

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**číslo položky: 9860-114-07/25**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví stavby a odhady nemovitostí  
a v evidenci posudků je zapsán pod položkou 058478/2025.

**o ceně rodinného domu č.p. 540, Svitávka, na pozemku p.č.st. 760, jiné stavby bez čp/če na pozemku p.č.st. 715, pozemku p.č.st. 715, na pozemku se nachází jiná stavba bez čp/če, pozemku p.č.st. 760, na pozemku se nachází stavba rodinného domu č.p. 540, Svitávka, pozemku p.č. 1972/8, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Svitávka, okres Blansko**

**Objednatel znaleckého posudku:**

Mgr. Martin Červinka  
insolvenční správce dlužníka Pavla Berana,  
č.j. KSBR 44 INS 3144/2022  
Čechova 396, 560 02 Česká Třebová  
IČ: 61207390

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny obvyklé

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 12.3.2025 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Rudolf Junger  
Benátky 138  
570 01 Litomyšl  
telefon: 602 434 033  
e-mail: Junger@lit.cz  
IČ: 11106727 DIČ: CZ6110241984

Počet stran: 37 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

Vyhotovení číslo: 4

V Litomyšli dne 23.7.2025

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

1. Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to rodinného domu č.p. 540, Svitávka, na pozemku p.č.st. 760, jiné stavby bez čp/če na pozemku p.č.st. 715, pozemku p.č.st. 715, na pozemku se nachází jiná stavba bez čp/če, pozemku p.č.st. 760, na pozemku se nachází stavba rodinného domu č.p. 540, Svitávka, pozemku p.č. 1972/8, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Svitávka, okres Blansko, zapsáno na LV č. 11087.

Pro účely tohoto ocenění je ve znaleckém posudku stanovena cena obvyklá nemovitých věcí. Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu není na základě požadavku objednavatele znaleckého posudku stanovena.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení ceny obvyklé.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Viz. výčet podkladů.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.3.2025 - provedena prohlídka zvenčí, přístup do objektů nebyl umožněn.

# **2. VÝČET PODKLADŮ**

## **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Cena obvyklá/tržní je zjištěna porovnáním skutečně prodaných srovnatelných nemovitých věcí, popř. nabízených nemovitých věcí v předmětné lokalitě.

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 11087
2. Mapy stažené z internetových stránek
3. Usnesení č.j. KSBR 44 INS 3144/2022-A-7 ze dne 15.03.2022

4. Znalecký posudek č. 782-09/2023 ze dne 12.09.2023 vypracovaný Ing. Josefem Vašíčkem

5. Data veřejně dostupná na internetu – inzerce

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Vycházím z věrohodných, výše uvedených podkladů, poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku a dostupných veřejně na internetu.

Přístup do staveb nebyl umožněn - při ocenění jsem vycházel z údajů ve znaleckém posudku č. 782-09/2023 ze dne 12.09.2023, který vypracoval ing. Josef Vašíček.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

1. Ve znaleckém posudku je určena obvyklá/tržní cena porovnávacím způsobem.

2. Porovnávací metoda - se určuje porovnáním statické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.

3. Výpočet porovnávací hodnoty - pro stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou jsou použité srovnatelné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena. Při výběru srovnatelných, prodaných nemovitých věcí, je respektována homogenita pro srovnání, srovnatelné věci odpovídají shodnému segmentu trhu daným typem, polohou, velikostí, kvalitou, technickými parametry, využitelností. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí korekčních koeficientů. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí stanovena srovnávací jednotka (podlahová plocha započítatelná, obestavěný prostor) za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

4. Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Legislativní definice pojmu tržní hodnota je uvedena v ustanovení §2 odst. 4) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a zní:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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.“

V návaznosti na výše uvedené potom určení tržní hodnoty dále rozvádí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení §1b – Určení tržní hodnoty:

1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho

nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

### **3. NÁLEZ**

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

1. Podklady byly převzaty z katastru nemovitostí a od objednavatele.
2. Pro porovnávací metodu byla použita data vedená v katastru nemovitostí a volně přístupná na internetu, podklady z vlastní databáze prodaných nemovitých věcí.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Cena obvyklá/tržní je stanovena porovnávacím způsobem ze sebraných dat.

#### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 540 s příslušenstvím a pozemky
Adresa předmětu ocenění:	V domkách 540 679 32 Svitávka
LV:	11087
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Blansko
Obec:	Svitávka
Katastrální území:	Svitávka
Počet obyvatel:	1 883

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

SJ Beran Josef Ing. a Beranová Ludmila

#### **Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění jsou nemovité věci a to rodinný dům č.p. 540, Svitávka, stojící na pozemku p.č.st. 760, jiná stavba bez čp/če stojící na pozemku p.č.st. 715, pozemek p.č.st. 715, na pozemku se nachází jiná stavba bez čp/če, pozemek p.č.st. 760, na pozemku se nachází stavba rodinného domu č.p. 540, Svitávka, a pozemek p.č. 1972/8, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Svitávka, okres Blansko, zapsáno na LV č. 11087.

Nemovité věci se nachází na západním okraji zastavěného území obce Svitávka, okres Blansko, kraj Jihomoravský. Dům č.p. 540, Svitávka, je umístěn na stavebním pozemku p.č.st. 760 při ulici V Domkách, je samostatně stojící na okraji obytné zástavby. Pozemek p.č. 1972/8 tvoří zahradu kolem rodinného domu č.p. 540, ve funkčním celku se nachází ještě pozemek p.č.st. 715, na kterém je postavena vedlejší stavba zděné kolny. V platném územním plánu obce jsou nemovité

věci vedeny v ploše bydlení v rodinných domech (návrhové). Nemovité věci jsou orientovány mimo záplavová pásma.

Svitávka je městys ležící cca 3 km západně od města Boskovice v okrese Blansko. Leží na rozhraní Českomoravské vrchoviny a Boskovické brázdy, rozkládá se podél toku řeky Svitavy. Součástí městečka je malá osada Sasina, ležící severně od Svitávky. Na území městečka ústí do Svitavy říčka Semíč. Městečko leží u jihovýchodního okraje přírodního parku Halasovo Kunštátsko. V nedalekém okolí městečka jsou malebné lesy. Nad severovýchodním okrajem Svitávky se zvedá kopec Hradisko (360 m.n.m.), jež je významnou archeologickou lokalitou.

Svitávka má cca 1883 obyvatel. Nachází se zde mateřská škola, základní škola, obchod, restaurace, pošta, ordinace praktického lékaře. Je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Lokalita a dostupnost: Boskovice 3 km, Blansko 15 km, Brno 31 km. Vlak: Svitávka leží na trati Svitavy - Blansko - Brno.

Dle ustanovení § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle ustanovení § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Pro účely tohoto ocenění je ve znaleckém posudku stanovena cena obvyklá nemovitých věcí. Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu není na základě požadavku objednavatele znaleckého posudku stanovena.

### **3.4. Obsah**

Ocenění dle zadání.

## 4. POSUDEK

### STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

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.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, údajů dostupných na internetu a správci nemovitých věcí.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Legislativní definice pojmu tržní hodnota je uvedena v ustanovení §2 odst. 4) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a zní:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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.“

V návaznosti na výše uvedené potom určení tržní hodnoty dále rozvádí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení §1b – Určení tržní hodnoty:

1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

## 4.1. Rodinný dům č.p. 540, Svitávka, s pozemky

### Přehled listů vlastnictví

#### LIST VLASTNICTVÍ číslo 11087

Kraj: CZ064 Jihomoravský Okres: CZ0641 Blansko  
Obec: 582441 Svitávka Katastrální území: 760943 Svitávka  
Ulice: č.o.:

Vlastníci	Podíl
SJ Beran Josef Ing. a Beranová Ludmila Ing. Josef Beran Ludmila Beranová	1 / 1

#### Stavby stavba je součástí pozemku

část obce Svitávka	Rodinný dům	č.p. 540	na pozemku p.č. St. 760	NE
část obce Svitávka	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 715	NE

#### Pozemky

St. 715	Stavební parcela	Parcela KN	26 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
St. 760	Stavební parcela	Parcela KN	59 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
1972/8	Pozemková parcela	Parcela KN	1 492 m <sup>2</sup>	zahrada

Rodinný dům č.p. 540 je samostatně stojící dřevostavba, bez podsklepení, se dvěma nadzemními podlažními a pultovým krovem atypického tvaru. Dle poskytnutých údajů objekt pochází z roku 2010. Nachází se v okrajové části městyse Svitávka, ulice V Domkách. Přístup je po veřejně zpevněné komunikaci a přes vlastní pozemek p.č. 1972/8. Rodinný dům je napojený na elektřinu a vodovod. Odkanalizování je provedeno patrně do domovní ČOV (informace RÚIAN).

#### Dispozice:

- 1.NP - vstup, kuchyně a dvě místnosti, koupelna s WC
- 2.NP - obytný prostor

Příslušenství tvoří zejm. přípojky inž. sítí (voda, elektřina, kanalizace), domovní ČOV, zastřešené parkovací stání před domem, oplocení, samostatná vedlejší stavba kolny na p.č.st. 715.

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	58,65 m <sup>2</sup>	47,00 m <sup>2</sup>
2.NP	58,65 m <sup>2</sup>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>91,00m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Ov (6,90*8,50)*(0,20+2,80+0,20+3,90/2)	= 302,05 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 302,05 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy	betonové patky a pásy s izolací
Zdivo	dřevěné panely s oboustranným obitím a izolací
Stropy	dřevěné trámové rovné a šikmé
Střecha	pultová

Krytina	plechová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	standardní
Fasádní omítky	dřevěný obklad, trapézový plech
Vnější obklady	dřevěný obklad
Vnitřní obklady	standardní
Schody	standardní
Dveře	standardní
Okna	dvojsklo
Podlahy obytných místností	standardní
Podlahy ostatních místností	standardní
Vytápění	standardní
Elektroinstalace	standardní
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	studená i teplá
Zdroj teplé vody	standardní
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	standardní
Vybavení kuchyně	standardní
Vnitřní vybavení	standardní
Záchod	standardní
Ostatní	standardní

#### Orientační hodnota ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Repr. cena	Rozest.	Opotř.
Kolna	Kolna - zděná stavba umístěná na pozemku p.č.st. 715. Krov je pultový, vybavení minimální. ZP: 26 m2.	715	275 000 Kč	100 %	55 %
Přístřešek	Parkovací stání - přístřešek. ZP: cca 46 m2.	1972/8	60 000 Kč	100 %	30 %

#### Orientační hodnota pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 715	26	2 000	1 / 1	52 000
zastavěná plocha a nádvoří	St. 760	59	2 000	1 / 1	118 000
zahradka	1972/8	1 492	1 500	1 / 1	2 238 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 577</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>2 408 000</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

Nabídka rodinných domů, objektů k bydlení a rekreačních objektů s vlastními pozemky nyní v dané lokalitě mírně převyšuje poptávku. V nabídce realitních kanceláří jsou přímo v obci Svitávka v době ocenění 3 objekty, v blízkém okolí se pak nabízí cca 60 objektů. V databázi katastru nemovitostí bylo v roce 2024 a první polovině roku 2025 dohledáno cca 10 prodejů rodinných domů a dva prodeje rekreačních objektů přímo v obci Svitávka. Ceny těchto objektů se pohybovaly v rozmezí 2.250.000,- Kč až 8.280.000,- Kč - u těchto objektů však není známa jejich užitná plocha, technický stav a provedení. Pro stanovení porovnávací hodnoty je tedy vycházeno z nabídkových cen nemovitostí v předmětné lokalitě (vše upraveno příslušnými koeficienty).

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>

Jihomoravský kraj, Blansko, Svitávka	110,00	766	2+1 s možností rozšíření na 3+kk	4 033 530	36 668	1,08	39 601
--------------------------------------	--------	-----	----------------------------------	-----------	--------	------	--------

RD 2+1 Svitávka, Nabízený prodej - v zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji rodinný dům situovaný v klidné a tiché lokalitě, s krásným výhledem do okolní přírody městyse Svitávka. Dům se nachází na kopci, což zajišťuje naprostý klid, soukromí a čisté prostředí bez rušivého provozu – přístup je možný pouze po schodech, autem se přímo k domu nedostanete. Dům má nyní dispozici 2+1, ale s dokončením přístavby se změní na prostorné 3+kk. Rekonstrukce byla důkladná – zachovány byly pouze obvodové zdi, vytrhaly se všechny původní podlahy, snížily se stropy a vše prošlo kompletní modernizací. V rámci rekonstrukce byly nově nataženy veškeré rozvody – elektrina je v mědi, odpady i kanalizace jsou nové a trubky od topení jsou vkusně ukryté ve zdech. Dům není napojen na plyn, vše je řešeno elektricky. Instalován je nový elektrokotel a nový bojler. Střecha původní části domu má zachované krovy, zatímco přístavba má moderní věnec a plechovou střechu. Přístavba je postavena ze zateplené cihly, původní část zatím zateplena není – tuto úpravu je možné realizovat v budoucnu. V celém domě jsou sádkartonové stropy, v přístavbě budou stropy z dřevěných palubek a dojde zde i k aplikaci foukané izolace, která výrazně zlepší tepelný komfort. V domě jsou osazena plastová okna s trojsklem, což přispívá k úspoře energií. V současnosti je v celém domě položena dlažba. V přístavbě se plánuje dřevěná podlaha, krbová kamna a stylová pec například na pečení pizzy. Styl interiéru bude laděn do venkovského charakteru, se zděným obkladem z bílých cihel. Dokončení přístavby je předmětem dohody – buď ji dokončí současný majitel, nebo nový majitel podle vlastních představ. Vše záleží na konkrétní dohodě mezi stranami při prodeji. Součástí prodeje nemovitosti je také samostatná garáž. V létě nabízí dům příjemný chládek i bez nutnosti klimatizace, což odpovídá lokalitě a charakteru stavby. Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají klidné a originální bydlení s atmosférou venkova. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl dodán, a z tohoto důvodu je dle zákona uváděna energetická třída G. Veškeré uvedené plochy jsou přibližné a mají orientační charakter. Koupí nemovitosti lze financovat hypotéčním úvěrem, s jehož



vyřízením Vám rádi pomůžeme.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - Svitávka - koeficient 1,00; Velikost objektu - o něco větší užitná plocha - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - zděný dům, po částečné rekonstrukci - koeficient 1,04; Celkový stav - starší dům po částečné rekonstrukci - koeficient 1,04; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,12; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc, možnost rozšíření, menší příslušenství - koeficient 0,98;

Jihomoravský kraj, Blansko, Svitávka	166,00	281	k	4 800 000	28 916	1,33	38 458
--------------------------------------	--------	-----	---	-----------	--------	------	--------

RD s komerčním prostorem Svitávka, Nabízený prodej - Hošek Estate Vám exkluzivně nabízí tuto krásnou nemovitost. Hledáte prostor pro realizaci svého podnikatelského záměru, kavárny, obchodu či služeb? Nebo sníte o vlastním domě, který si přizpůsobíte přesně podle svých představ? Nabízíme k prodeji nemovitost o celkové podlahové ploše 172m<sup>2</sup> ve dvou podlažích. Součástí je také prostorný dvůr, který nabízí široké možnosti využití a to od soukromé zahrady až po relaxační zónu s posezením. Nemovitost dříve sloužila jako prodejna zeleniny a později jako sklad nápojových automatů. Při prodeji bude plně vyklizena a připravena k okamžité realizaci vašich plánů. Díky dvěma samostatným vchodům je možné prostor rozdělit na dvě plně oddělené bytové jednotky a je tak i ideální pro vícegenerační bydlení nebo jako investici k pronájmu. Nemovitost je napojena na plyn, vodu i elektřinu, což zajišťuje plnohodnotné zázemí pro jakékoli budoucí využití. Nemovitost se nachází přímo v centru obce Svitávka, v klidné lokalitě s bohatou občanskou vybaveností. V obci je školka, dětská skupina, základní škola (1.–9. ročník), praktický lékař pro dospělé i děti, zubař, sportovní hala, fotbalové hřiště, tenisové kurty, sokolovna, obchod s pekárnou, smíšené zboží, pošta, kostel i domov důchodců. Výborné dopravní spojení zajišťuje železniční stanice na trati Brno – Česká Třebová a dobré napojení na silnici I/43. Veškerá další občanská vybavenost je k dispozici v nedalekých Boskovicích a Letovicích. Tato nemovitost představuje jedinečnou příležitost pro podnikání, rodinné bydlení i investici. Ať už zde vybudujete kavárnu, obchod, dům snů s prostorným dvorem pro relaxaci nebo dvě samostatné bytové jednotky s výnosem z pronájmu.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - Svitávka - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší užitná plocha - koeficient 1,04; Provedení a vybavení - zděný RD, starší, bez vybavení - koeficient 1,07; Celkový stav - starší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc k rekonstrukci, menší příslušenství - koeficient 1,05;

Jihomoravský 147,00 356 4+1 2 950 000 20 068 1,34 26 891  
kraj, Blansko,  
Svitávka

RD 4+1 Svitávka, Nabízený prodej - dvoupodlažní rodinný dům užívaný v posledních desetiletích jako chalupa v obci Svitávka nedaleko Boskovic. Jedná se o dvoupodlažní budovu, do které je přístup jak z ulice tak zezadu ze zahrady. První nadzemní podlaží má přibližnou podlahovou plochu cca 62 m<sup>2</sup>, druhé nadzemní podlaží přibližně 85 m<sup>2</sup> – jedná se o orientační hodnoty, pasport budovy je právě zpracováván. 1.NP (úroveň silnice): vstup vede do společenské místnosti, chodbou se dále dostaneme do sklepa se samostatným WC, dále je zde samostatný vstup do sklípku určeného k posezení. 2.NP na úrovni zahrady: obývací veranda, WC a koupelna se sprchovým koutem a pračkou, technická komora s bojlerem, kuchyň s kachlovými kamny, sporákem a myčkou, a dále ložnice a obývací pokoj. Dům je v původním stavu napojený na elektřinu, vodu, kanalizaci. Vaří se zde plynovým sporákem (propan-butan) nebo na kachlových kamnech. V domě se nachází troje kamna na topení - obytná místnost v přízemí a v 2.NP kachlová kamna v kuchyni a kamna v obývacím pokoji. Zahrada je dostatečně velká, slunná, nabízí soukromí a možnost posezení pod pergolou. Na zahradu je možný vjezd ze zadní ulice. Lokalita a dostupnost: Boskovice 5 km (10–12 min autem), Blansko 15 km (15–17 min), Brno 31 km (cca 33 min) autem. Vlaková zastávka Svitávka je vzdálena cca 1 km. Svitávka je městy s cca 1900 obyvateli. Nachází se zde mateřská škola, základní škola, obchod, restaurace, pošta apod. Svitávka leží uprostřed krásné přírody Boskovické brázdy a okolní krajina vybízí k turistice, výletům a houbaření.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - Svitávka - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší užitná plocha - koeficient 1,01; Provedení a vybavení – zděný dům, starší, starší vybavení, krajní řadový - koeficient 1,10; Celkový stav - starší dům - koeficient 1,09; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,19; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc, méně příslušenství - koeficient 1,03;

Jihomoravský 100,00 1 787 3+kk 3 300 000 33 000 0,95 31 350  
kraj, Blansko,  
Letovice -  
Kněževísko

Rekreační chata Letovice, Nabízený prodej - rekreační chaty v Kněževísku u Letovic, okres Blansko. Jedná se o třípodlažní dřevěnou chatu na kamenné podezdívce se zastavěnou plochou 41 m<sup>2</sup>, zastřešenou prosklenou verandou 10 m<sup>2</sup>, vydlážděnou terasou 20 m<sup>2</sup> se zahradním nábytkem a pozemky o celkové výměře 1.787 m<sup>2</sup>. Dřevěná stavba je v mírném svahu. Příjezd k hranici pozemku je po obecní cestě. Chata je napojena na elektrickou energii, rozvody v mědi, rozvod vody je z vlastní



studny, teplo se rozvádí prostřednictvím radiátorů po celé chatě, v kuchyni a koupelně je podlahové topení, vařič na plynovou bombu, odpadní vody stékají do jímky, která se každoročně vyváží. Chata je po kompletní rekonstrukci, která proběhla v letech 2020-2022. Dispozice chaty: 1.NP - vstup do zasklené verandy, kde je umístěn masivní stůl se židlemi, odtud je vstup do místnosti s kuchyňskou linkou, lednicí, křbovými kamny a schodištěm, dále je vstup do koupelny s wc, sprchovým koutem, umyvadlem a vstup do technické místnosti s bojlerem, pračkou, elektrickou troubou a regály na nářadí. 2.NP - obývací pokoj se sedací soupravou se dvěma křesly a konferenčním stolem, malá ložnice se 2 lůžky, vstup na venkovní zastřešenou verandičku na nářadí s venkovním schodištěm. 3.NP - podkroví s matracemi na vyvýšeném roštu Horní a spodní část pozemku jsou odděleny plotem. V horní části pozemku o výměře 1028 m<sup>2</sup> je studna, šopa na dřevo a jehličnaté stromy. Na spodní části pozemku o výměře 759 m<sup>2</sup> je umístěna chata, nachází se zde ovocné stromy (jablka a třešně), posezení pod stromem, dřevěná kůlna, jímka na odpadní vody, oplocení dřevěným plotem s otevírací dvojitou bránou na vjezd a parkování pro 6 aut. Příjezd k chatě je po obecní cestě. Kněževísko je část města Letovice, situovaná na vyvýšeném kopci na západ od města za železničním přejezdem v blízkosti Křetínské přehrady, které skýtá klid k relaxaci a víkendovému odpočinku.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - Letovice, odloučená část - koeficient 0,98; Velikost objektu - srovnatelná užitná plocha, menší - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - chata, vybavení o něco horší - koeficient 1,03; Celkový stav - o něco horší - koeficient 1,03; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc - koeficient 1,00;

Započitatelná plocha	91,00 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotk. cena:	26 891 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 447 081 Kč
Průměrná jednotk. cena:	34 075 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	3 100 825 Kč
Maximální jednotk. cena:	39 601 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	3 603 691 Kč
<b>Stanovená jednotk. cena:</b>	<b>34 100 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>3 103 100 Kč</b>

**Porovnávací hodnota zaokrouhleně: 3.100.000,- Kč.**

#### **Silné stránky nemovité věci**

- v obci je možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny, vody, plynu, kanalizace
- přístup k oceňovaným nemovitým věcem je po veřejné zpevněné komunikaci
- umístění v menším městysi dobrou občanskou vybaveností
- velmi dobrá dostupnost okresního města Blansko, dalších měst regionu i krajského města Brna
- umístění v okrajové části zastavěného území – klidná lokalita, blízkost přírody
- nadstandardní výměra pozemků
- dřevostavba z roku 2010
- příslušenstvím je kryté parkovací stání a zděná kolna

### **Slabé stránky nemovité věci**

- menší dům s menší užitnou plochou a atypickým tvarem
- objekt není napojen na zemní plyn a kanalizaci
- nemovité věci jsou zahrnuté do majetkové podstaty v insolvenční

Ve vlastní databázi a databázi katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat dostatečný počet realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí v předmětné lokalitě přímo v obci Svitávka, ani v obcích okolních. Obvyklá cena (tržní hodnota) byla konzultována s realitními kancelářemi regionu. Bylo konstatováno, že obdobné nemovité věci se přes realitní kanceláře běžně prodávají. Stanovuji tedy tržní hodnotu nemovitých věcí.

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, že nejblíže tržní hodnotě (ceně obvyklé) v daném místě a čase za nemovité věci – rodinný dům č.p. 540, Svitávka, umístěný na pozemku p.č.st. 760, jinou stavbu bez čp/če umístěnou na pozemku p.č.st. 715, pozemek p.č.st. 715, na pozemku se nachází jiná stavba bez čp/če, pozemek p.č.st. 760, na pozemku se nachází stavba rodinného domu č.p. 540, Svitávka, a pozemek p.č. 1972/8, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Svitávka, okres Blansko – se jeví částka ve výši zaokrouhleně :

**3.100.000,- Kč**

slovy: Tři miliony jedno sto tisíc Korun českých

## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

1. Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to rodinného domu č.p. 540, Svitávka, na pozemku p.č.st. 760, jiné stavby bez čp/če na pozemku p.č.st. 715, pozemku p.č.st. 715, na pozemku se nachází jiná stavba bez čp/če, pozemku p.č.st. 760, na pozemku se nachází stavba rodinného domu č.p. 540, Svitávka, pozemku p.č. 1972/8, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Svitávka, okres Blansko, zapsáno na LV č. 11087.

**Tržní hodnota (obvyklá cena):**

**3 100 000,- Kč**

slovy: Tři miliony jedno sto tisíc Kč

### **5. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Nebyly zjištěny.

Přístup do staveb nebyl umožněn - při ocenění jsem vycházel venkovní obhlídky a z údajů ve znaleckém posudku č. 782-09/2023 ze dne 12.09.2023, který vypracoval ing. Josef Vašíček.

### **5.3. Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přizván.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Usnesení.	5
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Mapa oblasti.	2
Výřez z územního plánu.	1
Informace o stavbě.	3
Inzerce.	5
Fotodokumentace.	2

## USNESENÍ

Krajský soud v Brně rozhodl samosoudcem Mgr. Martinem Boháčkem v insolvenční věci

dlužníka: **Pavel Beran**, narozen 10. 4. 1978, IČO 72440864,  
bytem V Domkách 540, 679 32 Svitávka

### o insolvenčním návrhu dlužníka a návrhu na povolení oddlužení

takto:

- I. **Zjišťuje se** úpadek dlužníka: **Pavel Beran**, narozen 10. 4. 1978, IČO 72440864, bytem V Domkách 540, 679 32 Svitávka.
- II. Soud **povoluje** oddlužení dlužníka: **Pavel Beran**, narozen 10. 4. 1978, IČO 72440864, bytem V Domkách 540, 679 32 Svitávka.
- III. Insolvenčním správcem **se ustanovuje** Mgr. Martin Červinka, IČO 61207390, sídlem Čechova 396, 560 02 Česká Třebová, provozovna Heršpická 800/6, 639 00 Brno.
- IV. Účinky rozhodnutí o úpadku nastávají okamžikem jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku.
- V. Soud vyzývá věřitele, kteří dosud nepřihlásili své pohledávky, aby tak učinili **do 2 měsíců** ode dne rozhodnutí o úpadku. K později podaným přihláškám insolvenční soud nepřihlíží a takto uplatněné pohledávky se v insolvenčním řízení neuspokojují.

**Přihlášky pohledávek** a jejich přílohy se podávají **dvojmo na předepsaném formuláři**, který je zveřejněn na internetové adrese Ministerstva spravedlnosti České republiky [www.justice.cz](http://www.justice.cz). Přihláška pohledávky musí kromě obecných náležitostí podání obsahovat důvod vzniku a výši přihlašované pohledávky. Důvodem vzniku přihlašované pohledávky se rozumí uvedení skutečností, na nichž se pohledávka zakládá.

Jde-li o pohledávku zajištěnou, musí věřitel v přihlášce uvést, zda uplatňuje právo na její uspokojení ze zajištění a označit druh zajištění a dobu jeho vzniku; nestane-li se tak, má se za to, že právo na uspokojení přihlašované pohledávky ze zajištění v insolvenčním řízení uplatněno nebylo.

Jde-li o pohledávku vykonatelnou, musí věřitel v přihlášce uvést i skutečnosti, o které vykonatelnost opírá.

Platí, že věřitel, jež má vůči dlužníku pohledávku vzešlou z podnikatelské činnosti dlužníka, souhlasí s řešením úpadku oddlužením dlužníka, pokud nejpozději spolu s přihláškou své pohledávky výslovně nesdělí, že s řešením úpadku oddlužením nesouhlasí a toto své stanovisko odůvodní.

Pohledávku je nutné vyčíslit v penězích, i když jde o pohledávku nepeněžitou. Pohledávka v cizí měně musí být přepočítána na českou měnu podle kurzu devizového trhu vyhlášeného Českou národní bankou v den zahájení insolvenčního řízení, a stala-li se

Shodu s prvopisem potvrzuje Miroslava Zaňátová, DiS.

pohledávka splatnou dříve, podle kurzu vyhlášeného v den její splatnosti. Pro přepočítání pohledávek v cizích měnách, pro něž Česká národní banka nevyhlašuje kurz devizového trhu, se použije střední kurz centrální banky příslušné země, popřípadě aktuální kurz mezibankovního trhu k americkému dolaru nebo k euru. Jde-li o pohledávku nepeněžitou nebo pohledávku neurčitě výše, musí být vyjádřena v penězích na základě odhadu její hodnoty.

Přihlašují se i pohledávky, které již byly uplatněny u soudu, jakož i pohledávky vykonatelné, včetně těch, které jsou vymáhány výkonem rozhodnutí nebo exekucí.

Přihlásit lze i pohledávku nesplacnou nebo pohledávku vázanou na podmínku.

Pohledávky věřitelů vázané na splnění rozvazovací podmínky se považují v insolvenčním řízení za nepodmíněné, dokud rozvazovací podmínka není splněna. Na pohledávky věřitelů vázané na splnění odkládací podmínky nemá zahájení insolvenčního řízení vliv.

Příhláška pohledávky má pro běh lhůty k promlčení nebo pro zánik práva stejné účinky jako žaloba nebo jiné uplatnění práva u soudu, a to ode dne, kdy došla insolvenčnímu soudu. Příhlášku pohledávky, která je podána u jiného než insolvenčního soudu, postoupí tento soud neprodleně soudu insolvenčnímu, aniž o tom vydává rozhodnutí; účinky spojené s podáním takové přihlášky nastávají dnem, kdy přihláška dojde insolvenčnímu soudu.

K přihlášce pohledávky je nutné připojit listiny, kterých se přihláška dovolává. Vykonatelnost pohledávky se prokazuje veřejnou listinou.

Za správnost údajů uvedených v přihlášce jeho pohledávky odpovídá věřitel.

- VI. Soud vyzývá věřitele, aby insolvenčnímu správci neprodleně sdělili, jaká zajišťovací práva uplatní na dlužnických věcech, právech, pohledávkách nebo jiných majetkových hodnotách. Pokud tak neučiní, mohou odpovídat za škodu nebo jinou újmu vzniklou tím, že do majetkové podstaty nebude včas sepsán majetek dlužníka sloužící k zajištění, nebo tím, že nebudou včas zjištěna zajišťovací práva; to neplatí, jsou-li tato zajišťovací práva zřejmá z veřejného seznamu.
- VII. Soud vyzývá přihlášené věřitele, aby do 2 měsíců ode dne rozhodnutí o úpadku sdělili insolvenčnímu soudu, zda mají zájem o výkon funkce ve věřitelském orgánu.
- VIII. Soud vyzývá nezajištěné věřitele, aby insolvenčnímu soudu ve lhůtě do 7 dnů ode dne zveřejnění zprávy pro oddlužení v insolvenčním rejstříku navrhli konání schůze věřitelů, jejímž předmětem bude projednání a hlasování o způsobu oddlužení, popř. doporučení vyhovět žádosti dlužníka o stanovení jiné výše měsíčních splátek anebo aby ve stejné lhůtě o tomtéž hlasovali mimo schůzi věřitelů. Nebude-li návrh ve stanovené lhůtě podán a nebude-li hlasováno ani mimo schůzi věřitelů, rozhodne o způsobu oddlužení či o výši splátky bez jednání insolvenční soud.
- IX. **Soud ukládá dlužníku, aby insolvenčnímu správci**
  - a) poskytoval patřičnou součinnost,
  - b) platil od účinnosti usnesení o úpadku a povolení oddlužení insolvenčnímu správci měsíční zálohy na jeho odměnu ve výši 750 Kč a na jeho hotové výdaje ve výši 150 Kč, a to za každý i započatý měsíc do doby, než nastanou účinky schválení oddlužení nebo prohlášení konkursu na majetek dlužníka nebo bude vydáno usnesení, kterým se insolvenční řízení končí. **V případě, že je insolvenční správce plátcem DPH, je dlužník povinen platit tyto zálohy navýšené o aktuální zákonnou sazbu DPH,**

Shodu s prvopisem potvrzuje Miroslava Zaňátová, DiS.

- c) ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto usnesení předložil insolvenčnímu správci seznam svého majetku s uvedením svých dlužníků,
- d) ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto usnesení předložil insolvenčnímu správci a insolvenčnímu soudu sdělení, zda má věřitele s obvyklým místem pobytu, bydlištěm nebo sídlem v některém členském státu Evropské unie (s výjimkou České republiky) a tyto věřitele řádně označí názvem a sídlem.

**X. Soud ukládá insolvenčnímu správci, aby:**

- a) neprodleně kontaktoval dlužníka, sdělil mu číslo účtu za účelem splnění povinností stanovených výrokem IX. písm. b) tohoto usnesení a rovněž jej informoval o tom, zda je plátcem DPH,
- b) do 30 dnů po uplynutí lhůty k přihlášení pohledávek insolvenčnímu soudu podal zprávu o přezkumu, zprávu pro oddlužení a předložil soupis majetkové podstaty; bude-li do majetkové podstaty sepsána nemovitá věc, předloží soudu znalecký posudek,
- c) používal v komunikaci se soudem stanovené formuláře, které jsou insolvenčním zákonem a jeho prováděcími předpisy pro daný typ podání určeny pro daný typ podání (formuláře jsou zveřejněny na internetové adrese Ministerstva spravedlnosti České republiky [www.justice.cz](http://www.justice.cz)),
- d) oznámil soudu místo a termín přezkumného jednání a sdělil jeho případné změny,
- e) při osobním jednání s dlužníkem prověřil splnění povinností dlužníka dle výroku IX. písm. d) tohoto usnesení a pokud zjistí další, soudu dosud nesdělené věřitele s obvyklým místem pobytu, bydlištěm nebo sídlem v některém členském státu Evropské unie (s výjimkou České republiky) a tyto řádně označí názvem a sídlem a uvedl je v rámci záznamu o jednání s dlužníkem.

**XI.** Rozhodnutí insolvenčního soudu budou doručována pouze zveřejněním v insolvenčním rejstříku, nestanoví-li zákon jinak.

**XII.** Mezinárodní příslušnost Krajského soudu v Brně k vedení tohoto insolvenčního řízení je založena ustanovením článku 3 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. 5. 2015 o insolvenčním řízení s tím, že se jedná o hlavní úpadkové řízení.

**Odůvodnění:**

Výroky I. - XI. tohoto usnesení neobsahují odůvodnění, neboť žádný z věřitelů doposud neuplatnil nesouhlas se způsobem řešení úpadku dlužníka oddlužením a nejsou shledány pochybnosti o tom, zda je dlužník oprávněn podat návrh na povolení oddlužení (ustanovení § 136 odst. 3 zákona č. 182/2006, o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „IZ“).

Krajský soud v Brně je mezinárodně příslušný (výrok XII. usnesení), neboť hlavní zájmy dlužníka jsou soustředěny v České republice, když je dlužník fyzickou osobou, jejíž obvyklé místo pobytu se nachází v České republice a v období šesti měsíců před podáním návrhu na zahájení insolvenčního řízení nedošlo k přesunu obvyklého místa pobytu do jiného členského státu.

Shodu s prvopisem potvrzuje Miroslava Zaňátová, DiS.

**Poučení:**

Proti výroku I. usnesení není odvolání přípustné (ustanovení § 141 odst.1 IZ).

Proti výroku II. usnesení není odvolání přípustné (ustanovení § 397 odst.1 IZ).

Proti výroku III. tohoto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím podepsaného soudu. V odvolání lze namítat pouze to, že ustanovený insolvenční správce nesplňuje podmínky pro ustanovení nebo že není nepodjatý.

Ke skutečnostem, které nastaly nebo vznikly po vydání rozhodnutí soudu prvního stupně, se v odvolacím řízení nepřihlíží (ustanovení § 26 IZ).

Proti výrokům IV. – XI. usnesení není odvolání přípustné (ustanovení § 91 IZ).

Dlužník nebo kterýkoli z věřitelů může u soudu napadnout rozhodnutí o zahájení hlavního insolvenčního řízení z důvodu mezinárodní příslušnosti [čl. 5 odst. 1 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848].

Proti výroku XII. tohoto usnesení lze podat odvolání z důvodu nesprávného posouzení mezinárodní příslušnosti do 15 dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím podepsaného soudu; odvolání může podat dlužník a věřitelé (ustanovení § 427 odst. 3 IZ).

Osoby, kterým se podle zvláštního právního předpisu zřizuje datová schránka bez žádosti, činí podání včetně příloh v elektronické podobě do datové schránky soudu nebo v elektronické podobě podepsané uznávaným elektronickým podpisem. Není-li v odůvodněných případech možné učinit podání podle věty první, lze je výjimečně a s uvedením důvodu učinit v listinné podobě (ustanovení § 80a odst. 1 IZ).

Věřitel, který nabyl pohledávku postoupením nebo obdobným způsobem po zahájení insolvenčního řízení anebo v posledních 6 měsících před zahájením insolvenčního řízení, doloží v příloze přihlášky pohledávky čestné prohlášení, v němž uvede informaci o tom, kdo je jeho skutečným majitelem podle zvláštního zákona, a důvod, pro který se podle zvláštního zákona taková osoba považuje za skutečného majitele (ustanovení § 177 odst. 2 IZ). Věřitel nemá povinnost podle odstavce 2, ač má skutečného majitele podle zvláštního zákona, jestliže se na obchod podle zvláštního zákona, z něhož pohledávka věřitele vznikla, uzavřený mezi povinností osobou podle zvláštního zákona a věřitelem, nevztahuje povinnost provést kontrolu klienta podle zvláštního zákona. Věřitel nemá povinnost podle odstavce 2 ani v případě, kdy je hodnota plnění z právního jednání učiněného mezi věřitelem a jinou než povinnou osobou, z něhož pohledávka věřitele vznikla, nižší než 10 000 EUR. Důvod, pro který je povinnost podle odstavce 2 vyloučena, uvede věřitel v čestném prohlášení, které předloží v příloze pohledávky (§ 177 odst. 3 IZ). Je-li věřitelem podle odstavce 2 osoba, která skutečného majitele podle zvláštního zákona nemá, doloží v příloze přihlášky pohledávky čestné prohlášení o tom, že skutečného majitele nemá (§ 177 odst. 4 IZ). Je-li věřitelem fyzická osoba, odstavce 2 a 3 se nepoužijí (§ 177 odst. 5 IZ). Dokud věřitel povinnost stanovenou v odstavcích 2 až 4 nesplní, nesmí vykonávat hlasovací práva spojená s pohledávkou (§ 177 odst. 6 IZ). Je-li informace o skutečném majiteli věřitele podle odstavce 2 uvedena v soudu a insolvenčnímu správci přístupné evidenci podle zvláštního právního předpisu, věřitel podle odstavce 2 nemá povinnost doložit ji podle odstavce 2 ani doložit prohlášení podle odstavců 3 a 4 (ustanovení § 177 odst. 7 IZ).

Věřitelé, kteří hlasovali o přijetí způsobu oddlužení, mohou namítat, že zde jsou skutečnosti, které by jinak odůvodňovaly odmítnutí nebo zamítnutí návrhu na povolení oddlužení. Tyto námítky mohou uplatnit nejpozději do skončení schůze věřitelů, která rozhodovala o způsobu oddlužení; v případě, že schůze věřitelů svolána nebude, do 7 dnů od zveřejnění zprávy pro oddlužení v insolvenčním rejstříku. K později vzneseným námítkám a k námítkám uplatněným

Shodu s prvopisem potvrzuje Miroslava Zaňátová, DiS.

věřiteli, kteří nehlasovali o přijetí způsobu oddlužení, se nepřihlíží. Platí, že věřitelé, kteří včas neuplatnili námitky podle věty první, souhlasí s oddlužením bez zřetele k tomu, zda dlužník má dluhy z podnikání (ustanovení § 403 odst. 2 IZ); to platí i v případě věřitele, jenž nejpozději spolu s přihláškou své pohledávky výslovně sdělil, že s řešením úpadku dlužníka oddlužením nesouhlasí, ale tento svůj nesouhlas námitkami ve shora uvedené lhůtě nepotvrdil.

Brno 15. března 2022

Mgr. Martin Boháček v.r.  
samosoudce

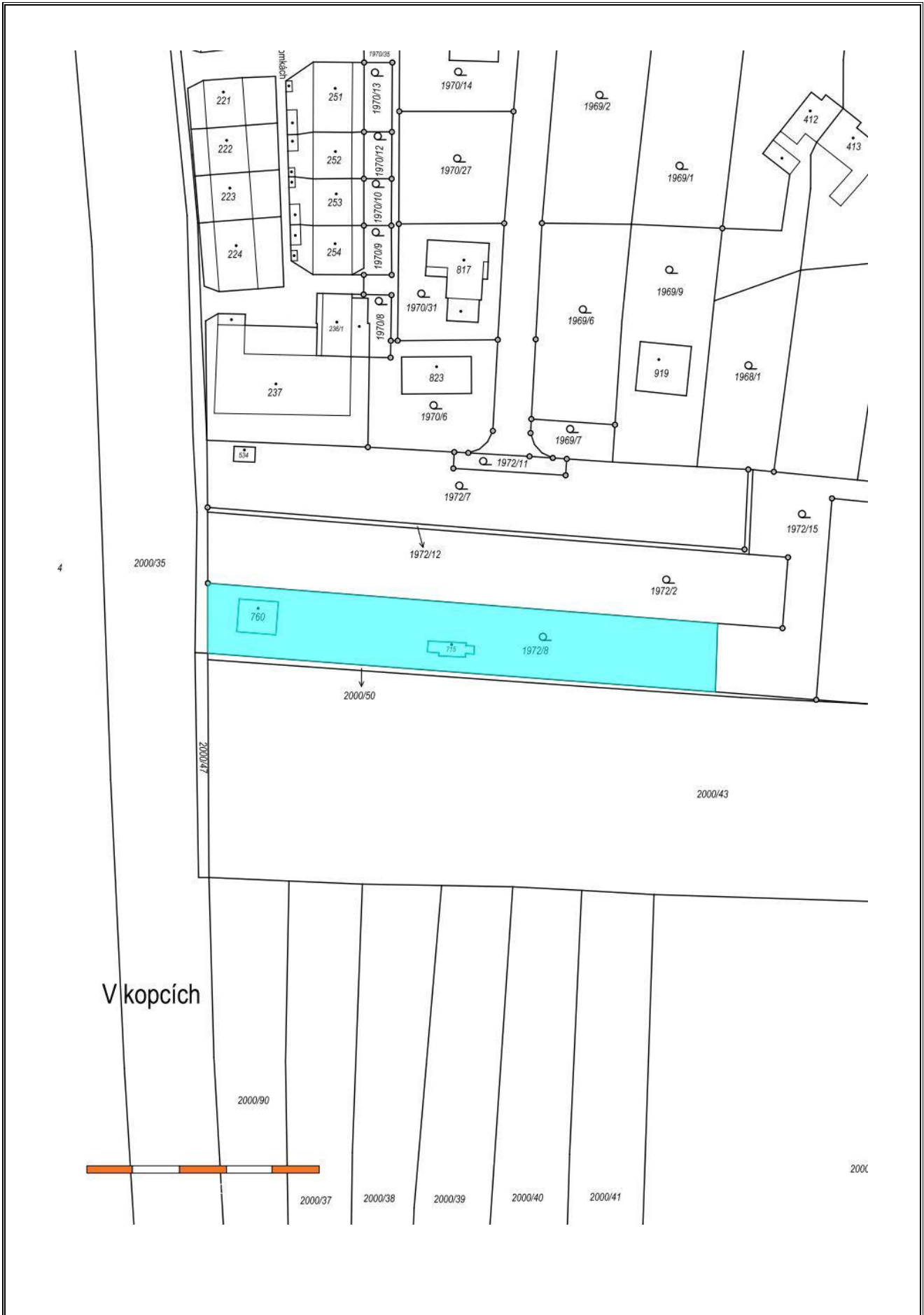
Miroslava  
Zaňátová,  
DiS.

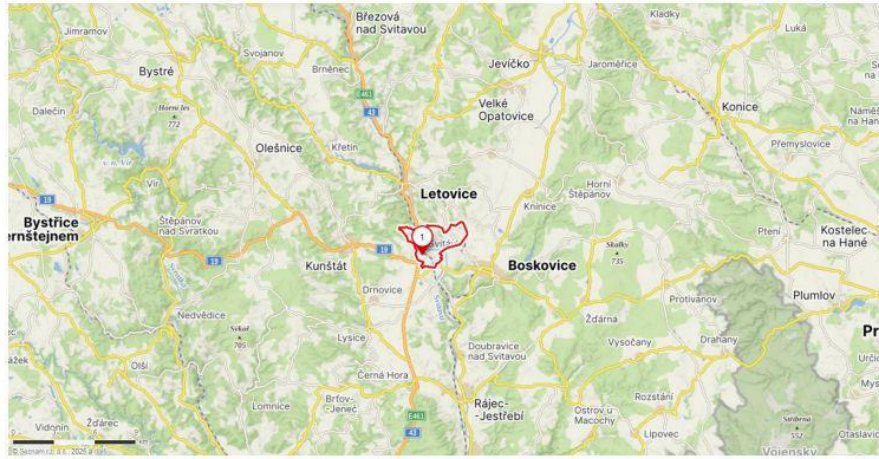
Digální podpis  
Miroslava Zaňátová, DiS.  
Datum: 2022.03.15  
08:25:38 +01'00'

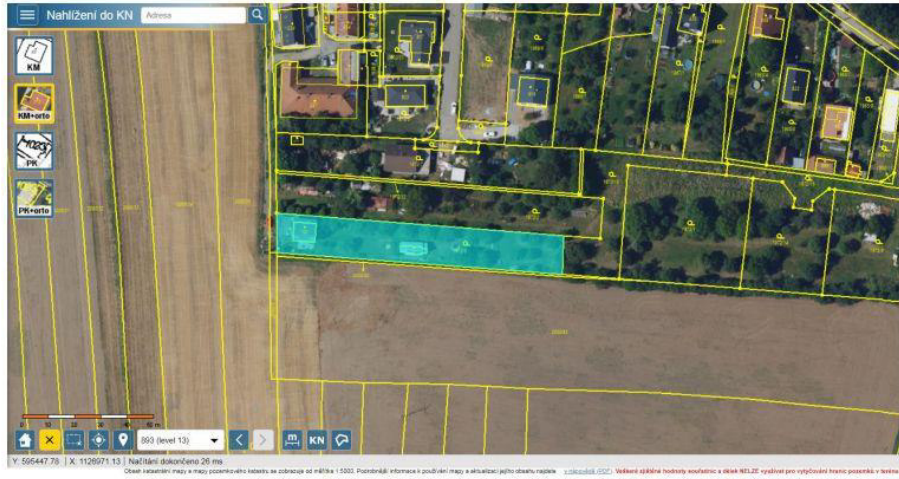
Shodu s prvopisem potvrzuje Miroslava Zaňátová, DiS.













souč.stav návrh změna 3

Ov	Os	Os	
Bm	Bv	Bm	Br
Bb	Bb	Bb	
Bp	Bp		
Bj	Bj		

OBČANSKÁ VYBAVENOST

RODINNÉ DOMY / REZERVA

BYTOVÉ DOMY

BYDLENÍ S PA

SMÍŠENÁ ZÓNA BYDLENÍ A OV


HRANICE SOUČ. ZASTAVĚNÉHO / ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE KATASTRU

HRANICE ROZLIVU ŘEKY

OCHRANNÁ PÁSMA

HLUKOVÁ PÁSMA

## Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN

Platnost dat ISÚI k: 22.07.2025 10:09

### Stavební objekt - detail

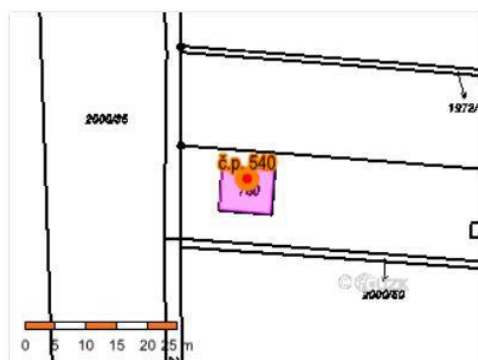
 Kód: 51318318

Aktuální údaje    Informace k datu

Obec:	<a href="#">Svitávka</a>
Část obce:	<a href="#">Svitávka</a>
Parcela a katastrální území:	<a href="#">st. 760, k.ú. Svitávka</a>

#### Údaje o vlastnictví

Číslo popisná nebo evidenční:	540
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



#### Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	21.05.2012
Druh svislé nosné konstrukce:	Dřevo
Počet bytů:	1
Připojení na vodovod:	
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	77
Připojení na kanalizační síť:	Vlastní čistička odpadních vod
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:	393
Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:	91
Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2
Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0

#### Definiční bod

<b>Souřadnice</b>
Y: 595642,39 X: 1126943,30

#### Způsoby ochrany

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Související prvky

<b>Nadřazené prvky</b>	
Stát	<a href="#">Česká republika</a>
Region soudržnosti	<a href="#">Jihovýchod</a>
Kraj (VÚSC)	<a href="#">Jihomoravský kraj</a>
Okres	<a href="#">Blansko</a>
ORP	<a href="#">Boskovice</a>
POU	<a href="#">Boskovice</a>
Obec	<a href="#">Svitávka</a>
Část obce	<a href="#">Svitávka</a>
Katastrální území	<a href="#">Svitávka</a>
Parcela	<a href="#">st. 760, k.ú. Svitávka</a>
<b>Podřazené prvky</b>	
Adresní místa	<a href="#">Seznam adresních míst</a>

22.07.25 10:20

Stavební objekt - detail

[Mapa stránek](#)

Verze aplikace: 4.1.0.0.17, db: 4.1.2.0.01

[Prohlášení o přístupnosti](#)

[Podmínky užívání aplikace a cookies](#)

<https://vdp.cuzk.gov.cz/vdp/ruian/stavebniobjekty/51318318>

3/3



Prodej rodinného domu 166 m<sup>2</sup>, pozemek 195 m<sup>2</sup>, Hybešova, Svitávka

**4 800 000 Kč**

Hošek Estate Vám exkluzivně nabízí tuto krásnou nemovitost.

Hledáte prostor pro realizaci svého podnikatelského záměru, kavárny, obchodu či služeb? Nebo sníte o vlastním domě, který si přizpůsobíte přesně podle svých představ? Nabízíme k prodeji nemovitost o celkové podlahové ploše 172m<sup>2</sup> ve dvou podlažích. Součástí je také prostorný dvůr, který nabízí široké možnosti využití a to od soukromé zahrady až po relaxační zónu s posezením.

Nemovitost dříve sloužila jako prodejna zeleniny a později jako sklad nápojových automatů. Při prodeji bude plně vyklizena a připravena k okamžité realizaci vašich plánů. Díky dvěma samostatným vchodům je možné prostor rozdělit na dvě plně oddělené bytové jednotky a je tak ideální pro vícegenerační bydlení nebo jako investici k pronájmu.

Nemovitost je napojena na plyn, vodu i elektřinu, což zajišťuje plynulou a bezproblémovou budoucí využití.

Nemovitost se nachází přímo v centru obce Svitávka, v klidné lokalitě s bohatou občanskou vybaveností. V obci je škola, dětská skupina, základní škola (1–9. ročník), praktický lékař pro dospělé i děti, zubář, sportovní hala, fotbalové hřiště, tenisové kurty, sokolovna, obchod s pečárkou, smíšené zboží, pošta, kostel i domov důchodců. Výborné dopravní spojení zajišťuje železniční stanice na trati Brno – Česká Třebová a dobré napojení na silnici I/43. Veškerá další občanská vybavenost je k dispozici v nejbližších obcích a Letovicích.

Tato nemovitost představuje jedinečnou příležitost pro podnikání, rodinné bydlení i investici. Ať už zde vybudujete kavárnu, obchod, dům snů s prostorným dvorem pro relaxaci nebo dvě samostatné bytové jednotky s výnosem z pronájmu. Možnosti jsou široké.



**Mimofádně nehospodárna**

### Prodejce



Mgr. Natalie Chrástová

Vyhradní zastoupení

www.hosekestate.cz

+420 773 557 188

chrastova@hosekestate.cz

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

ESTATE

HOŠEK

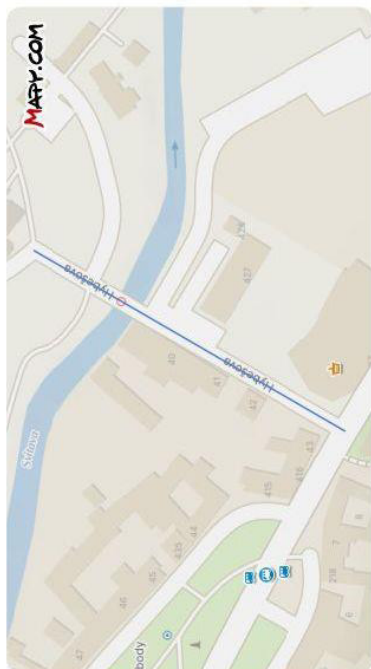
ESTATE

Pro více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	<b>4 800 000 Kč</b>
Příslušenství:	Nezářazeno    Parkovací stání    Zahrada
Energetická náročnost:	Mimofádně nehospodárna, č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Chlívová, Ve velmi dobrém stavu, 2 podlaží, 3 pokoje, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod: Vodovod Plyn: Plynovod Elektrina: 400V, 3 fáze Jistič: 25A Zdroj vytápění: Plynový kotel Vytápění tělesa: Radiátory Kanalizace: Veřejná kanalizace, Jímka Telekomunikace: Kabelové rozvody Doprava: Vlak, Silnice, Autobus Komunikace: Asfaltová
Plocha:	Plocha pozemku 195 m <sup>2</sup> Užitná plocha 166 m <sup>2</sup> Zastavěná plocha 109 m <sup>2</sup> Celková plocha 172 m <sup>2</sup> Zahrada o ploše 86 m <sup>2</sup>
Lokalita:	Centrum obce, Bydlení
Ostatní:	Komerční prostory, investice, Svitávka, Blanensko, Kavárna, Byt, Objekt k podnikání

23.07.25 10:04

Prodej rodinného domu 168 m<sup>2</sup>, pozemek 105 m<sup>2</sup>, Hýbešova, Svitávka - Sreality.cz



<https://www.sreality.cz/detal/prodej/dum/rodinnysvitavka-svitavka-hybesova/1760793420>

3/3

23.07.25 10:12

Prodej rodinného domu 110 m<sup>2</sup>, pozemek 766 m<sup>2</sup>, Svitávka • Sreality.cz



Prodej rodinného domu 110 m<sup>2</sup>, pozemek 766 m<sup>2</sup>  
Svitávka

**4 033 530 Kč**

V zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji rodinný dům situovaný v klidné a tiché lokalitě, s krásným výhledem do okolní přírody městyse Svitávka. Dům se nachází na kopci, což zajišťuje naprostý klid, soukromí a čisté prostředí bez rušivého provozu – přístup je možný pouze po schodech, aude se přímo k domu nedostanete.

Dům má nyní dispozici 2+1, ale s dokončením přistavby se změní na prostorné 3+kk. Rekonstrukce byla důkladná – zachovány byly pouze obvodové zdi, vyřhaly se všechny původní podlahy, snížily se stropy a vše prošlo kompletní modernizací. V rámci rekonstrukce byly nově nainstalovány všeliter rozvody – elektrika je v mědi, odpadů a kanalizace jsou nové a trubky od topení jsou vkusně ukryté ve zdech. Dům není napojen na plyn, vše je řešeno elektricky. Instalován je nový elektrokotel a nový bojler.

Střecha původní čisti domu má zachované krovy, zatímco přistavba má moderní věnce a plechovou střechu. Přistavba je postavena ze zateplené cihly, původní část zatím zateplena není – tuto úpravu je možné realizovat v budoucnu. V celém domě jsou sádkartonové stropy, v přistavbě budou stropy z dřevěných palubek a dojde zde i k aplikaci foukané izolace, která výrazně zlepší tepelný komfort.

V domě jsou osazena plastová okna s trojsklem, což přispívá k úspově energií. V současnosti je v celém domě položena dlažba. V přistavbě se plánuje dřevěná podlaha, křbová kama a stylová pec například na pečení pizzy. Styl interiéru bude laděn do venkovského charakteru, se zeleným obkladem z bílých cihel.

Dokončení přistavby je předmětem dohody – buď ji dokončí současný majitel, nebo nový majitel podle vlastních představ. Vše záleží na konkrétní dohodě mezi stranami při prodeji.

Současný prodejce nemovitostí je také samostatná garáž. V létě nabízí dům příjemný chládek i bez nutnosti klimatizace, což odpovídá lokalitě a charakteru stavby.

Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají klidné a originální bydlení s atmosférou venkova.

Příkaz energetické náročnosti budovy nebyl dodán, a z tohoto důvodu je dle

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinnymysvitavka-svitavka-11079292748>

1/2

23.07.25 10:12

Prodej rodinného domu 110 m<sup>2</sup>, pozemek 766 m<sup>2</sup>, Svitávka • Sreality.cz

zákonu uváděna energetická třída G. Veškeré uvedené plochy jsou přibližné a mají orientační charakter. Koupí nemovitosti lze financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením Vám rádi pomůžeme.

Pro více informací nebo domluvení termínu prohlídky neváhejte kontaktovat realitní makléřku.

Celková cena:	4 033 530 Kč
Pozitávka k ceně:	Celková cena je konečná, včetně právního servisu, provize, DPH a všech poplatků. Je však také možné o ni jednat - pro více informací nás kontaktujte.
Příslušenství:	Bez výtahu Částečně zařízeno Parkovací stání s 2 místy Garáž
Energetická náročnost:	Mimořádně nehospodárná
Stavba:	Cihlová, V rekonstrukci, 4 pokoje, Přizemní typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod, 230V, Elektrokotel, Radiátory, Věřejná kanalizace, Asfaltová silnice, Internet, Silnice
Plocha:	Plocha pozemku 766 m <sup>2</sup> Užitná plocha 110 m <sup>2</sup>
Lokalita:	Okraj obce, Bydlení



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinnymysvitavka-svitavka-11079292748>

2/2

23.07.25 10:23

Prodej rodinného domu 147 m<sup>2</sup>, pozemek 356 m<sup>2</sup>, Jos. Čejky, Svitávka • Sreality.cz



Prodej rodinného domu 147 m<sup>2</sup>, pozemek 356 m<sup>2</sup>, Jos. Čejky, Svitávka

**2 950 000 Kč**

Nabízíme dvoupodlažní rodinný dům užívaný v posledních desetiletích jako chalupa v obci Svitávka nedaleko Boskovic.

Jedná se o dvoupodlažní budovu, do které je přístup jak z ulice tak ze zadu ze zahrady.

První nadzemní podlaží má příbližnou podlahovou plochu cca 62 m<sup>2</sup>, druhé nadzemní podlaží příbližně 85 m<sup>2</sup> – jedná se o orientační hodnoty, pasport budovy je právě zpracováván.

1. NP (uroveň silnice): vstup vede do společenské místnosti, chodbou se dále dostaneme do sklepa se samostatným WC, dále je zde samostatný vstup do skípku určeného k posezení.

2. NP na úrovni zahrady: obývací veranda, WC a koupelna se sprchovým koutem a pračkou, technická komora s bojlerem, kuchyň s kachlovými kamny, sporákem a myčkou, a dále ložnice a obývací pokoj.

Dům je v původním stavu napojený na elektřinu, vodu, kanalizaci. Váří se zde plynovým sporákem (propan-butan) nebo na kachlových kamnech. V domě se nachází troje kama na topení - obýtná místnost v přízemí a v 2. NP kachlová kama v kuchyni a kama v obývacím pokoji.

Zahrada je dostatečně velká, slunná, nabízí soukromí a možnost posezení pod pergolou. Na zahradu je možný vjezd ze zadní ulice.

Lokalita a dostupnost:

Boskovice 5 km (10–12 min autem), Blansko 15 km (15–17 min), Brno 31 km (cca 33 min) autem.

Vlak ze Svitávky do Brna cesta trvá cca 45 minut, vlaková zastávka Svitávka je vzdálena cca 1 km.

Svitávka je městy s cca 1900 obyvateli. Nachází se zde mateřská škola, základní škola, obchod, restaurace, pošta apod. Svitávka leží uprostřed krásné přírody Boskovické brázy a okolní krajina vybízí k turistice, výletům a houbaření.

Pro více informací nás prosím kontaktujte.

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinnysvitavka-svitavka-jos-cejky/2881659724>

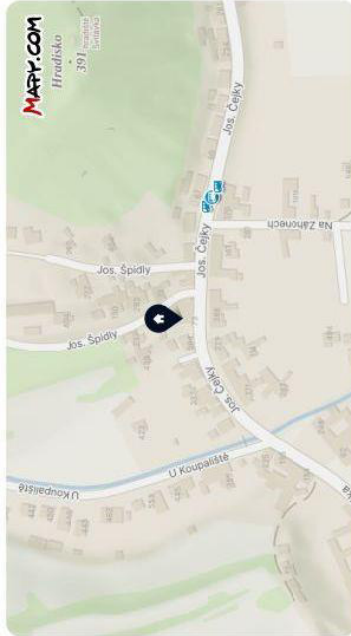
1/2

23.07.25 10:23

Prodej rodinného domu 147 m<sup>2</sup>, pozemek 356 m<sup>2</sup>, Jos. Čejky, Svitávka • Sreality.cz

Proávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Celková cena:	2 950 000 Kč
Poznámká k ceně:	Včetně provize a služeb
Energetická náročnost:	Mimořádně neehospodárná, č. 26.4/2020 Sb.
Stavba:	Smišená, Před rekonstrukcí, 2 podlaží, 4 pokoje, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod, 400V, Kama, Kama, Veřejná kanalizace, Zpevněná cesta, Vlak, Silnice, Autobus
Plocha:	Plocha pozemku 356 m <sup>2</sup> Užitná plocha 147 m <sup>2</sup> Zastavěná plocha 86 m <sup>2</sup>
Lokalita:	Klidná část obce
Ostatní:	



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinnysvitavka-svitavka-jos-cejky/2881659724>

2/2

23.07.25 11:23

Prodej chaty 100 m<sup>2</sup>, pozemek 1787 m<sup>2</sup>, Letovice - Kněževísko • Sreality.cz



Prodej chaty 100 m<sup>2</sup>, pozemek 1787 m<sup>2</sup>  
Letovice - Kněževísko

**3 300 000 Kč**

Nabízíme prodej rekreační chaty v Kněževísku u Letovic, okres Blansko. Jedná se o třípodlažní dřevěnou chatu na kamenné podezdívce se zastavěnou plochou 41 m<sup>2</sup>, zastřešenou prosklenou verandou 10 m<sup>2</sup>, vydlážděnou terasou 20 m<sup>2</sup> se zahradním nábytkem a pozemky o celkové výměře 1787 m<sup>2</sup>. Dřevěná stavba je v mírném svahu. Přijezd k hranici pozemku je po obecní cestě. Chata je napojena na elektrickou energii, rozvody v mědi, rozvod vody je z vlastní studny, teplo se rozvádí prostřednictvím radiátorů po celé chatě, v kuchyni a koupelně je podlahové topení, vařič na plynovou bombu, odpadní vody stékají do jímky, která se každoročně vyvážá. Chata je po kompletní rekonstrukci, která proběhla v letech 2020-2022.

Dispozice chaty: 1.NP - vstup do zasklené verandy, kde je umístěn masivní stůl se židlemi, odtud je vstup do místnosti s kuchyňskou linkou, lednicí, krbovými kamny a schodištěm, dále je vstup do koupelny s wc, sprchovým koutem, umyvadlem a vstup do technické místnosti s bojlerem, pračkou, elektrickou troubou a regály na nářadí.

2.NP - obývací pokoj se sedací soupravou se dvěma křesly a konferenčním stolem, malá ložnice se 2 lůžky, vstup na venkovní zastřešenou verandičku na nářadí s venkovním schodištěm.

3.NP - podkroví s matracemi na vyvýšeném roštu  
Horní a spodní část pozemku jsou odděleny plotem. V horní části pozemku o výměře 1028 m<sup>2</sup> je studna, šopa na dřevo a jehličnaté stromy. Na spodní části pozemku o výměře 759 m<sup>2</sup> je umístěna chata, nachází se zde ovocné stromy (jablka a třešně), posezení pod stromem, dřevěná kůlna, jímka na odpadní vody, oplocení dřevěným plotem s otevírací dvojitou branou na vjezd a parkování pro 6 aut. Přijezd k chatě je po obecní cestě.

Kněževísko je část města Letovice, situována na vyvýšeném kopci na západ od města za železničním přejezdem v blízkosti Křetínské přehrady, které skýtá klid k relaxaci a víkendovému odpočinku.

Nabídková cena chaty je 3.300.000,- Kč + provize RK. Cena je k jednání.

**G** Mimořádné nevhodná

Prodejce



Marcela Leblochová

Výhradní zastoupení

+420 603 849 857

m.leblochova@seznam.cz



Bc. Marcela Leblochová

4/5 (3)

Odkaz na inzerát:



23.07.25 11:23

Prodej chaty 100 m<sup>2</sup>, pozemek 1787 m<sup>2</sup>, Letovice - Kněževísko • Sreality.cz

Celková cena: **3 300 000 Kč**

Poznámka k ceně: Cena k jednání, Cena včetně provize RK

Přislíbenství: **Sklep o ploše 10 m<sup>2</sup>** **Parkovací stání s 8 místy**

Stavba: **Dřevostavba, Po rekonstrukci, Atypický, Patrový typ objektu**

Plocha: **Plocha pozemku 1787 m<sup>2</sup>**  
**Užitná plocha 100 m<sup>2</sup>**







## **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 9860-114-07/25.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor Ekonomika, odvětví Stavby a odhady nemovitostí, obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058478/2025.

Znalecký posudek je zapsán pod označením č. 9860-114-07/25 v evidenci znalce.

V Litomyšli 23.7.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Rudolf Junger  
Benátky 138  
570 01 Litomyšl

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.3.