

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: 27649/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 2120/8 v budově č.p. 2120, příslušející k části obce Nové Město, na pozemku p.č. 725/7 (LV 4888), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 18520/200590, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6666 a listu vlastnictví č. 6285, vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku:

Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČO: 63641461

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 345/24-454

Číslo položky v evidenci posudků:

007870/2026

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 19. 1. 2026 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 28. 1. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 13. 1. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 345/24-454**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 2120/8 v budově č.p. 2120, příslušející k části obce Nové Město, na pozemku p.č. 725/7 (LV 4888), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 18520/200590, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6666 a listu vlastnictví č. 6285, vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 345/24-454**. 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. 6666, pro k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 8.1.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 19. 1. 2026.

Výkresová dokumentace oceňované jednotky (půdorys podlaží včetně ploch) 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/>.

Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.7.2015 V-59872/2015-101.

Smlouvy o zřízení věcných břemen (podle listin) V-60782/2013-101, V-60784/2013-101, V-63038/2013-101, V-53500/2016-101 a V-56644/2014-101.

Kopie prohlášení vlastníka objektu č.p. 2585, k.ú. Vinohrady, ze dne 9.1.2020, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie prohlášení vlastníka objektu č.p. 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, k.ú. Vinohrady, ze dne 18.10.2007, včetně změny prohlášení ze dne 22.9.2008, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

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 19. 1. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a zástupkyně vlastníků bytové jednotky paní Milany Zavadilové s kolegyní.

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 seřídzeny, 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>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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	Nové Město (727181)
Část obce	Nové Město
Ulice	Purkyňova 2120/5
PSČ	110 00
Počet obyvatel	1 397 880
List vlastnictví číslo	6666
Vlastník	<i>Společné jmění manželů</i> Vítek Radovan JUDr. Rue des Biolirs 14, 3963 Crans-Montana, Švýcarská konfederace Vítek Marie Ing. BA. Nerudova 222/38, Malá Strana, 11800 Praha 1

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovité věci - mezonetové jednotky č. 2120/8 v budově č.p. 2120, příslušející k části obce Nové Město, na pozemku p.č. 725/7 (LV 4888), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 18520/200590, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6666 a listu vlastnictví č. 6285, vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází ve IV. a V. nadzemním podlaží výše uvedeného betonového, vyzdívaného, podsklepeného, netypového, bytového domu celkem se čtyřmi podzemními, sedmi nadzemními podlažími a střešní terasou nad sedmým nadzemním podlažím. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Purkyňova. 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. 2383/1 a p.č. 2384/1, které jsou ve vlastnictví hlavního města Praha a dále přes pozemek p.č. 724/4, který je ve vlastnictví jiného subjektu - právnické osoby (**přístup je po právní stránce zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy**). Parkování je možné na vlastním garážovém stání č. 45, 46 a 47, které se nachází ve II. podzemním podlaží sousedního provozně propojeného objektu č.p. 2121. Parkovací stání jsou užívány na základě níže uvedeného věcné břemene. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2014.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 5+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelny, WC) jsou situovány ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s centrálním zdrojem, v koupelnách podlahové a doplněné rekuperační a klimatizační jednotkou. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění velmi dobrá.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	betonové, vyzdívané
Stropy:	betonové
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	standardní
Klempířské konstrukce:	úplné standardního provedení
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů:	fasádní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	keramické
Schody:	betonové

Dveře:	dřevěné, vstupní bezpečnostní	<i>zárubně obložkové</i>
Okna:	hliníková s izolačním trojsklem	
Povrchy podlah:	masivní dubové šablony, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ centrální zdroj LOKÁLNÍ podlahové v koupelnách	
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	-	
Ohřev vody:	centrální zdroj	
Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka - dřez - digestoř	kompletní vestavěné spotřebiče Miele
Vnitřní hygienické vybavení:	vana, 5x umyvadlo, sprchový kout, 3x splachovací WC	
Výtahy:	osobní	
Ostatní:	rekuperace, klimatizace	
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné	

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy bytu (PP bytu):

hala		19,03 m ²
WC	+	2,09 m ²
obýv. pokoj	+	41,71 m ²
jídelna	+	42,86 m ²
<u>Vstupní podlaží celkem (IV. NP):</u>	=	<u>105,69 m²</u>
schodiště	+	3,74 m ²
chodba	+	7,71 m ²
koupelna	+	4,94 m ²
šatna	+	3,35 m ²
galerie	+	5,46 m ²
ložnice	+	13,57 m ²
ložnice	+	7,37 m ²
hlavní ložnice	+	19,99 m ²
ložnice	+	13,70 m ²
<u>Patro celkem (V. NP):</u>	=	<u>79,83 m²</u>
Celkové podlahové plochy bytu – celkem:	=	185,52 m²

Podlahové plochy lodžie (PP ostatní):

lodžie* - ve výsledné ceně zohledněno		6,68 m ²
lodžie* - ve výsledné ceně zohledněno	+	3,08 m ²
lodžie* - ve výsledné ceně zohledněno	+	3,08 m ²
lodžie* - ve výsledné ceně zohledněno	+	5,14 m ²
lodžie* - ve výsledné ceně zohledněno	+	28,09 m ²
Podlahové plochy ostatní – celkem:	=	46,07 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 uvedených věcných břemen.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- sociální zázemí ve zděném bytovém jádru
- možnost parkování (garážová stání)

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

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. podřadné, 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 příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (terasy, lodžie, balkóny, parkovací / garážové stání atd.),
- **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. Italská, Praha - Vinohrady

Jednotka: Vinohrady, 2565/101, LV 9994

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

56.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 09:13:18. Zápis proveden dne 06.06.2025.

V-30443/2025-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Vinohrady, 2565/101, LV 9994

2. Byt, ul. Italská, Praha - Vinohrady

Jednotka: Vinohrady, 2561/135, LV 10609

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

37.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2025 13:44:55. Zápis proveden dne 14.10.2025.

V-59571/2025-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Vinohrady, 2561/135, LV 10609

3. Byt, ul. Dudova, Praha - Vinohrady

Jednotka: Vinohrady, 2585/52, LV 17407

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.726.167,00 EUR

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2024 12:54:52. Zápis proveden dne 03.05.2024.

V-20936/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Vinohrady, 2585/52, LV 17407

(K datu 9.4.2024 byl dle ČNB aktuální kurz 1 EUR = 25,380 CZK, kdy po přenásobení kupní ceny dostáváme částku 43 810 118,46 Kč.)

4. Byt, ul. Dudova, Praha - Vinohrady

Jednotka: Vinohrady, 2585/25, LV 16881

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

29.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2025 12:37:36. Zápis proveden dne 15.08.2025.

V-42699/2025-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Vinohrady, 2585/25, LV 16881

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Italská, Praha - Vinohrady

Cena nemovité věci (CN)	56 000 000,– Kč	
Plocha (P)	193,73 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	289 062,10 Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	1,05	mírně lepší (4x parkovací stání, 2x balkón 6,64 m ² + 36,89 m ²)
K _{datum realizace}	0,97	15.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	314 472,67 Kč	

2. Byt, ul. Italská, Praha - Vinohrady

Cena nemovité věci (CN)	37 000 000,– Kč	
Plocha (P)	159,87 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	231 438,04 Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,80	horší (1x parkovací stání, 1x balkón 4,27 m ² , 1x lodžie 8,19 m ²)
K _{datum realizace}	1,00	16.9.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	304 523,74 Kč	

3. Byt, ul. Dudova, Praha - Vinohrady

Cena nemovité věci (CN)	43 810 118,46 Kč	
Plocha (P)	190,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	230 579,57 Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,90	horší (2x parkovací stání, 2x lodžie

		(odhad cca 30 m ² + 5 m ²)
K _{datum realizace}	0,85	11.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	317 274,95 Kč	

4. Byt, ul. Dudova, Praha - Vinohrady		
Cena nemovité věci (CN)	29 500 000,- Kč	
Plocha (P)	119,80 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	246 243,74 Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,85	horší (2x parkovací stání, 2x lodžie (odhad cca 15 m ² + 5 m ²))
K _{datum realizace}	0,97	3.7.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	314 377,12 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		304 523,74 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	312 662,12 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		317 274,95 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	312 660,- Kč
Plocha	P	185,52 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	58 004 683,20 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		58 005 000,- Kč

II. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění I

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání dle smlouvy čl. 1, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.12.2013. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 2120/8

a vázne na:

- Parcela: 725/7

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Výše uvedené věcné břemeno upravuje užívání pozemku p.č. 725/7 a stavby č.p. 2120 různých vlastníků. Je zřízeno ve prospěch předmětu ocenění (in rem) a je v plném rozsahu **zohledněno ve stanovené výsledné obvyklé ceně.**

III. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění II

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy dle smlouvy čl. 1, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.12.2013. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 2120/8

a vázne na:

- Parcela: 724/4

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Výše uvedené věcné břemeno upravuje užívání pozemku p.č. 724/4 a stavby č.p. 2120 různých vlastníků. Je zřízeno ve prospěch předmětu ocenění (in rem) a je v plném rozsahu **zohledněno ve stanovené výsledné obvyklé ceně.**

IV. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění III

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) umístění a provoz kotelny, kočárkárny, místnosti pro ukládání domovního odpadu, výtahu, ústředny přístup za účelem provádění oprav a údržby, právo průchodu a průjezdu dle smlouvy čl. 1., které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2013. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 2120/8

a vázne na:

- Stavba: Nové Město, č.p. 2121

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Výše uvedené věcné břemeno upravuje užívání části stavby č.p. 2121 (kotelna, kočárkárna, místnost pro odpad, výtah a ústředna) a stavby č.p. 2120 různých vlastníků. Je zřízeno ve prospěch předmětu ocenění (in rem) a je v plném rozsahu **zohledněno ve stanovené výsledné obvyklé ceně.**

V. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění IV

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost vedení inženýrské sítě dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP. č. 2003-38/2014, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. TSK 5/14/520/2181/53 ze dne 25.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2016 08:52:02. Zápis proveden dne 31.08.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 2120/8

a vázne na:

- Parcela: 2383/1

- Parcela: 2383/2

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Výše uvedené věcné břemeno upravuje užívání pozemků p.č. 2383/1 a p.č. 2383/2 a stavby č.p. 2120 různých vlastníků. Je zřízeno ve prospěch předmětu ocenění (in rem) a je v plném rozsahu **zohledněno ve stanovené výsledné obvyklé ceně.**

VI. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění V

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo užívat část 2. podzemního podlaží dle článku 4. odst. 4.2 smlouvy a přílohy č. 1, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2015 14:07:44. Zápis proveden dne 17.09.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 2120/8

a vázne na:

- Stavba: Nové Město, č.p. 2121

Věcné břemeno spočívá v právu výlučně užívat část 2. podzemního podlaží (parkovací stání č. 45, 46 a 47), jež vázne na budově č.p. 2121 za účelem parkování osobních vozidel a v právu umístit a provozovat v 2. podzemním podlaží povinné budovy č.p. 2121 místnost sloužící jako sklep (sklep č. 8). Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Výše uvedené věcné břemeno upravuje užívání parkovacích stání a sklepu v objektu č.p. 2121 a stavby č.p. 2120 různých vlastníků. Je zřízeno ve prospěch předmětu ocenění (in rem) a je v plném rozsahu **zohledněno ve stanovené výsledné obvyklé ceně.**

VII. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) umístění a provozování výtahu průchod a průjezd skrz 1.NP dle čl.1 smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2014 11:22:26. Zápis proveden dne 01.10.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Stavba: Nové Město, č.p. 2121

a vázne na:

- Jednotka: 2120/8

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Výše uvedené věcné břemeno upravuje užívání části stavby č.p. 2120 (výtah, průchod a průjezd) a stavby č.p. 2121 různých vlastníků. Je zřízeno v neprospěch předmětu ocenění (in rem) a je v plném rozsahu **zohledněno ve stanovené výsledné obvyklé ceně.**

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	58 005 000,– Kč
---------------------------------------	-----------------

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 13. 1. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 345/24-454**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 2120/8, v budově č.p. 2120, příslušející k části obce Nové Město, na pozemku p.č. 725/7 (LV 4888), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 18520/200590, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6666 a listu vlastnictví č. 6285, vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

58 005 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: padesátosmmilionůpěttisíc 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.

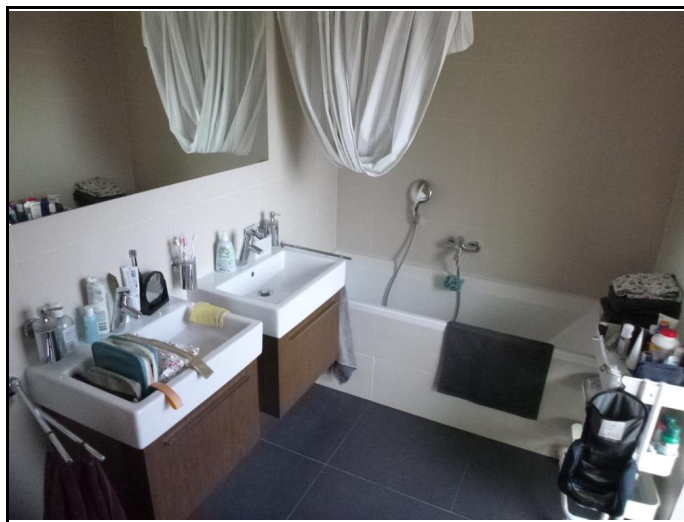
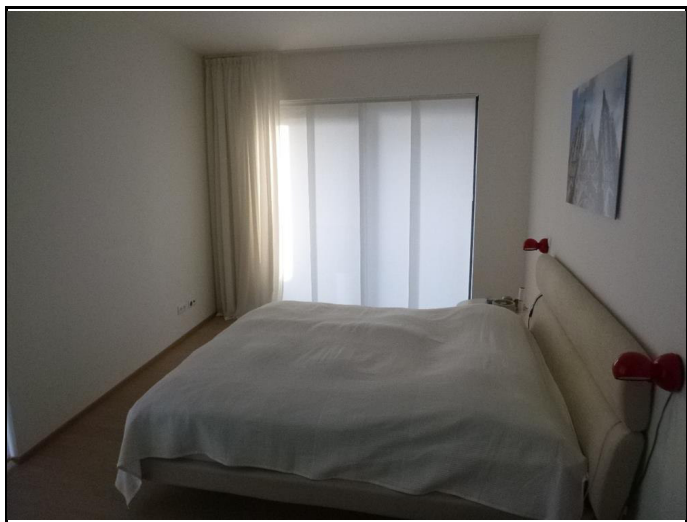
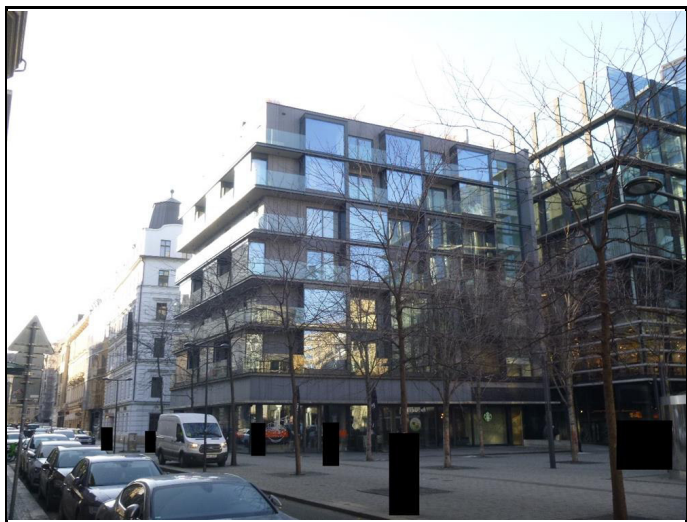
Seznam příloh obsahující celkem 12 stran:

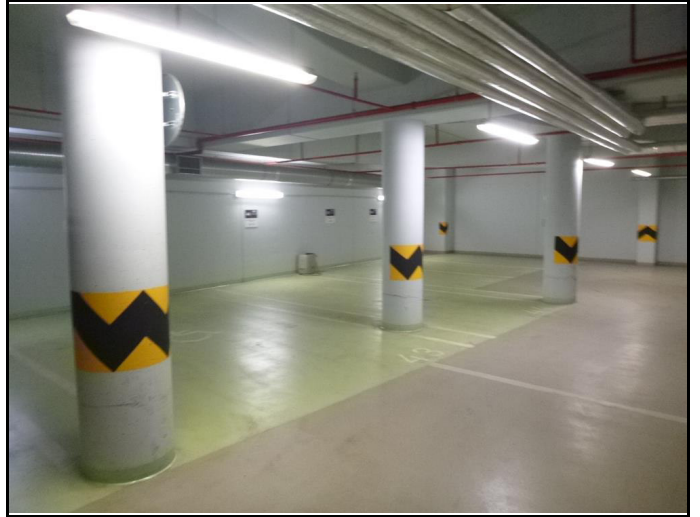
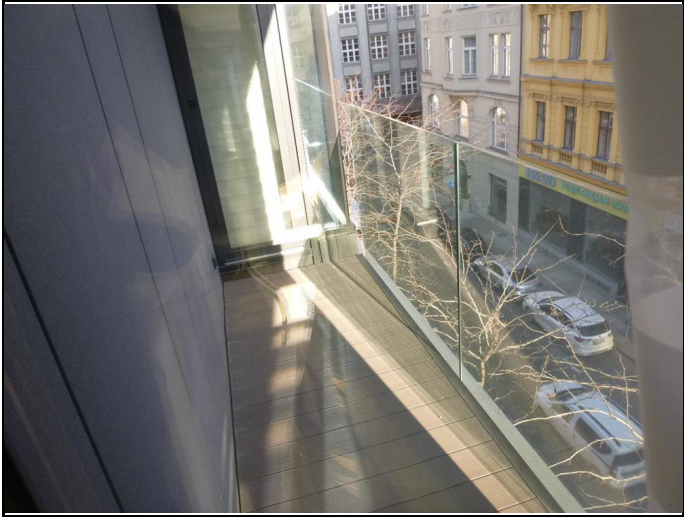
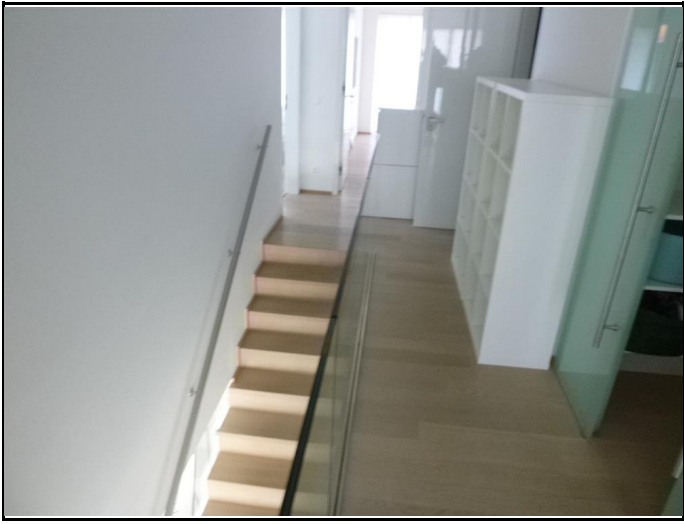
Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 22.7.2015

Fotodokumentace









SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

EASEMENT AGREEMENT

CPI Národní, s.r.o.

CPI Národní, s.r.o.

a

and

Filippo Magistretti

Filippo Magistretti



SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne mezi:

THE EASEMENT AGREEMENT (hereinafter referred to as the '**Agreement**') was entered into on the below date by and between:

CPI Národní, s.r.o.

identifikační číslo: 262 11 572

se sídlem Vladislavova 1390/17, Praha 1, PSČ 110 00,

zastoupená Ing. Zdeněkem Havelkou, jednatelem, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka číslo 80090

(dále jen „**Povinný**“)

CPI Národní, s.r.o.

Identification Number: 262 11 572

with its registered office at Vladislavova 1390/17, Praha 1, Postcode 110 00,

represented by Ing. Zdeněk Havelka, Executive Director, the company registered with the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section C, Entry 80090

(hereinafter referred to as the '**Obligor**')

a

and

Filippo Magistretti

dat. nar. 27.7.1956

trvale bytem: 4, rte des Toules, 3963 Crans (VS), Švýcarsko

bankovní spojení: UBS 481408 01A

Filippo Magistretti

date of Birth 27.7.1956

with permanent residence at: 4, rte des Toules, 3963, Crans (VS), Switzerland

bank details: UBS 481408 01A

(dále jen „**Oprávněný**“)(hereinafter referred to as the '**Obligee**')

(Povinný a Oprávněný jsou dále společně označováni jako „**Strany**“ a každý jednotlivě jako „**Strana**“)

(the Obligor and the Obligee hereby jointly referred to as the '**Contracting Parties**', or individually as a '**Contracting Party**')

Vzhledem k tomu, že:

Whereas:

- 1 POVINNÝ JE VÝLUČNÝM VLASTNÍKEM BUDOVY Č.P. 2121, KTERÁ JE POSTAVENA NA POZEMCÍCH PARC. Č. 724/1 A 2384/3, VŠE K.Ú. NOVÉ MĚSTO, OBEC PRAHA (DÁLE JEN „POVINNÁ BUDOVA“);
- 2 OPRAVNĚNÝ VE STEJNÝ DEN JAKO TUTO SMLOUVU UZAVŘEL JAKOŽTO KUPUJÍCÍ KUPNÍ SMLOUVU SE SPOLEČNOSTÍ QUADRIO RESIDENCE, S.R.O.,

- (A) The Obligor is an exclusive owner of the building No. 2121, built on Plot of Land No 725/7 and No 2384/3, cadastral area of Nové Město, Municipality of Prague (hereinafter referred to as the '**Burdened Building**').
- (B) Obligee and Quadrio Residence, s.r.o., Identification Number: 018 73 741 entered on the same day as entering into this Agreement into The Unit Ownership Transfer Agreement under which has Obligee become sole owner of Unit No 2120/8



IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO: 018 73 741, NA ZÁKLADĚ KTERÉ SE STAL VÝLUČNÝM VLASTNÍKEM BYTOVÉ JEDNOTKY Č. 2120/8, JEŽ SE NACHÁZÍ V 4. A 5. NADZEMNÍM PODLAŽÍ BUDOVY Č.P. 2120, POSTAVENÉ NA POZEMKU PARC. Č. 725/7, TO VŠE V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ NOVÉ MĚSTO, OBEC PRAHA (DÁLE JEN „OPRÁVNĚNÁ JEDNOTKA“). OPRÁVNĚNÁ JEDNOTKA BYLA VYMEZENA PROHLÁŠENÍM VLASTNÍKA JAKO JEDNOTKA VE SMYSLU USTANOVENÍ § 2 PÍSM. H) ZÁKONA Č. 72/1994 SB., ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ.

situated on the fourth and fifth aboveground floor in the building No. 2120, built on Plot of Land No 725/7, all in cadastral area of Nové město, Municipality of Prague (hereinafter referred to as the '**Benefitted Unit**'). Benefitted Unit has been defined by a Declaration of the Owner of the Building as Unit defined under § 2 section h), Act No 72/1994 Coll., Act on the Ownership of Flats.

- 3 SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY NA ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE, KTERÉ UMOŽNÍ KAŽDÉMU VLASTNÍKU OPRÁVNĚNÉ JEDNOTKY UŽÍVÁNÍ ČÁSTI POVINNÉ BUDOVY V ROZSAHU A ZA PODMÍNEK DOHODNUTÝCH V TÉTO SMLouvĚ.

- (C) Contracting Parties have agreed on Establishing of Easement allowing each owner of Benefitted Unit to use part of the Burdened Building in the extent and under the conditions agreed upon this Agreement.

Contracting Parties have agreed as follows:

1 EASEMENT

se Smluvní strany dohodly takto:

4 VĚCNÉ BŘEMENO

- 4.1 Povinný tímto zřizuje věcné břemeno užívání Povinné budovy v rozsahu sjednaném touto Smlouvou (dále jen „**Věcné břemeno**“) omezující kteréhokoli vlastníka Povinné budovy a ve prospěch kteréhokoliv vlastníka Oprávněné jednotky.

- 4.2 Právu Věcného břemene odpovídá právo (i) výlučně užívat část 2. podzemního podlaží (parkovací stání č. 45, 46 and 47) Povinné budovy za účelem parkování osobních vozidel (dále jen „**Parkovací stání**“), a (ii) umístit a provozovat v 2. podzemním podlaží Povinné budovy místnost sloužící jako sklep (sklep č. 8), to vše včetně práva přístupu k parkovacím stáním a předmětné místnosti a práva provádění oprav a údržby parkovacích stání a předmětné místnosti.

- 1.1 Obligor hereby establishes an Easement corresponding to the right of using the Burdened Building in the extent agreed upon this Agreement (hereinafter referred to as the '**Easement**') for the benefit of each owner of Benefitted Unit and restricting each owner of Burdened Building.

- 1.2 Easement corresponds to the right (i) to use exclusively part of the second underground floor (parking place No. 45, 46 and 47) of Burdened Building for the purpose of parking passenger vehicles, (hereinafter referred to as the '**Parking Places**') and (ii) to place and operate on the second underground floor of Burdened Building a room used as cellar (cellar No 8), all including the right to access to the Parking Places and above mentioned room and right to make repairs and maintenance of the Parking places and above mentioned room.

- 1.3 The respective part of Burdened Building on which the Easement is established under this Agreement is shown in a plan which forms an Appendix No 1 hereto.

- 1.4 Obligor undertakes to allow and to tolerate the Easement in the extent agreed in this

4.3 Rozsah užívání Povinné budovy dle této Smlouvy je zakreslen v plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

4.4 Povinný se zavazuje Věcné břemeno v rozsahu této Smlouvy strpět.

4.5 Oprávněný práva odpovídající Věcnému břemenu v plném rozsahu přijímá.

4.6 Věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou.

5 ÚHRADA ZA VĚCNÉ BŘEMENO

5.1 Povinnému za zřízení Věcného břemene jednorázovou úhradu ve výši 0,- Kč.

5.2 Smluvní strany prohlašují, že cena za zřízení Věcného břemena bude uhrazena spolu s kupní cenou za Oprávněnou jednotku v souladu a za podmínek kupní smlouvy popsané v preambuli (B) této Smlouvy. Následné vypořádání mezi Povinným a společností Quadrio Residence, s.r.o., je věcí separátní dohody mezi těmito společnostmi.

6 NÁKLADY NA ÚDRŽBU A OPRAVY

6.1 Smluvní strany sjednávají, že na základě této Smlouvy se vlastník Oprávněné jednotky zavazuje, že bude hradit vlastníkově Povinné budovy nevyúčtovatelnou paušální úhradu na náklady vzniklé vlastníku Povinné budovy v souvislosti s údržbou a opravami garáže, v níž se nachází Parkovací stání, a to ve výši 490 Kč + DPH v zákonem stanovené výši za kalendářní měsíc (dále jen „Úhrady“).

6.2 Úhrady jsou splatné na účet vlastníka Povinné budovy č.ú.2109586809/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., bezhotovostně, a to

Agreement.

1.5 Obligee fully accepts the rights corresponding to the Easement.

1.6 The Easement is established to an indefinite period.

2 CONSIDERATION FOR EASEMENT

2.1 Contracting Parties hereby agree that the Obligee shall pay to the Obligor for establishing the Easement lump sum consideration in the amount of 0,- CZK.

2.2 Contracting parties hereby declare that the consideration for establishing the Easement shall be paid along with the payment of purchase price under the purchase agreement described in Preamble (B) of this Agreement. Subsequent settlement between Obligor and Quadrio Residence, s.r.o. is a matter of separate agreement between these two companies.

3 MAINTENANCE AND REPAIR COSTS

3.1 Contracting Parties hereby agree, that the owner of Benefitted Unit undertakes to pay to the owner of Burdened Building fixed payment to cover the costs incurred to the owner of Burdened Building in relation with maintenance and repair of garages, in which the Parking Spaces are situated, in an amount of CZK 490 + VAT at statutory rate for a calendar month (hereinafter referred to as the 'Payments').

3.2 Payments are payable by a cashless transfer to the bank account No 2109586809/2700, kept with UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., on an annual basis no later than 30 day of 12 calendar month of the calendar year following to the calendar year, for which the Payment is being made. Tax document shall be issued at the latest 30 day of 1 calendar month of the calendar year following to the calendar year, for which the Payment is being made. For the purpose of the Act. No. 235/2004 Coll, on

ročně vždy nejpozději k 30 dni 12 kalendářního měsíce roku následujícího po roce, za který se Úhrady platí. Daňový doklad bude vystaven vždy nejpozději do 30 dne 1. kalendářního měsíce roku následujícího po roce, za který se Úhrady platí. Pro účely zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v aktuálním znění (dále jen „Zákon o DPH“), se Smluvní strany dohodly, že Úhrady dle této Smlouvy jsou považovány za dílčí zdanitelné plnění dle příslušných ustanovení Zákona o DPH. Každé dílčí plnění se uskutečňuje v dílčích lhůtách. Zdanitelné plnění je uskutečněno dnem vystavení daňového dokladu.

6.3

- 6.4 Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že vlastník Povinné budovy je oprávněn zvýšit Úhrady písemným oznámením doručeným vlastníku Oprávněné jednotky v závislosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem, a to o 100% míry inflace. Ke zvýšení Úhrad dochází zpětně k 1.1. příslušného kalendářního roku. Případný nedoplatek na Úhradách vzniklý za dobu od 1.1. do doručení oznámení o zvýšení Úhrad je splatný na základě faktury vlastníka Povinné budovy, kterou je oprávněn doručit vlastníku Oprávněné jednotky spolu s oznámením o zvýšení Úhrad. Ustanovení tohoto článku o právu zvýšit Úhrady nabývá účinnosti od 1.1.2016.

7 NÁVRH NA VKLAD

- 7.1 Zároveň s touto Smlouvou Smluvní strany podepíší návrh na vklad Věcného břemene do příslušného katastru nemovitostí (dále jen „Návrh na vklad“). Návrh na Vklad podají Smluvní strany u příslušného katastrálního úřadu bez zbytečného odkladu po uhrazení celé kupní ceny za

Value Added Tax, as amended, (hereinafter referred to as the 'VAT Act') Contracting Parties agree, that Payments under this Agreement are considered as a partial taxable transaction under the relevant provisions of the Vat Act. Each partial taxable transaction shall take place in partial taxable periods. The taxable supply is provided on the date of issue of the tax document.

- 3.3 The Contracting Parties agree that the owner of the Burdened Building may increase the Payment by a written notice delivered to the owner of the Benefitted Unit according to the inflation rate defined by increase of the Average Annual Index of Consumer Prices as published by Czech Statistical Office, and that by 100% of inflation rate. The Payments shall be increased retrospectively as from 1st January of the relevant calendar year. Any underpayment of the Payments arisen at the time from 1st January to the delivery of a notice of the Payment increase shall be payable under a tax document issued by the owner of the Burdened Building, which may be delivered to the owner of the Benefitted Unit together with a notice of the Payment increase. Above mentioned provision regulating the Payment adjustment shall be effective as of 1.1.2016.

4 APPLICATION FOR REGISTRATION

- 4.1 Along with signing this Agreement Contracting Parties shall sign application for registration of the Easement to the relevant Real Estate Registry (hereinafter referred to as the '**Application for Registration**'). Application for Registration shall Contracting Parties lodge to relevant Real Estate Registry without undue delay after the payment of the full purchase price for the Benefitted Unit and price for the Easement in accordance with and subject to the conditions of The Unit Ownership Transfer Agreement described in the preamble (B) of this Agreement.
- 4.2 If the procedure of registering of the Easement in the Real Estate Register under this Agreement is suspended due to the reason, that this Agreement or the Application for Registration is

Oprávněnou jednotku a ceny za zřízení Věcného břemene v souladu a za podmínek kupní smlouvy popsané v preambuli (B) této Smlouvy.

7.2 Jestliže katastrální úřad příslušný pro vklad práva Věcného břemene ve prospěch Oprávněného prohlásí, že Návrh na vklad anebo tato Smlouva nejsou dostatečným podkladem pro zápis Věcného břemene na základě této Smlouvy, pak se Smluvní strany zavazují, že ihned zahájí veškerá potřebná opatření a provedou potřebné právní úkony směřující k odstranění nedostatků v Návrhu na vklad nebo v této Smlouvě tak, aby byl vklad Věcného břemene proveden co nejdříve.

7.3 Povinný je povinen hradit veškeré výdaje vzniklé v souvislosti se zápisem práv odpovídajících Věcnému břemeni do katastru nemovitostí.

8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Tato Smlouva je závazná a účinná pro obě Smluvní strany dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

8.2 Pokud se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, nebude tím dotčena platnost a účinnost zbylých ustanovení této Smlouvy. Neplatná či neúčinná ustanovení budou v takovém případě Smluvními stranami nahrazena takovými platnými a účinnými ustanoveními, která budou sledovat stejný účel a budou mít stejný ekonomický dopad.

8.3 Částky uvedené v této Smlouvě nezahrnují DPH. DPH v zákonem stanovené sazbě bude připočtena v souladu s platným zákonem o dani z přidané hodnoty a bude hrazena na základě předložení daňového dokladu splňujícího náležitosti dle zákona o DPH.

not a sufficient basis for registration of Easement under this Agreement, Contracting Parties undertake to initiate all necessary steps and to make the necessary legal acts aiming at elimination of shortcomings in the Application for Registration or in this Agreement so as the Easement to be registered as soon as possible.

4.3 All costs incurred in connection with the registration of Easement into the Real Estate Register shall be procured by the Obligee at its expense.

1 FINAL PROVISIONS

1.1 This Agreement shall come into effect on the date of its signature by both Contracting Parties.

1.2 Should any of the provisions hereof become invalid or ineffective, the validity and effectiveness of the other provisions hereof shall remain unaffected. The Contracting Parties undertake to replace such invalid or ineffective provision hereof with a valid or effective one that will follow the same purpose and will have the same economic impact.

1.3 The amounts referred to in this Agreement do not include VAT. VAT at the statutory rate shall be added in compliance with an effective legislation on VAT and will be paid upon submission of tax document meeting the requirements in accordance with VAT Act.

1.4 This Agreement has been made in Czech and English language, in case of any discrepancies between the Czech and English language version of The Agreement, the Czech version shall prevail.

1.5 This Agreement has been made in three counterparts, of which each Contracting Parties shall receive one counterpart, while a single counterpart of this Agreement is intended for the purposes of the proceeding of registration of the Easement with the Real Estate Register.

1.6 After the Contracting Parties having read this

8.4 Tato Smlouva je vyhotovena v českém a anglickém jazykovém znění, v případě rozporu mezi těmito verzemi je rozhodnou verzí verze česká.

8.5 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá Smluvní strana, a jeden stejnopis bude použit pro účely vkladu Věcného břemene do katastru nemovitostí.

8.6 Poté, co si tuto Smlouvu přečetly, Smluvní strany prohlašují, že obsah této Smlouvy, prohlášení, záruky, práva a závazky v ní obsažené jsou projevem jejich pravdivé a skutečné vůle, a že tato Smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli pod nátlakem nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz výše uvedených skutečností Smluvní strany tuto Smlouvu podepisují.

Agreement, they declare that the content hereof, the declarations, guarantees, rights and obligations contained herein express their true and real will, and that this Agreement has been concluded by mutual consent, not under duress or under conspicuously disadvantageous conditions. In witness of facts stated above, the Parties attach their signatures hereto.

Obligor:

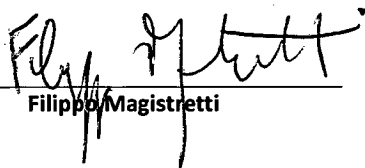
V Praze dne 22.7.2015



CPI Národní, s.r.o.
Ing. Zdeněk Havelka
jednatel
Executive Director

Obligee:

Prague, dated 22.7.2015



Filippo Magistretti

Běžné číslo ověřovací knihy O- IX-1406/2015

Ověřuji, že Ing. Zdeněk Havelka, narozen 20. dubna 1978, bytem Prachovice, Slámová 462, jehož totožnost byla prokázána platným úředním průkazem, uznal přede mnou podpis na této listině za vlastní.

22-07-2015

V Praze dne


Irena PELICHOVSKÁ
notářská tajemnice
pověřena notářkou



Běžné číslo ověřovací knihy O- VI-1618/2015
Ověřuji, že PHILIPPE LUDOVIC MAGISTRETTI
VAR. 24.7.1956, SWITZARSKA KONFEDERACE
3963, CRAVS, 4 RUE DES LOULES
jehož totožnost byla prokázána platným úředním průkazem, tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsal

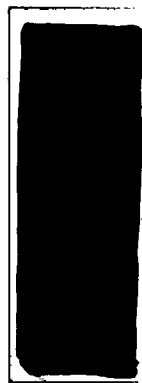
22-07-2015

v Praze dne

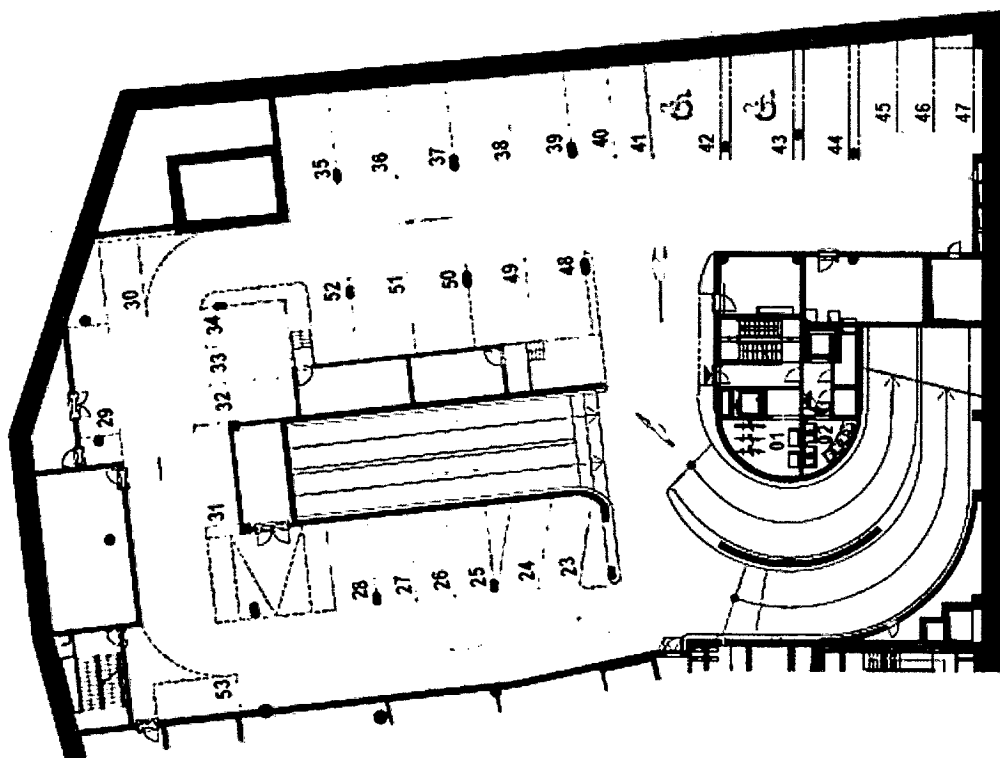

Irena PELICHOVSKÁ
notářská tajemnice
pověřena notářkou



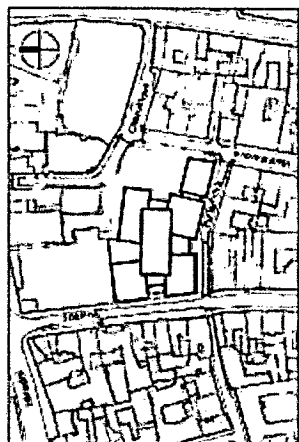
Přílohou č. 1



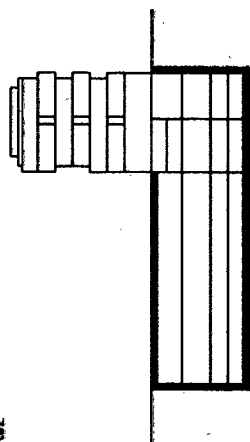
2. podzemní podlaží



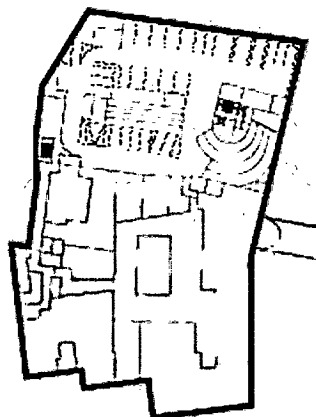
Byt / Flat : D08



Řez



Půdorys 2.PP



Garážové stání č. 45, 46, 47

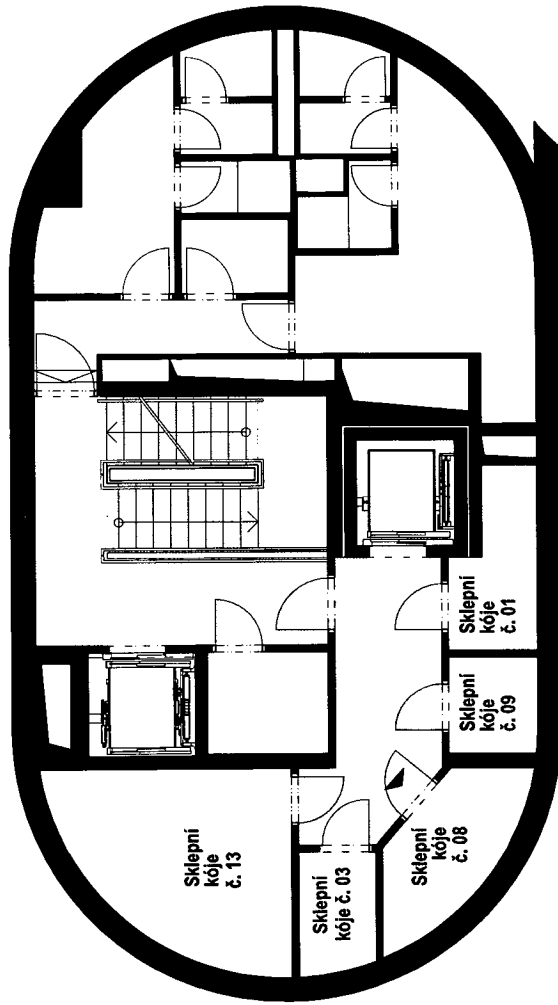


0 5 10 15 m

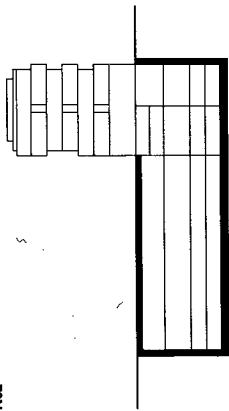
Společné vybavení bytů

01	Kočárkárna / kolárna	19,82 m ²
02	Místnost pro odpadky	8,73 m ²

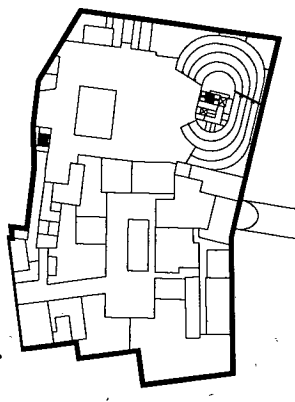
1. podzemní podlaží - mezanine



Řez



Půdorys 2.PP

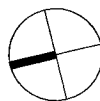


č. 8

5,21 m²

Sklepni kóje

Plocha sklepní kóje



pozn.: Tento výkres byl zpracován pouze pro marketingové účely. Developer se tímto oznamuje, že výkres je doplněn marketingovými materiály. Jako zarážka podoba bude předmětem veškerých mezer developerem, tj. CPH s.r.o. a klientem. This drawing is served only for marketing purposes. The developer shall not be responsible in the right to change, modify or supplement this marketing material. Its final version shall be subject to consent between the developer / i.e. CPH s.r.o. and the client.



byt D08

datum : 26.5.2014

Sklepni kóje

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 **007870/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 28. 1. 2026

.....
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