Vážený pane radní Herolde

Mám na Vás dotaz ve věci:

**Realizace záměru prodeje pozemku parc. č. 3560, jehož součástí je dům č. p. 865 na adrese Grafická 46, Praha 5 včetně všech součástí a příslušenství, vše k. ú. Smíchov právnické osobě založené z oprávněných nájemců, dle platných Zásad prodeje bytových domů MČ Praha 5 za cenu dle znaleckého posudku Ing. Beneše č. 4428-028/16 z 20. 2. 2016, tzn. 22. 900. 000 Kč.**

Můj dotaz se týká předmětného posudku a jeho správnosti

Posudek používá ke zjištění ceny obvyklé (dále jen CO) metodu výnosovou a porovnávací.

**Výsledná CO zjištěná porovnávací metodou a jeho zdůvodnění:**

Znalec konstatuje pro bytové i nebytové jednotky v 1. až 4. NP sníženou kvalitu bydlení a to zejména degradovanou špatným stavem domu a absencí výtahu. Z toho důvodu znalec přistoupil ke snížení ceny v 1 – 4 NP to takto

Půdní vestavba odhad CO 60.000KČ/222,86m2/ cena 13.371.600,-

4.NP odhad CO snížený o 50% 30.000KČ/207,37m2/ cena 6.221.100,-

2-3.NP odhad CO snížený o 66% 25.000KČ/389,22m2/ cena 9.730.500,-

1.NP odhad CO snížený o 75% 15.000KČ/96,78m2/ cena 1.451.700,-

1.NP nebyt odhad CO snížený o 83% 10.000KČ/77m2/ cena 770.000,-

Výsledná cena po započtení snížení ceny z důvodu špatné stavem domu a absence výtahu tedy činí

**31.544.911,- KČ**

Toto je cena, která i podle znaleckého posudku zohledňuje špatný stav domu a absenci výtahu. Až po tuto část vše chápu, Dům je ve špatném stavu, neudržoval se a proto bylo nutné jeho cenu náležitě snížit, a to o 45%. Toto snížení reprezentuje rozdíl od domu, který by MČ prodávala v perfektním rekonstruovaném stavu, tedy od ceny kterou určil znalec jako cenu obvyklou u bytové plochy v půdních vestavbách zmíněného domu.

K mému velkému překvapení ale posudek uplatňuje v tabulce č.2 řádek 6. jakousi slevu na

**Náklady na nutnou rekonstrukci domu vynaložené před prodejem + výstavba půdních vestaveb + výtah v souhrné výši**

**8.650.000,- KČ**

Je otázka, co tato suma reprezentuje. Na můj dotaz na Odbor majetku, zda je k této sumě nějaký posudek, který by prokázal oprávněnost této slevy, mi bylo řečeno, že posudek není a je to prostě názor znalce. Jaké je rozložení této slevy? Co z toho je za výtah, jaké rekonstrukce, jaké náhrady a kolik je za vybudování půdních prostor? Těžko říct. Znalec asi usoudil, že zastupitel tuto informaci nepotřebuje a že má 8.650.000,- odepsat jen tak.

Další otázka zní: Obsahuje tato sleva náhrady „neodbydlených nákladů“ na výstavbu půdních vestaveb? Protože tyto náklady a jejich kompenzace by se měly řešit podle zásad pro prodej bytů a měla by je řešit městská část poskytnutím vyrovnání, a ne znalec snížením ceny v posudku. Znalec má podle platných zásad vyhotovit posudek na CO platnou v den posouzení a nikoliv řešit kompenzace nákladů na výstavbu půdních vestaveb. Případně vyhotovit pro MČ posudek na oprávněnost těchto nákladů, ale rozhodně by to měli být 2 oddělené posudky a podle nich by měla MČ dále postupovat.

**Dále v posudku postrádám ocenění pozemku, s kterým stavba souvisí, a u kterého by měla cena vycházet podle platných zásad z cenové mapy pozemků.**

Vzhledem k tomu, že předmětný posudek k této nemovitosti je podle mého názoru naprosto zmatečný a cena za prodej dle tohoto posudku by nemusela odpovídat ceně obvyklé za tuto nemovitost, je reálné nebezpečí, že by mohlo dojít realizací tohoto prodeje dle tohoto posudku k poškození MČ, a to značnému. Rád bych také upozornil, že zastupitelé hlasující pro tímto posudkem ovlivněný prodej by se mohli se shora uvedených důvodů dopustit porušení některých právních norem a tím se vystavit případnému trestnímu stíhání

Děkuji za písemnou odpověď

Pavel Chramosta