

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 - Suchdol
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 zaslano 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.