekutorského úřadu vyzval dopisem s dodejkou do vlastních rukou k poskytnutí součinnosti a domluvě ohledně místního šetření na místě předmětných nemovitostí. Povinný si dopis nepřevzal a součinnost mi neposkytl. Z uvedených důvodů jsem následně dvoupodlažní garáž dne 30.5.2012 prohlédl pouze z veřejně přístupného pozemku p.č. 2421/1 mezi řadami garáží ve vlastnictví města Vyškov. Po prohlídce jsem odhad obvyklé ceny provedl na základě místního šetření a informací z webových stránek mapy.cz, cuzk.cz, Sreality.cz.

V případě ocenění pozemků – zahrady parc. čísel 410 a 411 (mimo zastavěnou část obce a mezi dalšími zahradami), když je mně povinný v terénu neidentifikoval a neumožnil mi na ně vstup, vycházím pouze z leteckých pohledů na internetu a z webových stránek mapy.cz, cuzk.cz, Sreality.cz.

2. Informace o nemovitosti

- a) LV č. 3991 pro k.ú. Vyškov

Okres: Vyškov

Obec: Vyškov

Katastrální území: Vyškov

b) LV č. 461 pro k.ú. Vítovice

Okres: Vyškov

Obec: Rousínov

Katastrální území: Vítovice

3. Místní šetření:

Místní šetření – pouze pohled na řadovou dvoupodlažní garáž z veřejně přístupného pozemku p.č. 2421/1 mezi řadami garáží. Povinný mně neumožnil prohlídku uvnitř garáže a její zaměření.

4. Podklady a použitá literatura:

- Usnesení č.j. 97EX 9375/09-138 (ev. č. opr.) ze dne 17.4.2012 soudního exekutora JUDr. Karla Urbana, o ustanovení znalcem
- Usnesení č.j. 97EX 9375/09-137 (ev. č. opr.) soudního exekutora JUDr. Karla Urbana ze dne 17.4.2012 (právní moci nabylo dne 19.4.2012)
- Výpis z listu vlastnictví číslo 461 pro k.ú. Vítovice vyhotovený dne 17.4.2012 dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 97EX 9375/09 pro Soudní exekutor Urban Karel, JUDr.
- Výpis z listu vlastnictví číslo 3991 pro k.ú. Vyškov vyhotovený dne 17.4.2012 dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 97EX 9375/09 pro Soudní exekutor Urban Karel, JUDr.
- Webové stránky ČÚZK
- Webové stránky Sreality
- Webové stránky Mapy.cz

Literatura

- Soudní inženýrství - doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc, vydalo akademické nakladatelství CERM v roce 1997
- Teorie oceňování nemovitostí VIII - autor prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc, vydalo akademické nakladatelství CERM v roce 2009

5. Vlastnické a evidenční údaje:

a) LV č. 3991 pro k.ú. Vyškov

SJM Michal Hána a Mgr. Jitka Hánová Družstevní 125/23, Nosálovice, 682 01 Vyškov 1	741001/3501	736211/3704	½
---	-------------	-------------	---

Ing. Peter Konkol'	541207/1632		¼
Sídliště Osvobození 646/30, Dědice, 682 01 Vyškov 1			

Květoslava Konkolová	495514/132		¼
Maxima Gorkého 550/22, Dědice, 682 01 Vyškov 1			

b) LV č. 461 pro k.ú. Vítovice

Ing. Peter Konkol'	541207/1632		½
Sídliště Osvobození 646/30, Dědice, 682 01 Vyškov 1			

Květoslava Konkolová	495514/132		½
Maxima Gorkého 550/22, Dědice, 682 01 Vyškov 1			

6. Celkový popis nemovitosti:

a) LV č. 3991 pro k.ú. Vyškov

Vnitřní řadová dvoupodlažní garáž se nachází v okresním městě Vyškov, katastrální území Vyškov, nedaleko rybníka Jandovka. Lokalita s řadovými garážemi je na západním okraji města. Příklad je místní asfaltovou komunikací z Brněnské ulice.

