

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11579-1357/2020

Objednatel znaleckého posudku: Dražební společnost MORAVA s.r.o.,
Dlouhá 4433, 760 01 Zlín

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za
účelem konání dražby nemovitých věcí.

Adresa předmětu ocenění: K Palečku č.p. 2663/20, Praha, okres Hlavní město
Praha

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 05.08.2019

Zpracováno ke dni: 05.08.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Martina Plachá
Mánesova 1374/53, 120 00 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.07.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 2663 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 4272/24, 4272/47, 4272/65 a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/5 na pozemcích parc. č. 4272/15 a 4272/16 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Horní Počernice pro potřeby konání dražby.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 2663, obec Praha
Adresa předmětu ocenění:	K Palečku č.p. 2663/20, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	K Palečku
Katastrální území:	Horní Počernice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.08.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti: paní Jana Puchtová, bývalá manželka majitele oceňovaných nemovitostí.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, částečná stavební dokumentace, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

i) Vlastnické právo

Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 110 00 Praha 1

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 2663 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 4272/24, 4272/47 a 4272/65 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Horní Počernice.

ii) Vlastnické právo

SJM Bartoš Jan a Bartošová Petra,

1/5

Bartoš Jan, Habrová 2655/4, Žižkov, 130 00 Praha 3, Bartošová Petra, K Palečku 2664/22, Horní Počernice, 193 00 Praha 9

Kužniarová Daniela, K Palečku 2646/18, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 1/5

Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 110 00 Praha 1 1/5

SJM Slepánek Antonín a Slepánková Dana, K Palečku 2645/14, Horní Počernice,
193 00 Praha 9 1/5

SJM Světlík Pavel a Světlíková Závorková Martina, K Palečku 2662/16, Horní
Počernice, 193 00 Praha 9 1/5

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 4272/15 a 4272/16 v obci Praha, okres Hlavní město Praha,
katastrální území Horní Počernice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako řadový objekt a má celkem 3 nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, není zde půda a obytné podkroví není vybudované. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 2007.

Základy objektu jsou betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou železobetonové monolitické. Tvar střechy je rovný, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a pro konstrukci klempířských prvků byl použit titan-zinkový materiál. Vnější omítky jsou silikonové a plášť je zateplen polystyrenem.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 5+kk. V domě se nachází zádveří o výměře 4,83 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 36,10 m², ložnice o výměře 18,62 m², šatna o výměře 4,89 m², chodba se schodištěm o výměře 9,25 m², koupelna s WC o výměře 3,81 m², dětský pokoj o výměře 36,10 m², prádelna o výměře 4,34 m², koupelna o výměře 4,79 m², chodba se schodištěm o výměře 11,42 m², technická místnost o výměře 2,54 m², chodba se schodištěm o výměře 13,12 m², koupelna s WC o výměře 4,60 m², ložnice o výměře 19,55 m², ložnice o výměře 19,63 m², WC o výměře 1,49 m², garáž o výměře 27,56 m² a terasa o výměře 13,00 m². Podlahová plocha činí 195,08 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 235,64 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována dřevěná okna s dvojsklem, v celém objektu s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na sever a jih. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a sklokeramická varná deska. Pro osvětlení jsou použity lustry, směrové lampy a bodová svítidla. V obytných místnostech je na podlahách položena laminátová plovoucí podlaha. V kuchyni, v koupelně, na chodbě a v ostatních místnostech je položena keramická dlažba.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad a na veřejnou kanalizaci. Zemní

plyn zde není zaveden. V domě je vytápění řešeno tepelným čerpadlem s podlahovým vytápěním. Ohřev vody je řešen tepelným čerpadlem.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Rodinný dům je ve velmi dobrém stavu.

Na pozemku za domem jsou okrasné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku.

Předmětem ocenění je také spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/5 na pozemcích parc. č. 4272/15 a 4272/16, katastrální území Horní Počernice. Jedná se o zpevněnou plochu před řadovým domem. Pozemky tvoří jednotný funkční celek s řadovým domem. Podíl o velikosti id. 1/5 na předmětných pozemcích odpovídá ploše 41,2 m². Tato plocha je přičtena k ploše pozemků tvořících jednotný funkční celek s oceňovaným rodinným domem a je zahrnuta do ocenění.

