

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 27343/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 1116/2 v budově č.p. 1116, příslušející k části obce Krč, na pozemku p.č. 1052/33, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 541/10686, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7870 a listu vlastnictví č. 1867, vše v k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 03253/19-94

Číslo položky v evidenci posudků:

064400/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 28. 8. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 5. 9. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 12. 8. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 03253/19-94**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 1116/2 v budově č.p. 1116, příslušející k části obce Krč, na pozemku p.č. 1052/33 o výměře 257 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 541/10686, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7870 a listu vlastnictví č. 1867, vše v k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 03253/19-94**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 7870, pro k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 11.8.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1867, pro k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 11.8.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená objednavatelem, dne 12.8.2025.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 3.11.2005 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Notářského zápisu - smlouva o převodu vlastnictví jednotky se zřízením věcného břemene služebnosti bytu, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 28. 8. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení byly sděleny oprávněnou z věcného břemene, paní Jaroslavou Strakovou, pouze přes domovní telefon. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj Hlavní město Praha
 Obec Praha
 Katastrální území Krč (727598)
 Část obce Krč
 Ulice Bartákova 1116/30
 PSČ 140 00
 Počet obyvatel 1 384 732

List vlastnictví číslo 7870

Vlastníci:

1. Rynda Matyáš podíl 1 / 2
 Bartákova 1116/30, Krč, 14000 Praha 4
2. Rynda Tadeáš podíl 1 / 2
 Boloňská 478/1, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 1116/2 v budově č.p. 1116, příslušející k části obce Krč, na pozemku p.č. 1052/33 o výměře 257 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 541/10686, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7870 a listu vlastnictví č. 1867, vše v k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Bartákova. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 1052/83 a p.č. 1052/84, které jsou ve vlastnictví hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1967. V roce 2006 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna původních oken za nová. V roce 2014 byla provedena modernizace výtahu.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je dle sdělení oprávněné z věcného břemene situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové
Stropy:	panelové
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	*
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované <i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém, keramický obklad
Vnitřní obklady:	*

Schody:	betonové
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	zemní plyn
Ohřev vody:	dálkový zdroj
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro umakartové

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		9,4 m ²
pokoj	+	15,1 m ²
pokoj	+	7,0 m ²
pokoj	+	10,1 m ²
předsíň I	+	5,1 m ²
předsíň II	+	2,9 m ²
koupelna	+	2,5 m ²
WC	+	0,97 m ²
komora	+	1,0 m ²
<i>zasklená lodžie (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno</i>		<i>6,3 m²</i>

Podlahové plochy - celkem: = **54,07 m²**

* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka s lodžii
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- sociální zázemí v původním prefabrikovaném umakartovém jádru (nebylo ověřeno)

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádkové, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovité věci:**1. Byt, ul. Bartáková, Praha - Krč***Jednotka: Krč, 1107/23, LV 10309*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.250.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2024 09:56:14. Zápis proveden dne 21.08.2024. *Číslo řízení* **V-41975/2024-101**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Krč, 1107/23, LV 10309**

2. Byt, ul. Milevská, Praha - Krč*Jednotka: Krč, 1111/15, LV 7719*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.390.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 16.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2024 12:33:01. Zápis proveden dne 22.11.2024. *Číslo řízení* **V-62966/2024-101**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Krč, 1111/15, LV 7719**

3. Byt, ul. Milevská, Praha - Krč*Jednotka: Krč, 1112/2, LV 2595*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.450.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 08.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2024 15:57:43. Zápis proveden dne 04.04.2024. *Číslo řízení* **V-14824/2024-101**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Krč, 1112/2, LV 2595**

4. Byt, ul. Bartáková, Praha - Krč*Jednotka: Krč, 1116/11, LV 7884**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***7.950.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 08.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2025 12:49:54. Zápis proveden dne 07.02.2025.****V-2421/2025-101***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Krč, 1116/11, LV 7884***Stanovení obvyklé ceny:**

1. Byt, ul. Bartáková, Praha - Krč		
Cena nemovité věci (CN)	6 250 000,– Kč	
Plocha (P)	56,68 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	110 268,17 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,93	19.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	131 742,14 Kč	

2. Byt, ul. Milevská, Praha - Krč		
Cena nemovité věci (CN)	7 390 000,– Kč	
Plocha (P)	55,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	134 363,64 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,96	25.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	133 297,26 Kč	

3. Byt, ul. Milevská, Praha - Krč		
Cena nemovité věci (CN)	6 450 000,– Kč	
Plocha (P)	55,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	117 272,73 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,90	13.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	130 303,03 Kč	

4. Byt, ul. Bartáková, Praha - Krč		
Cena nemovité věci (CN)	7 950 000,– Kč	
Plocha (P)	54,10 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	146 950,09 Kč	

K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	1,00	14.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	133 590,99 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení bytu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		130 303,03 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	132 233,36 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		133 590,99 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	132 235,- Kč
Plocha	P	54,07 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	7 149 946,45 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	3 574 973,23 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	2 859 978,58 Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno, bez zohlednění věcnoucího věcného břemene)

2 860 000,- Kč

II. Věcné břemeno bytu doživotní

Jedná se o ocenění věcného břemene bytu doživotní, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2021 10:04:18. Zápis proveden dne 10.12.2021. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Straková Jaroslava, Bartáková 1116/30, Krč, 140 00 Praha 4

a vázne na:

- Jednotka: 1116/2

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užtku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

S ohledem na skutečnost, že nebyla umožněna kompletní prohlídka předmětu ocenění, není možno stanovit jednotkovou základní cenu upravenou věcným břemenem zatížených nemovitých věcí. V tomto konkrétním případě bude roční užitek stanoven ze simulovaného nájemného, které je určeno ve výši 5% z výsledné obvyklé ceny. Tento postup volíme z důvodu zajištění co nejvyšší možné objektivity a přesnosti výsledků znaleckého posudku.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Název	simulované nájemné		
Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 0,05 \times 7149950$	=	357 497,50 Kč
Koeficient míry užtku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	357 497,50 Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			79
Doba trvání břemene	n	=	6 roků
Míra kapitalizace	u	=	5,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0550
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	1 785 889,60 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-1 785 889,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 / 2
Cena po úpravě		=	-892 944,80 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)			-892 940,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)	2 860 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcné břemeno bytu) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1/2 jednotky č. 1116/2.*	- 892 940,– Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 12. 8. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 03253/19-94**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 1116/2 v budově č.p. 1116, příslušející k části obce Krč, na pozemku p.č. 1052/33 o výměře 257 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 541/10686, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7870 a listu vlastnictví č. 1867, vše v k.ú. Krč, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

2 860 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionyosmsetšedesáttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

1 967 060,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliondevětsetšedesátsedmtisícšedesát Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 12 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Kopie Notářského zápisu - smlouva o převodu vlastnictví jednotky

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha	Okres	Obec Praha	Podpis
Kat. území Krč	Mapový list č. PRAHA 6-3/33	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 12.08.2025 09:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 12.08.2025 09:30:28	



2Z2Y8L

STEJNOPIS

NZ 355/2021
N 319/2021



Strana první.

JUDr. RADIM DRÁŠIL
NOTÁŘ V PRAZE
140 00 Praha 4, Na Pankráci 11
tel. č. 261216470-71

Notářský zápis

pro zápis do veřejného seznamu

sepsaný v notářské kanceláři JUDr. Radima Drášila, notáře v Praze, umístěné v budově na adrese Praha 4, Na Pankráci 11, dne 10. 11. 2021, slovy desátého listopadu roku dvou tisícího dvacátého prvního, jmenovaným notářem.-----

- - - Přítomni jsou účastníci podle svého prohlášení způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je notářský zápis sepsován, jejichž totožnost mi byla prokázána úředními průkazy, jež jsou svolní k tomu, abych jejich osoby identifikoval rodným číslem.-----

1. Paní Jaroslava **S t r a k o v á**, narozená 1. září 1945, bydliště Bartákova 1116/30, Krč, 140 00 Praha 4, pobytem tamtéž, rodné číslo [REDACTED], stav vdova,-----

nadále jako převodce a strana oprávněná z věcného břemena.-----

2. Paní Jaroslava **R y n d o v á**, narozená 3. prosince 1963, bydliště Záveská 841/16, Hostivař, 102 00 Praha 10, pobytem tamtéž, rodné číslo [REDACTED], stav vdova,-----

nadále jako nabyvatel a strana povinná z věcného břemena.-----

- - - Uvedení účastníci na „Straně první.“ za „1.“ a za „2.“ prohlašují, že zcela svobodně a vážně činí tato právní jednání:-----

s m l o u v u
o
p ř e v o d u v l a s t n i c t v í j e d n o t k y
s e z ř í z e n í m
v ě c n ě h o b ř e m e n a
s l u ž e b n o s t i b y t u

Z a p r v ě:-----

**Nabývací titul vlastníka, převáděná jednotka a pozemek,
ke kterým se zřizuje věcné břemeno**

Převodce a strana oprávněná z věcného břemena, totiž paní Jaroslava Straková, prohlašuje, že podle smlouvy o převodu vlastnictví jednotky uzavřené mezi obchodní společností DŮM BARTÁKOVA 1116, s.r.o. se sídlem Praha 4, Bartákova 1116, PSČ 140 00, IČ 615 00 836, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložce číslo 30712, na straně převodce a paní Jaroslavou Strakovou na straně nabyvatele ze dne 3. listopadu 2005, na základě níž Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha povolil vklad práva rozhodnutím pod číslem jednacím V-47789/2005-101, zapsaným v katastru nemovitostí České republiky dne 19. dubna 2006 s právními účinky vkladu vzniklými dne 21. listopadu 2005, je spoluvlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí České republiky na listu vlastnictví číslo 1867 pro obec Praha a katastrální území Krč, a to stavby budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví č.p. 1116, bytového domu v části obce Krč, postavené na pozemku čísla parcelního 1052/33, chráněné v rámci památkově chráněného území, se součástmi a příslušenstvím, to jest zejména venkovními úpravami, a pozemku čísla parcelního 1052/33, zastavěné plochy a nádvoří, chráněného v rámci památkově chráněného území, se součástmi a příslušenstvím, to jest zejména porosty, s tím, že spoluvlastnictví k uvedeným nemovitostem představuje, že spoluvlastník je-----

I. vlastníkem jednotky zapsané v katastru nemovitostí České republiky na listu vlastnictví číslo 7870 pro obec Praha a katastrální území Krč, jako vymezené části domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, a to bytu vedeného pod číslem 1116/2, umístěného v prvním nadzemním podlaží shora uvedené budovy se samostatným vstupem dveřmi po levé straně podlaží, a zároveň-----

II. podílovým spoluvlastníkem do 541/10686, slovy pěti set čtyřiceti jedné deseti tisíc šesti set osmdesáti šestin, společných částí shora uvedené budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, které jsou společné vlastníků všech jednotek domu, a-----

Strana třetí.

III. podílovým spoluvlastníkem do 541/10686, slovy pět set čtyřiceti jedné deseti tisíc šesti set osmdesáti šestin, shora uvedeného pozemku čísla parcelního 1052/33.-----

Popis převáděné jednotky, jejího příslušenství, její podlahové plochy, popis vybavení převáděné jednotky, určení společných částí shora jmenované budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, které jsou společné vlastníkům všech jednotek domu a které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek domu, popis práv a závazků týkajících se společných částí shora jmenované budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví a pozemku, které přecházejí z dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v budově domu, na nové vlastníky jednotky, obsahuje smlouva o převodu vlastnictví jednotky, jejímž předmětem byl první převod převáděné jednotky, neboť podle prohlášení převodce a strany oprávněné z věcného břemena od té doby nedošlo k podstatné změně jejího charakteru.-----

Ocenění

Převodce a strana oprávněná z věcného břemena a nabyvatel a strana povinná z věcného břemena shodně oceňují převáděnou jednotku a převáděný pozemek ke dni jejich převodu cenou obvyklou ve výši 5.000.000,00 Kč, slovy pět milionů korun českých, jež odpovídá ceně obdobných nemovitostí v místě a čase, kdy se tato smlouva o převodu vlastnictví jednotky se zřízením věcného břemena služebnosti bytu uzavírá.-----

Z a d r u h é:-----

Základní ujednání smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, jehož součástí je převod spoluvlastnického podílu na pozemku, a ujednání o zřízení věcného břemena

Převodce a strana oprávněná z věcného břemena, totiž paní Jaroslava Straková, prohlašuje, že převádí vlastnictví jednotky uvedené ve článku „Za prvé“, odstavci „I.“ tohoto notářského zápisu a současně spoluvlastnický podíl na pozemku uvedeném ve článku „Za prvé“, odstavci „III.“ tohoto notářského zápisu se všemi součástmi a příslušenstvím nabyvateli a straně povinné z věcného břemena, totiž své dceři, paní Jaroslavě Ryndové, na kterou s převodem jednotky ze zákona přechází spoluvlastnictví společných částí budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví uvedené ve článku „Za prvé“, odstavci „II.“ tohoto notářského zápisu a další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí budovy domu a práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v budově domu, jež se týkají společných částí budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví a pozemku, a to s výhradou protiplnění, totiž že jí nabyvatel a strana povinná z věcného břemena zřídí věcné břemeno služebnosti bytu podle článku „Za třetí“ tohoto notářského zápisu na nemovitostech uvedených ve článku „Za prvé“ tohoto notářského zápisu.-----

Strana čtvrtá.

Nabyvatel a strana povinná z věcného břemena, totiž paní Jaroslava Ryndová, prohlašuje, že toto vlastnictví jednotky a současně spoluvlastnický podíl na pozemku darem s díky od své matky, paní Jaroslavy Strakové, přijímá a s výhradou protiplnění od převodce a strany oprávněné z věcného břemena souhlasí.-----

Z a t ř e t í:-----

Práva odpovídající věcnému břemenu služebnosti bytu

Strany této smlouvy prohlašují, že se dohodly na zřízení věcného břemena, které bude nadále omezovat vlastnická práva k nemovitostem uvedeným ve článku „Za prvé“ tohoto notářského zápisu takto:-----

Převodce a strana oprávněná z věcného břemena, totiž paní Jaroslava Straková, je **doživotně a bezplatně** oprávněna užívat jednotku, ke které se zřizuje věcné břemeno služebnosti bytu za účelem doživotního bydlení, tak, že převodce a strana oprávněná z věcného břemena má právo výlučně sama bez vlastníka užívat celou jednotku, jako vymezenou část budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, a to byt uvedený ve článku „Za prvé“, odstavci „I.“ tohoto notářského zápisu, to jest veškeré jeho obytné místnosti, vedlejší neobytné místnosti a vedlejší prostory bytu s veškerým vybavením bytu tak, jak je doposud užívala a měla právo užívat.-----

Převodce a strana oprávněná z věcného břemena má právo společně s ostatními vlastníky jednotek užívat společně části budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, uvedené ve článku „Za prvé“, odstavci „II.“ tohoto notářského zápisu, a to ve stejném rozsahu a stejným způsobem, jakým je má právo užívat vlastník jednotky v jakoukoliv denní i noční dobu.-----

Převodce a strana oprávněná z věcného břemena má právo společně s ostatními vlastníky jednotek užívat pozemek domem zastavěný a k němu přináležející, uvedený ve článku „Za prvé“, odstavci „III.“ tohoto notářského zápisu, obdobně, jako společně části budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví.-----

Převodce a strana oprávněná z věcného břemena má právo společně s ostatními vlastníky jednotek vykonávat veškerá práva týkající se společných částí budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví a pozemku, jež náleží vlastníku jednotky.-----

Strana pátá.

Převodce a strana oprávněná z věcného břemena má právo volného pohybu po jmenovaných nemovitostech, právo přijímání libovolných návštěv, právo užívat nemovitosti se členy domácnosti, právo volného odběru elektřiny, plynu, vody a tepla z ústředního topení, volného používání kanalizace, volného požívání telekomunikačních služeb z domovní slaboproudé přípojky, volného požívání zvukového signálu z domovního zvonku s oprávněním označit tlačítko domovního zvonku svým jménem, volného odběru signálu ze společné domovní antény z bytové zástrčky a právo volné likvidace smíšeného odpadu do domovní popelnice tam, kde dosud odpad umísťovala.-----

Veškeré náklady spojené s údržbou a opravami shora uvedených nemovitostí včetně příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku, stejně jako náklady spojené s užíváním těchto nemovitostí, zejména za spotřebu elektrické energie, plynu, vody a tepla, odvodu splaškových vod a odvozu smíšeného domovního odpadu, je povinen nést ze svého výlučně převodce a strana oprávněná z věcného břemena, nebude-li dohodnuto jinak.-----

Převodce a strana oprávněná z věcného břemena, totiž paní Jaroslava Straková, prohlašuje, že tato práva odpovídající věcnému břemenu služebnosti bytu, jež budou patřit oprávněné osobě, přijímá, a nabyvatel a strana povinná z věcného břemena, totiž paní Jaroslava Ryndová, jako vlastník jednotky uvedené ve článku „Za prvé“ tohoto notářského zápisu, prohlašuje, že bere na sebe povinnost tato práva jiné osoby trpět.-----

Ocenění

Strany této smlouvy shodně oceňují práva odpovídající věcnému břemenu ke dni zřízení věcného břemene neregulovanou cenou odpovídající nájemnému ve výši 120.000,00 Kč, slovy jedno sto dvacet tisíc korun českých, ročně, to jest jako pětinasobek tohoto ročního užítu neregulovanou cenou ve výši 600.000,00 Kč, slovy šest set tisíc korun českých, jež odpovídá ceně obdobných oprávnění v místě a čase, kdy se tato smlouva o převodu vlastnictví jednotky se zřízením věcného břemena služebnosti bytu uzavírá.-----

Z a č t v r t é:-----

Stav jednotky, pozemku a vady

Převodce a strana oprávněná z věcného břemena prohlašuje, že seznámila nabyvatele a stranu povinnou z věcného břemena se stavem převáděné jednotky, stavem převáděného pozemku a stavem společných částí budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, uvedených ve článku „Za prvé“ tohoto notářského zápisu, a se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými, prohlašuje, že si není vědoma toho, že by tyto nemovitosti a jejich části měly nějaké skutečné či právní vady, na které by bylo třeba nabyvatele a stranu povinnou z věcného břemena upozornit, a prohlašuje, že na těchto nemovitostech nevážnou žádné věcné povinnosti, žádná věcná práva a žádné dluhy.-----

Strana šestá.

Nabyvatel a strana povinná z věcného břemena prohlašuje, že bere shora uvedené skutečnosti převodcem a stranou oprávněnou z věcného břemena na vědomí, prohlašuje, že dobře zná stávající stav převáděných nemovitostí a jejich částí, neboť si je dobře prohlédla, prohlašuje, že prohlídkou převáděných nemovitostí a jejich částí nezjistila, že by tyto nemovitosti měly nějaké zjevné či skryté vady.-----

Strany této smlouvy potvrzují, že stavem převáděné jednotky, stavem převáděného pozemku a stavem společných částí budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví se rozumí i obsah všech smluvních i mimosmluvních závazkových vztahů v písemné či jiné formě, jejichž předmětem jsou tyto nemovitosti, zejména obsah všech smluv nájemních.-----

Zvláštní soukromoprávní povinnost převodce při převodu nemovitosti

Nabyvatel a strana povinná z věcného břemena potvrzuje, že potvrzením od osoby odpovědné za správu domu jí převodce a strana oprávněná z věcného břemena řádně doložila, jaké dluhy související se správou domu a pozemku, uvedených ve článku „Za prvé“ tohoto notářského zápisu, přejdou na nabyvatele a stranu povinnou z věcného břemena co do důvodu a výše, popřípadě že takové dluhy nejsou.-----

Z a p á t é:-----

Odvolání daru

Nabyvatel a strana povinná z věcného břemena bere na vědomí, že převodce a strana oprávněná z věcného břemena může ze zákona svůj dar odvolat buď pro nouzi dárce, nebo pro nevděk obdarovaného, a z těchto právních důvodů se může domáhat vůči nabyvateli a straně povinné z věcného břemena, aby převodci a straně povinné z věcného břemena dar vrátil.-----

Z a š e s t é:-----

Platnost a účinnost

Strany této smlouvy berou na vědomí, že smlouva o převodu vlastnictví jednotky se zřízením věcného břemena služebnosti bytu se stane platnou dnešního dne, to jest dne sepsání a podepsání právních jednání obsažených v tomto notářském zápisu.-----

Strany ujednaly, že tato smlouva o převodu vlastnictví jednotky se zřízením věcného břemena služebnosti bytu nabude účinnosti dne, kdy se stane platnou.-----

**Vznik vlastnického práva
a
vznik práv odpovídajících věcnému břemenu**

I. Strany této smlouvy o převodu vlastnictví jednotky se zřízením věcného břemena služebnosti bytu berou na vědomí, že vlastnictví k převáděné jednotce a spoluvlastnictví ke společným částem budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, evidovaným v katastru nemovitostí České republiky, nabude nabyvatel a strana povinná z věcného břemena se všemi právy a povinnostmi dnem vkladu do katastru nemovitostí.-----

II. Strany této smlouvy o převodu vlastnictví jednotky se zřízením věcného břemena služebnosti bytu berou na vědomí, že práva odpovídající věcnému břemenu zřizovaná k převáděné jednotce a ke společným částem budovy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, evidovaným v katastru nemovitostí České republiky, nabude převodce a strana oprávněná z věcného břemena se všemi právy a povinnostmi dnem vkladu do katastru nemovitostí.-----

Z a s e d m é:-----

Intabulační doložka

Účastníci této smlouvy na obou stranách, jako účastníci řízení o povolení vkladu, uvedení na „Straně první.“ za „1.“ a za „2.“, podají Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálnímu pracovišti Praha, tento-----

návrh na zápis do katastru nemovitostí

Strany žádají výše jmenovaný katastrální úřad, aby podle této smlouvy o převodu vlastnictví jednotky se zřízením věcného břemena služebnosti bytu do katastru nemovitostí České republiky pro katastrální území **Krč** bylo zapsáno **vkladem**:-----

I. na listu vlastnictví číslo **1867** v části A Vlastník, jiný oprávněný **výmaz** zápisu Vlastnické právo: Straková Jaroslava, Bartáková 1116/30, Krč, 14000 Praha 4, Identifikátor: [REDACTED], Podíl: 541/10686 a **zápis** Vlastnické právo: **Ryndová Jaroslava**, Záveská 841/16, Hostivař, 10200 Praha 10, Identifikátor: [REDACTED], Podíl: 541/10686 a jinak v této části beze změn, v části B Nemovitosti pod číslem jednotky 1116/2 – byt **výmaz** zápisu Spoluvlastníci: 455901/010; Straková Jaroslava a **zápis** Spoluvlastníci: [REDACTED]; **Ryndová Jaroslava** a jinak v této části beze změn, v ostatních částech beze změn,-----

II. na listu vlastnictví číslo **7870** v části A Vlastník, jiný oprávněný **výmaz** zápisu Vlastnické právo: Straková Jaroslava, Bartáková 1116/30, Krč, 14000 Praha 4, Identifikátor: [REDACTED] a **zápis** Vlastnické právo: **Ryndová Jaroslava**, Záveská 841/16, Hostivař, 10200 Praha 10, Identifikátor: [REDACTED], v části C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů **zápis** Typ vztahu: Věcné břemeno služebnosti bytu, Oprávnění pro: **Straková Jaroslava**, Bartáková 1116/30, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: [REDACTED], Povinnost k: Jednotka: 1116/2, Listina: Smlouva o převodu vlastnictví jednotky se zřízením věcného břemena služebnosti bytu ze dne 10.11.2021. V dle katastrálního úřadu a jinak v této části beze změn, v části E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu **výmaz** zápisu Listina: Smlouva darovací –bezúplatný převod ze dne 03.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2005. V-47789/2005-101, Pro: Straková Jaroslava, Bartáková 1116/30, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: [REDACTED] a **zápis** Listina: Smlouva o převodu vlastnictví jednotky se zřízením věcného břemena služebnosti bytu ze dne 10.11.2021. V dle katastrálního úřadu, Pro: **Ryndová Jaroslava**, Záveská 841/16, Hostivař, 10200 Praha 10, RČ/IČO: [REDACTED], v ostatních částech beze změn,-----

a zmocní JUDr. Radima Drášila, notáře v Praze, aby podal za strany tento návrh na povolení vkladu.-----

Poplatek ve výši 2.000,00 Kč v kolkových známkách, nechť je shora jmenovaným notářem nalepen na návrh na povolení vkladu, určený pro katastrální úřad.-----

Z a o s m ě:-----

Vyjádření notáře o předpokladech pro sepsání notářského zápisu

Já JUDr. Radim Drášil, notář v Praze, přítomen právních jednání a formalit, ke kterým jsou účastníci notářského zápisu povinni, tímto prohlašuji, že ze skutečností, jež jsem vnímal svými smysly a které jsem sepsal ve člancích „Za prvé“ až „Za sedmé“ tohoto notářského zápisu, jsem vzal za prokázané, že účastníci vykonali ta právní jednání a ty formality, ke kterým jsou povinni, v souladu s právními předpisy a že jejich právní jednání splňují veškeré náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného seznamu, tedy že byly splněny případně doloženy veškeré formality, které stanoví pro taková právní jednání nebo pro takový zápis do veřejného seznamu příslušné právní předpisy.-----

Úsudek notáře

Ze shora prokázaného jsem já notář dospěl k úsudku, že jsou splněny předpoklady vyžadované právními předpisy pro sepsání tohoto notářského zápisu, který má být podkladem pro zápis do veřejného seznamu.-----

Strana devátá.

Z a d e v á t é:-----

Publikace

Stejnopis tohoto notářského zápisu se vydává v listinné podobě jedenkrát paní Jaroslavě Strakové na straně převodce a straně oprávněné z věcného břemena a jedenkrát paní Jaroslavě Ryndové na straně nabyvatele a straně povinné z věcného břemena s tím, že navíc se vydává stejnopis v elektronické podobě jedenkrát pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro účely řízení o vkladu vlastnického práva a věcného břemena do katastru nemovitostí.-----

- - - O tom byl mnou notářem tento notářský zápis sepsán, účastníky přečten, po přečtení jimi schválen a nakonec bude účastníky podepsán a mnou notářem označen otiskem úředního razítka a vlastnoručně podepsán.-----

Jaroslava Straková v. r.

Jaroslava Ryndová v. r.

L.S. JUDr. Radim Drášil v. r.
notář v Praze

Doložka

o

ověření stejnopisu notářského zápisu

Tento stejnopis notářského zápisu vydaný dne 15. 11. 2021, slovy patnáctého listopadu roku dvou tisícího dvacátého prvního, se shoduje doslovně s notářským zápisem devíti stránkovým sepsaným dne 10. 11. 2021, slovy desátého listopadu roku dvou tisícího dvacátého prvního, vedeným pod spisovou značkou **NZ 355/2021**.-----

L.S. JUDr. Radim Drášil
notář v Praze

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **064400/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 5. 9. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com