



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

**26**

## **Příspěvek do 4. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 16.06.2015**

### **Prodej bytu č. 1206/4, 3+1, ul. Na Loučkách, Kuřim - záměr**

Obsah materiálu:                      Důvodová zpráva  
    A - Znalecký posudek - 1206\_4  
    B - záměr 1206\_4

Materiál předkládá:                      Mgr. Ing. Drago Sukalovský - Starosta

Materiál zpracoval:                      Alena Janoušková - Referentka odboru majetkoprávního

#### **Důvodová zpráva:**

Zastupitelstvo města Kuřimi na svém zasedání dne 10. 3. 2015 schválilo pod číslem usnesení 1027/2015 záměr na prodej bytové jednotky č. 1206/4, o velikosti 3+1, umístěné ve III. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1206, 1207 v ulici Na Loučkách, který je součástí pozemku parc. č. 4296, vše v obci a k. ú. Kuřim, obsazené nájemcem za cenu 1.400.000 Kč manželům Jeseфу a Janě Jindrovým, oba trvale bytem [osobní údaj odstraněn] Kuřim.

Záměr byl na úřední desce zveřejněn od 12. 3. 2015 do 27. 3. 2015.

Na zasedání zastupitelstva města Kuřimi dne 28. 4. 2015 však samotný prodej bytové jednotky č. 1206/4 schválen nebyl.

Dne 13. 5. 2015 požádali manž. Jindrovi o ukončení nájemní smlouvy dohodou ke dni 31. 5. 2015. Rada města na své schůzi dne 27. 5. 2015 schválila ukončení nájemní smlouvy ke dni **31. 8. 2015**. Pan Jindra OMP sdělil, že nemá dostatek finančních prostředků k úhradě nájemného, nájemné i nadále hradit nebude. OMP měl obavy, že by se manž. Jindrovi následně stali dlužníky města, a proto předložil žádost o ukončení nájemní smlouvy dohodou na schůzi RM znovu. RM na své schůzi dne 10. 6. 2015 schválila ukončení nájemní smlouvy dohodou ke dni **30. 6. 2015**. Současně RM pověřila OMP přípravou materiálu k prodeji bytové jednotky č. 1206/4 pro zasedání ZM dne 16. 6. 2015.

OMP má k dispozici znalecký posudek vypracovaný Ing. Jiřím Taušem, Kuřim. Ten stanovil obvyklou cenu oceňované bytové jednotky včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku ve výši **1.750.000 Kč**.

Z dobře známých zdrojů OMP získal informaci, že se v loňském roce v lokalitě Na Loučkách zrekonstruovaný byt prodal za cenu 2 mil. Kč, nezrekonstruovaný byt za cenu 1,8 mil. Kč.



## **Město Kuřim**

Před případným prodejem je nutno vyhlásit ve smyslu § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, záměr na prodej nemovitého majetku. OMP navrhuje schválit záměr na prodej předmětné bytové jednotky a požadovat minimálně cenu stanovenou znalcem, tj. 1.750.000 Kč. Kupující by uhradil i daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4% z kupní ceny.

### **Návrh na usnesení:**

**ZM s c h v a l u j e** záměr na prodej bytové jednotky č. 1206/4, o velikosti 3+1, umístěné ve III. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1206, 1207 v ul. Na Loučkách, který je součástí pozemku parc. č. 4296, vše v obci a k. ú. Kuřim, za cenu min. 1.750.000 Kč ve znění dle přílohy B.

Termín plnění: 31. 7. 2015 (OMP)

## Znalecký posudek a ocenění nemovitosti č. 1101-02/15

Nemovitost : Byt č. 1206/4 v bytovém domě Kuřim, Na Loučkách 1206 a 1207, na pozemku parc.č. 4296

Vlastník nemovitosti : Město Kuřim, IČ 00281964  
Jungmannova 968/75  
Kuřim

Účel posudku : Zjištění obvyklé ceny pro prodej nemovitosti

Datum provedeního  
místního šetření : 23.01.2015

Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění : 23.01.2015

Datum vypracování  
posudku : 26.01.2015

Použitý oceňovací  
předpis : Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, s doplněním Zákonem  
č. 121/2000 Sb., č.237/2044 Sb., č.257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb.,  
č. 188/2011 Sb., č.350/2012 Sb. a 303/2013 Sb.  
Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Tento znalecký posudek obsahuje **16** stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

## **Předložené doklady :**

1. Výpis z katastru nemovitostí, pro obec Kuřim, k.ú. Kuřim, LV 3919, vydaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – SCD dne 09.01.2015
2. Informace o nemovitostech z internetu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
3. Informace z prohlášení vlastníka z archivu Společenství vlastníků
4. Místní šetření dne 23.01.2015 a zaměření nemovitostí
5. Informace z územního plánu města Kuřimi.
6. Studium dokladů znalcem.

Jiné doklady nebyly předloženy.

# **1. NÁLEZ**

## **Úvod :**

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), s doplněním Zákonem č. 121/2000 Sb. :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

## **Všeobecné místopisné údaje**

Město Kuřim patří mezi významná průmyslová centra v okrese Brno - venkov. Má 10 814 obyvatel – jedná se o průměrnou hustotu obyvatel v běžné zástavbě. Nachází se ve vzdálenosti cca 13 km severně od Brna v dopravně výhodné poloze na komunikacích E 461, která spojuje město Brno se Svitavami a pokračuje do Hradce Králové a také na komunikaci Brno – Tišnov. Kuřim leží na železniční trati Brno - Havlíčkův Brod - na železniční trase č.250 s rychlíkovým provozem (Berlín – Praha – Budapešť). Dopravní spojení umožňuje využití kompletní nabídky pracovních možností nejen ve městě, ale i v dosahu veřejné dopravy – v Brně a Tišnově. Ve městě Kuřim je běžný hluk a prach od dopravy, v místě jsou lesy, místy parky, v okolí jsou význačné přírodní lokality (Baba, Zlobice, Babí lom).

Ve městě Kuřim je veškerá občanská vybavenost : Nachází se zde strojírenské závody, jedná se o střední výrobu bez negativních vlivů na okolí. Kompletní obchodní síť se základními službami je od posuzované nemovitosti vzdálena několik minut schůze. Ve větší vzdálenosti jsou umístěny objekty občanské vybavenosti jako je základní škola, mateřská škola, střední integrovaná škola a základní umělecká škola. O nemocné se pečuje na poliklinice, v ordinacích soukromých lékařů, léky jsou vydávány ve 2 lékárnách. Mezi kulturní zařízení patří sportovní stadion s plaveckým areálem, společenské centrum Kulturní dům s výstavní síní, společenským sálem, letní kino, restaurace, hotel, vinotéka. Město Kuřim má městský úřad s rozšířenou působností, poštu, banky, policii.

Bytový dům je postaven v zastavěné části města Kuřimi, v zastavěném území města. Dle informací z územního plánu je bytový dům postaven v ploše BB – bydlení v bytových domech. Okolí bytového domu tvoří bytové domy. Vzdálenost autobusové zastávky je cca 250 m. Vlakové nádraží je ve vzdálenosti cca 570 m .

Míra nezaměstnanosti ve městě Kuřimi je průměrně 7,86 % (2011 – [www.risv.cz](http://www.risv.cz)), nezaměstnanost v Jihomoravském kraji je 8,26 % (12/2014 - [www.brno.czso.cz](http://www.brno.czso.cz) ).

## **Popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1206/4 o velikosti 3 + 1 a celkové podlahové ploše včetně příslušenství 77,53 m<sup>2</sup>, umístěná ve 3.NP bytového domu na ulici Na Loučkách, číslo popisné 1204, 1205, 1206 a 1207. Vlastník bytové jednotky je současně spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku, spoluvlastnictví bytu č. 1206/4 je vyjádřeno ideálním podílem 363/10000. Ve vlastnictví společných částech domu je kočárkárna, prádelna a sušárna.

Bytový dům je postaven na pozemku parc.č. 4296 o výměře 330 m<sup>2</sup>, dle výpisu z katastru nemovitostí charakterizovaný jako zastavěná plocha a nádvoří objektem bydlení.

Bytový dům je postaven na sídlišti panelových bytových domů Na Loučkách, na zastavěném území města Kuřimi. Bytový dům má 2 vchody, tvoří jeden stavební celek a nepatří k němu žádné další objekty. Bytový dům byl postaven jako devítipodlažní – technické přízemí a 8 bytových podlaží. Dle informací objednatele byl zkolaudován 30.09.1982. Bytový dům má zřízen osobní výtah.

## **Popis bytového domu :**

Bytový dům byl postaven panelovou technologií z plošných prefabrikovaných dílců systému T06B-KDU, v r. 2011 byl obvodový plášť opatřen zateplením pěnovým polystyrenem a venkovní ušlechtilou tenkovrstvou omítkou. Stropy jsou prefabrikované s rovným podhledem. Střecha je tvořena plochou střechou se živičnou krytinou. Střecha je doplněna klempířskými výrobky z pozinkovaného plechu a hromosvodem. Venkovní obklady nejsou. Schodiště je betonové. Rozvody studené i teplé vody jsou plastovými trubkami (2011) v bytovém jádru, příprava TUV je centrální. Splašková kanalizace odvádí splaškové vody z kuchyně, WC a koupelny do uličního řádu. V bytovém domě je zřízen osobní výtah.

## **Popis bytu :**

Vnitřní omítky bytu jsou vápenné hladké, vnitřní bělinové obklady jsou provedeny v koupelně a v kuchyni, kuchyně je z části obložena dřevěnými palubkami, v předsíni jsou částečné obklady z břidlicový kusů kamene. Dveře jsou dřevěné hladké prosklené a plné. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, jsou doplněná venkovními a vnitřními parapety. Podlaha bytu je tvořena podlahovým PVC, na lodžii z r. 2011 je cementový potěr, ve sklepech v 1.NP (mimo byt) cementový potěr. Vytápění je ústřední na zemní plyn, ohřev vody je centrální. Kuchyně je vybavena původní kuchyňskou linkou s plynovým sporákem, koupelna je vybavena původní ocelovou smaltovanou vanou s vestavěným otočným umývadlem (již nefunkčním), místnost WC splachovací klozetovou mísou.

Bytová jednotka 1206/4 se skládá z těchto místností :

Předsíň	6,67 m <sup>2</sup>	Pokoj	12,06 m <sup>2</sup>
Kuchyně	12,45 m <sup>2</sup>	Pokoj	16,21 m <sup>2</sup>
Koupelna	2,54 m <sup>2</sup>	Lodžie	4,50 m <sup>2</sup>
WC	0,96 m <sup>2</sup>	Sklep	1,50 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj	20,64 m <sup>2</sup>		
Celkem			77,53 m <sup>2</sup>

**Poznámka :**

Vzhledem k tomu, že u srovnávaných nemovitostí se objevovala poznámka, že terasy, balkony, lodžie a sklepy nejsou do podlahové plochy započítány, ve výměře oceňované bytové jednotky také nebudou započteny : výměra oceňované bytové jednotky je tedy 71,53 m<sup>2</sup>.

Město Kuřim má dle Malého lexikonu obcí (Český statistický úřad 2013) celkem 10 814 obyvatel. Cenová mapa pro město Kuřim nebyla zpracována. Město Kuřim má veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou síť.

**Omezení vlastnických práv**

Objednavatel ocenění sdělil, že na oceňované nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena nebo břemena vznikající přímo ze zákonů (vodního, plynárenského, telekomunikačního, elektrizačního a pod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí.

**Právní stav**

Za právní stav nemovitosti se považuje takový stav, kdy jednotlivé místnosti nebo stavby jsou užívány v souladu se správním rozhodnutím příslušného úřadu.

Bylo zjištěno, že oceňovaná bytová jednotka byla a je užívána bez závad.

**Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví**

Byla provedena kontrola všech staveb a pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění je bytová jednotka včetně podílu na společných částech domu a pozemcích, které jsou zapsány v katastru nemovitostí

Na pozemcích se mimo uvedenou stavbu nenachází žádné další stavby.

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí nejsou pro oceňované pozemky plomby, nebo jiná ustanovení, jako např. nedořešené právní stavy.

### **Závěr nálezu :**

Ve zpracovaném znaleckém posudku jsou vyjádřeny skutečnosti podle stavu zjištěného na místě samém a podle údajů, které byly znalci poskytnuty v průběhu šetření a které získal studiem dostupných dokladů.



## Metoda zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno obvyklou cenou. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě metodou srovnávací (tržní, statistickou). V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit nebo uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, k datu ocenění.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Pro stanovení obvyklé, tržní, ceny je u daného typu nemovitosti jako nejobektivnější metoda srovnávací metodou. Nejvýraznější vliv na hodnotu oceňované nemovitosti má situace na trhu s pozemky, kdy poptávka je v souladu s nabídkou.

Ve zpracovaném znaleckém posudku jsou vyjádřeny skutečnosti podle stavu zjištěného na místě samém a podle údajů, které byly znalci poskytnuty v průběhu šetření a které získal studiem dostupných dokladů.

### Pro stanovení obvyklé ceny mají velký vliv různé okolnosti. Mezi nejvýznamnější patří :

#### 1. působení nabídky

Průzkumem bylo zjištěno, že se v nabídkách realitních kanceláří, v inzertních časopisech i na nejrůznějších internetových stránkách objevuje řada podobných nemovitostí k prodeji – poptávka je s nabídkou v rovnováze.

**Závěr : *pozitivní vliv* na stanovení výše obvyklé ceny.**

#### 2. působení poptávky

V současné době se na trhu objevuje trend změny bydlení z centra velkých aglomerací do menších měst a okolních vesnic, avšak v dosahu veškeré občanské vybavenosti. Město Kuřim takovým místem je.

**Závěr : *pozitivní vliv* na stanovení výše obvyklé ceny.**

#### 3. umístění nemovitosti v obci a regionu

Předmětná nemovitost je umístěna v zastavěné části obce. v těsné blízkosti veškeré občanské vybavenosti.

**Závěr : *pozitivní vliv* na stanovení výše obvyklé ceny.**

#### 4. převládající zástavba

Převládající zástavbou v nejbližším okolí jsou bytové domy. Předmětná nemovitost je shodného charakteru

**Závěr : *pozitivní vliv* na stanovení výše obvyklé ceny.**

5. příslušenství nemovitosti

Příslušenství bytového domu tvoří pouze veřejné prostranství, žádné jiné příslušenství nemá.

Závěr : **negativní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

6. inženýrské sítě

Nemovitost je napojena inženýrské sítě samostatnými přípojkami – vodovod, plynovod, kanalizaci a elektřina.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

7. doprava

Nemovitost je přístupná pro automobilovou dopravu, ve městě jsou potom zastávky pro autobusovou a železniční dopravu – dům je v relativně velmi dobré dostupnosti k centru města.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

8. infrastruktura obce a regionu

Ve městě je veškerá občanská vybavenost.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

9. pracovní možnosti v obci

Ve městě je řada pracovních možností.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

10. životní prostředí v obci a jejím okolí

Rodinný dům je v městské aglomeraci – místně je zatíženo mírným poškozením ovzduší, prachem a hlukem automobilové a železniční dopravy.

Závěr : **negativní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

11. změna v zástavbě

Ke změně v zástavbě prakticky nemůže dojít – bytové domy tvoří souvislou zástavbu, není předpoklad výstavby staveb jiného charakteru. Dle schválené územní dokumentace není v místě uvažováno s průmyslovou výstavbou.

Závěr : **pozitivní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

12. typ stavby, vybavení objektu

Jedná se o bytovou jednotku. Dispoziční řešení je poplatné době vzniku – společné části domu jsou technicky na dobrém stupni, ve vlastní bytové jednotce je předpokládána modernizace - výměna podlah, hygienických zařizovacích předmětů, výměna umakartového bytového jádra.

Závěr : **negativní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

13. fyzický stav nemovitosti

Společné části domu jsou technicky na dobrém stupni, ve vlastní bytové jednotce jsou předpokládány nutné opravy původních konstrukcí : povrchové úpravy – omítky stěn i stropů, podlahy, hygienické zařizovací předměty, výměna umakartového bytového jádra.

Závěr : **negativní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

#### 14. výše ceny za prodej

V nabídkách inzertních časopisů i realitních kanceláří jsou uváděny prodejní ceny, které jsou zpravidla vyšší než následně zrealizovaný obchodní případ. Tyto ceny pak nedávají tak zcela jasný a průhledný přehled o obvyklé ceně.

Závěr : **negativní vliv** na stanovení výše obvyklé ceny.

Všechny tyto pozitivní a negativní faktory ovlivňují stanovení výše obvyklé ceny prodeje nemovitosti. Pozitivní vlivy převažují nad negativními (poměr 9 : 5).

## **2. OCENĚNÍ METODOU SROVNÁVACÍ**

### **Zjištění obvyklých cen prodeje bytových jednotek :**

Průzkumem zrealizovaných obchodních případů v dané lokalitě, z vlastní databáze, z databáze spolupracujících odhadců, informacemi z realitních kanceláří, průzkumem na internetových stránkách realitních kanceláří, z realitních novin a časopisů a na základě vlastního odborného pohledu, byly vytipovány následující srovnatelné bytové jednotky v Kuřimi. Vše se jedná o starší bytové jednotky (nikoli novostavby) v bytových domech.

#### **1. Bezručova 3+1, 85 m<sup>2</sup>**

Cena : 2.099.000 Kč

Byt v OV 3+1 se nachází v 1.P/4 cihlového domu o celkové ploše 84,5 m<sup>2</sup> (bez sklepa). Dům prošel revitalizací – střecha, plastová okna, stupačky. Byt je v udržovaném stavu s vlastním plynovým kotlem, ohřev vody zajišťuje karma. Byt disponuje neprůchozími pokoji, vstupní halou, šatnou a spíží. K bytu náleží zděný sklep v suterénu domu.

#### **2. Náměstí Osvobození 2+kk, 76 m<sup>2</sup>**

Cena : 1.810.000 Kč

Byt v OV 2+kk velice prostorný, nadstandartní byt o ploše 76 m<sup>2</sup>, ke kterému náleží sklep o velikosti 10 m<sup>2</sup> (nezapočítány do výměry). Byt má vlastní plynový kotel pro vytápění a ohřev TUV. Elektřina v mědi. Prodává se kuchyňský kout vč. kuchyňské linky se spotřebiči (myčka nádobí, elektrická trouba, plynový sporák, mikrovlnná trouba, mrazák, lednice), prostorná předsíň, šatna, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou a WC. Podlahy: kk, předsíň, koupelna -dlažba, pokoje - parkety. Velikost pokojů: kk-11 m<sup>2</sup>, obývací pokoj- 26 m<sup>2</sup>, ložnice-11 m<sup>2</sup>, předsíň + šatna- 15 m<sup>2</sup>, spíž- 1 m<sup>2</sup>, koupelna- 7 m<sup>2</sup>.

#### **3. Na Loučkách 2+1, 53 m<sup>2</sup>**

Cena : 1.500.000 Kč

Družstevní byt 2+1 v panelovém domě, není u hlavní silnice. Parkoviště před domem. Byt je v původním udržovaném stavu. Dům po revitalizaci. Byt je v 7 NP/8. Obývací pokoj 4,70 x 3,30, ložnice 3,50 x 3,30. Okna plastová, nová lodžie.

#### **4. Na Loučkách 1+1, 40 m2**

Cena : 1.190.000 Kč

Byt 1+1 v 8.NP panelového domu. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a vestavěnou skříní. Dům prošel celkovou revitalizací, zatepleno, nové stoupačky, výtahy i vchody. K bytu náleží lodžie s dobrým výhledem a sklep (nezapočítáno do výměry).

#### **5. Na Loučkách 3+1, 75 m2**

Cena : 1.899.000 Kč

Prostorný, slunný byt v OV 3+1 v 6.NP/7 v panelovém domě po kompletní revitalizaci. Celková plocha bytu je 72 m2 +balkon, který není započítán do plochy bytu. Samotný byt má nová plastová okna, jinak je ve standardu(podlahy lino,umakart.jádro- v kuchyni obložené). Dispozice bytu:samostatné pokoje (20,64m2,16,21m2,12,06m2,kuchyň 11,95m2,předsíň 6,67m2,koupelna 2,25m2,WC 0,82m2,spíž 0,36m2,sklep 1,01m2,balkon je nový, zvětšený, celoprosklený .Na patře je další uzamykatelná lodžie vždy pro dva byty.

#### **6. Bezručova 2+1, 54 m2**

Cena : 1.650.000 Kč

Prodej podkrovního bytu 2+1 o dispozici 2+1 (kk) má celkovou plochu 54 m2. Rozměry místností - ložnice 12 m2, obývací pokoj 15 m2, kuchyně 12 m2. Jedná se o podkrovní byt po zdařilé rekonstrukci v revitalizovaném domě bez výtahu v 5NP/5. Kuchyně je propojená s obývacím pokojem. Byt má střešní okna, velkou kuchyň, dva samostatné pokoje, jeden průchozí (obývací pokoj). V prostorné chodbě jsou skříně na míru, které nabízí velký úložný prostor. Byt má velkou a světlou koupelnu, vana + WC. K bytu náleží komora, možno vybudovat oddělené WC, odpady jsou v komoře. Podlahy - dlažba, plovoucí podlaha. V obývacím pokoji možno vybudovat krb, část podlahy je dlažba, vše připraveno na krb s vývodem do komínu. KL je včetně spotřebičů - sporák, trouba, digestoř. Byt má vlastní měřiče a také klimatizaci. Topení a ohřev vody - plyn. K bytu náleží prostorný sklep o velikosti 6 m2, není balkon. Z bytu je nádherný výhled.

#### **7. Na Královkách 3+1, 65 m2**

Cena : 1.880.000 Kč

Byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+1, 6.p/8, výtah, celková plocha 65 m2. Dispozice: před-síň 5m2, kuchyně s jídelnou 10m2, pokoje 22m2, 14m2 a 11m2, koupelna 2m2, samostatné WC 1m2. K bytu náleží balkon 2m2 a sklep 2m2 (nezapočítáno do výměry). Dům prošel celkovou revitalizací - zateplení + fasáda, nové stupačky, balkony, výtah, plastová okna. V bytě nová kuchyňská linka a koupelna.

## **8. Brněnská 3+1, 64 m2**

Cena : 1.760.000 Kč

Byt 3+1 ve 3.patře panelového domu s lodžii v DV/OV (převod do OV možný). Dům je po revitalizaci - zateplení, plastová okna, zasklená lodžie, nový výtah. Dispozice: obývací pokoj 20 m2, pokoj 9 m2, pokoj 13 m2, v kuchyni 9 m2 zánovní kuchyňská linka, předsíň 13 m2. Všechny pokoje jsou neprůchozí. Na podlaze linoleum. K bytu patří 2 sklepní kóje (nezapočítány do plochy).

