



ZM71 2225

Z7/26. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 7. března 2017

Název:

Záměr prodeje bytového domu Dukelská třída 57 včetně pozemku

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Rekapitulace cen nemovité věci
- Snímek katastrální mapy
- Kopie fotografie domu

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

záměr prodeje pozemku p.č. 870 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 242 m² se stavbou č.p. 150, způsob využití bydlení, vše v k.ú. Husovice, město Brno, městská část Brno – sever, za cenu obvyklou ve výši 11 000 000,- Kč dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/102 konané dne 14.2.2017 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:

Bytový odbor

Předkládá:

Rada města Brna

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z7/16 konaném dne 15.3.2016 schválilo „Postup města při prodeji bytového fondu“.

Současně s tím Zastupitelstvo města Brna schválilo seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji s tím, že výše nákladů na potřebné opravy domu vyčíslená MČ přesáhne výši nájemného, kterou lze z pronájmu bytů a nebytových prostor získat za období 15 let. V tomto seznamu se nachází bytový dům Dukelská třída 57.

V rámci prodeje bytového domu Dukelská třída 57 dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ je tímto Zastupitelstvu města Brna předkládán ke schválení záměr prodeje pozemku p.č. 870 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 242 m² se stavbou č.p. 150, způsob využití bydlení, k.ú. Husovice, město Brno, městská část Brno – sever. Záměr prodeje bude po schválení volenými orgány města Brna zveřejněn na úřední desce.

Jedná se o zděný koncový pětipodlažní bytový dům. Dům je přístupný z veřejné komunikace. Vstup do domu je z uliční fasády, po pravé i levé straně od vstupu do domu jsou obchodní prostory. Za domem je malý dvorek, vymezený štítovou zdí stavby jiného vlastníka (p.č. 871/15 zastavěná plocha a nádvoří – vlastník fyzická osoba) a oplocením do volné sousední proluky (p.č. 871/16 – ostatní manipulační plocha – vlastníci – fyzické osoby a právnické osoby). Na pozemek p.č. 871/15 je samostatný přístup, nikoliv přes dům.

Dům byl postaven v letech 1928 – 1929. Dům má sedlovou střechu, půdní prostor je volný. Ve dvorní fasádě jsou balkony – ve 2. – 4. NP ve špatném stavebním stavu. Stavební úpravy v bytech a v nebytových prostorách byly provedeny vlastním nákladem nájemníků. Jedná se zejména o prvky krátkodobé životnosti. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní. Před 5 lety byla provedena výměna oken za plastová. Dále byla v domě prováděna běžná údržba. Bylo provedeno zateplení volné štítové zdi, oprava původní uliční fasády.

Z negativních vlivů lze uvést zejména obtížnou možnost parkování a existenci konfliktních skupin obyvatel v bezprostředním okolí. Topení v domě je lokální, nádoby na komunální odpad stojí v průjezdu domu.

Dle podkladů poskytnutých MČ Brno-sever při zařazení domu do prodeje v roce 2016 činily nutné náklady na opravy domu 8 000 000,- Kč, roční nájemné činilo 454 064,- Kč.

V domě je celkem 6 bytů o velikosti 2+1, z toho 1 byt je volný.

(1. byt – 1 nájemce, nar. [redacted] + dcera, nar. [redacted], 2. byt – 1 nájemce, nar. [redacted] + 1 dospělá osoba, nar. [redacted], 3. byt – 1 nájemce, nar. [redacted], 4. byt – 1 nájemce, nar. [redacted]; 5. byt – 1 nájemce, nar. [redacted] a 1 společný nájemce, nar. [redacted], 6. byt – v současné době volný).

Dále jsou v domě 2 NP – kancelář a prodejna.

Nájemné z bytů za r. 2016 činilo 416 416,- Kč.

Nájemné z NP za r. 2016 činilo 153 696,- Kč.

Nájemné z reklamy a části pozemku za r. 2016 činilo 4 071,- Kč.

Dne 24.11.2016 vypracoval Ing. Bronislav Žáček znalecký posudek č. 1939/2016.

Cena obvyklá výše uvedené nemovité věci činí 11 000 000,- Kč.

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 21 041,- Kč.

2/3

nájemného.

2. **Přístup na bázi porovnání** – bylo provedeno srovnání cen nemovitých věcí obdobného typu, tj. nájemních domů (uvádím pouze výběr z širší nabídky, kterou jsem posuzoval). Z porovnání vyplývá, že v současné době je v městě Brně nabídka obdobných typů nemovitých věcí poměrně úzká, nabízené nemovité věci obdobného typu jsou v různém technickém stavu, v různé velikosti a poloze, a proto lze obtížně vyhodnocovat dlouhodobé výnosy z jednotlivých nemovitých věcí, srovnávají se především kapacity, tj. počty bytů, jejich výměry, příp. výměry nebytových prostor a lokality, kde se nabízené nemovité věci nacházejí.

3. **Integrace ceny** – z výše uvedených závěrů je zřejmé, že cena obvyklá bude kopírovat porovnávací hodnotu nemovité věci, která vyplynula z objektivního porovnání nabídek obdobného typu nemovitých věcí. Nabídka nemovitých věcí v konkrétním realitním segmentu v současné době existuje, avšak je nízká, poptávka po nemovitých věcech v daném segmentu realitního trhu je stálá a převyšuje nabídku. Obvyklá cena je nad odhadnutou výnosovou hodnotou, a to z toho důvodu, že v konkrétních relacích trhu v daném segmentu výrazně převyšuje poptávka nad nabídkou, což se projevuje zvyšováním cen.

Vyhodnocení předpokladů a nejistot, souvisejících rizik a výhrad

Oceňovaná nemovitá věc, tj. pozemek p.č. 870 v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, jehož součástí je zděný nájemní dům čp. 150, or.č. Dukelská 57, s navazujícím malým dvorkem, se nalézá v méně vyhledávané až průměrné lokalitě pro bydlení v Brně - Husovicích, a je ve stáří 87 roků. Dům má provedeny částečné průběžné opravy a údržbu (výměna oken, zateplení volného štítu) a další drobné úpravy, na druhé straně je zde zanedbaná údržba, zejména dvorní fasáda, špatný stav balkonů ve dvorní fasádě, zanedbané suterénní prostory, a převážně původní instalace a rozvody.

Dům má kapacitu 6 bytů ve 2.-4.NP a 2 nebytové prostory v 1. NP domu, celkový stav domu přes provedené stavební úpravy lze hodnotit jako zhoršený. Jde o nemovitou věc, která po provedení nutných oprav může zajišťovat dlouhodobý výnos, který bude v rámci daného segmentu stabilní. Jde o nemovitou věc, která je prodejná za odhadnutou obvyklou cenu v přiměřené době prodeje pro tento realitní segment.

E. Závěr

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, tj. pozemku p.č. 870 s bytovým domem Dukelská or.č. 57, v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město ve výši

11,000.000,- Kč
(slovy: jedenáctmilionů Kč)

Z toho cena obvyklá pozemku p.č. 870 bez staveb
861.520,- Kč.
(slovy: osmsetšedesátjedentisícpětseddvacekč)

4/2

