

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 022552 / 2026

Označení posudku: 10 / M / 2026



Předmět posudku	Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 707/7 vč. podílu na společných částech budovy č.p. 707 a na pozemcích p.č. St. 1577 a 779 ve výši 535/6866, LV č. 4323 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, ulice Pod Skalkou, kraj Středočeský.
Obor a odvětví	Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
Zadavatel	JUDr. Jiří Zoubek, advokát, insolvenční správce VIVA LIVING s.r.o. 158 00 Praha 5, Jenišovská 23
Číslo jednací zadavatele	-
Počet stran	Posudek obsahuje 42 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	1/2
Znalec	Ing. Markéta PROCHÁZKOVÁ, K. Tájka 1503/B, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 604278117, IČO: 68497652
Datum	15.4.2026

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM	4
2/ VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	4
2.2.1 Podklady od vlastníka a zadavatele.....	4
2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí.....	4
2.2.3 Informace o pozemku	4
2.2.4 Povodňový plán České republiky	4
2.2.5 Internetové zdroje	5
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	5
3/ NÁLEZ.....	6
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	6
3.1.1 Postup samotný	6
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci	6
3.1.3 Stanovení kritérií výběru	14
3.1.4 Výčet množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí.....	15
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	16
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	16
4/ POSUDEK	20
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	20
4.2 OBVYKLÁ CENA	20

4.2.1 Metoda porovnávací	20
4.2.2 Rekapitulace zjištěných hodnot	22
4.3 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	22
5/ ODŮVODNĚNÍ	22
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	22
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	22
6/ ZÁVĚR.....	23
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	23
6.2 ODPOVĚĎ.....	23
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	23
7/ PŘÍLOHY	26
7.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	26
7.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY, ORTOFOTOMAPA	38
7.3 POVODŇOVÁ MAPA	38
7.4 FOTODOKUMENTACE.....	39
7.5 SITUAČNÍ SCHEMA	41
7.6 ČSOB INDEX BYDLENÍ.....	42

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

„Jaká je obvyklá cena bytové jednotky č. 707/7 vč. podílu na společných částech budovy č.p. 707 a na pozemcích p.č. St. 1577 a 779 ve výši 535/6866, LV č. 4323 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, ulice Pod Skalkou, kraj Středočeský, a to ke dni místního šetření tj. 9.3.2026.“

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM

Zadavatel nesdělil žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru posudku.

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, které se uskutečnilo dne 9.3.2026 za účasti znalkyně Ing. Markéty Procházkové a pana Jaroslava Štrupla.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Podklady od vlastníka a zadavatele

- Výkresová dokumentace -v rozsahu půdorysy podlaží, řezy, pohledy
- Rozhodnutí-Č.j.: MUKV 19334/2023 VYST ze dne 5.4.2023, právní moc ke dni 5.5.2023
- Kolaudační rozhodnutí-Č.j.: MUKV 71130/2024 VYST ze dne 14.11.2024, právní moc ke dni 20.11.2024
- Rozhodnutí-Č.j.: MUKV 30143/2021 VYST ze dne 3.6.2021, právní moc ke dni 22.6.2021
- Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek 22.7.2023
- Potvrzení o zápůjčce-ze dne 6.8.2024
- Smlouva o zápůjčce

2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí

LV č. 4323 na jednotku č. 707/7, pro k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou vyhotovený dne 17.3.2026 (viz příloha č. 7.1)

2.2.3 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa

vyhotovené nahlížením do KN dne 5.2.2026 (viz příloha č. 7.2)

2.2.4 Povodňový plán České republiky

Povodňová mapa, stažena z internetu dne 5.2.2026 (viz příloha č. 7.3)

2.2.5 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky, zpracovatel Ministerstvo životního prostředí ČR
- <https://profi.valuo.cz/> - databáze realitních nabídek
- <https://mapy.cz/> - situační schéma (viz příloha č. 7.5)
- <https://www.csob.cz/> – informace o ČSOB Indexu bydlení (viz příloha č. 7.6)
- <https://inem.cz/>
- <https://www.mestokralupy.cz/mestsky-urad/uzemni-plany-obci-v-orp-kralupy-nad-vltavou/dokumentace/kralupy-nad-vltavou/>

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data jsem o ní zjišťovala osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat (zejména data z katastru nemovitostí, cenové údaje o zrealizovaných prodejkách, informace o povodňových zónách, data z územních plánů) nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílela.

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1 Postup samotný

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaká je obvyklá cena bytové jednotky č. 707/7 vč. podílu na společných částech budovy č.p. 707 a na pozemcích p.č. St. 1577 a 779 ve výši 535/6866, LV č. 4323 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, ulice Pod Skalkou, kraj Středočeský, a to ke dni místního šetření tj. 9.3.2026.“

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí.

Na základě sebraných a vytvořených dat o oceňovaných nemovitých věcech budou vyhledány prodeje obdobných nemovitých věcí a dále bude sestavena množina vzorků srovnatelných nemovitých věcí.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

a) Situování nemovité věci:

