

Krajský soud v Českých Budějovicích

sp. zn. KSCB 27 INS 10473/2015

VĚC: dlužníci – Miroslav Jirotko, Ilona Jirotková
zpráva o činnosti

I.

Insolvenční správce insolvenčnímu soudu sděluje, že v mezidobí se mu podařilo zkontaktovat se se zajištěným věřitelem a domluvit se s ním na postupu při prodeji zajištěného majetku – pozemku parc.č. 608/4, a budovy bez čp., č. ev, garáže, nacházející se pozemku parc.č. 608/4 v kat. úz. Boletice nad Labem, zapst. na LV č. 650 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

Ins. správce dle pokynu zajištěného věřitele zadal k vyhotovení znalecký posudek na obvyklou cenu zajištěného majetku, jehož doložení vyžaduje insolvenční soud. Znalecký posudek je v příloze této zprávy. Zajištěný věřitel nyní rozhodne o způsobu prodeje podle výsledné ceny stanovené znaleckým posudkem.

Ve věci prodeje automobilu byla rozeslána nabídka na prodej automobilu, jeho technický stav bohužel není dobrým, je propadlé STK, automobil má najeto přes 300 tis. km a má několik poruch, ins. správce tedy zjišťuje, zda je vozidlo vůbec zpeněžitelné a jaká by byla jeho výkupní cena, (z přechozích ins. řízení má ins. správce zkušenosti, že odezvy na prodej vozidla s tak vysokým počtem najetých km byly negativní). Po obdržení reakcí podá ins. správce soudu zprávu s konkrétním návrhem na postup ve věci prodeje vozidla.

II.

Dlužníkovi Miroslavu Jirotkovi jsou i nadále prováděny srážky ze mzdy cca. 3 780 Kč měsíčně, k dnešnímu dni bylo sraženo celkem 45 652 Kč. Dlužnice Ilona Jirotková čerpá i nadále rodičovskou dovolenou a nemá postižitelný příjem. S ohledem na nedostatek prostředků v majetkové podstatě nebylo dosud hrazeno výživné na nezl. Davida HRUŠKU, nar. 18.06.2000, vyživovací povinnost byla stanovena rozsudkem Okresního soudu v Děčíně sp.zn.: P 436/2001-46 s nabytím právní moci dne 21.7.2007, a to na částku 1.000 Kč. Dlužník rozsudek soudu ins. správci ani soudu dosud nedoložil, matka nezl. dítěte s ins. správcem nekomunikuje. Věc neplacení výživného řeší Policie ČR, které ins. správce poskytoval součinnost. Na základě údajů o rozsudku od Policie ČR si ins. správce vyžádal rozsudek u příslušného soudu a dále opětovně kontaktoval matku nezl. dítěte s žádostí o sdělení bankovního spojení pro účely úhrady výživného, aby mohlo být hrazeno, jakmile to dovolí rozsah majetkové podstaty.

V Třeboni dne 11. 9. 2017

Mgr. Nad'a Theerová
insolvenční správce dlužníků
Miroslav Jirotko, Ilona Jirotková

Příloha: znalecký posudek

Mgr.
Nad'a
Theerová

Digitálně
podepsal Mgr.
Nad'a Theerová
Datum: 2017.09.11
09:17:13 +02'00'

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 122/20522/2017

O ceně nemovitosti - přízemní garáže bez čp./če. spolu s pozemkem st.p.č. 608/4, vše k. ú. Boletice nad Labem, obec Děčín

Objednavatel znaleckého posudku:

Mgr. Nad'a Theerová

Insolvenční správce

IČO: 61455849

Nuselská 499/132

140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovitosti pro účely insolvenčního řízení - obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 8.9.2017 znalecký posudek vypracoval:

Jan Dvořák, Ing.

Síbova 286/8

418 01 Bílina

Telefon: 604734409

e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Počet stran: 7 včetně titulního listu . Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 8.9.2017



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - přízemní garáže bez čp./če. spolu s pozemkem st.p.č. 608/4, vše k. ú. Boletice nad Labem, obec Děčín.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Přízemní garáž bez čp./če. spolu s pozemkem st.p.č. 608/4
Adresa předmětu ocenění: Kamenná
405 02 Děčín XXXII-Boletice nad Labem
LV: 650
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Děčín
Katastrální území: Boletice nad Labem
Počet obyvatel: 49 739
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 845,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.9.2017 za přítomnosti znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- požadavek objednatele ze dne 8.9.2017 ve věci vypracování znaleckého posudku věci rovedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 650 pro k. ú. Boletice nad Labem obec Děčín vyhotovený objednatelem s datem 8.9.2017 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Boletice nad Labem obec Děčín vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 8.9.2017 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti bylo znalcem odhadováno na základě jeho zkušeností
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci předloženy 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 jako garáž, takto byla také postavena, je dosud užívána a jako takovou ji proto také oceňuji.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je garáž bez čp./če, spolu s pozemkem
st.p.č. 608/4, zastavěná plocha, o výměře
vše k. ú. Boletice nad Labem, obec Děčín.

41 m²,

Jiné součásti nemovitost nemá.

Nemovitost není napojená na inž. síť, napojení je však možné na všechny obvyklé inž. síť, tj. elektro, vodovodu, kanalizace, plynu a telefonu.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Použité předpisy a materiály:

- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

9. Obsah znaleckého posudku

1. Garáž bez čp./če.
2. pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,987$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby ve funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,824$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,813$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,775$$

1. Garáž bez čp./če.

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, s plochou střechou do spádu. Je zděný z cihelného či tvárnice-cového zdiva, stropy jsou rovné, zřejmě nespalné na bázi železobetonu, tvořící zároveň střešní konstrukci, střešní krytina je živičná svařovaná, klempířské konstrukce jsou tvořeny lemováním atiky z pozinkovaného plechu.

