



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

5

Příspěvek do 4. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 26.06.2018

Marie Ciková, Kuřim – žádost o koupi bytu - záměr

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
A - znalecký posudek - Ing. Tejkl
B - znalecký posudek - Ing. Zámečník

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - starosta

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - referent - byty

Důvodová zpráva:

Dne 4. 4. 2018 požádala o odkoupení jednotky č. 911/2 paní Marie Ciková, trvale bytem [osobní údaj odstraněn] Kuřim. Paní Ciková má s městem Kuřim k této jednotce od 2. 11. 1992 uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Jedná se o jednotku 2+1 o podlahové ploše 69,90 m². Jednotka sestává z kuchyně, dvou pokojů, koupelny, WC, předsíně, spíže a dvou sklepů. Jednotka je umístěna v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 911 v ul. Jungmannova, který je součástí pozemku parc. č. 1711, vše v obci a k. ú. Kuřim.

Dle znaleckého posudku, který paní Ciková předložila, byla znalcem stanovena obvyklá cena jednotky ve výši 1.900.000 Kč.

Dle požadavku vedení města byl zpracován oponentní znalecký posudek ing. Zámečníkem, Brno, který stanovil obvyklou cenu bytu č. 911/2 (volného, neobsazeného) ve výši 2.000.000 Kč.

OMP použil pro výpočet kupní ceny bytu cenu ze znaleckého posudku vypracovaného ing. Zámečníkem, tedy 2.000.000 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 zaplatila **1.600.000 Kč**. Paní Ciková byla s navrhovanou cenou seznámena a vyjádřila s ní souhlas.

OMP má k dispozici znalecký posudek k bytu č. 874/9 v ul. Jungmannova z roku 2016, kdy znalec odhadl cenu obvyklou srovnatelného bytu na částku 1.850.000 Kč.



Město Kuřim

V současné době není v účinnosti žádný zákon o sociálním bydlení, který by obcím ukládal povinnost poskytovat sociálně slabým občanům sociální byty. Byt o dispozici 2+1 by status sociálního bydlení splňoval.

Vyjádření OSVP:

Nejhorší situace je v případě nezletilých dětí, pokud se rodič ocitne v nějaké tíživé situaci. Město Kuřim ani jeho správní obvod nemá k dispozici sociální službu, která by řešila tíživou a někdy i ohrožující situaci rodin s dětmi.

Zastupitelstvo města Kuřimi na svém zasedání dne 12. 12. 2017 pod číslem usnesení 1145/2017 schválilo 5. komunitní plán sociálních služeb a souvisejících aktivit správního obvodu obce s rozšířenou působností Kuřim pro období 2018-2020, s tím, že v rámci cílové skupiny osob ohrožených sociálním vyloučením byla schválena priorita č. 2 - Podpora a pomoc při zajištění ubytování. Cílem komunitního plánování je pro tuto cílovou skupinu především snaha o vyčlenění dalšího bytu určeného především osamělým matkám či otcům s dětmi, kteří se ocitají z různých závažných důvodů bez možností jiného bydlení. Došlo by tak k eliminaci situací, kdy jsou děti ohroženy ztrátou rodinného zázemí.

Vzhledem k tomu, že se jedná o dvoupokojový byt, dává OMP zastupitelstvu města ke zvážení prodej této jednotky.

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. 911/2, 2+1, umístěné v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 911 v ul. Jungmannova, který je součástí pozemku p. č. 1711, vše v obci a k. ú. Kuřim, za cenu 1.600.000 Kč paní Marii Cikové, trvale bytem [osobní údaj odstraněn] Kuřim.

Podmínky převodu:

- a) úhrada kupní ceny před podpisem kupní smlouvy,
- b) kupující uhradí veškeré náklady spojené s převodem jednotky.

Termín plnění: 10. 7. 2018 (OMP)

ODHAD č.670/18/04

odhad obvyklé ceny nemovité věci pro účel úvěrového řízení v Hypoteční bance, a.s.

Předmět ocenění:	Bytová jednotka - byt		ocenění stavu s probíhajícími změnami
Název nemovité věci:	Bytová jednotka č. 911/2 v Jungmannově ulici v Kuřimi		
Bytová jednotka číslo:	911/2	v bytovém domě č.p.:	911
Na pozemku parc. č.:	1711	s pozemky:	1711
včetně spoluvlastnického podílu:	699 / 5 455 na společných částech domu a pozemku		
Katastrální území:	Kuřim	LV č.:	3996, 3143
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Brno-venkov
Obec:	Kuřim	Část obce:	Kuřim
Ulice:	Jungmannova	Číslo orientační:	69 PSČ: 66434



Vlastník jednotky: Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
 Vlastník pozemku: Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel:
tel.:
Adresa: Jungmannova 911 / 69, 664 34 Kuřim

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely úvěrového řízení (ocenění stavu s probíhajícími změnami)

Obvyklé ceny		Stav ke dni / Prohlídka: 22.03.2018 / 22.03.2018	
Obvyklá cena stávající: <small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	1 900 000 Kč	Pozn.:	
Obvyklá cena budoucí: <small>(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)</small>	2 300 000 Kč	Pozn.:	
Minimální cena: <small>(v průběhu rekonstrukce)</small>	1 750 000 Kč	Pozn.:	
Prodejnost nemovité věci:		prodejná do 6 měsíců	

Vypracoval: Ing. Jindřich Tejkl

tel.:
Adresa:
Datum:

Tento odhad obsahuje 20 stran textu včetně 9 stran příloh



SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Jihomoravský	Obec, část obce: Kuřim, Kuřim	Počet obyvatel: 11 026
KÚ: Kuřim	Ulice: Jungmannova	Číslo popisné: 911

Bytová jednotka	stávající stav		budoucí stav	
Dispozice jednotky:	2+1		2+1	
Podlaží:	1. NP		1. NP	
Orientace:	JV		JV	
Vytápění:	lokální - plyn		lokální - plyn	
Podlahová plocha:	67,84 m ²		69,05 m ²	
Započitatelná plocha:	59,41 m ²		60,62 m ²	
Garáž v objektu (počet stání):	ne		ne	
Stáří / další životnost:	57	43	57	43
Opotřebení celkové:	55,00 %		45,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %		100,00 %	
Technický stav jednotky:	dobře udržovaná			
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková		<input type="checkbox"/> dílčí	
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> soc. zařízení	<input type="checkbox"/> kuch. linka	<input type="checkbox"/> podlahy	<input type="checkbox"/> okna

Budova	
Počet podlaží PP / NP	1 / 2
Počet bytových / nebytových jednotek	7 / 0
Výtah	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne
Konstrukce budovy	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	1711
Celková výměra pozemku:	204 m ²
Energetický průkaz stavby:	Není
Technický stav:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 6 měsíců
Současný stav	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace
Budoucí stav	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace

Rekapitulace rizik, posouzení nákladů stavby	
Rizika:	
Pojištění proti povodni:	
Náklady stavby:	400 000 Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 901 120 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	614 933 Kč	983 639 Kč
Obvyklá cena	1 900 000 Kč	2 300 000 Kč

El. odesláno: pobočka Olomouc

e-mail:

Počet souborů:

27

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Kuřim leží asi 10 km severně od Brna v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Město leží v Bobravské vrchovině v nadmořské výšce kolem 290 m.n.m. Historie města sahá do první poloviny 13. století. Kuřimí protéká potok Kuřimka, z jižní strany je obklopen Kuřimskou horou a ze severu horami Horkou a Zárubou. Kuřim je tvořena jednou částí a jedním katastrálním územím. Leží při silnici I/43 spojující Brno se Svitavami, na spojnici silnic 385 (Kuřim-Tišnov), 386 (Ostrovačice-Brno). Bytový dům č.p. 911/69 leží v Jungmannově ulici v severozápadní okrajové části Kuřimi v zástavbě zděných bytových domů a garáží. Charakteristickou zástavbou jsou měšťánské domy kolem náměstí, starší řadové i samostatně stojící RD, zděné i panelové bytové domy, průmyslové areály na severu města a objekty občanské vybavenosti. Centrum města je dobře pěšky dostupné cca 12 min. Kuřim má rozvinutou občanskou vybavenost - městský úřad, banky, koupaliště, kulturní dům, DDM, sportovní i kulturní zařízení, knihovna, SŠ, ZŠ, MŠ, restaurace, obch. domy, supermarkety. Autobusová zastávka je vzdálená cca 350 m, zastávka ČD do 1,6 km, MHD do města nezajíždí. Dle aplikace AQUARIUS se bytový dům nachází v záplavové zóně I. stupně.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř		

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Budova č.p. 911/69 je zděný bytový dům s jednou sekcí. Budova je podsklepená, má dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní. V 1.PP jsou chodby, schodiště, prádelna a sklepy, v 1.NP jsou vestibuly, schodiště, chodby a byty, ve 2. až 3.NP jsou schodiště, chodby a byty. Budova je v původním stavu, zděná, nezateplená, břizolitová omítka, původní valbový krov, keramická střešní krytina, ŽB montované schody s povrchem teraco, ŽB monolitické stropy, plastová a dřevěná okna, dřevěné vchodové dveře. Obsahuje celkem 7 bytů. Byt je umístěn ve zvýšeném 1.NP, je v původním stavu, starší kuch linka se sporákem, opotřebované vybavení koupelny, původní parketové, textilní, PVC a keramické podlahové krytiny, hladké štukové omítky, vnitřní dřevěné plně a náplňové dveře v ocelových zárubních, vytápění plyn, přímotopy, ohřev TUV plynovou karmou.

Dispozice bytu: předsiň, chodba, koupelna, WC, kuchyně, obývací pokoj, ložnice a 2 sklepy v 1.PP.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 2
Počet bytových/nebytových jednotek:	7 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Současný stav					
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1716, 1770		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt
Budoucí stav					
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1716, 1770		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1716	ostatní plocha	na LV č. 1 ve vlastnictví města Kuřim
1770	ostatní komunikace	na LV č. 1 ve vlastnictví města Kuřim

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Umístění nemovité věci v záplavovém území nebylo hodnoceno

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☐ nebyla v minulosti zaplavena

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ				
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0643 Brno-venkov	
Obec:	583251 Kuřim	Katastrální území:	677655 Kuřim	
Ulice:	Jungmannova	č.o.:	69	
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 00281964	Město Kuřim	Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim	1 / 1
Stavby na LV 3143				stavba je součástí pozemku
část obce Kuřim		Bytový dům	č.p. 911	na pozemku p.č. 1711 NE
Jednotky na LV 3996				
		Číslo jednotky: 911/2	Spoluvlastnický podíl: 699 / 5 455	Byt
Pozemky na LV 3143				
1711	Pozemková parcela	Parcela KN	204 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Posouzení nákladů stavby a harmonogramu výstavby

Rekonstrukcí budou odstraněny příčky mezi WC, koupelnou a chodbou. Vznikne koupelna s WC, odstraní se spíží skříň, výmění se podlahy za laminátové plovoucí a keram. dlažby, SDK podhledy na části bytu, dozdivky, nově se vybaví koupelna s WC zařiz. předměty, obklady a dlažbou, nová kuch. linka, elektroinstalace celého bytu, opravy omítek, malby, výmění se okna za plastová, výměna interiérových dveří včetně obložkových zárubní, nové rozvody ZTI, plyn. kotel, rozvody topení, desk. radiátory. Celkový rozpočet je ve výši 400 tis. Kč, rozpočet je již po odpočtu svépomoci. Náklady jsou v dostatečné výši na provedení dle plánovaného rozsahu.

Konstrukce	Popis	Cena konstrukce
konstrukce svíslé, vodorovné	SDK podhledy, dozdivky zdiva	20 000 Kč
okna	plastová okna	40 000 Kč
vnitřní dveře	dýhované vnitřní dveře	40 000 Kč
vnitřní omítky	hladké štukové omítky	30 000 Kč
obklady, dlažby	keramické obklady	30 000 Kč
podlahy	laminátové plovoucí	40 000 Kč
voda, kanalizace	vnitřní rozvody	40 000 Kč
zařizovací předměty	sanita koupelny s WC	30 000 Kč
topení, TUV	plyn. kotel, rozvody, desk. radiátory	60 000 Kč
elektro	vnitřní rozvody	50 000 Kč
ostatní stav. náklady	kuch. linka	20 000 Kč
Celkové náklady:		400 000 Kč

Posouzení nákladů na rekonstrukci		
Klientem předložený rozpočet		
Celkové náklady na rekonstrukci:		400 000 Kč
Odhadcem odhadované náklady		
Celkové náklady rekonstrukci:		421 917 Kč
(bez zohlednění aktuální rozestavěnosti a svépomoci)		
Vyhodnocení nákladů		
Způsob provedení výstavby:		částečná svépomoc
Míra svépomoci:		0 %
(stanovená odhadcem s ohledem na zjištěné skutečnosti a stav nemovité věci)		
Odhadcem odhadované minimální celkové náklady na rekonstrukci:		421 917 Kč
(bez zohlednění aktuální rozestavěnosti po zohlednění svépomoci)		
Doporučované celkové náklady na rekonstrukci:		420 000 Kč
(bez zohlednění aktuální rozestavěnosti po zohlednění svépomoci)		
Relevantnost rozpočtu:		na úrovni obvyklých nákladů

Posouzení režimu výstavby dle stavebního zákona

Stavební práce budou dle stavebního řádu prováděny: bez ohlášení/stavebního povolení

Vzhledem k charakteru stavebních úprav není nutné ohlášení ani stavební povolení.

Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav

Budova č.p. 911/69 je zděný bytový dům s jednou sekci. Budova je podsklepená, má dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní. V 1.PP jsou chodby, schodiště, prádelna a sklepy, v 1.NP jsou vestibuly, schodiště, chodby a byty, ve 2. až 3.NP jsou schodiště, chodby a byty. Budova je v původním stavu, zděná, nezateplená, břizolitová omítka, původní valbový krov, keramická střešní krytina, ŽB montované schody s povrchem teraco, ŽB monolitické stropy, plastová a dřevěná okna, dřevěné vchodové dveře. Obsahuje celkem 7 bytů. Byt je umístěn ve zvýšeném 1.NP, je v původním stavu, starší kuch linka se sporákem, opotřebované vybavení koupelny, původní parketové, textilní, PVC a keramické podlahové krytiny, hladké štukové omítky, vnitřní dřevěné plně a náplňové dveře v ocelových zárubních, vytápění plyn, přímotopy, ohřev TUV plynovou karmou.

Dispozice bytu: předsiň, chodba, koupelna, WC, kuchyně, obývací pokoj, ložnice a 2 sklepy v 1.PP.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
sklep	byt	6,48 m ²	0,50	3,24 m ²
sklep	byt	10,37 m ²	0,50	5,18 m ²
předsíň	byt	3,95 m ²	1,00	3,95 m ²
chodba	byt	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
kuchyně	byt	7,98 m ²	1,00	7,98 m ²
obývací pokoj	byt	17,16 m ²	1,00	17,16 m ²
pokoj	byt	16,60 m ²	1,00	16,60 m ²
koupelna	byt	2,92 m ²	1,00	2,92 m ²
WC	byt	1,03 m ²	1,00	1,03 m ²
Celková podlahová plocha		67,84 m²		59,41 m²

Konstrukce	Popis	Roz.	Bour.
Základy vč. zemních prací	betonové pasy	100 %	0 %
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	100 %	0 %
Stropy	železobetonové montované	100 %	0 %
Krov, střecha	dřevěný vázaný valbový krov	100 %	0 %
Krytiny střech	keramická střešní krytina	100 %	0 %
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	100 %	0 %
Úprava vnitřních povrchů	hladké štukové omítky	100 %	0 %
Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané	100 %	0 %
Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	100 %	0 %
Schody	železobetonové montované s povrchem teraco	100 %	0 %
Dveře	dřevěné vchodové, vnitřní hladké plné a náplňové	100 %	0 %
Vrata	chybí	100 %	0 %
Okna	plastová okna s dvojsklem, dřevěná zdvojená	100 %	0 %
Povrchy podlah	parkety, PVC, textilní a keramické dlažby	100 %	0 %
Vytápění	plyn. přímotopy	100 %	0 %
Elektroinstalace	světelná	100 %	0 %
Bleskosvod	bleskosvod	100 %	0 %
Vnitřní vodovod	ocelové trubky	100 %	0 %
Vnitřní kanalizace	litinové	100 %	0 %
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	100 %	0 %
Ohřev teplé vody	plynová karma	100 %	0 %
Vybavení kuchyní	kuch. linka, kombinovaný sporák	100 %	0 %
Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo, WC	100 %	0 %
Výtahy	chybí	100 %	0 %
Ostatní	rozvod antén	100 %	0 %
Instalační pref. jádra	chybí	100 %	0 %
Rozestavěnost a bourané konstrukce celkem:		100,00 %	0,00 %

Podlahová plocha	[m ²]	68
Započítatelná plocha	[m ²]	59,41
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	23 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 366 517
Stáří	roků	57
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	614 933

Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav

Rekonstrukcí budou odstraněny příčky mezi WC, koupelnou a chodbou. Vznikne koupelna s WC, odstraní se spíží skříň, vymění se podlahy za laminátové plovoucí a keram. dlažby, nově se vybaví koupelna s WC zařiz. předměty, obklady a dlažbou, nová kuch. linka, elektroinstalace celého bytu, opravy omítek, malby, vymění se okna za plastová,

výměna interiérových dveří včetně obložkových zárubní, nové rozvody ZTI, plyn. kotel, rozvody topení, desk. radiátory.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
sklep	byt	6,48 m ²	0,50	3,24 m ²
sklep	byt	10,37 m ²	0,50	5,18 m ²
předsíň	byt	3,95 m ²	1,00	3,95 m ²
kuchyně	byt	7,98 m ²	1,00	7,98 m ²
obývací pokoj	byt	17,16 m ²	1,00	17,16 m ²
pokoj	byt	16,60 m ²	1,00	16,60 m ²
koupelna s WC	byt	6,52 m ²	1,00	6,52 m ²
Celková podlahová plocha		69,05 m²		60,62 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	dřevěný vázaný valbový krov
Krytiny střech	keramická střešní krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	hladké štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané
Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
Schody	železobetonové montované s povrchem teraco
Dveře	dřevěné vchodové, vnitřní dýhované
Vrata	chybí
Okna	plastová okna s dvojsklem
Povrchy podlah	laminátové plovoucí a keramické dlažby
Vytápění	pl. kotel, desk. radiátory
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	vlastním plynovým kotlem
Vybavení kuchyní	kuch. linka, spotřebiče
Vnitřní hygienické vyb.	sprchový kout, umyvadlo, WC
Výtahy	chybí
Ostatní	rozvod antén
Instalační pref. jádra	chybí

Podlahová plocha	[m ²]	69
Započítatelná plocha	[m ²]	60,62
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	29 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 788 435
Stáří	roků	57
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	983 639

Výpočet hodnoty pozemků



Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek č.parc. 1711 je zcela zastavěn byt. domem č.p. 911/69.

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	1711	204	699 / 5 455
Celková výměra pozemků:		204	

Výpočet porovnávací hodnoty - stávající stav

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Srovnávací nemovitá věc č. 1						Kuřim, Jungmannova ul.	
<p>Byt 2+1 v osobním vlastnictví v 1.NP zděné budovy bez výtahu. Budova je v původním stavu, nezateplená, původní valbový krov s keram. střešní krytinou, plastová okna a vchodové dveře, nové zvonky a schránky. Byt je v původním stavu, má zděné jádro s opotřebovanými zařízeními předměty, zastaralá kuch. linka se sporákem, textilní, PVC, parketové a keramické podlahové krytiny, hladké plné a náplňové vnitřní dveře, ocel. zárubně, vytápění vl. plyn. kotlem, litinové radiátory, omezené park. možnosti, občanská vybavenost a MHD v dosahu.</p>							
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Lokalita - stejná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší UP - koeficient 0,99; Provedení a vybavení - opotřebované - koeficient 0,98; Celkový stav - dobrý - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - byt v 1.NP - koeficient 1,00;</p>							
<p>Zdůvodnění koeficientu K_c: výhodou je větší UP, obč. vybavenost v dosahu nevýhodou je byt. dům i interiér v původním stavu, byt v 1.NP, omezené park. možnosti</p>							
zděná	61,60	1.NP	2+1	2 500 000	40 584	0,82	33 279
Srovnávací nemovitá věc č. 2						Kuřim, ul. na Královkách	
<p>Byt 2+1 v osobním vlastnictví ve 4.NP panelové budovy bez výtahu. Budova je revitalizovaná, je zateplen obvodový plášť a střecha, nová střešní krytina, plastová okna a vchodové dveře, nové zvonky a schránky. Byt je v původním stavu, má umakartové jádro s opotřebovanými zařízeními předměty, zastaralá kuch. linka se sporákem, PVC a parketové podlahové krytiny, hladké plné a náplňové vnitřní dveře, ocel. zárubně, vytápění dálkově, litinové radiátory, občanská vybavenost v dosahu.</p>							
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,86; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší UP - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - zachovalé - koeficient 0,98; Celkový stav - dobrý - koeficient 0,93; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - byt ve 4.NP budovy s výtahem - koeficient 0,98;</p>							
<p>Zdůvodnění koeficientu K_c: výhodou je byt. dům po revitalizaci nevýhodou je menší UP, byt v původním zachovalém stavu</p>							
panelová	57,00	4.NP s výtahem	2+1	2 490 000	43 684	0,78	33 890

Srovnávací nemovitá věc č. 3

Tišnov, ul. Na Rybníčku

Byt 3+1 v družstevním vlastnictví s možností převodu do osobního vlastnictví v posledním 4.NP panelové budovy bez výtahu. Budova je revitalizovaná, je zateplen obvodový plášť a střeška, nová střešní krytina, plastová okna a vchodové dveře, nové zvonky a schránky. Byt je v původním stavu, má zděné jádro se zachovalými opotřebovanými zařizovacími předměty, zánovní kuch. linka se spotřebiči, textilní, PVC, parketové a keramické podlahové krytiny, hladké plné a náplňové vnitřní dveře, ocel. zárubně, vytápění dálkově, litinové radiátory, občanská vybavenost a MHD v dosahu.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,87; Lokalita - město Tišnov - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší UP - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - původní - koeficient 0,98; Celkový stav - dobrý - koeficient 0,93; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - 4.NP budovy bez výtahu - koeficient 1,03;

Zdůvodnění koeficientu K_c : výhodou je větší UP, byt. dům po rekonstrukci nevýhodou je byt v původním stavu, byt ve 4.NP budovy bez výtahu

zděná	70,00	4.NP budovy bez výtahu	3+1	2 600 000	37 143	0,78	28 818
-------	-------	---------------------------------	-----	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	6,60 %	Variační koeficient po úpravách:	7,07 %
Započítatelná plocha:	59,41 m ²		
Minimální jednotková cena:	28 818 Kč/m ²	Minimální cena:	1 712 077 Kč
Průměrná jednotková cena:	31 996 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 900 882 Kč
Maximální jednotková cena:	33 890 Kč/m ²	Maximální cena:	2 013 405 Kč
Stanovená jednotková cena:	32 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 901 120 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Druh dokladu:

Ze dne:

Dle sdělení se bude kupní cena odvíjet od stanovené obvyklé ceny v odhadu. Kupní cena bude ponížena o 20% (dlouhodobí nájemníci).

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Obvyklá cena současná: S přihlédnutím k současné věcné hodnotě ve výši 615 tis. Kč, k prům. hodnotě bytů 2+1 v okrese Brno-venkov v březnu 2018 ve výši 2,522 mil. Kč, ke srovnávací hodnotě v současném stavu ve výši 1,901 mil. Kč, k průměrné úrovni nabídkových cen bytů 2+1 a 2+kk v Kuřimi ve výši 2,706 mil. Kč a s ohledem na slabé stránky a nevýhody, navrhuji obvyklou cenu současnou ve výši: **1,900 mil. Kč**

Obvyklá cena budoucí: S přihlédnutím k budoucí věcné hodnotě ve výši 984 tis. Kč, k prům. hodnotě bytů 2+1 v okrese Brno-venkov v březnu 2018 ve výši 2,522 mil. Kč, ke srovnávací hodnotě v současném stavu ve výši 1,901 mil. Kč, k průměrné úrovni nabídkových cen bytů 2+1 a 2+kk v Kuřimi ve výši 2,706 mil. Kč, k plánované rekonstrukci ve výši 400 tis. Kč a s ohledem na silné stránky a výhody, navrhuji obvyklou cenu budoucí ve výši: **2,300 mil. Kč**

Minimální cena v rekonstrukci: Vzhledem k odstranění kuchyně, koupelny, WC, výměny podlah, aj. bude byt neobyvatelný, z tohoto důvodu navrhuji minimální cenu v rekonstrukci ve výši: **1,750 mil. Kč**

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 901 120 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	614 933 Kč	983 639 Kč
Obvyklá cena	1 900 000 Kč	2 300 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

byt bude po rekonstrukci interiéru (bud. stav), obč. vybavenost v dosahu

Slabé stránky nemovité věci

opotřebované vnitřní vybavení (souč. stav), omezené parkovací možnosti v okolí domu

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	2 300 000 Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0 Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0 Kč
Upravená obvyklá cena:	2 300 000 Kč
Započitatelná plocha:	60,62 m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	37 938 Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Snímek z katastrální mapy ze dne 22.3.2018	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3996 ze dne 19.3.2018	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci ze dne 22.3.2018	4
Rozpočet rekonstrukce	1

Koncesní listina

Č.J.: MBK 370/2013 ŽÚ/Ma/4 dne 22.01.2013 vydal Městský úřad, odbor obecní živnostenský úřad, nám. Republiky 1, 678 01 Blansko

