ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 093579/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňovaní nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 1644/5, 1645/15, 1645/16, 1648/38, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ďáblice, obci Praha, v okrese Hlavní město Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 1894.

Znalec:	**Ing. Tomáš Chalupa**	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	429/2025	

Zadavatel:	**Indra-Šebesta v.o.s., insolvenční správce, IČ: 26919877**
	Čechyňská 361/16, 60200 Brno

Číslo jednací:	MSPH 78 INS 5350/2025

OBVYKLÁ CENA	**27 000 000 Kč**

Počet stran: 40 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 16.9.2025 **Vyhotoveno:** V Brně 4.12.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 1894 pro k.ú. Ďáblice ze dne 10.9.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 16.9.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.9.2025 za přítomnosti znalce, pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

-Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 1894, k.ú. Ďáblice vyhotoveno dne 10.9.2025 dálkovým přístupem.
-Kopie z katastrálních map pro k.ú. Ďáblice vyhotovená z nahlížení do KN.
-Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
-Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 16.9.2025 (pozemky jsou volně přístupné).
-Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 16.9.2025.
-Mapa obce a okolí.
-Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném a účinném znění.
-Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
-Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
-Usnesení č.j.: MSPH 78 INS 5350/2025 ze dne 10.9.2025.
-Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz).
-Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
-Kupní smlouva ze dne 26.5.2022.
-Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 22.11.2004 (uložení STL plynovodu a elektropřípojky).
-Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 1.8.2008 (věcné břemeno chůze a jízdy).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1894, k.ú. Ďáblice vyhotoveno dne 10.9.2025 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v

místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno
KN – katastr nemovitostí
KP – katastrální pracoviště
KM - katastrální mapa
k.ú. – katastrální území
č.p. – číslo popisné
parc.č. – parcelní číslo
ÚP – územní plán
GP – geometrický plán
LV - list vlastnictví
ČR – Česká republika
NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
MČ – městská část
NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Ďáblice
Adresa nemovité věci:	Na blatech, 182 00 Praha-Ďáblice

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložená dokumentace: kupní smlouva ze dne 26.5.2022, smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 22.11.2004 (uložení STL plynovodu a elektropřípojky) a smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 1.8.2008 (věcné břemeno chůze a jízdy).

Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky situované v Praze, městské části Ďáblice, v její oddělené severovýchodní části (za dálnicí D8, na hranici katastrálních území Ďáblice x Čakovice) v sevření ulic Červenomlýnská, Na blatech a U Červeného mlýnku, nedaleko Hypermarketu Globus v Praze-Čakovicích. Pozemky jsou rovinatého charakteru přístupné přímo z veřejné komunikace ul. Na blatech, k datu ocenění využívané jako travnaté neudržované pozemky v části převážně s náletovými porosty, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě. V okolí oceňovaných pozemků se nachází residenční zástavba, zemědělské pozemky, Hypermarket a nedaleko nájezd na dálnici D8. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č. 1644/5, 1645/15, 1645/16, 1648/38, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.
Komentář: pozemky jsou oceněny dle skutečného možného způsobu využití se zohledněním využitelnosti.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky zapsané na LV č. 1894, k.ú. Ďáblice:
Pozemky se nachází v Praze, městské části Ďáblice, v její oddělené severovýchodní části (za dálnicí D8, na hranici katastrálních území Ďáblice x Čakovice) v sevření ulic Červenomlýnská, Na blatech a U Červeného mlýnku, nedaleko Hypermarketu Globus v Praze-Čakovicích. Pozemky jsou rovinatého charakteru přístupné přímo z veřejné komunikace ul. Na blatech, k datu ocenění využívané jako travnaté neudržované pozemky v části převážně s náletovými porosty, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě. Podle platného územního plánu města Prahy jsou pozemky parc.č. 1644/5, 1645/16, 1645/38 a část pozemku parc.č. 1645/15 (cca 1/3 až 1/2) umístěné ve stabilizované ploše OB - čistě obytné a zbylá část pozemku parc.č. 1645/15 ve stabilizované ploše ZMK - zeleň městská a krajinná, dále se horní část pozemku parc.č. 1645/15 ve směru k Martinskému potoku nachází v pásmu vymezení ÚSES (Územní systém ekologické stability), z části v záplavovém území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.) a v oblasti celoměstského systému zeleně.
Součástí pozemku:
Součástí pozemku nebyly zjištěny.
Příslušenství pozemku:
Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.
Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru iprpraha.cz/uzemniplan.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář:	Přístup je zajištěn přes pozemek parc.č. 12646/47 ve vlastnictví Hlavního města Prahy.
Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář:	Severní malá část pozemku parc.č. 1645/15 (v sousedství Mratínského potoka) se nachází v záplavovém území Q 100.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 1894 ze dne 10.9.2025 pro k.ú. Ďáblice v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno chůze a jízdy, věcné břemeno (podle listiny) uložení STL plynovodu a elektropřípojky, zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku (viz. LV č. 1894, příloha znaleckého posudku).
Věcné břemeno chůze a jízdy a věcné břemeno (podle listiny) uložení STL plynovodu a elektropřípojky neovlivní navrženou obvyklou hodnotu oceňovaných věcí nemovitých (smlouvy o věcných břemenech - viz. LV č. 1894, příloha znaleckého posudku).
Na ostatní omezení uvedené na LV č. 1894, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku není při tomto ocenění brán zřetel (viz. LV č. 1894, příloha znaleckého posudku).

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.
Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:
Poloha nemovitostí
vzdálenost od center měst či obcí
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
přístup k silničním či železničním trasám
Využitelnost nemovitostí
stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena
stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)
Situace na realitním trhu
celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě
Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m^2 plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

Výměra pozemku:	3 933,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:
Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.
K jednotlivým koeficientům
Koeficient redukce pramene ceny
Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.
Koeficient velikosti
U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.
Koeficient polohy
Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.
Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Pozemky**
Lokalita:	k.ú. Ďáblice, okres Hlavní město Praha
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 315/1, 314/5, 314/6, 315/8, 314/10, 314/12, 314/11, 1710/30 (ostatní plocha, orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě nedaleko oceňovaných pozemků, s lepší využitelností, dle územního plánu města se pozemky nachází v ploše OB - čistá obytná, prodej 12.9.2025.
Pozemek:	2 233,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2025)	1,00
K2 Velikost pozemku - menší výměra	0,99
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost	0,60

Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-58651/2025-101

Cena [Kč] k 09/2025	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
29 500 000	2 233	13 211	0,59	**7 794,00**

Název: **Pozemky**
Lokalita: k.ú. Dolní Chabry, okres Hlavní město Praha
Popis: Jedná se o pozemky parc.č. 1372/180, 1372/187 (orná půda) nacházející se nedaleko oceňovaných pozemků v sousedním katastrálním území, s lepší využitelností, dle územního plánu města se pozemek parc.č. 1372/180 nachází v ploše PS - sady, zahrady, vinice a pozemek parc.č. 1372/187 v ploše OB-C - čistá obytná, prodej 29.9.2025.
Pozemek: 1 353,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2025)	1,00
K2 Velikost pozemku - menší výměra	0,99
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost	0,60

Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-62208/2025-201

Cena [Kč] k 09/2025	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
17 000 000	1 353	12 565	0,59	**7 413,00**

Název: **Pozemky**
Lokalita: k.ú. Čakovice, okres Hlavní město Praha
Popis: Jedná se o pozemky parc.č. 1428, 1426/2, 1427/2 (zahrada, ostatní plocha) nacházející se nedaleko oceňovaných pozemků v sousedním katastrálním území, s lepší využitelností, dle územního plánu města se pozemek parc.č. 1428 nachází cca z 1/2 v ploše PS - sady, zahrady, vinice a cca z 1/2 v ploše OB-B - čistá obytná, pozemek parc.č. 1427/2 v ploše OB-B - čistá obytná a pozemek parc.č. 1426/2 v ploše SV-C - všeobecná smíšená, prodej 22.9.2025.
Pozemek: 2 926,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2025)	1,00
K2 Velikost pozemku - menší výměra	0,99
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost	0,60

				Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-60309/2025-201
Cena [Kč] k 09/2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
26 700 000	2 926	9 125	0,59	**5 384,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 5 384,- Kč/m^2 až 7 794,- Kč/m^2, průměrnou hodnotou je 6 864,- Kč/m^2. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 6 864,- Kč/m^2 plochy pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 384 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 864 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	7 794 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**6 864 Kč/m^2**
Výměra pozemku	3 933,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**26 996 112 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Pozemky	26 996 112,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	**27 000 000 Kč**

Silné stránky

- dobrá poloha vzhledem k užívání
- možnost napojení na dostupné inženýrské sítě
- dostatečná velikost pozemků
- bezproblémový přístup

Slabé stránky

- větší docházkové vzdálenosti
- umístění pozemků v územním plánu města, horší využitelnost celé plochy

Obvyklá cena	**27 000 000 Kč**
	slovy: Dvacet sedm milionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m^2 plochy pozemků a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemky umístěné v zastavěné oddělené městské části Ďáblice s dobrou polohou k bydlení, s dostatečnou velikostí, bezproblémovým přístupem a s možností na pojení na veškeré inženýrské sítě, slabší stránkou jsou větší docházkové vzdálenosti a využitelnost pozemků vzhledem k umístění v územním plánu města. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:
a) vybere zdroj dat, provedeno,
b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
c) zpracuje data, provedeno,
d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
g) zformuluje závěr, provedeno
a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 1894 pro k.ú. Ďáblice ze dne 10.9.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 16.9.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č. 1644/5, 1645/15, 1645/16, 1648/38, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ďáblice, obci Praha, v okrese Hlavní město Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 1894, vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, KP Praha podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení k datu ocenění 16.9.2025 po zaokrouhlení na 27.000.000,- Kč (slovy: dvacet sedm milionů korun českých).

Obvyklá cena	**27 000 000 Kč**
	slovy: Dvacet sedm milionů Kč

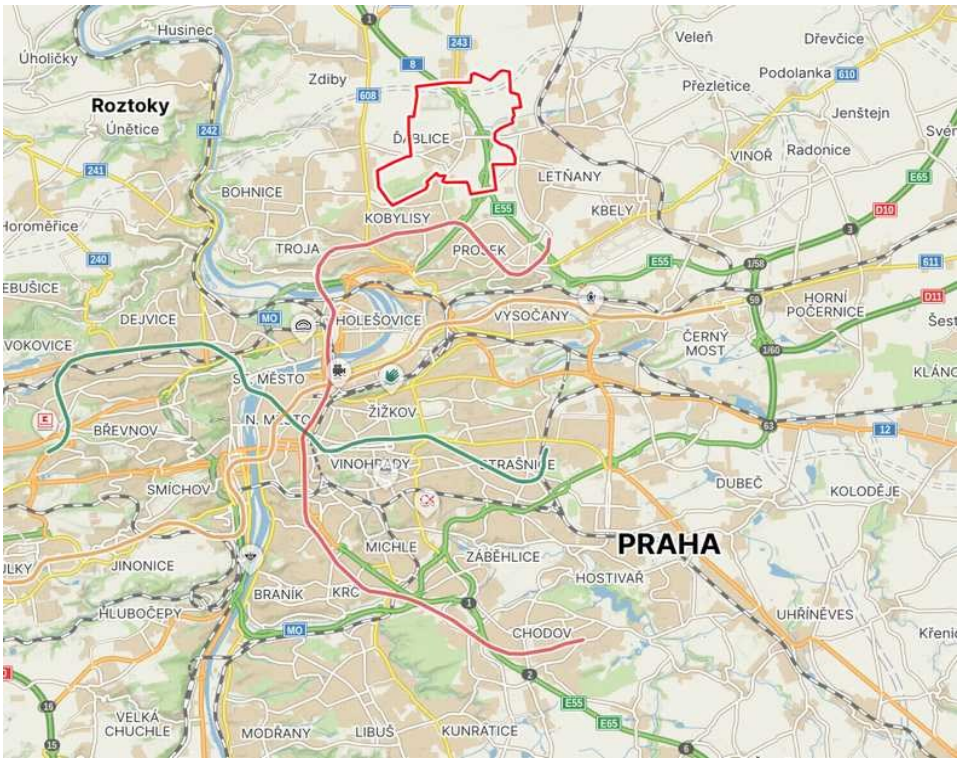
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sděluji, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	6
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu města.	2
Smlouva o zřízení věcného břemene (chůze a jízdy).	6
Smlouva o zřízení věcného břemene (uložení STL plynovodu a elektropřípojka).	9

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek

Fotodokumentace

Přístup do oceňované lokality (parc.č. 1645/16, 1648/38)

Parc.č. 1645/16, 1648/38

Parc.č. 1645/15

Parc.č. 1645/15

Parc.č. 1645/15

Parc.č. 1645/15 (pohled z ulice U Červeného mlýnku)

Parc.č. 1644/5 (pohled z ulice U Červeného mlýnku)

Parc.č. 1644/5 (pohled z pozemku parc.č. 1645/15)

LV č. 1894

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.09.2025 10:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730629 Ďáblice** List vlastnictví: **1894**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

U Mratínského potoka s.r.o., V Podbabě 2515/4, Dejvice, 14429764 16000 Praha 6

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1644/5	200	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1645/15	3502	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1645/16	156	zahrada		zemědělský půdní fond
1648/38	75	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 1645/1, Parcela: 1645/2

Povinnost k

Parcela: 1645/16, Parcela: 1648/38

Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2008.**

V-41814/2008-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

uložení STL plynovodu a elektropřípojky

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 1645/15

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2004.**

V-49547/2004-101

Listina **Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 09.05.2011.**

Z-55368/2011-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávky ve výši 24 700 000 Kč s příslušenstvím budoucí pohledávky do výše 59 400 000 Kč, vzniklé do 30.04.2034

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.09.2025 10:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730629 Ďáblice** List vlastnictví: **1894**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: 1644/5, Parcela: 1645/15, Parcela: 1645/16, Parcela: 1648/38

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NBNK-UMP-ZSN/1 ze dne 13.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2022 10:52:20. Zápis proveden dne 03.06.2022; uloženo na prac. Praha**

V-30225/2022-101

Pořadí k **13.05.2022 10:52**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NBNK-UMP-ZSN/1 ze dne 13.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2022 10:52:20. Zápis proveden dne 03.06.2022; uloženo na prac. Praha**

V-30225/2022-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NBNK-UMP-ZSN/1 ze dne 13.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2022 10:52:20. Zápis proveden dne 03.06.2022; uloženo na prac. Praha**

V-30225/2022-101

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NBNK-UMP-ZSN/1 ze dne 13.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2022 10:52:20. Zápis proveden dne 03.06.2022; uloženo na prac. Praha**

V-30225/2022-101

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-30225/2022-101

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: 1644/5, Parcela: 1645/15, Parcela: 1645/16, Parcela: 1648/38

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NBNK-UMP-ZSN/1 ze dne 13.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2022 10:52:20. Zápis proveden dne 03.06.2022; uloženo na prac. Praha**

V-30225/2022-101

Pořadí k **13.05.2022 10:52**

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávky a budoucí pohledávky do výše 12 664 000 Kč s příslušenstvím, vzniklé do 10.05.2034

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *10.09.2025 10:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730629 Ďáblice** List vlastnictví: **1894**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 1644/5, Parcela: 1645/15, Parcela: 1645/16, Parcela: 1648/38

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml.: NBNK-UMP-ZSN/2 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 10:00:12. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha**
V-13333/2023-101

Pořadí k **10.03.2023 10:00**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml.: NBNK-UMP-ZSN/2 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 10:00:12. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha**
V-13333/2023-101

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml.: NBNK-UMP-ZSN/2 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 10:00:12. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha**
V-13333/2023-101

Související zápisy
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml.: NBNK-UMP-ZSN/2 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 10:00:12. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha**
V-13333/2023-101

o **Zákaz zcizení a zatížení**
po dobu trvání zástavního práva V-13333/2023-101
Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181
Povinnost k
Parcela: 1644/5, Parcela: 1645/15, Parcela: 1645/16, Parcela: 1648/38

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml.: NBNK-UMP-ZSN/2 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 10:00:12. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Praha**
V-13333/2023-101

Pořadí k **10.03.2023 10:00**

o **Zástavní právo smluvní**
pohledávka ve výši 6 545 000,00 Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 13 090 000,00 Kč, vzniklé do 30.06.2034
Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.09.2025 10:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730629 Ďáblice** List vlastnictví: **1894**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k
Parcela: 1644/5, Parcela: 1645/15, Parcela: 1645/16, Parcela: 1648/38

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. NBNK-UMP-ZSN/3 ze dne 30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 16:19:10. Zápis proveden dne 11.07.2023; uloženo na prac. Praha**

V-29164/2023-101

Pořadí k **31.05.2023 16:19**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. NBNK-UMP-ZSN/3 ze dne 30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 16:19:10. Zápis proveden dne 11.07.2023; uloženo na prac. Praha**

V-29164/2023-101

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. NBNK-UMP-ZSN/3 ze dne 30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 16:19:10. Zápis proveden dne 11.07.2023; uloženo na prac. Praha**

V-29164/2023-101

Související zápisy
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. NBNK-UMP-ZSN/3 ze dne 30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 16:19:10. Zápis proveden dne 11.07.2023; uloženo na prac. Praha**

V-29164/2023-101

o **Zákaz zcizení a zatížení**
po dobu trvání zástavního práva V-29164/2023-101

Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k
Parcela: 1644/5, Parcela: 1645/15, Parcela: 1645/16, Parcela: 1648/38

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. NBNK-UMP-ZSN/3 ze dne 30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 16:19:10. Zápis proveden dne 11.07.2023; uloženo na prac. Praha**

V-29164/2023-101

Pořadí k **31.05.2023 16:19**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.09.2025 10:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730629 Ďáblice** List vlastnictví: **1894**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k

U Mratínského potoka s.r.o., V Podbabě 2515/4, Dejvice, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 14429764

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 4295/24-8 ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 20:12:39. Zápis proveden dne 26.06.2024; uloženo na prac. Praha**

Z-30503/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1644/5, Parcela: 1645/15, Parcela: 1645/16, Parcela: 1648/38

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX-4295/2024 - 10 ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 20:12:37. Zápis proveden dne 26.06.2024; uloženo na prac. Praha**

- Z-30608/2024-101

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 189 EX-4295/2024 - 15 ze dne 05.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 20:10:24. Zápis proveden dne 11.09.2024; uloženo na prac. Praha**

- Z-43019/2024-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1948, Pelhřimov

Povinnost k

U Mratínského potoka s.r.o., V Podbabě 2515/4, Dejvice, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 14429764

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 049 EX 00002/25-005 (38 EXE 33/2025-15) ze dne 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 08:00:43. Zápis proveden dne 21.01.2025; uloženo na prac. Pelhřimov**

Z-275/2025-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1644/5, Parcela: 1645/15, Parcela: 1645/16, Parcela: 1648/38

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 049 EX-00002/2025 - 012 ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 11:00:34. Zápis proveden dne 05.02.2025; uloženo na prac. Praha**

- Z-5009/2025-101

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

U Mratínského potoka s.r.o., V Podbabě 2515/4, Dejvice, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 14429764

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.09.2025 10:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730629 Ďáblice** List vlastnictví: **1894**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

U Mratínského potoka s.r.o., V Podbabě 2515/4, Dejvice, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 14429764

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2022 09:31:29. Zápis proveden dne 22.06.2022.**

V-33795/2022-101

Pro: **U Mratínského potoka s.r.o., V Podbabě 2515/4, Dejvice, 16000 Praha 6** *RČ/IČO:* **14429764**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1644/5	**20100**	**200**
1645/15	**20100**	**3502**
1645/16	**20100**	**156**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

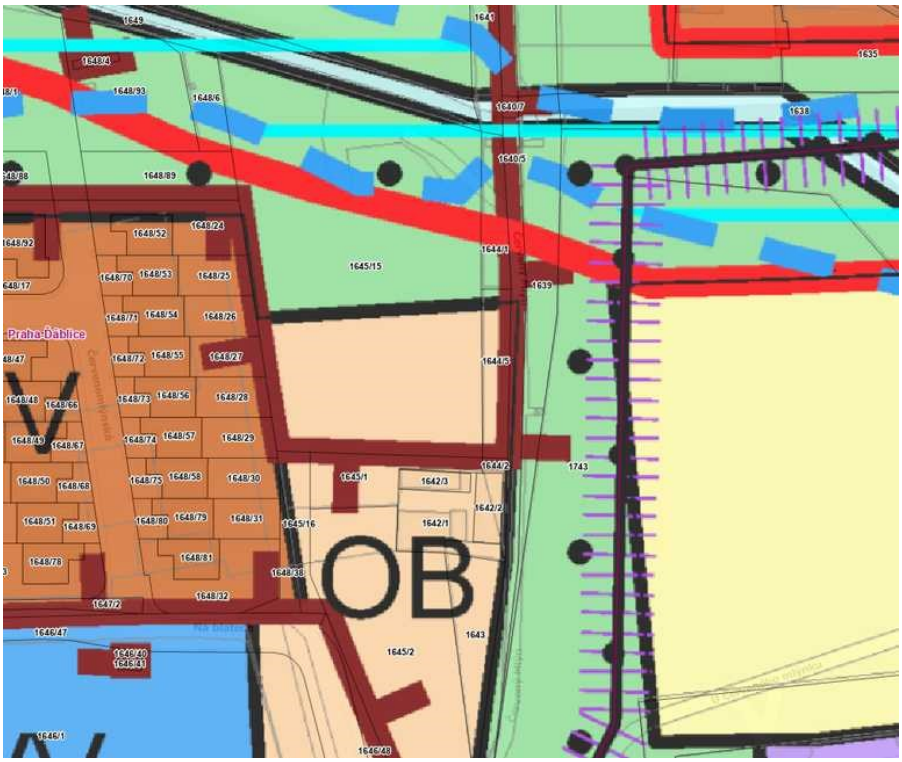
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 10.09.2025 10:26:49*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Kopie katastrální mapy

Výřez z územního plánu obce



LEGENDA:

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ

OB	ČISTĚ OBYTNÉ
OV	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ

PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELEŇ

LR	LESNÍ POROSTY
ZP	PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITOVY
ZMK	ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
IZ	IZOLAČNÍ ZELEŇ
NL	LOUKY A PASTVINY

PŘEKRYVNÁ ZNAČENÍ

VV	PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ O ROZLOZE MENŠÍ NEŽ 2500 m^2 V RÁMCI JINÉ PLOCHY
ZP	PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ BEZ SPECIFIKACE ROZLOHY A PŘESNÉHO UMÍSTĚNÍ V RÁMCI JINÉ PLOCHY
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	VYMEZENÍ ÚSES
	ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 254/2001 Sb.)
	VELKÁ ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ
	VELKÁ ÚZEMÍ REKREACE
	NEROZVOJOVÁ ÚZEMÍ
	CELOMĚSTSKÝ SYSTÉM ZELENĚ

Smlouva o zřízení věcného břemene (chůze a jízdy)

Mudr. Eva Dubová advokát ČAK č. 10917 Vrchlická 186, 1/34 00 Praha 3

orip.

č.j. V-41114.200.8 101-U

Smluvní strany:

Viták Roman
bytem Na Blatech 412/21, Ďáblice, 182 00 Praha 82
r.č.: [redacted]
(dále jen „**prodávající**")

a

LV 877

VEGA, družstvo
se sídlem: Praha 4, Krč, Štúrova 1701/55, PSČ 142 00
IČ: 270 96 599
jednající: MUDr. Lumír Žila – předseda družstva a Ing. Dalibor Miketa – místopředseda družstva
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 6014
(dále jen „**kupující**")

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ") uzavírají tuto

SMLOUVU KUPNÍ, SMLOUVU O ZŘÍZENÍ PRÁVA VĚCNÉHO BŘEMENE A SMLOUVU O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA
(dále jen „ tato smlouva")

I.
Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku **parc. č. 1645/1** (orná půda) o výměře 3.810 m², nacházejícího se v katastrálním území Ďáblice 730629, obec 554782 Praha, okres hlavní město Praha, zapsaného na listu vlastnictví č. 659 výpisu z katastru nemovitostí pro katastrální území Ďáblice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „pozemek **parc. č. 1645/1**"), přičemž na základě Geometrického plánu č. 1291-60/2008, byl tento pozemek rozdělen tak, že z něj bude oddělen pozemek **parc. č. 1645/15** (travní porost) o výměre 3.477 m² nacházející se v katastrálním území Ďáblice (dále jen „pozemek **parc. č. 1645/15**").
2. Prodávající tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku **par. č. 1645/2** (zahrada) o výměře 1.442 m², nacházejícího se v katastrálním území Ďáblice 730629, obec 554782 Praha, okres hlavní město Praha, zapsaného na listu vlastnictví č. 659 výpisu z katastru nemovitostí pro katastrální území Ďáblice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „pozemek **parc. č. 1645/2**").
3. Prodávající dále prohlašuje, že na základě Geometrického plánu č. 1291-60/2008 oddělením vyměřené části pozemku parc. č. 1645/1 a oddělením vyměřené části pozemku parc. č. 1645/2 a následným sloučením těchto takto vyměřených částí vznikne pozemek parc č. 1645/16 (zahrada) o výměře 162 m² nacházející se v katastrálním území Ďáblice (dále jen „pozemek **parc. č. 1645/16**").
4. Prodávající tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku **par. č. 1644/2** (travní porost) o výměře 232 m², nacházejícího se v katastrálním území Ďáblice 730629, obec 554782 Praha, okres hlavní město Praha, zapsaného na listu vlastnictví č. 659 výpisu z katastru nemovitostí pro katastrální území Ďáblice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „pozemek **parc. č. 1644/2**"), přičemž na základě Geometrického plánu č. 1291-60/2008, byl tento pozemek rozdělen tak, že z něj bude oddělen pozemek **parc. č. 1644/5** (travní

1

porost) o výměře 200 m² nacházející se v katastrálním území Ďáblice (dále jen „pozemek **parc. č. 1644/5**").

5. Prodávající tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku **par. č. 1649** (vodní plocha) o výměře 733 m², nacházejícího se v katastrálním území Ďáblice 730629, obec 554782 Praha, okres hlavní město Praha, zapsaného na listu vlastnictví č. 659 výpisu z katastru nemovitostí pro katastrální území Ďáblice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „pozemek **parc. č. 1649**").
6. Prodávající prohlašuje, že jeho právo nakládat se shora uvedenými pozemky není nijak omezeno a že si není vědom žádných skutečností, které by bránily uzavření této smlouvy.
7. Geometrický plán č. 1291-60/2008 je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy stejně jako výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 659.
8. Kupující prohlašuje, že na pozemku parc. č. 1645/15 hodlá vystavět řadové rodinné domy (dále jen „ŘRD"), přičemž pozemky, parc.č. 1645/16, parc. č.1644/5, parc.č. 1649 a na části parc. č. 1645/15, budou odpovídajícím způsobem využity při výstavbě předmětných ŘRD. Orientační grafické znázornění umístění ŘRD na pozemku parc.č 1645/15 je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.

II.
Předmět koupě

Předmětem koupě dle této smlouvy jsou pozemky popsané v geometrickém plánu č. 1291-60/20008, vypracovaném Ing. J. Kefurtem, schváleném dne 19.5.2008 pod č.j. 1942/2008 Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha:
pozemek **parc. č. 1644/5**, specifikovaný v ust. čl. I odst. 4 této smlouvy,
pozemek **parc. č. 1645/15**, specifikovaný v ust. čl. I odst. 1 této smlouvy,
pozemek **parc. č. 1645/16**, specifikovaný v ust. čl. I odst. 3 této smlouvy,
pozemek **parc. č. 1649**, specifikovaný v ust. čl. I odst. 5 této smlouvy
(dále jen „**předmětné pozemky**").

III.
Předmět převodu

Dle této smlouvy prodávající prodává kupujícímu předmětné pozemky převáděné dle této smlouvy, kupující předmětné pozemky přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za ně prodávajícímu uhradit sjednanou kupní cenu uvedenou v článku IV. této smlouvy.

IV.
Kupní cena, platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně předmětných pozemků převáděných dle této smlouvy ve výši **5.500.000,- Kč**, slovy: **pět milionů pět set tisíc korun českých** (dále jen „kupní cena").
2. Kupující je povinen uhradit kupní cenu následujícím způsobem:
    a. Smluvní strany tímto výslovně potvrzují, že kupující již přede dnem podpisu této smlouvy uhradil prodávajícímu zálohu na kupní cenu ve výši **500.000,- Kč** (slovy: **pět set tisíc korun českých**), a to v hotovosti k rukám prodávajícího;
    b. kupující je povinen uhradit druhou část kupní ceny ve výši **2.500.000,- Kč** (slovy: **dva miliony pět set tisíc korun českých**) do 5 bankovních dnů ode dne nabytí právní moci **rozhodnutí o umístění stavby**, kterým bude povoleno umístění plánovaných ŘRD popsaných v ust. čl. 1 odst. 8 této smlouvy na předmětných pozemcích, na účet vedený u mBanky, a. s., číslo účtu **2201944-410/6210**, v. s. **5411021473**;

c. kupující je povinen uhradit třetí část kupní ceny ve výši **2.500.000,- Kč** (slovy: **dva miliony pět set tisíc korun českých**) do 5 bankovních dnů ode dne nabytí právní moci **stavebního povolení**, kterým bude povolena plánovaná výstavba ŘRD popsaných v ust. čl. 1 odst. 8 této smlouvy na předmětných pozemcích, na účet vedený u mBanky, a. s., číslo účtu **2201944-410/6210**, v. s. **5411021473**.

3. Každá z dílčích splátek kupní ceny dle odst. 2, písm. b), c) tohoto článku smlouvy se považuje za uhrazenou ke dni, kdy bude v plné výši připsána na příslušný bankovní účet dle odst. 2 tohoto článku smlouvy.
4. Pro případ prodlení kupujícího s úhradou kterékoliv z částí kupní ceny podle odst. 2, písm. b), c) tohoto článku smlouvy, sjednaly smluvní strany sankční úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za jeden každý den prodlení.

V.
Zástavní právo

1. Kupující v pozici zástavního dlužníka tímto zřizuje ve prospěch prodávajícího jako zástavního věřitele zástavní právo k předmětným pozemkům, tj. k pozemkům:
   parc. č. 1644/5, specifikovanému v ustanovení čl. I odst. 4 této smlouvy,
   parc. č. 1645/15, specifikovanému v ustanovení čl. I odst. 1 této smlouvy,
   parc. č. 1645/16, specifikovanému v ustanovení čl. I odst. 3 této smlouvy,
   parc. č. 1649, specifikovanému v ustanovení čl. I odst. 5 této smlouvy
   a prodávající v pozici zástavního věřitele, toto zástavní právo přijímá.
2. Zástavní právo se sjednává za účelem zajištění pohledávky prodávajícího coby zástavního věřitele za kupujícím coby zástavním dlužníkem, v podobě nároku prodávajícího na úhradu kupní ceny dle této smlouvy, a to na částku ve výši **5.000.000,- Kč** (slovy **pět milionů korun českých**) včetně příslušenství. Uhrazením částky 5.000.000,- Kč na účet prodávajícího č. 2201944-410/6210 toto zástavní právo ve smyslu ustanovení § 170 Občanského zákoníku zaniká.
3. Na právní režim zástavního práva dle této smlouvy se plně vztahují ustanovení §§ 152 – 174 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
5. Zástavní právo vznikne dnem rozhodnutí o povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

VI.
Věcné břemeno

1. Dále touto smlouvou kupující bezplatně zřizuje ve prospěch prodávajícího jako vlastníka pozemků **parc. č. 1645/1** (v podobě po provedení změn dle geometrického plánu č. 1291-60/2008) a **parc. č. 1645/2** (v podobě po provedení změn dle geometrického plánu č. 1291-60/2008) věcné břemeno spočívající v povinnosti kupujícího jako vlastníka pozemku parc. č. 1648/38 (specifikovaného v geometrickém plánu č. 1291-60/2008) a pozemku parc. č. 1645/16 (specifikovaného v geometrickém plánu č. 1291-60/2008) **strpět**, aby pozemek **parc. č. 1648/38** a pozemek **parc. č. 1645/16** byly v celém jejich rozsahu užívány k chůzi a jízdě za účelem přístupu na pozemek **parc. č. 1645/1** a pozemek **parc. č 1645/2**.
2. Věcné břemeno se zřizuje **ad rem**, kde panujícími pozemky jsou pozemek **parc. č. 1645/1** a pozemek **parc. č. 1645/16** a zatíženými pozemky jsou pozemek **parc. č. 1648/38** a pozemek **parc. č. 1645/2**. Věcné břemeno bude zavazovat jednoho každého vlastníka pozemků **parc. č. 1648/38** a **parc. č. 1645/16** a opravňovat jednoho každého vlastníka pozemků **parc. č. 1645/1** a **parc. č. 1645/2**.
3. Prodávající věcným břemenem vymezeným v odst. 1 tohoto článku smlouvy souhlasí a kupující v tomto rozsahu věcné břemeno přijímá.

4. Věcné břemeno je vymezeno geometrickým plánem č. 1291-60/20008, vypracovaném Ing. J. Kefurtem, schváleném dne 19.5.2008 pod č.j. 1942/2008 Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

VII.
Zvláštní ustanovení

Jako zvláštní ustanovení prodávající a kupující sjednávají:
Současně s podpisem této smlouvy předal kupující prodávajícímu **dvě směnky vlastní** „bez protestu", jednu každou vystavenou na částku **2.500.000,- Kč** (slovy dva miliony pět set tisíc korun českých). Tyto směnky jsou vystaveny za účelem zajištění zaplacení druhé a třetí části kupní ceny předmětných pozemků kupujícím podle článku IV. odst. 2 písm. b) a písm. c) této smlouvy. V případě, že kupující uhradí tu kterou část kupní ceny dle ust. článku IV. odst. 2 písm. b), resp. ust. článku IV. odst. 2, písm. c) této smlouvy, nebo ve výše stanoveném termínu uhradí kupní cenu jiným způsobem, je prodávající povinen kupujícímu vždy vydat příslušnou směnku ve výši odpovídající uhrazené části kupní ceny dle této smlouvy. V případě, že kupující neuhradí kupní cenu v termínu stanoveném touto smlouvou, je prodávající oprávněn požadovat plnění z vystavených směnek.

VIII.
Další prohlášení

1. Prodávající tímto prohlašuje, že kupujícího řádně seznámil se stavem předmětných pozemků převáděných dle této smlouvy a že předmětné pozemky jsou prosty právních vad, zejména že na předmětných pozemcích neváznou žádná další věcná práva třetích osob, že se k předmětným pozemkům nevážou žádná nájemní práva, že ke dni podpisu této smlouvy není omezeno právo prodávajícího předmětnými pozemky nakládat, že k předmětným pozemkům nemá žádná třetí osoba předkupní právo a že neběží žádné spory vztahující se k převáděným pozemkům, ani tyto pozemky nejsou předmětem výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti.
2. Kupující prohlašuje, že si předmětné pozemky převáděné dle této smlouvy řádně prohlédl a že je mu jejich stav znám.
3. Pozemky převáděné dle této smlouvy budou prodávajícím kupujícímu protokolárně předány do pěti pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy.
4. Platí, že ode dne předání pozemků převáděných dle této smlouvy způsobem dle odst. 3 tohoto článku je kupující oprávněn volně na předmětné pozemky vstupovat a tyto užívat.

IX.
Ostatní ujednání

1. Kupující se zavazuje před zahájením stavebních prací na výstavbě ŘRD na předmětných pozemcích, vybudovat na hranicích mezi pozemky parc. č. 1645/15 a pozemkem parc. č. 1645/1 **prozatímní technické oplocení** pro dobu trvání stavebních prací na výstavbě ŘRD tak, jak je uvedeno situačním plánu, který je jako příloha č. 3 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Kupující se dále zavazuje, že do 30 dnů ode dne kolaudace ŘRD, vystavěných na předmětných pozemcích, zahájí práce na výstavbě definitivního oplocení; trasa a parametry definitivního oplocení jsou uvedeny taktéž v Příloze č. 3 této smlouvy.

X.
Převod vlastnického práva

1. Vlastnické právo k pozemkům převáděným dle této smlouvy nabude kupující na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům převáděným dle této smlouvy ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu práva nastanou zpětně ke dni, ke kterému bude návrh na vklad doručen tomuto katastrálnímu úřadu. Platí, že do doby vkladu vlastnického práva, zástavního práva a práva věcného břemene podle této smlouvy, jsou účastníci svými projevy vůle podle této kupní smlouvy vázáni a nemohou od ní odstoupit z jiných důvodů než zákonných či ve smlouvě sjednaných.
2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího, zástavního práva a práva věcného břemene k předmětným pozemkům převáděným podle této smlouvy ve prospěch prodávajícího (dále jen „návrh na vklad"), podá kupující u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, nejpozději do 5 kalendářních dnů po podpisu této smlouvy. Návrh na vklad bude oběma smluvními stranami sepsán a podepsán při podpisu této smlouvy.

XI.
Intabulační doložka

Pokud Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v důsledku zjištěných překážek v této smlouvě pravomocně rozhodne o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího, nebo zamítne návrh na vklad zástavního práva k předmětným pozemkům ve prospěch prodávajícího nebo zamítne návrh na vklad práva věcného břemene ve prospěch prodávajícího podle čl. VI této smlouvy, zavazují se smluvní strany učinit všechny potřebné úkony k tomu, aby překážky zjištěné katastrálním úřadem byly odstraněny a v případě, kdy to bude nezbytné, neprodleně sepsat novou kupní smlouvu a podat nový návrh na vklad ve smyslu této kupní smlouvy. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu práva a vyzve účastníky (-ka) k odstranění vad či k doplnění podání, jsou účastníci povinni tak učinit ve lhůtě dané katastrálním úřadem a poskytnout si k tomu vzájemně nezbytnou součinnost.

XII.
Odstoupení od smlouvy

1. Platí, že prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že kupující se dostane do prodlení s úhradou kterékoliv z částí kupní ceny, nápravu nezjedná ani po písemné výzvě ze strany prodávajícího, přičemž prodlení bude delší než 30 kalendářních dnů. V případě, že prodávající odstoupí od smlouvy z tohoto titulu, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **500.000,- Kč** (slovy pět set tisíc korun českých).
2. Platí, že kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že na základě geologických, hydrogeologických či jiných průzkumů vyjde najevo, že pozemky převáděné dle této smlouvy nejsou vhodné k výstavbě, případně, že by výstavba musela být realizována s nepřiměřenými náklady na zakládání staveb, zabezpečení staveb proti spodní vodě či záplavám, resp. na zajištění dopravní obslužnosti staveb, nebo když vyjde najevo, že získání příslušných správních povolení k výstavbě na předmětných pozemcích je nemožné pro právní překážky nikoli na straně kupujícího, nebo je spojeno s nepřiměřenými finančními náklady, nebo je možné pouze v nepřiměřeně vzdáleném časovém horizontu zejména z důvodu procesních obstrukcí ze strany třetích osob. Stejné právo přísluší kupujícímu též pokud dojde k pravomocnému odmítnutí povolení výstavby na předmětných pozemích nebo též když kupující zjistí, že výstavba ŘRD na předmětných pozemcích není racionálně vhodná z důvodu zásadních změn v okolí předmětných pozemků, které kupující nemohl předpokládat či ovlivnit (zejména spuštění blízko lokalizovaných provozoven, které produkují nadměrný hluk či znečištění). V případě odstoupení kupujícího z tohoto titulu má kupující

povinnost uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **500.000,- Kč** (slovy pět set tisic korun českých).

3. Odstoupení musí být písemné a musí být prokazatelně doručeno druhé smluvní straně. Odstoupením se smlouva ruší od počátku, avšak smluvní strany se dohodly na tom, že odstoupení se nedotýká nároků na smluvní pokuty založené touto smlouvou, resp. dalších nároků, u kterých je zřejmé, že jejich trvání není omezeno účinností smlouvy.

XIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
   a. Příloha č. 1 – Výpis z KN – LV č. 659
      Geometrický plán č. 1291-60/2008 se zákresem věcného břemene,
   b. Příloha č. 2 – Orientační grafické znázornění umístění ŘRD na pozemku parc.č. 1645/15.
   c. Příloha č. 3 – Situační plán se zákresem a parametry oplocení převáděných pozemků.
   d. Příloha č. 4 – Souhlas s dělením a slučováním pozemků dle geometrického plánu č. 1291-60/2008.
3. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž jeden každý má právní moc originálu; jedna každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu, přičemž čtyři stejnopisy, z toho jeden s úředně ověřenými podpisy smluvních stran, budou podány k návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práva u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
4. Tuto smlouvu je možné doplňovat či měnit pouze písemně, a to prostřednictvím vzestupně číslovaných dodatků opatřených podpisy smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, rozumí mu, souhlasí s ním a že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoli v tísni nebo za jinak nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne 01. 08. 2008

Prodávající:

.....
Roman V i t á k

V Praze dne 1. 8. 2008

Kupující:

VEGA DRUŽSTVO
Štúrova 1701/55
142 00 Praha 4
IČO: 27096599

.....
MUDr. Lumír Žila
předseda družstva

VEGA DRUŽSTVO
Štúrova 1701/55
142 00 Praha 4
IČO: 27096599

.....
Ing. Dalibor Miketa
místopředseda družstva

6

PRAŽSKÁ PLYNÁRENSKÁ, a.s.
U Plynárny 500
145 08 Praha 4
(164)

Sbírka listin

1146/2004/OPVZ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena mezi

Pražskou plynárenskou, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vložce č.2337
Praha 4, U Plynárny 500, PSČ 145 08
zastoupená: Mgr. Karlem Machem, provozně technickým ředitelem
na základě plné moci ze dne 6.3.2003

IČ: 60193492
DIČ: CZ 60193492
Bankovní spojení: ČSOB a.s., Praha 2
č.účtu: 916780043/0300

(dále jen oprávněný)

Katastrální úřad pro hlavní město Praha
Katastrální pracoviště Praha
Vklad práva povolen rozhodnutím
č.j. V - 49542 /200 - 4 -101
Vklad práva zapsán v katastru
nemovitostí dne: 12-04-2005
Právní účinky vkladu vznikly
dnem 9.12.2004
V Praze dne 12-04-2005

JUDr. Eva OULÍKOVÁ
právník katastrálního úřadu

a

panem
Romanem Vitákem r.č. [redacted]
bytem Na Blatech 412 / 21
182 00 Praha 8 - Ďáblice

(dále jen povinný)

Katastrální úřad pro hlavní město Praha
Katastrální pracoviště Praha
21

Smlouva
o zřízení věcného břemena
ve smyslu § 151n a násl. občanského zákoníku

Čl. I
Prohlášení povinného

1. Povinný je výhradním vlastníkem pozemku parc. číslo 1649 a 1645/1 v katastrálním území Ďáblice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Praze na LV č. 659 pro obec Praha a katastrální území Ďáblice. Tímto prokazuje svůj vlastnický titul a prohlašuje, že je oprávněn k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemena.

Čl. II
Předmět smlouvy

1. Povinný zřizuje ve prospěch oprávněného věcné břemeno na pozemkových parcelách uvedených v čl. I smlouvy, spočívající v oprávnění uložení STL plynovodu z VTL RS plynu Ďáblice – Kostelecká – Chřibská, elektropřípojku pro VTL RS plynu Ďáblice , dle geometrického plánu č. 966 – 121 / 2003, ověřeného dne 17.10.2003 Ing.Tomášem Stejskalem a zpracovaného společností GEOSTAR, Na Lysině 3, 147 00 Praha 4 a dle geometrického plánu č. 988 – 36 / 2004 , ověřeného dne 9. 03.2004 Ing. Tomášem Stejskalem a zpracovaného společností GEOSTAR, Na Lysině 3, 147 00 Praha 4, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
2. Oprávněný přijímá právo odpovídající věcnému břemeni a povinný na sebe bere povinnost toto právo trpět.

Čl. III
Ostatní ujednání

1. Tato smlouva neupravuje vzájemná práva a povinnosti, týkající se vstupu na pozemek, při údržbě, opravách a haváriích tohoto zařízení nebo jiné způsobené škody. Tyto vztahy upravuje zákon č. 458/2000 Sb. a prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu.

Čl. IV
Hodnota věcného břemena

1. Hodnota věcného břemena uvedeného v čl. II této smlouvy činí podle ocenění účastníků smlouvy celkem 18 000,- Kč (slovy: osmnáct tisíc korun českých), které budou jako jednorázové vyrovnání oprávněným zaplaceny povinnému do 30ti dnů, ode dne vyznačení věcného břemene v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha - město, poštovní poukázkou.

Čl. V
Vznik věcného břemena

1. Věcné břemeno podle této smlouvy vzniká dnem vkladu práva do katastru nemovitostí.

Čl. VI
Dohoda o nákladech

1. Náklady spojené s vypracováním této smlouvy a vkladem věcného břemena do katastru nemovitostí hradí oprávněný.

Čl. VII
Návrh na vklad věcného břemena do katastru nemovitostí

1. Na základě této smlouvy lze provést vklad do katastru nemovitostí na LV č. 659 pro část pozemků parc.č. 1645/1 a 1649 v katastrálním území Ďáblice u Katastrálního úřadu v Praze – město v části C LV.

2. Věcné břemeno pro uložení elektropřípojky k VTL RS plynu Ďáblice, dle geometrického plánu č. 966 – 121 / 2003, ověřeného dne 17.10.2003 ing.Tomášem Stejskalem a zpracovaného společností GEOSTAR, Na Lysině 3, 147 00 Praha 4 a pro uložení STL plynovodu z VTL RS plynu Ďáblice – Kostelecká - Chřibská, dle geometrického plánu č. 988 – 36 / 2004, ověřeného dne 9.03.2004 ing. Tomášem Stejskalem a zpracovaného společností GEOSTAR, Na Lysině 3, 147 00 Praha 4, a to na dobu životnosti umístěného zařízení ve prospěch Pražské plynárenské a.s. Praha, se sídlem: Praha 4, U Plynárny 500,PSČ 145 08, IČ: 60193492.

   Ostatní části beze změny.

Čl. VIII
Prohlášení smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, žádná z nich ji neuzavírala v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek.

2. Tato smlouva se vyhotovuje v šesti stejnopisech, z nichž oprávněný obdrží jedno vyhotovení, povinný jedno vyhotovení a čtyři vyhotovení budou přiložena k žádosti o vklad věcného břemene do katastru nemovitostí.

3. Tato smlouva je veřejně přístupnou listinou.

V Praze dne 22.11.2004

Oprávněný:

.....

Mgr. Karel Mach
provozně technický ředitel

PRAŽSKÁ PLYNÁRENSKÁ a.s.
U plynárny 500
145 08 Praha 4
(1)

V Praze dne 6.12.2004

Povinný:

.....

Roman Viták

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Nabyvatel	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dříve jší poz.evidenci	číslo listu vlast.	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²			ha	m²							ha	m²	
1622/41										1622/41	PK	1082			
1622/40											216	10002			
											217/1	10002			
											212	1080			
											489/21	121			
											220	10002			
1622/6										1622/6		874			
1649										1649		659			
1645/1										1645/1		659			
1648/6										1648/6		877			

Druh věcného břemene: podle zákona č. 265/1992 Sb. v platném znění
Oprávněný: Pražská plynárenská a.s.

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN

pro vyznačení věcného břemene

Zhotovil: GEOSTAR
Ing. Michal VYDRA, Jabloňová 2881, 106 00, Praha 10
Na Lysině 3, 147 00, Praha 4, Tel.: 261 217 543

Číslo plánu: 966–121/2003

Okres:

Obec: Praha

Kat. území: Ďáblice

Mapový list: Kralupy n. Vlt. 4–8/12,14 4–8/21,23

Kód způsobu určení výměr: 2–ze souřadnic v S–JTSK, 1–jiným číselným způsobem, 0–graficky

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Ing. Tomáš STEJSKAL

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Tomáš Stejskal

Dne 17.10. 2003 Číslo 21/2003

Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dodržení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Katastrální úřad Praha-město 34

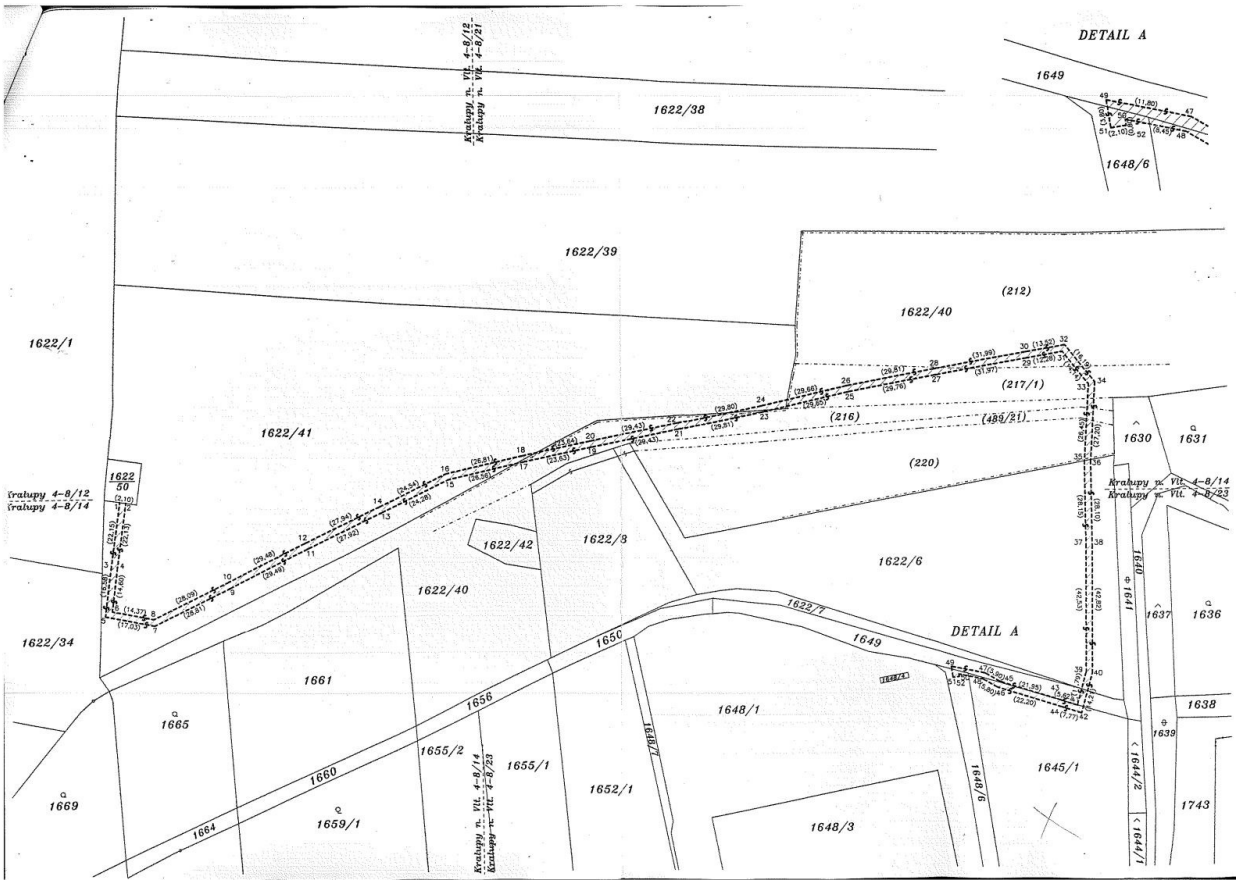
Souhlas katastrálního úřadu potvrdil: Ing. Síbrová Jana

Dne 24. X. 03 Číslo 4886/2003

Jeden prvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.

SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

Č.bodu	Y(m)	X(m)
1	736371.29	1036501.09
2	736369.21	1036501.40
3	736374.52	1036523.00
4	736372.44	1036523.29
5	736376.69	1036539.44
6	736374.35	1036537.76
7	736359.98	1036542.71
8	736360.25	1036540.52
9	736333.97	1036530.32
10	736334.89	1036528.43
11	736307.57	1036517.18
12	736308.50	1036515.30
13	736282.44	1036505.02
14	736283.35	1036503.13
15	736260.53	1036494.55
16	736261.21	1036492.55
17	736234.57	1036488.96
18	736235.00	1036486.90
19	736211.43	1036484.18
20	736211.85	1036482.12
21	736182.60	1036478.29
22	736183.02	1036476.23
23	736153.36	1036472.50
24	736153.79	1036470.44
25	736124.40	1036466.13
26	736124.82	1036464.07
27	736095.12	1036460.81
28	736095.49	1036458.74
29	736063.62	1036455.33
30	736063.97	1036453.26
31	736051.51	1036453.31
32	736050.64	1036451.03
33	736042.66	1036464.34
34	736040.51	1036463.66
35	736044.35	1036490.74
36	736042.25	1036490.80
37	736044.17	1036518.89
38	736042.07	1036518.90
39	736044.63	1036561.42
40	736042.53	1036561.72
41	736047.81	1036572.77
42	736046.36	1036575.40
43	736053.19	1036571.15
44	736053.80	1036573.16
45	736074.17	1036564.71
46	736075.02	1036566.65
47	736079.27	1036561.74
48	736080.03	1036563.73
49	736090.84	1036559.42
50	736088.32	1036562.07
51	736090.27	1036563.18
52	736088.20	1036562.86


DETAIL A
1649
1648/6
1622/38
1622/39
1622/40
(212)
1622/1
(217/1)
(216)
(489/21)
1622/41
1630
1631
(220)
1622/42
1622/3
1622/6
1622/40
1622/34
1661
1650
1649
DETAIL A
1637
1636
1665
1656
1648/1
1638
1639
1655/2
1655/1
1660
1652/1
1645/1
1669
1659/1
1648/3
1743
1644/2
1644/1
1640
1641
1648/7
1648/6
1622/7
1622/50
Kralupy n. Vlt. 4-8/12
Kralupy n. Vlt. 4-8/14
Kralupy n. Vlt. 4-8/23
Kralupy n. Vlt. 4-8/21

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Nabyvatel	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dříve v poz.evidenci	číslo listu vlast.	Výměra dílu ha	Výměra dílu m²	Označení dílu
1622/1											1622/1	PK	10002			
1622/34											1622/34		1082			
1622/41											1622/41		1082			
1622/40												216	10002			
												217/1	10002			
												212	1080			
												489/21	121			
												220	10002			
1622/6											1622/6		874			
1649											1649		659			
1645/1											1645/1		659			

Druh věcného břemene: podle zákona č. 265/1992 Sb. v platném znění
Oprávněný: Pražská plynárenská a.s.

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN

pro vyznačení věcného břemene

Zhotovil: GEOSTAR
Ing. Michal VYDRA, Jabloňová 2881, 106 00, Praha 10
Na Lysině 3, 147 00, Praha 4, Tel.: 261 217 543

Číslo plánu: 988–36/2004

Okres:

Obec: Praha

Kat. území: Ďáblice

Mapový list: Kralupy n. Vlt. 4–8/12,14 4–8/21,23

Kód způsobu určení výměr: 2–ze souřadnic v S–JTSK, 1–jiným číselným způsobem, 0–graficky

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Ing. Tomáš Stejskal

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Ing. Tomáš Stejskal

Dne 9.3. 2004 Číslo 16/2004

Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

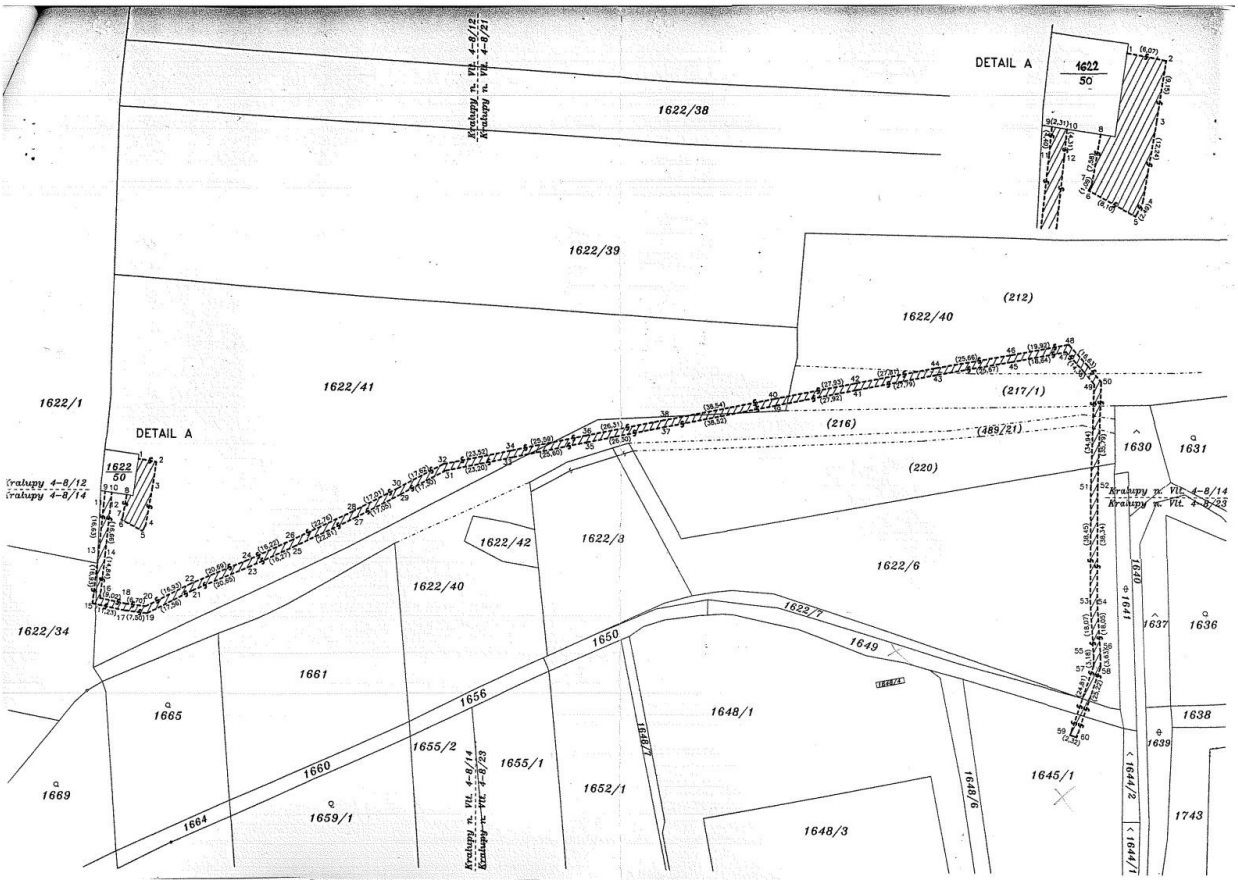
Souhlas katastrálního úřadu potvrdil:
Jindřiška Chvbová

Dne 17-03-2004 Číslo 1336/2004

Jeden prvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.

SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

Č.bodu	Y(m)	X(m)
1	736363.73	1036489.50
2	736357.75	1036490.55
3	736359.14	1036499.60
4	736361.19	1036511.67
5	736362.33	1036513.87
6	736369.48	1036510.06
7	736368.97	1036509.09
8	736367.70	1036501.61
9	736375.02	1036500.55
10	736372.73	1036500.89
11	736375.44	1036504.94
12	736373.14	1036505.17
13	736377.21	1036521.48
14	736374.92	1036521.74
15	736379.21	1036538.29
16	736376.67	1036536.47
17	736368.22	1036540.63
18	736367.84	1036538.34
19	736360.78	1036541.54
20	736361.20	1036539.16
21	736345.13	1036533.56
22	736346.11	1036531.47
23	736326.15	1036525.42
24	736327.09	1036523.31
25	736311.41	1036518.54
26	736312.40	1036516.45
27	736290.86	1036508.63
28	736291.90	1036506.56
29	736275.73	1036500.75
30	736276.81	1036498.70
31	736260.43	1036492.70
32	736261.21	1036490.50
33	736237.68	1036488.13
34	736238.14	1036485.87
35	736212.64	1036482.79
36	736213.12	1036480.53
37	736186.90	1036477.42
38	736187.36	1036475.16
39	736149.12	1036469.87
40	736149.57	1036467.61
41	736121.73	1036464.48
42	736122.17	1036462.22
43	736094.42	1036459.30
44	736094.84	1036457.03
45	736069.16	1036454.73
46	736069.59	1036452.46
47	736050.87	1036451.17
48	736050.03	1036448.65
49	736041.41	1036461.97
50	736039.08	1036461.16
51	736042.41	1036496.90
52	736040.10	1036496.93
53	736042.42	1036535.35
54	736040.11	1036535.27
55	736041.24	1036553.38
56	736038.93	1036553.29
57	736041.20	1036556.56
58	736038.89	1036556.91
59	736049.01	1036580.07
60	736046.84	1036580.90


DETAIL A
1622/38
1622/39
1622/40
(212)
1622/41
1622/1
(217/1)
(216)
(489/21)
(220)
1630
1631
1622/42
1622/3
1622/6
1622/40
1622/34
1661
1650
1649
1656
1665
1648/1
1655/2
1655/1
1660
1652/1
1669
1664
1659/1
1648/3
1645/1
1638
1639
1637
1636
1743
1641
1640
1644/2
1644/1
Kralupy n. Vlt. 4-8/12
Kralupy n. Vlt. 4-8/21
Kralupy n. Vlt. 4-8/14
Kralupy n. Vlt. 4-8/23

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. 111/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 093579/2025.

V Brně 4.12.2025

Ing. Tomáš Chalupa

Digitally signed by Ing. Tomáš Chalupa
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-44906935, o=Ing. Tomáš Chalupa, ou=Ing. Tomáš Chalupa - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Chalupa, sn=Chalupa, givenName=Tomáš, serialNumber=P31589
Date: 2025.12.04 09:26:33 +01'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6.