

# Zastupitelstvo města Mikulov

7/7

## Materiál pro jednání zastupitelstva města dne 22. 2. 2017

### Bod programu:

### Prodej bytové jednotky č. 1073/11 v BD na ul. 22. dubna č.p. 1073, 1074, 1075 na pozemku p.č. 2209 v k.ú. Mikulov

### Přílohy:

- důvodová zpráva
- Znalecký posudek č. 4851-9/17

### Návrh na usnesení:

ZM schvaluje:



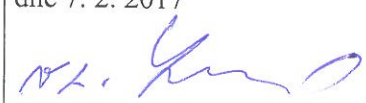
1) odprodat

- bytovou jednotku č. 1073/11 v budově č.p. 1073, 1074, 1075, č.or. 3, 5, 7 v Mikulově na ul. 22. dubna na pozemku p.č. 2209 v k.ú. Mikulov na Mor. vč. spoluvlastnického podílu na společných částech této budovy o velikosti 5881/118176 a spoluvlastnického podílu k pozemku p.č. 2209 o velikosti 5881/118176 nejvyšší nabídce kupní ceny předložené ke zveřejnění záměru prodeje uvedené nemovitosti v zalepené obálce.

Bytová jednotka bude odprodána zájemci, který podá nejvyšší cenovou nabídku, za následujících podmínek:

- požadovaná kupní cena bude činit minimálně částku 1.500.000 Kč,
- zájemce vybraný usnesením zastupitelstva města složí na účet města do 10 pracovních dnů od doručení usnesení ZM nevratnou zálohu ve výši 10% z navržené kupní ceny. Zbytek kupní ceny uhradí před podpisem kupní smlouvy, nejpozději však do 60 kalendářních dnů od doručení usnesení ZM.

2) v případě, že zájemce vybraný usnesením ZM nesloží v daném termínu nevratnou zálohu nebo neuhradí v daném termínu zbytek kupní ceny, má se pro každý takový případ za to, že od koupě bytu odstoupil. MPO pak zveřejní znovu na úřední desce MěÚ Mikulov záměr města odprodat nemovitost uvedenou v odstavci 1) a to za stejných podmínek. Stejně bude postupovat MPO v případě, že zájemce písemně od koupě bytu odstoupí.

<b>Zpracoval:</b>	<b>Odpovídá:</b>	<b>Předkládá:</b>
Libuše Kuldová, MPO MěÚ Mikulov, dne 7. 2. 2017 	Ing. Dana Kudelňáková, vedoucí MPO MěÚ Mikulov, dne 7. 2. 2017 	Rostislav Košťál, starosta města Mikulov dne 7. 2. 2017 

**Město Mikulov, se sídlem Městský úřad Mikulov, Náměstí 1,  
692 20 Mikulov**

---

**Zastupitelstvo města Mikulov dne 22. 2. 2017**

**Prodej bytové jednotky č. 1073/11 v BD na ul. 22. dubna č.p. 1073, 1074,  
1075 na pozemku p.č. 2209 v k.ú. Mikulov**

Město Mikulov je vlastníkem bytové jednotky č. 1073/11 v budově 1073, 1074, 1075 (č.or. 3,5,7) v Mikulově na ul. 22. dubna ležící na pozemku p.č. 2209 v k.ú. Mikulov na Moravě, spoluvlastnického podílu na společných částech této budovy o velikosti 5881/118176 a spoluvlastnického podílu k pozemku p.č. 2209 o velikosti 5881/118176 (dále jen „předmětný byt“). Nájemcem předmětného bytu byla p. Irena Sobotová, která byla z bytu exekučně vystěhována.

Jedná se o byt o velikosti 2+1 o výměře 58,81 m<sup>2</sup> nacházející se ve III. nadzemním podlaží bytového domu, který byl rozhodnutím zastupitelstva města ze dne 12.12.2007 určen k prodeji. Předmětný byt je posledním neprodaným bytem v bytovém domě na ul. 22. dubna č.p. 1073, 1074, 1075, č.or. 3, 5, 7 v Mikulově.

Předmětný byt je neobyvatelný a vyžaduje celkovou rekonstrukci:

nájemník byt řádně neudržoval – v bytě je nefunkční etážové topení, plyn do bytu nebyl přiveden, elektřina je odpojena, stěny bytu jsou špinavé, podlahy zničené, zničená je i koupelna a WC, okna jsou původní.

Dne 19.1.2017 byl Ing. Liborem Svačinou vypracován znalecký posudek ke zjištění ceny předmětné bytové jednotky. Dle tohoto znaleckého posudku činí zjištěná kupní cena (úřední odhad) částku 720.540,- Kč.

**Obvyklá cena předmětného bytu dle znaleckého posudku byla stanovena na částku 1.350.000,- Kč.**

Vzhledem ke znění odst. 2) čl. X platných Zásad prodeje městských bytů (*"Převod vlastnického práva k bytové jednotce konkretizované v předchozím odstavci, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a zastavěném pozemku, bude realizován nejvyšší nabídce kupní ceny předložené ke zveřejnění záměru prodeje uvedené jednotky na Úřední desce Městského úřadu Mikulov nebo učiněné ve veřejné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v plat. znění, pokud zastupitelstvo města nerozhodne jinak. O podmínkách prodeje rozhoduje zastupitelstvo města."*) je možno při prodeji předmětného bytu postupovat následovně:

**- byt prodat nejvyšší nabídce kupní ceny předložené ke zveřejnění záměru prodeje uvedené jednotky**

Dle čl. X odst. 2 platných Zásad prodeje bytů a nebytových prostor je možno předmětný byt prodat „...nejvyšší nabídce kupní ceny předložené ke zveřejnění záměru prodeje uvedené jednotky na Úřední desce Městského úřadu Mikulov ...“

**– byt prodat ve veřejné dražbě**

Dle čl. X odst. 2 platných Zásad prodeje bytů a nebytových prostor je možno předmětný byt prodat „..... ve veřejné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v pl. znění, ...“

V minulosti Město Mikulov využilo oba způsoby prodeje:

Město Mikulov podobný byt, tj. byt před rekonstrukcí, prodávalo v r. 2011. Jednalo se o byt č. 1177/1 v BD na ul. 22. dubna č.or. 9, č.p. 1177 v Mikulově. **Byt byl v dražbě nabízen 2x a to neúspěšně.** Následně byl byt prodán za nejvyšší nabídnutou cenu ke zveřejnění záměru prodeje (tzv. „obálková metoda“), kdy znaleckým posudkem byla zjištěna cena v místě a čase obvyklá ve výši 690.000,- Kč. Ke zveřejnění byla doručena jediná nabídka a byt byl prodán za cenu 691.000,- Kč.

V r. 2016 prodávalo Město Mikulov byt č. 1175/12 na ul. 22. dubna č.p. 1174, 1175, č.or. 17, 19 v Mikulově. Jednalo se o byt 2+1 o výměře 50,50 m<sup>2</sup> před rekonstrukcí. Byl v podobném technickém stavu jako předmětný byt po p. Sobotové.

Vzhledem k dřívějším neúspěšným dražbám doporučila RM zastupitelstvu města prodat předmětný byt za nejvyšší nabídnutou kupní cenu (minimální kupní cena požadovaná městem činila 840.000,- Kč). Dle znaleckého posudku č. 4639-2016 Ing. Libora Svačiny činila cena v místě a čase obvyklá 740.000,- Kč. Byt byl prodán za cenu 1.019.000,- Kč.

Vzhledem k výše uvedenému a vzhledem k tomu, že se jedná o předposlední neprodaný byt v bytových domech určených rozhodnutím ZM dne 12.12.2007 k prodeji, doporučuje RM zastupitelstvu města:

1) odprodat:

- bytovou jednotku č. 1073/11 v budově č.p. 1073, 1074, 1075, č.or. 3, 5, 7 v Mikulově na ul. 22. dubna na pozemku p.č. 2209 v k.ú. Mikulov na Mor. vč. spoluvlastnického podílu na společných částech této budovy o velikosti 5881/118176 a spoluvlastnického podílu k pozemku p.č. 2209 o velikosti 5881/118176 nejvyšší nabídce kupní ceny předložené ke zveřejnění záměru prodeje uvedené nemovitosti v zalepené obálce.

Bytová jednotka bude odprodána zájemci, který podá nejvyšší cenovou nabídku, za následujících podmínek:

- požadovaná kupní cena bude činit minimálně částku 1.500.000 Kč,
- zájemce vybraný usnesením zastupitelstva města složí na účet města do 10 pracovních dnů od doručení usnesení ZM nevratnou zálohu ve výši 10% z navržené kupní ceny. Zbytek kupní ceny uhradí před podpisem kupní smlouvy, nejpozději však do 60 kalendářních dnů od doručení usnesení ZM.

2) v případě, že zájemce vybraný usnesením ZM nesloží v daném termínu nevratnou zálohu nebo neuhradí v daném termínu zbytek kupní ceny, má se pro každý takový případ za to, že od koupě bytu odstoupil. MPO pak zveřejní znovu na úřední desce MěÚ Mikulov záměr města odprodat nemovitost uvedenou v odstavci 1) a to za stejných podmínek. Stejně bude postupovat MPO v případě, že zájemce písemně od koupě bytu odstoupí.

Záměr města prodat předmětný byt za nejvyšší nabídnutou kupní cenu předmětné bytové jednotky bude zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu Mikulov, ve Zpravodaji města Mikulov a propagace prodeje se uskuteční rovněž vylepením upoutávky v předmětném bytovém domě.

Zpracovala Libuše Kuldová  
V Mikulově dne 7.2.2017

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4851-9/17

O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 1073/11 v budově č.p.1073,1074,1075 na pozemku p.č. 2209 k.ú. Mikulov.



Objednavatel znaleckého posudku:

**Město Mikulov**

odbor majetkoprávní  
Náměstí 158/1  
69201 Mikulov

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitostí pro účely prodeje

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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 17.1.2017 znalecký posudek vypracoval:

ing. Libor Svačina  
gen.Šimka 61  
690 03 Břeclav  
telefon: 519 511 979 , 723 070217  
e-mail: liborsvacina@seznam.cz

Počet stran: 9 včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Břeclavi 19.1.2017

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	27 485,30 Kč
Byt 1073/11 - zjištěná cena	=	720 537,97 Kč

### C. REKAPITULACE

I. Byt 1073/11	720 538,- Kč
1.1. Stavební pozemek	27 485,30 Kč
1.2. Oceňovaný byt	693 052,67 Kč
	<u>= 720 538,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: 720 538,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 720 540,- Kč

slovy: Sedmsetdvacettisícpětsetčtyřicet Kč

Zjištěná cena nemovitosti -bytové jednotky č. 1073/11 v budově č.p.1073,1074,1075 na pozemku p.č. 2209 k.ú. Mikulov. zapsané na LV 2999, činí ke dni 17.1.2017 částku

