

# Odhad obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 5506-16/2016

**NEMOVITOST:** Bytová jednotka - byt, bytová jednotka č.917/7 v ulici Zahradní čtvrť v Luhačovicích

Adresa nemovitosti: Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice  
Katastrální údaje: Kraj Zlínský, okres Zlín, obec Luhačovice, k.ú. Luhačovice, kód k.ú. 688576, LV 11106  
Kraj Zlínský, okres Zlín, obec Luhačovice, k.ú. Luhačovice, kód k.ú. 688576, LV 1702

Ostatní stavby:

Pozemky: st. 1232

Vlastník jednotky: Jan Vavruša, Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: Jan Vavruša, Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice, spoluvlastnický podíl: 744 / 15420

**OBJEDNATEL :** insolvenční správce úpadce Jana Vavruši, Mgr. Jiří Ostravský,;

Adresa objednatele: Lešetín VI 671, 760 01 Zlín

telefon:

e-mail:

IČ:

DIČ:

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406 1406, 768 61 Bystřice pod Hostýnem

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

IČ: 11499559

DIČ: CZ5704152201

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro účely dražby (ocení stávajícího stavu)



### Současný stav

**OBVYKLÁ CENA**

**1 200 000 Kč**

Datum místního šetření: 27.1.2016

Datum zpracování : 28.1.2016

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 4

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.20

V Bystřici pod Hostýnem, dne 28.1.2016

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů



**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**  stavba dokončena v r. 1981  změna stavby v r.  rekonstrukce v r. 2000  
 Rekonstrukce stavby:  celková  dílčí  střecha, fasáda  zateplení  okna, dveře  ostatní  
 Rekonstrukce jednotky:  celková  dílčí  sociální zařízení  kuchyňská linka  podlahy  okna  dveře

SOUČASNÝ STAV		
Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové <input checked="" type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné <input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zp. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II., III. tř  
 Poloha v obci: Okrajová část - sídlištní zástavba  
 Počet obyvatel: 5 083 (pokles)  
 Stavebně technický stav stavby: výborně udržovaná  
 Stavebně technický stav jednotky: neudržovaná k částečné rekonstrukci  
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn  
 Energetický průkaz stavby: Nejí  
 Prodejnost nemovitostí: prodejná od 6 do 12 měsíců

Počet podlaží celkem:  z toho podzemní:  z toho nadzemní:  Počet bytů/nebytů

### Bytová jednotka

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započítatelná plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Obvyklá cena Kč/m <sup>2</sup>
917/7	4. NP	3+1	m <sup>2</sup> 74,40	m <sup>2</sup> 0,00	m <sup>2</sup> 0,00	ks	m <sup>2</sup> 74,40	m <sup>2</sup> 74,40	744 / 15 420	16 129 Kč/m <sup>2</sup>

### REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 227 600 Kč
Výnosová hodnota	671 867 Kč
Věcná hodnota	1 209 000 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 200 000 Kč</b>

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Obvyklou cenu bytové jednotky č.917/7 na ulici Zahradní čtvrť v Luhačovicích zapsané na LV 11106 v k.ú. Luhačovice včetně podílu 744/15420 na společných částech bytového domu a pozemku p.č.st.1232 odhaduji na částku **1 200 000,- Kč**



## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Předmět ocenění - bytový dům čp.917-919 na pozemku p.č.st. 1232 v k.ú. Luhačovice se nachází po pravé straně ulice Zahradní čtvrť na JZ okraji města asi 2 km od centra ( viz. situace v příloze )

Ulice zastavěné bytovými domy.Oceňovaný bytový dům má 3 vchody , jedno podzemní,4 nadzemních podlaží a nízkou sedlovou střechu.

Kompletní OV je v centru města, vzdálenost na vlakové a autobusové nádraží asi 1 km.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

## Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Standartní panelový bytový dům z počátku 80.let min. století. Objekt má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží, tři vchody, ve vchodě v každém podlaží 2 bytové jednotky. Celkem ve vchodě 8 b.j. v bytovém domě potom 24 b.j. Oceňovaná b.j. č.917/7 se nachází ve vchodě č.p.917 ve IV.NP po levé straně schodiště. Velikost b.j. je 3+1.

**Dispoziční řešení:** vstup do středové chodby, vlevo WC a kuchyně, v čele vstup do ložnice a dětského pokoje. Z kuchyně přístupný ob. pokoj a koupelna.

**Technické řešení:** typový panelový dům, betonové základové pasy s funkční izolací, montované stěny a stropy, plochá střecha a dodatečně provedený nízký sedlový krov, betonové schodiště. Krytina z poplast. plechů stejně jako klempířské konstrukce. Venkovní zateplená fasáda s barevnou stěrkou, vnitřní typová úprava panelů. Typové umakartové bytové jádro, vnitřní keramické obklady nejsou. Betonové podlahy a kombinace plovoucích podlah a PVC v jednotlivých místnostech. Plastová okna, dřevěné dveře do ocel. zárubní. V koupelně vana a umyvadlo, WC samostatné splachovací bez obkladu. Standartní kuch. linka, sporák není osazen. Standartní rozvody zdravotní techniky, ústřední topení - centrální zdroj v bytovém domě, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory. Rozvody elektro 400/240 V a bleskosvod. Byt má dodatečně upravenou lodžii a sklep v I.PP.

Technický popis oceňované nemovitosti	
Stavebně technický stav jednotky:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Energetický průkaz stavby:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 4	Počet bytových/nebytových jednotek: 24 / 0

## Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1864/1		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1864/1		Město Luhačovice, nám. 28. října 543, 76326 Luhačovice

## Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek



- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

## Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost:  byla v minulosti zaplavena  nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě:  doporučuji  není nutné

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

zástavní právo smluvní a nařízení exekuce - viz. LV v příloze

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 11106				
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0724 Zlín	
Obec:	585459 Luhačovice	Katastrální území:	688576 Luhačovice	
Ulice:	Zahradní čtvrť	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 8708204571	Jan Vavruša	Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Luhačovice	Bytový dům	č.p. 917,918,919	na pozemku p.č. st. 1232	ANO
Jednotky				
	Číslo jednotky: 917/7	Spoluvlastnický podíl: 744 / 15 420	Byt	

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1702				
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0724 Zlín	
Obec:	585459 Luhačovice	Katastrální území:	688576 Luhačovice	
Ulice:	Zahradní čtvrť	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 8708204571	Jan Vavruša	Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice	744 / 15 420
Pozemky				
st. 1232	Stavební parcela	Parcela KN	505 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří

## Výpočet věcné hodnoty staveb

**Technické řešení:** typový panelový dům, betonové základové pasy s funkční izolací, montované stěny a stropy, plochá střecha a dodatečně provedený nízký sedlový krov, betonové schodiště. Krytina z poplast. plechů stejně jako klempířské konstrukce. Venkovní zateplená fasáda s barevnou stěrkou, vnitřní typová úprava panelů. Typové umakartové bytové

jádro, vnitřní keramické obklady nejsou. Betonové podlahy a kombinace plovoucích podlah a PVC v jednotlivých místnostech. Plastová okna, dřevěné dveře do ocel. zárubní. V koupelně vana a umyvadlo, WC samostatné splachovací bez obkladu. Standartní kuch. linka, sporák není osazen. Standartní rozvody zdravotní techniky, ústřední topení - centrální zdroj v bytovém domě, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory. Rozvody elektro 400/240 V a bleskosvod.

## Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
celkem	byt	74,40 m <sup>2</sup>	1,00	74,40 m <sup>2</sup>
	byt	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup>
	byt	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup>
	byt	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup>
	byt	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup>
	byt	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup>
	byt	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup>
	byt	m <sup>2</sup>	0,50	m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>74,40 m<sup>2</sup></b>		<b>74,40 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	panelové betonové sendvičové
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	dřevěný sbíjený
Krytiny střech	poplast.plech
Klempířské konstrukce	poplast.plech
Úprava vnitřních povrchů	typová úprava panelů
Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	PVC + standartní plovoucí
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
Vybavení kuchyní	standartní linka
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	běžné digestoře a odvětrání, SLP
Instalační pref. jádra	instalační šachty

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	74
Započítatelná plocha	[m <sup>2</sup> ]	74,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	25 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 860 000
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení	%	35,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 209 000</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

zastavěná plocha pod bytovým domem pozemek p.č.st.1232 o výměře 505 m<sup>2</sup>. Podíl příslušný oceňované b.j. : 744/15420 . Město nemá CM, pozemek s možností napojení na všechny inženýrské sítě a bez závad.



## Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1232	505	744 / 15 420
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>505</b>	

## Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota propočtena z realizovaných prodejů podobných nemovitostí v místě a čase.

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
<p>bytová jednotka ul. Spáčilova Kroměříž</p> <p>Bytový dům postavený po levé straně ulice Spáčilové v polovině 70.let min. století. Objekt sestává celkem ze 3 vchodů postavených na p.č.st.5164-5166. Vchody mají jedno podzemní a šest nadzemních podlaží a plochou střechu. I.až VII.NP je po 2 b.j.,- celkem 12 b.j. ve vchodě a 36 b.j. v bytovém domě vše v osobním vlastnictví. V I.PP jsou společné prostory. Celkem je v bloku 72 bytových jednotek vše v osobním vlastnictví.</p> <p>Oceňovaný byt č.3639/9 se nachází v V.NP po levé straně schodiště. Jedná se o byt 3+1 s úplným základním příslušenstvím po celkové rekonstrukci s lodžii. Prodej 2014 za 1 400 000,- Kč.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaná BJ - koeficient 1,00; Lokalita - lepší lokalita oceň.nemovitosti - koeficient 1,20; Provedení a vybavení - horší vybavení a St stav - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - oceňovaná BJ; Lokalita - lepší lokalita oceň.nemovitosti; Provedení a vybavení - horší vybavení a St stav; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;</p>							
panelový byt.dům	74,00	V.NP	3+1	1 400 000	18 919	0,97	18 351
<p>bytová jednotka ul. Spáčilova Kroměříž</p> <p>Bytová jednotka na ulici Spáčilové, Vlastní propočet obvyklé ceny pro majetkové vyrovnání v 03/2014.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaná BJ - koeficient 1,00; Lokalita - lepší lokalita oceň.nemovitosti - koeficient 1,20; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - oceňovaná BJ; Lokalita - lepší lokalita oceň.nemovitosti; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;</p>							
panelový byt.dům	74,00	III.NP	3+1	1 300 000	17 568	0,97	17 041
<p>bytová jednotka Luhačovice</p> <p>Prodej bytu 3+1 74 m<sup>2</sup> Zahradní čtvrť, Luhačovice 1 350 000 Kč</p> <p>prodej bytu 3+1 s lodžii v Luhačovicích ul. Zahradní čtvrť v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 4.NP v panelovém domě po kompletní revitalizaci. V bytě jsou nové plovoucí podlahy, plastová okna. Na prostorné chodbě vestavěné skříně. Bytové jádro původní. Koupelna s vanou a wc samostatně. V kuchyni kuch. linka, jídelní kout. K bytu náleží sklep.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - stejná lokalita - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - stejné provedení a ST stav - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - stejná BJ - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - stejná</p>							
						Zahradní čtvrť	
							



lokalita; Provedení a vybavení - stejné provedení a ST stav; Úvaha zpracovatele ocenění - stejná BJ;

panelový byt. dům	74,00	IV.NP	3+1	1 350 000	18 243	0,84	15 324
----------------------	-------	-------	-----	-----------	--------	------	--------

bytová jednotka Luhačovice

Prodej bytu 3+1 68 m<sup>2</sup> Družstevní, Luhačovice  
1 250 000 Kč

Prodej bytu 3+1 v OV na ul. Družstevní v Luhačovicích. Prodej bytu 3+1 o výměře 68 m<sup>2</sup> s velkou lodžii. Byt je v původním udržovaném stavu. Nachází v I.poschodí zrevitalizovaného domu, náleží k němu sklep a společné prostory k užívání. Jsou zde nová plastová okna.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - lepší lokalita - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - podobné provedení a ST stav - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - lepší lokalita; Provedení a vybavení - podobné provedení a ST stav; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

panelový bytový dům	68,00	I.NP	3+1	1 250 000	18 382	0,84	15 441
------------------------	-------	------	-----	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	2,63 %	Variační koeficient po úpravách:	7,54 %
Započítatelná plocha:	74,40 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	15 324 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 140 106 Kč
Průměrná jednotková cena:	16 539 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	1 230 502 Kč
Maximální jednotková cena:	18 351 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	1 365 314 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>16 500 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>1 227 600,- Kč</b>

## Výpočet výnosové hodnoty

Obvyklá cena nájmu za podobné byty se v lokalitě pohybuje kolem 7 000,- Kč měsíčně bez poplatků.

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				7 000	84 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>84 000</b>

### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 860 000
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	84 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	79 800
<b>Náklady (za rok)</b>			
Opravy a údržba	2.00 % z RC	Kč/rok	37 200
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0.08 % z RC	Kč/rok	1 488
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	39 488
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	40 312
Míra kapitalizace		%	6,00
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>671 867</b>

## Rekapitulace ocenění

## Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč

Objekt není předmětem prodeje

## Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

Obvyklou cenu bytové jednotky č.917/7 na ulici Zahradní čtvrť v Luhačovicích zapsané na LV 11106 v k.ú. Luhačovice včetně podílu 744/15420 na společných částech bytového domu a pozemku p.č.st.1232 odhaduji na částku **1 200 000,- Kč**

## Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 227 600 Kč
Výnosová hodnota	671 867 Kč
Věcná hodnota	1 209 000 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 200 000 Kč</b>

## Silné stránky nemovitosti

- bytový dům po revitalizaci

## Slabé stránky nemovitosti

- nutnost postupné modernizace oceňované BJ ( rekonstrukce koupelny a WC )

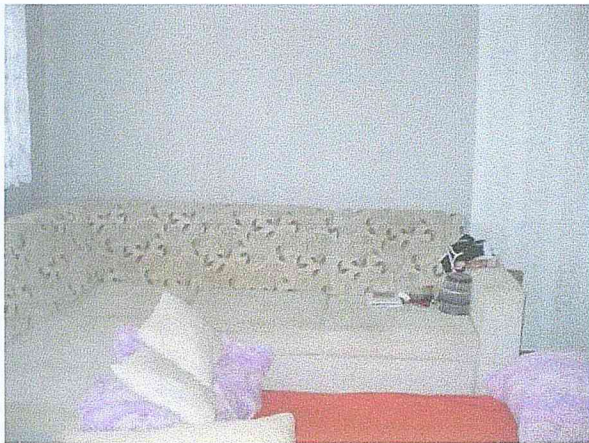
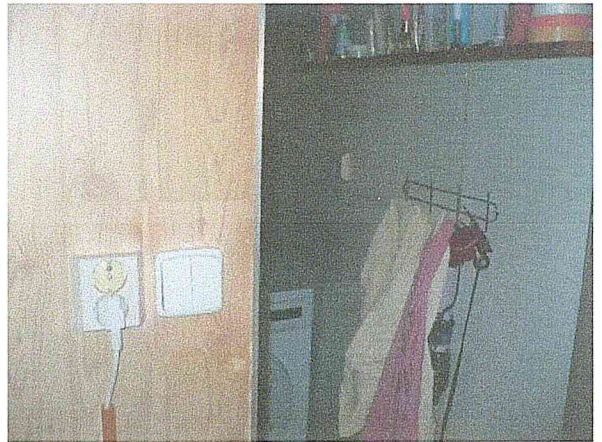
## Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11106	4
Snímek katastrální mapy	2

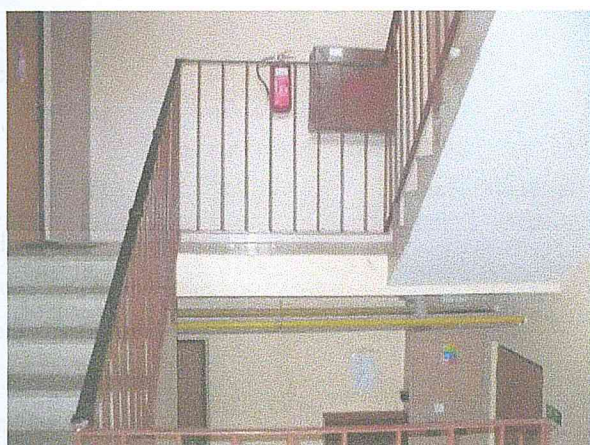
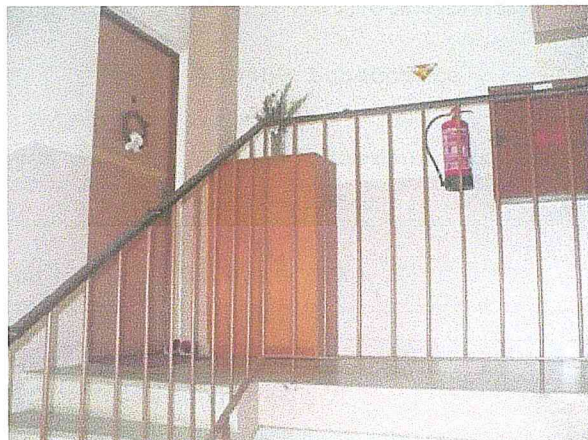
## Koncesní listina

Vydaná dne 19.3.2001 Okresním úřadem v Kroměříži-okresním živnostenským úřadem pod č.j.ŽK-253/2134/01-Ja/3 pro obor „Oceňování majetku pro věci nemovité“











# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2015 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 52 INS 17997/2015 pro Jiří Ostravský, Mgr.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585459 Luhačovice

území: 688576 Luhačovice

List vlastnictví: 11106

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vavruša Jan, Zahradní čtvrt' 917, 76326 Luhačovice	870820/4571	

## Nemovitosti

notky

p./jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
17/7	byt		byt.z.	744/15420

Omezeno v:

Budova Luhačovice, č.p. 917, 918, 919, byt.dům, LV 1702

na parcele St. 1232, LV 1702

Parcela St. 1232

zastavěná plocha a nádvoří

505m2

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

p vztahu

rávnění pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

- meziúvěr do výše 1.750.000 Kč s příslušenstvím

- budoucí pohledávka - úvěr do výše 1.137.500 Kč

Českomoravská stavební spořitelna, Jednotka: 917/7

V-2538/2008-737

a.s., Vinohradská 3218/169,

Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:

49241397

istina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2008.

V-2538/2008-737

řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Vavruša Jan, Zahradní čtvrt' 917, 76326 Luhačovice,

RČ/IČO: 870820/4571

Z-8704/2015-808

istina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-19111/2015 -10 pověřený

soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne

08.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2015. Zápis proveden dne 12.06.2015;

uloženo na prac. Přerov

Z-8704/2015-808

ouvisející zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná: Skalová Dana, r.č. 845126/5548

- povinný: Vavruša Jan, r.č. 870820/4571

Z-1295/2015-737

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2015 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585459 Luhačovice

území: 688576 Luhačovice

List vlastnictví: 11106

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

p vztahu

rávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-19111/2015 -14 , vydaný JUDr. Tomášem Vránou, ze dne 09.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2015. Zápis proveden dne 15.06.2015; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1295/2015-737

Jiné zápisy - Bez zápisu

omy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

tina

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 28.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2009.

V-136/2009-737

Pro: Vavruša Jan, Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice

RČ/IČO: 870820/4571

Smlouva darovací (§ 60a zák.č.219/2000 Sb.) k st. pozemku 1232 ze dne 23.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2010.

V-1448/2010-737

Pro: Vavruša Jan, Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice

RČ/IČO: 870820/4571

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.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

otovil:

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.10.2015 09:59:04

774 293310

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

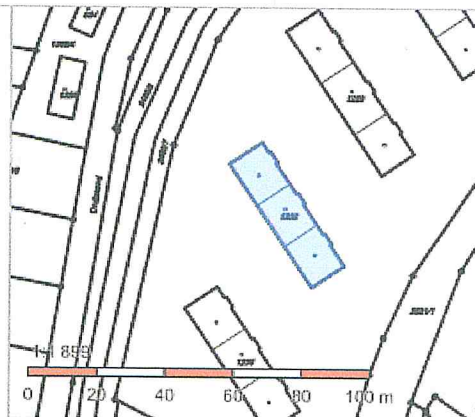
strana 2

774 293310 Skalbrat



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 1232</a>
Obec:	<a href="#">Luhačovice [585459]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Luhačovice [688576]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1702</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	505
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 917, 918, 919</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Duppalová Irena, Zahradní čtvrť 918, 76326 Luhačovice	744/15420
Holík Pavel, Zahradní čtvrť 918, 76326 Luhačovice	744/15420
Hubáčková Helena, Zahradní čtvrť 918, 76326 Luhačovice	541/15420
Jemelková Andrea, Zahradní čtvrť 919, 76326 Luhačovice	744/15420
Kocián Kamil, Zahradní čtvrť 918, 76326 Luhačovice	541/15420
Konečný Jiří, Zahradní čtvrť 919, 76326 Luhačovice	744/15420
KVĚTEN, stavební bytové družstvo, Uherskobrodská 985, 76326 Luhačovice	3652/15420
SJM Malěř Milan a Malěřová Stanislava, Zahradní čtvrť 919, 76326 Luhačovice	541/15420
Manová Ludmila, Zahradní čtvrť 919, 76326 Luhačovice	541/15420
Martincová Eva, Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice	541/15420
Svobodová Renata, Kladná Žilín 57, 76326 Luhačovice	744/15420
Šuráň Martin, Zahradní čtvrť 911, 76326 Luhačovice	541/15420
SJM Šuráň Pavel a Šuráňová Jana, Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice	744/15420
Vavruša Jan, Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice	744/15420
Vítek Martin, Družstevní 787, 76326 Luhačovice	744/15420
Vopařilová Hana, Ke Křibům 5015, 76001 Zlín	62/1285
SJM Vytopil Antonín a Vytopilová Věra MUDr., Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice	541/15420
SJM Záhora Miroslav a Záhorová Ludmila, Zahradní čtvrť 919, 76326 Luhačovice	541/15420
Žák Petr, Zahradní čtvrť 917, 76326 Luhačovice	744/15420

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), [Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8](#)

Verze aplikace: 5.3.0 build 0

Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

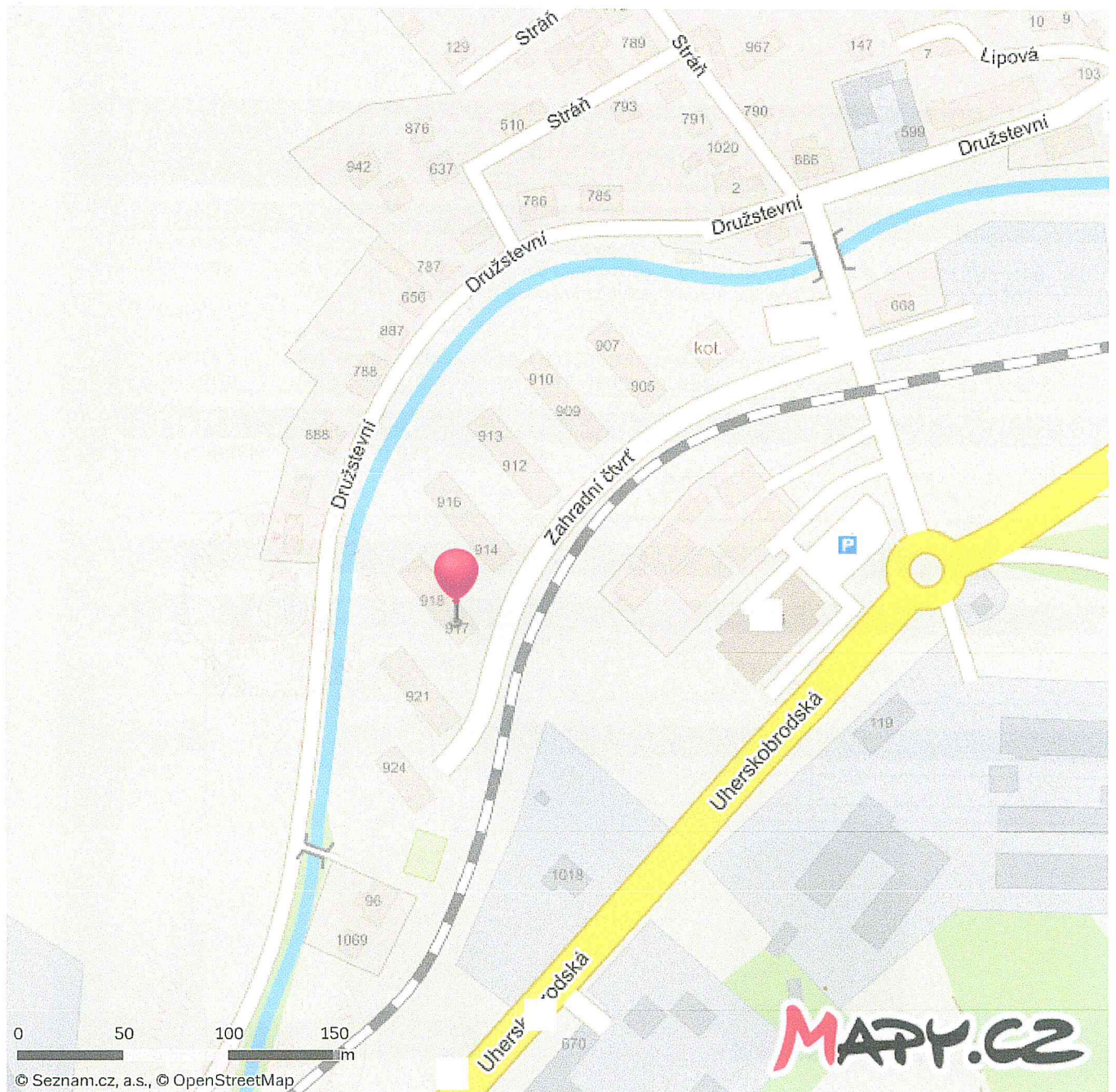
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.01.2016 12:00:00.









0 50 100 150 m  
© Seznam.cz, a.s., © OpenStreetMap

MAPY.CZ



