

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7409-1952/2018

Objednatel znaleckého posudku:	Prokonzulta,a.s., dražební společnost Křenová 299/26, 60200 Brno
Účel znaleckého posudku:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem konání dražby nemovitých věcí.
Adresa předmětu ocenění:	Vysokovská č.p. 1344/16, Praha, okres Hlavní město Praha
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	04.12.2018
Zpracováno ke dni:	04.12.2018
Zhotovitel:	XP invest. s.r.o., František Kořínek, Martin Málek Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.12.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 1344/16 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 3069,3070 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Horní Počernice za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 1344/16, obec Praha
Adresa předmětu ocenění:	Vysokovská č.p. 1344/16, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Vysokovská
Katastrální území:	Horní Počernice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.12.2018. Prohlídka byla za přítomnosti: Mgr. Miloš Pelán.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM, znalecký posudek č. 534-47-12 z 13.9.2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Ing. Libuše Pelánová a Mgr. Miloš Pelán

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1344/16 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 3069,3070 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Horní Počernice.

6. Dokumentace a skutečnost

Bez dokumentace.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, v části se nachází půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1933. Před 11-16 lety proběhly stavební úpravy, modernizace částí interiéru, výměna zařizovacích předmětů, kuchyňské linky, plynový kotel a bojler.

Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je zděná, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha je polovalbová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 3+2*kuchyň. Podlahová plocha činí 89 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 105 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená. Obytné prostory mají orientaci na jihovýchod. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a bojler, WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou dřevěné plné interiérové dveře, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyň je bez vybavení. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Obytné místnosti mají na podlaze lino, v kuchyni je položeno lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je položeno lino.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, má připojení na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. V domě je topení řešeno ústředně plynovým kotlem a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

IS-plyn, voda a elektřina v době místního šetření odpojeny.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je bez vad, okna jsou provedena podstandardně, podlahy jsou podstandardní, vybavení objektu je podstandardní a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je ve špatném stavu.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny a oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je dobrá - přímo u objektu. Součástí jsou tyto venkovní stavby: 2 přístřešky, kůlna, garáž. Studna kopaná.

Objekt je postaven na východním okraji obce. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je 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 nízké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ano
	Půda	částečně
	Dům byl postaven v roce	1933
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	Před 11-16 lety interiér,nové zařiz.předměty, kuchyně, plynový kotel a bojler.
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	polovalbová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové

	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	chybí
	Dispozice RD	3+2*kuchyň
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 89 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 105 m ² .
	Elektrina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino
	Popis stavu rodinného domu	špatný
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek okna: podstandardní prvek střecha: bez vad zdívo: poškozený prvek

Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	2 přístřešky, kůlna, garáž
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Věcná břemena		
Další informace		V době místního šetření již dlouhodobě odpojen plyn, vodovod a NN.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.12.2018 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování

stejně 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 přikládaná 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. 1344/16, obec Praha

Rodinný dům č.p. 1344/16 v ulici Vysokovská, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vysokovská, Praha, okres Hlavní město Praha	89 m ² , 3+2*kuchyň, podsklepený: částečné	Špatný	552 m ²	
1	Stoliňská, Praha, okres Hlavní město Praha	100 m ² , Patrový	Dobrý	165 m ²	
2	Kolodějská, Sibiřina, okres Praha-východ	102 m ² , Patrový	Dobrý	165 m ²	
3	Hlavní, Podolanka, okres Praha-východ	85 m ² , Přízemní	Dobrý	414 m ²	
4	Zámecká, Jirny, okres Praha-východ	90 m ² , Patrový	Dobrý	378 m ²	
5	Sluhy, okres Praha-východ	90 m ² , Patrový	Dobrý	255 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	49.900,00 Kč	0.9	44.910,00 Kč	1.00	0.99	1.20	0.70	1.00	1.05	0.8732	51.431,52 Kč
2	48.921,57 Kč	0.9	44.029,41 Kč	0.95	0.99	1.20	0.70	1.00	1.05	0.8295	53.079,46 Kč
3	56.352,94 Kč	0.9	50.717,65 Kč	0.96	1.00	1.20	0.89	1.00	1.05	1.0765	47.113,47 Kč
4	41.000,00 Kč	0.9	36.900,00 Kč	1.00	1.00	1.20	0.86	1.00	1.05	1.0836	34.053,16 Kč
5	26.666,67 Kč	0.9	24.000,00 Kč	0.93	1.00	1.05	0.76	1.00	1.03	0.7644	31.397,18 Kč
Celkem průměr											43.414,96 Kč
Minimum											31.397,18 Kč
Maximum											53.079,46 Kč
Směrodatná odchylka - s											10.042,62 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											33.372,34 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											53.457,58 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

$$43.414,96 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\frac{43.414,96 \text{ Kč/m}^2}{89,00 \text{ m}^2}$$

$$= 3.863.931 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$3.864.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 1344/16 v ulici Vysokovská, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vysokovská, Praha, okres Hlavní město Praha	89 m ² , 3+2*kuchyň, podsklepený: částečné	Špatný	552 m ²	
1	Stoliňská, Praha, okres Hlavní město Praha	100 m ² , Patrový	Dobrý	165 m ²	
2	Kolodějská, Sibirina, okres Praha-východ	102 m ² , Patrový	Dobrý	165 m ²	
3	Hlavní, Podolanka, okres Praha-východ	85 m ² , Přízemní	Dobrý	414 m ²	
4	Zámecká, Jirny, okres Praha-východ	90 m ² , Patrový	Dobrý	378 m ²	
5	Sluhy, okres Praha-východ	90 m ² , Patrový	Dobrý	255 m ²	

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č. Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1 49.900,00	0,90	44.910,00
2 48.921,57	0,90	44.029,41
3 56.352,94	0,90	50.717,65
4 41.000,00	0,90	36.900,00
5 26.666,67	0,90	24.000,00
Maximální hodnota	50.717,65	(případ č.3)
Minimální hodnota	24.000,00	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty	2,1132	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr	40.111,41	
Odchylka max hodnoty od průměru	10.606,24	
Odchylka min hodnoty od průměru	16.111,41	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.5)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	49.900,00	0,90	44.910,00
2	48.921,57	0,90	44.029,41
3	56.352,94	0,90	50.717,65
4	41.000,00	0,90	36.900,00
5	26.666,67	0,90	24.000,00
Maximální hodnota		50.717,65	(případ č.3)
Minimální hodnota		36.900,00	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,3745	OK
Aritmetický průměr		44.139,27	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 1344/16 v ulici Vysokovská, obec Praha						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Vysokovská, Praha, okres Hlavní město Praha	89 m ² , 3+2*kuchyň, podsklepený: částečné	Špatný	552 m ²		X
1	Stoliňská, Praha, okres Hlavní město Praha	100 m ² , Patrový	Dobrý	165 m ²		2
2	Kolodějská, Sibiřina, okres Praha-východ	102 m ² , Patrový	Dobrý	165 m ²		1
3	Hlavní, Podolanka, okres Praha-východ	85 m ² , Přízemní	Dobrý	414 m ²		3
4	Zámecká, Jirny, okres Praha-východ	90 m ² , Patrový	Dobrý	378 m ²		3
5	Sluhy, okres Praha-východ	90 m ² , Patrový	Dobrý	255 m ²		4

Výpočet základní ceny

č. Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1 49.900,00	0,90	44.910,00	2	89.820,00
2 48.921,57	0,90	44.029,41	1	44.029,41
3 56.352,94	0,90	50.717,65	3	152.152,95
4 41.000,00	0,90	36.900,00	3	110.700,00
5 26.666,67	0,90	24.000,00	4	24.000,00
Mezisoučet			9	396.702,36
<u>Celkem</u>				<u>44.078,04</u>

Základní cena: 44.078,04 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$44.078,04 * 0,9500 = 41.874,14 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$41.874,14 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 89,00 \text{ m}^2$$

$$= 3.726.798,46 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$3.730.000,-- \text{ Kč}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

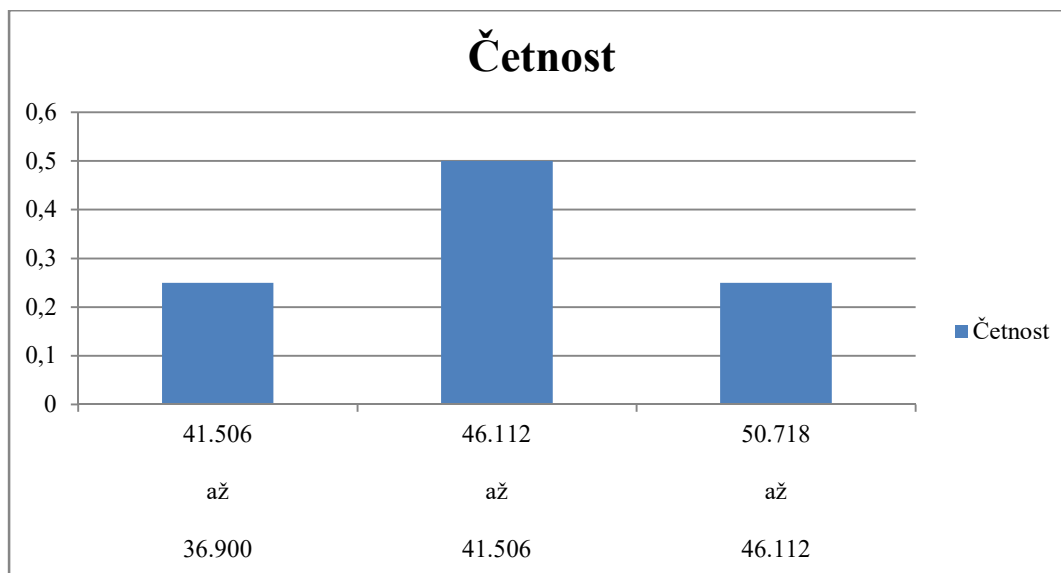
Vyloučení extrémní hodnoty

č. Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1 49.900	0,90	44.910,00
2 48.922	0,90	44.029,41
3 56.353	0,90	50.717,65
4 41.000	0,90	36.900,00
5 26.667	0,90	24.000,00

Střední hodnota	44.139,27
Medián	44.469,71
Rozdíl max-min	13.817,65
Minimum	36.900,00
Maximum	50.717,65

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
36.900	až	41.506	1	0.25
41.506	až	46.112	2	0.5
46.112	až	50.718	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **41.505,88 Kč/m²** do **46.111,76 Kč/m²**

* 89,00 m²

od **3.694.023,32 Kč** do **4.103.946,64 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **3.690.000,-- Kč** do **4.100.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

3.864.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3.730.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 3.690.000,-- Kč do 4.100.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

3.800.000 Kč

Slovy: třimilionyosmsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest. s.r.o., František Kořínek, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.12.2018

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č.36/1976 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst.1 vyhlášky č. 37/1976 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 7409-1952/2018 znaleckého deníku

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3069
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]
Číslo LV:	416
Výměra [m ²]:	279
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Horní Počernice [43770] č. p. 1344; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3069
Stavební objekt:	č. p. 1344
Ulice:	Vysokovská
Adresní místa:	Vysokovská 1344/16

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Pelán Miloš Mgr. a Pelánová Libuše Ing.,	
<i>Pelán Miloš Mgr., Pavlišovská 2287/9, Horní Počernice, 19300 Praha 9</i>	
<i>Pelánová Libuše Ing., Vysokovská 1345/14, Horní Počernice, 19300 Praha 9</i>	

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
Nářízení exekuce - Mgr. Pelán Miloš
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Mgr. Pelán Miloš
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Pelán Miloš
Zahájení exekuce - Ing. Pelánová Libuše
Zahájení exekuce - Mgr. Pelán Miloš

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3070
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]
Číslo LV:	416
Výměra [m²]:	273
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Pelán Miloš Mgr. a Pelánová Libuše Ing.,	
<i>Pelán Miloš Mgr., Pavlišavská 2287/9, Horní Počernice, 19300 Praha 9</i>	
<i>Pelánová Libuše Ing., Vysokovská 1345/14, Horní Počernice, 19300 Praha 9</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
23014	273

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Mgr. Pelán Miloš
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Mgr. Pelán Miloš
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Pelán Miloš
Zahájení exekuce - Ing. Pelánová Libuše
Zahájení exekuce - Mgr. Pelán Miloš
Změna výměr obnovou operátu

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Pořízená fotodokumentace

Pohled z ulice



Pohled ze zahrady



Zahrada



Garáž



Kůlna



Sklep-plynový kotel



Toaleta



Koupelna-umyvadlo, sprchový kout, bojler



Kuchyň v 1.NP



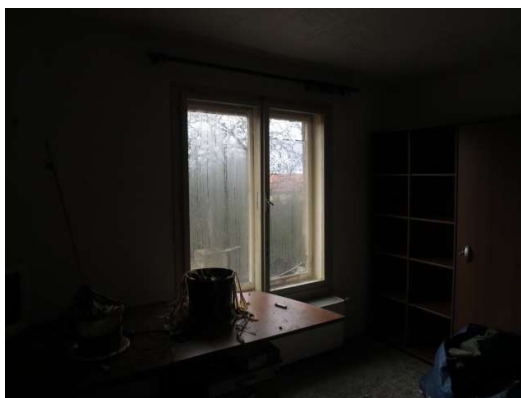
Kuchyň v podkroví



Pokoj v 1.NP



Pokoj v podkroví



Půda



Fasáda



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 100 m², Stoliňská, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 4.990.000 Kč

Adresa: Stoliňská, 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)

Adresa	Stoliňská, Praha, okres Hlavní město Praha	Stav objektu	Dobrý
Cena	4 990 000 Kč	Plocha užitná	100
Poznámka k ceně	4 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	165
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2		

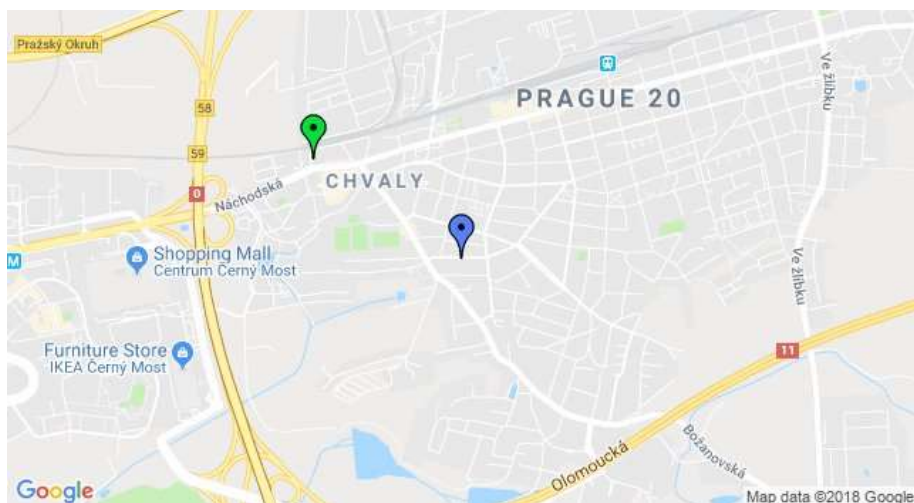
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům v Horních Počernicích, ve kterém jsou 3 bytové jednotky. V 1NP se nachází bytová jednotka o dispozici 2+1, koupelna s vanou a komora. V 2NP se nachází 2 bytové jednotky 1+kk, kde každá má vlastní sociální zařízení. První byt 1+kk má vstup z domu, druhý pak vlastní vstup ze zahrady přes novou verandu. Dům prošel v 2NP rekonstrukcí před 14 lety, dělala se nová plastová okna, rozvody elektřiny, vody, odpady). Dům je vytápěn plynovým kotlem, je napojen na všechny IS a na zahradě je také vlastní studna. Je vhodný jak k investici, tak se dá úpravou propojit pro rodinné bydlení. Polohou se nachází naproti parku u zastávky MHD Chvaly, 2 minuty od Černého Mostu. Koupí domu je možno financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme. Doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



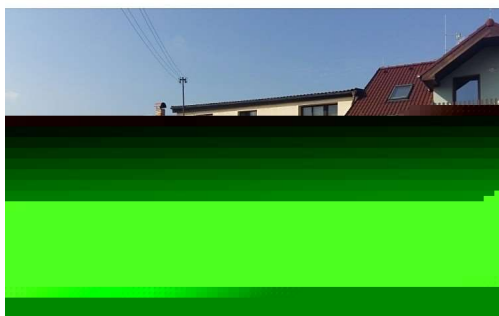
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 102 m²,
Kolodějská, Sibřina, okres Praha-východ**

Celková cena: 4.990.000 Kč

Adresa: Kolodějská, Sibřina, okres Praha-východ

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



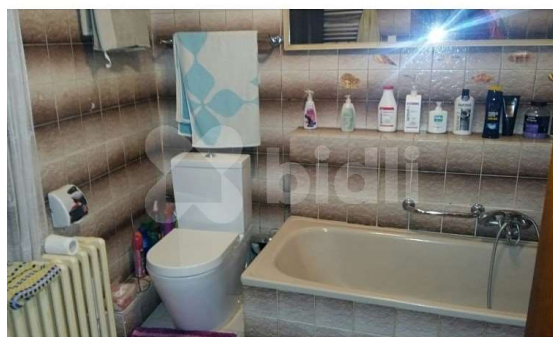
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kolodějská, Sibřina, okres Praha-východ	Zastavěná plocha (m2)	146
Cena	4 990 000 Kč	Plocha užitná	102
Poznámka k ceně	4 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)	Podlahová plocha	102
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	165
Typ domu	Patrový	Elektrina	230V
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Centrum obce

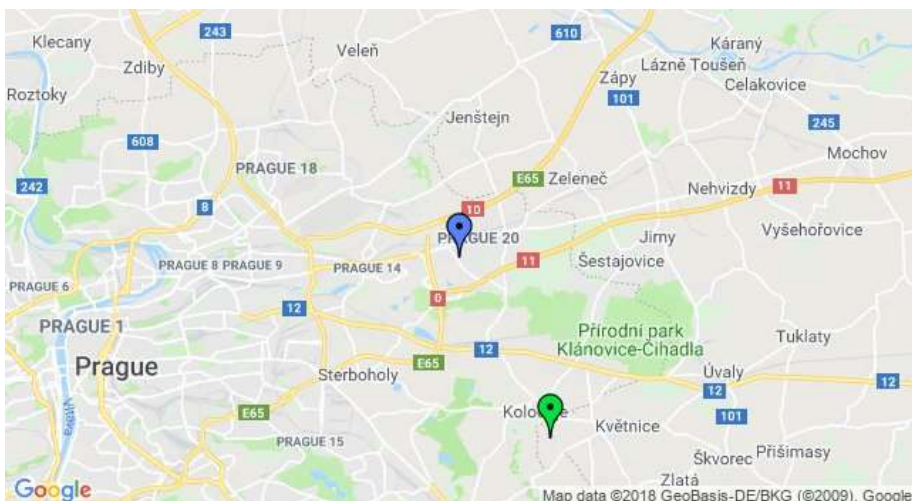
Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji RD 4+1 v Sibřině. Jedná se o patrový řadový rodinný zděný dům se zateplením v centrální části obce. Původní stavba byla v roce 2009 rekonstruovaná do současné podoby. Dům je z 1/2 poloviny podsklepen, v přízemí domu je zádveří, kuchyně, koupelna s WC a velký obývací pokoj. Z chodby je vstup na zahradu. Dřevěným schodištěm se dostanete do patra kde jsou 4 místnosti s výstupem na přední a zadní balkon. Vždy dva pokoje jsou ale průchozí, lze změnit/oddělit. V přední části pozemku je stavba/domek pro nářadí či věci technické podoby, lze předělat na garáž. Zadní část pozemku tvoří hezká zahrada s posezením. Ukazatel energetické náročnosti: G* (v tuto chvíli probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován). Zajistíme Vám financování a kompletní servis. Rychlé jednání -sleva Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 998 000,- Kč a měsíční splátkou 14 603,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

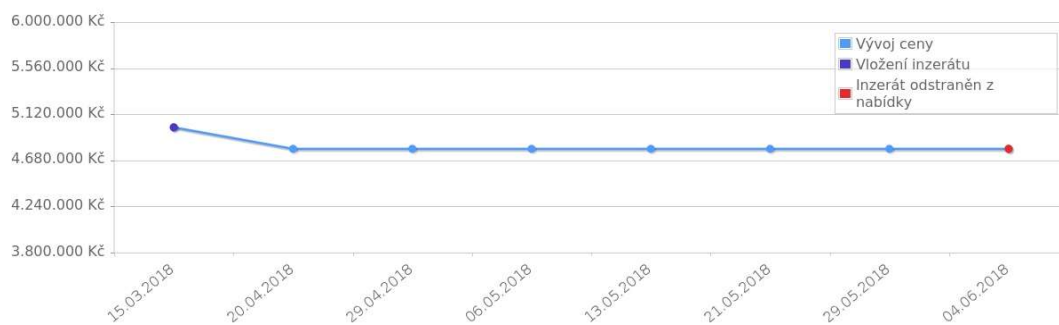


Prodej, Rodinný dům, 85 m², Hlavní, Podolanka, okres Praha-východ

Celková cena: 4.790.000 Kč

Adresa: Hlavní, Podolanka, okres Praha-východ

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



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

Adresa	Hlavní, Podolanka, okres Praha-východ	Plocha užitná	268
Cena	4 790 000 Kč	Podlahová plocha	85
Poznámka k ceně	4 790 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	414
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	Odpad	Jímka
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	268		

Slovní popis

Nabízíme na prodej dům, který je vhodný zejména k podnikání nebo ho lze i pojmout jako sídlo firmy. Dům je zařízen částečně - bez kuchyňské linky. Nebytové prostory ve sklepení disponují krásnými klenutými stropy a dají využít pro drobnou výrobu, truhlářství, autoservis, služby apod. Dům má nově rekonstruovanou garáž propojenou s dílnou, plastová okna, nové rozvody vody, elektřiny a plynu. Nutno dodělat venkovní fasádu domu. Dispozice je 3+1, 85 m², možná přístavba dalších obytných prostor. Celková plocha pozemku 414 m². Dům se nachází v obci Podolanka, těsně za hranicí Prahy 9. Na metro Letňany 20 minut. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, zařazeno tedy do třídy G.

4. Fotodokumentace

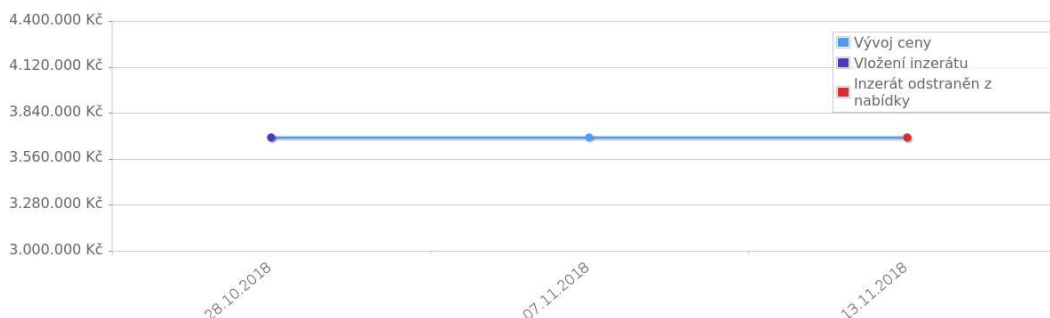




Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

Adresa: Zámecká, Jirny, okres Praha-
východ

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



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

Adresa	Zámecká, Jirny, okres Praha-východ	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 690 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	65
Poznámka k ceně	3 690 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	90
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	378
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Nabízíme Vám menší rodinný dům s terasou a kolnou, v klidné a žádané lokalitě obce Nové Jirny, přímo u Klánovického lesa. Jedná se dům postavený v roce 1980 z pálených cihel o současné dispozici 5+1 s příslušenstvím (venkovní terasa, částečné podsklepení, venk. zděná kolna) vše na pozemku s celkovou výměrou 378 m². V přízemí domu s užitnou plochou 45 m² se nachází prostorná venkovní terasa pro posezení, uvnitř dva menší pokoje, obývací pokoj, samostatná kuchyně a koupelna s vanou vč. toalety (WC kombi). V podkroví domu s užitnou plochou 45 m² přístupném po venkovním schodišti pak další dva pokoje + možnost dobudovat další koupelnu s WC, případně šatnu. V roce 2010 nová střešní krytina (kanadský šindel). Podlahy domu jsou v přízemí betonové, stropy trámové vč. zakrytí (škvára a bet. mazanina), okna původní zdvojená v dobrém stavu, původní elektřina, voda a odpady. Sítě: dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektřina 230/380V, vlastní vyskružená studna, na hranici pozemku lze napojení i na plynovod. K nemovitosti lze dodat nový projekt na celkovou rekonstrukci RD vč. stavebního povolení. Dům je prodáván vč. staršího zařízení nábytkem. V obci Jirny potřebná obč. vybavenost. Zastávka autobusu PID cca 300 m od domu směr Černý Most., nedaleko sjezd na dálnici D11. Velmi klidná a hezká lokalita přímo u lesa. Příjezdová cesta je obecní, zpevněná komunikace (v plánu obce asf. povrch). V případě zájmu Vám rádi vyřídíme financování této nemovitosti. Energetický štítek se připravuje, proto prozatím uvádíme třídu G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

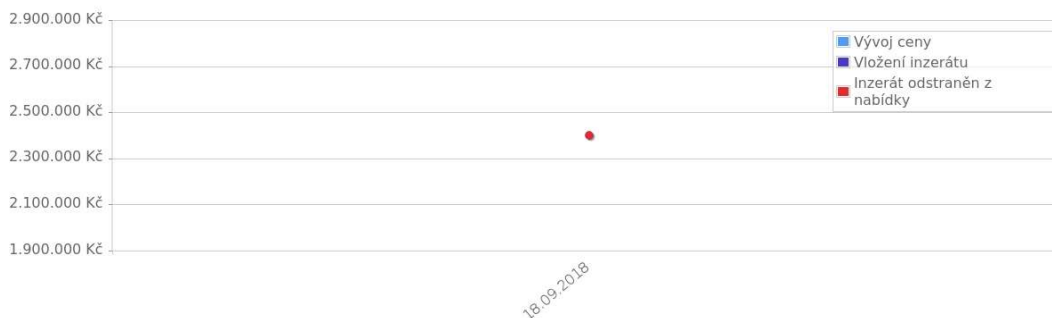


Prodej, Rodinný dům, 90 m², Sluhy, okres Praha-východ

Celková cena: 2.400.000 Kč

Adresa: Sluhy, okres Praha-východ

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



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

Adresa	Sluhy, okres Praha-východ	Stav objektu	Dobrý
Cena	2 400 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	150
Poznámka k ceně	2 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha užitná	90
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	90
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	255
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

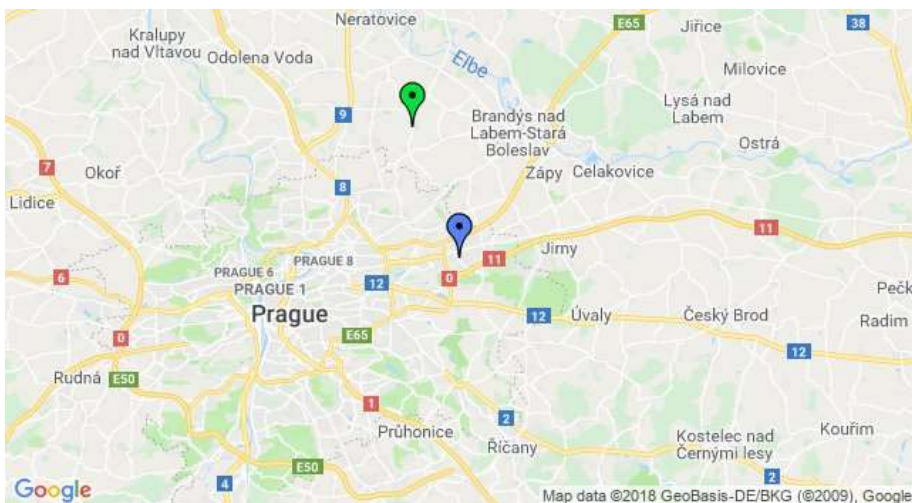
Nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti 4+1 v obci Sluhy, okr. Praha východ. Jedná se o starší rodinný dům po částečné rekonstrukci některá okna jsou plastová, nová koupelna s vanou a WC. V přízemí je kuchyně a dva pokoje, v podkroví dva pokoje +

šatna a terasa. Dům je podsklepený, ohřev vody je el. bojlerem. Pozemek 255m². V domě je zavedena elektřina, kanalizace. Vodovodní přípojka, voda je z vlastní studny, plynová přípojka. Topení je lokální + ÚT na tuhá paliva. Dům je ihned volný. Zajímavá lokalita s výbornou dostupností do Prahy.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost