



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

Název:

Záměr prodeje bytového domu Ryšánkova 4 včetně pozemků

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Rekapitulace cen nemovitých věcí
- 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. 2396/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 929 m² se stavbou č.p. 1277, způsob využití bydlení, pozemku p.č. 2398/2 – zahrada o výměře 173 m², vše v k.ú. Černá Pole, město Brno, městská část Brno – sever, za cenu obvyklou ve výši 37 000 000,- 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 i bytový dům Ryšánkova 4.

Záměr prodeje bude po schválení volenými orgány města Brna zveřejněn na úřední desce.

V rámci prodeje domu Ryšánkova 4 dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ je tímto Zastupitelstvu města Brna předkládán ke schválení záměr prodeje pozemků:

- p.č. 2396/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 929 m² se stavbou č.p. 1277, způsob využití bydlení,
- p.č. 2398/2 – zahrada o výměře 173 m², vše v k.ú. Černá Pole, město Brno, městská část Brno – sever, za cenu obvyklou ve výši **37 000 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Jedná se o řadový koncový obytný dům podsklepený o jednom podzemním a šesti nadzemních podlažích s výtahem. Budova je užívána od roku 1931. Na nemovitosti nebyly realizovány žádné stavební úpravy prvků dlouhodobé či krátkodobé životnosti vedoucí k technickému zhodnocení nemovitosti. Některé konstrukční prvky jsou na konci své životnosti a vyžadují okamžitou rekonstrukci (vodorovné a svislé izolace proti zemní vlhkosti, vnitřní rozvody elektro, vody, kanalizace, plynu, fasádní plášť, izolace vodorovné střechy, veškeré klempířské prvky, obvodové nosné zdivo, osobní výtah, balkony). U realizovaných prvků není dodávka stavebně ukončena, jako např. osazení vnějších parapetů oken – parapety ponechány původní z pozinkovaného plechu. Celkově byla na nemovitosti realizována jen minimální údržba. Vytápění domu je lokální. Nádobý na komunální odpad pro dům jsou umístěny na pozemku p.č. 2396/1, který je součástí prodeje.

Dle podkladů poskytnutých MČ Brno-sever při zařazení domu do prodeje v roce 2016 činily nutné náklady na opravy domu 15 500 000,- Kč, roční nájemné činilo 1 024 626,- Kč.

V domě se nachází 24 bytů,
z toho 20 bytů o velikosti 1+1
4 byty o velikosti 2+1

Nájemné z bytů za rok 2016 činilo 1 845 012,- Kč.

Dne 5.12.2016 vypracoval Ing. Miroslav Peterka znalecký posudek č. 2768-137/2016.

Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí 37 000 000,- Kč

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 25 542,- Kč.

Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 18.1.2017.

Hlasování: 2 - pro, 0 - proti, 4 - se zdrželi /z 11 členů. Usnesení nebylo přijato.

Ing. Karasová	Ing. Březa	Ing. Drápalová	JUDr. Dumbrovská	Bc. Freund	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štáštka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
pro	zdržel se	pro	omluvena	nepřítom.	zdržela se	zdržel se	nepřítom.	omluven	omluven	zdržel se

Komise majetková RMB projednala na svém jednání dne 23.1.2017.

Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 2 - se zdrželi /z 11 členů. Komise doporučila.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Řiha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Matec
pro	omluven	pro	pro	zdržel se	omluven	zdržel se	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna projednala na svém jednání dne 14.2.2017.

Hlasování: 8 pro – 0 proti – 0 se zdrželo/z 11 členů. RMB doporučila ke schválení.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Koláčný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	—	nepř.	pro	pro	pro	pro	pro	nepř.	pro

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

18 816 670,- Kč

slovy: Osmnáctmilionůosmsetšestnácttisícšestsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Věcná hodnota staveb

1. Nemovitá věc-bytový dům č.p. 1277 10 657 510,90 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb

1. Vedlejší stavba 4 945,- Kč
2. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel 477,60 Kč
3. Plynová přípojka do DN 40 289,20 Kč
4. Přípojka kanalizace DN 200 mm 3 707,- Kč
5. Přípojka vody DN 40 mm 344,60 Kč
6. Obrubník monolitický do průřezu 0,15 m² 973,40 Kč
7. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm 3 953,- Kč
8. Schodiště betonové 223,80 Kč
9. Obrubník monolitický do průřezu 0,15 m² 363,50 Kč
10. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm 1 370,90 Kč
11. Ocelový tvaru obráceného písmene U vč. betonových patek a nátěru 697,90 Kč
12. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm 5 549,30 Kč
13. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků 554,90 Kč
14. Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek 2 628,60 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **26 078,70 Kč**

Hodnota pozemků

1. Pozemek parcelní číslo 2396/1, 2398/2 7 110 530,- Kč

Výnosová hodnota

1. Nemovitá věc-bytový dům č.p. 1277 30 709 422,20 Kč

Porovnávací hodnota

1. Nemovitá věc-bytový dům č.p. 1277 37 013 532,80 Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

18 816 675 Kč

slovy: Osmnáctmilionůosmsetšestnácttisícšestsetsedmdesátčtyři Kč

Porovnávací hodnota	37 013 533 Kč
Výnosová hodnota	30 709 422 Kč
Věcná hodnota	17 794 120 Kč
z toho hodnota pozemku	7 110 530 Kč

Obvyklá cena

37 000 000 Kč

slovy: Třicetsedmmilionů Kč



Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Černá Pole	Mapový list č. BLANSKO 8-9/33	Měřítko platné pro rám 190 x 277 mm 1:5000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 08.11.2016 14:35:04	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem		Dne 08.11.2016 14:47:21

1/3



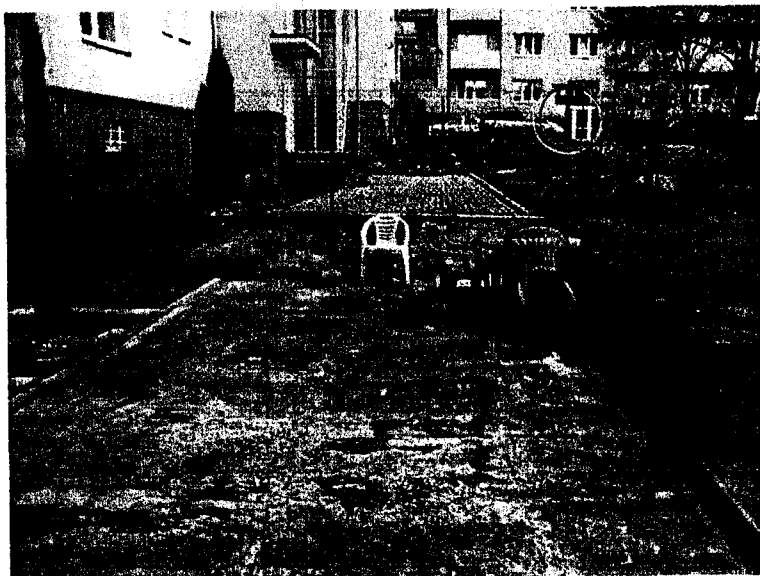
Celkový pohled uliční



Pohled dvorní



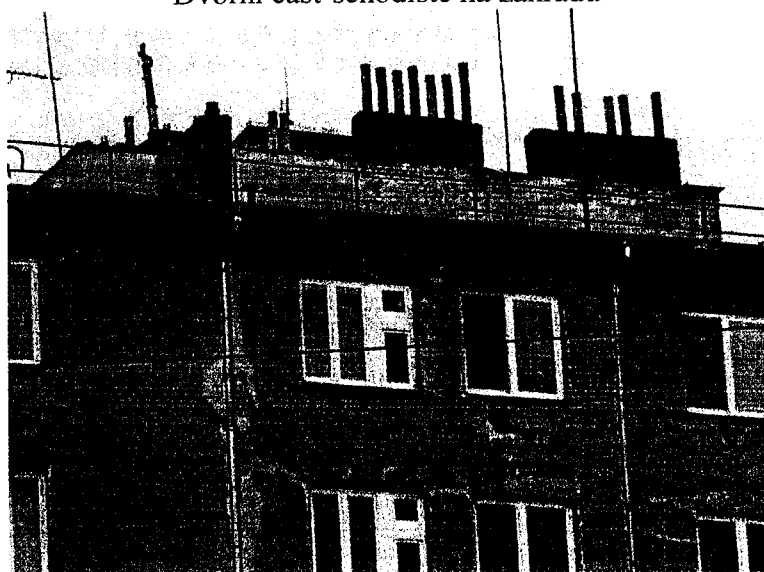
Pohled dvorní-výtah



Zpevněný dvůr



Dvorní část-schodiště na zahradu



Střecha-komínová tělesa