## **9. Zborovská 2+1, 59 m2**

Cena : 1.590.000 Kč

Cihlový byt 2+1 v OV (CP 59 m2 + 2 × zděný sklep – 7,2 m2) ve 2. podlaží . Při vstupu do bytu se nachází odkládací prostor, vestavěné úložné skříně, vstup do koupelny (vana, umyvadlo, místo pro pračku, karma), samostatného WC a komory (spíže). Ze vstupní chodby se dále vchází do kuchyně s jídelní částí. KL původní, plynový sporák s el. troubou, dřez. Kuchyně je průchozí do obývacího pokoje. Další vstup do obývacího pokoje je možný i z chodby. Obývací pokoj je průchozí do ložnice. Podlahy v bytě tvoří především parkety (ve velmi dobrém stavu), PVC a dlažba. Okna jsou původní dřevěná. Topení v bytě je řešeno na plyn a v obývacím pokoji je možnost instalace krbových kamen (vyústění do komína). Rozměry bytu: předsíň (9,1 m2), koupelna (3,6 m2), WC (1,4 m2), kuchyň (10,5 m2), obývací pokoj (18,4 m2), ložnice (14,8 m2), komora (1,4 m2). Dům má novou střechu (realizace půdní nástavby), nové vstupní dveře, novou výmalbu chodeb.

## **10. Jungmannova 2+1, 58 m2**

Cena : 1.390.000 Kč

Byt leží ve 3.N.P./4 cihlového bytového domu bez výtahu. Byt nemá balkon. Vytápění novější WAV, ohřev TUV plyn. ohříváčem. Okna jsou původní, v dobrém stavu. K bytu patří sklep 5 +2m2.

## **11. Na Královkách 2+1, 56 m2**

Cena : 1.450,000 Kč

Cihlový byt 2+1 v 1. patře/4. K bytu náleží větší zděný sklep a sklepní spíž, kterou je možné využít jako další úložný prostor (nezapočítány do plochy bytu). Celková plocha bytu činí 56,4 m2. Byt má dva samostatné neprůchozí pokoje o velikosti 17,9 m2 a 15,6 m2, kuchyně 7,6 m2 je vybavena kuchyňskou linkou ve standardu, je zde samostatná spíž. Koupelna je s umakartovým jádrem, toaleta je samostatná. Okna jsou dřevěná, podlaha je pokryta parketami.

### **Přehled srovnávacích bytových jednotek :**

Velikost bytu	Výměra	Prodejní cena Kč	Přepočet Kč/m <sup>2</sup>
3+1 Bezručova	84 m <sup>2</sup>	2.099.000	24.988
2+kk nám. Osvobození	76 m <sup>2</sup>	1.810.000	23.816
2+1 Na Loučkách	53 m <sup>2</sup>	1.500.000	28.302
1+1 Na Loučkách	40 m <sup>2</sup>	1.190.000	29.750
3+1 N Loučkách	75 m <sup>2</sup>	1.899.000	25.320
2+1 Bezručova	54 m <sup>2</sup>	1.650.000	30.556
3+1 N Královkách	65 m <sup>2</sup>	1.880.000	28.923
3+1 Brněnská	64 m <sup>2</sup>	1.760.000	27.500
2+1 Zborovská	59 m <sup>2</sup>	1.590.000	26.949
2+1 Jungmannova	58 m <sup>2</sup>	1.390.000	23.966
2+1 Na Královkách	56 m <sup>2</sup>	1.450.000	25.893

### **Vyhodnocení obvyklých cen prodeje bytových jednotek :**

Průzkumem zrealizovaných obchodních případů v dané lokalitě bylo zjištěno, že prodejní cena těchto nemovitostí se pohybuje v rozmezí

**23.816 až 30.556 Kč/m<sup>2</sup>**

podlahové plochy. Všechny nemovitosti považuji za nemovitosti srovnatelné a jejich ceny za ceny srovnatelné a odpovídající současnému trendu v prodejních cenách v místě oceňování.