Dům je postaven na východním okraji Prahy, v části obce Horní Počernice. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými a řadovými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a z hlediska sportovního využití. V obci je kompletní sestava úřadů a pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové. Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny s výjimkou pozemků parc. č. 4272/15 a 4272/16, katastrální území Horní Počernice, na kterých vázne věčné břemeno (podle listiny) umístění vodovodního řadu a splaškové kanalizační stoky, věčné břemeno vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií a věčné břemeno neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty dle čl. III-VI. smlouvy o zřízení věcného břemene č. PVS 377/10/VB ze dne 17.3.2011 v rozsahu GP 3752-84/2009 a GP 3751-83/2009 ve prospěch Hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1. Věčné břemeno nemá vliv na cenu předmětných pozemků.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	3
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ne

	Dům byl postaven v roce	2007		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	železobetonové monolitické		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	titanzinkové		
	Vnější omítky	silikonové		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Typ oken v domě	dřevěná s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever, jih		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy, bodová svítidla		
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, sklokeramická varná deska		
	Dispozice RD	5+kk		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Zádveří	4,83 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	36,10 m ²
		Pokoj	Ložnice	18,62 m ²
		Ostatní prostory	Šatna	4,89 m ²
		Ostatní prostory	Chodba se schodištěm	9,25 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,81 m ²
		Pokoj	Dětský pokoj	36,10 m ²
		Ostatní prostory	Prádelna	4,34 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,79 m ²
		Ostatní prostory	Chodba se schodištěm	11,42 m ²
		Ostatní prostory	Technická místnost	2,54 m ²

		Ostatní prostory	Chodba se schodištěm	13,12 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,60 m ²	
		Pokoj	Ložnice	19,55 m ²	
		Pokoj	Ložnice	19,63 m ²	
		Koupelna, WC	WC	1,49 m ²	
		Podlahová plocha			195,08 m ²
		Příslušenství	Garáž	27,56 m ²	
		Příslušenství	Terasa	13,00 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství			235,64 m ²
	Elektřina	230V a 400V			
	Vodovod	vodovod			
	Svod splašek	veřejná kanalizace			
	Plynovod	ne			
	Řešení vytápění v domě	tepelné čerpadlo			
Topná tělesa	podlahové vytápění				
Řešení ohřevu vody	tepelné čerpadlo				
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba				
Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý				
Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad				
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny			
	Sklon pozemku	rovinatý			
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků			
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě			
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými a řadovými domy se zahradami			
	Poloha v obci	východní okraj obce			
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů a pobočka České pošty			

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny s výjimkou pozemků parc. č. 4272/15 a 4272/16, katastrální území Horní Počernice, na kterých vážne věcné břemeno (podle listiny) umístění vodovodního řadu a splaškové kanalizační stoky, věcné břemeno vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií a věcné břemeno neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty dle čl. III-VI. smlouvy o zřízení věcného břemene č. PVS 377/10/VB ze dne 17.3.2011 v rozsahu GP 3752-84/2009 a GP 3751-83/2009 ve prospěch Hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1. Věcné břemeno nemá vliv na cenu předmětných pozemků.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.08.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 2663, obec Praha

Rodinný dům č.p. 2663 v ulici K Palečku, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	K Palečku, Praha, okres Hlavní město Praha	195.08 m ² , 5+kk, podsklepený: ne	Velmi dobrý	314.2 m ²	standardní až nadstandardní vybavení, garáž, řadový dům
1	K Palečku, Praha, okres Hlavní město Praha	245 m ² , Patrový	Novostavba	539 m ²	standardní až nadstandardní vybavení, garáž, samostatně stojící dům
2	Nového, Praha, okres Hlavní město Praha	163 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	439 m ²	standardní až nadstandardní vybavení, garáž, zahradní domek, rohový řadový dům
3	Mezilesí, Praha, okres Hlavní město Praha	220 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	516 m ²	nadstandardní vybavení, garáž, část dvojdomku
4	Filipovského, Praha, okres Hlavní město Praha	170 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	377 m ²	standardní až nadstandardní vybavení, bazén, rohový řadový dům
5	Litožnická, Praha, okres Hlavní město Praha	165 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	757 m ²	standardní až nadstandardní vybavení, bazén, dvě parkovací stání, samostatně stojící dům

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	65.306,12 Kč	Nepoužit	65.306,12 Kč	1.00	0.98	1.05	1.19	1.01	1.00	1.2368	52.802,49 Kč
2	77.914,11 Kč	Nepoužit	77.914,11 Kč	1.00	1.02	1.05	1.13	1.01	1.00	1.2223	63.743,85 Kč
3	75.454,55 Kč	0.9	67.909,09 Kč	1.00	0.99	1.05	1.18	1.05	1.00	1.2879	52.728,54 Kč
4	58.235,29 Kč	0.9	52.411,76 Kč	1.00	1.01	1.00	1.07	1.00	1.00	1.0807	48.497,98 Kč
5	84.242,42 Kč	0.9	75.818,18 Kč	1.00	1.02	1.00	1.26	1.01	1.00	1.2981	58.407,04 Kč
Celkem průměr											55.235,98 Kč
Minimum											48.497,98 Kč
Maximum											63.743,85 Kč
Směrodatná odchylka - s											5.917,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											49.318,86 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											61.153,10 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$55.235,98 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$195,08 \text{ m}^2$$

$$= 10.775.435 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$10.775.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

