

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 013344/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s. Musílkova 1311/5e 150 00 Praha 5 insolvenční správce dlužníka Jakub Švec, Hanušovická 120, 788 32 Staré Město
Číslo jednací:	KSOL 10 INS 15958/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Hanušovická č.p. 120, Staré Město, okres Šumperk
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	23.02.2026
Zpracováno ke dni:	23.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.03.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 120 a pozemků parc. č. st. 136 a 3424 v obci Staré Město, okres Šumperk, katastrální území Staré Město pod Králickým Sněžníkem na listu vlastnictví č. 397.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při místním šetření, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, záznam prodeje nemovitosti, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 120
Adresa předmětu ocenění:	Hanušovická č.p. 120, Staré Město, okres Šumperk
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Šumperk
Obec:	Staré Město
Ulice:	Hanušovická
Katastrální území:	Staré Město pod Králickým Sněžníkem

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 23.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Švec Jakub, Hanušovická 120, 78832 Staré Město

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 120 a pozemky parc. č. st. 136 a 3424 v obci Staré Město, okres Šumperk, katastrální území Staré Město pod Králickým Sněžníkem na listu vlastnictví č. 397.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt má smíšené základy a je cihlové konstrukce. Stropy jsou s rovnými podhledy, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle informací v katastru nemovitostí v roce 1980, pravděpodobně se jedná o rok významnější rekonstrukce/přestavby původního staršího objektu. V roce 2023 byla vyměněna okna v přízemí. Dle záznamu o prodeji nemovitosti je objekt ve stavu rekonstrukce interiéru (zbourané příčky, oklepané omítky, chybějící vybavení domu...). Stav objektu lze charakterizovat jako špatný, neobyvatelný.

Podlahová plocha je odhadnuta na 165 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a částečně chybí. Okna jsou v přízemí plastová, v patře dřevěná zdvojená. Příslušenství oken chybí. Vchodové dveře jsou dřevěné. Podle záznamu o prodeji nemovitosti jsou v domě podlahy tvořeny teracem a cementovým potěrem.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Topná tělesa chybí.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1009 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - hospodářská budova navazující na obytnou část a drobné dřevěné přístřešky.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
3265/24	ostatní plocha	Město Staré Město, nám. Osvobození 166, 78832 Staré Město
3265/37	ostatní plocha	Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc, Správa silnic Olomouckého kraje, příspěvková organizace, Lipenská 753/120, Hodolany, 77900 Olomouc
3244/21	ostatní plocha	Město Staré Město, nám. Osvobození 166, 78832 Staré Město

Rodinný dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ano
	Dům byl postaven v roce	1980
	Rozsah rekonstrukce domu	2023 – výměna oken v přízemí, k datu ocenění započatá rekonstrukce interiéru
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	s rovnými podhledy
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, chybí

Popis vnitřních prostor	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	chybí
	Vstupní dveře	dřevěné
	Osvětlovací technika	chybí
	Rozměry v m ²	podlahová plocha (odhadnutá) – 165 m ²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašků	veřejná kanalizace

	Plynovod	ne
	Topná tělesa	chybí
	Podlahy v domě	cementový potěr, teraco
	Popis stavu	špatný, neobyvatelný

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1009 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	hospodářská budova navazující na obytnou část a drobné dřevěné přístřešky
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 kalami. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Zpracovatel znaleckého posudku neměl možnost prohlídky a zaměření objektu, proto není vypočítána cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Hanušovická č.p. 120, Staré Město, okres Šumperk

Hanušovická č.p. 120, Staré Město, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hanušovická č.p. 120, Staré Město, okres Šumperk	165 m ²	špatný	1009 m ²	sklep, půda, hospodářská budova, drobné přístřešky	
1	Horní č.p. 322, Staré Město, okres Šumperk	137 m ²	dobrý	521 m ²	sklep, půda, terasa, skleník, hospodářská budova	
2	Jesenická č.p. 336, Hanušovice, okres Šumperk	117 m ²	dobrý	792 m ²	sklep, částečně půda, dvojgaráž	
3	Údolní č.p. 383, Hanušovice, okres Šumperk	166 m ²	před rekonstrukcí	987 m ²	sklep, částečně půda	

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokality	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 500 000 Kč	1	2 500 000 Kč	1	0.89	1.15 ¹	0.9	1.01	1	0.93036	2 687 127,53 Kč
2	2 290 000 Kč	1	2 290 000 Kč	1	0.81	1.2 ²	0.96	1	1	0.93312	2 454 132,37 Kč
3	2 100 000 Kč	1	2 100 000 Kč	0.95	1	1.1	1	0.98	1	1.0241	2 050 581,00 Kč
Celkem průměr										2 397 280,00 Kč	
Minimum										2 050 581,00 Kč	
Maximum										2 687 127,53 Kč	
Směrodatná odchylka - s										322 058,98 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2 075 221,02 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 719 338,98 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K3; č.1] oceňovaná nemovitost není v současném stavu obyvatelná											
² [K3; č.2] oceňovaná nemovitost není v současném stavu obyvatelná, srovnávaná nemovitost je ve stavu před dokončením rekonstrukce											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je v lepším stavu a má větší příslušenství, ale je menší a má menší pozemek. Lokality jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je v mnohem lepším stavu, ale je menší a má menší pozemek. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost se nachází v lokalitě s hůře dostupnou občanskou vybaveností a má menší příslušenství, ale je v lepším stavu. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

14 528,97 Kč/m²

* 165 m²

= 2 397 280 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 397 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Hanušovická č.p. 120, Staré Město, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hanušovická č.p. 120, Staré Město, okres Šumperk	165 m ²	špatný	1009 m ²	sklep, půda, hospodářská budova, drobné přístřešky	
1	Horní č.p. 322, Staré Město, okres Šumperk	137 m ²	dobrý	521 m ²	sklep, půda, terasa, skleník, hospodářská budova	
2	Jesenická č.p. 336, Hanušovice, okres Šumperk	117 m ²	dobrý	792 m ²	sklep, částečně půda, dvojgaráž	
3	Údolní č.p. 383, Hanušovice, okres Šumperk	166 m ²	před rekonstrukcí	987 m ²	sklep, částečně půda	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18 248,18 Kč	1	18 248,18 Kč
2	19 572,65 Kč	1	19 572,65 Kč
3	12 650,60 Kč	1	12 650,60 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	12 650,60 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	19 572,65 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.55
Střední hodnota			16 823,81 Kč
Medián			19 572,65 Kč
Rozdíl max-min			6 922,05 Kč

Základní cena: 16 823,81 Kč/m²

Úprava ceny: 16 823,81 Kč * 0,8500 = 14 300,24 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

14 300,24 Kč/m²

* 165 m²

= 2 359 540 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 360 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Hanušovická č.p. 120, Staré Město, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hanušovická č.p. 120, Staré Město, okres Šumperk	165 m ²	špatný	1009 m ²	sklep, půda, hospodářská budova, drobné přístřešky	
1	Horní č.p. 322, Staré Město, okres Šumperk	137 m ²	dobrý	521 m ²	sklep, půda, terasa, skleník, hospodářská budova	
2	Jesenická č.p. 336, Hanušovice, okres Šumperk	117 m ²	dobrý	792 m ²	sklep, částečně půda, dvojgaráž	
3	Údolní č.p. 383, Hanušovice, okres Šumperk	166 m ²	před rekonstrukcí	987 m ²	sklep, částečně půda	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18 248,18 Kč	1	18 248,18 Kč
2	19 572,65 Kč	1	19 572,65 Kč
3	12 650,60 Kč	1	12 650,60 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	12 650,60 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	19 572,65 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.55
Aritmetický průměr			16 823,81 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy		Četnost	Pravděpodobnost	
12 650,60 Kč	až	14 957,95 Kč	1	0.33
14 957,96 Kč	až	17 265,30 Kč	0	0
17 265,31 Kč	až	19 572,65 Kč	2	0.67

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 397 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 360 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 849 000 Kč do 3 229 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
	- špatný stav nemovitosti, objekt není obyvatelný

Cena zjištěná nemohla být vypočtena, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 120 a pozemků parc. č. st. 136 a 3424 v obci Staré Město, okres Šumperk, katastrální území Staré Město pod Králickým Sněžníkem na listu vlastnictví č. 397.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2 400 000,- Kč

Slovy: dvamilionyčtyřistatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.03.2026

.....
Ing. Jana Fichnová

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 013344/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Záznam z prodeje nemovitosti,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL 10 INS 15958 / 2025 pro ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 541079 Staré Město
Kat.území: 754528 Staré Město pod Králickým Sněžníkem List vlastnictví: 397
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Švec Jakub, Hanušovická 120, 78832 Staré Město		

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Epůsob využití	Epůsob ochrany
	St.	136	898	zastavěná plocha a nádvoří		ptačí oblast
	Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 120, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 136					
		3424	111	zahrada		ptačí oblast, zemědělský půdní fond

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 smluvní
sml. č. ZN/0796228149
pro veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky:
1) na zaplacení jistiny úvěru dle smlouvy č. 0796228149 o poskytnutí úvěru ve výši 2.405.000,00 Kč
2) veškeré další pohledávky vzniklé do 15.9.2057, to vše až do celkové výše 2.405.000,00 Kč
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Parcela: St. 136, Parcela: 3424
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení sml. č. ZN/0796228149 ze dne 18.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 11:15:03. Zápis proveden dne 27.04.2022.
V-2898/2022-809
Pořadí k 06.04.2022 11:15
- o Zákaz zcizení
po dobu trvání zástavního práva, s výjimkou převodu na: Jakub Švec, r. [REDAKCE]
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Parcela: St. 136, Parcela: 3424
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení sml. č. ZN/0796228149 ze dne 18.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 11:15:03. Zápis proveden dne 27.04.2022.
V-2898/2022-809
Pořadí k 06.04.2022 11:15

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 13:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 541079 Staré Město

Kat.území: 754528 Staré Město pod
Králickým Sněžníkem

List vlastnictví: 397

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 10100 Praha

Povinnost k

Švec Jakub, Hanušovická 120, 78832 Staré Město, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 204 EX 21165/25-15 ze dne 24.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 10:57:12. Zápis proveden dne 02.05.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-2634/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Švec Jakub, Hanušovická 120, 78832 Staré Město,

RČ/IČO:

Parcela: St. 136, Parcela: 3424

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 21165/25-32 ze dne 30.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 10:57:12. Zápis proveden dne 05.05.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-2643/2025-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 204 EX 21165/25-32. Právní moc ke dni 18.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2025 09:59:45. Zápis proveden dne 26.06.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-3778/2025-809

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení č.j. 204 EX 46633/25 a č.j. 204 EX 21165/25

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 204 EX 46633/25-17 ze dne 19.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2025 09:31:36. Zápis proveden dne 27.08.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-5493/2025-809

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Švec Jakub, Hanušovická 120, 78832 Staré Město, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 32081/25-16 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 21165/25) ze dne 04.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2025 12:06:29. Zápis proveden dne 17.06.2025; uloženo na prac. Praha

Z-30958/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 13:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 541079 Staré Město
Kat.území: 754528 Staré Město pod Králickým Sněžníkem List vlastnictví: 397
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Švec Jakub, Hanušovická 120, 78832 Staré Město,
RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 136, Parcela: 3424

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 32081/25-55 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 10:00:07. Zápis proveden dne 18.06.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-3570/2025-809

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus,
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha

Povinnost k

Švec Jakub, Hanušovická 120, 78832 Staré Město, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 204 EX 46633/25-17 ze dne 19.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2025 09:31:36. Zápis proveden dne 27.08.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-5493/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Švec Jakub, Hanušovická 120, 78832 Staré Město,
RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 136, Parcela: 3424

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 46633/25-88 ze dne 26.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2025 09:31:36. Zápis proveden dne 27.08.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-5497/2025-809

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení č.j. 204 EX 46633/25 a č.j. 204 EX 21165/25

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 204 EX 46633/25-17 ze dne 19.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2025 09:31:36. Zápis proveden dne 27.08.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-5493/2025-809

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Švec Jakub, Hanušovická 120, 78832 Staré Město, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Švec Jakub, Hanušovická 120, 78832 Staré Město,
RČ/IČO: [REDAKCE]

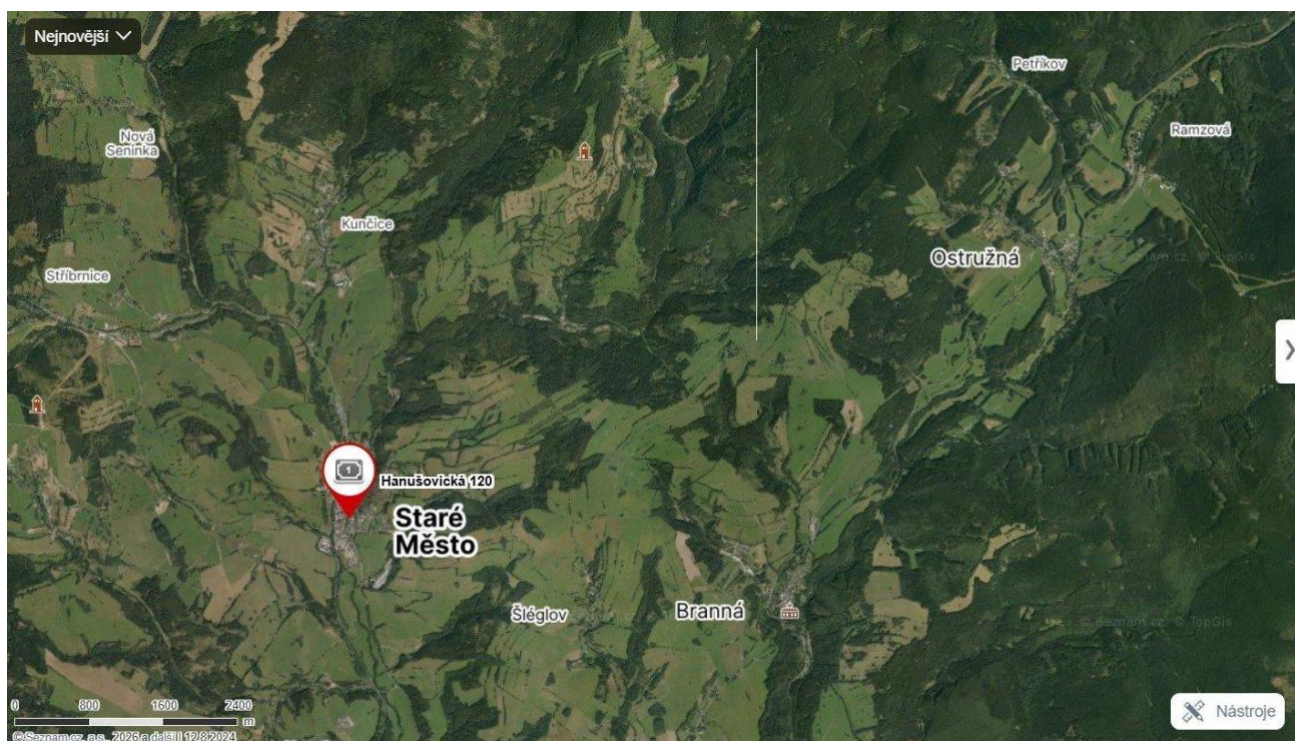
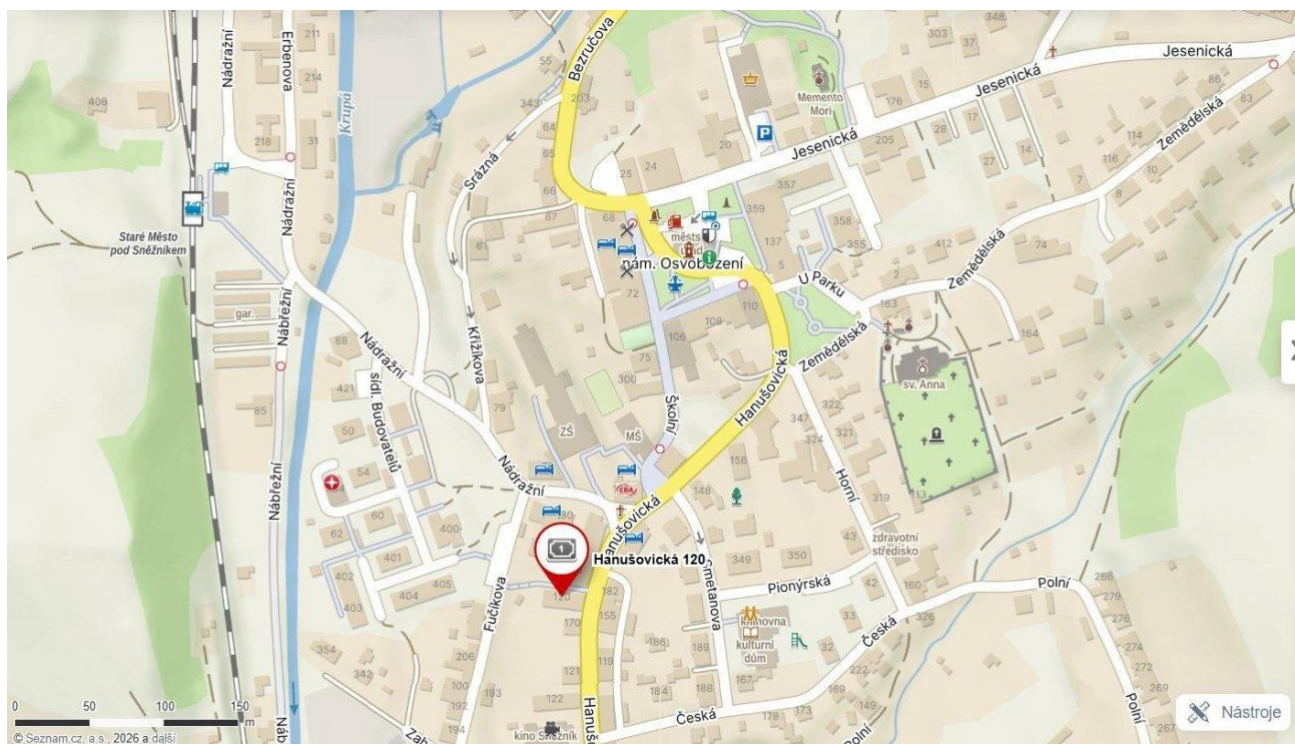
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 3

Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z povodňové mapy

The screenshot displays a web-based flood map interface. The main map area shows an aerial view of a town with various flood zones overlaid in different colors (red, blue, yellow). A search bar at the top contains the text 'staré město pod kralickým'. Below the map, there is a scale bar for 100 meters and a scale of 1:3780. A coordinate box shows the following data: S-JTSK / Krovak East North, X=562 263,621 Y=-1 056 781,374, WGS 84, X=50°9'31.4772"N Y=16°57'3.8306"E. The interface includes a top navigation bar with icons for search, measurement, and printing. A legend on the right side lists various flood zones and their corresponding colors. Below the map, there is a 'Parcely' section with a 'Zpět' button and a table of parcel information.

Povodňový informační systém

staré město pod kralickým

100 m 1 : 3 780

S-JTSK / Krovak East North:
X=562 263,621 Y=-1 056 781,374
WGS 84:
X=50°9'31.4772"N Y=16°57'3.8306"E

Powered by Hydrossoft, Velešlavín — © 2024 ČUZK

Parcely

Zpět

Název katastru: Staré Město pod Králíckým Sněžníkem	Druh číslování: Stavební	Veřejný dálkový přístup - Výpis:
Parcelní číslo: 136	Výměra parcely: 898 m ²	Veřejný dálkový přístup - Mapa:
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří		

Legenda

- Číslovaná území
- Záplavová území
 - Kilometrů po 1 km
 - Říční síť
 - Říční síť (pojmenované toky)
 - Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
 - Záplavová území Q5
 - Záplavová území Q20
 - Záplavová území Q100 (80%)
 - Záplavová území Q500
- Historické novodně

Dotaz

Měření

Tisk

Záznam z prodeje nemovitosti

Prodej, Rodinný dům, 525 m², Hanušovická, Staré Město, okres Šumperk

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

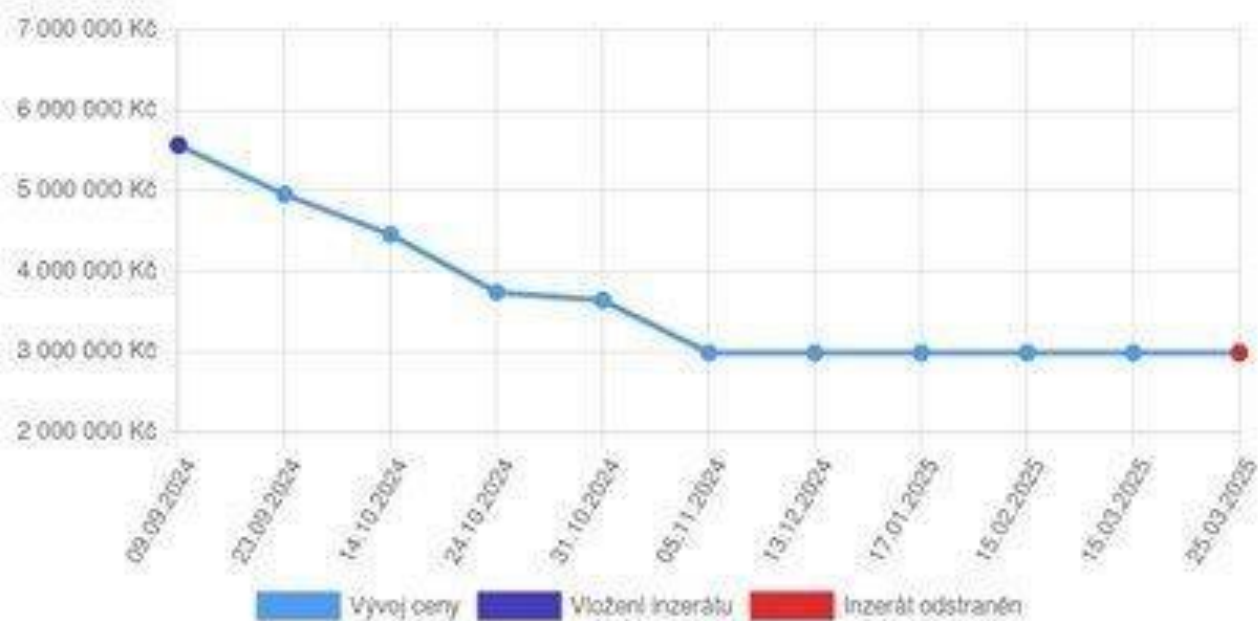
Lokalita	Hanušovická, Staré Město, okres Šumperk	Cena	2 985 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektrifika	<u>230V</u> a <u>400V</u> , <u>230V</u>
Energetický štítek (PENB)	G Mimořádně ne hospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 009 m ²	Užitná plocha	525 m ²
Plocha zahrady	719 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Destupnost dopravy	Autobus, Vlák, Dálnice	Typ objektu	Patrový

Prodej rodinného domu s pozemkem ve Starém Městě pod Sněžníkem Pro ty, co hledají investiční příležitost na horách, nabízím ve Starém Městě v podhůří Králického Sněžníku, koupí rodinného domu před rekonstrukcí, který se nachází v turisticky vyhledávané lokalitě s bohatými možnostmi rekreace. Tento dům s velkou zahradou nabízí potenciál pro bydlení, ale i pro investiční záměry, jako je vybudování apartmánů, penzionu či rekreačního objektu. Dům je určený k rekonstrukci, která vám umožňuje přizpůsobit ho přesně podle vašich představ, ať už se jedná o apartmány pro turisty či vícegenerační rodinné bydlení. Dům je vícepatrový a poskytuje možnost vytvoření několika bytových jednotek. Disponuje 1 podzemním podlažím, 2 nadzemními podlažními a podkrovím. V navazující jednopodlažní části domu je k dispozici rozlehlá půda, kde máte prostor k vybudování dalších obytných prostor. Dům je připojen na všechny sítě kromě plynu. Tato turistická oblast nabízí spoustu sportovních, relaxačních a turistických příležitostí jako známé skiareály v nedalekých Stříbrnicích a Kunčicích, rozhledny, které vám poskytnou úchvatné výhledy do krajiny, místní termální lázně, spoustu běžeckých stop a trail parků, značené turistické trasy malebnou přírodou, ale také oblíbenou trasu na horu Králický Sněžník. Okouzující příroda v každém ročním období vám učaruje. Tento dům vám doporučuji pro jeho neomezené možnosti rekonstrukce a představuje skvělou příležitost pro ty, kteří chtějí zhodnotit investici v jedné z krásných turistických oblastí. Veškeré zveřejněné údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter a nejsou nabídkou ve smyslu § 1731 nebo § 1732 občanského zákoníku, ani se nejedná o veřejný příslib dle § 1733 občanského zákoníku. Z této nabídky tak nikomu nevzniká nárok na uzavření smlouvy. Společnost Realitas Partner s. r. o. zprostředkovává údaje (informace) nabyté v dobré víře od vlastníka nemovité věci a z tohoto důvodu nenese odpovědnost za jejich úplnost, správnost a přesnost. Současně není oprávněna uzavírat jménem vlastníka nemovité věci jakékoliv smlouvy spojené s prodejem nemovitosti

Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

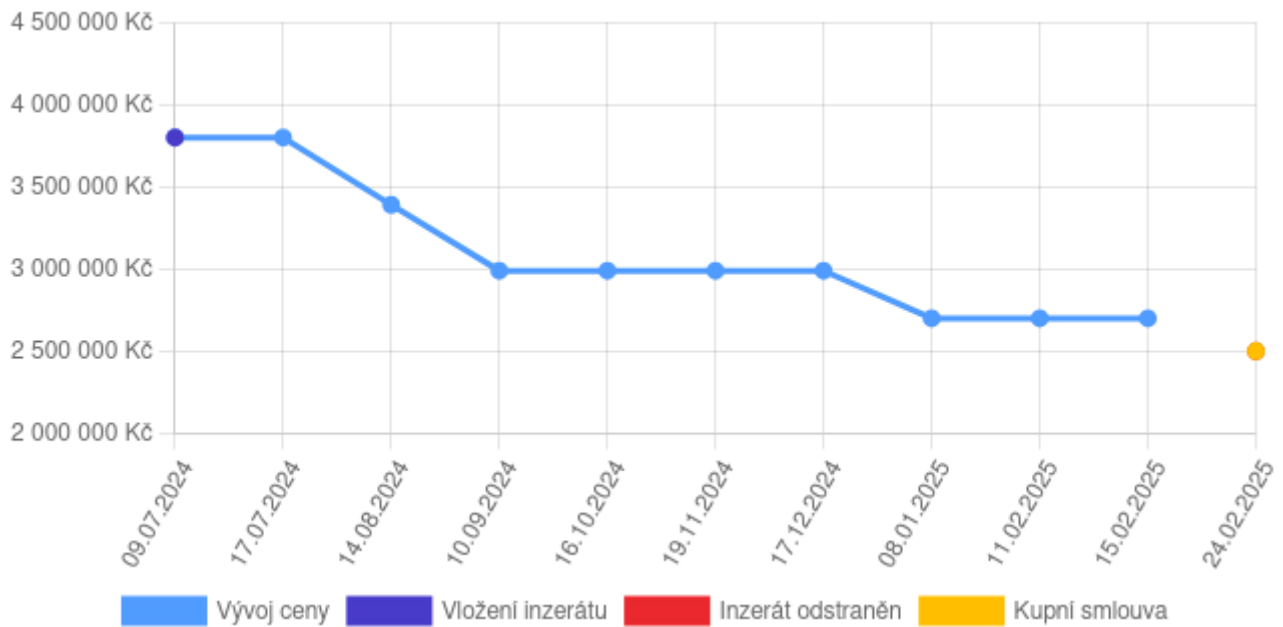
Lokalita	Horní č.p. 322, Staré Město, okres Šumperk	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.02.2025	Číslo řízení	V-1232/2025-809
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	34 m ²	Terasa	Ano
Plocha terasy	8 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	521 m ²
Užitná plocha	137 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Krbová vložka
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Betonová
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Silnice	Typ objektu	Patrový

Představte si místo, kde můžete začít novou kapitolu svého života nebo si vytvořit dokonalý únik od městského shonu. Ve Starém Městě pod Sněžníkem na vás čeká rodinný dům, který vás nadechne svou atmosférou a možnostmi. Tento dům v zachovalém stavu je připraven na rekonstrukci podle vašich představ, což vám umožní vytvořit si domov přesně takový, jaký jste vždy chtěli. Dům je umístěn na malebném pozemku o výměře 521 m² a nabízí dispoziční řešení 4+1. Užitná plocha domu je 137 m², k tomu navíc sklep o velikosti 34 m², terasa 8 m² a půda s plochou 71 m². V domě je zavedena obecní kanalizace, vodovod a elektrina. Vytápění zajišťuje automatický kotel na tuhá paliva, což vám poskytne komfort a úsporu nákladů. Pokoje jsou vybaveny plastovými okny s trojskly, která zajišťují tepelnou izolaci a klid. Na chodbě jsou okna s dvojskly. V obývacím pokoji je připravena instalace pro krbová kamna, která vnesou do vašeho domova teplo a kouzlo praskajícího ohně. Tento dům však není jen perfektním místem pro bydlení, ale představuje také výjimečnou investiční příležitost. Díky své poloze v turisticky atraktivní oblasti Jeseníků je ideální pro ty, kteří hledají způsob, jak zhodnotit své prostředky. Oblast je velmi vyhledávaná turisty, kteří sem přijíždějí za krásami přírody, sportovními aktivitami a relaxací. Dům lze snadno přeměnit na penzion či apartmány pro krátkodobé pronájmy, čímž získáte stabilní a lukrativní příjem. Lokalita domu je jako stvořená pro milovníky přírody a aktivního života. Jen 5 minut autem od domu se nachází Horský park Králíčák, kde si každý najde to své – horskou turistiku, lyžování, adrenalinové traily, enduro, lanovou a bobovou dráhu nebo jen klidné místo na relaxaci. Pokud hledáte ještě větší dobrodružství, Horský resort Dolní Morava, vzdálený pouhých 20 minut jízdy, vám nabídne nezapomenutelné zážitky. V okolí jsou také menší, ale kouzelné areály jako Ramzová, Paprsek a Kunčice. Pro chvíli klidu a krásné výhledy můžete navštívit rybník Úžas nebo Dalimilovu rozhlednu, která vás okouzlí panoramatem Jeseníků. Staré Město pod Sněžníkem vám nabízí potřebnou občanskou vybavenost – potraviny, restaurace, vlakové nádraží a sportovní areál jsou na dosah ruky. Další služby najdete v nedalekých Hanušovicích, vzdálených jen 11 km. Tento dům je příležitostí pro ty, kteří hledají nejen střechu nad hlavou, ale místo plné možností a krásných zážitků. Přijďte se přesvědčit, že právě tady může začít váš nový příběh nebo investiční úspěch.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

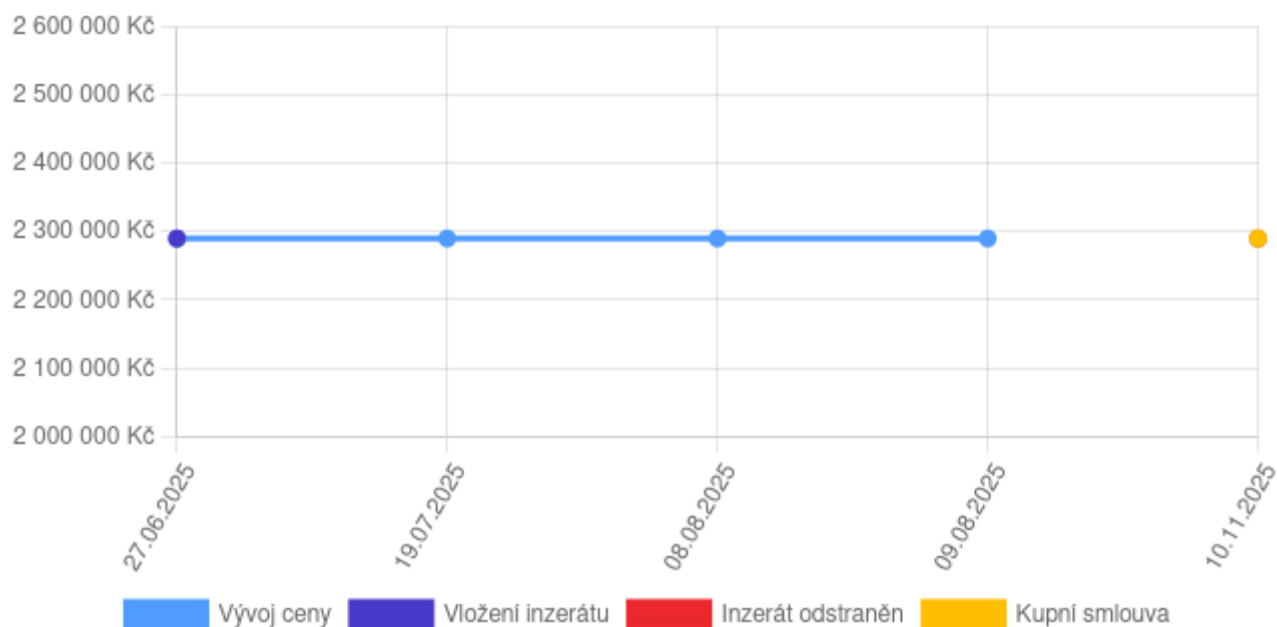
Lokalita	Jesenická č.p. 336, Hanušovice, okres Šumperk	Cena dle KS	2 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.11.2025	Číslo řízení	V-8222/2025-809
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Jímka, Septik	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	70 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	792 m ²
Užitná plocha	130 m ²	Podlahová plocha	117 m ²
Příjezdová cesta	Asfaltová	Typ objektu	Patrový

Hledáte dům, který nabídne příležitost k novému začátku? Právě v Hanušovicích, na křižovatce Jeseníků, na vás čeká dům, který si vás získá svou polohou, velikostí i možnostmi. Tento dvoupatrový rodinný dům nabízí užitnou plochu 130 m², pozemek 630 m² a je kompletně podsklepený. Co to znamená v praxi? Spoustu úložného prostoru nebo dílnu, sportovní zázemí či vinný sklípek. Dům se nachází u hlavní silnice směrem na Ramzovou, s výbornou dostupností služeb a nádhernou přírodou v těsném okolí. Ať už plánujete rodinný život, kombinaci bydlení s podnikáním, nebo hledáte investiční nemovitost v horské oblasti – tohle místo má potenciál. Dům je ve fázi před dokončením. Má hotové vnitřní omítky, funkční plechovou střechu a je připojen na plyn i obecní vodovod. Součástí jsou také nová plastová okna, rozvody elektřiny a kompletní příprava pro kuchyň. Hanušovice jsou skvělým výchozím bodem pro milovníky Jeseníků – kousek od Branné, Dolní Moravy i Ramzové. V okolí najdete lyžařské areály, turistické trasy, cyklostezky i termální lázně.

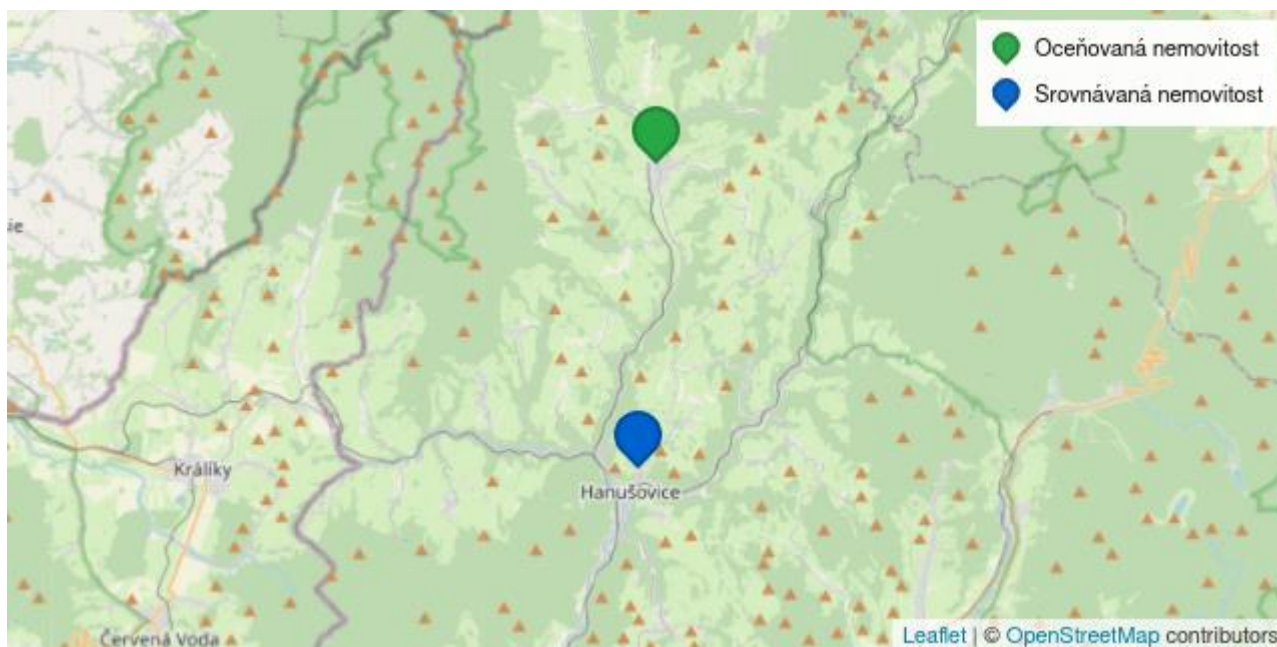
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

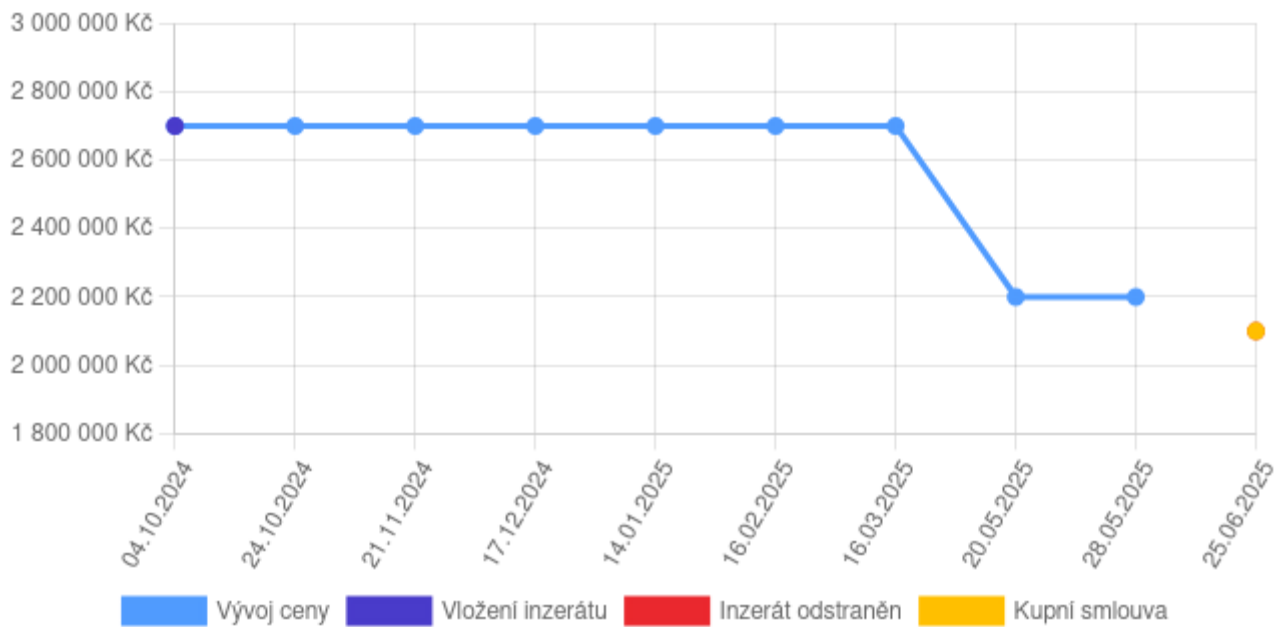
Lokalita	Údolní č.p. 383, Hanušovice, okres Šumperk	Cena dle KS	2 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.06.2025	Číslo řízení	V-4550/2025-809
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Jímka, Septik	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	987 m ²
Užitná plocha	153 m ²	Podlahová plocha	166 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Zpevněná	Typ objektu	Patrový

Prodej rodinného domu v Horních Hanušovicích – Klidné místo s výhledem Máte chuť na nový projekt? Tento rodinný dům, nacházející se v krásné a klidné lokalitě v Horních Hanušovicích, je skvělou příležitostí pro ty, kteří chtějí přetvořit dům podle svých představ. Dům stojí na výjimečném místě ve svahu, odkud se otevírá nádherný výhled do údolí a na přilehlý les. Základ domu tvoří pevné kamenné základy, což je velká výhoda – nabízí stabilitu a odolnost stavby. Dům je kompletně podsklepený, což poskytuje další možnosti využití prostoru. Přístavky u domu mohou sloužit jako praktické sklady nebo dílny. Střecha, okna a všechny vnitřní rozvody už čekají na rekonstrukci, což však zároveň nabízí příležitost k modernizaci podle vašich představ. Elektrina a voda jsou již zavedené, odpady jsou svedeny do jímky. Přístupová cesta je zpevněná a končí u lesa, což zajišťuje minimální provoz a maximální klid. A teď k tomu hlavnímu - lokalita. Dům se nachází ve svahu s úžasným výhledem do údolí, kde si můžete užívat přírodu a čerstvý vzduch Jeseníků. V blízkosti se nachází kostel sv. Mikuláše, což dodává místu historický nádech a příjemnou atmosféru. Zahrada o rozloze 830 m² nabízí prostor pro zahradnické projekty nebo jen místo pro odpočinek. Celková výměra pozemku je 987 m², zastavěná plocha domu činí 157 m². Tento dům nabízí možnost vytvoření parádní horské chalupy nebo rodinného bydlení, přesně podle vašich představ. Pokud hledáte nemovitost na klidném místě v Jeseníkách s velkým potenciálem, přijďte se podívat. Může to být začátek vašeho nového projektu. Pokud vás tato nemovitost zaujala, neváhejte se ozvat. Rád vám poskytnu více informací a domluvím prohlídku. Pomůžu vám i s financováním.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

