

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 042730/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	AHF insolvence v.o.s. insolvenční správce dlužníka Tomáš Sova, nar. 13.7.1986 Jaselská 1254, 295 01 Mnichovo Hradiště
Číslo jednací:	KSPH 60 INS 7022/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Jaselská č.p. 1254, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	28.05.2025
Zpracováno ke dni:	28.05.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 52 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.07.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1254/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6719/437063 na společných částech budovy č.p. 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255 a pozemku parc. č. 2085/14 v obci Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav, katastrální území Mnichovo Hradiště na listu vlastnictví č. 3116; dále spoluvlastnického podílu ve výši 6719/437063 na jednotce č. 1252/13, 1253/13, jiný nebytový prostor, vše v obci Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav, katastrální území Mnichovo Hradiště na listu vlastnictví č. 2844.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1254/7 včetně spoluvlastnického podílu na nebytových jednotkách
Adresa předmětu ocenění:	Jaselská č.p. 1254, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Mnichovo Hradiště
Ulice:	Jaselská
Katastrální území:	Mnichovo Hradiště

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 28.05.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Tomáš Sova.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Sova Tomáš, Jaselská 1254, 29501 Mnichovo Hradiště

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1254/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6719/437063 na společných částech budovy č.p. 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255 a pozemku parc. č. 2085/14 v obci Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav, katastrální území Mnichovo Hradiště na listu vlastnictví č. 3116; dále spoluvlastnický podíl ve výši 6719/437063 na jednotce č. 1252/13, 1253/13, jiný nebytový prostor, vše v obci Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav, katastrální území Mnichovo Hradiště na listu vlastnictví č. 2844.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří PVC fólie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou akrylátové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na nebytových jednotkách č. 1252/13 a 1253/13, které jsou umístěny v 1.NP a slouží jako komerční prostory, které jsou pronajaty. Dle sdělení majitele bytové jednotky jdou veškeré příjmy do fondu oprav a nejsou vlastníků vypláceny.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1987.

V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vchodové dveře - celková, dále v roce 2014: zateplení pláště - celková, střecha - celková, dále v roce 2015: okna - celková, dále v roce 2020: vertikální rozvody - celková, společné prostory - celková.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 4. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Bytová jednotka		
Příslušenství	Sklepní kóje	3,40 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,40 m ²
Pokoj	Ložnice	9,70 m ²
Ostatní prostory	Chodba	9,50 m ²
Pokoj	Pokoj	15,10 m ²
Příslušenství	Lodžie	6,00 m ²
Ostatní prostory	Komora	1,40 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	17,80 m ²
Kuchyně	Kuchyně	7,30 m ²
Příslušenství	Komora (mimo byt)	1,68 m ²

Podlahová plocha	67,20 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	78,28 m ²

V roce 2020 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: koupelna - celková, kuchyňské vybavení - celková, rozvody energií - částečná, podlahy - částečná, vyzdění jádra - celková.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

kuchyně: lino

místnosti: lino

chodba: lino

koupelna, wc: keramická dlažba

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako po rekonstrukci.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný a je zcela zastavěn stavbou bytového domu.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2085/1	ostatní plocha	Město Mnichovo Hradiště, Masarykovo náměstí 1, 29501 Mnichovo Hradiště

Bytový objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a částečná vybavenost z hlediska

kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	5	
	Počet podzemních podlaží	0	
	PENB	/	
	Dům byl postaven v roce	1987	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		zateplení pláště	celková
		střecha	celková
		vertikální rozvody	celková
		okna	celková
		vchodové dveře	celková
		společné prostory	celková
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	pvc fólie	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	akrylátové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Společně užívané prostory	kolárna, komerční prostory, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna	
	Popis stavu bytového domu	dobrý	
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad	

		podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
--	--	---

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	4		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	východ, západ		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka		
		Příslušenství	Sklepní kóje	3,40 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,40 m ²
		Pokoj	Ložnice	9,70 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	9,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,10 m ²
		Příslušenství	Lodžie	6,00 m ²
		Ostatní prostory	Komora	1,40 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	17,80 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	7,30 m ²
		Příslušenství	Komora (mimo byt)	1,68 m ²
		Podlahová plocha		67,20 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		78,28 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		

	Podlahy v bytě	ostatní: cementový potěr kuchyně: lino místnosti: lino chodba: lino koupelna, wc: keramická dlažba		
	Popis stavu bytové jednotky	po rekonstrukci		
	Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
		koupelna	celková	2020
		kuchyňské vybavení	celková	2020
		rozvody energií	částečná	2020
		podlahy	částečná	2020
		vyzdění jádra	celková	2020
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.05.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsáná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Podíly na nebytových jednotkách odpovídají spoluvlastnickému podílu jednotky na příslušenství a pozemku a jsou zohledněny v indexu vybavení.

LV: 3116
Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Mnichovo Hradiště
Katastrální území: Mnichovo Hradiště
Počet obyvatel: 8 950
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 896,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\,621,00\,Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

- | | | |
|--|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nežjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,102}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,080$

1. Bytová jednotka č. 1254/7

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	73 971,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Bytová jednotka:	67,2 *	1,00 =	67,20 m ²
Komora mimo BJ:	1,68 *	0,80 =	1,34 m ²
Sklep:	3,64 *	0,10 =	0,36 m ²
Lodžie:	6 *	0,20 =	1,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			70,10 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Komerční plochy, sauna nebo tělocvična - Spoluvlastnický podíl na nebytových prostorem č. 1252/13, 1253/13	III	0,02
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = 0,775$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = 0,791$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 73\,971,- \text{ Kč/m}^2 * 0,791 = 58\,511,06 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,10 \text{ m}^2 * 58\,511,06 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 1,080 = 4\,518\,350,44 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 518 350,44 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 2085/14

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,080 = 1,102$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvorí oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvorí, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 621,-	1,102		2 888,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvorí	2085/14	1 523	2 888,34	4 398 941,82
Stavební pozemek - celkem			1 523		4 398 941,82

Pozemek parc.č. 2085/14 - cena zjištěná celkem = 4 398 941,82 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2085/14 = 4 398 941,82 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 398 941,82 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **4 518 350,44 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 4 398 941,82 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 719 / 437 063

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,398\,941,82\text{ Kč} \cdot 6\,719 / 437\,063 = 67\,625,24\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 67 625,24 Kč

Bytová jednotka č. 1254/7 - cena zjištěná = **4 585 975,68 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 1254/7

4 585 976,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

4 518 350,44 Kč

1.2. Pozemek parc.č. 2085/14

67 625,24 Kč

= 4 585 976,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **4 585 976,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 585 980,- Kč**

slovy: Čtyři miliony pět set osmdesát pět tisíc devět set osmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1254/7 včetně spoluvlastnického podílu na nebytových jednotkách

Bytová jednotka č. 1254/7, Jaselská č.p. 1254, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Jaselská č.p. 1254, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	67 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklepní kóje, komora mimo BJ, lodžie, revitalizovaný bytový dům, 4.NP, 3+1, spoluvlastnický podíl na nebytových prostorech
1	Lidická č.p. 996, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	67 m ²	panelová	velmi dobrý	sklepní kóje, komora mimo BJ, revitalizovaný bytový dům, 2.NP, 3+kk
2	Nádražní č.p. 1133, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	66 m ²	panelová	velmi dobrý	sklepní kóje, komora mimo BJ, lodžie, revitalizovaný bytový dům, 14.NP, 3+1
3	Družstevní, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	78 m ²	cihlová	dobrý	dva sklepy, částečně revitalizovaný bytový dům, lodžie, 3+1, 1.NP

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	
1	68 358,21 Kč	1	68 358,21 Kč	1	1	1	1.05	0.97	1.0185	67 116,55 Kč	
2	68 030,30 Kč	1	68 030,30 Kč	1	1	1	1	0.99	0.99	68 717,47 Kč	
3	63 717,95 Kč	1	63 717,95 Kč	1	0.98	1.1	1	0.94	1.01332	62 880,38 Kč	
Celkem průměr											66 238,13 Kč
Minimum											62 880,38 Kč
Maximum											68 717,47 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 016,06 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											63 222,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											69 254,19 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost nemovitosti. K3 diferencuje rozdíly v konstrukci objektu. K4 diferencuje rozdíly ve stavu nemovitosti, v kvalitě vnitřních součástí a vybavení interiérů. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména příslušenství bytové jednotky, stav bytového domu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

66 238,13 Kč/m²

 * 67 m²

= 4 437 955 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 438 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1254/7, Jaselská č.p. 1254, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Jaselská č.p. 1254, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	67 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklepní kóje, komora mimo BJ, lodžie, revitalizovaný bytový dům, 4.NP, 3+1, spoluvlastnický podíl na nebytových prostorech
1	Lidická č.p. 996, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	67 m ²	panelová	velmi dobrý	sklepní kóje, komora mimo BJ, revitalizovaný bytový dům, 2.NP, 3+kk
2	Nádražní č.p. 1133, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	66 m ²	panelová	velmi dobrý	sklepní kóje, komora mimo BJ, lodžie, revitalizovaný bytový dům, 14.NP, 3+1
3	Družstevní, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	78 m ²	cihlová	dobrý	dva sklepy, částečně revitalizovaný bytový dům, lodžie, 3+1, 1.NP

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	68 358,21 Kč	1	68 358,21 Kč
2	68 030,30 Kč	1	68 030,30 Kč
3	63 717,95 Kč	1	63 717,95 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	63 717,95 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	68 358,21 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.07
Střední hodnota			66 702,15 Kč
Medián			68 358,21 Kč
Rozdíl max-min			4 640,26 Kč

Základní cena: 66 702,15 Kč/m²

Úprava ceny: 66 702,15 Kč * 1,0000 = 66 702,15 Kč/m²

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

66 702,15 Kč/m²

* 67 m²

= 4 469 044 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 469 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 1254/7, Jaselská č.p. 1254, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Jaselská č.p. 1254, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	67 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklepní kóje, komora mimo BJ, lodžie, revitalizovaný bytový dům, 4.NP, 3+1, spoluvlastnický podíl na nebytových prostorech
1	Lidická č.p. 996, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	67 m ²	panelová	velmi dobrý	sklepní kóje, komora mimo BJ, revitalizovaný bytový dům, 2.NP, 3+kk
2	Nádražní č.p. 1133, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	66 m ²	panelová	velmi dobrý	sklepní kóje, komora mimo BJ, lodžie, revitalizovaný bytový dům, 14.NP, 3+1
3	Družstevní, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	78 m ²	cihlová	dobrý	dva sklepy, částečně revitalizovaný bytový dům, lodžie, 3+1, 1.NP

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	68 358,21 Kč	1	68 358,21 Kč
2	68 030,30 Kč	1	68 030,30 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

4 585 980 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 438 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 469 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 476 000 Kč do 4 580 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy největší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání, neboť ta nejlépe dovoluje zohlednit cenotvorné faktory. Metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) a metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky, je použita jako metoda kontrolní podpůrná.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1254/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6719/437063 na společných částech budovy č.p. 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255 a pozemku parc. č. 2085/14 v obci Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav, katastrální území Mnichovo Hradiště na listu vlastnictví č. 3116; dále spoluvlastnického podílu ve výši 6719/437063 na jednotce č. 1252/13, 1253/13, jiný nebytový prostor, vše v obci Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav, katastrální území Mnichovo Hradiště na listu vlastnictví č. 2844.

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

4 440 000,- Kč

Slovy: čtyřimilionyčtyřistačtyřicet korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Tobiřková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.07.2025



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 042730/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Katastrální mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 7022/2025 pro AHF insolvence v. o. s.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

Kat.území: 697575 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 3116

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sova Tomáš, Jaselská 1254, 29501 Mnichovo Hradiště		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1254/7	byt		byt.z.	6719/437063
Vymezeno v:				
Budova	Mnichovo Hradiště, č.p. 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, byt.dům, LV 2580			
	na parcele	2085/14, LV 2580		
Parcela	2085/14	zastavěná plocha a nádvoří		1523m2

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých pohledávek, které vznikly nebo vzniknou z Úvěrové smlouvy č. 1216910801 nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 11.9.2054 až do celkové výše 2.678.400,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 1254/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1216910801/1 ze dne 23.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2019 16:32:11. Zápis proveden dne 16.10.2019; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-9037/2019-207

Pořadí k 23.09.2019 16:32

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1216910801/1 ze dne 23.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2019 16:32:11. Zápis proveden dne 16.10.2019; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-9037/2019-207

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1216910801/1 ze dne 23.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2019 16:32:11. Zápis proveden dne 16.10.2019; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-9037/2019-207

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

Kat.území: 697575 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 3116

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Sova Tomáš, Jaselská 1254, 29501 Mnichovo Hradiště,

RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní (a podílu ve výši 6719/416432 na nebytovém prostoru číslo 1252/13, s nímž je spojen spoluvlastnický podíl ve výši 166/437063 na společných částech domu a pozemcích a podílu ve výši 6719/416432 na nebytovém prostoru číslo 1253/13, s nímž je spojen spoluvlastnický podíl ve výši 167/437063 na společných částech domu a pozemcích) ze dne 23.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2019 08:25:14. Zápis proveden dne 30.10.2019.

V-9518/2019-207

Pro: Sova Tomáš, Jaselská 1254, 29501 Mnichovo Hradiště

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.04.2025 10:04:06

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/>.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2580

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJ	[REDACTED]	1959/208216 6719/416432 6719/416432 6719/416432 6719/416432 6719/416432 6719/832864 6719/832864 6719/416432 1959/208216 6719/416432 1959/208216 6719/416432 1959/416432 1959/416432 1959/416432 1959/416432 6719/416432 6719/416432 6719/416432
	Sova Tomáš, Jaselská 1254, 29501 Mnichovo Hradiště	
	[REDACTED]	110799 /416432 1959/208216 6719/416432 1959/416432 1959/416432 6719/416432 1959/208216 6719/416432 1959/208216

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2085/14

1523

zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Mnichovo Hradiště, č.p. 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255,
byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 7022/2025 pro AHF insolvence v. o. s.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

Kat.území: 697575 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2580

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ		6705/832864
		6719/416432
		6719/416432
		6719/416432
SJ		1959/208216
		1959/208216
		6705/416432
		6719/416432
SJ		1959/208216
		6719/416432
		1959/208216
		6705/832864
SJ		6705/832864
		6719/416432
		6719/416432
		6719/416432
SJ		6719/416432
		1959/208216
		1959/208216
		1959/208216
SJ		1959/208216
		6719/416432
		6705/416432
		1959/208216
SJ		6719/416432
		6719/416432
		6719/416432
		6719/832864
SJ		6719/832864
		6719/416432
		6719/416432
		6719/416432
SJ		6705/832864
		6719/416432
		6719/416432
		6719/416432

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2580

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
1252/10	byt	3008	byt. z.	6719/437063	
Spoluvlastníci					
1252/11	byt			3918/437063	
Spoluvlastníci					
1252/12	byt			6719/437063	
Spoluvlastníci					
1252/13	jiný			10285/437063	
Spoluvlastníci					
6705/832864					
6719/416432					
6719/416432					
6719/416432					
3918/416432					
3918/416432					
6705/416432					
6719/416432					
3918/416432					
6719/416432					
3918/416432					
6705/832864					
6705/832864					
6719/416432					
6719/416432					
6719/416432					
6719/416432					
6719/416432					
6705/416432					
3918/416432					
3918/416432					
3918/416432					
6719/416432					
6705/416432					
3918/416432					
6719/416432					
6719/832864					
6719/832864					
6719/416432					
6719/416432					
6705/832864					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2580

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
1255/2	byt			3918/437063	
	Spoluvlastníci				
1255/3	byt			6719/437063	
	Spoluvlastníci				1/2
					1/2
1255/4	byt			6705/437063	
	Spoluvlastníci				
1255/5	byt			3918/437063	
	Spoluvlastníci				
1255/6	byt			6719/437063	
	Spoluvlastníci				
1255/7	byt			6705/437063	
	Spoluvlastníci				
1255/8	byt			3918/437063	
	Spoluvlastníci				
1255/9	byt			6719/437063	
	Spoluvlastníci				
1255/10	byt			6705/437063	
	Spoluvlastníci				1/2
					1/2
1255/11	byt			3918/437063	
	Spoluvlastníci				
1255/12	byt			6719/437063	
	Spoluvlastníci				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Mnichovo Hradiště, č.p. 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 27.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2003.

V-6014/2003-207

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

strana 10

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2580

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci					
1253/4	byt			6719/437063	
Spoluvlastníci					
1253/5	byt			3918/437063	
Spoluvlastníci					
1253/6	byt			6719/437063	
Spoluvlastníci					
1253/7	byt			6719/437063	
Spoluvlastníci					1/2
					1/2
1253/8	byt			3918/437063	
Spoluvlastníci					
1253/9	byt			6719/437063	
Spoluvlastníci					
1253/10	byt			6719/437063	
Spoluvlastníci					
1253/11	byt			3918/437063	
Spoluvlastníci					
1253/12	byt			6719/437063	
Spoluvlastníci					
1253/13	jiný			10346/437063	
Spoluvlastníci					6705/832864
					6719/416432
					6719/416432
					6719/416432
					3918/416432
					3918/416432
					6705/416432
					6719/416432
					3918/416432
					6719/416432
					3918/416432
					6705/832864
					6705/832864
					6719/416432
					6719/416432
					6719/416432

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 7

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2580

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
					6719/416432
					3918/416432
					3918/416432
					3918/416432
					3918/416432
					6719/416432
					6705/416432
					3918/416432
					6719/416432
					6719/416432
					6719/832864
					6719/832864
					6719/416432
					6719/416432
					6705/832864
					6719/416432
					3918/416432
					6719/416432
					6719/416432
					6719/416432
					6719/416432
					6719/832864
					6719/832864
					6719/416432
					3918/416432
					6719/416432
					3918/416432
					6719/416432
					1959/416432
					1959/416432
					3918/832864
					3918/832864
					6719/416432
					6719/416432
					6719/416432

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 8

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2580

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Způsob ochrany

2085/14

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
1250/1	byt			6719/437063	
	Spoluvlastníci				
1250/2	byt			3918/437063	
	Spoluvlastníci				
1250/3	byt			6705/437063	
	Spoluvlastníci				
1250/4	byt			6719/437063	
	Spoluvlastníci				
1250/5	byt			3918/437063	
	Spoluvlastníci				
1250/6	byt			6705/437063	
	Spoluvlastníci				1/2
					1/2
1250/7	byt			6719/437063	
	Spoluvlastníci				
1250/8	byt			3918/437063	
	Spoluvlastníci				
1250/9	byt			6705/437063	
	Spoluvlastníci				
1250/10	byt			6719/437063	
	Spoluvlastníci				
1250/11	byt			3918/437063	
	Spoluvlastníci				1/2
					1/2
1250/12	byt			6705/437063	
	Spoluvlastníci				
1251/1	byt			6719/437063	
	Spoluvlastníci				
1251/2	byt			3918/437063	
	Spoluvlastníci				1/2
					1/2
1251/3	byt			6719/437063	
	Spoluvlastníci				
1251/4	byt			6719/437063	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2580

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

změně obsahu - dodatek ze dne 21.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.12.2005.

V-7721/2005-207

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu
---	---

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.04.2025 10:03:35

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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 11

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2580

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
				110799/416432	2
				3918/416432	
				6719/416432	
				1959/416432	
				1959/416432	
				6719/416432	
				3918/416432	
				6719/416432	
				3918/416432	
1254/1	by			6719/437063	
	Spoluvlastník				
1254/2	by			3918/437063	
	Spoluvlastník				
1254/3	by			6719/437063	
	Spoluvlastník				
1254/4	by			6719/437063	
	Spoluvlastník				
1254/5	by			3918/437063	
	Spoluvlastník				
1254/6	by			6719/437063	
	Spoluvlastník				
1254/7	by			6719/437063	
	Spoluvlastník				
1254/8	by			3918/437063	
	Spoluvlastník				1/2
					1/2
1254/9	by			6719/437063	
	Spoluvlastník				
1254/10	by			6719/437063	
	Spoluvlastník				
1254/11	by			3918/437063	
	Spoluvlastník				
1254/12	by			6719/437063	
	Spoluvlastník				
1255/1	by			6705/437063	
	Spoluvlastník				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 9

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2580

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Způsob ochrany

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2580

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
					6719/416432
					3918/416432
					6719/416432
					6719/416432
					6719/416432
					6719/416432
					6719/832864
					6719/832864
					6719/416432
					3918/416432
					6719/416432
					3918/416432
					6719/416432
					1959/416432
					1959/416432
					3918/832864
					3918/832864
					6719/416432
					6719/416432
					6719/416432
					110799/416432
					2
					3918/416432
					6719/416432
					1959/416432
					1959/416432
					6719/416432
					3918/416432
					6719/416432
					3918/416432
1253/1	byt	3053	byt.z.		6719/437063
	Spoluvlastníci				
1253/2	byt	2581	byt.z.		3918/437063
	Spoluvlastníci				
1253/3	byt	2930	byt.z.		6719/437063

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

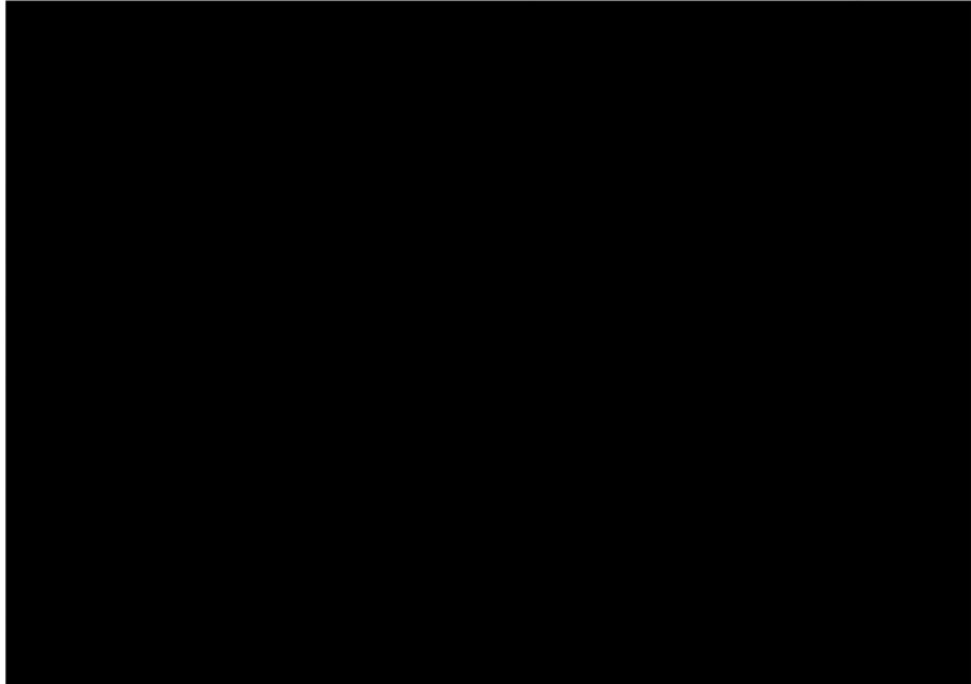
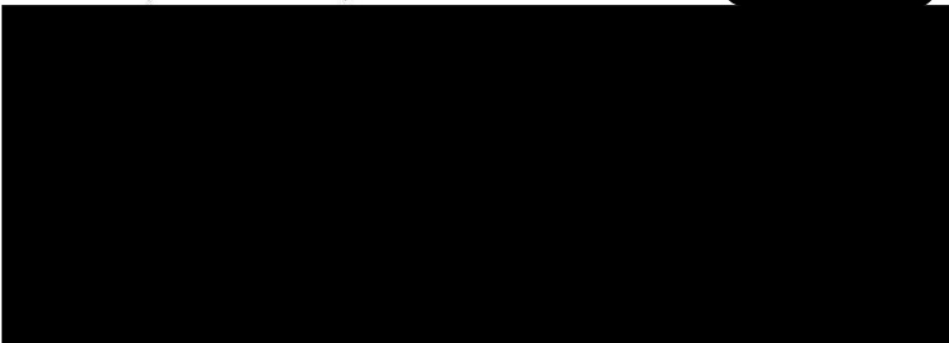
Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

Kat.území: 697575 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJ		3918/416432
		6719/416432
		6719/416432
		6719/416432
SJ		6719/416432
		6719/416432
SJ		6719/832864
		6719/832864
SJ		6719/416432
		3918/416432
SJ		6719/416432
		3918/416432
		6719/416432
		1959/416432
		1959/416432
		3918/832864
		3918/832864
		6719/416432
		6719/416432
		6719/416432
Sova Tomáš, Jaselská 1254, 29501 Mnichovo Hradiště		
	110799	
	/416432	
	3918/416432	
	6719/416432	
	1959/416432	
	1959/416432	
	6719/416432	
	3918/416432	
6719/416432		
3918/416432		

Sova Tomáš, Jaselská 1254, 29501 Mnichovo Hradiště

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1252/13	jiný nebytový prostor		byt.z.	10285/437063

Vymezeno v:

Budova Mnichovo Hradiště, č.p. 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, byt.dům,
LV 2580
na parcele 2085/14, LV 2580

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 7022/2025 pro AHF insolvence v. o. s.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

Kat.území: 697575 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ		6705/832864
		6719/416432
		6719/416432
		6719/416432
		3918/416432
SJ		3918/416432
		6705/416432
		6719/416432
SJ		3918/416432
		6719/416432
SJ		3918/416432
		6705/832864
		6705/832864
		6719/416432
		6719/416432
		6719/416432
		6719/416432
		3918/416432
		3918/416432
		3918/416432
SJ		3918/416432
		6719/416432
		6705/416432
		3918/416432
		6719/416432
SJ		6719/416432
		6719/832864
		6719/832864
		6719/416432
SJ		6719/416432
		6705/832864
SJ		6719/416432

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vymezeno v:

na parcele 2085/14, LV 2580

Parcela	2085/14	zastavěná plocha a nádvoří	1523m2
---------	---------	----------------------------	--------

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

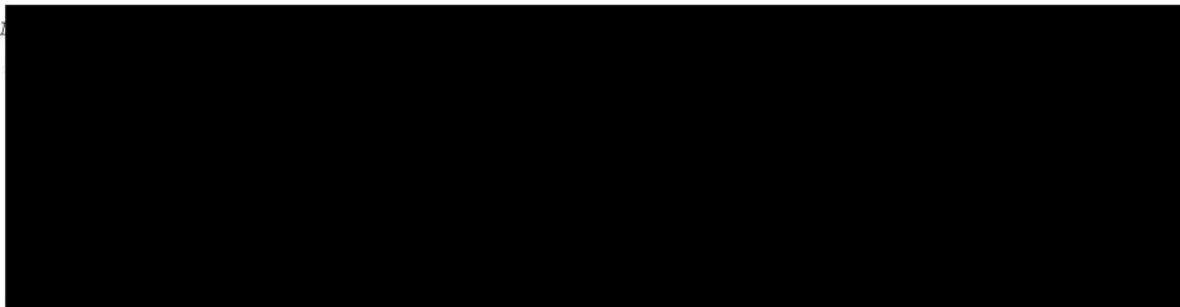
Typ vztahu

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě



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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.**

Vyhotoveno: 22.04.2025 10:03:57

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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 23

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Sova Tomáš, Jaselská 1254, 29501 Mnichovo Hradiště,
RČ/IČ [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva darovací (§ 60a zák.č.219/2000 Sb.) (týká se p.2085/17, 2085/18 a 2085/19) ze dne 12.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.02.2004.

V-822/2004-207

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 13

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

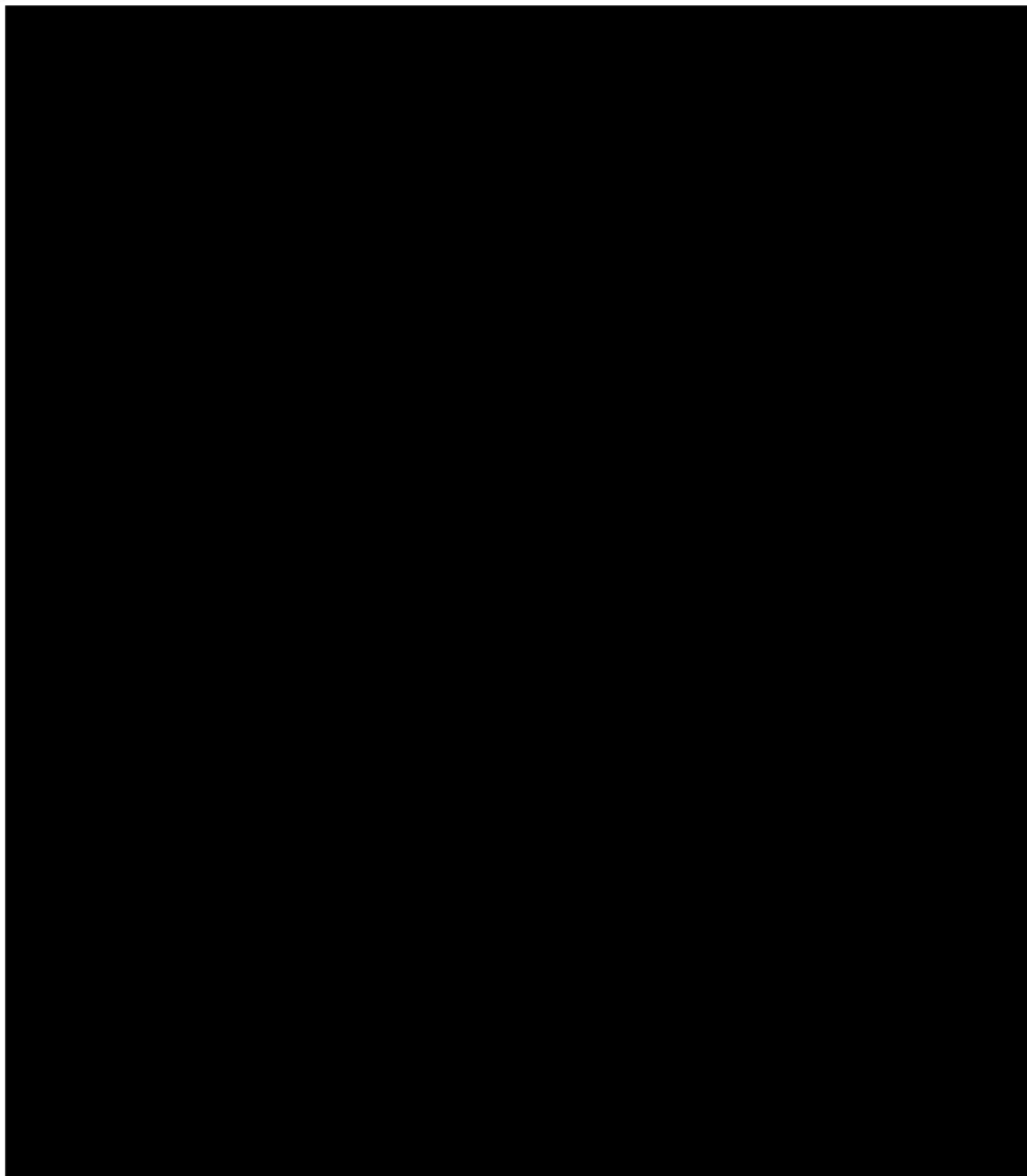
Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 536326 Mnichovo Hradiště
Kat.území: 697575 Mnichovo Hradiště List vlastnictví: 2844
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 11

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

k zajištění veškerých pohledávek, které vznikly nebo vzniknou z Úvěrové smlouvy č. 1216910801 nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 11.9.2054 až do celkové výše 2.678.400,- Kč
k podílu 6719/416432

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Sova Tomáš, Jaselská 1254, 29501 Mnichovo Hradiště,
RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 1252/13, Jednotka: 1253/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1216910801/1 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 7

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

~~V-11784/2020-207~~

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

V-9518/2019-207

Pro: Sova Tomáš, Jaselská 1254, 29501 Mnichovo Hradiště

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 21

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 10

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:55:02

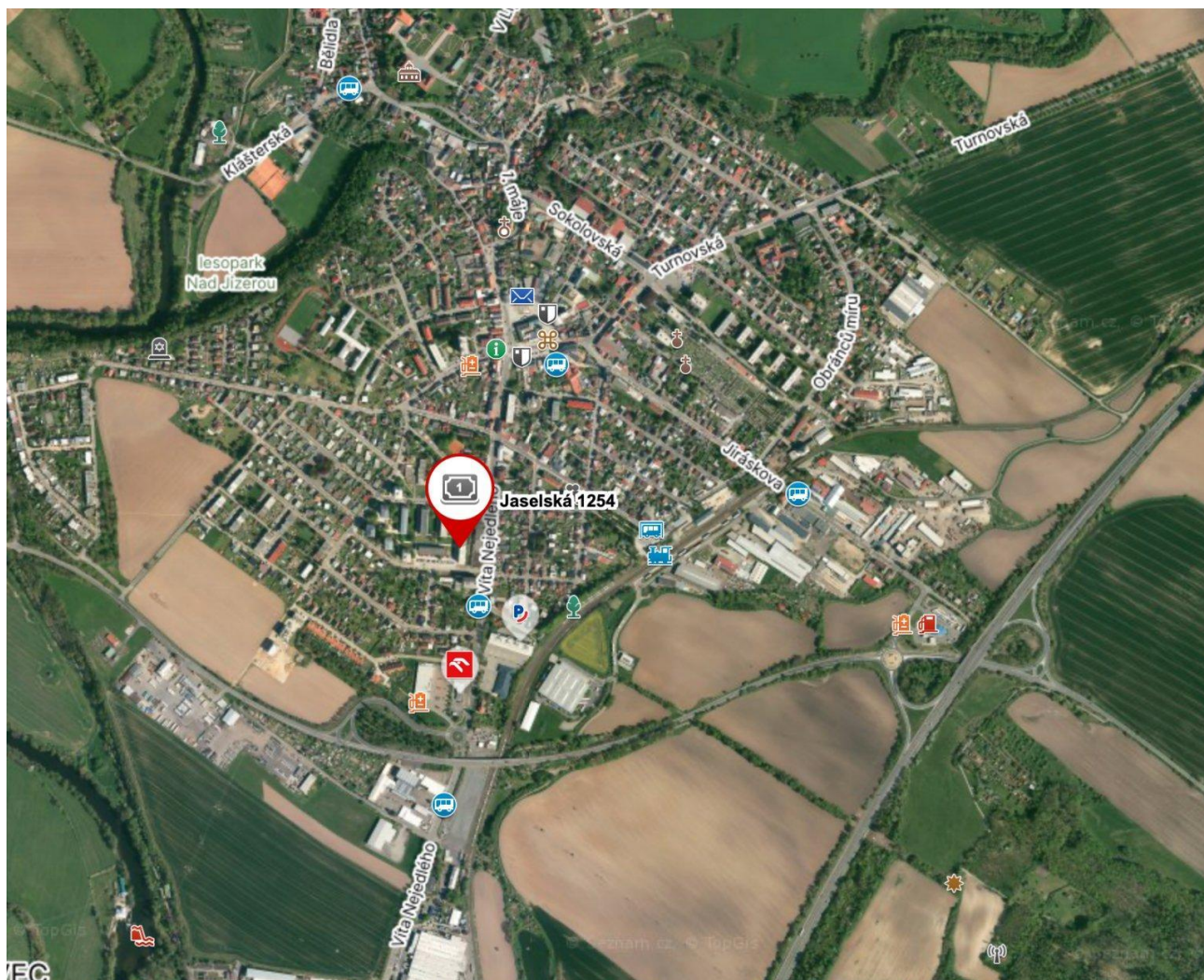
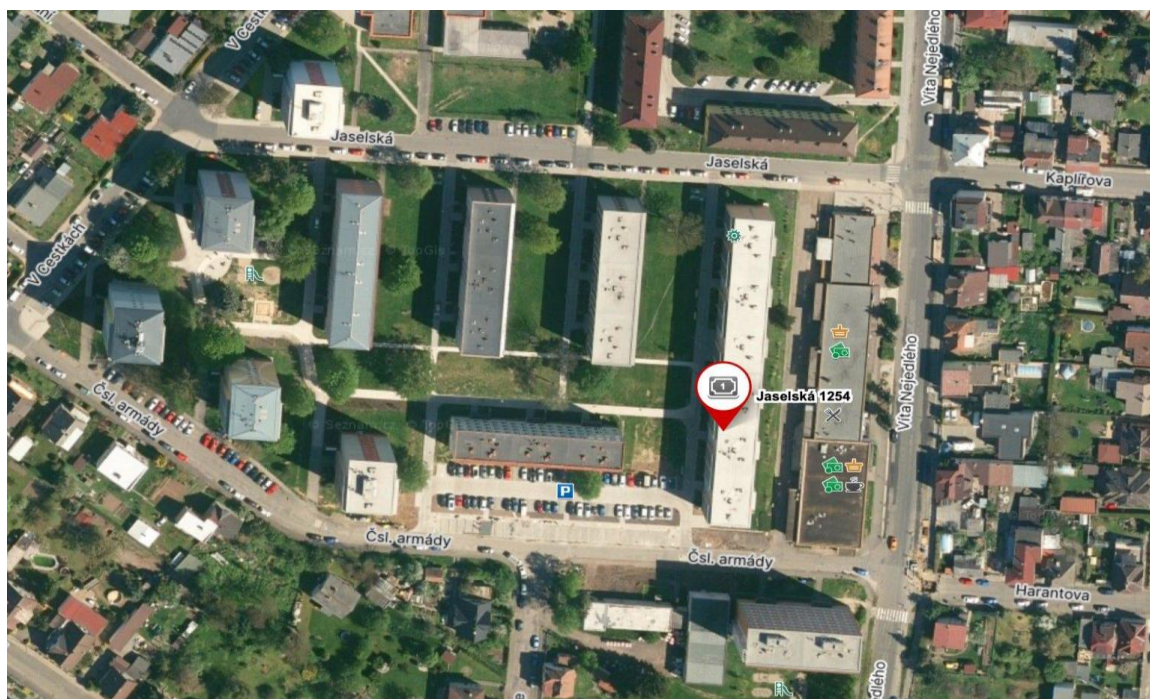
Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

List vlastnictví: 2844

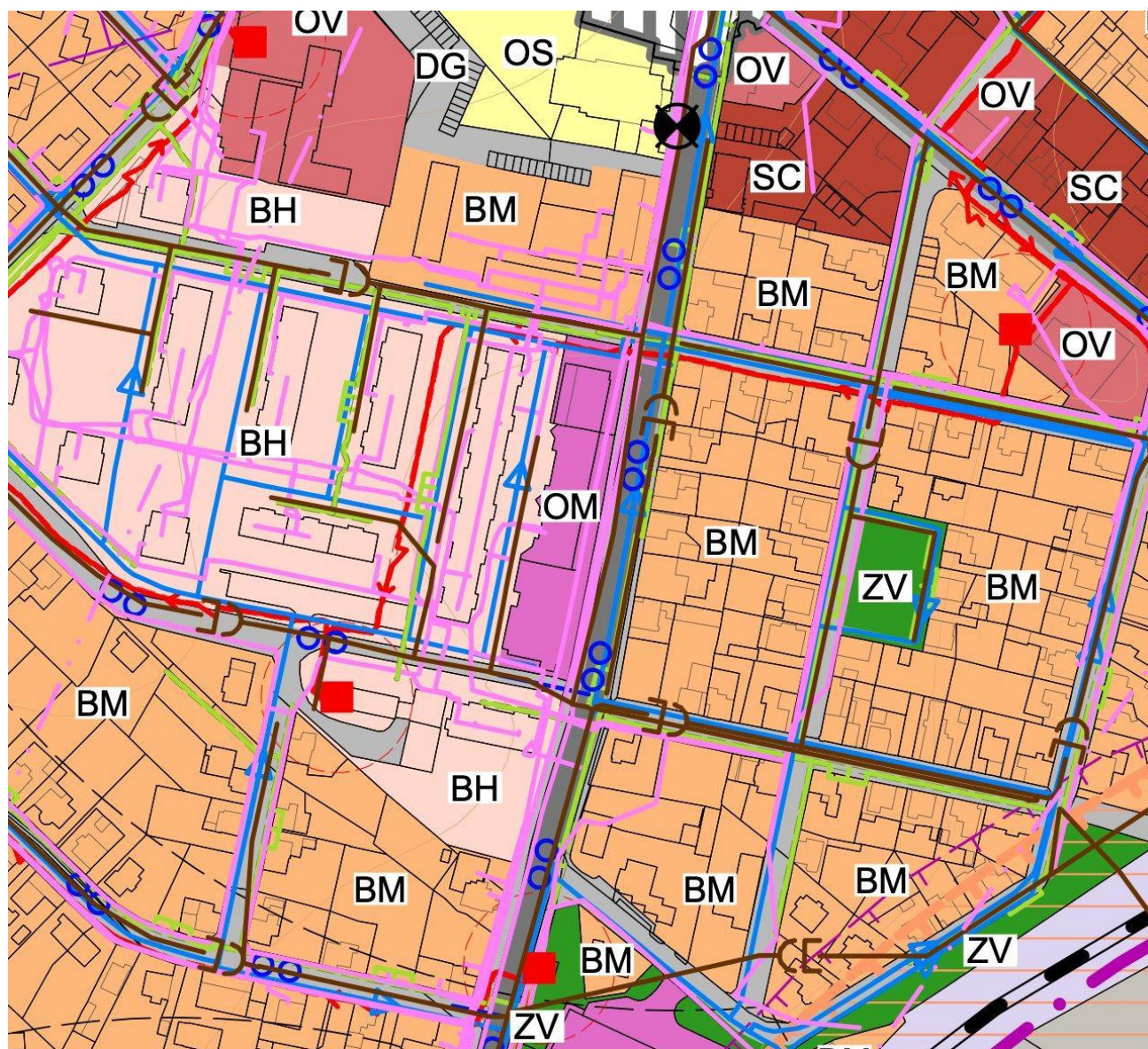
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