10.775.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

10.800.000,-- Kč

Slovy: desetmilionůosmsettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Martina Plachá
Mánesova 1374/53, 120 00 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.07.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11579-1357/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2663
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Horní Počernice [43770]
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]
Číslo LV:	4738
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4272/47
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	č. p. 2663
Ulice:	K Palečku
Adresní místa:	K Palečku 2663/20

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

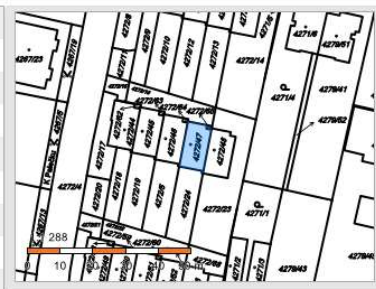
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Puchta Petr
Zahájení exekuce - Puchta Petr
Zajištění nemovitosti

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4272/47
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]
Číslo LV:	4738
Výměra [m ²]:	103
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2663



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

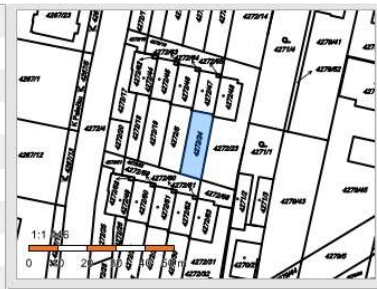
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Puchta Petr
Zahájení exekuce - Puchta Petr
Zajištění nemovitosti

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4272/24
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]
Číslo LV:	4738
Výměra [m ²]:	168
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
23114	168

Omezení vlastnického práva

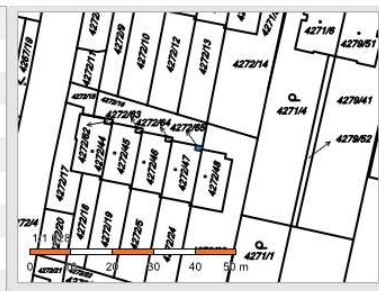
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Puchta Petr
Zahájení exekuce - Puchta Petr
Zajištění nemovitosti

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4272/65
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]
Číslo LV:	4738
Výměra [m ²]:	2
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
23114	2

Omezení vlastnického práva

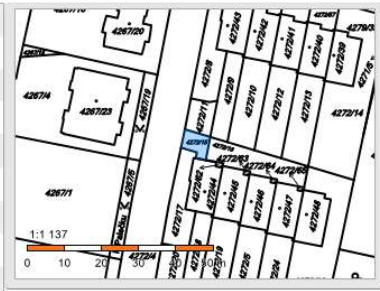
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Puchta Petr
Zahájení exekuce - Puchta Petr
Zajištění nemovitosti

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4272/15
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Horní Počernice (643777)
Číslo LV:	4648
Výměra [m²]:	39
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bartoš Jan a Bartošová Petra, <i>Bartoš Jan, Habrová 2655/4, Žižkov, 13000 Praha 3</i> <i>Bartošová Petra, K Palečku 2664/22, Horní Počernice, 19300 Praha 9</i>	1/5
Kužniarová Daniela, K Palečku 2646/18, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/5
Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	1/5
SJM Slepánek Antonín a Slepánková Dana, K Palečku 2645/14, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/5
SJM Světlík Pavel a Světlíková Závorková Martina, K Palečku 2662/16, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/5

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

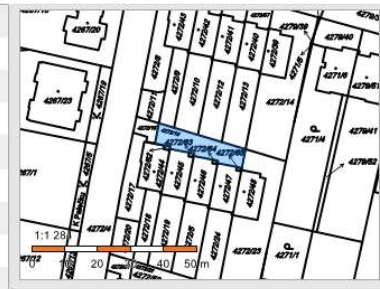
BPEJ	Výměra
23114 39	

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4272/16
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Horní Počernice (643777)
Číslo LV:	4648
Výměra [m ²]:	167
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bartoš Jan a Bartošová Petra, <i>Bartoš Jan, Habrová 2655/4, Žižkov, 13000 Praha 3</i> <i>Bartošová Petra, K Palečku 2664/22, Horní Počernice, 19300 Praha 9</i>	1/5
Kužniarová Daniela, K Palečku 2646/18, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/5
Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	1/5
SJM Slepánek Antonín a Slepánková Dana, K Palečku 2645/14, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/5
SJM Světlík Pavel a Světlíková Závorková Martina, K Palečku 2662/16, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/5

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

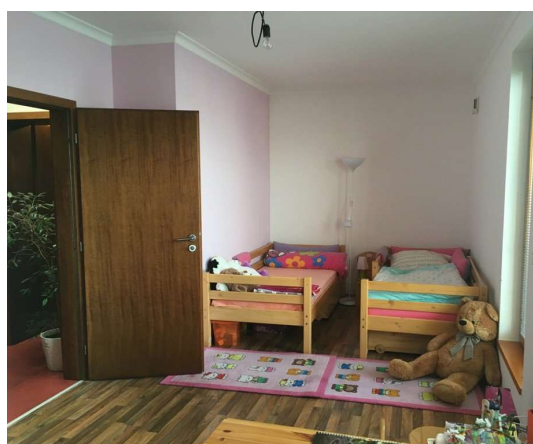
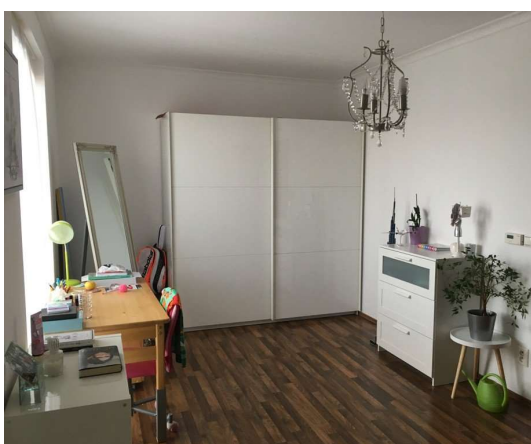
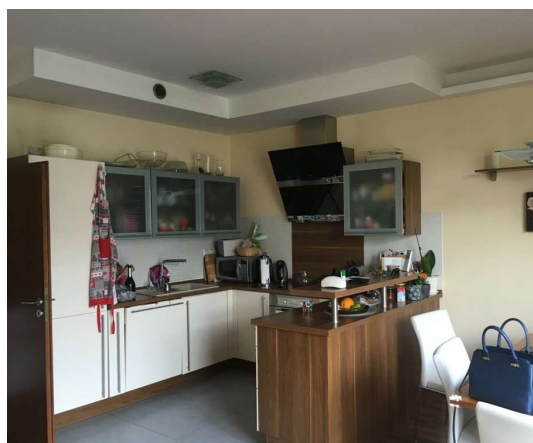
Seznam BPEJ

