



Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění. Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

bod jednání číslo

5

Příspěvek do 2. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 10.03.2015

Manželé Jindrovi - žádost o koupi bytu - záměr

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
 A - Znalecký posudek - Ing. Zámečník - 1206_4 - 1. část
 A - Znalecký posudek - Ing. Zámečník - 1206_4 - 2. část
 B - Znalecký posudek - Ing. Tauš - 1206_4

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - Starosta

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - Referentka odboru majetkoprávního

Důvodová zpráva:

Dne 17. 09. 2014 požádali o odkoupení bytové jednotky č. 1206/4 manželé Josef a Jana Jindrovi, trvale bytem [osobní údaj odstraněn], Kuřim. Pan Jindra je nájemcem této bytové jednotky na základě Rozhodnutí o přidělení bytu ze dne 15. 10. 1982. Jedná se o bytovou jednotku 3+1 s příslušenstvím - předstíň, WC, koupelna, balkon a sklep o velikosti 74,63 m², umístěnou ve III. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1206, 1207 postaveného na pozemku parc. č. 4296 v ul. Na Loučkách, vše v obci a k. ú. Kuřim.

Žadatelé nechali na svůj náklad vyhotovit panem Ing. Janem Zámečníkem, Brno znalecký posudek. Znalec stanovil tržní cenu bytu obsazeného nájemcem se smlouvou na dobu neurčitou na 1,099.000 Kč. Jde o 70% tržní hodnoty neobsazeného bytu. Bez omezení nájemní smlouvou by odhadní cena činila **1.570.000 Kč**.

OMP tento materiál předložil na zasedání zastupitelstva města dne 18. 12. 2014. OMP nedoporučil prodej bytu a navrhl vypracovat oponentní znalecký posudek, neboť průzkumem realitních serverů bylo zjištěno, že cena obdobných bytů v ul. Na Loučkách se pohybuje kolem 1.800.000,- Kč. Navržené usnesení nebylo přijato a byl vznesen požadavek na vypracování dalšího znaleckého posudku.

Druhý znalecký posudek vypracoval Ing. Jiří Tauš, Kuřim. Ten stanovil obvyklou cenu oceňované bytové jednotky včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku ve výši **1.750.000 Kč**. Rozdíl mezi odhadními cenami činí **180.000 Kč**.

OMP se obrátil na Ing. Zámečníka s žádostí o vyjádření ke konkurenčnímu znaleckému posudku s výrazně vyšší cenou. Ing. Zámečník ke způsobu jeho ocenění bytu č. 1206/4 uvádí, cit.:



Město Kuřim

„Na pravidelné schůzky odhadců a znalců sdružení Asociace znalců a odhadců Brno, kterého jsem členem, si zveme zástupce realitních kanceláří v Brně, kteří na schůzkách hodnotí realizované prodeje nemovitostí. Zástupci RK dlouhodobě rovněž sledují rozdíly mezi nabídkovými cenami nemovitostí a skutečně realizovanými cenami. Pro segment trhu bydlení je konkrétně u bytů odstup v těchto cenách 10% a více. Toto procento používám v případech, že porovnávání dělám s byty, které jsou v nabídkách RK. V případě, že používám ke srovnání byty prodané, pak cenu neupravuji. V konkrétním případě bytu č. 1206/4 jsem cenu poníženu o 10% ještě upravil snížením o náklady, které budou nutné na rekonstrukci kuchyňského jádra (cca 2.000 Kč/m² podlahové plochy) tak, aby se oceňovaný byt dostal na stejnou technickou úroveň vnitřního vybavení jako u bytů srovnávacích. Kritéria jako jsou inženýrské sítě, doprava, infrastruktura, pracovní možnosti, životní prostředí, ... v případě bytů umístěných v širším centru města Kuřim nehodnotím, jsou pro všechny bytové domy s ohledem na vybavenost Kuřimi rovnocenné.“

Z dobře známých zdrojů však OMP získal informaci, že se v loňském roce v lokalitě Na Loučkách zrekonstruovaný byt prodal za cenu 2 mil. Kč, nezrekonstruovaný byt za cenu 1,8 mil. Kč. OMP se proto přiklání pro stanovení kupní ceny bytu č. 1206/4 k ceně ze znaleckého posudku vypracovaného Ing. Taušem.

V loňském roce byl panu Romanu Štěpánkovi prodán byt za 80 % tržní ceny s tím, že kupující uhradil i daň z nabytí nemovitých věcí. OMP navrhuje stejný princip zachovat i v tomto případě. Kupující by tedy zaplatili **1.400.000 Kč + 56.000 Kč** (daň z nabytí nemovitých věcí činí 4 % z kupní ceny).

Před případným prodejem je nutno vyhlásit ve smyslu § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, záměr na prodej nemovitého majetku.

Návrh na usnesení:

ZM s c h v a l u j e záměr na prodej bytové jednotky č. 1206/4, o velikosti 3+1 s příslušenstvím, umístěné ve III. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1206, 1207 v ul. Na Loučkách, postaveného na pozemku parc. č. 4296, vše v obci a k. ú. Kuřim, obsazené nájemcem za cenu 1.400.000 Kč manželům Josefu a Janě Jindrovým, oba trvale bytem [osobní údaj odstraněn], Kuřim.

Kupující uhradí:

- a) kupní cenu před podpisem kupní smlouvy,
- b) částku odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí před podpisem kupní smlouvy na účet města,
- c) správní poplatky.

Termín plnění: 31. 03. 2015 (OMP)

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2643 – 57/2014

Odhad tržní hodnoty bytu č. 1206/4 v bytovém domě v obci Kuřim na ulici Na Loučkách
čp. 1206, katastrální území Kuřim, okr. Brno – venkov s podílem na pozemcích

Objednatel posudku: Josef Jindra, Na Loučkách 1206, 64 34 Kuřim

Účel posudku: K zamýšlenému právnímu úkonu

Posudek vypracoval: Ing. Jan Zámečník, znalec bytem Brno,
PSČ 612 00

Datum místního šetření: 12.7.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 12.7.2014

Použitý oceňovací předpis: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a o změně některých zákonů 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. a č. 340/2013 Sb.

Zvláštní požadavky objednavatele: stanovit tržní cenu bytu obsazeného
nájemníkem se smlouvou na dobu
neurčitou

V Brně dne 5.8.2014

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

A) Nález

1. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.1. Výpis z katastru nemovitostí, LV 3919, obec Kuřim, katastrální území Kuřim, okr. Brno - venkov, k datu 7.7.2014

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

Část A LV

Vlastník:

Město Kuřim, Jungmannova 968, 664 34 Kuřim

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Část B LV

Nemovitosti

byt č. 1206/4, podíl na společných částech domu a pozemku **363/10000**

Budova, Kuřim, č.p. 1206, 1207, zp. využití byt. dům, LV 3252, na parc. č. 4296,

parcely, parc. č. 4296, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 330 m²

- 1.2. Kopie katastrální mapy

- 1.3. Výsledky místního šetření ze dne 12.7.2014 za účasti objednatele posudku, nájemce bytu

- 1.4. Evidenční list, předpis nájemného

- 1.5. Použitý software

A Consult plus Praha

B) Posudek – odhad tržní hodnoty

Předmětem ocenění je:

- ✧ Byt č. 1206/4 v bytovém domě s podílem ve výši 363/10000 na společných částech domu a pozemku parc. č. 4296

Odhad tržní hodnoty je zpracován v tabulkovém provedení s využitím počítačového programu A Consult plus Praha.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

| | |
|-----------------|--|
| Typ nemovitosti | Byt ve vlastnictví bez garáže a bez garážového stání v současném stavu |
| Účel ocenění | sjednání ceny při prodeji |

Předmět ocenění

Bytová jednotka č. 1206/4, LV č. 3919, s podílem na společných částech domu a pozemku 363/10000, budova zapsána na LV č. 3252
na pozemcích: parc. č. 4296, LV č. 3252

Adresa

| | | | | | |
|------------|-------------------|-------|-------------|----------------|------------|
| Kraj | Jihomoravský kraj | Město | Kuřim | Počet obyvatel | 10833 |
| Kat. území | Kuřim | Ulice | Na Loučkách | č.p. | 1206, 1207 |

Objednatel

| | | |
|--------------|--------|--|
| Josef Jindra | Tel. | |
| | E-mail | |
| | | |

Vlastnictví

| | |
|-----------------|--|
| Bytová jednotka | Město Kuřim - 664 34 Kuřim, Jungmannova 968, IČ 002 81 964 |
|-----------------|--|

Obvyklá cena - současný stav

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| 1 099 000 | Kč |
| Jeden milion devadesátdevět tisíc | Kč |

Komentář k ceně

Obvyklá cena současná je platná za předpokladu, že na nemovité věci nebudou váznout reálná věcná břemena, zástavní práva či jiná omezení a bude i nadále zajištěn bezproblémový přístup a příjezd k bytovému domu.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Kladný vliv - revitalizovaný panelový dům, klidná lokalita mimo hlavní dopravní provoz, poměrně velké odstupy mezi bytovými domy, parkování s dostatečnou kapacitou na vyhrazených místech před bytovým domem
Záporný vliv - byt v původním provedení a s původním vnitřním vybavením

Podmínky platnosti ceny

Odhad obvyklé ceny je vázán na technický a právní stav zjištěný k datu místního šetření.

Vyhodnocení rizik

| | |
|-----|--|
| ANO | Věc nemovitá je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ANO | Právní stav umožňuje zřídit zástavní právo (vzniklá věc) |
| ANO | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| ANO | Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci |
| ANO | Je zajištěn přístup k věci nemovité přímo z veřejné komunikace |
| NE | Zástavní právo zapsané na LV |
| NE | Právní zánik stavby |

| | |
|----|---|
| NE | Stavba na cizím pozemku |
| NE | Dočasná stavba |
| NE | Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví |
| NE | Probíhající obnova operátu |
| NE | Přestavek |
| NE | Plomba |
| NE | Přídavné spoluvlastnictví |
| NE | Věc nemovitá situována v záplavovém území |
| NE | Věc nemovitá v území s ekologickou zátěží |
| NE | Věc nemovitá v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) |
| NE | Věc nemovitá v území s přírodními riziky |
| NE | Ztížený přístup k nemovitosti |
| NE | Umístění věci nemovité v chráněném území |
| NE | Umístění věci nemovité v památkové zóně |
| NE | Umístění věci nemovité v ochranném pásmu |
| NE | Stavba je v demoličním pásmu |
| NE | Demograficky negativně zatížená lokalita |
| NE | Reálná břemena / věcná břemena |
| NE | Služebnosti |
| NE | Reálné břemeno doživotního užívání/požívání |
| NE | Předkupní právo |
| NE | Poznámky k osobě a k věci nemovité - exekuce, konkurs apod. |
| NE | Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje |
| NE | Zajišťovací převod práva |
| NE | Nezbytná cesta |
| NE | Přednostní pořadí pro jiné právo |
| NE | Historická zástavní práva převzatá do KN |
| NE | Výměnek / Budoucí výměnek |
| NE | Ostatní finanční omezení |
| NE | Nájemní smlouva |
| NE | Stavba se zhoršeným technickým stavem |
| NE | Stavba dlouhou dobu neužívaná |
| NE | Stavba dlouhou dobu rozestavěná |
| NE | Výhrada vlastnického práva |
| NE | Výhrada zpětné koupě |
| NE | Výhrada zpětného prodeje |
| NE | Koupě na zkoušku |
| NE | Výhrada lepšího kupce |
| NE | Vzdání se náhrady škody na pozemku |
| NE | Podzemní stavba se samostatným účelovým určením |
| NE | Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti |
| NE | Omezení při hospodaření a nakládání s věcí nemovitou v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků |
| NE | Zákaz zcizení nebo zatížení |
| NE | Jiné riziko |

Podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3919, vyhotovil Městský úřad Kuřim 7.7.2014.
 Snímek kat. mapy pro k.ú. Kuřim.
 Výsledky místního šetření spojeného s měřením ze dne 12.7.2014

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3919, vyhotovil Městský úřad Kuřim 7.7.2014.

Místopis

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

| | | | |
|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Umístění v obci | širší centrum obce | Okolní zástavba | sídlíštní zástavba |
|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|

Bytový dům se nachází v obci Kuřim, v širším centru na ulici Na Loučkách, je součástí sídlištního komplexu panelových bytových domů stejného konstrukčního a objemového řešení. Přístup k domu je po zpevněné komunikaci a po navazujícím chodníku na pozemku Města Kuřim. Okolní zástavbu tvoří panelové bytové domy s plochami veřejné zeleně a původní rodinné domy. Město Kuřim leží 13 km severně od města Brna, dopravně je velmi dobře napojena na město Brno (vlak, autobus, integrovaná doprava). Kuřim má úplnou základní občanskou vybavenost, patří do lokalit vyhledávaných pro oblast bydlení na okrese Brno - venkov. Poptávka po bytech oceňovaného typu je v souladu s nabídkou.

Informace o nemovitosti

Jedná se o byt 3+1 v panelovém bytovém domě s celkovými devíti nadzemními podlažích, zastřešený plochou střechou. Oceňovaný byt je situován ve třetím nadzemním podlaží. Dům je tvořen dvěma objekty, každý se samostatným vchodem a číslem popisným. Stáří domu je 32 roků. V roce 2011 byla provedena revitalizace panelového domu - zateplení fasády, plastová okna, rekonstrukce vstupu včetně zvonkového tabla, nové balkony. V prvním nadzemním podlaží domu jsou situovány společné prostory a sklepní prostory náležející k bytům. V nadzemních podlažích jsou umístěny byty. Oceňovaný byt je dispozičně členěn na předsíň, WC, koupelnu, tři pokoje, kuchyň a balkon. K oceňovanému bytu náleží sklep 1,50 m² a podíl na společných částech domu a pozemcích ve výši id. 363/10000. Byt je v původním provedení s umakartovým jádrem bez obkladů, původní zařizovací předměty. Byt je běžně užíván a udržován.

Přístup a příjezd k nemovitostem

přímo z veřejné komunikace parc. č. 550/1 ve vlastnictví města Kuřim.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

| | | | | | |
|------------------|-------|----------------------|-----|--------------------|------------|
| Byt se nachází v | 3.NP | Počet NP domu celkem | 9 | Počet podlaží bytu | 1 |
| Velikost bytu | 3 + 1 | Výtah | Ano | Orientace oken | sever, jih |

Bytová jednotka je v současném stavu běžně užitelná a obyvatelná Ano

Technický stav

| | | | |
|---|------------------------|----------------------|----|
| Technický stav domu | velmi dobrý - průměrný | Stáří stavby [roky] | 32 |
| Revitalizovaný bytový dům - zateplená fasáda, plastová okna, rekonstrukce balkonů a vstupu včetně zvonkového tabla. | | | |
| Technický stav jednotky | průměrný | Opatřebení odhadem % | 35 |
| Udržovaný byt s umakartovým jádrem. V koupelně pořízena nová vana. | | | |

Minulé rekonstrukce

| | | | |
|--------------|---|----------------|------------------|
| Budova | po celkové rekonstrukci | Byt (jednotka) | bez rekonstrukce |
| Konstrukce | Rozsah | Rok provedení | |
| rekonstrukce | revitalizace panelového domu - zateplení fasády, plastová okna, rekonstrukce vstupu včetně zvonkového tabla, nové balkony | 2011 | |

Popis provedení budovy / jednotky

| Konstrukce | Provedení | Konstrukce | Provedení |
|-------------------------|---|------------------------------|--------------------------------------|
| základy | z armovaného betonu | izolace proti zemní vlhkosti | s izolací vodorovnou |
| svislé nosné konstrukce | železobetonový montovaný skelet | stropy | betonové montované |
| krov | plochá střecha | střešní krytina | živičná |
| obvodové stěny z | železobetonového sendvič. panelu v tl. do 30 cm | vnější úpr. povrchů | kontaktní zateplovací systém |
| vnitřní úpr. stěn | vápenná omítka štuková | schodiště | betonové teracové |
| okna | plastová s dvojsklem | dveře | hladké lakované a shrnovací plastové |
| podlahy obytných místn. | betonové | podlahy nebytových místn. | PVC |
| vytápění | centrální pro dům | elektro | světelný rozvod |
| rozvod vody | studené a teplé | rozvod plynu | je proveden |
| zdroj teplé vody | centrální ohřev | | |

| | | | |
|--|---|---------------------------------|---|
| Počet koupelen | 1 | Počet kuchyní | 1 |
| Vybavení koupelny | | Vybavení kuchyně | |
| vana, umyvadlo | | kuchyňská linka, sporák plynový | |
| Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny | | Ano | |

| | |
|-----------------------|---|
| Počet samostatných WC | 1 |
|-----------------------|---|

| 1.NP bytu - výčet místností | | plocha | koeficient KZp | započít. plocha |
|--------------------------------|--|----------------------------|----------------|----------------------------|
| kuchyně | | 12.45 m ² | 1.0 | 12.45 m ² |
| předsíň | | 6.67 m ² | 1.0 | 6.67 m ² |
| pokoj | | 12.06 m ² | 1.0 | 12.06 m ² |
| pokoj | | 16.21 m ² | 1.0 | 16.21 m ² |
| koupelna | | 2.54 m ² | 1.0 | 2.54 m ² |
| WC | | 0.96 m ² | 1.0 | 0.96 m ² |
| pokoj | | 20.64 m ² | 1.0 | 20.64 m ² |
| sklep | | 1.50 m ² | 0.5 | 0.75 m ² |
| balkon | | 4.50 m ² | 0.5 | 2.25 m ² |
| Součet ploch za podlaží | | 77.53 m² | | 74.53 m² |

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

| | | | | | |
|-----------------------|--|----------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------|
| Zdroj informace | realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 25..2014 | | | | |
| Konstrukční provedení | Stavba montovaná | | | | |
| Byt se nachází v | 9.NP | Počet NP domu celkem | 13 | Počet podlaží bytu | 1 |
| Velikost bytu | 3 + 1 | Výtah | Ano | Podlahová plocha | 73.0 m ² |
| Cena za nemovitost | 1 850 000 Kč | | 25 300 Kč/m ² | | |
| Redukce ceny | 10 % | | | | |
| Redukovaná cena | 1 665 000 Kč | | 22 800 Kč/m² | | |

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 3+1, Kuřim, ul. Nádražní, 9.NP/13.NP, bytový dům s celkovými třinácti nadzemními podlažími. V prvním nadzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, ve druhém až třináctém NP jsou situovány byty. Dům je revitalizovaný - zateplena fasáda, plastová okna, nová krytina ploché střechy, výtah. Nejbližší okolí tvoří smíšená zástavba. V bytě byla provedena částečná rekonstrukce, výměna zařizovacích předmětů, obklady, dlažba, nová kuchyňská linka. Oceňovaný i srovnávací byt se nachází ve stejné lokalitě, oba bytové domy jsou umístěny v širším centru města a jsou revitalizovány. Vnitřní vybavení a provedení je u srovnávacího bytu na vyšší technické úrovni oproti oceňovanému bytu, který je v původním provedení a s původním vybavením. Srovnávací hodnotu odhaduji 1,57 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 21 000 Kč/m² podlahové plochy.



