

Krajský soud v Brně  
obchodní úsek  
Husova 15  
601 53 Brno

sp.zn. KSBR 45 INS 1610/ 2010-A-4

KRAJSKÝ SOUD V BRNĚ	
PODATELNA <i>125</i>	
DOŠLO osobně - poštou v ..... hod.	
17. 03. 2010	
..... krát	..... příloh
..... kolků	<i>[Signature]</i>



POSTOU  
Soud: KS Brno  
Došlo: 17. 03. 2010 08:35  
Počet stran/příloh: 13/1  
Počet stejnopisů: 1

v Novosedlech  
dne : 16.3.2010

Věc : **Doplnění insolvenčního návrhu spojeného s návrhem na povolení oddlužení - dlužnice Tomolové Heleny ze dne 17.2. 2010.**

Na základě Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 24.2. 2010 byla dlužnice vyzvána k doplnění jejího insolvenčního návrhu spojeného s návrhem na povolení oddlužení ze dne 17.2. 2010 tak, aby seznam majetku doplnila o ocenění znalce u nemovitosti – bytu č.p. 285/3, Novosedly na Moravě, zapsaného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, pracoviště Mikulov na Moravě na LV č. 968.

Dlužnice doplňuje insolvenční návrh spojený s návrhem na povolení oddlužení ze dne 17.2. 2010 doplňuje odhadem zpracovaným Ing. Hojsákem Ladislavem, Nová Ves 114, 691 23 Pohořelice, tel. : 602 737 692, 519 424 937, e-mail : hojsak@iol.cz

S úctou

*Tomolová Helena*  
.....  
Tomolová Helena

<b>Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 2654 - 6/2010</b>					
Typ nemovitosti :	1.13.1.2. Byt ve vlastnictví dokončený po rekonstrukci				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka čp.285/3 v Novosedlích, v domě čp. 285 na parcele st.677/1 v Novosedlích, k.ú. Novosedly na Moravě				
Kraj :	Jihomoravský kraj	Město/obec:	Novosedly	Poč. obyv.:	1175
Kat. území :	Novosedly na Moravě	Ulice :	není pojmenována	č.p. :	285
L.V.č. :	968				
Objednatel:	Paní Tomolová Helena, 691 82 Novosedly 285				
Zpracováno pro	občana				

Vlastník:	Tomola Vladimír a Tomolová Helena ,691 82 Novosedly 285	podíl	SJM
-----------	---	-------	-----

**Fotodokumentace:**

**Rizika**

- \* jednotka je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem)
- \* k jednotce je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup
- jednotka je prostá věcných břemen a jiných omezení, která podmiňují vhodnost zástavy, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva
- jednotka je prostá jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.
- \* nemovitost nevykazuje zjevné technické závady, které ovlivňují její životnost
- \* nemovitost se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno
- \* jednotka je určena výhradně k bydlení (nepl. pro garáž)
- \* jednotka je zkolaudována
- \* jednotka je užívána v souladu s právním stavem
- \* zpracovatel ocenění je odhadcem občana
- \* jednotka je dokončena
- nemovitost je umístěna na vlastním pozemku

**Rizika**
**ANO**
**Komentář k rizikům**

v LV č.968 oddíl C- je uvedeno:

- zástavní právo smluvní
- předkupní právo
- věcné břemeno užívání

Vše pro 1.Faktorská s.r.o., Svatopluka Čecha 413/7, Stará Boleslav, 250 01 Brandýs nad Labem- Stará Boleslav, Smlouva o zřízení věcného břemene-úplatná, o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z.Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2007. V 1947/2007-736

-Nařízení exekuce- Usnesení soudu o nařízení exekuce 53Nc-3536/2009-3 v Břeclavi ze dne 13.7.2009. Z -3284/2009-736

<b>Obvyklá cena současná:</b>	<b>osmsetpadesáttisíc</b>	<b>Kč</b>	<b>850.000,-Kč</b>
<b>Obvyklá cena budoucí:</b>		<b>Kč</b>	<b>nehodnoceno</b>
<b>Cena minimální v rekonstrukci:</b>		<b>Kč</b>	<b>nehodnoceno</b>

**Vyhodnocení kupní smlouvy**

bytová jednotka nebyla obchodována

**Poznámka**

Obvyklá cena je stanovena za předpokladu, že bytová jednotka bude volná, nepronajatá, bez omezení, tj, že bytová jednotka nebude zatížena zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem ani exekucí.

V případě, že by byt byl obsazený, pronajatý, zatížený zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem a exekucí, nebyl by obchodovatelný, cena obvyklá by se blížila k O,-Kč, tato varianta ocenění nebyla objednatelem požadována.

silné stánky: byt je v cihelném objektu,

slabé stánky: byt i objekt by potřeboval modernizaci

Nemovitost je přístupná z veřejné komunikace, záplavy nehrozí, radonové riziko je nízké.

**Přílohy :** Výpis z katastru nem. LV č.968, snímek z katastrální mapy ze dne 18.11.2009, informace o parcelách, mapa širších vztahů

**Vypracoval :** Ing.Ladislav Hojsák, licence č. 0246, Brněnská 120, 691 23 Pohořelice,  
tel.519 424 937, 602 737 692, e – mail: hojsak@iol.cz

**Dne :** 8.3.2010



## Podklady pro ocenění

-Výpis z KN  
 -Kopie kat.mapy  
 -Smlouva o převodu družstevního bytu  
 -Zástavní smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 22.11.2007  
 Datum předání kompletních podkladů: 5.3.2010

## Umístění v lokalitě

## Novosedly

Obec Novosedly je malou vinařskou obcí na Jižní Moravě, obec má cca 1175 obyvatel. V obci je obecní úřad, pohostinství se sálem, škola, školka, obchod se smíšeným zbožím, zemědělský podnik, cihelna a bývalá výrobní AVIA, která je stále v provozu, vinárny, penzióny. Z těchto skutečností vyplývá, že v obci je poměrný dostatek pracovních míst. Doprava do větších měst je zajištěna železniční a autobusovou dopravou. Novosedly se nacházejí na vlakové trase Znojmo – Břeclav, takže vlaky jezdí v poměrně krátkých intervalech. Obec Novosedly je vzdálena od města Mikulov cca 10 km. Vlastní objekt je umístěn v centru obce a to v křižovatce silnice vedoucí do obce Březí. Jedná se o zděný bytový dům, podsklepený, 2NP, sedlová střecha. Obsahuje 4 bj. Jde o typový objekt, jakých byly postaveny ve zdejší lokalitě desítky. Objekt byl postaven v roce 1968. Je v původním stavu. Je umístěn na pozemku parc.č.677/1 ve vlastnictví ČR. Vlastní bytová jednotka je 3+1 umístěná ve 2.NP. Původně se jednalo o byt 2+1, jedna obytná místnost byla rozdělena a vznikl tak byt 3+1. Při ocenění byly použity výměry zjištěné vlastním měřením. Sklepní plochy jsou větší než v prohlášení vlastníka.

Nemovitost je přístupna z parcely č.6311/1- ost.plocha silnice- ve vlastnictví ČR- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, dále přes pozemek parc.č.4683/2 –ost.plocha, ost. komunikace-parcela není zapsána na LV.

## Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z armovaného betonu	100	střešní krytina	pálená tašková zdvojená	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací vodorovnou i svislou	100	obvodové stěny	cihelného zdiva v tl. do 45 cm	100
sv. nosné konstrukce	zděné	100	vnější úpr. povrchů	omítka ze škrábaného břizolitu	100
stropy	nespalné do I profilů	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka, ker. obklady	100
krov	sedlový	100	schodiště	betonové	100

## Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	dřevěná	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	hladké dýhované	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety, PVC	100	zdroj teplé vody	bojler	100
podlahy nebyt. místn.	keramická dlažba	100	vybav. kuchyně	kombinovaný sporák	100
vytápění	ústřední s plynovým kotlem	100	vybav. koupelny	vana, umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

(Vybavení kuchyně není zahrnuto v obvyklé ceně)

## Výčet místností a příslušenství

kuchyně	6.11 m <sup>2</sup>	předsíň	5.98 m <sup>2</sup>	pokoj	10.69 m <sup>2</sup>
pokoj	16.95 m <sup>2</sup>	pokoj	15.62 m <sup>2</sup>	koupelna	2.55 m <sup>2</sup>
WC	0.84 m <sup>2</sup>	sklep	5.23 m <sup>2</sup>	sklep	8.61 m <sup>2</sup>
sklep	14.85 m <sup>2</sup>				
<b>Užitná plocha celkem:</b>					<b>87.43 m<sup>2</sup></b>

## Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	3 + 1	Kategorie bytu:	I.
Podlaží:	2.NP	Orientace oken:	sever - jih
		Výtah:	ne
Mimořádná vybava:	Není	Rozestavěnost	0 %
Parkování:	za domem		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	42	Roků
Rekonstrukce	kuchyně 1991, topení UT 1988, nový kotel 1996	stáří:	19	Roků
Opotřeben			42	%

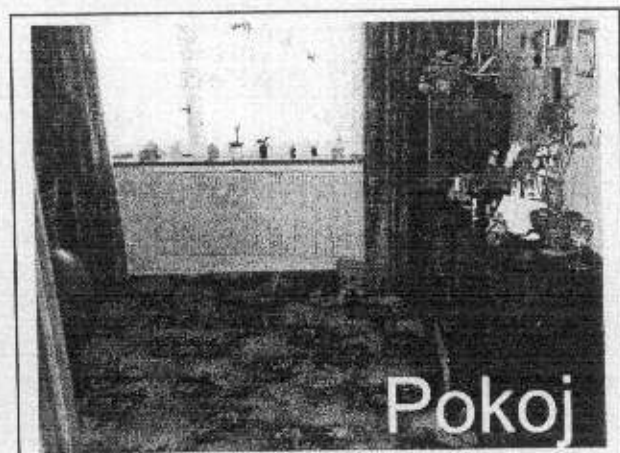
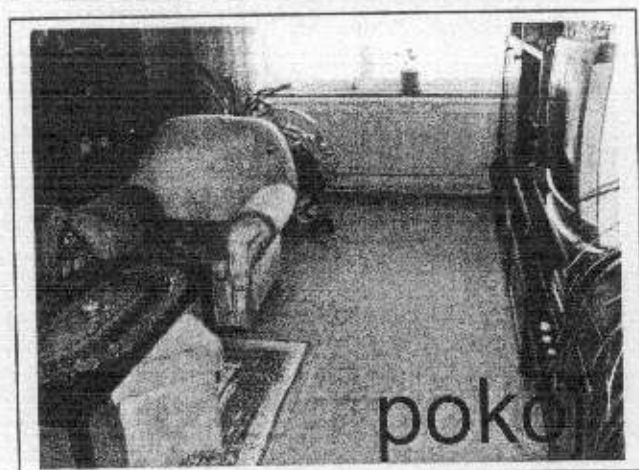
**Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH**

**9.722,-Kč**

© A-Consult plus, spol. s r.o., se sídlem v Praze 1, Palladium, Na Poříčí 3a, IČ 11166907

Veškerá autorská práva k softwaru ACONS jsou vyhrazena, jakékoliv použití softwaru ACONS je možné výhradně na základě písemné písemné licenční smlouvy, bez písemného souhlasu vlastníka A-Consult plus, spol. s r.o. je zakázána výroba kopií, užití, půjčování či jiné šíření softwaru ACONS.

Další fotodokumentace



**1. srovnatelná nemovitost**

V Dřmholci se prodal byt, po opravě cihelný, v OV. UP 88m<sup>2</sup>, cena 1.083.000,-Kč. Oceňovaný byt je v mírně horším stavu, v méně žádané obci, proto bude srovnávací hodnota nižší

Prodejnost 12.307,-Kč/m<sup>2</sup>UP.

**2. srovnatelná nemovitost**

Ve Velkých Němčicích se prodal byt 3+1, UP 91m<sup>2</sup>, po opravě včetně garáže a dvorního objektu obojí v ceně 200.000,-Kč. Cena celkem 1.500.000,-Kč. Na byt zbývá 1.300.000,-Kč.

Oceňovaný byt je menší, v horším stavu a horší lokalitě, proto bude cena srovnávací nižší

Prodejnost 14.287,-Kč/m<sup>2</sup>UP.

**3. srovnatelná nemovitost**

V Hustopečích se prodává byt v okrajové části Herbenova Farma UP 76 m<sup>2</sup> nabídka za 1.100.000,-Kč. Cena klesne na cca 950.000,-Kč.

Oceňovaný byt je v horším stavu, ale je větší, v horší lokalitě, srovnávací hodnota bude nižší jako předpokládaná prodejní cena.

Prodejnost předpokládaná 12.500,-Kč/m<sup>2</sup>UP.

**Vyhodnocení**

V malých obcích je poměrně málo bytových domů, v průměru okolo dvou objektů. Z tohoto důvodu se poměrně málo obchodují, většinou se převádí v rodině, proto je databáze prodaných bytů poměrně malá. V Obci Novosedlí je nižší cenová hladina než okolních obcích. Poptávka je menší než nabídka.

Na základě výše uvedeného stanovuji srovnávací hodnotu ve výši 850.000,-Kč.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím  
předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 21.5.1986 č.j. Spr. 1807/86  
pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace  
odhady nemovitostí Zapsán pod číslem č.2654-6/2010

Ing.Ladislav Hojsák  
Nová Ves 114  
691 23 Pohořelice

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0246



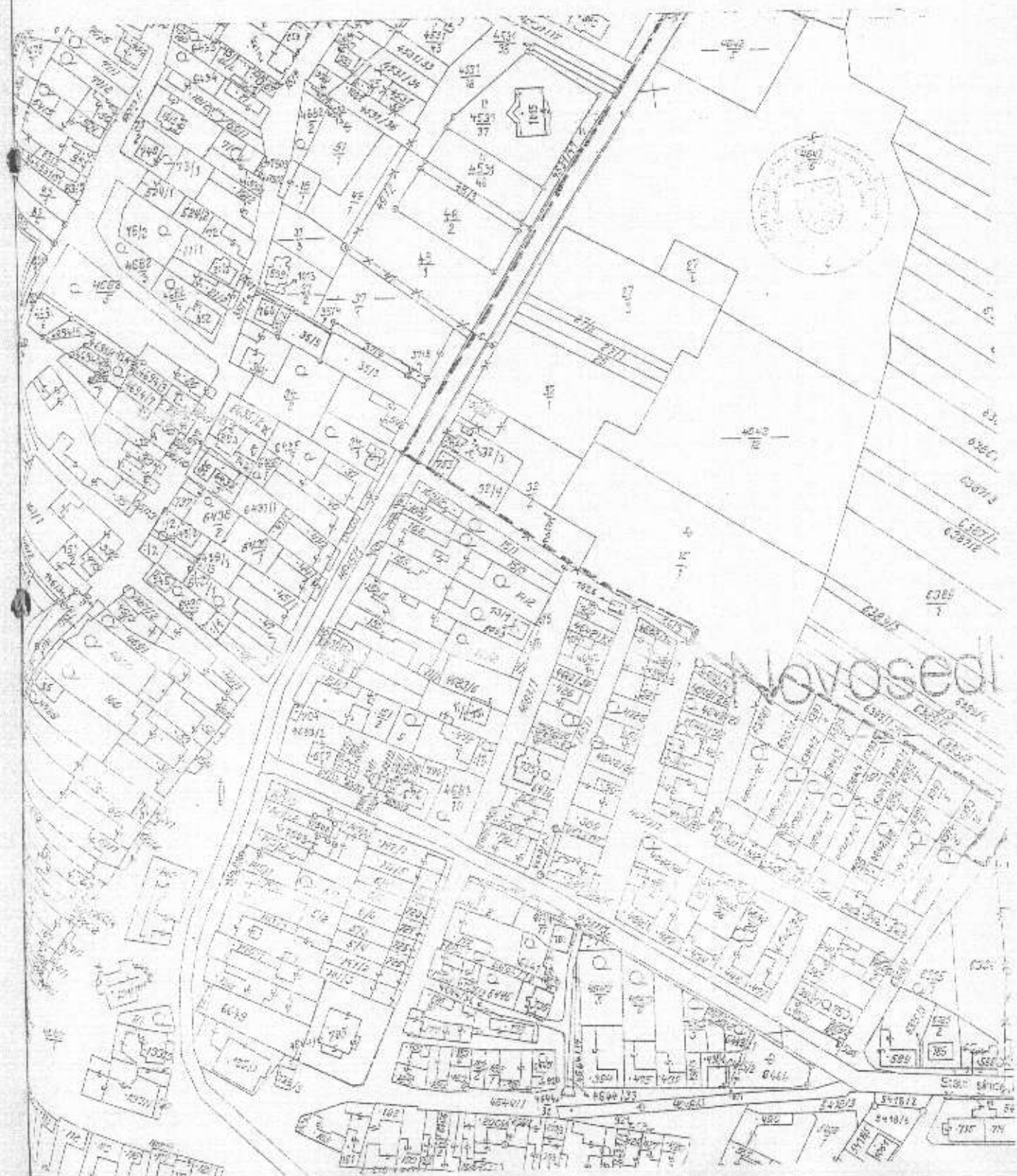


Státní úřad pro JZM kraj Nové Zámky 192 002	Kraj Jihomoravský Mapový list číslo 15-11-14-73	Obec NOVOSEDL měřítko 1:2000
---	--	---------------------------------------

Datum 18. 11. 2009  
 Podpis [signature]  
 Číslo zak. 23 c

# KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

NOSEDT  
 Dne: 18. 11. 2009



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prekazující stav evidovaný k datu 18.11.2009 08:46:14

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Obec: 584746 Novosedly

Číslo: CZ0644 Břeclav

List vlastnictví: 968

Číslo: 706973 Novosedly na Moravě

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

Právní vztah, jiný oprávnění	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Tomola Vladimír a Tomolová Helena, Novosedly 285, 691 82 Novosedly na Moravě společné jmění manželů	635709/1268	

Nemovitosti

Číslo	Částky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu
3		byt	Budova Novosedly, č.p. 285, LV 967, bydlení na parcele st. 677/1 LV 1	796/5184
		Parcely		

Jiné práva - Bez zápisu

Měření vlastnického práva

Vztahu

Právní před

Povinnost k

Stavni právo smluvní

zajištění částky 70.000,- Kč s příslušenstvím  
faktorská s.r.o., Svatopluka  
č. 413/7, Stará Boleslav, 250 01  
Landy nad Labem-Stará Boleslav 1,  
IČO: 26777355

V-1947/2007-736

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení věcného předkupního práva,  
o zřízení zástavního práva podle obč.z. Právní účinky vkladu práva ke dni  
22.11.2007.

V-1947/2007-736

Předkupní právo

dle odst. VI. smlouvy

faktorská s.r.o., Svatopluka  
č. 413/7, Stará Boleslav, 250 01  
Landy nad Labem-Stará Boleslav 1,  
IČO: 26777355

V-1947/2007-736

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení věcného předkupního práva,  
o zřízení zástavního práva podle obč.z. Právní účinky vkladu práva ke dni  
22.11.2007.

V-1947/2007-736

Věcné břemeno užívání

dle odst. VII. smlouvy

faktorská s.r.o., Svatopluka  
č. 413/7, Stará Boleslav, 250 01  
Landy nad Labem-Stará Boleslav 1,  
IČO: 26777355

V-1947/2007-736

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení věcného předkupního práva,  
o zřízení zástavního práva podle obč.z. Právní účinky vkladu práva ke dni  
22.11.2007.

V-1947/2007-736

Právní exekuce

33 No 3536/2009-3

Tomolová Helena, Novosedly 285, Z-3284/2009-736

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2009 08:46:14

okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584746 Novosedly

území: 706973 Novosedly na Moravě

List vlastnictví: 968

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

ve vztahu  
právního pro

Souvislost k

691 82 Novosedly na Moravě,  
RČ/IČO: 635709/1268

Ústavní Usnesení soudu o nařízení exekuce 53 No-3536/2009 -3 v Břeclavi ze dne 13.07.2009.  
Z-3284/2009-736

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 03.02.2004.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 04.02.2004.

V-182/2004-736

Pro: Tomola Vladimír a Tomolová Helena, Novosedly 285, 691 82  
Novosedly na Moravě

RČ/IČO: [redacted]  
635709/1268

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj,  
Katastrální pracoviště Mikulov

Vytvořeno: 18.11.2009 08:46:14

Vytvořil: Josef Jindřich

Řízení PČ: 197/2009-736

Podpis, razítka:

*Josef Jindřich*



**Nahlížení do KN**

Výběr akce (nabídka)

**Informace o parcele**

**Parcelní číslo:** 4683/2  
**Výměra [m<sup>2</sup>]:** 2108  
**Katastrální území:** Novosedly na Moravě 706973  
**Číslo LV:** parcela není zapsána na LV  
**Typ parcely:** Parcela katastru nemovitostí  
**Mapový list:** STEP2880,V.S.II-24-13  
**Určení výměry:** Graficky nebo v digitalizované mapě  
**Způsob využití:** ostatní komunikace  
**Druh pozemku:** ostatní plocha

**Zobrazení v mapě****Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

**Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované BPEJ

**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Mikulov

Platnost k 09.03.2010 08:36:44

Textová verze aplikace [3.3.6]

Copyright © 2004-2010 Český úřad zeměměřický a katastrální, www.cuzk.cz

**Nahlížení do KN**

Výběr akce (nabídka)

**Informace o parcele**

**Parcelní číslo:** 6311/1  
**Výměra [m<sup>2</sup>]:** 20488  
**Katastrální území:** Novosedly na Moravě 706973  
**Číslo LV:** 60000  
**Typ parcely:** Parcela katastru nemovitostí  
**Mapový list:** STEP2880,V.S.II-24-18  
**Určení výměry:** Ze souřadnic v S-JTSK  
**Způsob využití:** silnice  
**Druh pozemku:** ostatní plocha

Zobrazení v mapě

Vlastník, jiný oprávněný

**Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Česká republika		

**Příslušnost hospodařit s majetkem státu**

Jméno	Adresa	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	Rašínovo nábřeží 390/42, Praha, Nové Město, 128 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

**Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované BPEJ

**Omezení vlastnického práva**

Název
Nařízení exekuce

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy