



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

**Název:**

**Záměr prodeje bytového domu Zemědělská 36 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. 2879 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 276 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 1691, způsob využití bydlení, pozemku p.č. 2880 – zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Černá Pole, město Brno, městská část Brno – sever, za cenu obvyklou ve výši **13 500 000,- 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 Zemědělská 36.

V rámci prodeje domu Zemědělská 36 dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ je tímto Zastupitelstvu města Brna předkládán ke schválení záměr prodeje pozemků:

- p.č. 2879 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 276 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 1691, způsob využití bydlení,
- p.č. 2880 – zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Černá Pole, město Brno, městská část Brno-sever, za cenu obvyklou ve výši **13 500 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

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

Jedná se o zděný řadový pětipodlažní bytový dům, bez výtahu. Za domem se nachází malý dvůr a oplocená zahrada. Bytový dům byl postaven v roce 1927-1928. Celkový stav domu odpovídá stáří. Vytápění je lokální. Nádoby na komunální odpad pro dům jsou umístěny v předzahrádce, která je součástí prodeje.

Dle podkladů poskytnutých MČ Brno-sever při zařazení domu do prodeje v roce 2016 činily nutné náklady na opravy domu 8 000 000,- Kč,- Kč, roční nájemné činilo 262 908,- Kč.

V domě se nachází 8 bytů ,

- z toho 4 byty o velikosti 1+1 (1. byt – 1 nájemce, nar. [redacted] 2. byt – 1 nájemce, nar. [redacted] + 1 dospělá osoba, nar. [redacted]; 3. byt – 1 nájemce, nar. [redacted] + syn, nar. [redacted]; 4. byt – 1 nájemce, nar. [redacted] + syn, nar. [redacted])
- 3 byty o velikosti 2+1 (1. byt – 1 nájemce, nar. [redacted] + syn, nar. [redacted] 2. byt – 1 nájemce, nar. [redacted] + 2 dospělé osoby, nar. [redacted], [redacted]; 3. byt – 1 nájemce, nar. [redacted] + 2 podnájemníci, nar. [redacted], [redacted]).
- 1 byt o velikosti 3+1 (1 nájemce, nar. [redacted] + 2 dospělé osoby, nar. [redacted], [redacted]),

dále se v domě nachází 1 nebytový prostor - garáž v 1. PP.

Nájemné z bytů za rok 2016 činilo 330 948,- Kč.

Nájemné z NP – garáže za rok 2016 činilo 18 360,- Kč.

Dne 24.11.2016 vypracoval Ing. Bronislav Žáček znalecký posudek č. 1940/2016.

**Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí 13 500 000,- Kč.**

Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy činí 28 237,- Kč.

**Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 18.1.2017.**

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

Ing. Karasová	Ing. Březa	Ing. Drápalová	JUDr. Dumbrovská	Bc. Freund	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štástka	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 /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 své schůzi 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. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	—	nepř.	pro	pro	pro	pro	pro	nepř.	pro

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. 2879, jehož součástí je zděný nájemní dům čp. 1691, Zemědělská or.č. 36, s předzahrádkou a navazujícím pozemkem zahrady p.č. 2880, se nalézá ve vyhledávané lokalitě pro bydlení v Brně - Černých Polích, a je ve stáří 88 roků. Dům má prováděnu pouze základní údržbu, v krátkodobém až střednědobém horizontu bude nutná rekonstrukce části prvků krátkodobé životnosti, zejména jde o okna v bytech a ve schodišťovém prostoru, částečnou výměnu instalací a opravy a výměnu souvisejících konstrukcí a prvků.

Dům má kapacitu 8 bytů a garáž v 1. PP domu, celkový stav domu 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. 2879 s bytovým domem čp. 1691, Zemědělská or.č. 36, a pozemku p.č. 2880, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město ve výši

13,500.000,- Kč

(slovy: třináctmilionůpětsettisickč)

Z toho cena obvyklá pozemku p.č. 2879 a p.č. 2880 bez staveb

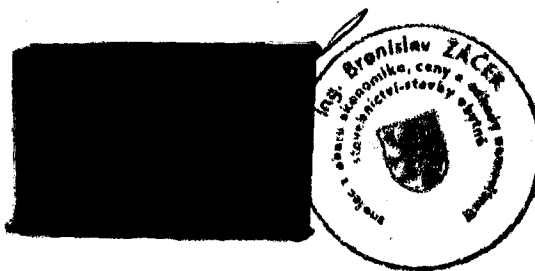
2 621 690,- Kč

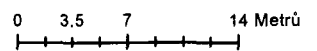
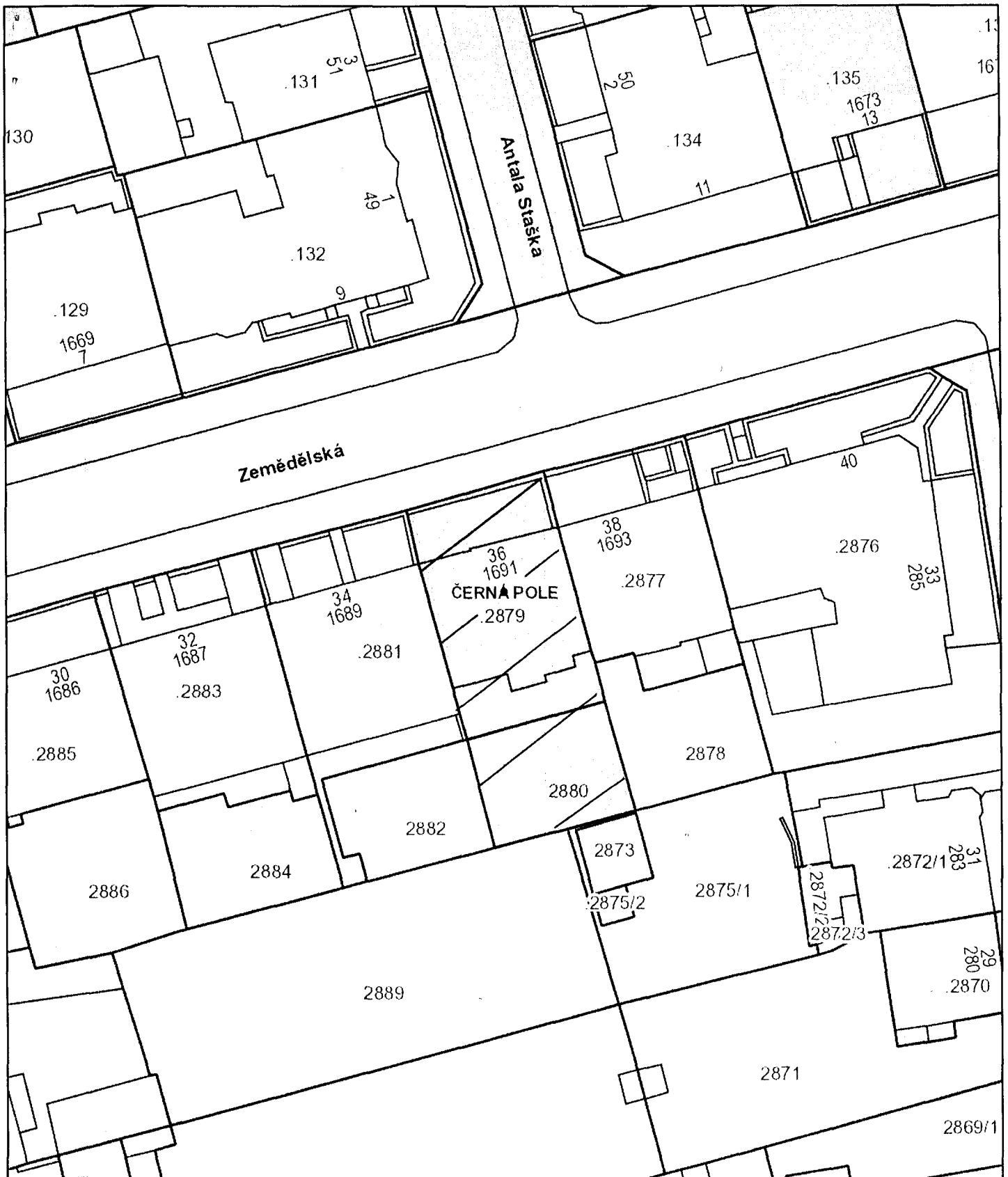
(slovy: dvěmilionyšestsetdvacetjedentisícšestsetdevadesátkč)

V Blansku 24.11.2016

Ing. Bronislav Žáček

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





9/6

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1940/2016

O ceně pozemku p.č. 2879, jehož součástí je bytový dům čp. 1691, Zemědělská or.č. 36,  
a pozemku p.č. 2880, vše k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město,  
zapsáno na LV č. 10001



V Blansku 24.11.2016

61