

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

Príspevek do 2. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 11.03.2014

Záměr na prodej bytové jednotky č. 906/4

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
OMP-Jan-11-03-14 - Příloha - Znalecký posudek anonymiz.

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - Starosta

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - Referentka odboru majetkoprávního
Mgr. Petr Kavka - Vedoucí odboru

Důvodová zpráva:

Dne 17. 2. 2014 požádal o odkoupení bytové jednotky č. 906/4 pan Roman Štěpánek, trvale bytem [osobní údaj odstraněn], Kuřim. Nájemní smlouva je uzavřena s paní Lidií [osobní údaj odstraněn] Štěpánkovou, matkou Romana Štěpánka. Jedná se bytovou jednotku 2+1 s příslušenstvím - předsíň, koupelna, WC, spíž, sklep, komora o velikosti 68,50 m², umístěnou ve II. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 906 postaveného na pozemku parc. č. 1701 v ul. Jungmannova, vše v obci a k. ú. Kuřim. Na předmětném bytu nevázne žádná zástava ani dotační titul, nakládání s ním není tedy nijak omezeno.

Ke dni 31. 12. 2013 došlo ke zrušení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Převod bytové jednotky vymezené zákonem č. 72/1994 Sb. se však stále ve smyslu § 3063 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, řídí stále dosavadními předpisy. OMP upozorňuje, že ve smyslu § 22 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., musí vlastník bytu nabídnout převod tohoto bytu stávajícímu nájemci, který má šestiměsíční lhůtu k přijetí či odmítnutí nabídky. V případě odmítnutí ze strany nájemce může vlastník byt prodat kterékoliv třetí osobě. Z výše uvedeného důvodu doporučuje OMP koncipovat záměr jako „neadresný“ a vzápětí uvědomit nájemce o možnosti odkoupení bytové jednotky do svého vlastnictví.

Žadatel nechal na svůj náklad vyhotovit paní Ing. Hanou Divišovou, Brno znalecký posudek. Znalkyně stanovila obvyklou cenu bytu na **1.200.000 Kč**.

V roce 2013 byly manžel. Studeným i manžel. Sarojanovým prodány byty za 80 % tržní ceny s tím, že kupující uhradili i daň z převodu nemovitostí. OMP navrhuje stejný postup zachovat i v tomto případě. Kupující by tedy zaplatil 960.000 Kč + 38.400 Kč (daň z nabytí nemovitých věcí činí 4 % z kupní ceny). Žadatel s tímto postupem vyslovil souhlas.

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. 906/4 o velikosti 2+1 s příslušenstvím umístěné ve II. NP bytového domu č. p. 906 postaveného na pozemku parc. č. 1701 vše k. ú. Kuřim na ulici Jungmannova v Kuřimi obsazené nájemcem za cenu min. 960.000 Kč.

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.

Předkládá: Mgr. Ing. D. Sukalovský

Termín plnění: 31. 12. 2014

Zodpovídá: OMP/ Janoušková

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2413-6/14

o ceně bytové jednotky č. 906/4 v bytovém domě čp. 906
v kat. úz. a obci Kuřim, na ul. Jungmannova č. 59, okres Brno - venkov
vč. podílu na pozemku parc.č. 1701

a stanovení ceny obvyklé

Objednatel znaleckého posudku:

pan Štěpánek

66434 Kuřim

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu
pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod
nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 30.1.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Hana Divišová
Jírovcova 86
623 00 Brno

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Brně 7. 2. 2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení odhadní ceny nemovitosti podle současně platné vyhlášky a stanovení ceny obvyklé za účelem převodu nemovitostí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č. 906/4

Adresa předmětu ocenění: Jungmannova 906/59

664 34 Kuřim

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Obec: Kuřim

Katastrální území: Kuřim

Počet obyvatel: 10 814

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce	IV	0,60
O3. Poloha obce	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 069,78 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.1.2014 za přítomnosti pana Štěpánka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpočtový list k bytu č.4, Jungmannova 906, Kuřim
- Současný náhled do KN, informace o stavbě, jednotce a pozemku
- Kopie katastrální mapy
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku 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. a č. 303/2013 Sb. (platná od 1.1.2014)

- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- současná nabídka realitních kanceláří prodeje bytů 2+1 v Kuřimi

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle náhledu do KN majitel :

Město Kuřim, Jungmannova 968, 66434 Kuřim

vlastní : - bytovou jednotku č. 906/4 v bytovém domě čp. 906

vč. spoluhl. podílu ve výši 137/1158 na spol. částech domu

a spoluhl. podílu ve výši 46/193 na pozemku

- parc.č. 1701 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 203 m²

vše zapsáno na LV č. 3993, 3142, kat. úz. a obec Kuřim, okres Brno - venkov

6. Celkový popis nemovitosti

Bytová jednotka č. 906/4 se nachází ve 2.NP třípodlažního bytového zděného domu čp. 906, na ul. Jungmannova č. 59, v Kuřimi, okres Brno - venkov. Dům je postaven na vlastním pozemku parc.č. 1701, má provedeny běžné přípojky na inženýrské sítě - elektro, vodovod, kanalizace a plyn. Je bez výtahu.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 906/4

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 906/4

Bytový dům je klasický zděný, koncový, zcela podsklepený, se třemi nadzemními podlažími, z nichž poslední je řešeno jako půdní vestavba do sedlové střechy. Je bez výtahu. Má osazena plastová okna.

Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, předsíně, kuchyně, koupelny, WC, spíže, komory a dvou zděných sklepů v 1.PP.

Vybavení - okna plastová, dveře dřevěné plné a prosklené, podlahy obytných místností vlasy, ostatní lino. Vytápění lokální plynovými topidly WAV, ohřev teplé vody plynovou karmou, zavedena elektroinstalace. Hygienické vybavení - litinová vana, umyvadlo, splachovací WC. V kuchyni plynový sporák bez odsavače par.

Stáří : dům pochází z roku 1961 stáří 2014 - 1961 = 53 roků

Technický stav : dům v původním stavu, pouze osazena před cca 1,5 rokem plastová okna
a před cca 15 roky provedena půdní vestavba bytů

bytová jednotka v původním stavu, pouze novější lino a 1x wavky,
při výstavbě půdních bytů byl oceňovaný byt vytopen,
v současné době nefunkční karma, zatečený strop v kuchyni

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Oceňovaný pozemek se nachází v Kuřimi, okres Brno - venkov. V katastru nemovitostí je veden jako parc.č. 1701 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 203 m², je na něm postaven bytový dům. Obec má 10814 obyvatel, v místě je možnost napojení na běžné inženýrské sítě vč. plynu.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,990$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,070 = 1,059$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 069,78	1,059		1 132,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1701	203,00	1 132,90	229 978,70
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					229 978,70

Pozemek - zjištěná cena = **229 978,70 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek = 229 978,70 Kč
229 978,70 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **229 978,70 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Jihomoravský kraj, obec 10 001 – 50 000
 obyvatel
 Stáří stavby: 53 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 20 039,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	7,60 *	1,00 = 7,60 m ²
předsín:	5,30 *	1,00 = 5,30 m ²

pokoj:	20,50 *	1,00 =	20,50 m ²
pokoj:	13,40 *	1,00 =	13,40 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
koupelna:	3,10 *	1,00 =	3,10 m ²
spíž:	0,50 *	1,00 =	0,50 m ²
komora:	6,00 *	1,00 =	6,00 m ²
dva sklepy:	11,00 *	0,80 =	8,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>66,30 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 * 53 = 0,74$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,74 = 0,786$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

4

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,990$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,070$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 20\,039,- \text{ Kč/m}^2 * 0,786 = 15\,750,65 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 66,30 \text{ m}^2 * 15\,750,65 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 1,070 = 1\,106\,193,19 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,106\,193,19 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 229 978,70 Kč

Spoluvlastnický podíl: 46 / 193

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$229\,978,70 \text{ Kč} * 46 / 193 = 54\,813,58 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 54\,813,58 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka 906/4 - zjištěná cena} = \underline{1\,161\,006,77 \text{ Kč}}$$

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Obvyklá (tržní cena) nemovitosti se stanovuje na základě kombinace nákladové, výnosové a srovnávací metody. Každá metoda však má odlišnou vypovídací schopnost a je třeba její váhu aplikovat dle konkrétního případu.

V praxi je nejobektivnější srovnávací metoda, kdy se porovnává již zobchodovaná podobná nemovitost v daném místě a čase s oceňovanou nemovitostí. Pokud není k dispozici databáze již prodaných nemovitostí, je možné vycházet z nabídky realitních kanceláří avšak s jistou redukcí nabídkové ceny.

V konkrétním případě, kdy se jedná o prodej bytové jednotky, je srovnávací metoda nejvhodnější, neboť se jedná o nejrozšířenější prodej nemovitostí vůbec a tudíž existuje dostatečná databáze prodaných i nabízených nemovitostí tohoto typu.

SROVNÁVACÍ METODA :

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena dle současné nabídky realitních kanceláří v dané lokalitě (redukci nabízené ceny uvažuji ve výši 85 %)

Oceňovaná nemovitost :

BJ 2+1, Kuřim, ul. Jungmannova č. 59

cihla, 2./3.NP, podlahová plocha 57,50 m² + 11,00 m² dva sklepy, bez balkonu
bytový dům stáří 53 roků, vše v původním stavu, jen plastová okna stáří 1,5 roků, vytápění lokální
2x WAV, dům je postaven na vlastním pozemku, centrum obce

SROVNATELNÉ NEMOVITOSTI :

Srovnání bude provedeno na základě současné nabídky realitních kanceláří pro bytové jednotky OV 2+1 ve zděných starších domech v lokalitě Kuřim, okres Brno - venkov.

realitní kancelář	nemovitost	nabídková cena
RK STING	OV 2+1, Kuřim, Bezručova čtvrť	za cenu 1,800 mil. Kč

cihla, 3./4.NP, podl. pl. 75 m², dva balkony, sklep,
revitalizace v r. 2008 (zateplení fasády, eurookna, ...)
jednotková cena.....24.000,- Kč/m²

srovnání - oceňovaná nemovitost :

- nemá balkon koef. 0,98
- není zateplená fasáda domu koef. 0,95

srovnávaná cena

0,85 x 24.000,- Kč/m² x 0,98 x 0,9518.992,- Kč/m²

PATREAL	OV 2+1, Kuřim, Na Královkách	za cenu 1,450 mil. Kč
----------------	-------------------------------------	------------------------------

cihla, 5./8.NP, podl. pl. 60 m², výtah, dům po kompletní GO
vč. zateplení a plast. oken, stupačky, výtah, BJ v dobrém stavu
jednotková cena24.167,- Kč/m²

srovnání - oceňovaná nemovitost :

- má horší tech. stav koef. 0,93

srovnávaná cena

0,85 x 24.167,- Kč/m² x 0,9319.104,- Kč/m²

cihla, podl. pl. 52 m², balkon, sklepní kóje, částečně zrekonstruováno,
nový výtah, nová koupelna, WC, plovoucí podlahy
jednotková cena25.942,- Kč/m²

srovnání - oceňovaná nemovitost :

- nemá balkon koef. 0,98
- má horší tech. stav koef. 0,88

srovnávaná cena

0,85 x 25.942,- Kč/m² x 0,98 x 0,8819.017,- Kč/m²

Průměrná jednotková cena 19.038,- Kč/m²

ZÁVĚR :

Oceňovaná bytová jednotka 2+1 se nachází ve 2.NP staršího zděného domu v centru města Kuřim, s dobrou občanskou vybaveností a dobrou dostupností. Bytová jednotka je v původním stavu, s drobnými závadami a plastovými okny.

Na základě výše uvedeného porovnání stanovuji obvyklou cenu ve výši 19.038,- Kč/m² podlahové plochy. Podlahová plocha sklepů je uvažována dle běžné praxe v poloviční výši. Potom obvyklá cena bytu činí : $(57,50 + 0,5 \times 11,00) \text{ m}^2 \times 19.038,- \text{ Kč/m}^2 = 1,199.394,- \text{ Kč}$

tj. zaokr. **1, 200. 000,- Kč**

