

Ve věci sp.zn. KSBR 47 INS 10754/2019, dlužník Vladimír Pištěk přikládám přílohy č. 4-6 ke Znaleckému posudku č. 241-01/20 o ceně nemovitostí.

Insolvenční a správcovská v.o.s.
Insolvenční správce dlužníka
Vladimír Pištěk

Příloha č. 4 Orientační výpočet ceny pozemku dle vyhlášky č. 188/2019 Sb.

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 31.10.2019:

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: RD a zahrada
Adresa předmětu ocenění: Pod Platanem 276/14
69201 Mikulovice
LV: 86
Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Mikulov
Katastrální území: Mikulov na Moravě
Počet obyvatel: 7 387
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 137,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{780,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vladimír Pištěk, Pod Platanem 276/14, 692 01 Mikulov, podíl 1 / 1

4. Obsah

1. Zastavěná plocha a zahrada ve funkčním celku

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí 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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,125}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Atraktivní lokalita v historické části města	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,280$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,440$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,344$$

1. Zatstavěná plocha a zahrada ve funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,280$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,280 = 1,344$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	780,-	1,344		1 048,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	423/1	352	1 048,32	369 008,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	424	273	1 048,32	286 191,36
Stavební pozemky - celkem			625		655 200,-

Zatstavěná plocha a zahrada ve funkčním celku - zjištěná cena celkem = **655 200,- Kč**

REKAPITULACE

1. Zatstavěná plocha a zahrada ve funkčním celku 655 200,- Kč

Výsledná cena - celkem:

655 200,- Kč

slovy: Šestsetpadesátpětisícdvěstě Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5.

Příloha č. 5 Náklady na demolici RD a chléva									
<u>Rekapitulace rozpočtu</u>									
Název stavby : DEMOLICE RD A CHLÉVA Pod Platanem 14 Mikulov									
Číslo stavby : 000003111									

Položkový rozpočet										
Název stavby:		DEMOLICE RD A CHLÉVA Pod Platanem 14 Mikulov			Číslo stavby:		000003111			
Název SO:					Číslo SO:		0000003			
Datum zpracování :		15.01.2020			Datum aktualizace :		15.01.2020			
Poř. číslo pol.	Číslo položky	Název položky	Měrná jednotka	Množství	Jednotková hmotnost	Celková hmotnost	CENA			
			3	4	5	6	dodávky	celkem	jednotková	montáže
							7	8	9	10
96 Bourání konstrukcí										
1	979 08-7212	Nakládání doprav prostř suti	t	154,971	0,000	0,000			144,00	22 315,82
2	997 01-3511	Odvoz suti z meziskládky -1km	t	154,971	0,000	0,000			324,00	50 210,60
3	997 01-3509	Přípl odvoz suti na skládku ZKD 1km (10 km)	t	1 549,710	0,000	0,000			10,30	15 962,01
4	997 01-3831	Skládkovné směsný odpad	t	154,971	0,000	0,000			1 800,00	278 947,80
		96 celkem				0,000		0,00		367 436,24
98 Demolice										
1	981 01-1413	Demolice budov B podíl kce 20% (RD + chlív)	m3	418,840	0,370	154,971			378,00	158 321,52
2	997 00-6512	Vodor doprava suti skládka -1km	t	154,971	0,000	0,000			128,00	19 836,29
3	997 00-6519	Přípl doprava suti ZKD 1km	t	154,971	0,000	0,000			13,80	2 138,60
4	979 09-8191	Skládkovné suti netříděné	t	154,971	0,000	0,000			380,00	58 888,98
		98 celkem				0,000		0,00		239 185,39

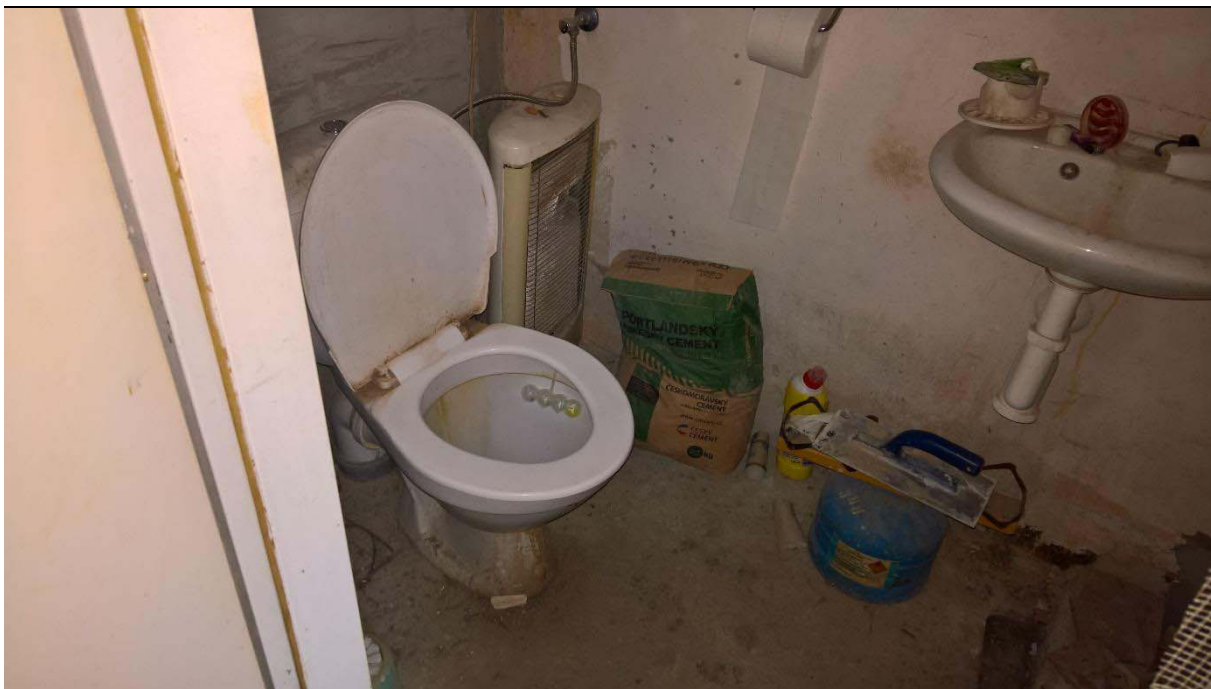
Příloha č. 6 Fotodokumentace



RD Pod Platanem č. 14 obytný pokoj



RD Pod Platanem č. 14 kuchyně



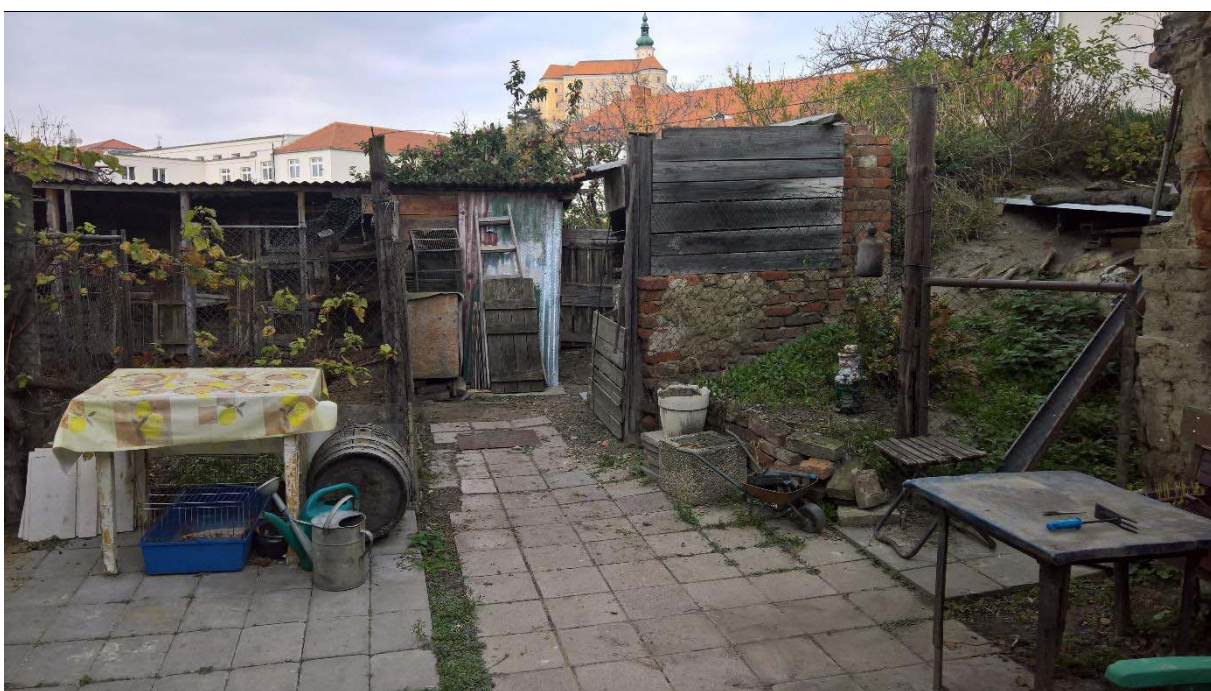
RD Pod Platanem č. 14 WC



RD Pod Platanem č. 14 Chlév



RD Pod Platanem č. 14 dvůr



RD Pod Platanem č. 14 dvůr a zahrada

Text těla emailové zprávy z podání 14037/2020

Od: ing.petr.sedlacek@email.cz

Komu: podatelna@ksoud.brn.justice.cz

Kopie:

Předmět: KSBR 47 INS 10754/2019, dlužník Vladimír Pištěk

Ve věci sp.zn. KSBR 47 INS 10754/2019, dlužník Vladimír Pištěk přikládám přílohy č. 4-6 ke Znaleckému posudku č. 241-01/20 o ceně nemovitostí.

Insolvenční a správcovská v.o.s.

Insolvenční správce dlužníka

Vladimír Pištěk

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

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 14037 / 2020 Ev. číslo: 1774de94-496d-4761-bb23-27c5a3378858
 Druh podání: Elektronická pošta ID zprávy:
 Věc: KSBR 47 INS 10754/2019, dlužník Vladimír Pištěk

Odesílatel:

ID schránky: Typ datové schránky:
 Osoba: Ing. Petr Sedláček Adresa: ing.petr.sedlacek@email.cz

Doručeno do emailové schránky dne: 17.01.2020 16:07:05
 Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
 Sp.zn. příjemce: Sp.zn. odesílatele:
 Lhůta končí: K rukám: Ne
 Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky: Podpis je platný
 Podepsal: Ing. Petr Sedláček Vystavil: PostSignum Qualified CA 3
 Sériové číslo certifikátu: 4eccccf Platnost: 31.07.2019 - 19.08.2020
 Antivirový test: Proběhl v mailovém systému Obsah podání: OK
 Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Nepřipojeno
 Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 17.01.2020 15:05:08
 Datum a čas autom. ověření: 17.01.2020 16:17:28

Počet podaných příloh:3

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		Příloha č.4 Orientační výpočet ceny pozemku dle vyhl. č. 188-2019.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
2		Příloha č.5 Náklady na demolici RD a chléva.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
3		Příloha č. 6 Fotodokumentace.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					

Čas ověření příloh: 17.01.2020 16:17:28 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaženo 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.