



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

8

Příspěvek do 10. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 18.12.2014

Manželé Jindrovi – žádost o koupi bytu - záměr

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
A - znalecký posudek 1. část
A - znalecký posudek 2. část

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - Starosta

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - Referentka odboru majetkoprávního

Důvodová zpráva:

Dne 17. 9. 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 - předsiň, 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 Zámečnickem, 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**.

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 **1.256.000 Kč + 50.240 Kč** (daň z nabytí nemovitých věcí činí 4 % z kupní ceny).

OMP momentálně nedoporučuje prodej tohoto bytu a navrhuje vypracování oponentního znaleckého posudku, neboť průzkumem realitních serverů bylo zjištěno, že cena obdobných bytů Na Loučkách se pohybuje kolem 1.800.000,- 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:



Město Kuřim

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 1,256.000 Kč manželům Josefu a Janě Jindrovým, 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. 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	Opotřebení 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 |



