



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

9

Příspěvek do 2. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 22.03.2016

Jan Malásek, Kuřim - žádost o koupi bytu - záměr

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
A - znalecký posudek - byt č. 874/9

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - Starosta

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - Referentka odboru majetkoprávního

Důvodová zpráva:

Dne 24. 2. 2016 požádal o odkoupení bytové jednotky č. 874/9 pan Jan Malásek, trvale bytem [osobní údaj odstraněn] Kuřim. Pan Malásek má s městem Kuřim k této bytové jednotce uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou, nyní do 31. 3. 2016. V březnu 2015 došlo k přepisu nájemní smlouvy z rodičů (Karel a Helena Maláskovi) na syna Jana Malásku.

Jedná se o bytovou jednotku 2+1 o velikosti 57,25 m² sestávající z předsíně, kuchyně, spíže, koupelny, WC, obývacího pokoje, ložnice, balkónu, sklepa a komory. Bytová jednotka je umístěna ve III. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 874, 875 v ul. Jungmannova, který je součástí pozemku parc. č. 1829, vše v obci a k. ú. Kuřim.

Žadatel nechal na svůj náklad vyhotovit panem Ing. Jiřím Taušem, Kuřim znalecký posudek. Znalec s přihlédnutím ke všem pozitivním a negativním vlivům, k technickému a morálnímu stavu, druhu a stavu vybavení a příslušenství stanovil **obvyklou cenu** předmětné oceňované bytové jednotky včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku **ve výši 1,335.000 Kč.**

Město Kuřim obvykle prodává byty obsazené nájemci za 80 % ceny s tím, že kupující uhradí i daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 % z kupní ceny. V tomto případě by tedy kupující zaplatil **1,068.000 Kč + 42.720 Kč.**

OMP prodej bytu nedoporučuje. Jedná se o dvoupokojový byt, za poslední tři roky město prodalo pět dvoupokojových bytů. Z řad žadatelů o byt je stále větší poptávka po dvoupokojových bytech, a to vzhledem k tomu, že byt 1+1 je pro většinu žadatelů malý.

V případě, že bude vůle předmětnou bytovou jednotku prodat, přiklání se OMP k tomu, aby byl buď vyhotoven konkurenční znalecký posudek, nebo aby se byt neprodával za sníženou cenu, ale za cenu obvyklou navrženou znalcem - 1,335.000 Kč. Z veřejně dostupných zdrojů OMP zjistil, že v tomtéž



Město Kuřim

bytovém domě byla v lednu 2016 prodána bytová jednotka č. 4 (totožný byt jako byt č. 9) za cenu 1,950.000 Kč. OMP však předpokládá, že byt č. 4 byl zrekonstruovaný. Pokud bude pan Malásek byt rekonstruovat, odhaduje OMP náklady na rekonstrukci na cca 300.000 Kč. Z výše uvedeného vyplývá, že v případě prodeje za sníženou cenu o 20 % (1,068.000 Kč) a rekonstrukcí bytu získá pan Malásek byt v hodnotě cca 2 mil. Kč za cenu cca 1,400.000 Kč.

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. 874/9, o velikosti 2+1, umístěné ve III. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 874, 875 v ul. Jungmannova, který je součástí pozemku p. č. 1829, vše v obci a k. ú. Kuřim, za cenu 1.335.000 Kč panu Janu Maláskovi, trvale bytem [osobní údaj odstraněn] Kuřim.

Podmínky převodu:

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

Termín plnění: 31. 3. 2016 (OMP)

Znalecký posudek a ocenění nemovitosti č. 1122-03/16

Nemovitost : Byt č. 874/9 v bytovém domě Kuřim, Jungmannova 874 a 875, na pozemku parc.č. 1829

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

Účel posudku : Zjištění obvyklé ceny pro prodej nemovitosti

Datum provedeního
místního šetření : 02.02.2016

Datum, ke kterému je
provedeno ocenění : 02.02.2016

Datum vypracování
posudku : 12.02.2016

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., č.303/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.
Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č.
345/2015 Sb.

Tento znalecký posudek obsahuje **15** stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

Předložené doklady :

1. Informace z katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
2. Místní šetření dne 02.02.2016
3. Informace z územního plánu města Kuřimi.
4. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Všeobecné místopisné údaje

Město Kuřim patří mezi významná průmyslová centra v okrese Brno - venkov. Má 10 971 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 centru města Kuřimi, v oblasti určené k bydlení, mimo obchodní a preferované sídelní útvary. Okolí bytového domu tvoří bytové domy. Od pomyslného středu horní části města (náměstí Osvobození) je nemovitost vzdálena cca 100 m vzdušnou čarou. Vzdálenost autobusových zastávek je do 100 m. Vlakové nádraží je ve vzdálenosti cca 400 m. Ve městě není místní doprava.

Míra nezaměstnanosti ve městě Kuřimi je průměrně 4,60 % (01/2016 – <http://portal.mpsv.cz/>), nezaměstnanost v Jihomoravském kraji je 7,23 % (01/2016 - www.brno.czso.cz).

Popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 874/9 o velikosti 2+1 a celkové podlahové ploše včetně příslušenství 57,25 m², umístěný ve 3. NP bytového domu na ulici Jungmannova, číslo popisné 874 a 875, parcela č. 1829. Vlastník bytové jednotky je současně spoluvlastníkem společných částí domu a pozemků.

Bytový dům je postaven na ulici bytových domů Jungmannova. Bytový dům byl postaven jako zděný objekt, konstrukčního systému T01B, třípodlažní, s půdní vestavbou, podsklepený, zastřešený sedlovou střechou s valbami. Bytový dům má 2 vchody, každý vchod má 3 podlaží, na kterých jsou umístěny 3 byty a podkroví, ve kterém jsou umístěny 2 byty – bytový dům má celkem 22 bytových jednotek, všechny byty mají v suterénu sklep. Objekt tvoří jeden stavební celek a nepatří k němu žádné další objekty.

Nedochoval se žádný písemný doklad o kolaudaci stavby – dle informací z archivu Stavebního úřadu Kuřim byl bytový dům dokončen v r. 1960.

Město Kuřim, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský, má dle Malého lexikonu obcí (Český statistický úřad 2015) celkem 10 971 obyvatel. Cenová mapa pro město Kuřim nebyla zpracována. Město Kuřim má veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou síť.

Popis bytového domu :

Bytový dům byl postaven z plných pálených cihel, zdivo je původní, o tl. 450 mm, je nezateplené a je založeno na základových pasech s prostého betonu, vodorovná hydroizolace proti zemní vlhkosti navazuje na svislou izolaci - podlaha technického suterénu je pod úrovní terénu. Stropy jsou prefabrikované betonové s rovným podhledem. Střecha je tvořena sedlovým dřevěným krovem vaznicového typu, krytina je skládaná betonová. Střecha je doplněna klempířskými výrobky z pozinkovaného plechu a hromosvodem. Venkovní omítky jsou původní břizolitové, venkovní obklady nejsou. Schodiště je betonové. Rozvody studené i teplé vody jsou plastovými trubkami. Splašková kanalizace odvádí splaškové vody z kuchyně, koupelny a WC do uličního řádu. Vnitřní plynovod rozvádí zemní plyn do jednotlivých bytových jednotek. V bytovém domě není osobní výtah.

Popis bytu :

Vnitřní omítky bytu jsou vápenné hladké, vnitřní obklady jsou v kuchyni a v koupelně vč. vany - jsou z bělinových obkladaček. Dveře jsou dřevěné hladké plné a prosklené. Okna jsou původní dřevěná zdvojená, jsou doplněná venkovními parapety z pozinkovaného plechu. Okna obývacího pokoje je otočeno na východ, okno kuchyně a pokoje je otočeno na západ – do ulice a vnitrobloku. Podlaha

obytných místností je tvořena původními dubovými vlýsky a podlahovým PVC, ostatních místností z keramické dlažby, PVC a plechu (balkon) a cementového potěru (sklep). Vytápění je lokální plynovými topidly WAW na zemní plyn, ohřev vody je v průtokovém plynovém ohříváči Karma. Kuchyně je vybavena plynovým sporákem, koupelna je vybavena vanou a umývadlem, místnost WC standardní splachovací klozetovou mísou. Do bytu je zavedena kabelová televize.

Bytová jednotka 874/9 se skládá z předsíně, kuchyně, spíže, koupelny, WC, obývacího pokoje, ložnice a balkonu, v suterénu potom je sklep a komora. Celková výměra bytu s příslušenstvím je 57,25 m².

Poznámka :

Vzhledem k tomu, že u srovnávaných nemovitostí se objevovala poznámka, že terasy, balkony, lodžie a sklepy jsou do podlahové plochy započítány, ve výměře oceňované bytové jednotky budou také započteny : výměra oceňované bytové jednotky je tedy 57,25 m².

Město Kuřim má dle Malého lexikonu obcí (Český statistický úřad 2015) celkem 10 971 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. nedorozumění právní stavu.

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 nejobjektivnější 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 stupni doby svého vzniku, před modernizací.

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

13. fyzický stav nemovitosti

Společné části domu bude nutno modernizovat (zateplení, výměna oken), ve vlastní bytové jednotce jsou předpokládány nutné opravy a výměna původních konstrukcí.

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

14. možnost modernizace objektu

Modernizace a rekonstrukce objektu - společných částí domu – je nutná : zateplení objektu, výměna dřevěných zdvojených nových oken, povrchové úpravy fasády.

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

15. možnost modernizace bytu

Modernizace a rekonstrukce bytové jednotky je nutná : nové povrchové úpravy – omítky stěn i stropů, nové podlahy, nové hygienické zařizovací předměty, výměna bytového jádra, výměna lokálních topidel za etážové vytápění.

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

16. 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 mírně převažují nad negativními (poměr 9 : 7).

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.

Vždy se jedná o starší bytové jednotky (nikoli novostavby) v bytových domech, které se prodávají nebo prodány v průběhu 1 roku.

Na Královkách 2 + 1, 76 m²

Cena : 1.414.000 Kč bez provize RK

Prodej bytové jednotky s příslušenstvím, umístěné v podkroví bytového domu. Jednotka se skládá z předsíně, koupelny, WC, kuchyně, 2 pokojů a sklepa.

Na Loučkách 2+1, 57 m²

Cena : 1.790.000 Kč vč. provize RK

Prodej bezbariérového bytu 2+1 v osobním vlastnictví po rekonstrukci. V bytě nová koupelna s toaletou, plastová okna, skleněná vestavná skříň v chodbě, podlahy apod. K bytu náleží balkon a sklep. Dům prošel kompletní revitalizací, nové stoupačky, nový výtah, nová střecha, nový balkon.

Kuřim 4 + kk, 126 m²

Cena : 3.700.000 Kč bez provize RK

Prodej bytu o dispozici 4+kk. Celková plocha bytu je 126 m². Při rekonstrukci byl spojen obývací pokoj s pokojem s kuchyňským koutem a vznikl tak velký otevřený prostor. Dům je ve velice dobrém technickém stavu - po rekonstrukci, nová plastová okna jsou v celém bytě. U domu je bezproblémové parkování.

Metelkova 4+kk, 138 m²

Cena : 3.850.000 Kč bez provize RK

Družstevní byt 4+ kk, o celkové velikosti 138 m². Jedná se patrový a kompletně zrekonstruovaný byt s dvěma koupelnami. Byt disponuje prostorným balkónem, plast. okny a půdou vhodnou jako úložný prostor.

Popkova 1+1, 40 m2

Cena : 1.330.000 Kč bez provize RK

Prodej bytu v osobním vlastnictví. Byt se nachází v panelovém domě po kompletní revitalizaci (zateplení domu, nové stoupačky, plastová okna, výtah). Dispozice bytu: předsíň 2,88 m2, kuchyně 9,50 m2, pokoj 16,52 m2, lodžie 2x 3.18 m2, toaleta, koupelna s vanou 3,61 m2, sklep 1,30 m2. Velkou výhodou bytu jsou dvě lodžie s výhledem do přírody.

Nám. Osvobození 2+kk, 76 m2

Cena : 1.810.000 Kč vč. provize RK

Prodej bytu v OV 2+kk. Jedná se o velice prostorný, nadstandardní byt o ploše 76 m2, ke kterému náleží sklep. Byt má vlastní plynový kotel pro vytápění a ohřev TUV. Elektřina v mědi.

Na Loučkách 3+1, 74 m2

Cena : 1.850.000 Kč vč. provize RK

Byt se nachází v nově zrekonstruovaném panelovém. V poklidné části sídliště. Před domem je parkoviště a 2 dětské hřiště. Má nová plastová okna, 2 nové lodžie a je zateplený.

Brněnská 4+kk, 130 m2

Cena : 3.515.000 Kč vč. provize RK

Prodej mezonetového bytu s velkou terasou a balkonem s krásným výhledem do přírody. Jedná se o družstevní byt s možností převodu do OV. Byt se nachází ve 3 a 4NP, cihlového domu bez výtahu. Ve spodním patře je prostorná kuchyň spojená s obývací částí, terasa a balkon, komora, spodní koupelna se sprchovým koutem a WC. V horním patře je ložnice, pracovna, koupelna s masážní vanou a WC. V ložnici velké vestavěné skříně, které budou zůstat. Nad celou horní částí je ještě půdní prostor, ze kterého lze vybudovat další pokoje.

Na Královkách 3+1, 77 m2

Cena : 2.300.000 vč. provize RK

Prodej bytu v centru obce. Byt má samostatné plynové topení v mědi - (stáří 2 roky). Dva sklepy. Výměry místností: pokoje 20.60 m2, 18.30 m2, 15.60 m2, kuchyně 7.70 m2, předsíň 4.90 m2, koupelna 2.00 m2, WC 0.95 m2, sklepy 5.15 m2, 2.00 m2.

Brněnská 2+kk, 63 m2

Cena : 2.120.000 Kč vč. provize RK

Prodej bytu s balkónem situovaný ve 2. NP ze 3, kolaudace 2002. Součástí bytu je předsíň, šatna, kde je instalován plynový kotel. Moderní koupelna, WC. Ložnice s vestavěnou skříní, podlaha lino, vstupem na balkon. Obývací pokoj s kuchyňským koutem, vybavený linkou na míru s vestavěným sklokeramickým sporákem, El. troubou, a odsavačem par, nerezovým dvoudřezem. Podlaha lino s druhým vstupem na prostorný balkon. Vytápění samostatným plynovým kotlem.

Přehled srovnávacích bytových jednotek :

Poznámka : Některé prodejní ceny jsou uvedeny včetně provize realitní kanceláři. Tyto provize se pohybují kolem 2% a ceny budou o tyto hodnoty poníženy :

Velikost bytu	Výměra	Prodejní cena Kč	Cena po odpočtu provize RK	Přepočet Kč/m ²
Na Královkách 2 + 1	76 m ²	1.414.000	1.385.720	18.233
Na Loučkách 2+1	57 m ²	1.790.000	1.754.200	30.775
Kuřim 4 + kk	126 m ²	3.700.000	3.700.000	29.365
Metelkova 4+kk	138 m ²	3.850.000	3.850.000	27.899
Popkova 1+1	40 m ²	1.330.000	1.330.000	33.250
Nám. Osvobození 2+kk	76 m ²	1.810.000	1.773.800	23.339
Na Loučkách 3+1	74 m ²	1.850.000	1.813.000	24.500
Brněnská 4+kk	130 m ²	3.515.000	3.444.700	26.498
Na Královkách 3+1	77 m ²	2.300.000	2.254.000	29.273
Brněnská 2+kk	63 m ²	2.120.000	2.077.600	32.978

Vyhodnocení obvyklých cen prodeje bytových jednotek :

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

18.233 až 33.250 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.

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky :

Oceňovaná nemovitost má podlahovou plochu 57,25 m². Při této výměře a výše uvedeného rozpětí cenového rozmezí by se obvyklá cena oceňované bytové jednotky měla pohybovat v rozmezí mezi

1.043.839 až 1.903.563 Kč

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného bytu je však nutno vzít úvahu, že v bytové jednotce je třeba provést modernizaci a rekonstrukci, bude nutno vyměnit stávající původní - 56 let staré konstrukce, jejichž stáří již přesáhlo jejich životnost - za nové, současné, odpovídající současným nárokům na bydlení.

Srovnávací nemovitosti měly na rozdíl od oceňované nemovitosti provedenu modernizaci a proto tržní cena oceňovaného bytu **nemůže dosáhnout plné obvyklé hodnoty.**

Je nutno vzít v úvahu, že náklady na modernizaci budu přibližně :

- bytové jádro včetně zařizovacích předmětů	100.000 Kč
- výměna oken za plastová	75.000 Kč
- nové omítky stěn a stropů	25.000 Kč
- nové podlahy	25.000 Kč
- podíl na zateplení objektu	125.000 Kč
- výměna lokálního vytápění za etážové	100.000 Kč
<hr/>	
Celkem :	450.000 Kč

Tržní cena oceňované bytové jednotky by se tedy měla pohybovat v rozmezí :

593.839 až 1.453.563 Kč

Poznámka :

Město Kuřim obvykle prodává bytovou jednotku kupujícímu, který je současně jejím nájemcem, za hodnotu 70% obvyklé ceny. Tato tržní cena však není cenou obvyklou neb se v současné době ve většině obchodních případech nejedná o prodej bytu Městem Kuřim. Je zcela na rozhodnutí Města Kuřimi, zda tuto sníženou obvyklou cenu stanoví jako cenu tržní.

4. ZÁVĚR

Pro stanovení obvyklé ceny je u daného typu nemovitosti metoda srovnávací metodou nejob-
jektivnější. Nejvýraznější vliv na hodnotu oceňované nemovitosti má situace na trhu s bytovými jed-
notkami, 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 :

1.335.000 Kč

slovy : jeden milion tři sta třicet pět 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 12.02.2016

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 specializa-
cí nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1122-03/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1122-
03/2016.

Otisk kulaté pečeti :



Podpis znalce :