Kopie katastrální mapy

1593/53

1593/53

1741

1686	1687
1683	1688
1684	1689
1685	

1718

1740

1739

1715

1717

1712

Jungmannova

1716

1711

714/1

1713/1

1710

1820

1706

1704

1:500

0 5 10 15 20 25 m

1827

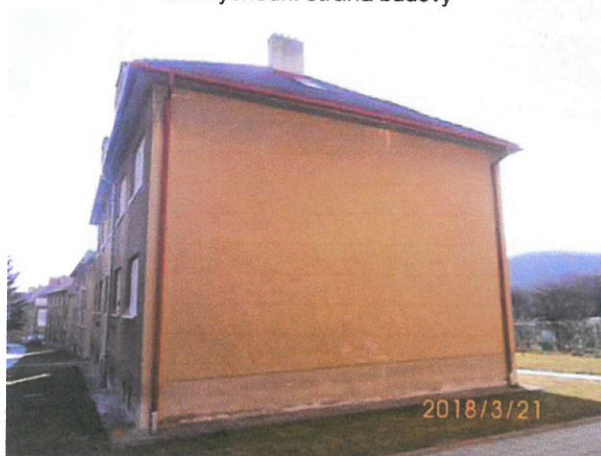
Fotodokumentace nemovité věci



Jihovýchodní strana budovy



Severozápadní strana budovy



Severovýchodní strana budovy



Jihozápadní strana budovy



Vchod do budovy



Přístupová komunikace



Přístupová komunikace

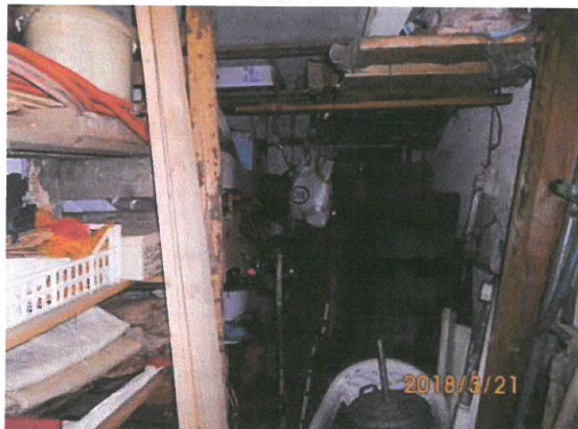
1.PP a společné prostory



Vestibul



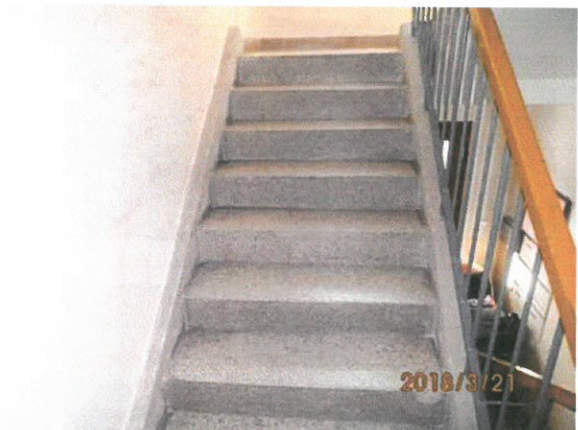
Chodba u sklepů



Sklep



Sklep



Schodiště

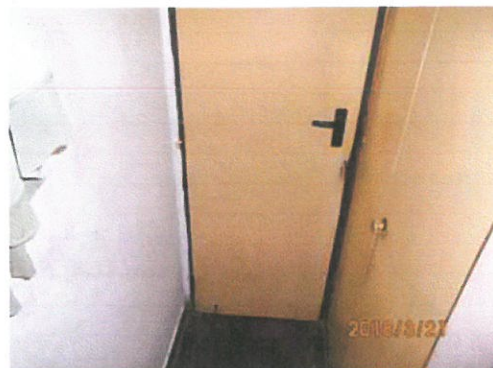


Chodba mezi byty

Byt



Předsíň



Chodba



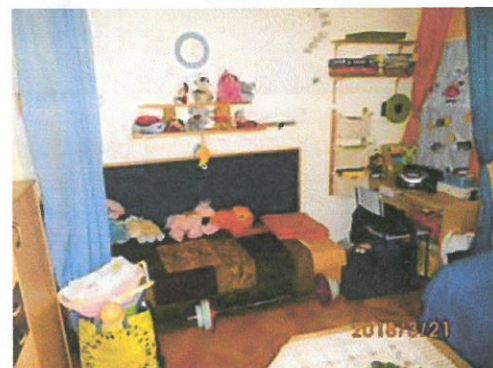
Kuchyně



Koupelna



WC



Pokoj



Obývací pokoj



Plynový přímotop

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2968 – 39/2018

Odhad tržní hodnoty bytu č. 911/2 v bytovém domě č.p. 911 v obci Kuřim, ulice Jungmannova 69, katastrální území Kuřim, okr. Brno – venkov s podílem na pozemcích

Objednatel posudku: Město Kuřim, Jungmannova 968, 664 34 Kuřim

Účel posudku: Podklad pro sjednání ceny při prodeji

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

Datum místního šetření: 11.6.2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 11.6.2018

Použitý oceňovací předpis: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů

Zvláštní požadavky objednavatele: nejsou

V Brně dne 15.6.2018

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. Výpis z katastru nemovitostí, LV 3996, obec Kuřim, katastrální území Kuřim, okr. Brno - venkov, k datu 16.5.2018

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Část A LV

Vlastník:

Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

Část B LV

Nemovitosti

byt č. 911/2, podíl na společných částech domu a pozemku **699/5455**

Budova, Kuřim, č.p. 911, LV 3143, zp. využití byt. dům na parc. č. 1711

parcely, parc. č. 1711, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 204 m²

