



MMB2017000000662

52

Rada města Brna

ZM/7 2487

Z7/28. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané od 16. května 2017

Název:

**Záměr prodeje bytového domu Provazníkova 41 včetně pozemků**

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Rekapitulace cen nemovitých věcí
- Snímek katastrální mapy
- GP pro rozdělení pozemku č. 1393-257/2016 ze dne 5.10.2016
- Kopie fotografie domu

Návrh usnesení:

**Zastupitelstvo města Brna****s c h v a l u j e** záměr prodeje

- části pozemku p.č. 1197 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 170 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 1253, způsob využití bydlení, označené GP pro rozdělení pozemku č. 1393-257/2016 ze dne 5.10.2016 jako pozemek p.č. 1197/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m<sup>2</sup>,  
- pozemku p.č. 1198 – zahrada o výměře 209 m<sup>2</sup>,  
vše v k.ú. Černá Pole, město Brno, městská část Brno – sever, za cenu obvyklou ve výši **11 150 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu.

**Stanoviska dotčených orgánů:**

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/114 konané dne 2.5.2017 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:

Předkládá:

Bytový odbor

Rada města Brna

1/4

## 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 Provazníkova 41.

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

V rámci prodeje bytového domu Provazníkova 41 dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ je tímto Zastupitelstvu města Brna předkládán ke schválení záměr prodeje:

- části pozemku p.č. 1197 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 170 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 1253, způsob využití bydlení, označené GP pro rozdělení pozemku č. 1393-257/2016 ze dne 5.10.2016 jako pozemek p.č. 1197/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m<sup>2</sup>,
- pozemku p.č. 1198 – zahrada o výměře 209 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Černá Pole, město Brno, městská část Brno – sever, za cenu obvyklou ve výši **11 150 000,- Kč**.

Jedná se o řadový vnitřní zděný bytový dům s jedním vchodem, sedlovou střechou. Dům je částečně podsklepený, má čtyři nadzemní podlaží a využitá podkroví (v roce 2003 byla provedena vestavba podkrovního bytu). Za domem se nachází malá zahrada, zanedbaná, bez údržby. Bytový dům byl postaven kolem roku 1939. V posledních letech zde nebyly prováděny žádné významnější opravy či rekonstrukce, pouze běžná údržba či odstranění havarijního stavu. Zejména prvky krátkodobé životnosti jsou vhodné k rekonstrukci. Také dřevěná okna jsou také na konci své životnosti. Celkově lze technický stav domu hodnotit jako zhoršený. Vytápění bytových jednotek je jednak ústřední s plynovými kotli a také lokální plynové. Některé jednotky byly částečně či celkově na náklady nájemníků zrekonstruovány.

Dle podkladů poskytnutých MČ Brno-sever při zařazení domu do prodeje v roce 2016 činily nutné náklady na opravy domu 6 mil. Kč, roční nájemné činilo 201 834,- Kč.

V domě se nachází 6 bytů včetně dokončené půdní vestavby.

- Z toho: 3 byty o velikosti 1+1 (1. byt - 1 nájemce, nar. 1973, 2. byt – 1 nájemce, nar. 1948, 3. byt – 1 nájemce, nar. 1953 + manželka, nar. 1949)
- 2 byty o velikosti 3+1 (1. byt – 1 nájemce, nar. 1979 + 2 děti, nar. 2008, 2013, 2. byt – 1 nájemce, nar. 1970)
- 1 byt (PV) o velikosti 3+kk (1. nájemce, nar. 1975 + 1 dosp. osoba, nar. 1976 + 1 dítě, nar. 2008)

V domě se nachází 1 nebytový prostor - kancelář o výměře 11,40 m<sup>2</sup>.

Nájemné z bytů 219 276,- Kč  
Nájemné z NP 9 552,- Kč

Dne 10.12.2016 vypracoval Ing. Josef Pavlovský ZP č. 1764/038/2016.

**Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí 11 150 000,- Kč.**  
Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy činí 29 472,- Kč.

**Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 19.4.2017.**

Hlasování: 4 - pro, 0 - proti, 5 - se zdrželo/z 11 členů. Usnesení nebylo přijato.

Ing. Karasová	Ing. Březa	Ing. Drápalová	JUDr. Dumbrovská	Bc. Freund	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štátika	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
pro	zdržel se	pro	pro	pro	zdržela se	nepřítomen	nepřítomen	zdržel se	zdržel se	zdržel se

**Komise majetková RMB projednala na svém jednání dne 24.4.2017.**

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel /11 členů. Komise doporučila.

Ing. Liptáková	p. Jantček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	omluven	zdržel se	pro	pro

**Rada města Brna projednala na své schůzi dne 2.5.2017.**

Hlasování: 10 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. Janiček	Bc. Koláčný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro

## 11. Omezení vlastnických práv

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 10001 ze dne 16.5.2016 se k oceňovaným nemovitostem :

**nevážou žádná věcná břemena a zástavní práva**

Podle sdělení zadavatele znaleckého posudku se k nemovitosti nevážou žádná jiná zástavní práva a věcná břemena.

## 12. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny

Cena zjištěná dle cenového předpisu	6 476 710,00 Kč
Nákladová cena nemovitosti včetně pozemku	5 525 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	11 150 000,00 Kč

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a s ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou (pozemku p.č. 1197/1 jehož součástí je bytový dům č.p. 1253) stanovenou podle § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve výši :

**11 150 000,00 Kč**

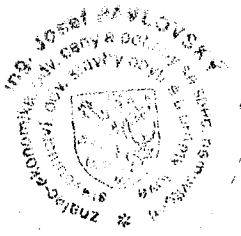
slovy: jedenáctmilionůstopadesáttisíc Kč

z toho cena pozemků (p.č. 1197/1, 1198) :

**1 342 000,00 Kč**

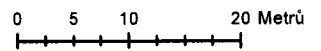
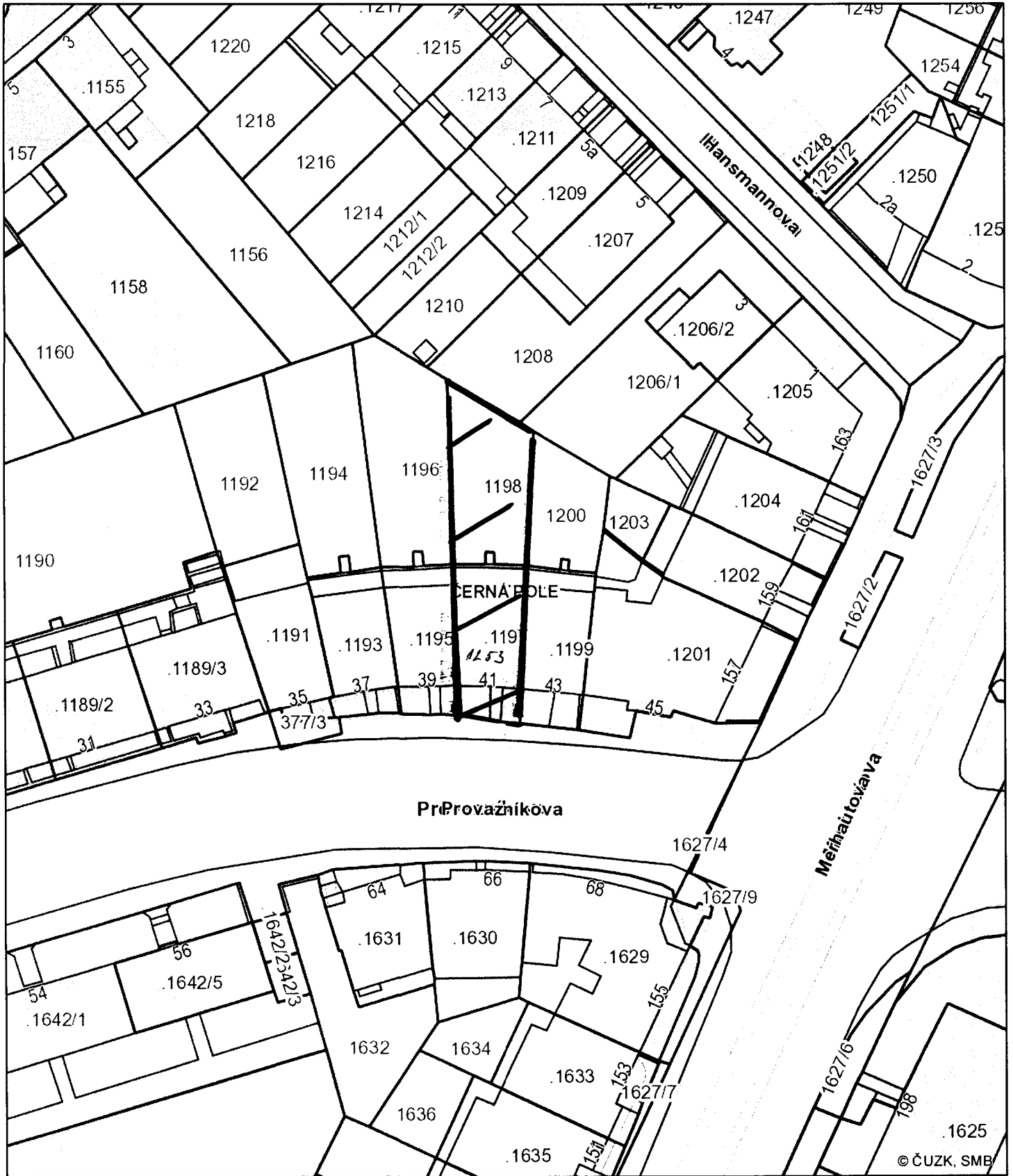
slovy: jedenmiliontřistačtyřicetdvatisíc Kč

V Brně, dne 10.12.2016



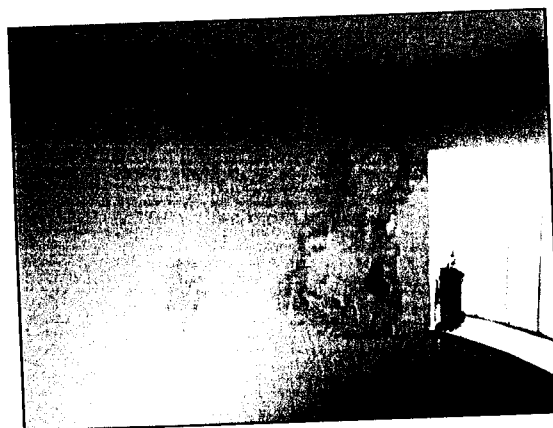
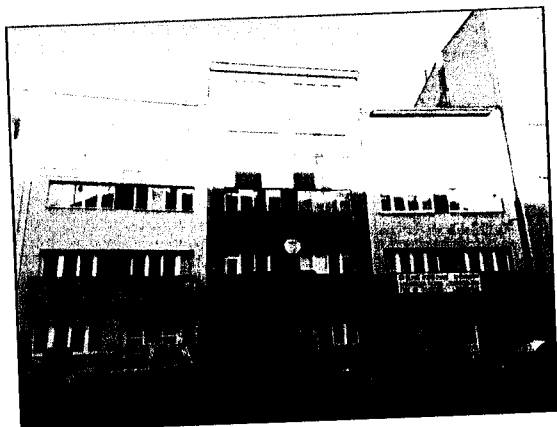
Ing. Josef Pavlovský

4/17



5/4





Ing. Josef Pavlovský, soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,  
se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.  
Prostředí 830, Bílovice nad Svitavou, tel. 777279679, e-mail: jpavlovsky@seznam.cz