

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 4618 88/2020 - dodatek č. 1**

o ceně bytové jednotky č. 1870/42 včetně všech součástí, příslušenství a odpovídajícího podílu na budově č.p. 1870 a pozemku parc.č. st. 1421, vše v obci Hostivice, k.ú. Litovice, ul. Žitná, okr. Praha - západ

**Objednatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Brno - město  
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor  
Minská 54  
616 00 Brno

### **Účel znaleckého posudku:**

stanovení ceny obvyklé nemovitosti jako podklad pro exekuční řízení vedené Exekutorským úřadem Brno - město pod sp.zn. 97 EX 9546/15 s panem Zdeňkem Majkusem

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, podle stavu ke dni 21.7.2020 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Tomáš Moláček  
Kamýcká 685/87  
165 00 Praha 6 - Suchbát  
telefon: 777 196 035  
e-mail: molacektom@seznam.cz

Počet stran: 4 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 13.10.2020

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znaleckým úkolem původního znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé, a to bytové jednotky č. 1870/42 v budově č.p. 1870 postavené na pozemku parc.č.st. 1421, včetně podílu ve výši id. 4947/346359 na budově č.p. 1870, včetně podílu ve výši id. 4947/346359 na pozemku parc.č.st. 1421, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3687 pro bytovou jednotku č. 1870/42, na listu vlastnictví č. 3486 pro budovu č.p. 1870 a pozemek parc.č.st. 1421 pro k.ú. Litovice, obec Hostivice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ.

Doplňujícím znaleckým úkolem je uvést věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva.

Předmětem doplnění tohoto znaleckého posudku, tedy dodatku č. 1 je uvést odpovědi na přesné znění znaleckého úkolu, tedy:

- 1) stanovit cenu obvyklou
- 2) uvést všechna příslušenství a součásti nemovitostí
- 3) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- 4) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejich příslušenství a součásti.

## **2. Základní informace**

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Bytová jednotka č. 1870/42 |
| Adresa předmětu ocenění: | Žitná 1870                 |
|                          | 253 01 Hostivice           |
| Kraj:                    | Středočeský                |
| Okres:                   | Praha-západ                |
| Obec:                    | Hostivice                  |
| Katastrální území:       | Litovice                   |
| Počet obyvatel:          | 8 546                      |

## **3. Prohlídka**

Vnější prohlídka budovy č.p. 1870 byla znalcem provedena dne 21.7.2020, povinný se místního šetření, i přes výzvu zaslanou mu znalcem, nezúčastnil.

## **4. Vlastnické a evidenční údaje**

Zdeněk Majkus, Evropská 676/152, 160 00 Praha 6, LV: 3687, podíl 1 / 1

## **5. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění v původním znaleckém posudku byla bytová jednotka č. 1870/42 situovaná ve 4. NP budovy č.p. 1870 v obci Hostivice, k.ú. Litovice, ul. Žitná, okr. Praha - západ. Vnitřní prohlídka nebyla znalci povinným umožněna. Byl tak vysloven předpoklad (vzhledem k tomu, že oceňovaný byt je v budově postavené před 7 lety), že byt je v dobrém technickém stavu, standardně vybaven (a udržován) za použití běžných, standardních materiálů.

Dispoziční řešení: chodba, koupelna + WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice. Součástí bytu je o balkón.

Součástí původního znaleckého posudku (nad rámec znaleckého úkolu) byl i výpočet ocenění garážového stání, (označeno číslem 17). Jedná se po právní stránce o podíl na nebytovém prostoru č. 1870/100. Součástí garážového stání je i sklepní kovová kóje.

## **B. ODPOVĚDI NA ZNALECKÝ ÚKOL:**

### **1. Stanovení ceny obvyklé:**

Cena obvyklá byla v původním znaleckém posudku stanovena ve výši 3.500.000,--Kč. Jedná se o cenu včetně ceny za garážové stání (a sklepní kóje), tedy cenu včetně podílu ve výši id. 7/323 na nebytovém prostoru č. 1870/100 a podílu ve výši id. 1/115 na pozemku parc.č.st. 1436 v k.ú. Litovice, obec Hostivice.

Pro případ, že by se oceňovaná bytová jednotka č. 1870/42 prodávala bez garážového stání (a sklepní kóje), byla cena obvyklá oceňované jednotky č. 1870/42 (bez garážového stání se sklepní kójí) stanovena ve výši: 2.700.000,-- Kč

Cena garážového stání včetně sklepní kóje (resp. id. 7/323 na nebytovém prostoru č. 1870/100 v budově č.p. 1870 a podílu ve výši id. 121838/346359 na budově č.p. 1870 a pozemku parc.č.st. 1421 a dále podílu ve výši id. 1/115 na pozemku parc.č.st. 1436) byla pak stanovena v případě samostatného prodeje ve výši 500.000,-- Kč.

### **2. Uvést všechna příslušenství a součásti nemovitostí:**

Obecně je součástí věci definováno vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotila. Obdobně příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.

Znalci nebyla povinným umožněna vnitřní prohlídka nemovitosti (bytu a společných prostor), nebylo tak možno zjistit, zda např. oceňovaný byt nebyl nějakým způsobem znehodnocen (např. odstraněním některých stavebních součástí - prvků, příkladmo podlahová krytina, vypínače, vodovodní baterie atd) nebo zda nedošlo k odstranění příslušenství, za což lze dle názoru znalce považovat např. kuchyňskou linku s vestavěnými spotřebiči.

Co se týká např. součástí či příslušenství u nebytového prostoru - garážového stání, bylo zjištěno, že součástí garážového stání je ocelová konstrukce oddělující vlastní parkovací stání od prostoru využívaný jako sklípek.

### **3. Uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva:**

Na listu vlastnictví č. 3687 pro k.ú. Litovice je v části „Omezení vlastnického práva“ uvedeno věcné břemeno (podle listiny) „Umístnění a provozování slaboproudého elektrického zařízení a právo vstupu do společných částí domu a pozemku, do bytových a nebytových jednotek za účelem provozování, údržby a opravy. Toto věcné břemeno nemá vliv na cenu obvyklou.

Ostatní eventuální omezení typu výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva znalci nejsou známa. Jak již uvedeno výše v tomto znaleckém posudku, povinný se místního šetření nezúčastnil, požadované informace tak znalec nemohl získat, na příslušném listu vlastnictví č. 3687 pro k.ú. Litovice uvedena nejsou žádná další omezení.

#### **4. Stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejich příslušenství a součástí.**

Znaleckým úkolem znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé, a to bytové jednotky č. 1870/42 v budově č.p. 1870 postavené na pozemku parc.č.st. 1421, včetně podílu ve výši id. 4947/346359 na budově č.p. 1870 a včetně podílu ve výši id. 4947/346359 na pozemku parc.č.st. 1421, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3687 pro bytovou jednotku č. 1870/42, na listu vlastnictví č. 3486 pro budovu č.p. 1870 a pozemek parc.č.st. 1421 pro k.ú. Litovice, obec Hostivice, okr. Praha - západ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ.

Cena obvyklá oceňovaných nemovitostí, tedy bytové jednotky č. 1870/42 (bez garážového stání a sklepní kóje) situované v budově č.p. 1870 postavené na pozemku parc.č. st. 1421, včetně všeho příslušenství a součástí, které jsou mimo jiné i spoluvlastnický podíl ve výši id. 4947/346359 na budově č.p. 1870 a pozemku parc.č.st. 1421, vše v k.ú. Litovice, obec Hostivice, okr. Praha - západ, zapsáno na listu vlastnictví na č. 3687 (pro bytovou jednotku), resp. listu vlastnictví č. 3486 (pro budovu č.p. 1870 a pozemek parc.č.st. 1421) u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, byla stanovena ve výši: 2.700.000,-- Kč

V Praze 13.10.2020

Ing. Tomáš Moláček  
Kamýcká 685/87  
165 00 Praha 6 - Suchdol  
telefon: 777 196 035  
e-mail: molacektom@seznam.cz

**Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14.**

### **C. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4618 88/2020 - dodatek č. 1 znaleckého deníku.