- 1.2. Kopie katastrální mapy

- 1.3. Výsledky místního šetření ze dne 11.6.2018 za účasti nájemce bytu

- 1.4. Použitý software

A Consult plus Praha

B) Posudek – odhad tržní hodnoty

Předmětem ocenění je:

- ✧ Byt č. 911/2 v bytovém domě s podílem na společných částech domu a pozemku parc. č. 1711 ve výši 699/5455

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. 911/2, LV č. 3996, s podílem na společných částech domu a pozemku 699/5455, budova zapsána na LV č. 3143, budova je sjednocena s parcelou v KN na pozemcích: parc. č. 1711, LV č. 3143, podíl 699/5455					
Adresa					
Kraj	Jihomoravský kraj	Město	Kuřim	Počet obyvatel	11051
Kat. území	Kuřim	Ulice	Jungmannova	č.p.	911
Část obce dle LV	Kuřim				



Objednatel odhadu	
Městský úřad Kuřim Jungmannova č.p. 968 č.o. 75 664 34 Kuřim	Tel. 541 422 345 E-mail janouskova@kurim.cz IČ 00281964 DIČ CZ00281964
Vlastnictví	
Bytová jednotka	Město Kuřim - 664 34 Kuřim, Jungmannova 968/75, IČ 002 81 964

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 Jungmannova. 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.			
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 2+1 ve zděném bytovém domě s celkovými dvěma nadzemními podlažími a vestavěným podkrovím. Oceňovaný byt je situován v prvním (zvýšeném) nadzemním podlaží. Dům je samostatně stojící, tvořen je jedním objektem, umístěn je na vlastním pozemku. Stáří domu je 55 roků. Dům je v původním provedení, bez rozsáhlejších rekonstrukcí. Prováděna je pravidelná údržba. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Oceňovaný byt je dispozičně členěn na předsiň, WC, koupelnu, kuchyni, spíž a dva pokoje. K bytu náleží dva sklepní prostory (11,6 m ² a 6,7 m ²) v podzemním podlaží a podíl na společných částech domu a pozemku ve výši id. 699/5455. V bytě je původní vnitřní vybavení, zařizovací předměty morálně i fyzicky opotřebované, jednoduchá kuchyňská linka, plynový sporák. Vytápění kamny WAW (1x). Podlahy v pokojích s parketami, ostatní podlahy betonové, v koupelně původní dlažba. Byt je běžně užíván nájemníkem a omezeně udržován. Vlastníkem bytu je Město Kuřim.

Přístup a příjezd k nemovitostem
přímo z veřejné komunikace parc. č. 1770 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	1.NP	Počet NP domu celkem	2	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Orientace oken	sever, jih, severozápad, jihovýchod
Typ stavby	zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)				

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

Technický stav			
Technický stav domu	průměrný	Stáří stavby [roky]	55
Technický stav jednotky	průměrný	Opotřebování odhadem %	55

Minulé rekonstrukce			
Budova	bez rekonstrukce	Byt (jednotka)	bez rekonstrukce

Popis provedení budovy / jednotky			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 45 cm
vodorovné konstrukce, stropy	betonové monolitické	konstrukce střechy	sedlová s vazníkem dřevěným
krytina střech	pálená tašková zdvojená	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	omítka ze škrábaného břizolitu
vnitřní obklady	obklad dřevěný	schody	betonové s úpravou stupňů teracem

dveře a vrata	vnitřní hladké lakované	okna	dřevěná zdvojená
povrch podlah	parketové	vytápění	Lokální plyn
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	průtokovým ohřevačem (karmou)	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	5.40	m ²	1.0	5.40	m ²
WC	1.10	m ²	1.0	1.10	m ²
koupelna	3.10	m ²	1.0	3.10	m ²
kuchyně	7.60	m ²	1.0	7.60	m ²
pokoj	17.41	m ²	1.0	17.41	m ²
pokoj	16.50	m ²	1.0	16.50	m ²
spíž	0.50	m ²	1.0	0.50	m ²
sklep	11.60	m ²	0.5	5.80	m ²
sklep	6.70	m ²	0.5	3.35	m ²
Součet ploch za podlaží	69.91	m²		60.76	m²

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 ²
Cena za nemovitost		2 350 000	Kč	43 100	Kč/m ²	
Redukce ceny		10	%			
Redukovaná cena		2 115 000	Kč	38 800	Kč/m ²	

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 stoupacího 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. Bytový dům se srovnávacím bytem je panelový, nižšího stáří a po celkové rekonstrukci oproti domu s oceňovaným bytem, který je zděný a bez rozsáhlejších rekonstrukcí. Oba byty jsou v dispozici 2+1, mají původní vnitřní vybavení určené k modernizaci. Podlahovou plochu má oceňovaný byt větší (60,76 m ²). Srovnávací hodnotu odhaduji na 2,0 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 32 916 Kč/m ² podlahové plochy.	