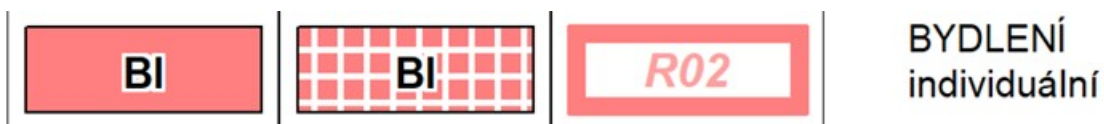
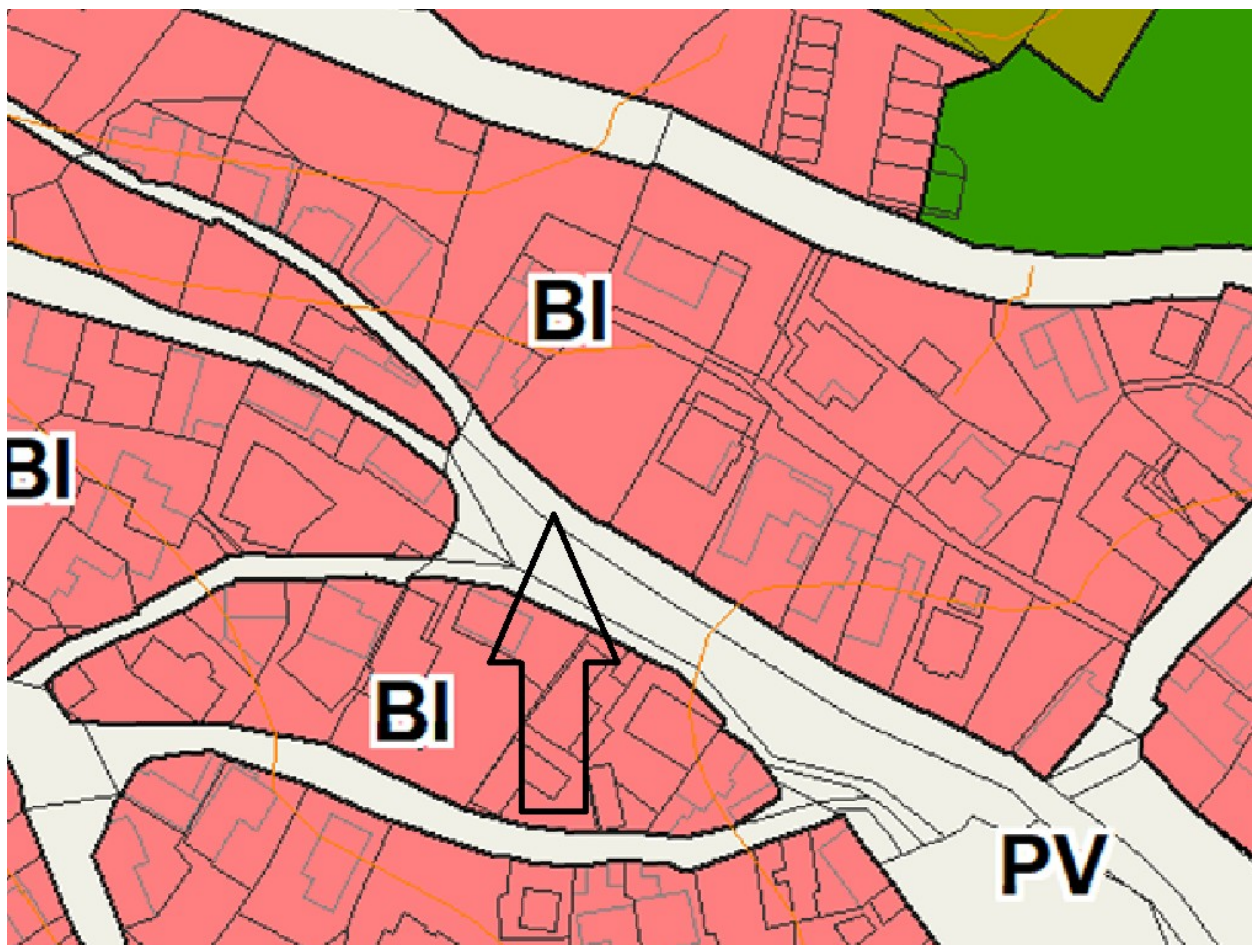
Oceňovaná nemovitá věc – bytová jednotka č. 707/7 – se nachází v obci Kralupy nad Vltavou, v katastrálním území Mikovice u Kralup nad Vltavou, v okrese Mělník ve Středočeském kraji. Bytová jednotka je situována v ulici Pod Skalkou, v bytovém domě č.p. 707.

Město Kralupy nad Vltavou leží severně od hlavního města Prahy, přibližně 30 km od jejího centra, a je dobře dopravně dostupné jak silniční, tak železniční dopravou. Město má přibližně 19 000 obyvatel a disponuje základní i rozšířenou občanskou vybaveností, zahrnující školy, zdravotnická zařízení, obchody a služby. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou i železniční dopravou s přímým spojením do Prahy.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v zastavěné části města, v lokalitě s převážně rezidenční zástavbou. V okolí se nachází zejména rodinné domy a související občanská vybavenost.

b) Územní plán:

Dle platného územního plánu spadá oceňovaná nemovitá věc do ploch „BI – Bydlení individuální“.



c) Identifikace oceňované nemovité věci:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4323 pro k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou:

Nemovité věci:

Jednotka č. 707/7	Jednotka vymezená podle obč. z.
<i>Způsob využití:</i> byt	
<i>Podíl na společných částech:</i> 535/6866	
<i>Vymezeno v:</i>	
Parcela: St. 1577 (zastavěná plocha a nádvoří), 412 m ²	
Součástí je stavba : Mikovice, č.p. 707, bytový dům, LV 3745, na parcele: st. 3556, LV 4621	
Parcela: 779 (ostatní plocha-jiná plocha), 289 m ²	

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	VIVA LIVING s.r.o.	Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou

Způsob ochrany nemovitosti:

- Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, pohledávka s jistinou odpovídající dluhu ve výši 2 500 000 Kč s příslušenstvím, tj. se sjednaným řádným úrokem ze zápůjčky ve výši 10% ročně z nesplacené částky, se zákonným úrokem z prodlení a s náklady spojenými s uplatněním pohledávky

Oprávnění pro: Knotek Jaroslav, Lobeč 1174, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 570619/0292

Povinnost k: Jednotka: 707/7

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 15:42:48. Zápis proveden dne 17.07.2024. V-3967/2024-206.

- Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- k zajištění jeho existující pohledávky ze zápůjčky s jistinou odpovídající dluhu ve výši 700 000 Kč s přísl., tj. se sjednaným řádným úrokem ze zápůjčky ve výši 10% ročně z nesplacené částky, se zákonným úrokem z prodlení a s náklady spojenými s uplatněním pohledávky s dobou trvání na dobu do úplného splacení zajištěného dluhu s příslušenstvím.

Oprávnění pro: Knotek Jaroslav, Lobeč 1174, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 570619/0292

Povinnost k: Jednotka: 707/7

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 12:42:14. Zápis proveden dne 22.08.2024. V-4975/2024-206.

- Věcné břemeno vedení

- umístění optické a metalické sítě, a stavby a technologická zařízení optických kabelů do jednotek včetně rozvodů telekomunikačních sítí v budově včetně rozvaděčů
- umístit inženýrskou síť, tj. telekomunikační sloupky na střeše budovy a telekomunikační rozvaděče ve společných částech budovy
- provozovat inženýrskou síť, tj. telekomunikační síť, a to stavby a technologická zařízení optických a metalických kabelů, provádět úpravy, opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace inženýrské sítě
- zřídit, mít a udržovat v jednotkách a ve společných částech budovy potřebné

obslužné zařízení

- vstupovat a vjíždět do jednotek a do budovy, a to i pro smluvní partnery oprávněného

- připojit k elektrické soustavě budovy vlastní odběrné místo

Oprávnění pro: MAXICOM HOLDING a.s., Vodárenská 732, Lobeček, 27801

Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 07576064

Povinnost k: Jednotka: 707/7

Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 11:55:42. Zápis proveden dne 29.04.2024. V-1262/2024-206.

Jiné zápisy:

- **Podaná žaloba o nahrazení projevu vůle**

Oprávnění pro: Hataš Zbyněk, U Křížku 568, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 710902/0039

Povinnost k: Jednotka: 707/7

Listina: Oznámení soudu 14 C-21/2025 ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2025 10:38:14. Zápis proveden dne 25.03.2025.

- **Nařízení předběžného opatření**

Povinnost k: Jednotka: 707/7

Listina: Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 14 C-21/2025 -68 ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2025 18:00:12. Zápis proveden dne 25.03.2025.

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k: VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 24220329

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-2350/2025 - 21 ze dne 07.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2025 13:14:55. Zápis proveden dne 10.04.2025; uloženo na prac. Klatovy.

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k: Jednotka: 707/7

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX-2350/2025 -47 ze dne 08.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2025 13:14:56. Zápis proveden dne 11.06.2025; uloženo na prac. Mělník.

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

Oprávnění pro: Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice, 25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144

Povinnost k: Jednotka: 707/7

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 137 Ex-6813/2025 -8 ze dne 24.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2025 16:33:25. Zápis proveden dne 12.06.2025.

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

Povinnost k: VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou,
RČ/IČO: 24220329

Související zápisy- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k: VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou,
RČ/IČO: 24220329

Nabývací titul/jiný podklad k zápisu:

- *Listina:* Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 22.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 11:01:16. Zápis proveden dne 04.08.2023. V-4689/2023-206.

d) Popis oceňované nemovité věci:

Bytová jednotka č. 707/7:

Jedná se o bytovou jednotku č. 707/7 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, ulice Pod Skalkou, která se nachází v podkroví. Bytová jednotka je dokončena, chybí pouze podlahová krytina na balkoně.

Budova: Jedná se o zděný bytový dům, který je rozestavěn. Rozhodnutí - schválení stavebního záměru je z roku 2021. V roce 2024 bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí na část nemovitosti. Jednotka byla vymezena Prohlášením vlastníka nemovitostí o vymezení jednotek ze dne 22.7.2023. Objekt má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví. V domě je situováno 7 bytových jednotek a garáž. V podzemním podlaží se nachází garáž, v nadzemních podlažích jsou umístěné byty. V domě není osazen osobní výtah.

Základy jsou betonové. Nosná konstrukce je zděná. Stropy jsou železobetonové. Střecha je sedlová. Krytina je tašková. Klempířské konstrukce jsou z poplastovaného plechu. Schody jsou betonové s povrchovou úpravou keramickou dlažbou. Bleskosvod je osazen. Dům je napojen na přípojky: vodovodní z řadu, kanalizační do řadu, plynu a elektro.

Byt: Oceňovanou nemovitou věcí je byt o dispozici 1+kk, situovaný v podkroví domu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, je proveden částečný keramický obklad v koupelně a na WC. Okna jsou plastová. Vnitřní dveře jsou dýhované do obložkových zárubní. Podlahy jsou betonové, povrchová úprava je provedena laminátová plovoucí a keramická dlažba. Vybavení kuchyně je provedeno. Vybavení koupelny je dokončeno – sprchový kout, umyvadlo, závěsné WC. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn z domovní plynové kotelny, v bytě je provedeno podlahové vytápění. K BJ náleží právo výlučného užívání balkonu o výměře 6,3 m². K bytu náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích ve výši 535/6866. V BJ jsou provedeny schody na půdu přístupnou pouze z BJ č. 707/7. Na půdě je podchozí výška nižší než 2,3 m.

Výčet podlahových ploch:

Místnost	Plocha (m²)	Koeficient	Započitatelná plocha (m²)
chodba	8,90	1,00	8,90
komora	4,30	1,00	4,30
koupelna+WC	6,30	1,00	6,30
pokoj+kk	32,51	1,00	32,51
balkon	6,30	0,00	0,00
Plocha bytu	58,31		52,01

Stav nemovitých věcí k 9.3.2026

Místní šetření spojené s prohlídkou objektu a pořízením fotodokumentace bylo provedeno dne 9.3.2026 za účasti znalkyně Ing. Markéty Procházkové a pana Jaroslava Štrupla.

Na základě výše uvedeného bylo zjištěno následující:

- Neprovedená podlahová krytina na balkoně.

Rozestavěnost stavby k datu 9.3.2026 :

Konstrukce	Rozestavěnost
Základy vč. zemních prací	100 %
Svislé konstrukce	100 %
Stropy	100 %
Krov, střecha	100 %
Krytiny střech	100 %
Klempířské konstrukce	100 %
Úprava vnitřních povrchů	100 %
Úprava vnějších povrchů	100 %
Vnitřní obklady keramické	100 %
Schody	100 %
Dveře	100 %
Okna	100 %
Povrchy podlah	89 %
Vytápění	100 %
Elektroinstalace	100 %
Bleskosvod	100 %
Vnitřní vodovod	100 %
Vnitřní kanalizace	100 %
Vnitřní plynovod	100 %
Ohřev teplé vody	100 %
Vybavení kuchyní	100 %
Vnitřní hygienické vyb.	100 %
Rozestavěnost celkem	99,63 %

a) Rizika oceňovaných nemovitých věcí:

- 1) Oceňované nemovité věci spadají do zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.
- 2) Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je možný přes pozemek:
p.č. 353/10 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou;
- 3) Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4323 vázne na oceňovaných nemovitých věcech věcné břemeno:

Věcné břemeno vedení

- umístění optické a metalické sítě, a stavby a technologická zařízení optických kabelů do jednotek včetně rozvodů telekomunikačních sítí v budově včetně rozvaděčů
- umístit inženýrskou síť, tj. telekomunikační sloupky na střeše budovy a telekomunikační rozvaděče ve společných částech budovy
- provozovat inženýrskou síť, tj. telekomunikační síť, a to stavby a technologická zařízení optických a metalických kabelů, provádět úpravy, opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace inženýrské sítě
- zřídit, mít a udržívat v jednotkách a ve společných částech budovy potřebné obslužné zařízení
- vstupovat a vyjíždět do jednotek a do budovy, a to i pro smluvní partnery oprávněného
- připojit k elektrické soustavě budovy vlastní odběrné místo

Oprávnění pro : MAXICOM HOLDING a.s., Vodárenská 732, Lobeček, 27801

Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 07576064

Povinnost k : Jednotka: 707/7

- 4) Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4323 vázne na oceňovaných nemovitých věcech:

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, pohledávka s jistinou odpovídající dluhu ve výši 2 500 000 Kč s příslušenstvím, tj. se sjednaným řádným úrokem ze zápůjčky ve výši 10% ročně z nesplacené částky, se zákonným úrokem z prodlení a s náklady spojenými s uplatněním pohledávky

Oprávnění pro: Knotek Jaroslav, Lobeč 1174, 27801 Kralupy nad Vltavou,

RČ/IČO: 570619/0292

Povinnost k: Jednotka: 707/7

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- k zajištění jeho existující pohledávky ze zápůjčky s jistinou odpovídající dluhu ve výši 700 000 Kč s přísl., tj. se sjednaným řádným úrokem ze zápůjčky ve výši 10% ročně z nesplacené částky, se zákonným úrokem z prodlení a s náklady spojenými s uplatněním pohledávky s dobou trvání na dobu do úplného splacení zajištěného dluhu s příslušenstvím.

Oprávnění pro: Knotek Jaroslav, Lobeč 1174, 27801 Kralupy nad Vltavou,

RČ/IČO: 570619/0292
Povinnost k: Jednotka: 707/7

- 5) Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4323 jsou uvedeny v části D poznámky a další obdobné údaje :

Podaná žaloba
o nahrazení projevu vůle
Oprávnění pro : Hataš Zbyněk, U Křížku 568, Mikovice, 27801 Kralupy nad
Vltavou, RČ/IČO: 710902/0039
Povinnost k : Jednotka: 707/7

Nařízení předběžného opatření
Povinnost k : Jednotka: 707/7

Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01
Klatovy
Povinnost k : VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad
Vltavou, RČ/IČO: 24220329

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k : Jednotka: 707/7

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Oprávnění pro : Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice,
25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144
Povinnost k : Jednotka: 707/7

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k : VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad
Vltavou, RČ/IČO: 24220329

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k : VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad
Vltavou, RČ/IČO: 24220329

3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena následující kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí:

Kritérium	Popis
1) Časové hledisko	rok 2025-2026, úprava ČSOB Indexem bydlení
2) Lokalita	Kralupy nad Vltavou
3) Typ nemovité věci	byt ve zděném bytovém domě
4) Vlastnictví	osobní vlastnictví
5) Velikost bytu	40 m ² - 60 m ²
6) Ostatní vlivy	vyloučení mimořádných okolností trhu; např. převod v rodině, exekuce, prodej podílu atd.
7) Technický stav	novostavba, případně BJ po kompletní rekonstrukci

Časové hledisko:

Pro zohlednění časového odstupu srovnatelných uzavřených prodejů a termínu ocenění bude použit ČSOB Index bydlení, dříve známý jako HB Index. ČSOB Index bydlení je běžnou znaleckou praxí využíván pro přepočítání ceny z jednoho období na jiné období.

ČSOB Index bydlení sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB.

Technický stav bytu:

Oceňovanou nemovitou věcí je byt, novostavba

3.1.4 Výčet množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období roku 2025 a 2026 v blízké lokalitě oceňované nemovitě věci uskutečněny prodeje těchto bytových jednotek:

č.	k.ú.	BJ č.	Výměra (m ²)	č. řízení	datum podání	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)	ČSOB Index	Jednotk. cena - upravená (Kč/m ²)	Nesplň. kritérium
1	Kralupy nad Vltavou	568/32	39	V-6840/2025-206	9.10.2025	3 750 000	95 178	1,0	95 178	5, 7
2	Kralupy nad Vltavou	1012/12	39	V-4697/2025-206	14.7.2025	4 000 000	101 781	1,03	104 834	5, 7
3	Kralupy nad Vltavou	1014/9	39	V-1705/2025-206	18.3.2025	4 200 000	106 870	1,1	117 557	5, 7
4	Kralupy nad Vltavou	1019/11	39	V-6808/2025-206	8.10.2025	4 602 000	118 303	1,0	118 303	5, 7
5	Kralupy nad Vltavou	160/9	54	V-5768/2025-206	27.8.2025	5 710 000	105 741	1,03	108 913	-
6	Kralupy nad Vltavou	2068/1	56	V-4494/2025-206	4.7.2025	5 490 000	98 036	1,03	100 977	-
7	Kralupy nad Vltavou	2068/23	52	V-2699/2025-206	25.4.2025	4 968 000	95 538	1,06	101 271	-
8	Kralupy nad Vltavou	654/12	49	V-4837/2025-206	18.7.2025	4 799 000	97 939	1,03	100 315	7
9	Lobeček	683/78	52	V-6559/2025-206	29.9.2025	5 700 000	109 615	1,03	112 904	-
10	Lobeček	683/5	52	V-4427/2025-206	2.7.2025	5 650 000	108 654	1,03	111 913	-
11	Lobeček	683/38	47	V-307/2025-206	17.1.2025	5 199 000	110 617	1,03	121 679	-

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a zohlednění stanovených kritérií výběru. Pro porovnávací metodu bylo vybráno 6 zrealizovaných prodejů, označených v množině posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí tučným písmem (č. 5, 6, 7, 9, 10 a 11).

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a byly zjištěny, vybrány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

Ze zdrojových dat byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci. U vybraných srovnatelných nemovitostí bude proveden popis souvisejících údajů.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tyto nemovité věci:

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Byt 54 m², Kralupy nad Vltavou, ul. S K. Neumanna

Jedná se o zrealizovaný prodej bytové jednotky č. 160/9 ve zděném bytovém domě č.p. 160, obec Kralupy nad Vltavou, k.ú. Kralupy nad Vltavou, ul. S.K. Neumanna, a to vč. podílu na společných částech ve výši 567/9775. Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 27.8.2025, V-5768/2025-206.

Započitatelná plocha: 54 m² (započitatelná plocha určena z podílu 567/9775 a odečtením vnitřních příček).



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Byt 56 m², Kralupy nad Vltavou, ul. Náměstí G. Karse 2068

Jedná se o zrealizovaný prodej bytové jednotky č. 2068/1 v bytovém domě č.p. 2068, obec a k.ú. Kralupy nad Vltavou, ul. Náměstí G. Karse, a to vč. podílu na společných částech ve výši 589/24884. Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 4.7.2025, V-4494/2025-206.

Započitatelná plocha: 56 m² (započitatelná plocha určena z podílu 589/24884 a odečtením vnitřních příček).

Cena: 5.490.000 Kč. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz, inem.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Byt 52 m², Kralupy nad Vltavou, ul. Náměstí G. Karse 2068

Jedná se o zrealizovaný prodej bytové jednotky č. 2068/23 v bytovém domě č.p. 2068, obec a k.ú. Kralupy nad Vltavou, ul. Náměstí G. Karse, a to vč. podílu na společných částech ve výši 550/24884. K jednotce patří pozemek p.č. 1722/14 o výměře 11 m², na kterém se nachází parkovací stání. Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 25.4.2025, V-2699/2025-206. Započitatelná plocha: 52 m² (započitatelná plocha určena z podílu 550/24884 a odečtením vnitřních příček).

Cena: 5.490.000 Kč. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz, inem.cz.



4) Srovnatelná nemovitá věc:

Byt 52 m², Kralupy nad Vltavou, ul. Cesta brigádníků 683

Jedná se o zrealizovaný prodej bytové jednotky č. 683/78 v bytovém domě č.p. 683, obec Kralupy nad Vltavou, k.ú. Lobeček, ul. Cesta brigádníků, a to vč. podílu na společných částech ve výši 552/42225. Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 29.9.2025, V-6559/2025-206.

Započitatelná plocha: 52 m² (započitatelná plocha určena z podílu 552/42225 a odečtením vnitřních příček).



5) Srovnatelná nemovitá věc:

Byt 52 m², Kralupy nad Vltavou, ul. Cesta brigádníků 683

Jedná se o zrealizovaný prodej bytové jednotky č. 683/5 v bytovém domě č.p. 683, obec Kralupy nad Vltavou, k.ú. Lobeček, ul. Cesta brigádníků, a to vč. podílu na společných částech ve výši 553/42225. Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 2.7.2025, V-4427/2025-206.

Započitatelná plocha: 52 m² (započitatelná plocha určena z podílu 553/42225 a odečtením vnitřních příček).



6) Srovnatelná nemovitá věc:

Byt 47 m², Kralupy nad Vltavou, ul. Cesta brigádníků 683

Jedná se o zrealizovaný prodej bytové jednotky č. 683/38 v bytovém domě č.p. 683, obec Kralupy nad Vltavou, k.ú. Lobeček, ul. Cesta brigádníků, a to vč. podílu na společných částech ve výši 504/42225. Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 17.1.2025, V-307/2025-206.

Započitatelná plocha: 47 m² (započitatelná plocha určena z podílu 504/42225 a odečtením vnitřních příček).



4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou v rozmezí 0,80 - 1,20. Je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky.

4.2 OBVYKLÁ CENA

4.2.1 Metoda porovnávací

Ocenění je provedeno metodou porovnávací (metoda přímého porovnání) s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK, cenovamapa.cz, inem.cz.

Metoda nepřímého porovnání vychází ze souboru údajů o srovnatelných nemovitých věcech a tento soubor je dále zpracován pomocí korekčních koeficientů na průměrnou standardní nemovitou věc (etalon), která pak slouží jako předmět porovnání s již konkrétní oceňovanou nemovitou věcí.

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci podle stanovených kritérií výběru. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance.

Výpočet porovnávací hodnoty:

výpočet porovnávací hodnoty						
a) srovnatelné nem. věci	1	2	3	4	5	6
ZP celkem (m ²)	54	56	52	52	52	47
Cena (Kč)	5 710 000	5 490 000	4 968 000	5 700 000	5 650 000	5 199 000
ČSOB Index bydlení	1,03	1,03	1,06	1,03	1,03	1,10
Cena po úpravě (Kč)	5 881 300	5 654 700	5 266 080	5 871 000	5 819 500	5 718 900
Jednotkové ceny JC						
- za ZP (Kč/m ²)	108 913	100 977	101 271	112 904	111 913	121 679
Koeficienty pro výpočet indexu						
Lokalita	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Opotřebení domu	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Materiálová charakteristika	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost	1,01	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98
Příslušenství(lodžie/balkon/terasa/zimní zahrada/zahrádka)	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00
Rozestavěnost	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Technický stav bytu	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Součin dílčích koeficientů I _s	1,06	1,07	1,05	1,00	1,00	0,98
Jednotkové ceny JCP	po přepočtení I _s					
- za ZP (Kč/m ²)	115 502	108 146	106 334	112 904	111 913	119 245
Váha dat	1	1	1	1	1	1
- za ZP (Kč/m ²)	112 341					
b) oceňovaná nem. věc						
ZP celkem (m ²)	52,01					
Koef.pro výpočet indexu oceňované nemovitosti						
Lokalita	1,00					
Opotřebení domu	1,00					
Materiálová charakteristika	1,00					
Velikost	1,00					
Příslušenství(lodžie/balkon/terasa/zahrádka)	1,00					
Rozestavěnost	0,9963					
Technický stav bytu	1,00					
Součin dílčích koeficientů	1,00					
Jednotková porovnávací hodnota						
- za ZP (Kč/m ²)	111 925					
Porovnávací hodnota						
- za ZP (Kč)	5 821 229					
Porovnávací hodnota - zaokrouhleno	5 800 000 Kč					

4.2.2 Rekapitulace zjištěných hodnot

Porovnávací hodnota	5.800.000 Kč
----------------------------	---------------------

4.3 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen a byla stanovena porovnávací hodnota. Obvyklá cena byla určena ve výši porovnávací hodnoty.

Obvyklá cena	5.800.000 Kč
---------------------	---------------------

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno ze sjednaných cen uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obvyklou cenu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena z oceňované nemovité věci a informací získaných při místním šetření a dále ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu srovnatelné nemovité věci. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem je obvyklá cena.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

„Jaká je obvyklá cena bytové jednotky č. 707/7 vč. podílu na společných částech budovy č.p. 707 a na pozemcích p.č. St. 1577 a 779 ve výši 535/6866, LV č. 4323 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, ulice Pod Skalkou, kraj Středočeský, a to ke dni místního šetření tj. 9.3.2026.“

6.2 ODPOVĚĎ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 707/7 vč. podílu na společných částech budovy č.p. 707 a na pozemcích p.č. St. 1577 a 779 ve výši 535/6866, LV č. 4323 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, ulice Pod Skalkou, kraj Středočeský, a to ke dni místního šetření tj. 9.3.2026, je určena ve výši:

Obvyklá cena

5.800.000 Kč

Cena slovy: Pět milionů osm set tisíc Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z katastru nemovitostí o prodejích nemovitých věcí, jsou správné a úplné. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky. Další podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01.01.1998. ISSN 1211 – 1244.
- *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021.* Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. ISBN 978-80-7623-0668-8.

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Čestné prohlášení o nepodjatosti

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr 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.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **022552/2026**.

Otisk znalecké pečeti

.....
Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 15.4.2026

7/ PŘÍLOHY

7.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2026 13:15:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku				
Okres: CZ0206 Mělník		Obec: 534951 Kralupy nad Vltavou		
Kat.území: 672742 Mikovice u Kralup nad Vltavou		List vlastnictví: 4323		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou		24220329		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
707/1	garáž		obč.z.	1858/6866
Vymezeno v:				
	Parcela St. 1577	zastavěná plocha a nádvoří		412m2
	Součástí je stavba: Mikovice, č.p. 707, byt.dům, LV 3745			
	779	ostatní plocha	jiná plocha	289m2
707/2	rozestavěná jednotka		obč.z.	950/6866
Vymezeno v:				
	Parcela St. 1577	zastavěná plocha a nádvoří		412m2
	Součástí je stavba: Mikovice, č.p. 707, byt.dům, LV 3745			
	779	ostatní plocha	jiná plocha	289m2
707/3	byt		obč.z.	716/6866
Vymezeno v:				
	Parcela St. 1577	zastavěná plocha a nádvoří		412m2
	Součástí je stavba: Mikovice, č.p. 707, byt.dům, LV 3745			
	779	ostatní plocha	jiná plocha	289m2
707/4	rozestavěná jednotka		obč.z.	799/6866
Vymezeno v:				
	Parcela St. 1577	zastavěná plocha a nádvoří		412m2
	Součástí je stavba: Mikovice, č.p. 707, byt.dům, LV 3745			
	779	ostatní plocha	jiná plocha	289m2
707/5	rozestavěná jednotka		obč.z.	813/6866
Vymezeno v:				
	Parcela St. 1577	zastavěná plocha a nádvoří		412m2
	Součástí je stavba: Mikovice, č.p. 707, byt.dům, LV 3745			
	779	ostatní plocha	jiná plocha	289m2
707/6	byt		obč.z.	792/6866
Vymezeno v:				
	Parcela St. 1577	zastavěná plocha a nádvoří		412m2
	Součástí je stavba: Mikovice, č.p. 707, byt.dům, LV 3745			
	779	ostatní plocha	jiná plocha	289m2
707/7	byt		obč.z.	535/6866
Vymezeno v:				
	Parcela St. 1577	zastavěná plocha a nádvoří		412m2
	Součástí je stavba: Mikovice, č.p. 707, byt.dům, LV 3745			
	779	ostatní plocha	jiná plocha	289m2
707/8	byt		obč.z.	403/6866
Vymezeno v:				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2026 13:15:02

Parcela St. 1577	zastavěná plocha a nádvoří	412m2
Součástí je stavba: Mikovice, č.p. 707, byt.dům, LV 3745		
779	ostatní plocha	jiná plocha 289m2

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 pohledávky:

- budoucí určená druhem a dobou vzniku, budoucí peněžité pohledávky ze smlouvy o úvěru do výše 6 072 300 Kč s příslušenstvím, které budou vznikat do 19.11.2058

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Jednotka: 707/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09478/21/2/01 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.08.2023 10:12:10. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Mělník
V-5400/2023-206

Pořadí k 22.08.2023 10:12

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09478/21/2/01 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.08.2023 10:12:10. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Mělník
V-5400/2023-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09478/21/2/01 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.08.2023 10:12:10. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Mělník
V-5400/2023-206

- o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Jednotka: 707/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09478/21/2/01 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.08.2023 10:12:10. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Mělník
V-5400/2023-206

Pořadí k 22.08.2023 10:12

- o Zástavní právo smluvní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2026 13:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534951 Kralupy nad Vltavou
Kat.území: 672742 Mikovice u Kralup nad Vltavou List vlastnictví: 4323
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

ke spoluvlastnickému podílu 1/6
k zajištění pohledávky:
- budoucí určená druhem a dobou vzniku, budoucí peněžitě pohledávky ze smlouvy o úvěru do výše 6 072 300 Kč s příslušenstvím, které budou vznikat do 19.11.2058

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 24220329
Jednotka: 707/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09478/21/2/01 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.08.2023 10:12:10. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Mělník
V-5400/2023-206

Pořadí k 22.08.2023 10:12

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09478/21/2/01 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.08.2023 10:12:10. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Mělník
V-5400/2023-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09478/21/2/01 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.08.2023 10:12:10. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Mělník
V-5400/2023-206

o Zákaz zcizení

ke spoluvlastnickému podílu 1/6
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 24220329
Jednotka: 707/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09478/21/2/01 ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.08.2023 10:12:10. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Mělník
V-5400/2023-206

Pořadí k 22.08.2023 10:12

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění existující pohledávky ve výši 5 000 000 Kč s příslušenstvím, tj. se sjednaným řádným úrokem ve výši 12% ročně z nesplacené částky, se zákonným úrokem z prodlení a s náklady spojenými s uplatněním pohledávky, a to na dobu do úplného zaplacení zajišťované pohledávky

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2026 13:15:02

Typ vztahu

Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 09:57:15. Zápis proveden dne 16.10.2023.
V-5475/2023-206

Pořadí k 24.08.2023 09:57

Označená jiným způsobem, zřizuje se k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše 19 600 000 Kč (z toho na jistně ve výši 9 800 000 Kč a příslušenství), které budou vznikat do 1.9.2034, vyplývající ze smlouvy o úvěru.

Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1800000038/ZSN/01 ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 14:59:41. Zápis proveden dne 27.09.2023; uloženo na prac. Mělník

V-5625/2023-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2025 14:46:02. Zápis proveden dne 14.11.2025; uloženo na prac. Mělník

V-7069/2025-206

Pořadí k 30.08.2023 14:59

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1800000038/ZSN/01 ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 14:59:41. Zápis proveden dne 27.09.2023; uloženo na prac. Mělník

V-5625/2023-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2025 14:46:02. Zápis proveden dne 14.11.2025; uloženo na prac. Mělník

V-7069/2025-206

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1800000038/ZSN/01 ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 14:59:41. Zápis proveden dne 27.09.2023; uloženo na prac. Mělník

V-5625/2023-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2025 14:46:02.
Zápis proveden dne 14.11.2025; uloženo na prac. Mělník

V-7069/2025-206

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2026 13:15:02

Typ vztahu

- strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2026 13:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534951 Kralupy nad Vltavou
Kat.území: 672742 Mikovice u Kralup nad Vltavou List vlastnictví: 4323
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 707/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 15:42:48. Zápis proveden dne 17.07.2024. V-3967/2024-206

Pořadí k 17.06.2024 15:42

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky zástavního věřitele z titulu smlouvy o zápůjčce a poskytnuté zápůjčky ve výši 1 000 000 Kč s příslušenstvím.

dobu trvání: Na dobu do úplného zaplacení zajištěného dluhu

Oprávnění pro

Zygmund Martin, č.p. 164, 27801 Chvatěruby, RČ/IČO: 670127/0653

Povinnost k

Jednotka: 707/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 15:29:47. Zápis proveden dne 25.07.2024. V-4236/2024-206

Pořadí k 26.06.2024 15:29

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění jeho existující pohledávky ze zápůjčky s jistinou odpovídající dluhu ve výši 700 000 Kč s přísl., tj. se sjednaným řádným úrokem ze zápůjčky ve výši 10% ročně z nesplacené částky, se zákonným úrokem z prodlení a s náklady spojenými s uplatněním pohledávky s dobou trvání na dobu do úplného splacení zajištěného dluhu s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Knotek Jaroslav, Lobeč 1174, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 570619/0292

Povinnost k

Jednotka: 707/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 12:42:14. Zápis proveden dne 22.08.2024. V-4975/2024-206

Pořadí k 30.07.2024 12:42

o Zástavní právo smluvní

ke spoluvlastnickému podílu 4/6 nezatíženému zástavním právem a zákazem zcizení V-5400/2023-206

- k zajištění stávajících a budoucích pohledávek ze smlouvy o zápůjčce ze dne 9.2.2022 uzavřené mezi zapůjčitelem Zbyněkem Hatašem a vydlužitelem Jaroslavem Štruplem až do výše 28 000 000 Kč, z toho na jistinu ve výši 18 000 000 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Hataš Zbyněk, U Křížku 568, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 710902/0039

Povinnost k

VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 24220329

Jednotka: 707/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2026 13:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534951 Kralupy nad Vltavou
Kat.území: 672742 Mikovice u Kralup nad Vltavou List vlastnictví: 4323
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

ze dne 15.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2024 13:33:59. Zápis proveden dne 16.12.2024.

V-6989/2024-206

Pořadí k 22.10.2024 13:33

o Zákaz zcizení a zatížení

ke spoluvlastnickému podílu 4/6 nezatíženému zástavním právem a zákazem zcizení V-5400/2023-206

- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Hataš Zbyněk, U Křížku 568, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 710902/0039

Povinnost k

VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 24220329
Jednotka: 707/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 15.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2024 13:33:59. Zápis proveden dne 16.12.2024.