**720 540,-Kč**

### Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Lokalita / Popis		Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	
		Podlaží	Dispozice			Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
<b>Oceňovaná jednotka</b>							
centrální část města- severní okraj městské památkové rezervace na ul. 22.dubna						X	
Byt - bydlení							
zděný bytový dům	58,60	2	2+1	X	X	X	X
<b>Srovnávané jednotky</b>							
Brněnská							
Byt v 1.NP před rekonstrukcí, plastová okna ,staré vybavení							
zděný	53,00	1	2+1	850 000	16 038	1,400	22 453
Nová							
Byt ve 2.NP standardní , část. rekonstrukce- soc.zařízení plastová okna , podlahy							
zděný BD	67,00	2	2+1	1 250 000	18 657	1,120	20 896
Nová							
Byt v 1.NP , standardní, před rekonstrukcí, dům z r. 1955							
1/2	61,00	1	zděný BD	940 000	15 410	1,400	21 574
Vinařská							
Byt ve 2.NP/4 standardní, nová kuchyně a koupelna, r. 1980							
panelový BD	49,00	2	2+1	1 230 000	25 102	0,953	23 911
Nová							
Standardní ve 2.NP stará výbava, před rekonstrukcí							
	64,00			1 050 000	16 406	1,400	22 969
Mikulov							
Byt 2+1 ve 2. NPpo rekonstrukci v r. 2006, plyn vytápění							
	54,00			1 340 000	24 815	1,040	25 807
Průměrná cena						22 935 Kč/m <sup>2</sup>	
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						58,80 m <sup>2</sup>	
<b>Porovnávací hodnota</b>						<b>1 348 573 Kč</b>	

### **Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí**

Standardní byt 2+1 ve 2.NP zděného bytového domu v blízkosti centra města s dobrou dostupností, vytápění etážové na tuhá paliva, technický stav před vnitřní rekonstrukcí. Vzhledem k převisu poptávky se konstatuje v posledním období růst cen v tomto segmentu.

Obvyklá cena nemovitosti -bytové jednotky č. 1073/11 v budově č.p.1073,1074,1075 na pozemku p.č. 2209 k.ú. Mikulov. zapsané na LV 2999. činí ke dni 17.1.2017 částku

**1 350 000,-Kč**

V Břeclavi 19.1.2017



ing. Libor Sváčina

#### D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 7.6.1999 pod č.j. Spr.691/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4851-9/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 9/17.

#### E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Informace z katastru nemovitostí pro LV 2999  
Fotodokumentace

1  
1

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1073/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 1073, 1074, 1075</a>
Katastrální území:	<a href="#">Mikulov na Moravě [694193]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2999</a>
Podíl na společných částech:	5881/118176

## Vlastníci, jiní oprávnění

### Vlastnické právo

Město Mikulov, Náměstí 158/1, 69201 Mikulov

## Způsob ochrany nemovitosti

### Název

menší chráněné území

památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Různé, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán společný účet

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav](#).

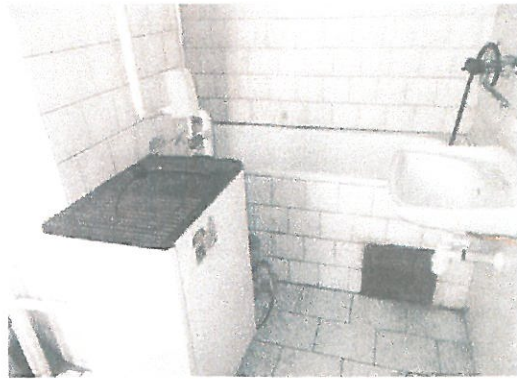
obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.01.2017 08:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Dotazy a oznámení určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.4.1 build 0



kuchyně



koupelna



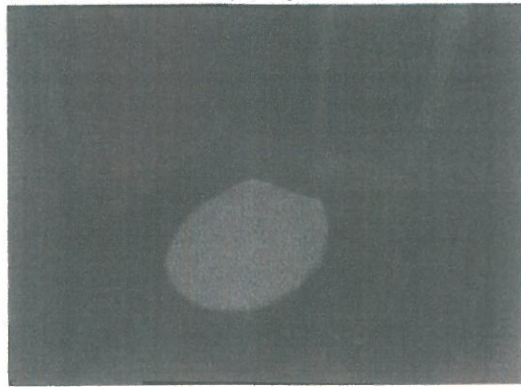
pokoj



pokoj



Chodba



WC



Pohled dvorní



Pohled uliční