



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 4. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 14.06.2016**

### **Manželé Mišovicovi – žádost o koupi bytu - záměr**

Obsah materiálu:                      Důvodová zpráva  
    A - znalecký posudek

Materiál předkládá:                Mgr. Ing. Drago Sukalovský - Starosta

Materiál zpracoval:                 Alena Janoušková - Referentka odboru majetkoprávního

#### **Důvodová zpráva:**

Dne 30. 5. 2016 požádali o odkoupení bytové jednotky č. 1118/7 manželé David a Lenka Mišovicovi, oba trvale bytem [osobní údaj odstraněn] Kuřim. Manželé Mišovicovi mají s městem Kuřim k této bytové jednotce uzavřenu nájemní smlouvu na dobu neurčitou ze dne 19. 4. 2004, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 8. 2008. Jedná se o bytovou jednotku 3+1 s příslušenstvím - předsíň, koupelna, WC, sklep, umístěnou v podkroví bytového domu č. p. 1116, 1117, 1118, který je součástí pozemku parc. č. 2131/2 v ul. Bezručova čtvrť, vše v obci a k. ú. Kuřim.

Žadatelé nechali na svůj náklad vyhotovit panem Ing. Janem Zámečnickem, Brno znalecký posudek. Znalec stanovil obvyklou cenu bytu neobsazeného nájemcem na částku ve výši **2.190.000 Kč**. Do této ceny jsou zahrnuty úpravy bytu provedené nájemci, vč. kuchyňské linky, spotřebičů, dveří apod. Nájemci odhadují náklady vložené do modernizace bytu ve výši cca 450 tis. Kč.

Manželé Mišovicovi žádali o koupi bytu již v roce 2009 (ZM dne 6. 10. 2009) a také v roce 2011 (ZM dne 12. 4. 2011). V roce 2009 byl předložen znalecký posudek vypracovaný také ing. Zámečnickem, který tehdy stanovil tržní cenu obsazeného bytu ve výši 1.405.000 Kč. Manželé Mišovicovi nabídli cenu 1 mil. Kč, kterou považovali za adekvátní. OMP doporučoval držet se při případném prodeji ceny dle znaleckého posudku a usnesení na schválení záměru prodeje bytové jednotky nebyla ani v jednom případě přijata.

V posledních letech město prodává byty za 80 % obvyklé ceny stanovené znaleckým posudkem s tím, že kupující uhradí i daň z nabytí nemovitých věcí. OMP navrhuje stejný princip zachovat i v tomto případě. Kupující by tedy zaplatili **1.752.000 Kč + 70.080 Kč** (daň z nabytí nemovitých věcí činí 4 % z kupní ceny).

Vzhledem k tomu, že se jedná o třípokojový byt, nemá OMP námitek.



## Město Kuřim

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. 1118/7, 3+1, umístěné v podkroví bytového domu č. p. 1116, 1117, 1118 v ul. Bezručova čtvrť, který je součástí pozemku p. č. 2131/2, vše v obci a k. ú. Kuřim, za cenu 1.752.000 Kč manželům Davidu a Lence Mišovicovým, oba trvale bytem [osobní údaj odstraněn] Kuřim.

Podmínky převodu:

- a) úhrada kupní ceny před podpisem kupní smlouvy, včetně daně z nabytí nemovitých věcí,
- b) kupující uhradí správní poplatky.

Termín plnění: 30. 6. 2016 (OMP)

# ZNALCKÝ POSUDEK

č. 2784 – 35/2016

Odhad tržní hodnoty bytu č. 1118/7 v bytovém domě č.p. 1118 v obci Kuřim, ulice Bezručova čtvrt' 38, katastrální území Kuřim, okr. Brno – venkov s podílem na pozemcích

---

Objednatel posudku: Lenka Mišovicová, [REDACTED] 664 34 Kuřim

Účel posudku: Podklad pro sjednání ceny při prodeji

Posudek vypracoval: Ing. Jan Zámečník, znalec bytem Brno, Štefánikova 74,  
PSČ 612 00

Datum místního šetření: 27.4.2016

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 27.4.2016

Použitý oceňovací předpis: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku  
a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů

Zvláštní požadavky objednavatele: nejsou

V Brně dne 16.5.2016

Tento znalecký posudek obsahuje 11 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 3917, obec Kuřim, katastrální území Kuřim, okr. Brno - venkov, k datu 19.4.2016