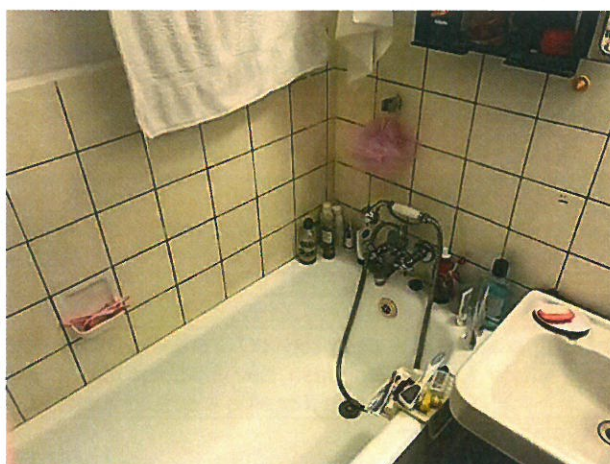
2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz , datum změny inzerátu 4.5.2016				
Konstrukční provedení		Stavba montovaná				
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	60.0	m ²
Cena za nemovitost		2 500 000	Kč	41 700	Kč/m ²	
Redukce ceny		10	%			
Redukovaná cena		2 250 000	Kč	37 500	Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt 2+1, Kuřim, ul. Na Královkách, 2.NP/4.NP, ve zděném bytovém domě s celkovými třemi nadzemními podlažími a vestavěným podkrovím, zastřešený plochou střechou. Stáří bytového domu 57 roků, v roce 2018 provedena celková rekonstrukce - zateplení fasády, plastová okna, výměna stoupacího potrubí, modernizace vstupu. V podzemním podlaží jsou situovány sklepní prostory, v nadzemních podlažích domu jsou situovány byty. Oceňovaný byt je situován ve druhém NP bytového domu, dispozičně členěn na předsiň, WC, koupelnu, dva pokoje a kuchyň. K oceňovanému bytu náleží dva sklepy (10 m²). Byt je v původním provedení s vnitřním vybavením určeným k modernizaci. Vytápění etážového plynovým kotlem.

Oba bytové domy (s oceňovaným i srovnávacím bytem) jsou původní zděné s dodatečně vestavěným bytem v podkroví, stáří se bytové domy významně neliší. Bytový dům s oceňovaným bytem je v původním provedení bez rozsáhlejších rekonstrukcí oproti bytovému domu se srovnávacím bytem, který je po celkové rekonstrukci včetně kontaktního zateplovacího systému. Oba byty jsou v původním provedení s vnitřním vybavením určeným k modernizaci. Oba byty jsou v dispozici 2+1, podlahovou plochu mají téměř stejnou. Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhadují 2,0 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 32 916 Kč/m² podlahové plochy.



3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz , datum změny inzerátu 5.6.2018				
Konstrukční provedení		Stavba zděná				
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	60.9	m ²
Cena za nemovitost		2 590 000	Kč	42 600	Kč/m ²	
Redukce ceny		10	%			
Redukovaná cena		2 331 000	Kč	38 300	Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Kuřim, ul. Bezručova, 5.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 65 roků. Dům je v původním provedení s plastovými okny a dodatečně provedenou vestavbou podkroví (1997). Byt je umístěn v podkroví, dispozičně je členěn na předsiň, kuchyň, obývací pokoj, ložnici a koupelnu. K bytu náleží lodžie 3,79 m² a sklep cca 3 m², vnitřní vybavení je na úrovni běžného standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka). Podlahy plovoucí plastové. Vytápění etážové plynovým kotlem, okna plastová a dřevěná střešní. Oba bytové domy (s oceňovaným i srovnávacím bytem) jsou původní zděné bez rozsáhlejších rekonstrukcí a s dodatečně vestavěným bytem v podkroví, stáří se bytové domy významně neliší. Srovnávací byt je ve stáří 21 roků s vnitřním vybavením na úrovni běžného standardu oproti bytu oceňovanému, který je umístěn v prvním NP, je v původním provedení a s fyzicky opotřebovaným vnitřním vybavením. Oba byty jsou v dispozici 2+1, podlahovou plochu mají téměř stejnou. Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji 1,94 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu činí 32 000 Kč/m² podlahové plochy.



Vyhodnocení srovnávací metody

Rozpětí redukovanych cen	37 500 - 38 800	Kč/m ²	2 115 000 - 2 331 000	Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	32 900			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 2,00 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 32 900 Kč/m² podlahové plochy.

Obvyklá cena - současný stav

Započitatelná podl. plocha	60.76	m ²	32 900	Kč/m ²	1 999 000	Kč
----------------------------	-------	----------------	--------	-------------------	-----------	----

Obvyklá cena - současný stav

2 000 000					Kč
Dva miliony					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 - bytový dům i oceňovaný byt v původním provedení.

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.

Rekapitulace:

Obvyklá cena bytu č. 911/2 (volného, neobsazeného) v obci Kuřim, ulice Jungmannova 911/69, katastrální území Kuřim, okr. Brno - venkov s příslušenstvím činí

2 000 000,00 Kč

slovy: dvě miliony Kč

V Brně dne 15.6.2018



otisk znalecké pečeti



Ing. Jan Zámečník

Fotodokumentace



Pohled ze strany vnitrobloku



Pohled ze strany vnitrobloku



Kuchyně



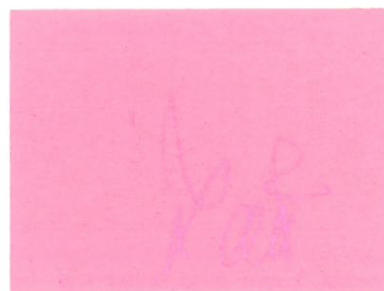
Koupelna

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. 2968/2018 znaleckého deníku.

V Brně dne 15.6.2018



Ing. Jan Zámečník

Přílohy:

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí

2 A4