

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026834/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Předmět znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny – podílu 1/70 nemovitých věcí a jejich příslušenství:
pozemků parc. č. 1167/1 a parc. č. 1175/3, zapsaných na LV č. 1097 v k. ú. Kunštát na Moravě, okr. Blansko

POVINNÝ:	Roman Baňa
Adresa:	nám. Krále Jiřího 106, 679 72 Kunštát

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 006 EX 1831/21 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--

ZHOTOVITEL:	NEMOVITOST s.r.o., znalecká kancelář Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře
Adresa:	provozovna: Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno
IČ: 255 23 155	telefon: 777 747 939 e-mail: my@jsmeznalci.cz
DIČ: CZ25523155	datová schránka: wjgrjrr

OBJEDNATEL:	Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Alena Blažková, Ph.D., soudní exekutor
Adresa:	Lesnická 784/5, 613 00 Brno
IČ: 662 40 697	

Počet stran: 16

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení/vyhotovení č.: 1

Podle stavu ke dni: 08.06.2023

Vyhotoveno: V Brně 27.06.2023

1. ZADÁNÍ

1. Zadání znaleckého posudku

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1831/21-86 je třeba stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného Romana Baňy na LV 1097 v k. ú. Kunštát na Moravě. Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 08. června 2023.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1. Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 1097 vyhotovený dne 09.02.2023 dálkovým přístupem

2.2. Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Kunštát na Moravě z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>

2.3. Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 08. června 2023 bez účasti povinného. Znalci nebyl umožněn přístup na oceňované pozemky a fotodokumentace byla pořízena z veřejné komunikace.

2.4. Ostatní

- Informace o povodňových zónách z <https://geoportal.gepro.cz/>
- Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN z vdp.cuzk.cz
- Usnesení č.j. 006 EX 1831/21-86, Exekutorský úřad Brno – město ze dne 16.05.2023

2.5. Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6. Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí NEMExpress AC. Autor: PUTO-OLT, spol. s r.o.

2.7. Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Cenové údaje získané z www.sreality.cz**
- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.

3. NÁLEZ

3.1. Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na **LV č. 1097** pro k. ú. Kunštát na Moravě:

- pozemek parc. č. 1167/1, zahrada, 439 m²,
- pozemek parc. č. 1175/3, zastavěná plocha a nádvoří, 29 m²,

Vlastnické a evidenční údaje

Roman Baňa, nám. Krále Jiřího 106, Kunštát 679 72

podíl 1 / 70

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo, exekuce

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

Místopis

Charakteristika obce:

Obec Kunštát je město v okrese Blansko v Jihomoravském kraji, cca 18 km severozápadně od Blanska v Hornosvratecké vrchovině. Má 2788 obyvatel (dle informací na webu mapy.cz k 08.08.2022). Kunštát má 6 městských částí: Kunštát, Hluboké u Kunšátu, Rudka, Sychotín, Toubor, Újezd.

Ve městě je základní občanská vybavenost (mateřská škola, základní škola, obecní úřad, pošta, obchody s potravinami, zdravotní středisko, lékárna, městská sportovní hala, tenisové kurty, aj.). Město spadá pod správní obvod města Boskovice. Do obce zajíždí hromadná autobusová doprava. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálená cca 11 minut pěší chůze (cca 520 metrů).

V obci je veřejná kanalizace, veřejný vodovod, elektřina i plyn.

Poloha nemovitosti:

Oceňované pozemky z části navazují na pozemky, na níž se nachází část rodinného domu č. p. 541 a terasa na terénu u rodinného domu č. p. 541, obec Kunštát, k. ú. Kunštát na Moravě, který se nachází při ulici Zámecká, u jihozápadního okraje města, v lokalitě pod zámekem. Pozemky tedy navazují na tento dům a tvoří část zahrady u tohoto domu. Vlastník domu č.p. 541 je spoluvlastníkem oceňovaných pozemků v podílu 8/14.