**Vlastnictví bytu a nebytového prostoru**

Část A LV

Vlastník:

Město Kuřim, Jungmannova 968, 664 34 Kuřim

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Část B LV

Nemovitosti

**byt č. 1118/7**, podíl na společných částech domu a pozemku **361/10588**

Budova, Kuřim, č.p. 1116, 1117, 1118 LV 3250, zp. využití byt. dům na parc. č.2131/2

**parcely**, parc. č. 2131/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 634 m<sup>2</sup>

- 1.2. Kopie katastrální mapy

- 1.3. Výsledky místního šetření ze dne 27.4.2016 za účasti objednatele posudku, nájemce bytu

- 1.4. Použitý software

A Consult plus Praha

## B) Posudek – odhad tržní hodnoty

Předmětem ocenění je:

- ✧ Byt č. 1118/7 v bytovém domě s podílem na společných částech domu a pozemku parc. č. 2131/2 ve výši 361/10588

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 v současném stavu				
Účel ocenění		sjednání ceny při prodeji				
Předmět ocenění						
Bytová jednotka č. 1118/7, LV č. 3917, s podílem na společných částech domu a pozemku 361/10588, budova zapsána na LV č. 3250 na pozemcích: parc. č. 2131/2, LV č. 3250						
Adresa						
Kraj	Jihomoravský kraj		Město	Kuřim	Počet obyvatel	10971
Kat. území	Kuřim		Ulice	Bezručova čtvrť	č.p.	1118, 1116, 1117
Část obce dle LV		Kuřim				



<b>Vlastnictví</b>		
<b>Bytová jednotka</b>	Město Kuřim - 664 34 Kuřim, Jungmannova 968/75, IČ 002 81 964	
<b>Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti</b>		
Kladný vliv - rekonstruovaný dům, modernizované vnitřní vybavení v bytě, klidná lokalita mimo hlavní dopravní provoz, parkování na veřejných komunikacích v okolí bytového domu Záporný vliv - bytový dům ve stáří 70 roků.		
<b>Podmínky platnosti ceny</b>		
Odhad obvyklé ceny je vázán na technický stav zjištěný k datu místního šetření.		



**Místopis**

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Město Kuřim leží cca 13 km severně od města Brna, dopravně je napojeno na město Brno rychlostní komunikací (svitavskou radiálou) Brno - Svitavy nebo silnicí směrem na městskou část Brno - Řečkovice a vlakovou dopravou - tratí Brno - Havlíčkův Brod. Kuřim získalo statut města v roce 1964, se současnými 10971 obyvateli je největším průmyslovým centrem okresu Brno - venkov a spádovým městem kuřimského regionu. Katastr města je součástí zájmového území města Brna, které tvoří jádro Brněnské sídelní regionální aglomerace. V obci Kuřim je řada výrobních a skladových areálů využívaných domácími i zahraničními investory. 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.

Bytový dům se nachází v širším centru města na ulici Bezručova čtvrť. Přístup k domu je po zpevněné komunikaci na pozemku ve vlastnictví Města Kuřim. Okolní zástavbu tvoří bytové domy stejného konstrukčního a objemového řešení s plochami veřejné zeleně.

**Informace o nemovitosti**

Jedná se o byt 3+1 ve zděném bytovém domě s celkovými třemi nadzemními podlažními a s vestavěným podkrovím. Oceňovaný byt je situován v podkroví bytového domu. Dům je tvořen třemi objekty, každý se samostatným vchodem a číslem popisným. Stáří domu je 70 roků. Vestavba podkroví byla provedena v roce 1999. V roce 2013 bylo provedeno zateplení bytového domu a výměna oken v oceňovaném bytě. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Oceňovaný byt je dispozičně členěn na předsíň, WC, koupelnu, tři pokoje a kuchyni. K bytu náleží vymezený sklepní prostor v 1. PP a podíl na společných částech domu a pozemku ve výši id. 361/10588. Oceňovaný byt je po celkové rekonstrukci z roku 1999 - zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, podlahy v pokojích plovoucí plastové. Vytápění etážové plynovým kotlem. Ocenění bytu je provedeno v současném technickém stavu a se současným vnitřním vybavením k datu místního šetření. Rekonstrukce bytu v rozsahu provedeném nájemníkem je odhadnuta na 450 tis. Kč. Byt je běžně užíván a udržován nájemníkem. Vlastníkem bytu je Město Kuřim, objednatel ocenění je nájemcem bytu.

**Přístup a příjezd k nemovitostem**

přímo z veřejné komunikace ve vlastnictví obce Kuřim.

**Přístupová komunikace**

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

**Popis nemovitosti**

Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	3 + 1	Výtah	Ne	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]	70
Technický stav jednotky	velmi dobrý	Opotřebení odhadem %	50

**Popis provedení budovy / jednotky**

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 45 cm
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové s podhledem	konstrukce střechy	sedlová s vazníkem dřevěným
krytina střech	betonová tašková	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka štuková, SDK	úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	betonové terracové
dveře a vrata	vchodové plastové	okna	plastová s dvojsklem a střešní
povrch podlah	laminátové plovoucí	vytápění	etážové s plynovým kotlem
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	kotlem ET	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	domácí telefon

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
vana, umyvadlo		kuchyňská linka, sporák kombinovaný	
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ano		
Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny			
Počet samostatných WC	1		

#### Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP bytu - výčet místností	plocha		koeficient KZp	započít. plocha	
předsíň	7.00	m <sup>2</sup>	1.0	7.00	m <sup>2</sup>
WC	1.92	m <sup>2</sup>	1.0	1.92	m <sup>2</sup>
koupelna	6.25	m <sup>2</sup>	1.0	6.25	m <sup>2</sup>
obývací pokoj s kuchyňským koutem	32.80	m <sup>2</sup>	1.0	32.80	m <sup>2</sup>
pokoj 12,21 m <sup>2</sup>	10.36	m <sup>2</sup>	1.0	10.36	m <sup>2</sup>
pokoj 12,51 m <sup>2</sup>	10.66	m <sup>2</sup>	1.0	10.66	m <sup>2</sup>
sklep	3.35	m <sup>2</sup>	0.5	1.68	m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>72.34</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>70.67</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### Srovnávací metoda

##### 1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 4.5.2016				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	3 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	77.7 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost	2 800 000 Kč		36 000 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny	10 %				
Redukovaná cena	<b>2 520 000 Kč</b>		<b>32 400 Kč/m<sup>2</sup></b>		

##### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 3+1, Kuřim, 2.NP/4.NP, zděný bytový dům, nepodsklepený s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími. V prvním NP jsou situovány nebytové prostory, ve druhém až čtvrtém NP jsou umístěny byty. Dům je rekonstruovaný (2014) - zateplená fasáda, plastová okna, nové balkony. V bytě byla provedena modernizace vnitřního vybavení (zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka, podlahy). Byt je umístěn ve druhém nadzemním podlaží. Vytápění je etážové plynovým kotlem. K bytu o výměře 70 m<sup>2</sup> náleží terasa 13,0 m<sup>2</sup> a balkon 2,4 m<sup>2</sup>. Oceňovaný i srovnávací byt se nachází ve stejné lokalitě, oba bytové domy jsou stejného konstrukčního řešení. Bytový dům s oceňovaným bytem je vyššího stáří oproti bytovému domu se srovnávacím bytem. Oba bytové domy jsou rekonstruované a byty modernizované s vnitřním vybavením na stejné technické úrovni. Byt srovnávací má lepší polohu v bytovém domě oproti bytu oceňovanému, který je umístěn v podkroví bytového domu. Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji 2,26 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 32 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.





2. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 4.5.2016				
Konstrukční provedení		Stavba montovaná				
Byt se nachází v	7.NP	Počet NP domu celkem	9	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	3 + 1	Výtah	Ano	Podlahová plocha	65.0	m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost		2 190 000		Kč	33 700	Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny		10		%		
Redukovaná cena		1 971 000		Kč	30 300	Kč/m <sup>2</sup>

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt DB 3+1, Kuřim, 7.NP/9.NP, panelový bytový dům, nepodsklepený s celkovými devíti nadzemními podlažími. V prvním NP jsou situovány společné prostory, sklepní prostory a vchod. Ve druhém až devátém NP jsou situovány byty. Oceňovaný byt je situován v sedmém nadzemním podlaží. Dům je samostatně stojící s navazujícími zelenými plochami veřejně přístupnými. V roce 2005 byla provedena výměna oken a rekonstrukce lodžii, v roce 2008 bylo provedeno zateplení domu, rekonstrukce vstupu s novým telefonním tablem a elektronickým zavíráním domovních dveří, výměna stoupačích potrubí (vody a kanalizace) a nový výtah. Oceňovaný byt je dispozičně členěn na chodbu, WC, koupelnu, kuchyni, tři pokoje a zasklenou lodžii. K oceňovanému bytu náleží sklep. V bytě byla provedena modernizace sociálního zařízení - zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka, jádro zděné.

Oceňovaný i srovnávací byt se nachází ve stejné obci, bytové domy se liší konstrukčním provedením - bytový dům s oceňovaným bytem je zděný a výrazně starší. Oba bytové domy jsou po celkové rekonstrukci, vnitřní vybavení u obou bytů je modernizované. Vybavení oceňovaného bytu je na vyšší technické úrovni oproti vybavení bytu srovnávacímu. Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji (při zohlednění konstrukčního řešení a právního stavu) na 2,33 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 33 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.



3. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace		databáze prodeje vlastní, datum prodeje 08/2014				
Konstrukční provedení		Stavba zděná				
Byt se nachází v	5.NP	Počet NP domu celkem	5	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	57.0	m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost		1 690 000		Kč	29 600	Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny		10		%		
Redukovaná cena		1 521 000		Kč	26 700	Kč/m <sup>2</sup>

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Kuřim, ul. Bezručova, 5.NP/5.NP, zděný bytový dům, podsklepený s celkovými pěti nadzemními podlažími. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní a společné prostory. V nadzemních podlažích jsou umístěny byty. Stáří domu je 65 roků. Dům je v původním provedení s plastovými okny a dodatečně provedenou vestavbou podkrovní. Byt je umístěn v podkrovní, vnitřní vybavení je na úrovni vyššího standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka). Vytápění je etážové plynovým kotlem, okna dřevěná střešní. Oceňovaný i srovnávací byt se nachází ve stejné lokalitě a na stejné ulici. Oba bytové domy jsou stejného konstrukčního a objemového řešení, přibližně stejného stáří. Bytový dům s oceňovaným bytem je rekonstruovaný - zateplený s plastovými okny oproti bytovému domu se srovnávacím bytem, který je v původním stavu. Byty v obou případech jsou umístěny v podkrovní bytových domů. Vnitřní vybavení u obou bytů je na přibližně stejné technické úrovni. Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji 2,19 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 31 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.





Vyhodnocení srovnávací metody				
Rozpětí redukováných cen	26 700 - 32 400	Kč/m²	1 521 000 - 2 520 000	Kč
Stanovená cena za 1m² v oceňované nemovitosti				<b>31 000</b> Kč/m²
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 2,19 mil. Kč.				
Obvyklá cena - současný stav				
Započitatelná podl. plocha	70.67	m²	31 000	Kč/m²
			2 190 800	Kč
Obvyklá cena - současný stav			<b>2 190 000</b>	<b>Kč</b>
			Dva miliony stodevadesát tisíc	<b>Kč</b>
Komentář k ceně				
V ocenění bytu je zahrnuto modernizované vnitřní vybavení (zařizovací předměty, obklady, dlažby, plovoucí plastové podlahy, kuchyňská linka) ve stavu k datu místního šetření. Modernizace bytu byla provedena na náklady nájemce. Celkové rozpočtové náklady na modernizaci činily dle sdělení nájemce cca 450 tis. Kč. Z výsledků hodnocení vlastní databáze a databází spolupracujících odhadců o realizovaných cenách bytů 3+1 se modernizace v rozsahu zjištěném u oceňovaného bytu promítají do jednotkové ceny bytu částkou okolo 3 500 Kč/m² podlahové plochy. Při výměře bytu 70,67 m² se tedy v tržní ceně oceňovaný byt zhodnotil částkou 247 tis. Kč. <b>Cena bytu před modernizací s původním vnitřním vybavením ve vlastnictví města Kuřim je odhadnuta na 1 943 000 Kč.</b>				

## Rekapitulace:

Obvyklá cena bytu č. 1118/7 (volného, neobsazeného) v obci Kuřim, ulice Bezručova čtvrt' 1118/38, katastrální území Kuřim, okr. Brno - venkov s příslušenstvím činí po zaokrouhlení

**2 190 000,00 Kč**

slovy: dvamilionyjednostodevadesát tisíc Kč

V Brně dne 16.5.2016



otisk znalecké pečete

Ing. Jan Zámečník



Fotodokumentace



Pohled z příjezdové komunikace



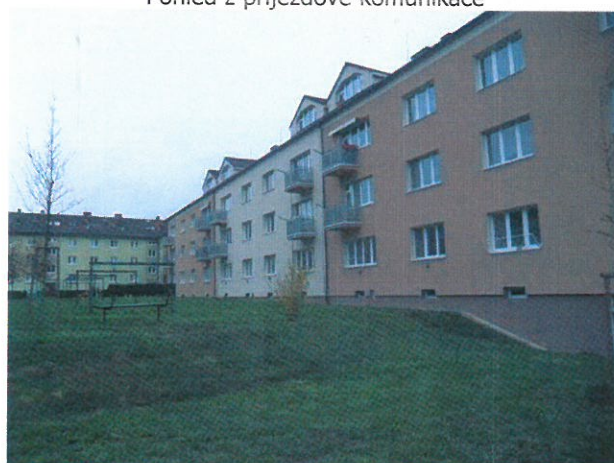
Pohled z příjezdové komunikace



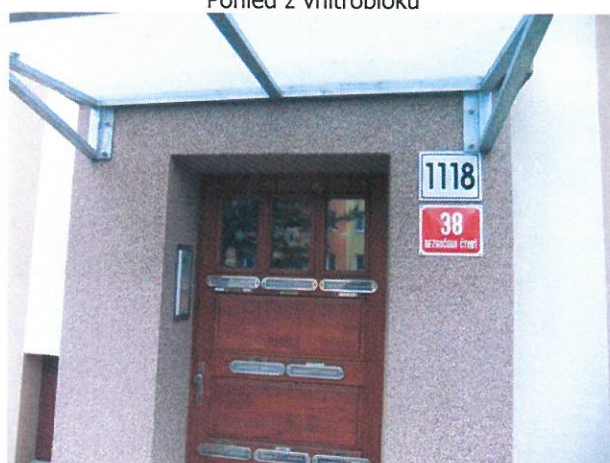
Pohled z příjezdové komunikace



Pohled z vnitrobloku



Pohled z vnitrobloku

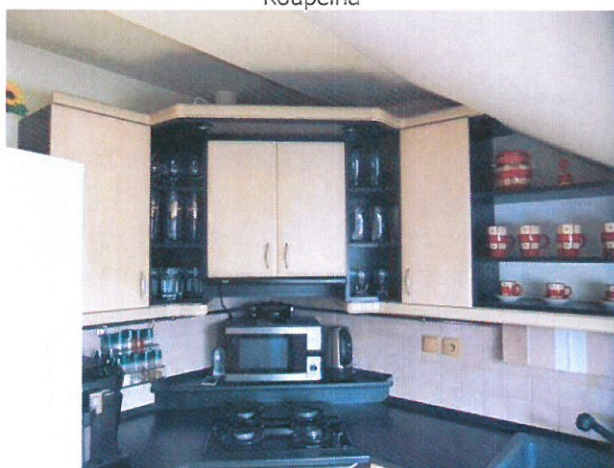


Vchod do domu





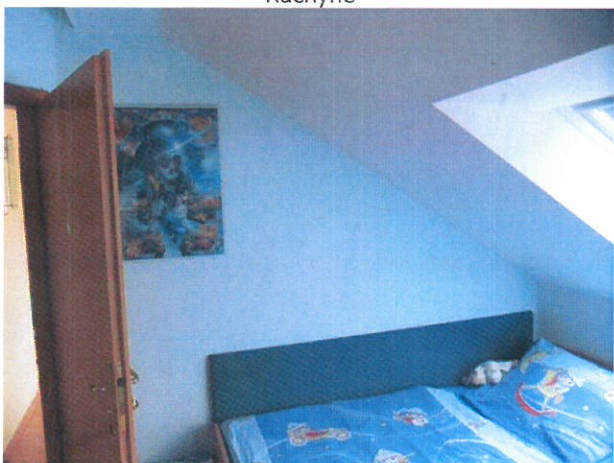
Koupelna



Kuchyně



Kuchyně



Pokoj



Pokoj



### 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. 2784/2016 znaleckého deníku.

V Brně dne 16.5.2016



Ing. Jan Zámečník

### Přílohy:

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí

1 A4