

KSUL 77 INS 16712/2011



Soud: KS Ústí n. L.  
Doslo 31.10.2011 14:30  
Počet stran/příloh: 2/1  
Počet stejnopisu:

1/2

Krajský soud v Ústí nad Labem  
Národního odboje 1274  
400 92 Ústí nad Labem 50

věc: Doplnění příloh insolvenčního návrhu dle Usnesení č.j. KSUL 77 INS 16711/2011-A-6

Dále uvádím úplný seznam svého majetku

1. Rodinný dům, Sukorady č.p. 38, postavený na stavební parcele č. 7/3, o výměře 537 m<sup>2</sup>, KÚ Sukorady, zapsaný na LV č. 369. Další specifikace bude součástí dalšího mého podání které učiním jakmile mi bude vyhotoven nový znalecký posudek podle ustanovení II. Usnesení.
2. Osobní automobil Peugeot 309, SPZ [REDAKCE] zakoupen v roce 2001, kupní cena 75 000 Kč, stávající hodnota 10 000 Kč.
3. Televizní přijímač TESLA, v.č. 9090139, zakoupen v roce 1999, kupní cena 10 000 Kč, stávající hodnota 1 000 Kč.
4. Kráječ Elektronik Gorenje R 502, v.č. 89/336, zakoupen v roce 2000, kupní cena 3 700 Kč, stávající hodnota 500 Kč.
5. Chladnička ARDO, v.č. C024/12, zakoupena roku 2001, kupní cena 15 690 Kč, stávající hodnota 1 000 Kč.
6. Pračka POLÁR, v.č. PDP685, zakoupena roku 2001, kupní cena 13 490 Kč, stávající hodnota 1 000 Kč.
7. Hudební věž PHILIPS FW 362/34, v.č. R2009636, zakoupena roku 2002, kupní cena 4 345 Kč, stávající hodnota 1 000 Kč.
8. Mikrovlnná trouba DAEWOO KOR 4125, v.č. 88FBG523015, zakoupena roku 2005, Kupní cena 3 460 Kč, stávající hodnota 500 Kč.
9. DVD přehrávač ECG, v.č. 50720001576, zakoupena roku 2006, kupní cena 1 800 Kč, stávající hodnota 500 Kč.
10. Sedací souprava, zakoupena roku 1990, kupní cena 7 800 Kč, stávající hodnota 1 000 Kč.
11. Obývací stěna použitá, zakoupena roku 1990, kupní cena 10 000 Kč, stávající hodnota 500 Kč.

Veškerý výše uvedený majetek v bodech č. 1 až 11 byl pořízen za doby trvání mého manželství a je součástí společného jmění manželů.

K dnešnímu dni neneviduji žádnou pohledávku a to za žádnou fyzickou, ani právnickou osobou.

**Seznam závazků:**

**1. Sesplatněný hypoteční úvěr.**

Věřitel: **GE Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Praha 4 – Michle, PSČ 140 28**

IČ věřitele: **25672720**

**Věřitel není osoba blízká**

Výše závazku: **2 250 562,- Kč**

Právo na uspokojení ze zajištění – **ano, zástavní právo zapsáno na nemovitosti uvedené v bodě č. 1 tohoto doplnění.**

**Závazek uznávám co do důvodu i výše.**

**O závazku je rozhodnuto Platebním rozkazem OS v Teplicích č.j. 10 C 580/2009-47**

**2. Neuhrazená faktura.**

Věřitel: **ČEZ prodej, s.r.o., Duhová 1/425, Praha 4, PSČ 140 00**

IČ věřitele: **25672720**

**Věřitel není osoba blízká**

Výše závazku: **30 192 Kč**

Právo na uspokojení ze zajištění: **není**

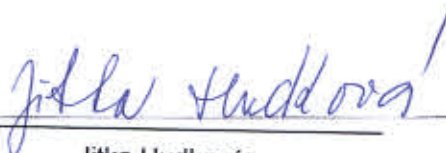
**Závazek uznávám co do důvodu i výše.**

**Závazek je vykonatelný Exekučním příkazem č.j. 120 EX 2928/09-23**

Oba závazky vznikly v době trvání mého manželství se stávající manželkou Jitkou Hudkovou a jsou součástí našeho společného jmění manželů.

Prohlašuji, že výše uvedené údaje jsou pravdivé, úplné a jako takové je potvrzuji svým podpisem vědom si právních následků.

V Teplicích dne 28. září 2011



Jitka Hudková

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 394/18594/2011

O ceně nemovitosti - domu čp. 38 spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p.č. 7/3, k. ú. Sukorady, obec Snědovice, okres Litoměřice

**Objednatel posudku:**

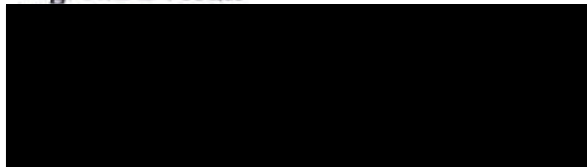
Roman Hudek  
Přítkovská 1466/22  
415 01 Teplice

**Účel posudku:**

Stanovení ceny nemovitosti pro účely insolvenčního řízení - obvyklá cena

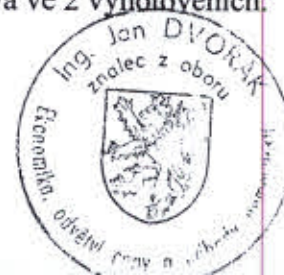
Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 25.9.2011 posudek vypracoval:

**Ing. Jan Dvořák**



Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílíně 25.9.2011



## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - domu čp. 38 spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p.č. 7/3, k. ú. Sukorady, obec Snědovice, okres Litoměřice.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Dům čp. 38 spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p.č. 7/3

Adresa nemovitosti: bez názvu 38

411 74 Snědovice

Kraj: Ústecký

Okres: Litoměřice

Obec: Snědovice

Katastrální území: Sukorady

Počet obyvatel: 731

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25.9.2011 za přítomnosti objednatele a znalce osobně.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- požadavek objednatele ze dne 20.9.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 369 pro k. ú. Sukorady obec Snědovice vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 20.9.2011 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Sukorady obec Snědovice vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 20.9.2011 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti bylo znalcem odhadováno na základě jeho zkušeností
- údaje o stáří ostatních objektů nemovitosti, poskytnuté objednatelem na místě odhadu
- informace o provedených modernizačních pracích na nemovitosti, poskytnuté objednatelem na místě odhadu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace od stavby původní nemovitosti nebyla znalci předložena, objednatel a vlastník nemovitosti ji nemají k dispozici a tato pravděpodobně již neexistuje.

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o nemovitost, sloužící k obytným účelům, se vším příslušenstvím, takto je také dosud užívána a jako takovou ji proto také oceňuji.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Nemovitost je umístěna jako samostatný objekt v nepravidelné zástavbě ulice bez názvu, u místní komunikace procházející osadou Sukorady, v její zastavěné části.

Od ulice je oddělena předzahrádkou a krajnicí komunikace.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy dům čp. 38.

Kromě níže uvedených staveb je další součástí nemovitosti pouze pozemek

st.p.č. 7/3, zastavěná plocha, o výměře 537 m<sup>2</sup>,

vše k. ú. Sukorady, obec Snědovice, okres Litoměřice.

Vše je oploceno a tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek.

Jiné součásti nemovitost nemá.

Vzhledem k odchylnosti od běžných podmínek (situování abnormálně rozsáhlé nemovitosti - vysoká kubatura bez využití střešního prostoru - v zóně rodinných domků, v malé osadě s nízkou poptávkou po obdobných nemovitostech), uvažuji se sníženým koeficientem prodejnosti o 30 % vůči jeho původní hodnotě dané cenovými předpisy.

Použité předpisy a materiály:

- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 03/2008 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

## **8. Obsah posudku**

### **a) Hlavní stavby**

a<sub>1</sub>) Dům čp. 38

### **b) Venkovní úpravy**

b<sub>1</sub>) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

### **c) Pozemky**

c<sub>1</sub>) Pozemky

## **B. Posudek**

### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

## a) Hlavní stavby

### a<sub>1</sub>) Dům čp. 38 - § 5

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou, která je využita pouze jako půda. Objekt je zděný z převážně cihelného či tvárniceového zdiva, stropy jsou rovné, nespalné na bázi železobetonu, krytina střechy je z osinkocementových šablon na prkenné bednění, klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu, vnější omítky jsou vápenné, objekt je uzemněn hromosvodem.

Objekt je využit pouze k obytným účelům, provozní místnosti zde nejsou situovány.

Je zde situovaná 1 bytová jednotka 3 + 1 s příslušenstvím.

Objekt má tedy charakter rodinného domu, ocenění proto uvažuji dle § 5 vyhl.

Stáří domu je z roku 1975, kdy byl vystavěn v akci „Z“ jako prodejna potravin. Po roce 1989 obchod Obec Snědovice zrušila a dům prodala fyzické osobě. Ta jej kolem roku 1995 přestavěla a rekonvodovala na rodinný dům. Takto je také již několik let užívána.

Tomuto stáří též odpovídají jednotlivé konstrukční znaky a prvky objektu (tvary stropů, tloušťky zdiva apod.).

Stáří objektu tedy uvažuji 2011 - 1975 = 36 let.

Technický stav objektu jako celku je průměrný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří, také technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítě je průměrný, některé tyto prvky či instalace jsou staršího data provedení s omezenou další životností, některé jsou naopak novější.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem uvažuji s výpočtem procenta opotřebení lineární metodou.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Kód CZ - CC: 111

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 16,05 \cdot 12,50 + 5,50 \cdot 6,50 \quad = \quad 236,38 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	236,38 m <sup>2</sup>	3,30 m

#### Obestavěný prostor:

$$\text{Celý objekt:} \quad (16,05 \cdot 12,50) \cdot (3,30 + 3,80/2) + (5,50 \cdot 6,50) \cdot (3,00) = \quad 1\,150,50 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = \quad 1\,150,50 \text{ m}^3$$

### Výpočet koeficientu $K_4$ :

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	C	3,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					90,17

Hodnota koeficientu vybavení  $K_4$ : 0,9017

### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 1,2350

Úprava koeficientu prodejnosti  $\alpha$ : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,8645

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 290,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9017
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,1690
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8645
Základní cena upravená	=	3 291,- Kč/m <sup>3</sup>

Plná cena:  $1\,150,50\text{ m}^3 * 3\,291,-\text{ Kč/m}^3 = 3\,786\,296,-\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 36 / 100 = 36,000\%$  - 1 363 067,- Kč

**Dům čp. 38 - zjištěná cena** = 2 423 229,- Kč

## b) Venkovní úpravy

### b<sub>1</sub>) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - § 10

Jde o vnější oplocení s vraty a vrátky, opěrné zídky, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí apod.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Dům čp. 38	2 423 229,00 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>2 423 229,00 Kč</b>

#### **Ocenění:**

Cena staveb celkem: 2 423 229,00

Stanovené procento z ceny staveb: \* 0,0350

**Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena** = 84 813,02 Kč

**Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - cena po zaokrouhlení** = 84 813,- Kč

## c) Pozemky

### c<sub>1</sub>) Pozemky - § 27 - § 32

#### **Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zast. plocha	7/3	537,00	35,00	18 795,-
<b>Součet</b>				<b>18 795,-</b>

Úprava ceny – příloha č. 21:

2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-7 %	
Úprava ceny celkem	-7 %	1 316,-
Mezisoučet		17 479,-
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8645
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem		32 775,-
<b>Pozemky - zjištěná cena</b>	=	<b><u>32 775,- Kč</u></b>

## C. Rekapitulace cen nemovitosti

### Výsledné ceny:

a) Dům čp. 38	=	2 423 229,- Kč
b) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	=	84 813,- Kč
c) Pozemky	=	32 775,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 2 540 817,- Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 2 540 820,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetčtyřicettisícossmdvacet Kč

### **Na nemovitosti vážnou následující závady:**

Zástavní právo smluvní ve prospěch GE Money a. s.

Předpokládám, že uplatnění tohoto práva bude při insolvenční řešení řešeno dle platných legislativních předpisů a toto omezení převodu bude v této souvislosti vypořádáno, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě, ve které je poptávka po nemovitostech tohoto druhu nižší než nabídka.

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě v současné době převáděny za ceny nižší, než je jejich administrativní cena.

**Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou (tržní) cenu nemovitosti - domu čp. 38 spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p.č. 7/3, k. ú. Sukorady, obec Snědovice, okres Litoměřice, ve výši 2 300 000,- Kč.**

V Břilině, 25.9.2011

Ing. Jan Dvořák



### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 394/18594/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 394/18594/2011.