- **parc. č. 1167/1** – 439 m², zahrada **GPS: 49°30'08.75"N, 16°30'46.25"E**
- **parc. č. 1175/3** – 29 m², zastavěná plocha a nádvoří **GPS: 49°30'08.09"N, 16°30'50.65"E**

Pozemky jsou rovinné, dle platného územního plánu nachází se ve stabilizované ploše, v plochách Br (bydlení v rodinných domech). Způsob ochrany uveden v LV: nemovitá kulturní památka.

Přípustné využití:

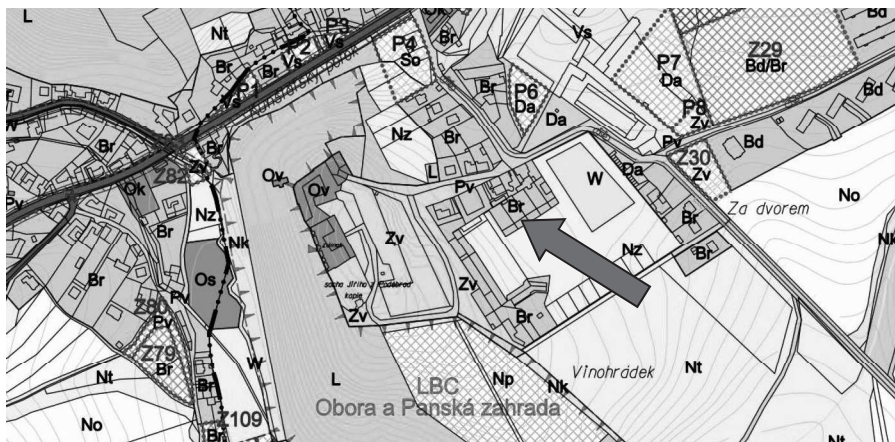
- stavby pro bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a doplňkovými stavbami pro chov drobného hospodářského zvířectva
- garáže v souvislosti s rodinným bydlením
- změna účelu využití stávajících staveb pro rekreaci (rekreační chalupy, chaty a domky)
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a úpravy na vodních tocích

Podmínky prostorového uspořádání:

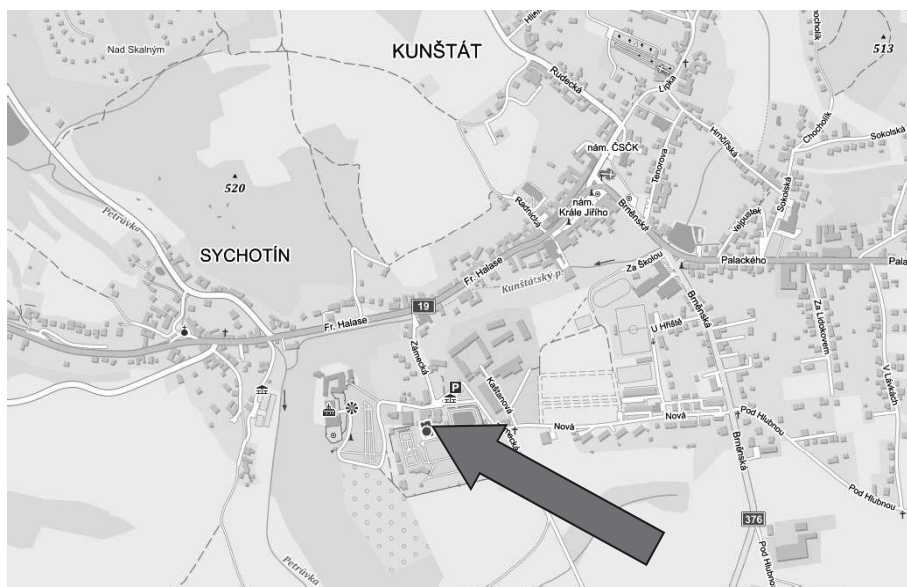
- maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné
- doporučený sklon střechy 300 - 450 , výjimečně možné rovné střechy
- koeficient zastavění pozemku (KZP), max.0,30

Další podmínky:

- Na plochách, které jsou zároveň součástí ÚSES, je nutno respektovat podmínky pro využití ploch ÚSES.
- V území zatíženém nadměrným hlukem nebudou umístovány akustické chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb).
- Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp.vibracemi a to pro veškeré návrhové plochy, které mohou být negativně ovlivňovány (plochy pro bydlení, pro sport a rekreaci, atd.) hlukem ze stávajících zdrojů (průmyslová výroba, dopravní stavby, plochy veřejné vybavenosti, atd.).
- Splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací.
- Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč.doložení reálnosti provedení protihlukových opatření a to u návrhových ploch, které mohou mít negativní vliv (plochy pro výrobu a podnikatelské aktivity, plochy sportovišť a veřejných prostorů, atd.) na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající.



Obr. 1: Výřez z hlavního výkresu územního plánu



Obr. 2: Výřez z povodňové mapy (Geoportal.gepro.cz)

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
- NE Přístup k oceňované nemovité věci je zajištěn přes pozemky ve vlastnictví Města Kunštát (parc. č. 1148/1 a parc. č. 1167/1)
- ANO Práva k nemovitostem jsou dotčeny změnou (plomba)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1097, k. ú. Kunštát na Moravě v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitostí, v části C je uvedeno zástavní právo a exekuce.

Znalec nemá k dispozici informaci, zda jsou oceňované pozemky pronajímány, protože povinný nereagoval na dopis. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závalu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění, včetně novely č. 337/2022 Sb..

Po dohodě s objednatel, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2. Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze znalce.

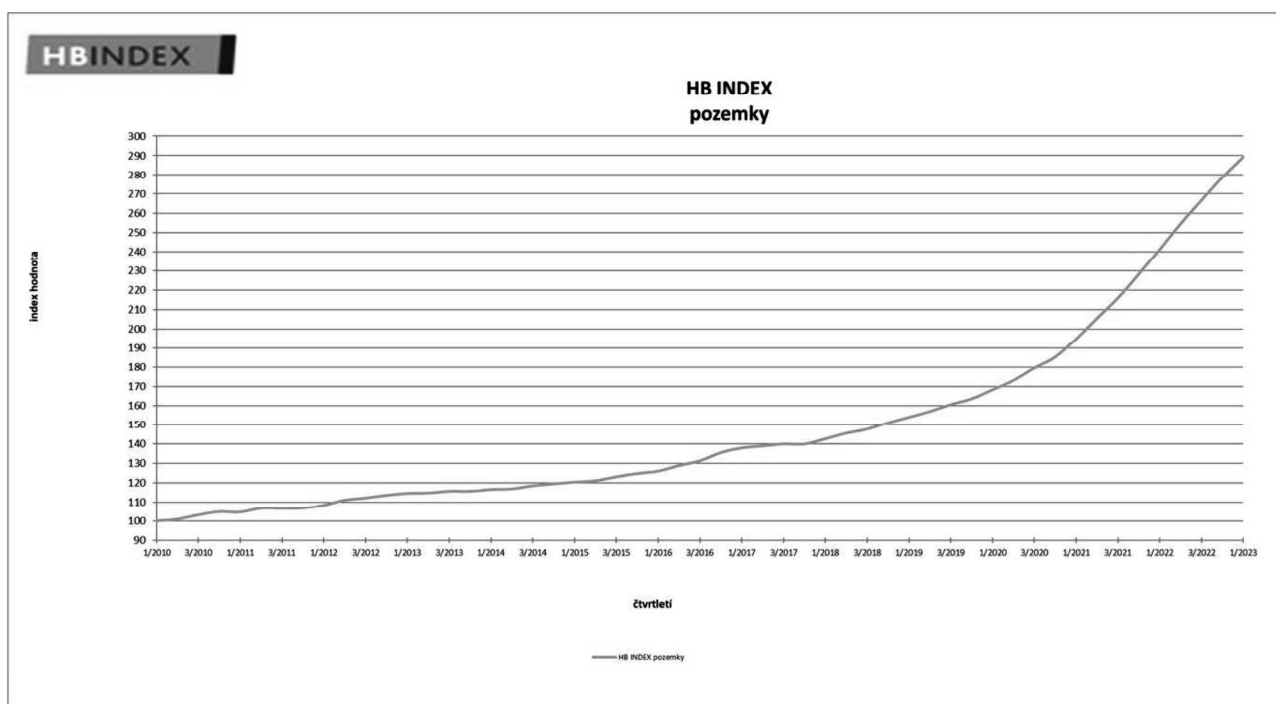
U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Porovnávací koeficienty:

Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0. Pro přepočet je použit HB index pro pozemky.

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient časového indexu
K2	Koeficient úpravy na velikost (větší pozemek – menší jednotková cena a obráceně)
K3	Koeficient úpravy na lokalitu v rámci okresu
K4	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na možnost zastavění (lepší - horší)
K6	Koeficient úpravy na intenzitu využití
K7	Koeficient úpravy na příslušenství náležející k pozemku
K8	Koeficient úpravy na další vlivy výše neuvedené

Celková výměra oceňovaných pozemků (parc. č. 1167/1 a parc.č. 1175/3) v jednotném funkčním celku je 468 m².



Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Stavební pozemek, p.č.: 84/2

Lokalita: Černovice, k. ú. Černovice u Kunštátu, okr. Blansko

Popis: Pozemek se nachází na severním okraji obce v zástavbě nových samostatně stojících rodinných domů. Poloha vhodná ke klidnému rodin. bydlení na venkově, bez nadměrného hluku a exhalací z dopravy a průmyslu, s malým rizikem záplav-zóna 02.

rovinatý pozemek sousedící s průjezdní komunikací- silnicí v obci Černovice. Jedná se o parcelu č. 84/2 vedenou v KN jako trvalý travní porost o výměře 1.537 m² v k.ú. Černovice u Kunštátu. Jedná se o samostatnou zahradu, neoplocenou,

s několika stromy. Pozemek je geometricky zaměřen, je bez staveb. Na hranici pozemku p.č. 84/2 s p.č. 84/1 a p.č. 1249/1 se nachází plastový pilíř elektro dle sdělení makléřky určený pro oba sousedící pozemky p.č. 84/1 a 84/2. V silnici v parcele č. 1249/1 při okraji sousedícím s pozemkem p.č. 84/2 se nachází nový vodovodní řád. Předpokládá se napojení pozemku na vlastní ČOV či jímku na splašky. V pozemku p.č. 84/2 se nachází dešťová obecní kanalizace.

Územní plán: pozemek zařazen v ploše návrhu k bydlení BV - Z 2, kde je umožněna výstavba rodin. domu venkovského typu s max. 2 nadzemními podlažními + podkrovní

IS: elektro, vodovod, dešťová kanalizace

Pozemek v záplavové zóně 2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-2059/2023, KS 06/2023	1,00
velikost pozemku - menší - větší jednotková cena	1,10
poloha pozemku - lepší	1,20
dopravní dostupnost - lepší	1,02
možnost zastavění poz. - oceň. pozemky ve	
stabilizované ploše, porovnáváné v návrhové	1,20
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - horší	0,96
úvaha zpracovatele - porovnáváný pozemek v zápl.	
zóně 2	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 621 000	1 537	1 054,65	1,58	1 666,35

Název: Stavební pozemek, p.č.: 3149/8

Lokalita: ul. Boskovická, Lysice, okr. Blansko

Popis: Pozemek se nachází v obci Lysice při ulici Boskovická. Pozemek je jižně orientován a je obdélníkového tvaru. Je napojen na elektřinu a je možné ho napojit i na obecní vodovod, kanalizaci a plyn. Přístup k pozemku po komunikaci v majetku Jihomoravského kraje.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS 10/2022, V-4011/2022-703	1,03
velikost pozemku - menší - větší jednotková cena	1,04
poloha pozemku - lepší	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - horší	0,98
úvaha zpracovatele - bez zásadního rozdílu	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 500 000	944	2 648,31	1,15	3 045,56

Název: Stavební pozemek, p.č.: 31/1

Lokalita: k.ú. Šebetov, okr. Blansko

Popis: Pozemek parc.č. 31/1 o výměře 807 m² v zastavěném území obce. Pozemek se nachází u zpevněné veřejné komunikace. Kanalizace, rozvody vody, elektro v

komunikaci. Šíře pozemku 11m. IS v přilehlé komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS 08/2022, V-3223/2022-731	1,08
velikost pozemku - menší - větší jednotková cena	1,03
poloha pozemku - lepší	1,10
dopravní dostupnost - lepší	1,02
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele - bez zásadního rozdílu	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 452 600	807	1 800,00	1,25	2 250,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 666,35 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 320,64 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 045,56 Kč/m ²

Ceny sjednaných stavebních pozemků pro rodinné domy se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 1 666 – 3 046 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, stanovuji jednotkovou cenu po zaokrouhlení ve výši **2 321 Kč/m²**.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1167/1	439	2 321,00	1 018 919
zastavěná plocha a nádvoří	1175/3	29	2 321,00	67 309
Celková výměra pozemků		468		1 086 228

Celková cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **1 086 228 Kč**.

5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE

Interpretace výsledků analýzy

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, včetně novely č. 337/2022 Sb., celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Cena obvyklá podle odborného odhadu znalce	1 086 228,00 Kč
Cena id. 1/70*	15 517,95 Kč
Tržní hodnota id. 1/70 podle odborného odhadu znalce - zaokrouhleno	10 860,00 Kč

Cena obvyklá – slovy: jeden milion osmdesát šest tisíc dvě stě dvacet osm korun českých

Tržní hodnota id. 1/70 (po zaokrouhlení) – slovy: deset tisíc osm set šedesát korun českých

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/70 (tj. 15 517,95 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Po zohlednění redukce ceny z důvodu ocenění spoluvlastnického podílu se již dle zákona č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. nejedná o obvyklou cenu, ale o tržní hodnotu, protože pro určení ceny podílu byl použit standard AZO nikoliv sjednané ceny nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví.

3.1. Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí v podílovém vlastnictví, a to podílu 1/70 zapsaných na LV č. 1079 v k. ú. Kunštát na Moravě, obec Kunštát, okres Blansko, **pozemků parc. č. 1167/1 a parc. č. 1175/3** jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 541, včetně příslušenství.

Stanovená **tržní hodnota spoluvlastnického podílu 1/70** nemovitých věcí k datu prohlídky činí:

10 860 Kč.

Slovy: deset tisíc osm set šedesát korun českých

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (osoba oprávněná posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Bc. Jana Dvořáková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku vč. účasti na prohlídce nemovité věci)

Znalecký posudek je zapsán pod č. 026834/2023 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné je doloženo vyúčtováním dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění v příložené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

V Brně dne 27. června 2023

.....

Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1097 ze dne 09.02.2023 (strana 1)	1
Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do KN	1
Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 08.06.2023	1

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1097 ze dne 09.02.2023 (strana 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2023 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1831/21 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581879 Kunštát

Kat.území: 677434 Kunštát na Moravě

List vlastnictví: 1097

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Baňa Josef, Zámecká 360, 67972 Kunštát		1/70
Baňa Roman, nám. Krále Jiřího 106, 67972 Kunštát		1/70
Baňa Zdeněk, Zámecká 541, 67972 Kunštát		8/14
Baňová Erika, J. A. Komenského 196, 50353 Smidary		1/70
Baňová Erika, Lipka 43, 67972 Kunštát		1/70
Banya Pavel, č.p. 102, 67976 Drnovice		1/70
Banyová Eva, Zámecká 70, 67972 Kunštát		1/70
Botoš Petr, nám. Krále Jiřího 106, 67972 Kunštát		1/14
Jílek Mikuláš, Lipka 43, 67972 Kunštát		1/70
Lepka Jan Ing., Palackého 189, 67972 Kunštát		1/14
Šmerda Jaroslav, Palackého 188, 67972 Kunštát		3/70
Šmerdová Eva, Zámecká 8, 67972 Kunštát		1/14
Wetterová Marie Bc., Vejpuštěk 13, 67972 Kunštát		1/14

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 1167/1	439	zahrada		nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond
P 1175/3	29	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Na pozemku stojí stavba: Kunštát, č.p. 541, rod.dům, LV 836				

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k id.1/70

pohledávka ve výši 9 108,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:

Povinnost k

Šmerda Jaroslav, Palackého 188, 67972 Kunštát, RČ/IČO:

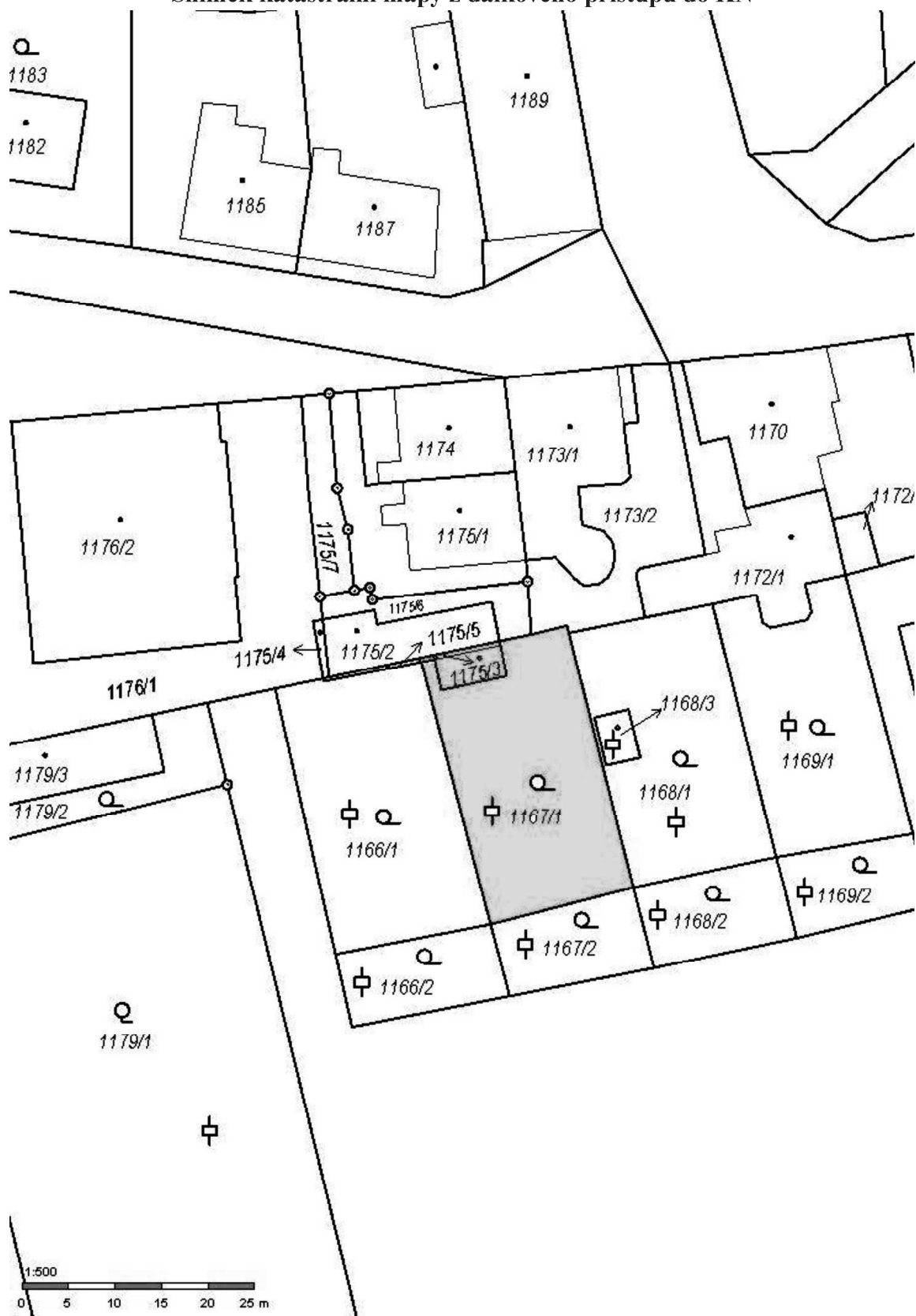
Parcela: 1167/1, Parcela: 1175/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora JUDr. Vladimíra Plášila č.j.063 EX-3136/2004 -44 ze dne 05.03.2010. Právní moc ke dni 19.03.2010.