Oceňovaná nemovitost má podlahovou plochu 71,53 m<sup>2</sup>. Při této výměře a výše uvedeného rozpětí podlahové plochy by se obvyklá cena oceňované bytové jednotky měla pohybovat v rozmezí mezi

**1.703.558 až 2.185.671 Kč**

### **Podstatné vlivy na stanovení obvyklé ceny bytové jednotky :**

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného bytu je nutno vzít úvahu, že v bytové jednotce je třeba provést modernizaci a rekonstrukci, bude nutno vyměnit stávající původní 34 let staré konstrukce, jejichž stáří již přesáhlo jejich životnost, za nové, současné, odpovídající současným nárokům na bydlení : nové omítky stěn a stropů s úpravou spar mezi panely, výměna podlahových krytin z PVC, vybourání umakartového a vyzdění nového bytového jádra, osazení novými zařizovacími předměty.

## 4. ZÁVĚR

Pro stanovení obvyklé ceny je u daného typu nemovitosti metoda srovnávací metodou nejobjektivnější. Nejvýraznější vliv na hodnotu oceňované nemovitosti má situace na trhu s bytovými jednotkami, kdy poptávka je v souladu s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem pozitivním a negativním vlivům, k technickému a morálnímu stavu, druhu a stavu vybavení a příslušenství, by obvyklá cena předmětné oceňované **bytové jednotky včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku** byla ve výši :

**1.750.000 Kč**

slovy : jeden milion sedm set padesát tisíc korun českých

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou. Prohlašuji, že jsem ocenění nemovitosti zpracoval v dobré víře v pravdivost a objektivitu posouzení skutečného stavu objektů, předaných podkladů a získaných informací a zohlednil jsem všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit výslednou cenu.

V Kuřimi, dne 26.01.2015

ing Jiří Tauš

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 26.6..2000, č.j. Spr 330/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1101-02/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 1102-01/2015.

Otisk kulaté pečete :



Podpis znalce :





**Město Kuřim**

**Město Kuřim**  
Jungmannova 968/75  
664 34 Kuřim

tel. +420 541 422 311  
fax +420 541 230 633  
[www.kurim.cz](http://www.kurim.cz)

ODBOR MAJETKOPRÁVNÍ

**Oznámení o záměru na prodej nemovitého majetku  
na základě § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)**

**Město Kuřim vyhlašuje**

**záměr prodat** bytovou jednotku č. 1206/4, o velikosti 3+1, umístěnou ve III. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1206, 1207 v ul. Na Loučkách, který je součástí pozemku parc. č. 4296, vše v obci a k. ú. Kuřim, a to za následujících podmínek:

- minimální kupní cena bude činit 1.750.000 Kč,
- kupující uhradí kupní cenu před podpisem realizační kupní smlouvy,
- kupující uhradí částku odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí před podpisem kupní smlouvy na účet města,
- kupující uhradí veškeré náklady spojené s převodem vlastnického práva (poplatky, ...).

Zájemci o koupi bytové jednotky č. 1206/4 mohou podat své písemné nabídky v zalepené obálce označené zpáteční adresou a nápisem „**NEOTVÍRAT – prodej bytové jednotky č. 1206/4**“. Obálku s nabídkou zájemce doručí na podatelnu Městského úřadu Kuřim, Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim.

**Termín odevzdání nabídek: pátek 31. 07. 2015 do 10:00 hodin.**

**Prodej bytu bude realizován zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu.**

Prohlídku předmětného nebytového prostoru si lze dojednat s Alenou Janouškovou referentkou odboru majetkoprávního MěÚ Kuřim, Alena Janoušková, dv. č. 412, tel. 541 422 345, e-mail: [janouskova@radnice.kurim.cz](mailto:janouskova@radnice.kurim.cz), která poskytne i bližší informace.

Tento záměr byl schválen usnesením Zastupitelstva města Kuřimi na jeho zasedání dne 16. 06. 2015 pod č. usnesení ...../2015.

V Kuřimi dne .....

Mgr. Ing. Drago Sukalovský  
starosta

Vyvěšeno:

Sňato:

*Poučení: Dle § 39 zák. 128/2000 Sb., o obcích se může k záměrům obce vyjádřit každý a předložit své nabídky.*