



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

7

Příspěvek do 10. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 18.12.2014

Manželé Chorváthovi – žádost o koupi bytu - záměr

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
 A - Znalecký posudek byt č. 900_10
 B - Dodatek ke znaleckému posudku - byt č. 900_10

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - Starosta

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - Referentka odboru majetkoprávního

Důvodová zpráva:

Dne 25. 8. 2014 požádali o odkoupení bytové jednotky č. 900/10 manželé Pavel a Iva Chorváthovi, trvale bytem [osobní údaj odstraněn], Kuřim. Manželé Chorváthovi mají s městem Kuřim k této bytové jednotce uzavřenu nájemní smlouvu na dobu neurčitou ze dne 15. 6. 1998. Jedná se o bytovou jednotku 2+1 s příslušenstvím - předsíň, koupelna, WC, sklep o velikosti 75,70 m², umístěnou v podkroví bytového domu č. p. 898, 899, 900 a 901 postaveného na pozemku parc. č. 1806 v ul. Na Královkách, vše v obci a k. ú. Kuřim.

Bytové jednotky č. 898/10, 898/11, 899/10, 899/11, 900/10, 900/11, 901/10 a 901/11 v ul. Na Královkách byly postaveny s přispěním státní dotace a zástavní právo na nich vázlo po dobu 20 let. Dodatkem č. 1 ke smlouvě o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na stavbu „8 b.j. půdní vestavbou na domech č. p. 898, 899, 900 a 901 v Kuřimi v ul. Na Královkách“ se zkrátila vázací doba plnění podmínek programu na 10 let. Tento dodatek č. 1 byl schválen na jednání Zastupitelstva města Kuřimi dne 17. 6. 2014 pod číslem usnesení 1072/2014.

Dne 9. 9. 2014 požádalo město Kuřim o výmaz zástavního práva u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - venkov.

Mezitím město Kuřim informovalo všech osm nájemců bytových jednotek č. 898/10, 898/11, 899/10, 899/11, 900/10, 900/11, 901/10 a 901/11 o možnosti odkoupit byty do osobního vlastnictví. Dosud pouze manželé Chorváthovi požádali o koupi bytu.

Žadatelé nechali na svůj náklad vyhotovit panem Ing. Janem Zámečnickem, Brno znalecký posudek. Znalec stanovil tržní cenu bytu obsazeného nájemcem se smlouvou na dobu neurčitou na **1.330.000 Kč**. Jde o 70% tržní hodnoty neobsazeného bytu. Bez omezení nájemní smlouvou by odhadní cena činila **1.900.000 Kč**. **V tržní ceně je však započítáno i vnitřní vybavení bytu pořízené a hrazené nájemcem** (kuchyňská linka, zařizovací předměty, obklady, dlažby, interiérové dveře). Manž.



Město Kuřim

Chorváthovi ve svém přípise žádají, zda by mohly být úpravy bytu zohledněny alespoň nějakou slevou ve výsledné ceně. Výši slevy však konkrétně nevyčíslili. K žádosti doložili pouze fakturu ze dne 22. 10. 2010 za kuchyňskou linku ve výši 131.010 Kč. K ostatním investicím do bytu nemohou doklady doložit, neboť si je neuchovali. OMP uděloval dne 11. 5. 2004 souhlas ke stavebním úpravám, jejichž předmětem byla výměna dlažby a obkladů v bytě. Podmínkou bylo provedení těchto úprav na náklady nájemce a v případě opuštění bytu uvedení bytu do původního stavu nebo ponechání upraveného stavu bez nároků na úhradu vložených nákladů.

OMP tento materiál předložil na zasedání zastupitelstva města dne 30. 9. 2014. Materiál byl stažen z jednání s tím, že bude doplněn o nový znalecký posudek, který stanoví cenu zařizovacích předmětů pořízených manž. Chorváthovými do bytu.

Ing. Zámečník vypracoval dodatek ke znaleckému posudku, kterým upravuje obvyklou cenu bytu - vizte příloha B. Tímto dodatkem byla snížena cena obvyklá na částku **1.768.000 Kč**. Přecenění vychází z porovnání běžného obecního podkrovního bytu ve standardní výbavě s bytem, který užívají manž. Chorváthovi.

V letošním 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 **1.414.400 Kč + 56.576 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. 900/10, o velikosti 2+1 s příslušenstvím, umístěné v podkroví bytového domu č. p. 898, 899, 900, 901 v ul. Na Královkách, postaveného na pozemku p. č. 1806 vše v obci a k. ú. Kuřim, obsazené nájemcem za cenu 1.414.400 Kč manželům Pavlu a Ivě Chorváthovým, oba 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. 12. 2014 (OMP)

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2646 – 60/2014

Odhad tržní hodnoty bytu č. 900/10 v bytovém domě čp. 900 v obci Kuřim, ulice Na Královkách 3, katastrální území Kuřim, okr. Brno – venkov s podílem na pozemcích

Objednatel posudku: Iva Chorváthová, [redacted] 664 34 Kuřim

Účel posudku: Podklad pro sjednání ceny při prodeji bytu

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

Datum místního šetření: 4.8.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 4.8.2014

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 15.8.2014

Tento znalecký posudek obsahuje 16 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 3905, obec Kuřim, katastrální území Kuřim, okr. Brno - venkov, k datu 30.7.2014

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

Část A LV

Vlastník:

Město Kuřim, Jungmannova 968, 664 34 Kuřim

Část B LV

Nemovitosti

byt č. 900/10, podíl na společných částech domu a pozemku **7574/309207**

Budova, Kuřim, č.p. 898, 899, 900, 901, LV 3145, zp. využití byt. dům na parc. č.1806, LV 3145

parcely, parc. č. 1806, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 900 m²

- 1.2. Kopie katastrální mapy

- 1.3. Výsledky místního šetření ze dne 4.8.2014 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. 900/10 v bytovém domě s podílem na společných částech domu a pozemku parc. č.1806 ve výši id. 7574/309207

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. 900/10, LV č. 3905, s podílem na společných částech domu a pozemku 7574/309207, budova zapsána na LV č. 3145 na pozemcích: parc. č. 1806, LV č. 3145					
Adresa					
Kraj	Jihomoravský kraj	Město	Kuřim	Počet obyvatel	10833
Kat. území	Kuřim	Ulice	Na Královkách	č.p.	900, 1806
Část obce dle LV					



Objednatel	
Iva Chorváthová	Tel. [redacted]
[redacted]	E-mail [redacted]
Vlastnictví	
Bytová jednotka	Město Kuřim - 664 34 Kuřim, Jungmannova 968, IČ 002 81 964
Zpracováno pro	Klienta
Obvyklá cena - současný stav	1 900 000 Kč
	Jeden milion devětset 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 – v bytě modernizováno vnitřní vybavení, klidná lokalita mimo hlavní dopravní provoz, veřejná zeleň v okolí bytového domu

Záporný vliv – bytový dům v původním provedení, omezené možnosti parkování v okolí bytového domu

Podmínky platnosti ceny

Odhad obvyklé ceny je vázán na technický 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	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. 3145. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3905, vyhotovil Městský úřad 30.7.2014. Snímek kat. mapy pro k.ú. Kuřim.
Datum předání kompletních podkladů 25.11.2012

Přílohy
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3905, vyhotovil Městský úřad 30.7.2014.

Místopis			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci	širší centrum obce	Okolní zástavba	sídlištní zástavba
Bytový dům se nachází v obci Kuřim, v centrální části na ulici Na Královkách, je součástí sídlištního komplexu zděných 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 bytové domy s navazujícími 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 2+1 ve zděném bytovém domě s celkovými třemi nadzemními podlažími a vestavěným podkrovím, zastřešený sedlovou střechou. Oceňovaný byt je situován v podkroví bytového domu. Dům je tvořen čtyřmi objekty, každý se samostatným vchodem a číslem popisným. Stáří domu je 55 roků, vestavby podkroví byly provedeny cca před 17 roky. V podzemním podlaží jsou situovány sklepní prostory, v nadzemních podlažích domu jsou umístěny byty. Oceňovaný byt je dispozičně členěn na předsiň, WC, koupelnu, dva pokoje a kuchyň. K oceňovanému bytu o výměře 72,30 m ² náleží sklep 3,40 m ² a podíl na společných částech domu a pozemcích ve výši id. 7574/309207. Vnitřní vybavení v bytě je modernizováno - nová kuchyňská linka, v koupelně nové zařizovací předměty, obklady, dlažby, nové interiérové dveře a plynový kotel etážového vytápění. Dle prohlášení nájemce vnitřní vybavení oceňovaného bytu bylo pořízeno z jeho finančních prostředků. Byt je udržovaný, užíváný nájemníkem, oceněn je k datu místního šetření.

Přístup a příjezd k nemovitostem
přímo z veřejné komunikace parc. č. 1822/1, 1798 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	4.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Orientace oken	jihovýchod

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

Technický stav			
Technický stav domu	průměrný	Stáří stavby [roky]	55
Zděný bytový dům s dodatečně provedenou vestavbou podkroví, udržovaný s původními prvky dlouhodobé životnosti.			
Technický stav jednotky	velmi dobrý - průměrný	Opotřebení odhadem %	35
Byt situovaný v dodatečně provedené vestavbě podkroví s modernizovaným vnitřním vybavením, udržovaný. Střešní okna mají porušenou těsnost.			

Minulé rekonstrukce			
Budova	po celkové rekonstrukci	Byt (jednotka)	bez rekonstrukce
Konstrukce	Rozsah	Rok provedení	
podkroví	vestavba bytových jednotek, zateplení konstrukce střechy	1997	
modernizace bytu	zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka, plynový kotel	2004	

Popis provedení budovy / jednotky			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy	z prostého betonu	izolace proti zemní vlhkosti	s izolací vodorovnou i svislou

svislé nosné konstrukce	Zděné	stropy	betonové
krov	Sedlový	střešní krytina	pálená tašková zdvojená
obvodové stěny z	cihelného zdiva v tl. do 45 cm	vnější úpr. povrchů	omítka ze stříkaného břizolitu
vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka štuková	schodiště	betonové teracové
okna	plastová s dvojsklem a střešní	dveře	hladké lakované a shrnovací plastové
podlahy obytných místn.	betonové a plovoucí plastové	podlahy nebytových místn.	keramická dlažba
vytápění	etážové s plynovým kotlem	elektro	světelný rozvod
rozvod vody	studené a teplé	rozvod plynu	je proveden
zdroj teplé vody	kotel ÚT		

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
-----------------------	---

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ano

1.NP bytu - výčet místností		plocha		koeficient KZp	započít. plocha	
Kuchyně		12.55	m ²	1.0	12.55	m ²
předsíň		13.54	m ²	1.0	13.54	m ²
pokoj		18.48	m ²	1.0	18.48	m ²
pokoj		16.37	m ²	1.0	16.37	m ²
koupelna		9.86	m ²	1.0	9.86	m ²
WC		1.50	m ²	1.0	1.50	m ²
sklep		3.40	m ²	0.5	1.70	m ²
Součet ploch za podlaží		75.70	m²		74.00	m²

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	databáze prodejů spolupracujících odhad, datum prodeje 04/2013					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + k.k.	Výtah	Ne	Podlahová plocha	76.5	m ²
Cena za nemovitost	1 900 000		Kč	24 800		
Redukce ceny	0		%			
Redukovaná cena	1 900 000		Kč	24 800		Kč/m²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 3+kk, Kuřim, ul. Bezručova, 4.NP/4.NP, zděný bytový dům, podsklepený s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní a společné prostory, V nadzemních podlažích jsou umístěny byty. Stáří domu je 63 roků. Dům je v původním provedení s plastovými okny a dodatečně provedenou vestavbou podkroví v roce 1998. Byt je umístěn v podkroví, vnitřní vybavení je na úrovni běžného standardu. Vytápění etážové plynovým kotlem, okna střešní. Oceňovaný i srovnávací byt se nachází ve stejné lokalitě, oba bytové domy jsou stejného konstrukčního a objemového řešení, přibližně stejného stáří a technického stavu. Byty v obou případech jsou umístěny v podkroví bytových domů. Vnitřní vybavení oceňovaného bytu je na vyšší technické úrovni oproti vybavení bytu srovnávacího. Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji 1,98 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 26 100 Kč/m² podlahové plochy.



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 21.7.2014				
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 ²
Cena za nemovitost	1 690 000 Kč		29 600 Kč/m ²		
Redukce ceny	10 %				
Redukovaná cena	1 521 000 Kč		26 700 Kč/m²		

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 63 roků. Dům je v původním provedení s plastovými okny a dodatečně provedenou vestavbou podkroví. Byt je umístěn v podkroví, 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, oba bytové domy jsou stejného konstrukčního a objemového řešení, přibližně stejného stáří a technického stavu. Byty v obou případech jsou umístěny v podkroví bytových domů. Vnitřní vybavení u obou bytů je na přibližně stejné technické úrovni. Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji 1,975 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 26 700 Kč/m² podlahové plochy.

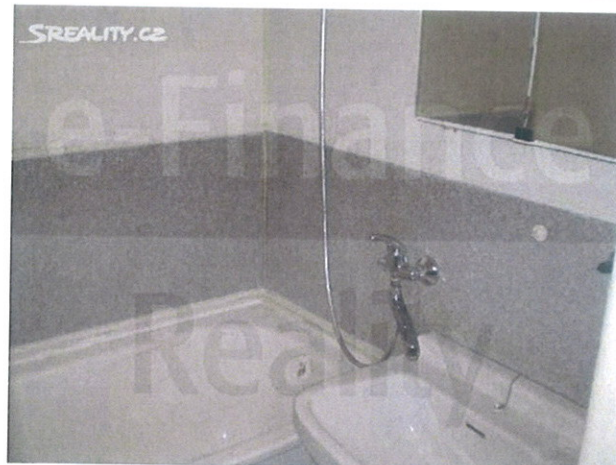


3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 13.8.2014				
Konstrukční provedení	Stavba montovaná				
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	8	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ano	Podlahová plocha	64.2 m ²
Cena za nemovitost	1 700 000 Kč		26 500 Kč/m ²		
Redukce ceny	10 %				
Redukovaná cena	1 530 000 Kč		23 900 Kč/m²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt 2+1, Kuřim, ul. Na Královkách ve zděném bytovém domě s celkovými osmi nadzemních podlažích. V podzemním podlaží bytového domu jsou situovány sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích domu jsou situovány byty. Stáří domu je 63 roků. V roce 2008 byla provedena rekonstrukce vchodů do domu, zateplení střechy, výměna krytiny střechy a rekonstrukce domovní kotelny. Srovnávací byt je situován ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu, s výtahem. V bytě je vnitřní vybavení v běžném standardu - kuchyňská linka, zařizovací předměty, obklady, dlažby. Podlahy s parketami. Vytápění je ústřední pro dům, ohřev vody průtokovým ohřívačem. K bytu náleží balkon a sklep. Oceňovaný i srovnávací byt se nachází ve stejné lokalitě, bytové domy se srovnávacím a oceňovaným bytem jsou umístěny na stejné ulici, jsou stejného konstrukčního řešení. Bytový dům se srovnávacím bytem je osmipodlažní a je po částečné rekonstrukci v rozsahu přibližně stejném jako v případě bytového domu s oceňovaným bytem. Vnitřní vybavení u oceňovaného bytu je na vyšší technické úrovni oproti vybavení srovnávacího bytu. Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji na 1,813 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 24 500 Kč/m² podlahové plochy.



Vyhodnocení srovnávací metody

Rozpětí redukováných cen	23 900 - 26 700	Kč/m ²	1 521 000 - 1 900 000	Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	26 000			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 tržní hodnotu cenu na 1,90 mil. Kč.

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu

Nemovitost je pronajata

Nájemné

Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou

Korekce obvyklé ceny na pronajatý byt (smlouva na dobu neurčitou)

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 1,90 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 v bankách 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:

$1\,900\,000,00 \text{ Kč} \times 0,7 = 1\,330\,000,00 \text{ Kč}$, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 17 973,00 Kč/m² podlahové plochy.

Rekapitulace:

Tržní cena bytu č. 900/10 (obsazeného, se smlouvou na dobu neurčitou) v obci Kuřim, ulice Na Královkách 900/3, katastrální území Kuřim, okr. Brno - venkov s příslušenstvím činí po zaokrouhlení

1 330 000,00 Kč


slovy: jedenmiliontřistatřicettisíc Kč

V tržní ceně je započítáno vnitřní vybavení bytu pořízené nájemcem (kuchyňská linka, zařizovací předměty, obklady, dlažby, interiérové dveře, plynový kotel)

V Brně dne 15.8.2014



otisk znalecké pečeti


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. 2646/2014 znaleckého deníku.

V Brně dne 15.8.2014



Ing. Jan Zámečník

Přílohy:

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí

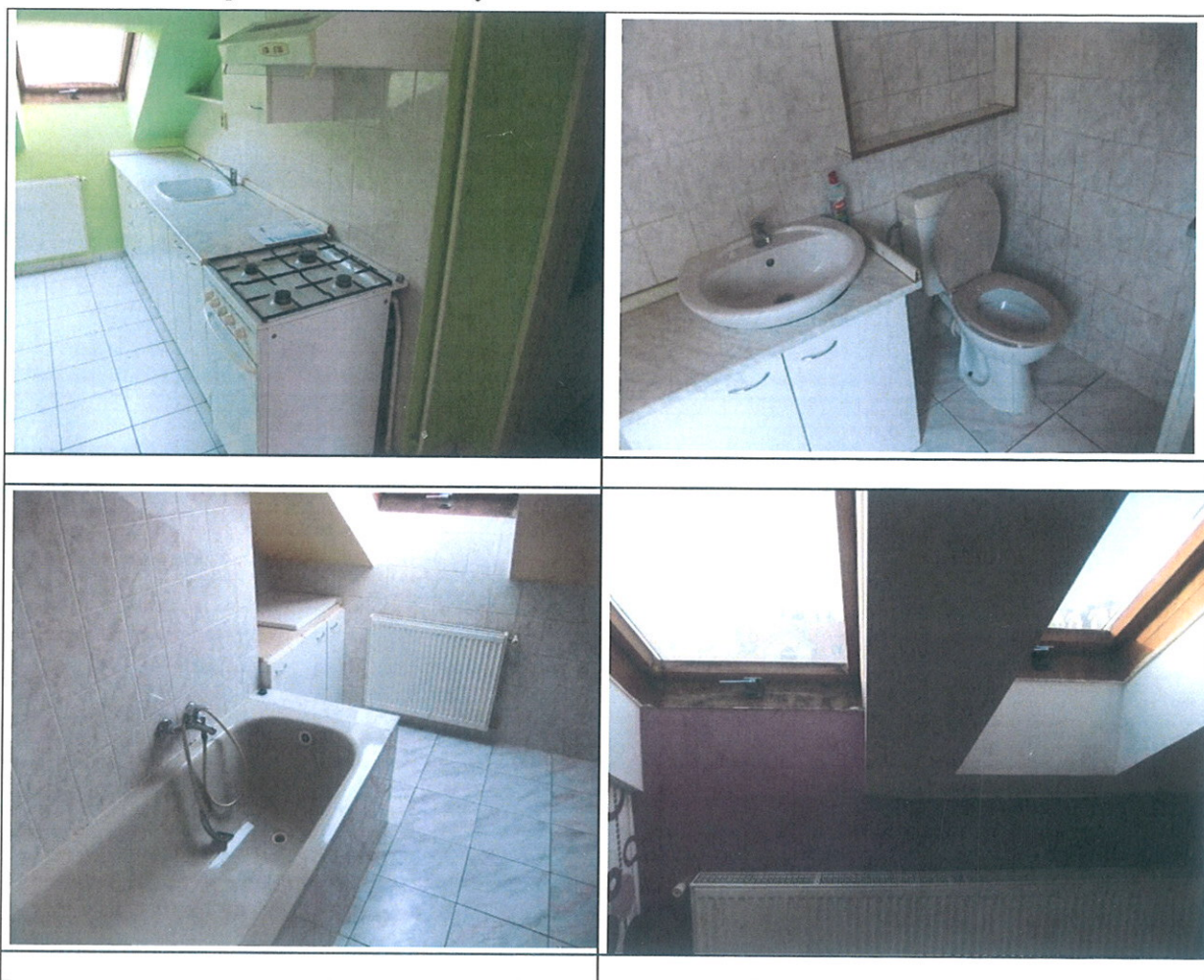
3 A4

DODATEK
ke znaleckému posudku
č. 2646 – 60/2014

Odhad tržní hodnoty bytu č. 900/10 v bytovém domě čp. 900 v obci Kuřim, ulice Na Královkách 3, katastrální území Kuřim, okr. Brno – venkov s podílem na pozemcích

Tímto dodatkem se upravuje obvyklá cena bytu. Po dohodě nájemce s pronajimatelem je provedeno ocenění s původním vnitřním vybavením, které bylo ve vlastnictví pronajimatele (viz fotodokumentace). Místní šetření bylo provedeno 24.11.2014 za účasti zástupce pronajimatele a znalce.

Fotodokumentace původního vnitřního vybavení



Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukovanych cen	23 900 - 26 700	Kč/m ²	1 521 000 - 1 900 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	23 900 Kč/m ²		

V tomto konkrétním případě na základě hodnocení lokality, umístění bytového domu, jeho technického stavu, vybavení bytu (původní stav) a s přihlédnutím na současný vývoj cen bytů na realitním trhu odhaduji obvyklou cenu na 1 768 000 mil. Kč.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Kladný vliv – střed města, v okolí je občanská vybavenost, klidná lokalita mimo hlavní dopravní provoz, veřejná zeleň v okolí bytového domu
 Záporný vliv – v bytě je původní vnitřní vybavení, bytový dům v původním provedení, omezené možnosti parkování v okolí bytového domu

Obvyklá cena - současný stav

1 768 000	Kč
Jeden milion sedmsetšedesátosm tisíc	Kč

V Brně dne 3.12.2014



otisk znalecké pečete


 Ing. Jan Zámečník