Z-2079/2010-731

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.
strana 1

Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do KN



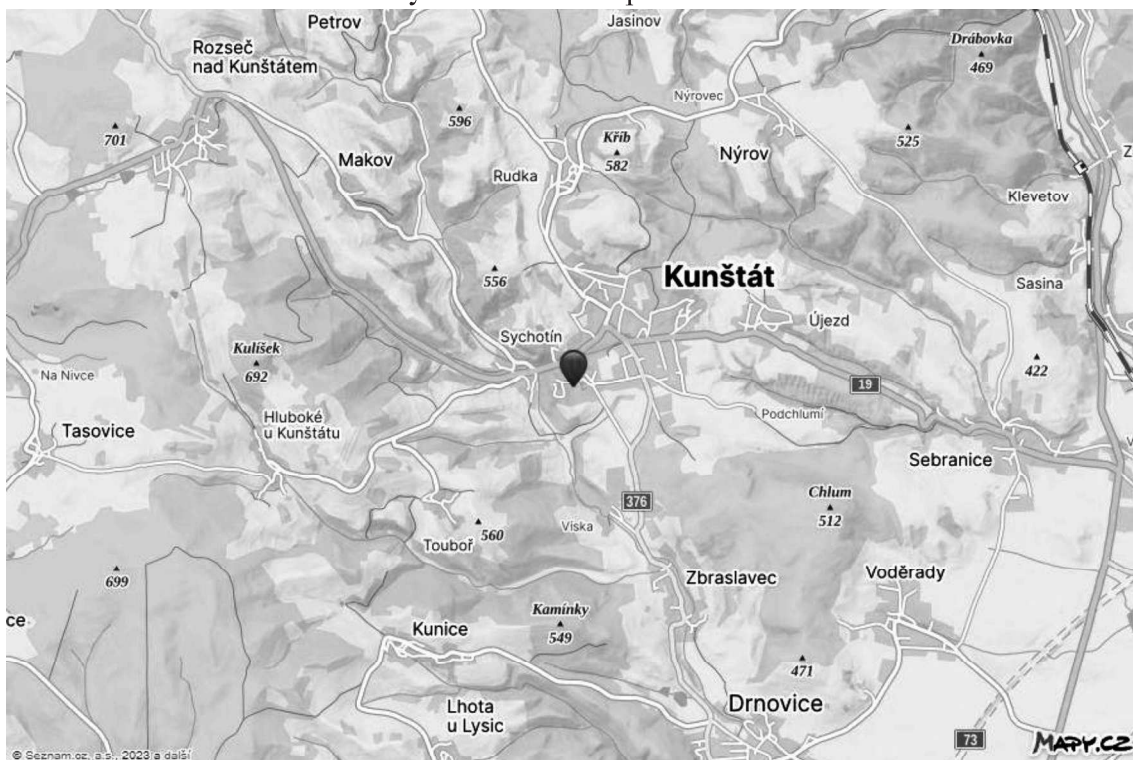
Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN



Mapa oblasti



červený bod - umístění parcel ve městě



mapa širších vztahů - červený bod - umístění parcel ve městě

Fotodokumentace ze dne 08.06.2023



pohled na parc. č. 1167/1 přes parc. č. 1175/6



terasa na terénu (parc. č. 1175/3)



pohled na oceň. parcely přes parc. č. 1166/1



pohled na oceň. parcely přes parc. č. 1166/1