Zde na svažitém pozemku stojí 6 nesterpně dlouhých řad garáží. Při stavbě bylo využito svažitosti terénu a tak je naprostá většina garáží postavena jako dvoupodlažní s vjezdy na protilehlých stranách. Tímto způsobem je postaven i oceňovaný objekt stojící na pozemku p.č. 2421/68 – zastavěná plocha a nádvoří.

Mezi řadami garáží je pozemek p.č. 2421/1 ve vlastnictví města Vyškov. Z asfaltové plochy odvádí srážkovou vodu dešťová kanalizace. Ke garážím je zaveden přívod elektřiny. Jestli je na něj napojena i oceňovaná garáž, nelze bez prohlídky jejího vnitřního prostoru konstatovat.

c) LV č. 461 pro k.ú. Vítovice

Zahrada parcelních čísel 410 a 411 se nachází v Rousínově, katastrální území Vítovice. K Rousínovu byly Vítovice jako samostatná obec (vzdálená asi 2,5 km) připojeny v 60. letech minulého století.

Protože mně povinný p. Ing. Konkol neposkytl součinnost, při které by mě pomohl identifikovat zahradu mimo zastavěnou část obce na jejím severozápadním okraji, je popis proveden podle informací zjištěných z webových stránek ČÚZK a mapy.cz.

Zahrada je mezi obdobnými pozemky. Zahrada p.č. 410 má přibližně obdélníkový tvar, při kterém převažuje její délkový rozměr. Délka je asi 60 m a průměrná šířka 7 m. Na ni navazuje pozemek p.č. 411, který je lomeného nepravidelného tvaru. Jeho délka činí cca 195 m. Šířka na straně navazující na pozemek p.č. 410 je asi 8 m, protilehlý konec má šíři cca 2,3 m.

Celkový tvar zahrady dvou parcelních čísel o celkové přibližné délce 250 m je velice nevýhodný. Podle webových stránek ČÚZK na zahradě rostou stromy. Možná zde stojí i stavba. Na výpisu z LV č. 461 pro k.ú. Vítovice však není žádná stavba evidovaná. Od přístupové komunikace je údajný objekt ve vzdálenosti asi 100 m. Protože tvar zahrady je lomený a jsou zde stromy bránící ve výhledu (lze jej prohlédnout pouze zčásti), nelze bez vstupu na pozemek zodpovědně konstatovat, jestli zde stavba stojí.

7. Obsah posudku:

- a) Garáž
- b) Zahrada parc. čísel 410, 411

8. Posudek:**a) Garáž**

Popis pouze z veřejně přístupného pozemku:

Řadová vnitřní garáž má dvě podlaží. Stavba stojí v zářezu do terénu. Do každého podlaží se vjíždí z protilehlé strany. Stavba je zděná s plochou střechou. Srážkovou vodu ze střechy odvádí žlab pokračující k dalším sousedním garážím. Vjezd do každého podlaží je oceloplechovými otevíravými vraty. Horní podlaží má ocelové jednoduché okno.

Srovnávací nemovitosti:

Pro cenové porovnání jsem vybral řadové garáže nabízené k dnešnímu dni k prodeji ve stejné vyškovské lokalitě, jako je oceňovaná garáž a garáže na místě poblíž Sochorovy ulice. S ohledem na skutečnost, že níže uvedené ceny garáží jsou nabídkovými, redukuji je koeficientem ve výši 0,95.

1) Garáž ve Vyškově

Řadová vnitřní zděná garáž nabízená k prodeji ve Vyškově ve stejné lokalitě řadových garáží, jako je oceňovaný objekt. Garáž má opravenou střechu.

Podlahová plocha: 18 m²

Požadovaná cena: 153 000,- Kč

Požadovaná cena po redukci: 145 350,- Kč



2) Garáž ve Vyškově

Řadová vnitřní zděná garáž prodávaná ve Vyškově poblíž Sochorovy ulice. Garáž má plochou střechu. Vjezd je dvoukřídlovými plechovými vraty.

