

Znalecký posudek č.1264-129j01

o ceně č.p.3124 - části bytového objektu se 4 sekcemi, na č.parc.4359/23 k.ú.Modřany



Objednatel posudku:

Městská část Praha 12
Písková 830/25
143 00 Praha 4 - Modřany.

Účel posudku:

Stanovení ceny podle cenového předpisu jako podklad pro privatizaci bytového fondu.

Dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č.338/2001 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle stavu ke dni 23.10.2001 posudek vypracoval:

Hurych Bohumil
Kloboučnická 9
140 00 Praha 4
tel/fax: 41413895.

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Praze dne 26.10.2001.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění části stavby - levé krajní sekce bytového nájemního domu.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 23.10.2001 za přítomnosti pana Adamce.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis ze dne 2.3.2001 z KN, LV č.2336 pro k.ú.Modřany,
- snímek ze dne 8.3.2001 pozemkové mapy 1:1000 KN,
- podklady Správy bytových objektů Praha Modřany pro stanovení ceny zjištěné podle cenového předpisu, ke dni ocenění - souhrn čistého nájemného říjen 2000 - září 2001 dle nájemních smluv, další pro potřeby ocenění již irelevantní, archaické podklady
- PD dohledaná v archivu místně příslušného SÚ,
- cenová mapa stavebních pozemků hl.m.Prahy,
- osobně provedenou prohlídkou zjištěné skutečnosti jako podklad pro podpůrně kalkulovanou cenu nákladovou (ke dni ocenění platný novelisovaný cenový předpis stanovení ceny nákladové nevyžaduje).

4. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.2336 pro k.ú.Modřany je zapsán jako vlastník kromě jiných pozemku

- č.parc.4359/23 - zastavěná plocha objektem bydlení č.p.3124, o výměře.....2 61 m²
- obec hl.m.Praha, Praha 1, Mariánské n.2, id.č.00064581/00,
správce: MČ Praha 12, Praha 4, Písková 25, id.č.00231151/99.

5. Dokumentace a skutečnost

Rozsah zkoumání dokumentace je poplatný současně platnému cenovému předpisu, kterým je vyhl. MF č.338/2001 Sb., kterou se mění vyhl.MF č.279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení z.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhl.č.127/1999 Sb. a vyhl.č.173/2000 Sb.

Zásadní změnou je stanovení ceny nájemních bytových domů s více než třemi samostatnými byty - takové stavby se oceňují výnosovým způsobem, vzorec pro propočet výnosové ceny je rovněž upraven - zjednodušen.

Nutné je zjistit existenci oceňovaného objektu, počet pronajimatelných bytů a nebytových prostor a vyšší ročního čistého nájemného jako souhrn nájemného z nájemních smluv za posledních dvanáct měsíců přede dnem ocenění, přepočtený na kalendářní rok, za nepronajaté plochy dosažitelné nájemné obvyklé v místě a čase.

Ostatní údaje jsou zjištěny a uvedeny pouze informativně.

V archivu místně příslušného stavebního úřadu dohledána stavební i stavebněprávní dokumentace novostavby (kolaudační rozhodnutí ze dne 31.3.1987, PD dle skutečného provedení).