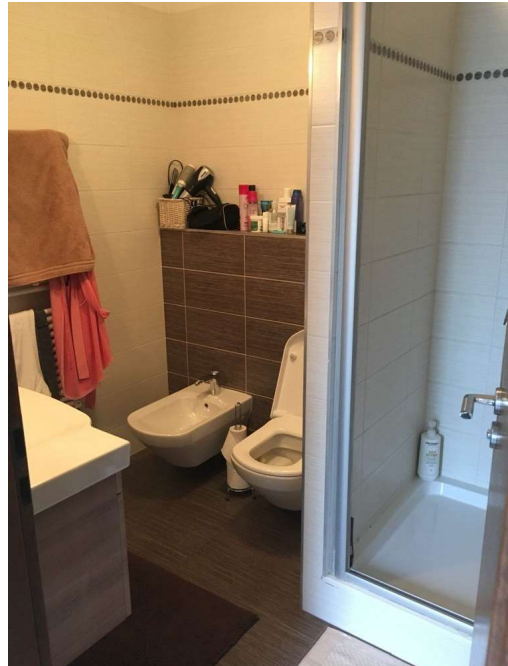
BPEJ	Výměra
23114	134
23716	33

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

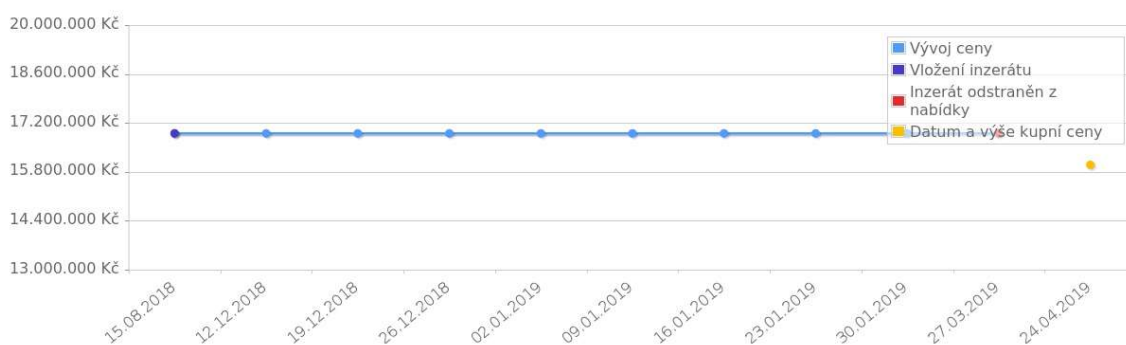


**Prodej, Rodinný dům, 260 m², K
Palečku, Praha, okres Hlavní město
Praha**

Celková cena: 16.000.000 Kč

Adresa: K Palečku, Praha, okres Hlavní
město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

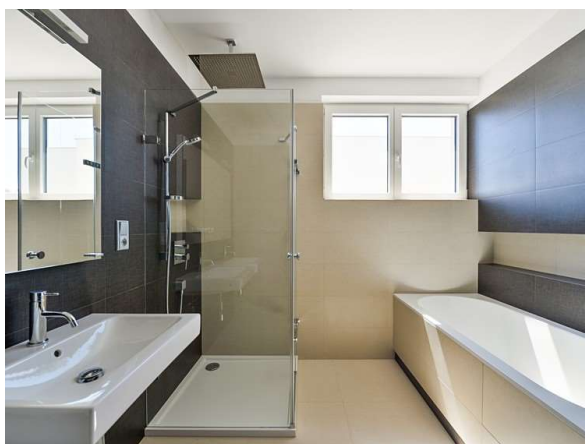
Cena dle kupní smlouvy	16 000 000 Kč	Stav objektu	Novostavba
Kupní smlouva podepsaná dne	24.04.2019	Zastavěná plocha (m2)	154
Číslo řízení	V-26561/2019-101	Plocha užitná	260
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	245
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	539

Slovní popis

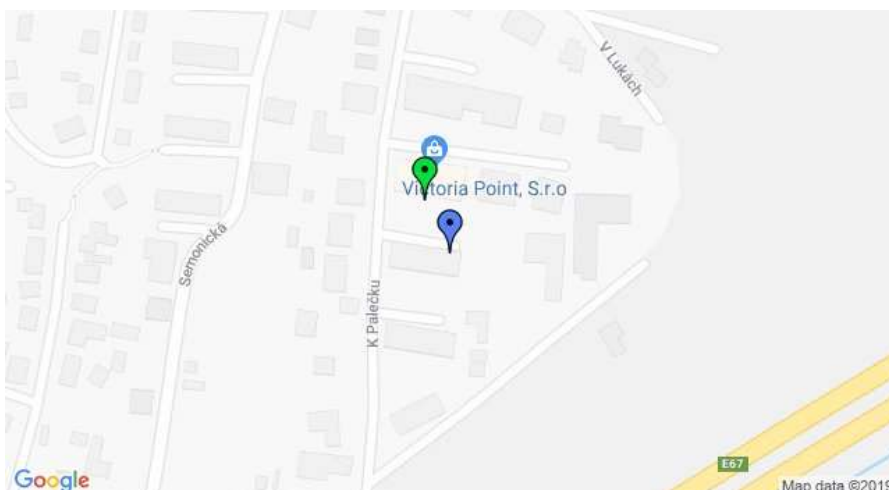
Exkluzivní nabídka luxusní vily o dispozici 5+kk na Praze 9 v klidné vilové čtvrti v Horních Počernicích. Moderní interiér nabízí 260 m² užitné plochy, který se skládá z prostorného obývacího pokoje s kuchyňským koutem, čtyř ložnic, dvou toalet, dvou koupelen a garáže pro jeden vůz. Suterén o výměře 87 m² disponuje řadou místností, které jsou vhodné a připravené zejména na využití jako fitness, wellness, společenský a také rozsáhlý úložný prostor. Velkoformátová okna od podlahy až ke stropu propojují

obývací prostor se zahradní terasou (48m²) a nabízí pěkný pohled do zelené zahrady, která je automaticky zavlažovaná. Dům je vytápěn podlahově, je vybaven kvalitními italskými dlaždicemi a obklady, sanitou značek Keramag a Villeroy & Boch, sprchovými kouty Hüppe, bateriemi Hansgrohe a Cristina. Všechna okna disponují venkovními hliníkovými žaluziemi a bezpečnost je navíc zajištěna elektronickým zabezpečovacím systémem. Příprava na klimatizaci. Zahrada o výměře 360m² je bohatě a prakticky osázená a nevyžaduje náročnou údržbu. Celková plocha pozemku je 514m². Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 173 m², Nového, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 12.700.000 Kč

Adresa: Nového, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	12 700 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Kupní smlouva podepsaná dne	27.03.2019	Zastavěná plocha (m²)	101
Číslo řízení	V-21646/2019-101	Plocha užitná	173
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	163
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	439
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje koupi rohového řadového domu z roku 2004 se zahradou v příjemné lokalitě Praha – Satalice. Dům je situovaný na rovinatém pozemku (439 m²), který díky své poloze zajišťuje dostatečný klid – zahrada (339 m²) je rohová a zcela uzavřena vzrostlými stromy před okolím, ulice je rezidenční, klidná. Tento dům a zahrada prošli v 6-8/2017 kompletní a nákladnou rekonstrukcí (okna, podlahy, elektrika, přístavba zádveří + druhá koupelna + WC), schodiště, malby, koupelna v prvním patře, zakázková kuchyně se spotřebiči zn. Miele a Bosch – vest. lednice, samostatný mrazák, digestoř, vestavěná trouba s mikrovlnkou, vestavěný kávovar, fasáda s velkým francouzským oknem, terasa se zastřešením, kompletní návrh zahrady přes zahradního architekta – více info v RK.). Dispozice domu v přízemí tvoří: prostorný obývací pokoj + kk (64,65 m²) s krbem zn. Brunner a se vstupem na zastřešenou terasu (24 m²) a zahradu, pokoj / pracovna / tělocvična (13,905 m²), nové zádveří (6,56 m²) a koupelna v přízemí se sprch. koutem a toaletou (3,46 m²). Po novém schodišti (7,6 m²) se dostaneme do prvního patra, kde je dětský pokoj č. 1 (15,64 m²), pokoj č. 2 (13,77 m²), ložnice (21,91 m²) s prostorem na šatnu a vstupem do technické místnosti (8,66 m²) a do nové koupelny č. 2 (6,80 m²) s vanou a toaletou. V 1.patře byla v rámci rek. vyměněna střešní okna za typ Velux nejvyšší řady. Vytápění domu je pomocí plynového kotle (C– úsporná). Z obývacího pokoje je vstup na zahradu, kde je vířivka zn. Usspa, dětský domek a velký zahradní domek. Parkování je možné v garáži (9,10 m²) a přímo před garáží na vl. pozemku.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

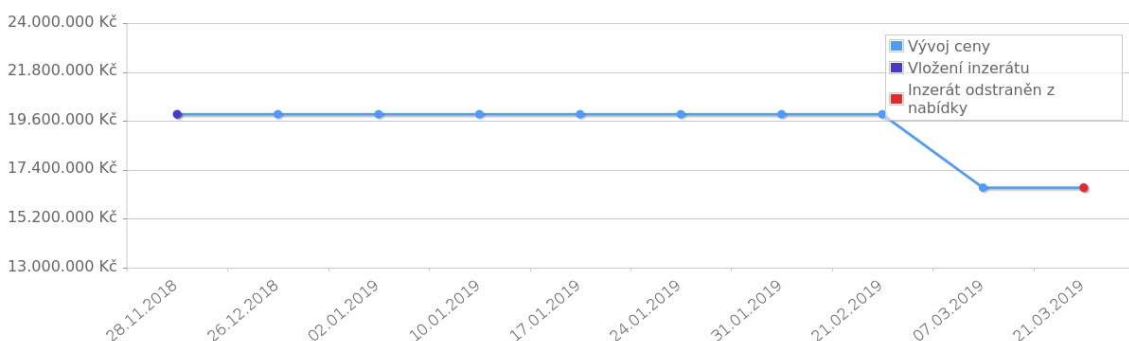


**Prodej, Rodinný dům, 220 m²,
Mezilesí, Praha, okres Hlavní město
Praha**

Celková cena: 16.600.000 Kč

Adresa: Mezilesí, Praha, okres Hlavní
město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	16 600 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	110
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	220
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	220
Počet nadzemních podlaží	2	Plocha přidruženého pozemku	516
Stav objektu	Po rekonstrukci		

Slovní popis

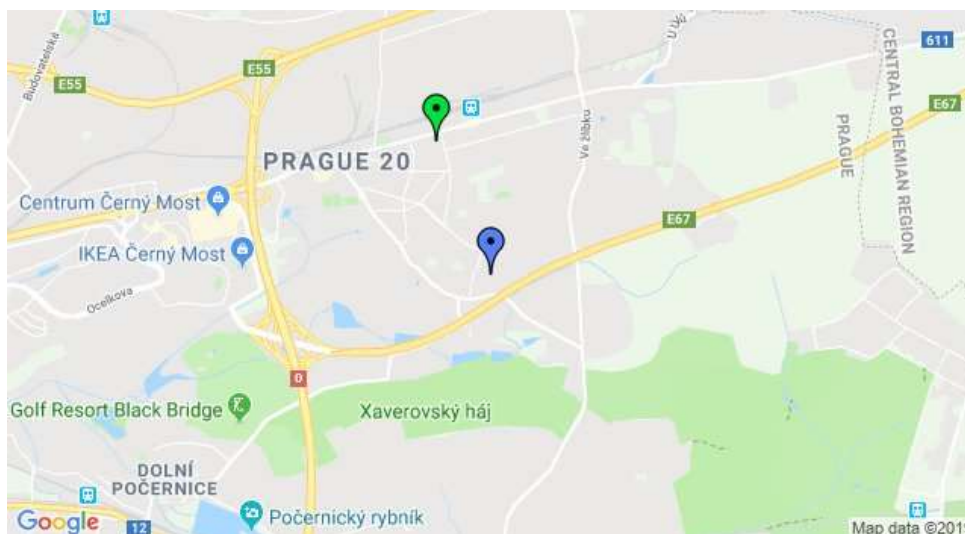
Prodej nádherného rodinného domu v Horních Počernicích na Praze 9. Jedná se o patrový RD na pozemku o velikosti 516 m², který je v bloku s druhým domem. Každé patro může být oddělené a i samostatně pronajímáné. Jednotlivé místnosti v horním a dolním patře jsou shodně uspořádány pod sebe (koupelny pod sebou, stejně jako ostatní místnosti) pro případ pronájmu nebo dvougeneračního bydlení, každé patro má kolem 110 m². Každé patro má ze stejného důvodu své vstupní dveře a zvonek (v přízemí je videotelefon a v patře telefon (značka Fermax). Dům je zateplen, kompletně po rekonstrukci, prodáván s veškerým nábytkem. Vstupní dveře jsou hliníkové se skrytými panty, bezpečnostní, se samozamykacím zámkem, okna a balkonové dveře jsou hliníkové se skrytými panty, trojskly a předokenními roletami na dálkové ovládání. V přízemí litá podlaha, u které je možné nátěrem měnit barvu nebo je vhodná jako podklad pro jakoukoliv podlahu, litý je i sprchový kout a oblast okolo umyvadla. V přízemí se nachází vstupní chodba s úložným prostorem ukrytým pod schody, 3 místnosti, koupelna se sprchou a WC a kuchyň propojená s jídelnou a obývacím. Dveře a kuchyň jsou stříkané, aby se u nich dala případně změnit barva. Pracovní deska kuchyně je z umělého kamene Denbacor, je vcelku, propojená se zády bez spojů a vylitým dřezem. Ze stejného materiálu je i jídelní stůl a konferenční stůl. Umělý kámen je možné při jeho porušení zbrousit a tím ho zcela opravit. Z tohoto prostoru je výstup na terasu se zahradou za barákem. Na terase je hliníková pergola značky Brustor na dálkové ovládání, která má dešťové čidlo, po okrajích skryté okapy s odvodem vody v jedné noze do zahrady, naklápěcí lamely, které lze zavřít do pevné střechy, která neproteče a v nich zabudované osvětlení, pergola má screen, který lze stahovat až k zemi. Na terasu je z domu vyvedena elektrická zásuvka a voda. V patře je koupelna s vanou, sprchovým koutem, WC, 3 pokoje, z nichž největší je do zahrady s balkonem a může být použit jako propojený obývací, jídelní a kuchyňský

prostor, veškeré vývody na kuchyň jsou připraveny, lze je zakrýt např. sádkokartonem. Podlaha je vinylová a je odhlučněna od dolního patra. Veškeré příčky jsou odhlučněny stejně jako všechny dveře, které mají nejvyšší možný stupeň odhlučnění a padací práh, značka Sapeli. V každém patře je elektrický kotel - dole značka Aurum a nahoře značka Protherm. Plynová skříňka je na pozemku u plotu. Příjezdová brána je na dálkové ovládání a garážová vrata také. V garáži je litá podlaha s možností nátěru pro změnu barvy nebo ji lze použít jako podklad pod jakoukoliv podlahovou krytinu. U garáže je v zámkové dlažbě s víkem ukryta studna, ve které je čerpadlo vyvedené na garáži přímo u terasy a zahrady. Ze zahrady je v podlaze s víkem vstup do sklepa, je možné vstup otevřít, aby byl po schodech.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

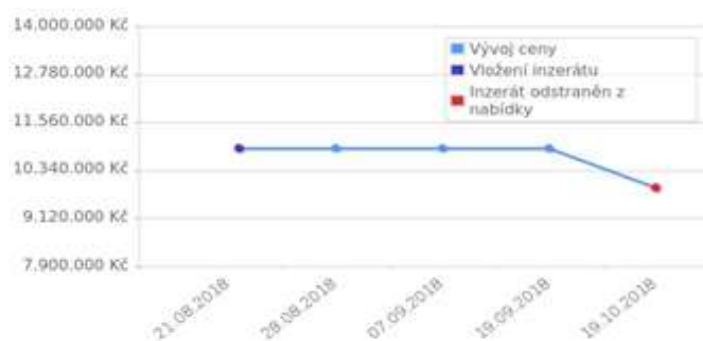


**Prodej, Rodinný dům, 170 m²,
Filipovského č.p. 543/24, Praha, okres
Hlavní město Praha**

Celková cena: 9.900.000 Kč

**Adresa: Filipovského, Praha, okres
Hlavní město Praha**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	9 900 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce budovy	Cihlová	Zastavěná plocha (m2)	85
Typ domu	Patrový	Plocha užitná	170
Počet nadzemních podlaží	2	Plocha přidruženého pozemku	377

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízím rodinný dům s udržovanou okrasnou zahradou a s bazénem. Dům se nachází na rohové parcele v tiché ulici v Satalicích, celková výměra parcely je 377 m², z toho je 85 m² zastavěná plocha. Dům prošel celkovou velmi zdařilou rekonstrukcí v roce 2016-2017. V přízemí je zádveří, koupelna se sprchovým koutem a s WC, pokoj, obývací pokoj, který je zatahovacími dveřmi oddělen od kuchyně s novou moderní kuchyňskou linkou. Z obývacího pokoje je přímý výstup na terasu a do zahrady s kruhovým bazénem o průměru 4 m a hloubce 1,5 m. Schodiště do patra domu je kamenné. V patře jsou další 3 samostatné pokoje, dvě koupelny (jedna s vanou) a s WC. V domě je rozveden centrální vysavač. Vytápění ústřední, plynovým kotlem. Vodovod, kanalizace. Na zahradě je nový přístavek o podlahové ploše 12 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 165 m²,
Litožnická, Praha, okres Hlavní město
Praha**

Celková cena: 13.900.000 Kč

Adresa: Litožnická, Praha, okres Hlavní
město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



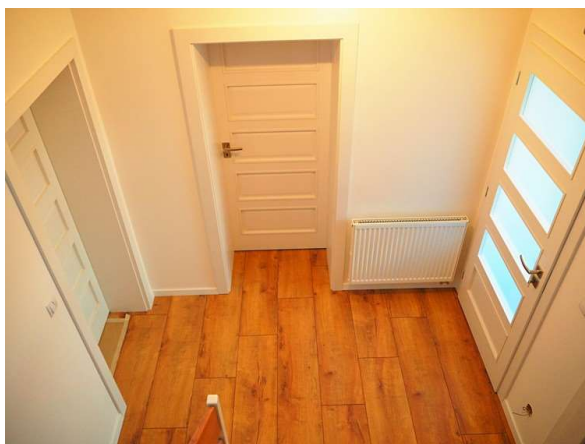
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	13 900 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	130
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	165
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	757
Stav objektu	Po rekonstrukci		

Slovní popis

Nabízíme Vám rodinný dům o velikosti 4+1+ technická místnost (165 m2), který prošel kompletní rekonstrukcí - nové rozvody vody, topení a elektroinstalace, zateplení (14 cm), nová okna (trojskla), fasáda, střecha a interiér. Přízemí - vstupní chodba, hala, samostatné WC, ložnice, velký obývací pokoj s vchodem na terasu, kuchyň s novou kuchyňskou linkou (včetně spotřebičů) a koupelna. 1. patro - dva samostatné pokoje, z jednoho pokoje vchod do koupelny a do půdních prostor (40m2). Rekonstrukcí prošlo i okolí domu - nová zahrada, oplocení včetně branky a vrat na elektrický pohon, parkovací stání pro dva automobily a bazén. Na zahradě je studna. Dům se nachází ve staré zástavbě a dopřává klidné a soukromé bydlení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost