



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 6. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 18.09.2018**

### **Alena Pindryčová, Monika Straková, Kuřim, Martin Vojáček, Brno – žádost o koupi bytu - záměr**

Obsah materiálu:                      Důvodová zpráva  
    A - znalecký posudek

Materiál předkládá:                      Mgr. Ing. Drago Sukalovský - starosta

Materiál zpracoval:                      Alena Janoušková - referent - byty

#### **Důvodová zpráva:**

Dne 10. 9. 2018 požádali o odkoupení jednotky č. 1002/6 paní Alena Pindryčová, její vnučka Monika Straková, obě trvale bytem [osobní údaj odstraněn] 664 34 Kuřim a partner Moniky Strakové, pan Martin Vojáček, trvale bytem Brno (každý id. 1/3). Paní Alena Pindryčová je nájemcem tohoto bytu na základě Rozhodnutí o schválení dohody o výměně bytu ze dne 27. 11. 1985. Jedná se o jednotku 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, tří pokojů, koupelny, WC, předsíně, spíže, komory, sklepa a balkónu. Jednotka je umístěna ve II. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1002, 1003 v ul. Popkova, který je součástí pozemku parc. č. 2086/6, vše v obci a k. ú. Kuřim.

Dle znaleckého posudku zpracovaného Ing. Zámečnickem, který žadatelé předložili, byla znalcem stanovena obvyklá cena jednotky ve výši 2.750.000 Kč.

V posledních letech město prodává byty nájemcům za 80 % obvyklé ceny s tím, že kupující uhradí i daň z nabytí nemovitých věcí. OMP navrhuje stejný princip zachovat i v tomto případě. Kupující by tedy zaplatili **2.200.000 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 jednotky č. 1002/6, 3+1, umístěné ve II. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1002, 1003 v ul. Popkova, který je součástí pozemku p. č. 2086/6, vše v obci a k. ú. Kuřim, za cenu 2.200.000 Kč paní Aleně Pindryčové a Monice Strakové, obě trvale bytem [osobní údaj odstraněn] 664 34 Kuřim a panu Martinovi Vojáčkovi, trvale bytem Brno (každý id. 1/3).



**Město Kuřim**

Podmínky převodu:

- a) úhrada kupní ceny před podpisem kupní smlouvy,
- b) kupující uhradí správní poplatky.

Termín plnění: 30. 9. 2018 (OMP)

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

č. 2986 – 57/2018

**Odhad tržní hodnoty bytu č. 1002/6 v bytovém domě č.p. 1002 v obci Kuřim, ulice Popkova 34, katastrální území Kuřim, okr. Brno – venkov s podílem na pozemcích**

---

**Objednatel posudku:** Monika Straková, [redacted] 4 34 Kuřim

**Účel posudku:** Podklad pro sjednání ceny při prodeji

**Posudek vypracoval:** Ing. Jan Zámečník, znalec bytem Brno, [redacted]  
PSČ 612 00

**Datum místního šetření:** 23.8.2018

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění:** 23.8.2018

**Použitý oceňovací předpis:** zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb.

**Zvláštní požadavky objednavatele:** nejsou

V Brně dne 5.9.2018

Tento znalecký posudek obsahuje 13 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. Informace o jednotce, LV 3921, obec Kuřim, katastrální území Kuřim, okr. Brno - venkov, k datu 4.9.2018

**Jednotka vymezena podle zákona o vlastnictví bytů**

Vlastník:

Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

Nemovitosti

**byt č. 1002/6**, podíl na společných částech domu a pozemku **749/23616**

Budova, Kuřim, č.p. 1002, LV 3262, zp. využití byt. dům na parc. č. 2086/6

**parcely**, parc. č. 2086/6, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 404 m<sup>2</sup>

- 1.2. Kopie katastrální mapy

- 1.3. Výsledky místního šetření ze dne 23.8.2018 za účasti nájemce bytu

- 1.4. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č.340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb.

- 1.5. Použitý software

A Consult plus Praha

## B) Posudek – odhad tržní hodnoty

Předmětem ocenění je:

- ✧ Byt č. 1002/6 v bytovém domě s podílem na společných částech domu a pozemku parc. č. 2086/6 ve výši 749/23616

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

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)					
Předmět ocenění					
Bytová jednotka č. 1002/6, LV č. 3921, s podílem na společných částech domu a pozemku 749/23616, budova zapsána na LV č. 3262, budova je sjednocena s parcelou v KN na pozemcích: pozemek parc. č. 2086/6, LV č. 3262, podíl 749/23616					
Adresa					
Kraj	Jihomoravský kraj	Město	Kuřim	Počet obyvatel	11051
Kat. území	Kuřim	Ulice	Popkova	č.p.	1002, 1003
Část obce dle LV	Kuřim				



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 11051 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. V obci s menší intenzitou probíhá výstavba rodinných a bytových domů. 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 Popkova. Přístup k domu je po zpevněné komunikaci na pozemku ve vlastnictví Města Kuřim. Okolní zástavbu tvoří bytové domy stejného konstrukčního a objemového řešení s navazujícími plochami veřejné zeleně a rodinné domy.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci	širší centrum obce	Okolní zástavba	obytná zástavba
Poloha v obci			
širší centrum-bytové domy zděné			
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano

Informace o nemovitosti
Jedná se o byt 3+1 v panelovém bytovém domě s celkovými osmi nadzemními podlažními zastřešený plochou střechou. V podzemním podlaží jsou situovány sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou umístěny byty. Oceňovaný byt je situován ve druhém nadzemním podlaží. Dům je samostatně stojící, tvořen je jedním objektem se dvěma vchody a dvěma čísly popisnými. Umístěn je na vlastním pozemku. Stáří domu je 45 roků. Dům je revitalizovaný (2013-2014) - zateplený, plastová okna, nové stoupační potrubí vody a kanalizace, nový výtah (2003). V oceňovaném bytě je původní umakartové jádro, původní zařizovací předměty. V roce 2010 byly provedeny plovoucí plastové podlahy v kuchyni a na chodbě, sádkartonové podhledy v kuchyni a na chodbě, pořízena kuchyňská linka a nové vstupní dveře (2018). Umakartové jádro se sociálním zařízením je fyzicky opotřebené. Oceňovaný byt je dispozičně členěn na předsíň, WC, koupelnu, kuchyni, spíž, tři pokoje a balkon. K bytu náleží sklepní prostor (2,80 m <sup>2</sup> ) v podzemním podlaží a podíl na společných částech domu a pozemku ve výši id. 749/23616. Vytápění a ohřev vody centrální. Podlahy v pokojích s parketami, v sociálním zařízení podlaha betonová s PVC. Byt je běžně užíván nájemníkem a omezeně udržován. Vlastníkem bytu je Město Kuřim.

Přístup a příjezd k nemovitostem
přímo z veřejné komunikace parc. č. 2087,2086/1 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	2.NP	Počet NP domu celkem	8	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	3 + 1		Výtah	Ano	Orientace oken	sever, jih, severozápad, jihovýchod
Typ stavby	zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)					

Bytová jednotka je v současném stavu běžně užitelná a obývatelná	Ano
--	-----

Technický stav			
Technický stav domu	velmi dobrý - průměrný	Stáří stavby [roky]	45
Technický stav jednotky	průměrný	Opotřebení odhadem %	60

Minulé rekonstrukce			
Budova	bez rekonstrukce	Byt (jednotka)	bez rekonstrukce
Konstrukce	Rozsah		Rok provedení
Revitalizace	KZS, plastová okna, stoupační potrubí vody a kanalizace, nový výtah (2003)		2013-2014
Byt	plovoucí plastové podlahy v kuchyni a na chodbě, sádkartonové podhledy v kuchyni a na chodbě, kuchyňská linka a nové vstupní dveře (2018)		2010

Popis provedení budovy / jednotky			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	železobetonový montovaný skelet v tloušťce 27 cm
vodorovné konstrukce, stropy	betonové montované	konstrukce střechy	sedlová s vazníkem dřevěným
krytina střech	povlaková	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém
vnitřní obklady		schody	betonové s úpravou stupňů teracem
dveře a vrata	vchodové plastové, vnitřní hladké lakované	okna	plastová s dvojsklem
povrch podlah	parketové	vytápění	dálkové
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	
ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody	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	5.79	m <sup>2</sup>	1.0	5.79	m <sup>2</sup>
WC	1.00	m <sup>2</sup>	1.0	1.00	m <sup>2</sup>
koupelna	2.70	m <sup>2</sup>	1.0	2.70	m <sup>2</sup>
kuchyně	12.17	m <sup>2</sup>	1.0	12.17	m <sup>2</sup>
pokoj	12.08	m <sup>2</sup>	1.0	12.08	m <sup>2</sup>
pokoj	16.52	m <sup>2</sup>	1.0	16.52	m <sup>2</sup>
pokoj	20.78	m <sup>2</sup>	1.0	20.78	m <sup>2</sup>
spíž	0.50	m <sup>2</sup>	1.0	0.50	m <sup>2</sup>
komora	1.87	m <sup>2</sup>	1.0	1.87	m <sup>2</sup>
sklep	1.50	m <sup>2</sup>	0.5	0.75	m <sup>2</sup>
balkon	2.80	m <sup>2</sup>	0.5	1.40	m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>77.71</b>	m <sup>2</sup>		<b>75.56</b>	m <sup>2</sup>

#### Srovnávací metoda

##### 1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 11.6.2018					
Konstrukční provedení	Stavba montovaná					
Byt se nachází v	3.NP	Počet NP domu celkem	9	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ano	Podlahová plocha	54.5	m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost	2 350 000		Kč	43 100		Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny	10		%			
Redukovaná cena	<b>2 115 000</b>		Kč	<b>38 800</b>		Kč/m <sup>2</sup>

##### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

DB 2+1, Kuřim, ul. Na Loučkách, 3.NP/9.NP, bytový dům s celkovými devíti nadzemními podlažími ve stáří 36 roků. V prvním nadzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, ve druhém až devátém NP jsou situovány byty. Dům je revitalizovaný (2011) - zateplena fasáda, plastová okna, výměna stoupačích potrubí (voda, kanalizace), nová krytina ploché střechy, nový výtah. Okolní zástavbu tvoří panelové bytové domy stejného konstrukčního a objemového řešení. V bytě je původní vnitřní vybavení - umakartové jádro, zařizovací předměty, kuchyňská linka. Vytápění dálkové.

Oceňovaný i srovnávací byt se nachází ve stejné obci, v širším centru. Oba bytové domy (srovnávací i oceňovaný) jsou stejného konstrukčního a objemového řešení. Bytový dům s oceňovaným bytem je vyššího stáří (45 roků) oproti bytovému domu se srovnávacím bytem. Oba bytové domy jsou revitalizované přibližně ve stejném rozsahu. Srovnávací i oceňovaný byt mají původní sociální zařízení - umakartové jádro, zařizovací předměty. Oceňovaný byt je v dispozici 3+1 oproti bytu srovnávacímu, který je v dispozici 2+1. Podlahovou plochu má oceňovaný byt větší 75,56 m<sup>2</sup>). Srovnávací hodnotu odhaduji na 2,70 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 35 730 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.



2. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 20.8.2018					
Konstrukční provedení	Stavba montovaná					
Byt se nachází v	6.NP	Počet NP domu celkem	8	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	3 + 1	Výtah	Ano	Podlahová plocha	69.5	m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost			3 200 000 Kč	46 000 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny			10 %			
Redukovaná cena			2 880 000 Kč	41 400 Kč/m <sup>2</sup>		

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt 3+1, Kuřim, ul. Na Královkách, 6.NP/8.NP, ve zděném bytovém domě s celkovými devíti nadzemními podlažími zastřešený plochou střechou. Stáří bytového domu je odhadnuto na 57 roků, dům je částečně rekonstruován - plastová okna, výměna stoupacího potrubí, modernizace vstupu. V prvním NP jsou situovány společné prostory, sklepní prostory a vchod do domu. Ve druhém až devátém nadzemním podlaží domu jsou situovány byty. Oceňovaný byt je umístěn v sedmém NP bytového domu, dispozičně členěn na předsíň, WC, koupelnu, tři pokoje, kuchyň a balkon. K oceňovanému bytu náleží sklep (3,0 m<sup>2</sup>). Byt je modernizovaný s novým sociálním zařízením, kuchyňskou linkou. Vytápění etážového plynovým kotlem.

Oceňovaný i srovnávací byt se nachází ve stejné obci, v širším centru. Bytový dům s oceňovaným bytem je panelový po celkové rekonstrukci oproti bytovému domu se srovnávacím bytem, který je částečně rekonstruovaný, nezateplený. Vnitřní vybavení u srovnávacího bytu je modernizováno, na úrovni současného standardu oproti vybavení bytu oceňovanému, který je v původním provedení s umakartovým jádrem. Oba byty jsou v dispozici 3+1, výměrou podlahové plochy se oba byty významně neliší. Srovnávací hodnotu odhaduji na 2,80 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 37 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

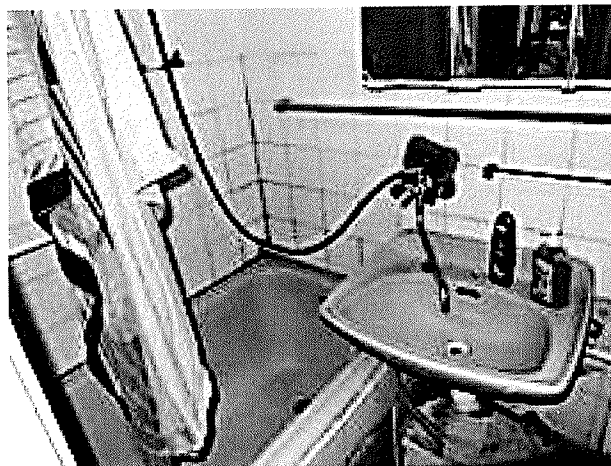


3. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 23.8.2018					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	3	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	61.8	m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost			2 400 000 Kč	38 900 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny			10 %			
Redukovaná cena			2 160 000 Kč	35 000 Kč/m <sup>2</sup>		

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt 2+1, Kuřim, ul. Jungmannova ve zděném bytovém domě s celkovými třemi nadzemními podlažími a vestavěným podkrovím, zastřešený sedlovou střechou. Stáří domu je 59 roků. V roce 1997 byla provedena rekonstrukce krovu a výměna stoupacího potrubí v domě, v roce 2010 provedena výměna oken za okna plastová. V podzemním podlaží jsou situovány sklepní prostory, v nadzemních podlažích domu jsou situovány byty. Oceňovaný byt je situován v prvním nadzemním podlaží bytového domu, bez výtahu. Dispozičně je členěn na předsíň, WC, koupelnu, dva pokoje a kuchyň. K oceňovanému bytu o výměře 57,5 m<sup>2</sup> náleží dva sklepy 5,4 m<sup>2</sup> a 3,10 m<sup>2</sup>. Vnitřní vybavení je původní (zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka) na úrovni nižšího standardu, vhodná modernizace. Vytápění je etážové plynovým kotlem. Podlahy v pokojích s parketami. Oceňovaný i srovnávací byt se nachází ve stejné lokalitě, v širším středu města. Bytový dům s oceňovaným bytem je panelový po celkové rekonstrukci oproti bytovému domu se srovnávacím bytem, který je zděný částečně rekonstruovaný, nezateplený. Sociální zařízení u obou bytů je přibližně na stejné technické úrovni. Oceňovaný byt je v dispozici 3+1 s výměrou podlahové plochy 75,56 m<sup>2</sup> oproti bytu srovnávacímu, který je umístěn ve zděném bytovém domě s dispozicí 2+1 o menší podlahové ploše. Srovnávací hodnotu odhaduji na 2,75 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 36 400 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.





Vyhodnocení srovnávací metody				
Rozpětí redukových cen	35 000 - 41 400	Kč/m <sup>2</sup>	2 115 000 - 2 880 000	Kč
Stanovená cena za 1m <sup>2</sup> v oceňované nemovitosti	36 400			Kč/m <sup>2</sup>

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 2,75 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 36 400 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Obvyklá cena - současný stav				
Započitatelná podl. plocha	75.56	m <sup>2</sup>	36 400	Kč/m <sup>2</sup>
			2 750 400	Kč
Obvyklá cena - současný stav			2 750 000	Kč
			Dva miliony sedm setpadesát tisíc	Kč

#### Komentář k ceně

Výše uvedená cena obvyklá je stanovena s úvahou případné nutnosti prodeje nemovitosti v časovém horizontu do 6 - ti měsíců

#### Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Kladný vliv - klidná lokalita mimo hlavní dopravní provoz, parkování na veřejných komunikacích v okolí bytového domu  
Záporný vliv - byt v původním provedení s umakartovým jádrem.

#### Podmínky platnosti ceny

Odhad obvyklé ceny je vázán na technický stav zjištěný k datu místního šetření. Obvyklá cena je stanovena pro bytovou jednotku volnou - neobsazenou a je platná za předpokladu, že na nemovité věci nebudou váznout věcná břemena, zástavní práva či jiná omezení a bude i nadále zajištěn bezproblémový přístup a příjezd k nemovité věci.

Vyhodnocení rizik	REET	NE
-------------------	------	----

## **Rekapitulace:**

**Obvyklá cena** bytu č. 1002/6 (volného, neobsazeného) v obci Kuřim, ulice Popkova 1002/34, katastrální území Kuřim, okr. Brno - venkov s příslušenstvím činí

**2 750 000,00 Kč**

slovy: dvamilionysedmsetpadesáttisíc Kč

V Brně dne 5.8.2018



Ing. Jan Zámečník

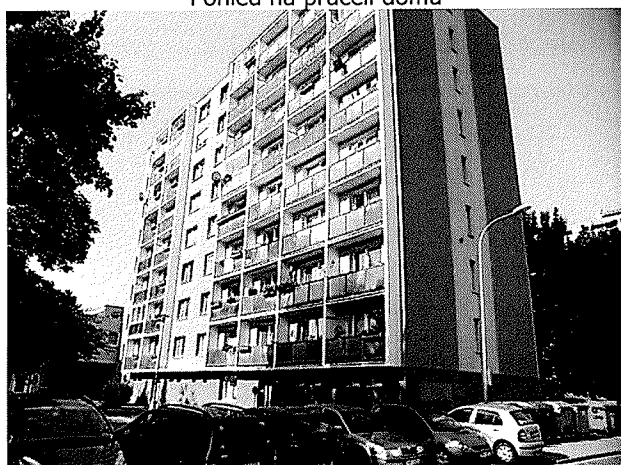
otisk znalecké pečeti



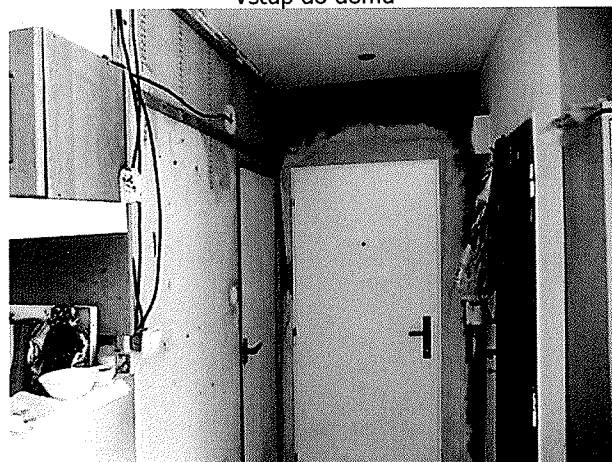
Pohled na průčelí domu



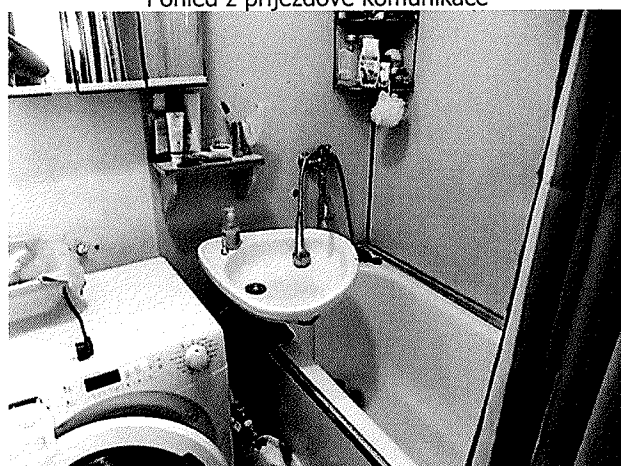
Vstup do domu



Pohled z příjezdové komunikace



Chodba



Koupelna - umakartové jádro