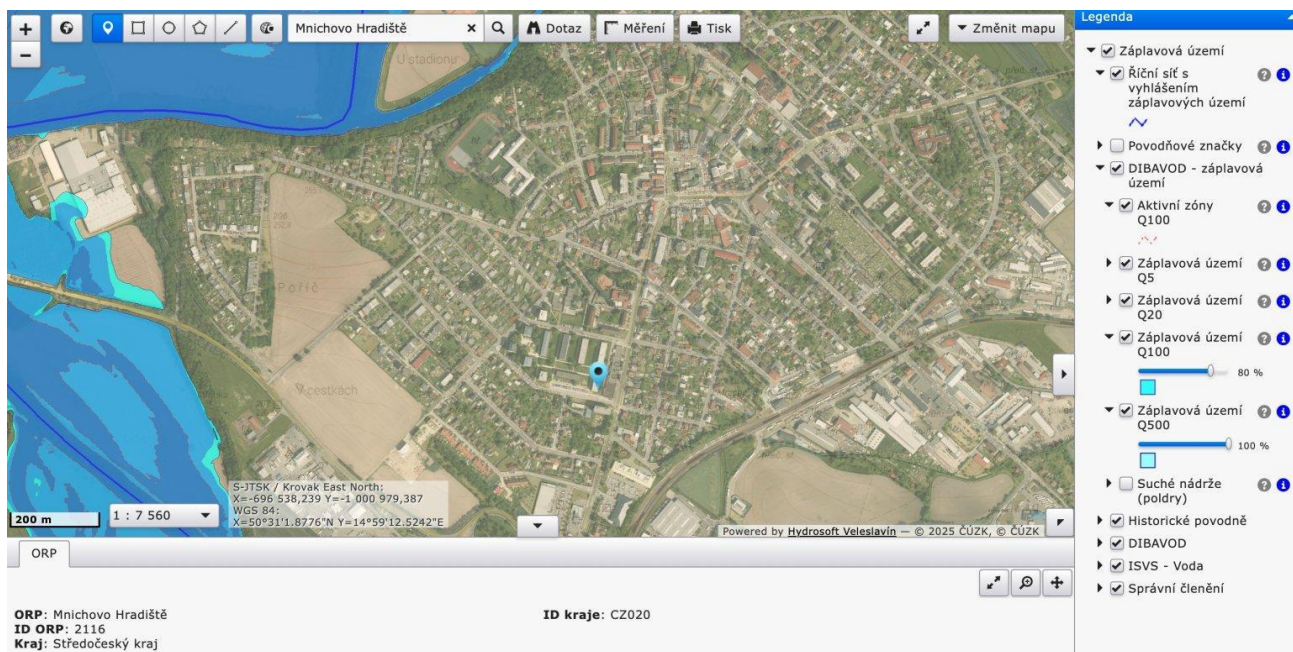
Ortofoto mapa



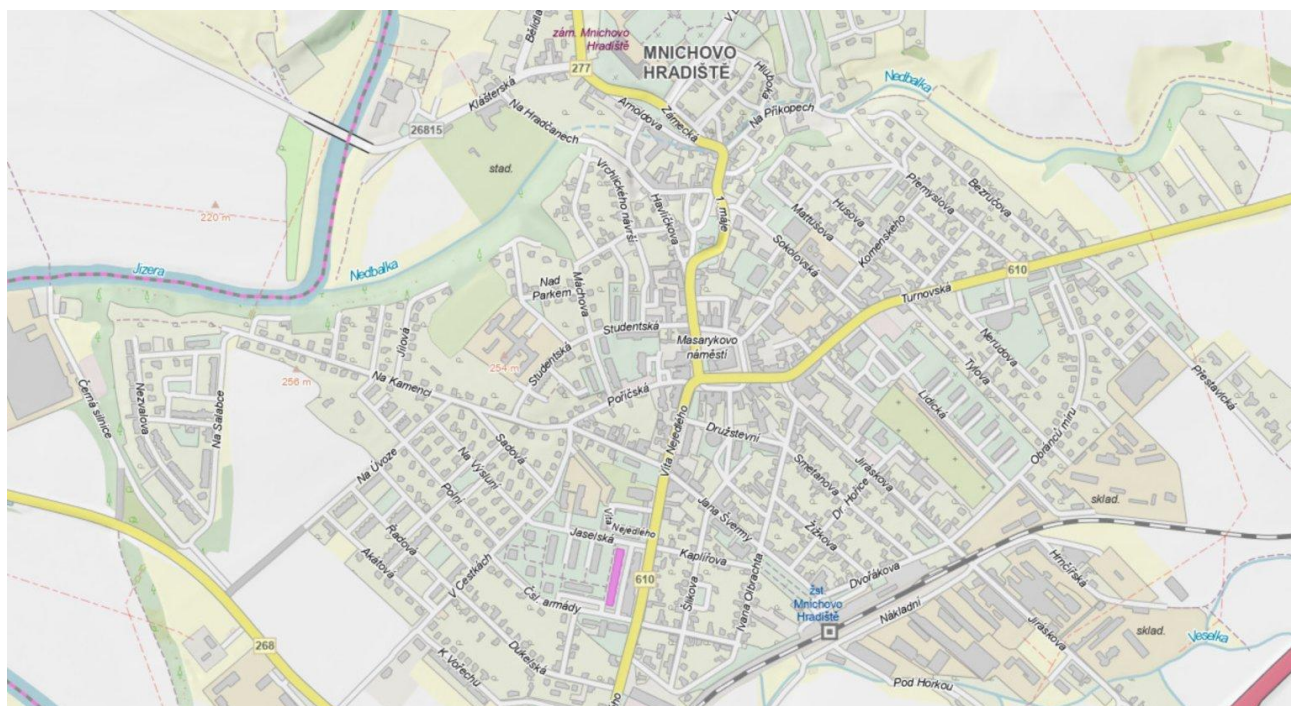
Výřez z územního plánu



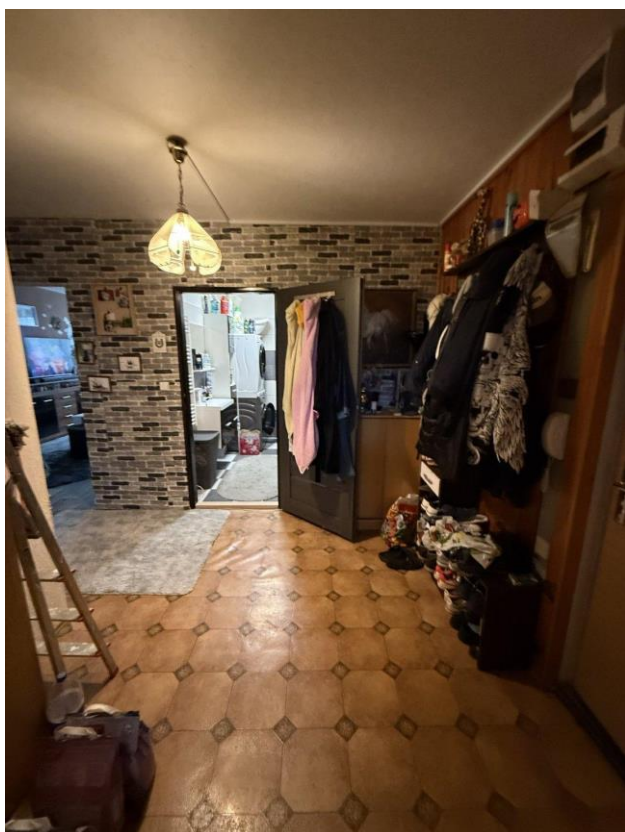
Výřez z povodňové mapy

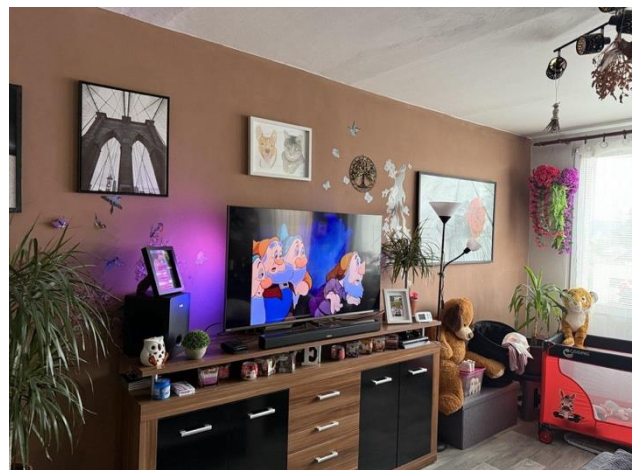
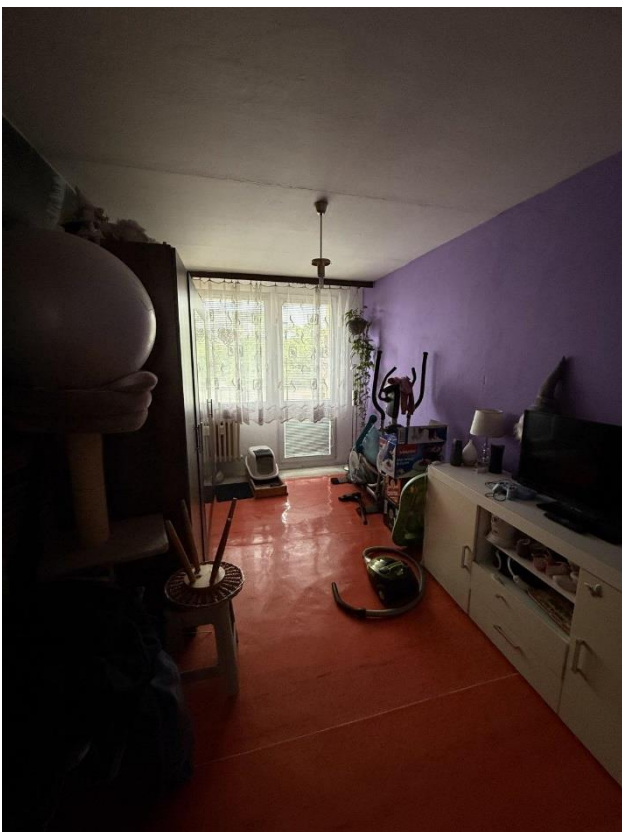
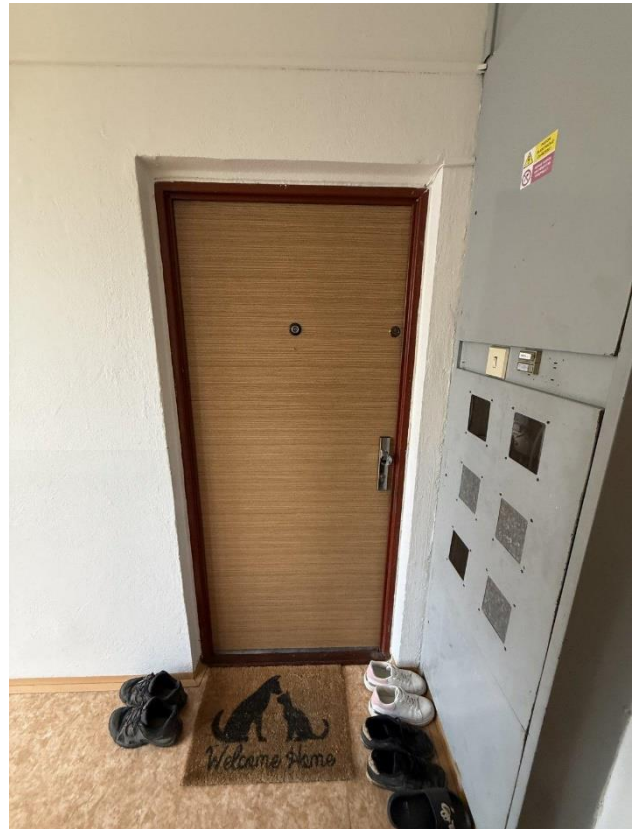


Katastrální mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



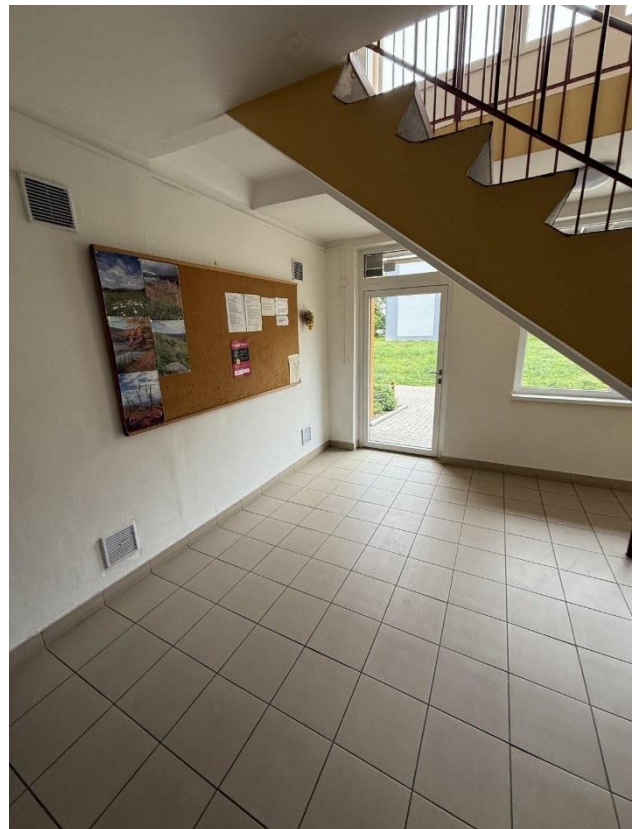
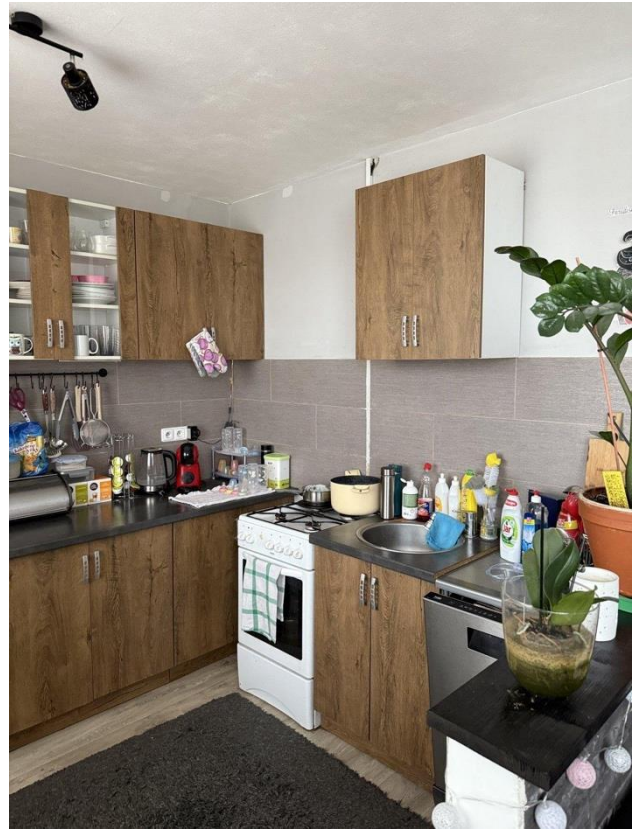




Nebytové prostory



Nebytové prostory





Nebytové prostory

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lidická č.p. 996, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	4 580 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.04.2025	Číslo řízení	V-3223/2025-207
Poznámka k ceně	Včetně provize RK a právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	1 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	4
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	68 m ²
Podlahová plocha	67 m ²	Dispozice	3+kk
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Dálnice, Silnice

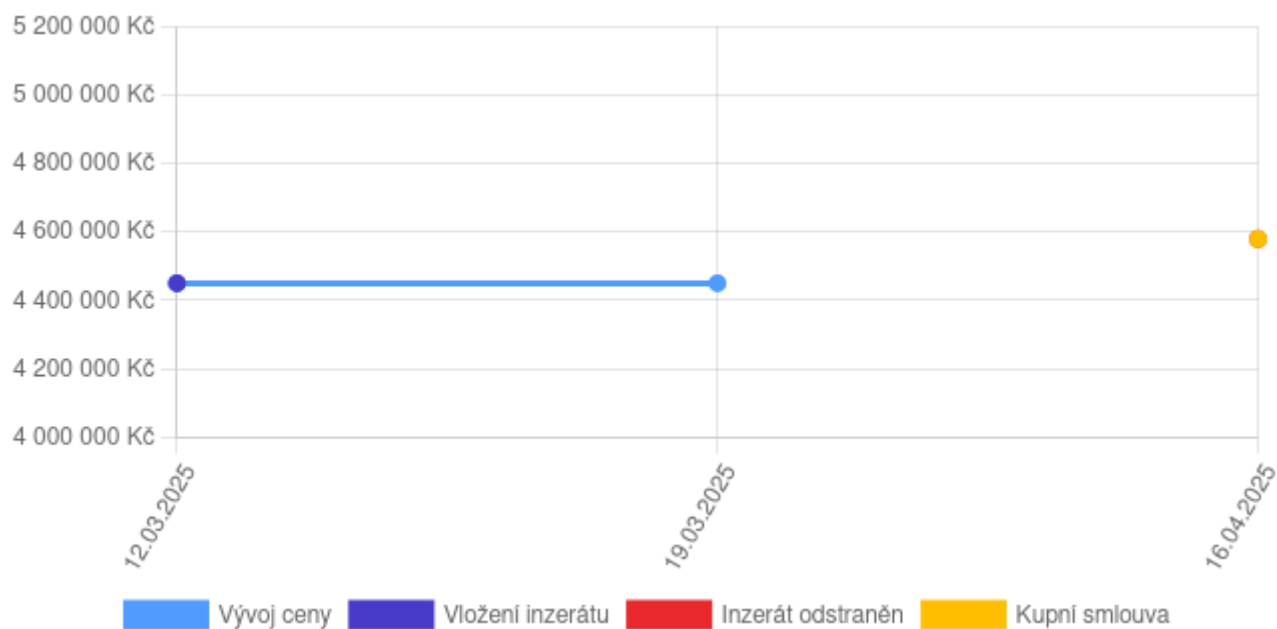
Nabízíme k prodeji útulný byt 3+kk v klidné lokalitě města Mnichovo Hradiště, ul. Lidická. Nachází se ve druhém patře čtyřpodlažního revitalizovaného bytového domu bez výtahu. Celková podlahová plocha činí 69 m², užitná plocha je 67,3 m². Dispozice bytu: předsíní 8,40 m², pokoj 12,40 m², pokoj 10,70 m², koupelna 2,80 m², kuchyňský kout 5,50 m², obývací pokoj 25,20 m², WC 1,00 m². Součástí je komora 1,30 m² na chodbě a sklepní kóje. Plastová okna bytu jsou orientována na tři světové strany, což zajišťuje dostatek světla po celý den. V předsíni a v pokoji se nachází vestavěné skříně s dostatkem úložného prostoru. Topení a ohřev vody je zajištěno novým plynovým kotlem. Na podlahové krytiny byla použita dlažba a PVC. Byt je ve velmi pěkném stavu, bez nutnosti dalších investic. Díky své poloze je vhodný pro rodinné bydlení či investici. V docházkové vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost, včetně ZŠ, MŠ, obchodů, sportovišť, aj. Mnichovo Hradiště je vstupní branou do Českého ráje. Výborná dostupnost do Mladé Boleslavi 14 km, Prahy 50 km. Spojení zajišťuje i PID. Pro bližší informace mě neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace

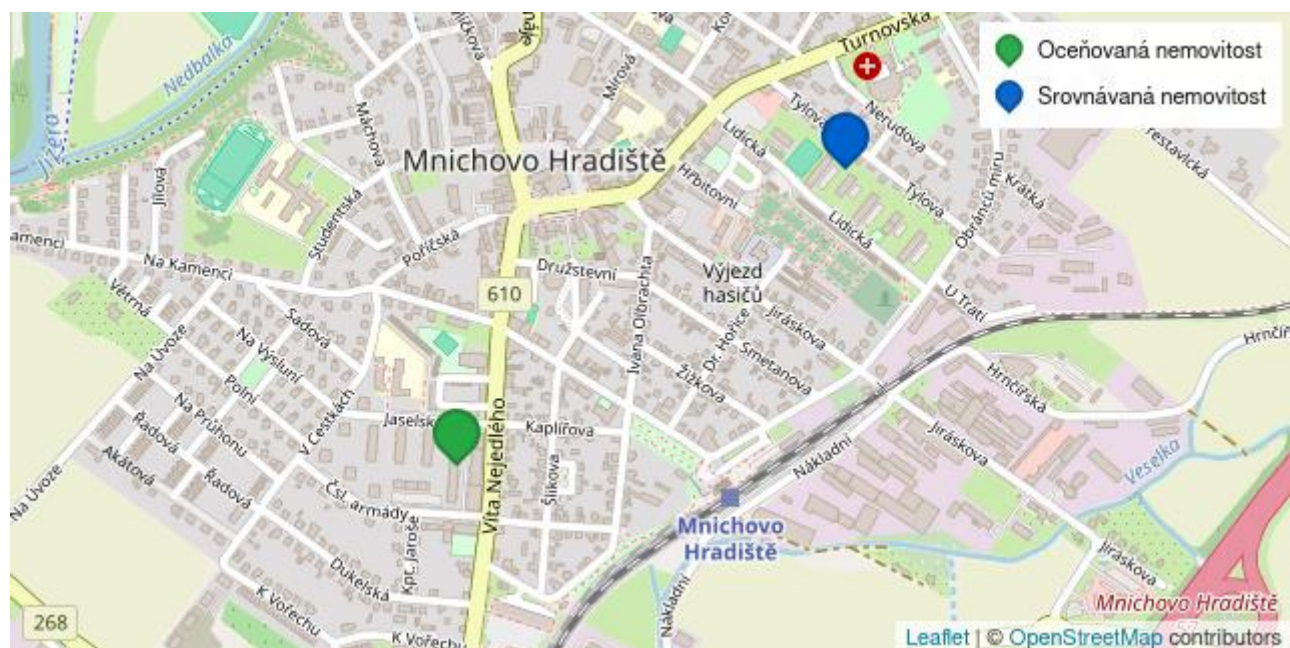




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

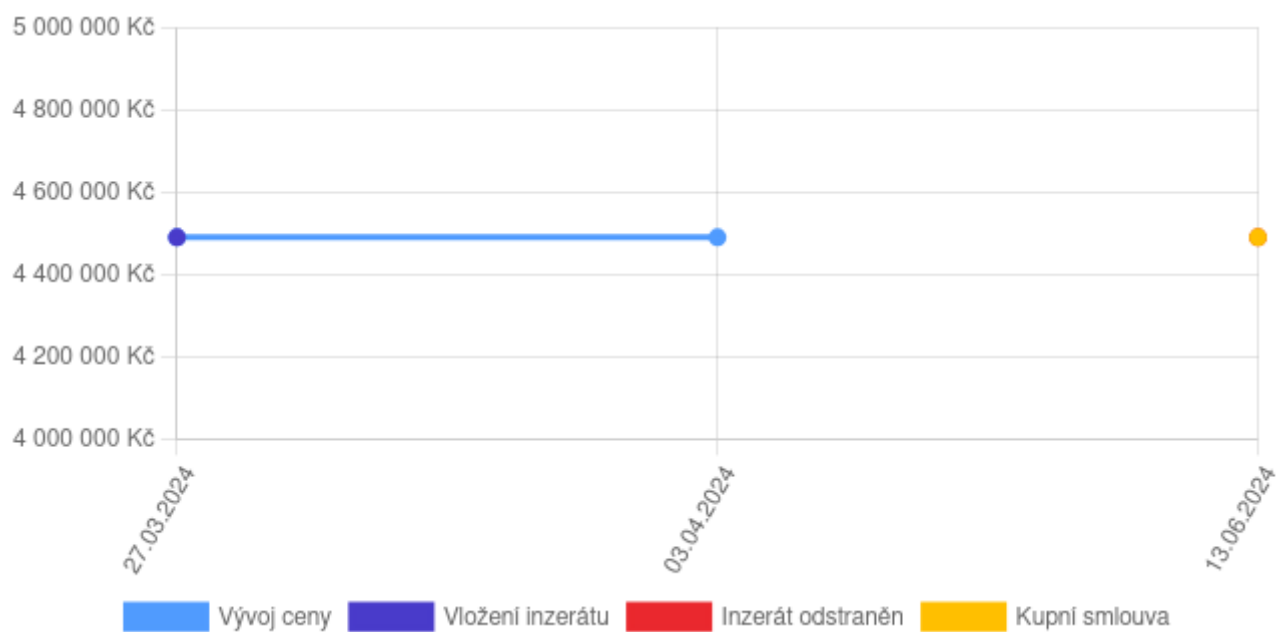
Lokalita	Nádražní č.p. 1133, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	4 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.06.2024	Číslo řízení	V-4944/2024-207
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	5
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	79 m ²	Podlahová plocha	66 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	4	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Autobus, Vlak, Silnice

Prodej hezkého a útulného bytu v nejlepší lokalitě pro rodinné bydlení ve městě Mnichovo Hradiště, ul. Nádražní. Bytový dům je udržovaný s provedenou rekonstrukcí zateplení, oken a společných prostor. Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1. Bytová jednotka obsahuje 3 pokoje, kuchyň, koupelnu, WC, chodbu, lodžii a komoru mimo byt. Dále je součástí bytové jednotky sklep. Celková výměra bytu cca 66,05 m² + spíž cca 2,05 m² + balkon cca 6,96 m² + sklep cca 4,02 m². V bytě jsou po rekonstrukci plastová okna, dveře, koupelna a WC. Podlahovou krytinu tvoří dlažba, koberce. Byt je vybaven kuchyňskou linkou vč. spotřebičů. Bytová jednotka je vytápěna a ohřev vody řešen vlastním plynovým kotlem. Součástí prodeje bude i většina vybavení (upřesnění při prohlídce). Autobusové stanoviště cca 150 m, vlakové nádraží cca 400 m. Dále v pěší dostupnosti školka, škola, restaurace, obecní úřad, lékař atd.. Vedle bytového domu je umístěno dětské hřiště.

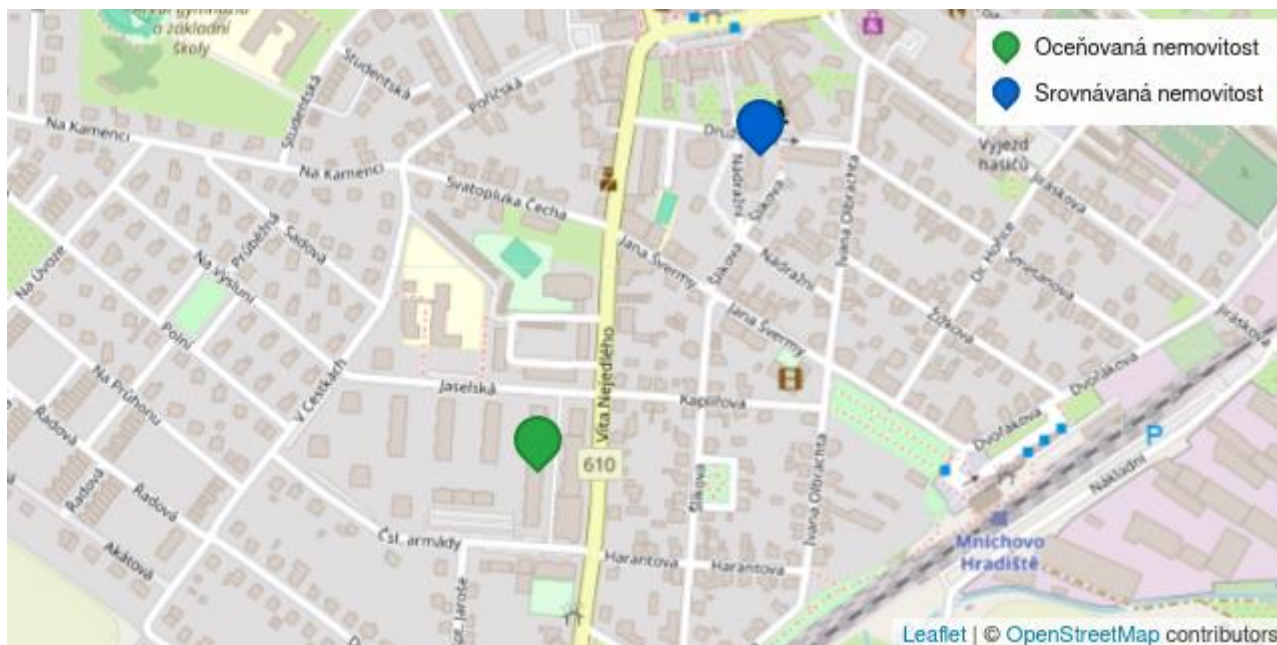
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

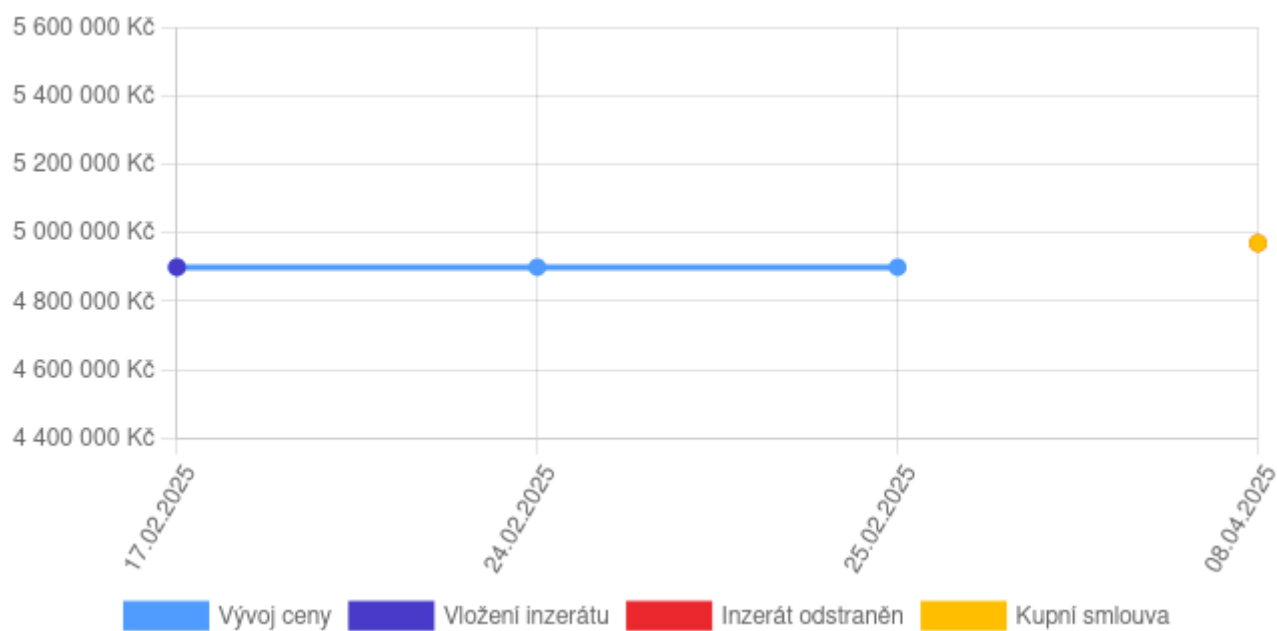
Lokalita	Družstevní, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	4 970 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.04.2025	Číslo řízení	V-2971/2025-207
Poznámka k ceně	vč. právních služeb a odměny RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	5 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	3
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	8 m ²
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	78 m ²	Podlahová plocha	78 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Dálnice, Vlák		

Hledáte prostorný byt, který poskytne pohodlné bydlení pro vaši rodinu? Tento byt 3+1 o užitné ploše 78,42 m² se nachází v 1. podlaží cihlového domu se třemi podlažími a nabízí řadu výhod. Byt disponuje lodžii o velikosti 8,44 m², která je orientována za dům směrem do zeleně. Poskytuje příjemné místo k odpočinku a zároveň rodičům umožňuje dohlédnout na děti hrající si venku. K bytu náleží také dva sklepy (2,1 m² a 3,7 m²), které nabízejí dostatek úložného prostoru. Celková plocha je 92,66 m². Vytápění a ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kotel, který je napojen na radiátory. V bytě jsou původní hliníkové rozvody elektřiny, jádro je zděné. Dispozice bytu je praktická a vzdušná. Kuchyně a jedna ložnice jsou orientovány na sever, zatímco obývací pokoj a druhá ložnice směřují na jih, což zajišťuje dostatek přirozeného světla po celý den. Koupelna je ve velmi zachovalém stavu a vybavena sprchovým koutem, toaleta je samostatná. Bytový dům byl dle katastru dokončen v roce 1980 a má celkem 18 bytových jednotek rozdělených do tří vchodů. V posledních letech prošel částečnými úpravami, včetně renovace plechové střechy a výměny vstupních dveří a oken za plastová. Dům není zateplen. Ve sklepních prostorách jsou k dispozici společné místnosti, jako je kolárna a prádelna. Dům je bez výtahu, což v tomto případě není překážkou, protože se byt nachází v pohodlně dostupném prvním podlaží. Fond oprav činí pouze 812 Kč měsíčně a SVJ má aktuálně naspořeno přibližně 1,2 milionu Kč. SVJ tedy v dohledné době neplánuje zvyšování příspěvků. Parkování je možné přímo u domu a je volně k dispozici. Lokalita nabízí kompletní občanskou vybavenost – mateřská a základní škola, gymnázium, obchody, lékařské služby, restaurace a kino jsou v docházkové vzdálenosti. Dopravní dostupnost je výborná – autobusové a vlakové spoje zajišťují snadné spojení s okolními městy a na dálnici D10 se napojíte do dvou minut. Cesta na Prahu – Černý Most trvá přibližně 40 minut. Tento byt je skvělou volbou pro rodiny s dětmi, které ocení nejen jeho praktické uspořádání, ale i rozsáhlé služby v okolí. Byt je možné financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením vám rádi pomůžeme. Energetická třída G (PENB je ve výrobě a bude doplněn). Ve fotogalerii jsou k dispozici také vizualizace možné podoby jednotlivých místností, pokud byste se rozhodli pro rekonstrukci. Pro domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Tereza Vlčková, makléřka

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