Podlahová plocha: 18 m²

Požadovaná cena: 150 000,- Kč

Požadovaná cena po redukci: 142 500,- Kč



3) Garáž ve Vyškově

Garáž prodávaná ve Vyškově ve stejné lokalitě jako je garáž oceňovaná, je řadová vnitřní s plochou střechou. Vjezd je dvoukřídlovými plechovými vraty. Uvnitř garáže je přívod elektřiny.

Podlahová plocha: 18 m²

Požadovaná cena: 180 000,- Kč

Požadovaná cena po redukcí: 171 000,- Kč



4) Garáž ve Vyškově

Řadová vnitřní zděná garáž nabízená k prodeji ve Vyškově nedaleko Sochorovy ulice. Garáž je řadová vnitřní s plochou střechou. Vjezd je dvoukřídlovými plechovými vraty. Do garáže je přívod elektřiny.

Podlahová plocha: 20 m²

Požadovaná cena: 160 000,- Kč

Požadovaná cena po redukcí: 152 000,- Kč



Oceňovaná garáž má na rozdíl od citovaných prodávaných garáží dvě podlaží. (V některých případech se u nabízených garáží zřejmě jedná o prodej id. ½ garáže tj. jednoho podlaží.)

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu dvoupodlažní garáže na pozemku p.č. 2421/68 s pozemkem p.č. 2421/68 přímým porovnáním ve výši asi 280 000,- Kč.

b) Zahrada parc. čísel 410, 411 v k.ú. Vítovice

Zahrada p.č. 410 obdélníkového tvaru s převažujícím jejím délkovým rozměrem. Délka je asi 60 m a průměrná šířka 7 m. Dále pokračuje pozemek parc. č. 411 lomeného nepravidelného tvaru. Délka je cca 195 m. Šířka na straně navazující na pozemek p.č. 410 je asi 8 m, protilehlý konec má šířku cca 2,3 m.

Tvar zahrady dvou parcelních čísel o celkové přibližné délce 250 m je velice nevýhodný.

Srovnávací nemovitosti:

Protože z Vítovic nejsou známy cenové údaje o prodaných zahradách nebo zahradách nabízených k prodeji, pro cenové porovnání jsem vybral zahrady nabízené k prodeji v různých obcích na okrese Vyškov.

Nabídkové ceny redukuji koef. 0,90.

1) zahrada v Rousínově - Slavíkovcích

V Rousínově – Slavíkovcích se nabízí k prodeji zahrada výměry 1 128 m², šíře pozemku je 8 m. Veškeré inženýrské sítě jsou 60 m od hranice pozemku. Na pozemku rostou ovocné stromy. Do budoucna se plánuje zahrnutí zahrady do územního plánu pro výstavbu.

Výměra: 1 128 m²

Požadovaná cena: 217 704,- Kč

Požadovaná cena po redukcii: 195 934,- Kč

Jednotková cena: 174,- Kč/m²

2) zahrada v Nemojanech

V Nemojanech je k prodeji zahrada velikosti 2 093 m². Pozemek má přibližně čtvercový tvar.

Výměra: 2 093 m²

Požadovaná cena: 249 999,- Kč

Požadovaná cena po redukcii: 224 999,- Kč

Jednotková cena: 107,- Kč/m²

3) zahrada ve Slavkově u Brna

Zahrada prodávaná ve Slavkově u Brna má výměru 1 333 m². Pozemek je rovinný, není oplocený. Šíře pozemku je 16,7 m. Zahrada se nachází v blízkosti zámeckého parku v těsné blízkosti golfového hřiště.

Výměra: 1 333 m²

Požadovaná cena: 140 000,- Kč

Požadovaná cena po redukcii: 126 000,- Kč

Jednotková cena: 95,- Kč/m²

4) zahrada ve Slavkově u Brna

Zahrada nabízená k prodeji ve Slavkově u Brna je velikosti 899 m². Pozemek se nachází v zahrádkářské oblasti. Přípojka elektřiny je vzdálená asi 50 m. Přejezd automobilem je po nezpevněné komunikaci až k pozemku. Chůze do města trvá cca 10 minut.

Výměra: 899 m²

Požadovaná cena: 70 000,- Kč

Požadovaná cena po redukcii: 63 000,- Kč

Jednotková cena: 70,- Kč/m²

Na základě výše uvedených údajů odhaduji jednotkovou cenu pozemku parcelních čísel 410, 411 asi 80,- Kč/m² a cenu zahrady přímým porovnáním ve výši cca 130 000,- Kč.

Závěr:

S ohledem na skutečnost, že mně povinný pan Ing. Peter Konkol neposkytnul součinnost – neumožnil mně vstup do garáže a tím i zjištění její vybavenosti, technického stavu a výměr, odhaduji její obvyklou cenu pouze přímým porovnáním na základě výše uvedených informací zjištěných z veřejně přístupného pozemku, na základě leteckých fotografií z internetu, webových stránek ČÚZK a na základě cenového porovnání s nabízenými garážemi ve Vyškově.

Poněvadž mně povinný v extravilánu obce neidentifikoval zahradu a neumožnil mi prohlídku pozemku zalomeného půdorysného tvaru, který se celý nedá prohlédnout z veřejně přístupné komunikace, odhaduji jeho cenu na základě leteckých fotografií z internetu, webových stránek ČÚZK a na základě cenového porovnání s nabízenými zahradami v obcích na okrese Vyškov.

a) LV č. 3991 pro k.ú. Vyškov

1. Cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených (nezjištěny) **0,- Kč**
2. Cena závad, které prodejem v dražbě nezaniknou (nezjištěny) **0,- Kč**
3. V souladu s usnesením č.j. 97EX 9375/09-13 soudního exekutora JUDr. Karla Urbana a na základě všech výše uvedených údajů odhaduji obvyklou cenu garáže bez čp/če na p.č. 2421/68 s pozemkem p.č. 2421/68 ve výši asi 280 000,- Kč.

Úkolem znalce je odhad podílu id. $\frac{1}{4}$ nemovitostí. O podíly na nemovitostech je na realitním trhu malý zájem. Z tohoto důvodu odhaduji obvyklou cenu id. $\frac{1}{4}$ nemovitostí ve výši asi 50 000,- Kč.

Slovy: padesáttisíc korun českých

b) LV č. 461 pro k.ú. Vítovice

1. Cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených (nezjištěny) **0,- Kč**
2. Cena závad, které prodejem v dražbě nezaniknou (nezjištěny) **0,- Kč**

3. V souladu s usnesením č.j. 97EX 9375/09-13 soudního exekutora JUDr. Karla Urbana a na základě všech výše uvedených údajů odhaduji obvyklou cenu p.č. 410 – zahrada, p.č. 411 - zahrada ve výši asi 130 000,- Kč.

Úkolem znalce je odhad podílu id. ½ nemovitostí. S ohledem na malý zájem o podíly na nemovitostech odhaduji obvyklou cenu id. ½ zahrady ve výši asi 50 000,- Kč.

Slovy: padesáttisíc korun českých

V Brně dne 8. června 2012

Ing. Petr Čech

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím
Krajského soudu v Brně

ze dne 16.11.1984 pod č.j. Spr 4199/84 a ze dne 23.7.1999 pod č.j. Spr 2392/99

pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3662 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace
na základě dokladu číslo 37.

Seznam příloh

Příloha č. 1: Fotodokumentace garáže	Počet stran 2
Příloha č. 2: Výpis z LV č. 3991	Počet stran 2
Příloha č. 3: Kopie katastrální mapy	Počet stran 1
Příloha č. 4: Ortofoto	Počet stran 1
Příloha č. 5: Poloha garáže ve Vyškově	Počet stran 1
Příloha č. 6: Výpis z LV č. 461	Počet stran 2
Příloha č. 7: Kopie katastrální mapy	Počet stran 1
Příloha č. 8: Ortofoto	Počet stran 1
Příloha č. 9: Poloha zahrady v Rousínově - Vítovicích	Počet stran 1