2. srovnatelná nemovitost

| | | | | | |
|-----------------------|--|----------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------|
| Zdroj informace | realitní inzerce – nabídky: www.realitykuřim.cz, datum změny inzerátu 4.8.2014 | | | | |
| Konstrukční provedení | Stavba montovaná | | | | |
| Byt se nachází v | 3.NP | Počet NP domu celkem | 9 | Počet podlaží bytu | 1 |
| Velikost bytu | 3 + 1 | Výtah | Ano | Podlahová plocha | 73.0 m ² |
| Cena za nemovitost | 1 900 000 Kč | | 26 000 Kč/m ² | | |
| Redukce ceny | 10 % | | | | |
| Redukovaná cena | 1 710 000 Kč | | 23 400 Kč/m² | | |

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 3+1, Kuřim, ul. Popkova, 3.NP/9.NP, bytový dům s celkovými devíti nadzemními podlažími. V prvním nadzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, ve druhém až devátém NP jsou situovány byty. Dům je revitalizovaný - zateplena fasáda, plastová okna, výtah, lodžie. Nejbližší okolí tvoří smíšená zástavba. V bytě byla provedena rekonstrukce, zděné jádro, nové zařizovací předměty, obklady, dlažba, nová kuchyňská linka. Oceňovaný i srovnávací byt se nachází ve stejné lokalitě, oba bytové domy jsou umístěny v širším centru města a jsou revitalizovány. Vnitřní vybavení a provedení je u srovnávacího bytu na vyšší technické úrovni oproti oceňovanému bytu, který je v původním provedení a s původním vybavením. Srovnávací hodnotu odhaduji 1,60 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 21 400 Kč/m² podlahové plochy.



3. srovnatelná nemovitost

| | | | | | | | |
|-----------------------|-------|---|-----|--------------------|--------|----------------|-------------------|
| Zdroj informace | | databáze vlastních prodejů, datum prodeje 07/2013 | | | | | |
| Konstrukční provedení | | Stavba montovaná | | | | | |
| Byt se nachází v | 8.NP | Počet NP domu celkem | 9 | Počet podlaží bytu | 1 | | |
| Velikost bytu | 3 + 1 | Výtah | Ano | Podlahová plocha | 74.0 | m ² | |
| Cena za nemovitost | | 1 600 000 | | Kč | 21 600 | | Kč/m ² |
| Redukce ceny | | 0 | | % | | | |
| Redukovaná cena | | 1 600 000 | | Kč | 21 600 | | Kč/m ² |

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 3+1, Kuřim, ul. Na Loučkách, 6.NP/9.NP, bytový dům s celkovými devíti nadzemními podlažími. V prvním nadzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, ve druhém až devátém NP jsou situovány byty. Dům je revitalizovaný - zateplena fasáda, plastová okna, nová krytina ploché střechy, nový výtah. Okolní zástavbu tvoří panelové bytové domy stejného konstrukčního a objemového řešení. V bytě byla provedena rekonstrukce v roce 2007 - zděné jádro, nové zařizovací předměty, obklady, dlažba, zasklená lodžie, kuchyňská linka. Oceňovaný i srovnávací byt se nachází ve stejné lokalitě a na stejné ulici, oba bytové domy jsou umístěny v širším centru města a jsou revitalizovány. Vnitřní vybavení a provedení je u srovnávacího bytu na vyšší technické úrovni oproti oceňovanému bytu, který je v původním provedení a s původním vybavením. Srovnávací hodnotu odhaduji 1,48 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 19 600 Kč/m² podlahové plochy.



| Vyhodnocení srovnávací metody | | | | |
|---|-----------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Rozpětí redukováných cen | 21 600 - 23 400 | Kč/m ² | 1 600 000 - 1 710 000 | Kč |
| Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti | 21 000 | | | Kč/m ² |

V tomto konkrétním případě na základě hodnocení lokality, umístění bytového domu, jeho technického stavu, vybavení bytu a s přihlédnutím na současný vývoj cen bytů na realitním trhu odhaduji obvyklou cenu na 1,57 mil. Kč.

Ocenění je provedeno za účelem odhadu tržní ceny bytu, který je užíván nájemcem, mající s pronajimatelem (Město Kuřim) uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou. V oceňované lokalitě se s obsazenými byty se smlouvou na dobu neurčitou běžně neobchoduje. Pokud se však byty v osobním vlastnictví obsazené nájemníky prodávají na trhu s nemovitostmi (např. v městě Brně) dosahuje jejich tržní cena úrovně cen bytů neobsazených, a to zejména v žádaných lokalitách („na dobré adrese“). Ze zkušeností odhadce z oceňování pro bankovní sektor (poskytování úvěrů) nebyly v jednotlivých bankách v minulém období stejné názory na tržní cenu takto obsazených bytů. S ohledem na dlouhodobý zájem klientů i o takto obsazené byty, ustálil se názor na cenu obsazeného bytu ve výši maximálně 70 % z ceny obvyklé neobsazeného bytu v osobním vlastnictví. Ztotožňuji se s názorem na tržní cenu oceňovaného bytu ve výši 70 % ceny obvyklé neobsazeného bytu v osobním vlastnictví.

Tržní cena oceňovaného bytu (obsazeného, s uzavřenou smlouvou na dobu neurčitou) při uplatnění koeficientu 0,70 činí:

1 570 000,00 Kč x 0,7 = 1 099 000,00 Kč,
což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 14 745,00 Kč/m² podlahové plochy.

| Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu | |
|---|-----------|
| Nemovitost je | pronajata |

Rekapitulace:

Tržní cena bytu č. 1206/4 (obsazeného, se smlouvou na dobu neurčitou) v obci Kuřim, ulice Na Loučkách čp. 1206, katastrální území Kuřim, okr. Brno - venkov s příslušenstvím činí po zaokrouhlení

1 099 000,00 Kč

slovy: jedenmiliondevadesátdevět tisíc Kč

V Brně dne 5.8.2014



otisk znalecké pečete


Ing. Jan Zámečník

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20.2.1996 č.j. Spr. 2625/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. čís. 2643/2014 znaleckého deníku.

V Brně dne 5.8.2014



Ing. Jan Zámečník

Přílohy:

- | | |
|--|------|
| 1. Fotodokumentace | 2 A4 |
| 2. Mapa území | 1 A4 |
| 3. Kopie výpisu z katastru nemovitostí | 2 A4 |





Znalecký posudek a ocenění nemovitosti č. 1101-02/15

Nemovitost : Byt č. 1206/4 v bytovém domě Kuřim, Na Loučkách 1206 a 1207, na pozemku parc.č. 4296

Vlastník nemovitosti : Město Kuřim, IČ 00281964
Jungmannova 968/75
Kuřim

Účel posudku : Zjištění obvyklé ceny pro prodej nemovitosti

Datum provedeního
místního šetření : 23.01.2015

Datum, ke kterému je
provedeno ocenění : 23.01.2015

Datum vypracování
posudku : 26.01.2015

Použitý oceňovací
předpis : Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, s doplněním Zákonem
č. 121/2000 Sb., č.237/2044 Sb., č.257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb.,
č. 188/2011 Sb., č.350/2012 Sb. a 303/2013 Sb.
Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Tento znalecký posudek obsahuje **16** stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

Předložené doklady :

1. Výpis z katastru nemovitostí, pro obec Kuřim, k.ú. Kuřim, LV 3919, vydaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – SCD dne 09.01.2015
2. Informace o nemovitostech z internetu www.cuzk.cz
3. Informace z prohlášení vlastníka z archivu Společenství vlastníků
4. Místní šetření dne 23.01.2015 a zaměření nemovitostí
5. Informace z územního plánu města Kuřimi.
6. Studium dokladů znalcem.

Jiné doklady nebyly předloženy.

1. NÁLEZ

Úvod :

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), s doplněním Zákonem č. 121/2000 Sb. :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Všeobecné místopisné údaje

Město Kuřim patří mezi významná průmyslová centra v okrese Brno - venkov. Má 10 814 obyvatel – jedná se o průměrnou hustotu obyvatel v běžné zástavbě. Nachází se ve vzdálenosti cca 13 km severně od Brna v dopravně výhodné poloze na komunikacích E 461, která spojuje město Brno se Svitavami a pokračuje do Hradce Králové a také na komunikaci Brno – Tišnov. Kuřim leží na železniční trati Brno - Havlíčkův Brod - na železniční trase č.250 s rychlíkovým provozem (Berlín – Praha – Budapešť). Dopravní spojení umožňuje využití kompletní nabídky pracovních možností nejen ve městě, ale i v dosahu veřejné dopravy – v Brně a Tišnově. Ve městě Kuřim je běžný hluk a prach od dopravy, v místě jsou lesy, místy parky, v okolí jsou význačné přírodní lokality (Baba, Zlobice, Babí lom).

Ve městě Kuřim je veškerá občanská vybavenost : Nachází se zde strojírenské závody, jedná se o střední výrobu bez negativních vlivů na okolí. Kompletní obchodní síť se základními službami je od posuzované nemovitosti vzdálena několik minut schůze. Ve větší vzdálenosti jsou umístěny objekty občanské vybavenosti jako je základní škola, mateřská škola, střední integrovaná škola a základní umělecká škola. O nemocné se pečuje na poliklinice, v ordinacích soukromých lékařů, léky jsou vydávány ve 2 lékárnách. Mezi kulturní zařízení patří sportovní stadion s plaveckým areálem, společenské centrum Kulturní dům s výstavní síní, společenským sálem, letní kino, restaurace, hotel, vinotéka. Město Kuřim má městský úřad s rozšířenou působností, poštu, banky, policii.

Bytový dům je postaven v zastavěné části města Kuřimi, v zastavěném území města. Dle informací z územního plánu je bytový dům postaven v ploše BB – bydlení v bytových domech. Okolí bytového domu tvoří bytové domy. Vzdálenost autobusové zastávky je cca 250 m. Vlakové nádraží je ve vzdálenosti cca 570 m .

Míra nezaměstnanosti ve městě Kuřimi je průměrně 7,86 % (2011 – www.risy.cz), nezaměstnanost v Jihomoravském kraji je 8,26 % (12/2014 - www.brno.czso.cz).

Popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1206/4 o velikosti 3 + 1 a celkové podlahové ploše včetně příslušenství 77,53 m², umístěná ve 3.NP bytového domu na ulici Na Loučkách, číslo popisné 1204, 1205, 1206 a 1207. Vlastník bytové jednotky je současně spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku, spoluvlastnictví bytu č. 1206/4 je vyjádřeno ideálním podílem 363/10000. Ve vlastnictví společných částech domu je kočárkárna, prádelna a sušárna.

Bytový dům je postaven na pozemku parc.č. 4296 o výměře 330 m², dle výpisu z katastru nemovitostí charakterizovaný jako zastavěná plocha a nádvoří objektem bydlení.

Bytový dům je postaven na sídlišti panelových bytových domů Na Loučkách, na zastavěném území města Kuřimi. Bytový dům má 2 vchody, tvoří jeden stavební celek a nepatří k němu žádné další objekty. Bytový dům byl postaven jako devítipodlažní – technické přízemí a 8 bytových podlaží. Dle informací objednatele byl zkolaudován 30.09.1982. Bytový dům má zřízen osobní výtah.

Popis bytového domu :

Bytový dům byl postaven panelovou technologií z plošných prefabrikovaných dílců systému T06B-KDU, v r. 2011 byl obvodový plášť opatřen zateplením pěnovým polystyrenem a venkovní ušlechtilou tenkovrstvou omítkou. Stropy jsou prefabrikované s rovným podhledem. Střecha je tvořena plochou střechou se živičnou krytinou. Střecha je doplněna klempířskými výrobky z pozinkovaného plechu a hromosvodem. Venkovní obklady nejsou. Schodiště je betonové. Rozvody studené i teplé vody jsou plastovými trubkami (2011) v bytovém jádru, příprava TUV je centrální. Splašková kanalizace odvádí splaškové vody z kuchyně, WC a koupelny do uličního řádu. V bytovém domě je zřízen osobní výtah.

Popis bytu :

Vnitřní omítky bytu jsou vápenné hladké, vnitřní bělinové obklady jsou provedeny v koupelně a v kuchyni, kuchyně je z části obložena dřevěnými palubkami, v předsíni jsou částečné obklady z břidlicový kusů kamene. Dveře jsou dřevěné hladké prosklené a plné. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, jsou doplněná venkovními a vnitřními parapety. Podlaha bytu je tvořena podlahovým PVC, na lodžii z r. 2011 je cementový potěr, ve sklepech v 1.NP (mimo byt) cementový potěr. Vytápění je ústřední na zemní plyn, ohřev vody je centrální. Kuchyně je vybavena původní kuchyňskou linkou s plynovým sporákem, koupelna je vybavena původní ocelovou smaltovanou vanou s vestavěným otočným umývadlem (již nefunkčním), místnost WC splachovací klozetovou mísou.

Bytová jednotka 1206/4 se skládá z těchto místností :

| | | | |
|---------------|----------------------|--------|----------------------|
| Předsíň | 6,67 m ² | Pokoj | 12,06 m ² |
| Kuchyně | 12,45 m ² | Pokoj | 16,21 m ² |
| Koupelna | 2,54 m ² | Lodžie | 4,50 m ² |
| WC | 0,96 m ² | Sklep | 1,50 m ² |
| Obývací pokoj | 20,64 m ² | | |
| Celkem | | | 77,53 m ² |

Poznámka :

Vzhledem k tomu, že u srovnávaných nemovitostí se objevovala poznámka, že terasy, balkony, lodžie a sklepy nejsou do podlahové plochy započítány, ve výměře oceňované bytové jednotky také nebudou započteny : výměra oceňované bytové jednotky je tedy 71,53 m².

Město Kuřim má dle Malého lexikonu obcí (Český statistický úřad 2013) celkem 10 814 obyvatel. Cenová mapa pro město Kuřim nebyla zpracována. Město Kuřim má veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou síť.

Omezení vlastnických práv

Objednavatel ocenění sdělil, že na oceňované nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena nebo břemena vznikající přímo ze zákonů (vodního, plynárenského, telekomunikačního, elektrizačního a pod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí.

Právní stav

Za právní stav nemovitosti se považuje takový stav, kdy jednotlivé místnosti nebo stavby jsou užívány v souladu se správním rozhodnutím příslušného úřadu.

Bylo zjištěno, že oceňovaná bytová jednotka byla a je užívána bez závad.

Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví

Byla provedena kontrola všech staveb a pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění je bytová jednotka včetně podílu na společných částech domu a pozemcích, které jsou zapsány v katastru nemovitostí

Na pozemcích se mimo uvedenou stavbu nenachází žádné další stavby.

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí nejsou pro oceňované pozemky plomby, nebo jiná ustanovení, jako např. nedořešené právní stavy.

Závěr nálezu :

Ve zpracovaném znaleckém posudku jsou vyjádřeny skutečnosti podle stavu zjištěného na místě samém a podle údajů, které byly znalci poskytnuty v průběhu šetření a které získal studiem dostupných dokladů.

Metoda zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno obvyklou cenou. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě metodou srovnávací (tržní, statistickou). V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit nebo uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, k datu ocenění.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Pro stanovení obvyklé, tržní, ceny je u daného typu nemovitosti jako nejobektivnější metoda srovnávací metodou. Nejvýraznější vliv na hodnotu oceňované nemovitosti má situace na trhu s pozemky, kdy poptávka je v souladu s nabídkou.

Ve zpracovaném znaleckém posudku jsou vyjádřeny skutečnosti podle stavu zjištěného na místě samém a podle údajů, které byly znalci poskytnuty v průběhu šetření a které získal studiem dostupných dokladů.

Pro stanovení obvyklé ceny mají velký vliv různé okolnosti. Mezi nejvýznamnější patří :

1. působení nabídky

Průzkumem bylo zjištěno, že se v nabídkách realitních kanceláří, v inzertních časopisech i na nejrozličnějších internetových stránkách objevuje řada podobných nemovitostí k prodeji – poptávka je s nabídkou v rovnováze.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

2. působení poptávky

V současné době se na trhu objevuje trend změny bydlení z centra velkých aglomerací do menších měst a okolních vesnic, avšak v dosahu veškeré občanské vybavenosti. Město Kuřim takovým místem je.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

3. umístění nemovitosti v obci a regionu

Předmětná nemovitost je umístěna v zastavěné části obce. v těsné blízkosti veškeré občanské vybavenosti.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

4. převládající zástavba

Převládající zástavbou v nejbližším okolí jsou bytové domy. Předmětná nemovitost je shodného charakteru

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

5. příslušenství nemovitosti

Příslušenství bytového domu tvoří pouze veřejné prostranství, žádné jiné příslušenství nemá.

Závěr : **negativní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

6. inženýrské sítě

Nemovitost je napojena inženýrské sítě samostatnými přípojkami – vodovod, plynovod, kanalizaci a elektřina.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

7. doprava

Nemovitost je přístupná pro automobilovou dopravu, ve městě jsou potom zastávky pro autobusovou a železniční dopravu – dům je v relativně velmi dobré dostupnosti k centru města.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

8. infrastruktura obce a regionu

Ve městě je veškerá občanská vybavenost.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

9. pracovní možnosti v obci

Ve městě je řada pracovních možností.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

10. životní prostředí v obci a jejím okolí

Rodinný dům je v městské aglomeraci – místně je zatíženo mírným poškozením ovzduší, prachem a hlukem automobilové a železniční dopravy.

Závěr : **negativní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

11. změna v zástavbě

Ke změně v zástavbě prakticky nemůže dojít – bytové domy tvoří souvislou zástavbu, není předpoklad výstavby staveb jiného charakteru. Dle schválené územní dokumentace není v místě uvažováno s průmyslovou výstavbou.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

12. typ stavby, vybavení objektu

Jedná se o bytovou jednotku. Dispoziční řešení je poplatné době vzniku – společné části domu jsou technicky na dobrém stupni, ve vlastní bytové jednotce je předpokládána modernizace - výměna podlah, hygienických zařizovacích předmětů, výměna umakartového bytového jádra.

Závěr : **negativní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

13. fyzický stav nemovitosti

Společné části domu jsou technicky na dobrém stupni, ve vlastní bytové jednotce jsou předpokládány nutné opravy původních konstrukcí : povrchové úpravy – omítky stěn i stropů, podlahy, hygienické zařizovací předměty, výměna umakartového bytového jádra.

Závěr : **negativní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

14. výše ceny za prodej

V nabídkách inzertních časopisů i realitních kanceláří jsou uváděny prodejní ceny, které jsou zpravidla vyšší než následně zrealizovaný obchodní případ. Tyto ceny pak nedávají tak zcela jasný a průhledný přehled o obvyklé ceně.

Závěr : **negativní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

Všechny tyto pozitivní a negativní faktory ovlivňují stanovení výše obvyklé ceny prodeje nemovitosti. Pozitivní vlivy převažují nad negativními (poměr 9 : 5).

2. OCENĚNÍ METODOU SROVNÁVACÍ

Zjištění obvyklých cen prodeje bytových jednotek :

Průzkumem zrealizovaných obchodních případů v dané lokalitě, z vlastní databáze, z databáze spolupracujících odhadců, informacemi z realitních kanceláří, průzkumem na internetových stránkách realitních kanceláří, z realitních novin a časopisů a na základě vlastního odborného pohledu, byly vytipovány následující srovnatelné bytové jednotky v Kuřimi. Vše se jedná o starší bytové jednotky (nikoli novostavby) v bytových domech.

1. Bezručova 3+1, 85 m²

Cena : 2.099.000 Kč

Byt v OV 3+1 se nachází v 1.P/4 cihlového domu o celkové ploše 84,5 m² (bez sklepa). Dům prošel revitalizací – střecha, plastová okna, stupačky. Byt je v udržovaném stavu s vlastním plynovým kotlem, ohřev vody zajišťuje karma. Byt disponuje neprůchozími pokoji, vstupní halou, šatnou a spíží. K bytu náleží zděný sklep v suterénu domu.

2. Náměstí Osvobození 2+kk, 76 m²

Cena : 1.810.000 Kč

Byt v OV 2+kk velice prostorný, nadstandartní byt o ploše 76 m², ke kterému náleží sklep o velikosti 10 m² (nezapočítány do výměry). Byt má vlastní plynový kotel pro vytápění a ohřev TUV. Elektřina v mědi. Prodává se kuchyňský kout vč. kuchyňské linky se spotřebiči (myčka nádobí, elektrická trouba, plynový sporák, mikrovlnná trouba, mrazák, lednice), prostorná předsíň, šatna, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou a WC. Podlahy: kk, předsíň, koupelna -dlažba, pokoje - parkety. Velikost pokojů: kk-11 m², obývací pokoj- 26 m², ložnice-11 m², předsíň + šatna- 15 m², spíž- 1 m², koupelna- 7 m².

3. Na Loučkách 2+1, 53 m²

Cena : 1.500.000 Kč

Družstevní byt 2+1 v panelovém domě, není u hlavní silnice. Parkoviště před domem. Byt je v původním udržovaném stavu. Dům po revitalizaci. Byt je v 7 NP/8. Obývací pokoj 4,70 x 3,30, ložnice 3,50 x 3,30. Okna plastová, nová lodžie.

4. Na Loučkách 1+1, 40 m2

Cena : 1.190.000 Kč

Byt 1+1 v 8.NP panelového domu. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a vestavěnou skříní. Dům prošel celkovou revitalizací, zatepleno, nové stoupačky, výtahy i vchody. K bytu náleží lodžie s dobrým výhledem a sklep (nezapočítáno do výměry).

5. Na Loučkách 3+1, 75 m2

Cena : 1.899.000 Kč

Prostorný, slunný byt v OV 3+1 v 6.NP/7 v panelovém domě po kompletní revitalizaci. Celková plocha bytu je 72 m2 +balkon, který není započítán do plochy bytu. Samotný byt má nová plastová okna, jinak je ve standardu (podlahy lino, umakart, jádro- v kuchyni obložené). Dispozice bytu: samostatné pokoje (20,64m2, 16,21m2, 12,06m2, kuchyň 11,95m2, předsíň 6,67m2, koupelna 2,25m2, WC 0,82m2, spíž 0,36m2, sklep 1,01m2, balkon je nový, zvětšený, celoprosklený. Na patře je další uzamykatelná lodžie vždy pro dva byty.

6. Bezručova 2+1, 54 m2

Cena : 1.650.000 Kč

Prodej podkrovního bytu 2+1 o dispozici 2+1 (kk) má celkovou plochu 54 m2. Rozměry místností - ložnice 12 m2, obývací pokoj 15 m2, kuchyně 12 m2. Jedná se o podkrovní byt po zdařilé rekonstrukci v revitalizovaném domě bez výtahu v 5NP/5. Kuchyně je propojená s obývacím pokojem. Byt má střešní okna, velkou kuchyň, dva samostatné pokoje, jeden průchozí (obývací pokoj). V prostorné chodbě jsou skříně na míru, které nabízí velký úložný prostor. Byt má velkou a světlou koupelnu, vana + WC. K bytu náleží komora, možno vybudovat oddělené WC, odpady jsou v komoře. Podlahy - dlažba, plovoucí podlaha. V obývacím pokoji možno vybudovat krb, část podlahy je dlažba, vše připraveno na krb s vývodem do komínu. KL je včetně spotřebičů - sporák, trouba, digestoř. Byt má vlastní měřiče a také klimatizaci. Topení a ohřev vody - plyn. K bytu náleží prostorný sklep o velikosti 6 m2, není balkon. Z bytu je nádherný výhled.

7. Na Královkách 3+1, 65 m2

Cena : 1.880.000 Kč

Byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+1, 6.p/8, výtah, celková plocha 65 m2. Dispozice: předsíň 5m2, kuchyně s jídelnou 10m2, pokoje 22m2, 14m2 a 11m2, koupelna 2m2, samostatné WC 1m2. K bytu náleží balkon 2m2 a sklep 2m2 (nezapočítáno do výměry). Dům prošel celkovou revitalizací - zateplení + fasáda, nové stoupačky, balkony, výtah, plastová okna. V bytě nová kuchyňská linka a koupelna.

8. Brněnská 3+1, 64 m2

Cena : 1.760.000 Kč

Byt 3+1 ve 3.patře panelového domu s lodžii v DV/OV (převod do OV možný). Dům je po revitalizaci - zateplení, plastová okna, zasklená lodžie, nový výtah. Dispozice: obývací pokoj 20 m2, pokoj 9 m2, pokoj 13 m2, v kuchyni 9 m2 zánovní kuchyňská linka, předsíň 13 m2. Všechny pokoje jsou neprůchozí. Na podlaze linoleum. K bytu patří 2 sklepní kóje (nezapočítány do plochy).

9. Zborovská 2+1, 59 m2

Cena : 1.590.000 Kč

Cihlový byt 2+1 v OV (CP 59 m2 + 2 × zděný sklep – 7,2 m2) ve 2. podlaží . Při vstupu do bytu se nachází odkládací prostor, vestavěné úložné skříně, vstup do koupelny (vana, umyvadlo, místo pro pračku, karma), samostatného WC a komory (spíže). Ze vstupní chodby se dále vchází do kuchyně s jídelní částí. KL původní, plynový sporák s el. troubou, dřez. Kuchyně je průchozí do obývacího pokoje. Další vstup do obývacího pokoje je možný i z chodby. Obývací pokoj je průchozí do ložnice. Podlahy v bytě tvoří především parkety (ve velmi dobrém stavu), PVC a dlažba. Okna jsou původní dřevěná. Topení v bytě je řešeno na plyn a v obývacím pokoji je možnost instalace krbových kamen (vyústění do komína). Rozměry bytu: předsíň (9,1 m2), koupelna (3,6 m2), WC (1,4 m2), kuchyň (10,5 m2), obývací pokoj (18,4 m2), ložnice (14,8 m2), komora (1,4 m2). Dům má novou střechu (realizace půdní nástavby), nové vstupní dveře, novou výmalbu chodeb.

10. Jungmannova 2+1, 58 m2

Cena : 1.390.000 Kč

Byt leží ve 3.N.P./4 cihlového bytového domu bez výtahu. Byt nemá balkon. Vytápění novější WAV, ohřev TUV plyn. ohříváčem. Okna jsou původní, v dobrém stavu. K bytu patří sklep 5 +2m2.

11. Na Královkách 2+1, 56 m2

Cena : 1.450,000 Kč

Cihlový byt 2+1 v 1. patře/4. K bytu náleží větší zděný sklep a sklepní spíž, kterou je možné využít jako další úložný prostor (nezapočítány do plochy bytu). Celková plocha bytu činí 56,4 m2. Byt má dva samostatné neprůchozí pokoje o velikosti 17,9 m2 a 15,6 m2, kuchyně 7,6 m2 je vybavena kuchyňskou linkou ve standardu, je zde samostatná spíž. Koupelna je s umakartovým jádrem, toaleta je samostatná. Okna jsou dřevěná, podlaha je pokryta parketami.

Přehled srovnávacích bytových jednotek :

| Velikost bytu | Výměra | Prodejní cena Kč | Přepočet Kč/m ² |
|----------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|
| 3+1 Bezručova | 84 m ² | 2.099.000 | 24.988 |
| 2+kk nám. Osvobození | 76 m ² | 1.810.000 | 23.816 |
| 2+1 Na Loučkách | 53 m ² | 1.500.000 | 28.302 |
| 1+1 Na Loučkách | 40 m ² | 1.190.000 | 29.750 |
| 3+1 N Loučkách | 75 m ² | 1.899.000 | 25.320 |
| 2+1 Bezručova | 54 m ² | 1.650.000 | 30.556 |
| 3+1 N Královkách | 65 m ² | 1.880.000 | 28.923 |
| 3+1 Brněnská | 64 m ² | 1.760.000 | 27.500 |
| 2+1 Zborovská | 59 m ² | 1.590.000 | 26.949 |
| 2+1 Jungmannova | 58 m ² | 1.390.000 | 23.966 |
| 2+1 Na Královkách | 56 m ² | 1.450.000 | 25.893 |

Vyhodnocení obvyklých cen prodeje bytových jednotek :

Průzkumem zrealizovaných obchodních případů v dané lokalitě bylo zjištěno, že prodejní cena těchto nemovitostí se pohybuje v rozmezí

23.816 až 30.556 Kč/m²

podlahové plochy. Všechny nemovitosti považuji za nemovitosti srovnatelné a jejich ceny za ceny srovnatelné a odpovídající současnému trendu v prodejních cenách v místě oceňování.

Oceňovaná nemovitost má podlahovou plochu 71,53 m². Při této výměře a výše uvedeného rozpětí podlahové plochy by se obvyklá cena oceňované bytové jednotky měla pohybovat v rozmezí mezi

1.703.558 až 2.185.671 Kč

Podstatné vlivy na stanovení obvyklé ceny bytové jednotky :

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného bytu je nutno vzít úvahu, že v bytové jednotce je třeba provést modernizaci a rekonstrukci, bude nutno vyměnit stávající původní 34 let staré konstrukce, jejichž stáří již přesáhlo jejich životnost, za nové, současné, odpovídající současným nárokům na bydlení : nové omítky stěn a stropů s úpravou spar mezi panely, výměna podlahových krytin z PVC, vybourání umakartového a vyzdění nového bytového jádra, osazení novými zařizovacími předměty.

4. ZÁVĚR

Pro stanovení obvyklé ceny je u daného typu nemovitosti metoda srovnávací metodou nejobjektivnější. Nejvýraznější vliv na hodnotu oceňované nemovitosti má situace na trhu s bytovými jednotkami, kdy poptávka je v souladu s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem pozitivním a negativním vlivům, k technickému a morálnímu stavu, druhu a stavu vybavení a příslušenství, by obvyklá cena předmětné oceňované **bytové jednotky včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku** byla ve výši :

1.750.000 Kč

slovy : jeden milion sedm set padesát tisíc korun českých

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou. Prohlašuji, že jsem ocenění nemovitosti zpracoval v dobré víře v pravdivost a objektivitu posouzení skutečného stavu objektů, předaných podkladů a získaných informací a zohlednil jsem všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit výslednou cenu.

V Kuřimi, dne 26.01.2015

ing Jiří Tauš

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 26.6..2000, č.j. Spr 330/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1101-02/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1102-01/2015.

Otisk kulaté pečete :



Podpis znalce :