

Krajský soud v Brně
Husova 15
602 00 Brno
Ke sp.zn. 74 Icm 2994/2021

Ve Zlobicích dne 21. 1. 2022

Žalobce: Kopřiva – Horák, v.o.s., insolvenční správce, IČ 08185531
zast. Mgr. Ing. Tomášem Hobzou, advokátem
Žalovaný: Radim Hlaváček, nar. 10. 6. 1989

Věc: Vyjádření žalovaného

Příloha: odhad nemovitosti

1. Vyjadřuji se tímto ve 30 denní lhůtě k žalobě a k tvrzením žalobce tak, že souhlasím s obsahem žaloby, a to že darovací smlouva ze dne 4. 7. 2019 je neúčinným právním úkonem vůči věřitelům dlužnice, tj. mé matky. Na schůzce u insolvenčního správce na jaře 2021 jsem byl seznámen s právním pozadím této věci a dohodli jsme se spolu s matkou, že se pokusíme věc vyřešit tak, aby se nemovitost stala vlastnictvím mého strýce Miroslava Zavadila. Jednání však nikam nevedla, došlo k rozkolu v rodině a o tom moje matka informovala správce na podzim 2021. Já jsem se domníval, že tedy dojde k prodeji poloviny nemovitosti v dražbě. Insolvenční správce mě před podáním žaloby nevyzval, abych se podílu na nemovitosti dobrovolně vzdal. Rovnou podal žalobu k soudu. Pokud by se na mě obrátil dopisem, jistě bych byl s ním spolupracoval, aby podíl mohl být vydán do majetkové podstaty dlužnice.
2. Pokud je v žalobě uvedena hodnota id. poloviny nemovitosti ve výši 1.400.000,- Kč, pak tato již neodpovídá realitě. Dle tržního odhadu společnosti X-INVEST REAL s.r.o. činí v nynější době hodnota nemovitosti 5.500.000,- Kč, tedy ½ činí 2.750.000,- Kč. V případě prodeje např. v dražbě za tuto cenu by dlužnice uhradila veškeré své závazky a za zbytek by si mohla opatřit svoje bydlení.
3. Mám za to, že není nutné nařizovat jednání či rozhodovat, dobrovolně a v součinnosti se správcem vydám do majetkové podstaty uvedený podíl na nemovitosti ve Zlobicích. Toto vyjádření zároveň zasílám insolvenčnímu správci a vstoupím s ním v jednání.

Radim Hlaváček



Tržní odhad nemovitosti č. 210923

O ceně nemovitosti: p.č. 185 o výměře 454 m², zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna stavbou, rodinným domem č.p. 130, p.č. 196 o výměře 38 m², zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna stavbou bez č.p. garáž, p.č. 340/7 o výměře 462 m² zahrada, které jsou zapsána na LV č. 133, katastrální území Zlobice, Okres Kroměříž, u katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž.



Objednatel posudku
Hlaváček Radim

Účel posudku
Stanovení tržní ceny

Posudek vypracoval
X invest real s.r.o., Pobřežní 249/46, 186 00 Praha 8

Vlastnické a evidenční údaje
Hlaváček Radim, Zlobice 130, 768 31 Zlobice
Zavadil Miroslav, Zlobice 130, 768 31 Zlobice

Obsah ocenění

Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 133, tedy pozemek p.č. 185 o výměře 454 m², zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna stavbou, rodinným domem č.p. 130, p.č. 196 o výměře 38 m², zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna stavbou bez č.p. garáž, p.č. 340/7 o výměře 462 m² zahrada.

Jedná se o rodinný dům nacházející se v obci Zlobice, 7 km od okresního města Kroměříž. Rodinný dům je situován v řadové zástavbě podél hlavní silnice, k rodinnému domu přiléhá dvorek s hospodářskými objekty, který je přístupný z hlavní ulice nekrytým průjezdem, a ze zahrady. Rodinný dům se sestává ze tří bytových jednotek. Každá bytová jednotka je situována v jednom patře. Celý dům je podsklepený.

V 1. NP se nachází bytová jednotka dispozičně 2+1 sestávající se z obývacího pokoje, ložnice, kuchyně, WC, koupelny, komory a předsíně.

Ve 2. NP se nachází druhá bytová jednotka dispozičně 3+1 sestávající se ze tří pokojů, kuchyně, WC, koupelny, komory a předsíně.