Napojení na inž. sítě provedeno není.

Stáří objektu je dle znalecových zjištění z let 1970 - 1975.

Stáří objektu tedy uvažují 2017 - 1975 = 42 let.

Technický stav objektu jako celku uvažují průměrný, prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím stáří a přiměřenému opotřebení. Technický stav ostatních prvků objektu je podprůměrný, údržba objektu je zanedbaná, vnější omítky jsou omšelé, kovová vrata mírně zkorodovaná, střešní krytina a klempířina starší.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Poloha objektu:

Stáří stavby:

Základní cena ZC (příloha č. 26):

Garáž § 37 porovnávací metoda

Ústecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel

42 let

1 291,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 4,35*6,00 = 26,10 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	26,10 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor1.NP: $(4,35 \cdot 6,00) \cdot (2,60)$

$$= \frac{67,86 \text{ m}^3}{67,86 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor - celkem:

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 42 = 0,790$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \cdot V_6 \cdot 0,790 = 0,624$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$ Index polohy pozemku $I_P = 0,824$ **Ocenění**Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_V = 1\,291,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,624 = 805,58 \text{ Kč/m}^3$ $CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 67,86 \text{ m}^3 \cdot 805,58 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,940 \cdot 0,824 = 42\,343,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

$$= 42\,343,- \text{ Kč}$$

2. pozemky**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$ Index polohy pozemku $I_P = 0,824$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,824 = 0,775$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Příměru použitých jednotek výpočtu stavebního pozemku					
Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		845,-	0,775		654,88
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	608/4	41,00	654,88	26 850,08
Stavební pozemek - celkem			41,00		26 850,08
Pozemky - zjištěná cena				=	26 850,08 Kč

C. REKAPITULACE

1. Garáž bez čp./če.	42 343,- Kč
2. pozemky	26 850,- Kč

Výsledná cena - celkem: **69 193,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **69 190,- Kč**

slovy: Šedesátdevěttisícjedenostodevadesát Kč

Na nemovitosti vážnou následující závady:

Několik exekučních příkazů k prodeji nemovitosti, několik zástavních práv exekutorských, několik nařízení exekuce, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona).

Předpokládám, že uplatnění těchto práv bude při prodeji řešeno dle platných legislativních předpisů v rámci prodeje nemovitosti a tato omezení převodu budou prodejem nemovitosti zrušena, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

Nemovitost není na základě znalcových zjištění pronajata, nájemní smlouva není na základě znalcových zjištění uzavřena žádná. Žádné jiné výhody a závady na nemovitosti nevážnou.

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

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem (rozměry, technický stav, situování nemovitosti, nabídka a poptávka) stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitosti - přízemní garáže bez čp./če. spolu s pozemkem st.p.č. 608/4, vše k. ú. Boletice nad Labem, obec Děčín, ve výši 70 000.- Kč.

V Bílině 8.9.2017

Jan Dvořák, Ing.
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Telefon: 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

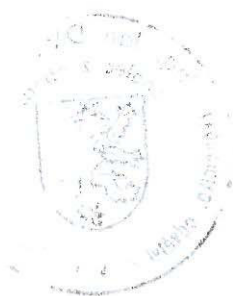


D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 122/20522/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 122/20522/2017.



Ing. Jan DVORAK

znalec z ob.

Právnická fakulta

Univerzity v Olomouci

1874

1874



Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Českých Budějovicích

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 56088 / 2017 Ev. číslo: 771bd061-b512-4b45-890c-7432dfea04b2
Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 502458427
Věc: RE:27INS10473/2015, B-16 zpráva o činnosti

Odesílatel:

ID schránky: vwwxzrs Typ datové schránky: PFO
Osoba: Naďa Theerová - Mgr. Naďa Herrmannová Adresa: Žitná 1575/49, 11000 Praha 1, CZ

Dodáno do DS dne: 11.09.2017 09:18:41 **Odesláno do DS dne:** 11.09.2017 09:18:40

Č.j. příjemce: 27 INS 10473/2015-B-16

Sp.zn. příjemce: 27 INS 10473/2015

Lhůta končí:

Číslo zákona: Paragraf v zákoně:

Č.j. odesílatele:

Sp.zn. odesílatele:

K rukám:

Odstavec paragrafu:

Ne

Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podpis je platný

Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí

Vystavil:

PostSignum Qualified CA 2

Sériové číslo certifikátu: 23c8ab

Platnost:

22.05.2017 - 22.05.2018

Antivirový test: Proběhl v systému ISDS

Obsah podání:

OK

Elektronický podpis: Platný

Časové razítko:

Platné (připojeno 11.09.2017 09:18:40)

Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 11.09.2017 08:42:29

Datum a čas autom. ověření: 11.09.2017 09:24:54

Počet podaných příloh:2

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		ZOČ 092017.pdf										
	Podpis je platný	CRL z 11.09.2017 08:42:29	Mgr. Naďa Theerová / 210789 / 05.01.2017 - 05.01.2018	PostSignum Qualified CA 2	A	A	N	*	-	A	-	-
2		znalecký posudek.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					

Čas ověření příloh: 11.09.2017 09:24:54

Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude

Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí

Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést

Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.

² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.