V podkroví se nachází třetí bytová jednotka dispozičně 6+1 sestávající se ze tří pokojů, kuchyně, WC, koupelny, pracovny, šatny a halý.

Charakteristika nemovitosti

Typ domu: cihlový dům
Konstrukce: cihla
Typ nemovitosti: Rodinný dům se třemi bytovými jednotkami
Vlastnictví: osobní

Jednotlivé výměry místností

1.NP	m2	2.NP	m2	Podkroví	m2
Obývací pokoj	18,4	Obývací pokoj	18,4	Obývací pokoj	14,0
Ložnice	14,2	Ložnice	14,2	Dětský pokoj	9,6
Kuchyně	13,8	Pokoj	12,5	Dětský pokoj	9,6
WC	1,4	Kuchyně	13,8	Šatna	1,8
Koupelna	3,7	WC	1,4	Kuchyně	14,1
Předsíň	4,9	Koupelna	3,7	WC	2,6
Komora	6,3	Předsíň	4,9	Koupelna	4,8
		Komora	6,3	Hala	5,2
				Pracovna	7,5
				Pracovna	7,1
				Pracovna	10,2
Celkem podlaží	62,7	Celkem podlaží	75,2	Celkem podlaží	86,5

Celková užitná plocha 224,4 m².

Porovnávací vzorek 01

Nabízíme k prodeji rodinný dům s více bytovými jednotkami se zahradou v obci Morkovice na ulici Kroměřížská, okr. Kroměříž.

Jedná se o částečně podsklepený, zděný, patrový dům se sedlovou střechou. Celková zastavěná plocha a nádvoří činí 495 m², z toho zastavěná plocha domu je cca 170 m².

Dispozice domu:

Ve zvýšeném přízemí se nachází: samostatná místnost (kancelář), WC a bytová jednotka 2+1 po rekonstrukci – nové rozvody vody, odpadů, elektřiny a plynu, nová kuchyňská linka a koupelna, vytápění vlastním plynovým kotlem.

V prvním patře se nachází:

- bytová jednotka 2+1, která je po kompletní rekonstrukci, vytápění vlastním plynovým kotlem. Součástí bytu je balkon.

- bytová jednotka 2+kk, která je před rekonstrukcí. V bytové jednotce proběhla výměna plastových oken, v pokojích nová elektřina.

Součástí domu je prostorná půda s možností vybudování dalších bytových nebo nebytových prostor.

V přízemí se dále nachází průjezd do zahrady za domem. Jedná se o příjemnou, slunnou zahradu, na které je postavena samostatně stojící garáž s montážní jámou.

Energetický štítek zatím nebyl předložen, proto uvádíme třídu G.

Dům je vhodný k bydlení, podnikání i investici.

Město Morkovice se nachází 17 km od Kroměříže a s dobrou dopravní dostupností do Brna. V obci najdeme veškerou občanskou vybavenost včetně MŠ, ZŠ, lékařů, obchodů, restaurace a fotbalového stadionu. V blízkosti se nachází cyklostezka.



Identifikace vzorku: www.sreality.cz ID zakázky 1395

Lokalita: Morkovice, okres Kroměříž

Dispozice: RD s dvěmi bytovými jednotkami, zahradou a garáží

Stavba	cihlový dům
Konstrukce	cihla
Typ bytu	2+1, 2+kk
Stav	po rekonstrukci
Vlastnictví	osobní
Podlahová plocha	340 m ²

Nabídková cena: 5.500.000,-Kč

Porovnávací vzorek 02

Nabízíme k prodeji prostornou vilu 5+kk s garáží a zahradou v obci Zdounky. Jedná se o zděný, patrový dům, který byl postavený v roce 1975, zastavěná plocha domu včetně nádvoří a zahrady za domem činí dle výpisu z katastru nemovitostí 823 m². Dům je zasazen do svažitého terénu.

Dispozice domu:

V přízemí se nachází vstupní hala, ze které je vstup do garáže (zavedena elektřina 220/380 V a voda), kotelny, uhlénoho sklepa a prádelny, dále je zde malá místnost, v níž se nachází studna.

V 1. patře: spojovací hala s krásným mramorovým krbem s udrnou, kuchyně spojená s jídelnou, 2 pokoje se samostatnými vstupy do jednotlivých místností, WC, zasklená veranda (lze využít jako zimní zahradu) s přímým vstupem na zahradu za domem.

Ve 2. patře: spojovací hala, 2 pokoje se samostatnými vstupy do jednotlivých místností, koupelna, WC. Z haly je vstup na balkon, ze kterého je nádherný výhled do okolí.

Dům je v původním stavu, má plechovou střechu a je vytápěn plynovým kotlem, dále je zde možnost topení tuhými palivy.

Dům je napojen na kanalizaci, plyn, elektrickou energii (220/380V), má vlastní studnu (možnost připojení na obecní vodovod).

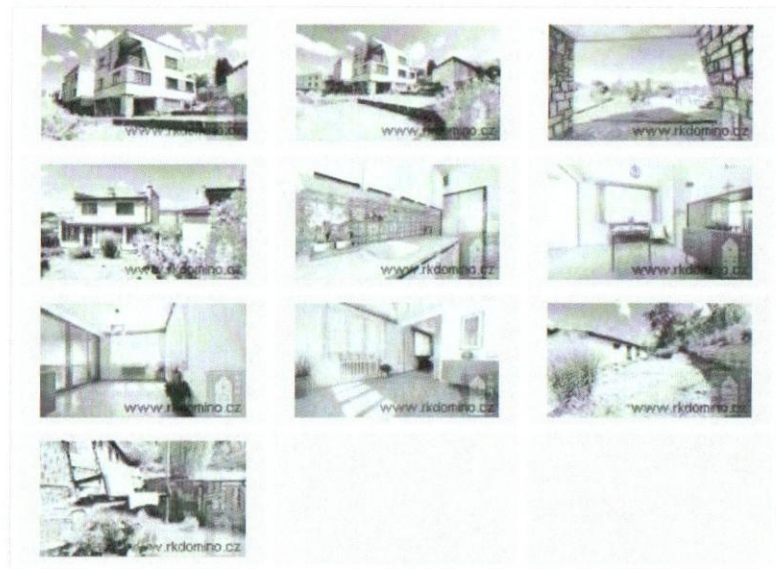
Za domem se nachází prostorná zahrada s hospodářskými přístavky. Zahrada je osázena ovocnými stromy.

Energetický štítek zatím nebyl předložen, proto uvádíme třídu G.

V obci Zdounky se nachází veškerá občanská vybavenost včetně mateřské školy, základní školy, ZUŠ, lékaře a zubaře.

Obec Zdounky se nachází 8 km od Kroměříže, výborná dopravní obslužnost (vlak, autobus).

Jedná se o velmi příjemnou vilu s útulnou zahradou v krásném a klidném prostředí a s nádherným výhledem do okolní krajiny.



Identifikace vzorku: www.sreality.cz – ID zakázky 1392

Lokalita: Zdounky, okres Kroměříž

Dispozice: vila 5+kk se zahradou a garáží

Stavba	cihlový dům
Konstrukce	cihla
Typ bytu	5+kk
Stav	po rekonstrukci
Vlastnictví	osobní
Podlahová plocha	270 m ²

Nabídková cena: 4.900.000,-Kč

Odhad tržní hodnoty činí 5.500.000,-Kč

slovy:

pětmilionůpětstisíc korun

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2021 12:55:03

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 589217 Zlobice
Kat.území: 793302 Zlobice List vlastnictví: 133
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
Hlaváček Radim, č.p. 130, 76831 Zlobice 891006/4768 1/2
Zavadil Miroslav, č.p. 130, 76831 Zlobice 720724/4418 1/2

B Nemovitosti

St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
185		454	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zlobice, č.p. 130, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 185					
196		38	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez op/ce, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 196					
340/7		462	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví vydané Okresním soudem v Kroměříži 27 D-1540/2018 -43 ze dne 20.05.2019. Právní moc ke dni 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2019 10:41:21. Zápis proveden dne 29.05.2019.
V-2517/2019-708
RČ/IČO: 720724/4418
Pro: Zavadil Miroslav, č.p. 130, 76831 Zlobice
o Smlouva darovací ze dne 04.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2019 14:00:58. Zápis proveden dne 30.07.2019.
V-3390/2019-708
RČ/IČO: 891006/4768
Pro: Hlaváček Radim, č.p. 130, 76831 Zlobice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
340/7	35800	462

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2021 12:55:03

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 589217 Zlobice
Kat.území: 793302 Zlobice List vlastnictví: 133
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 23.09.2021 13:10:09
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítko: Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 2