V-6989/2024-206

Pořadí k 22.10.2024 13:33

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podaná žaloba

o nahrazení projevu vůle

Oprávnění pro

Hataš Zbyněk, U Křížku 568, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 710902/0039

Povinnost k

Jednotka: 707/1, Jednotka: 707/2, Jednotka: 707/3, Jednotka: 707/4, Jednotka: 707/5, Jednotka: 707/6, Jednotka: 707/7, Jednotka: 707/8

Listina Oznámení soudu 14 C-21/2025 ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2025 10:38:14. Zápis proveden dne 25.03.2025.

Z-317/2025-206

o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Jednotka: 707/1, Jednotka: 707/2, Jednotka: 707/3, Jednotka: 707/4, Jednotka: 707/5, Jednotka: 707/6, Jednotka: 707/7, Jednotka: 707/8

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 14 C-21/2025 -68 ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2025 18:00:12. Zápis proveden dne 25.03.2025.

Z-329/2025-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 7

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2026 13:15:02

Typ vztahu

Povinnost k

nad Vltavou, RČ/IČO: 24220329

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-2350/2025 - 21 ze dne 07.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2025 13:14:55. Zápis proveden dne 10.04.2025; uloženo na prac. Klatovy

—

Z-2431/2025-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 707/1, Jednotka: 707/2, Jednotka: 707/3, Jednotka: 707/4, Jednotka: 707/5, Jednotka: 707/6, Jednotka: 707/7, Jednotka: 707/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX-2350/2025 -47 ze dne 08.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2025 13:14:56. Zápis proveden dne 11.06.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-1654/2025-206

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice,
25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144

Povinnost k

Jednotka: 707/1, Jednotka: 707/2, Jednotka: 707/3, Jednotka: 707/4, Jednotka: 707/5, Jednotka: 707/6, Jednotka: 707/7, Jednotka: 707/8

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 137 Ex-6813/2025 -8 ze dne 24.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2025 16:33:25. Zápis proveden dne 12.06.2025.

Z-1974/2025-206

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

Povinnost k

VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 24220329

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801
Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 24220329

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 22.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 11:01:16. Zápis proveden dne 04.08.2023.

V-4689/2023-206

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 8

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2026 13:15:02

Listina

VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou RČ/IČO: 24220329

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 Mělník, kód: 206.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.03.2026 13:33:24

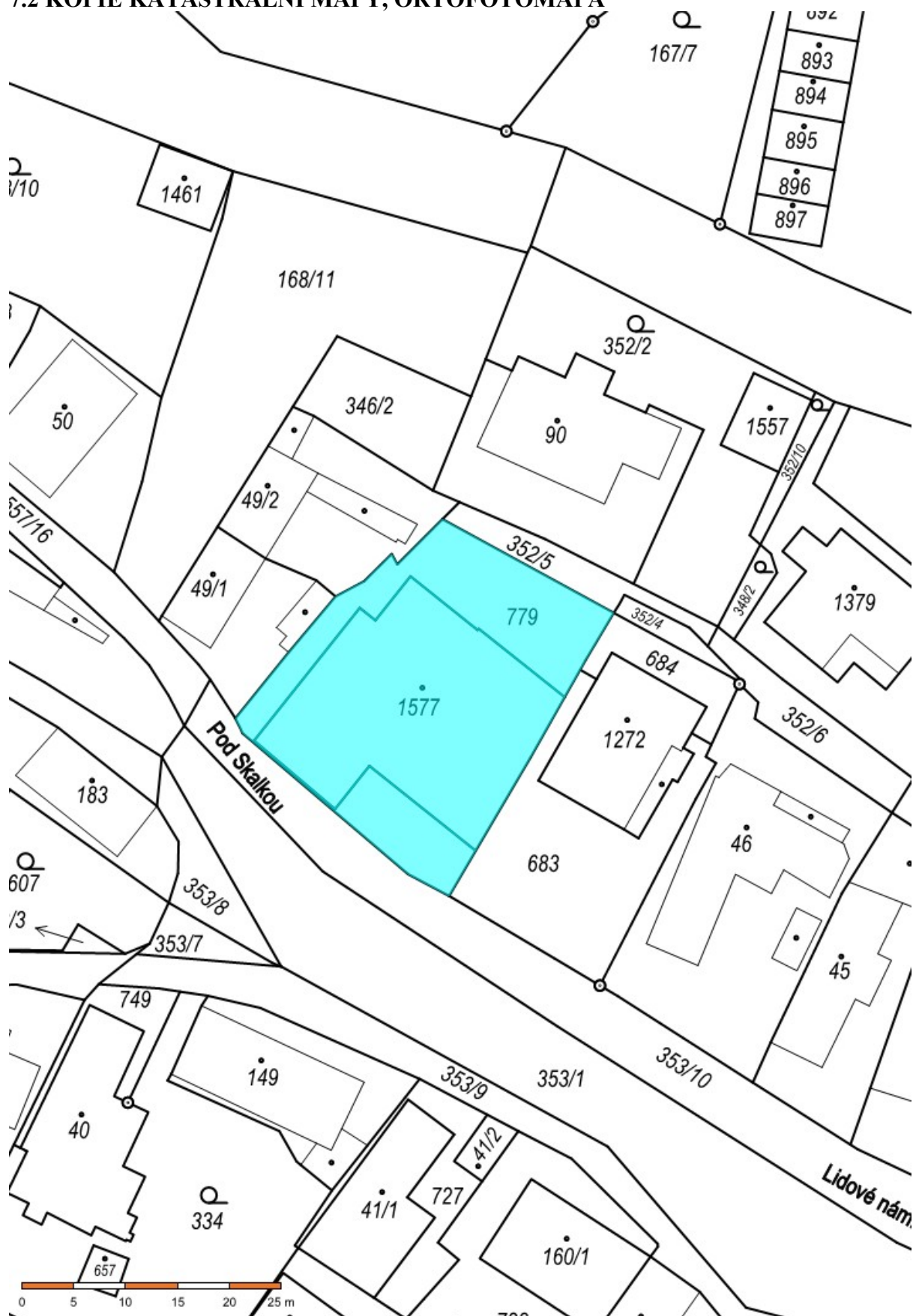
Podpis, razítko:

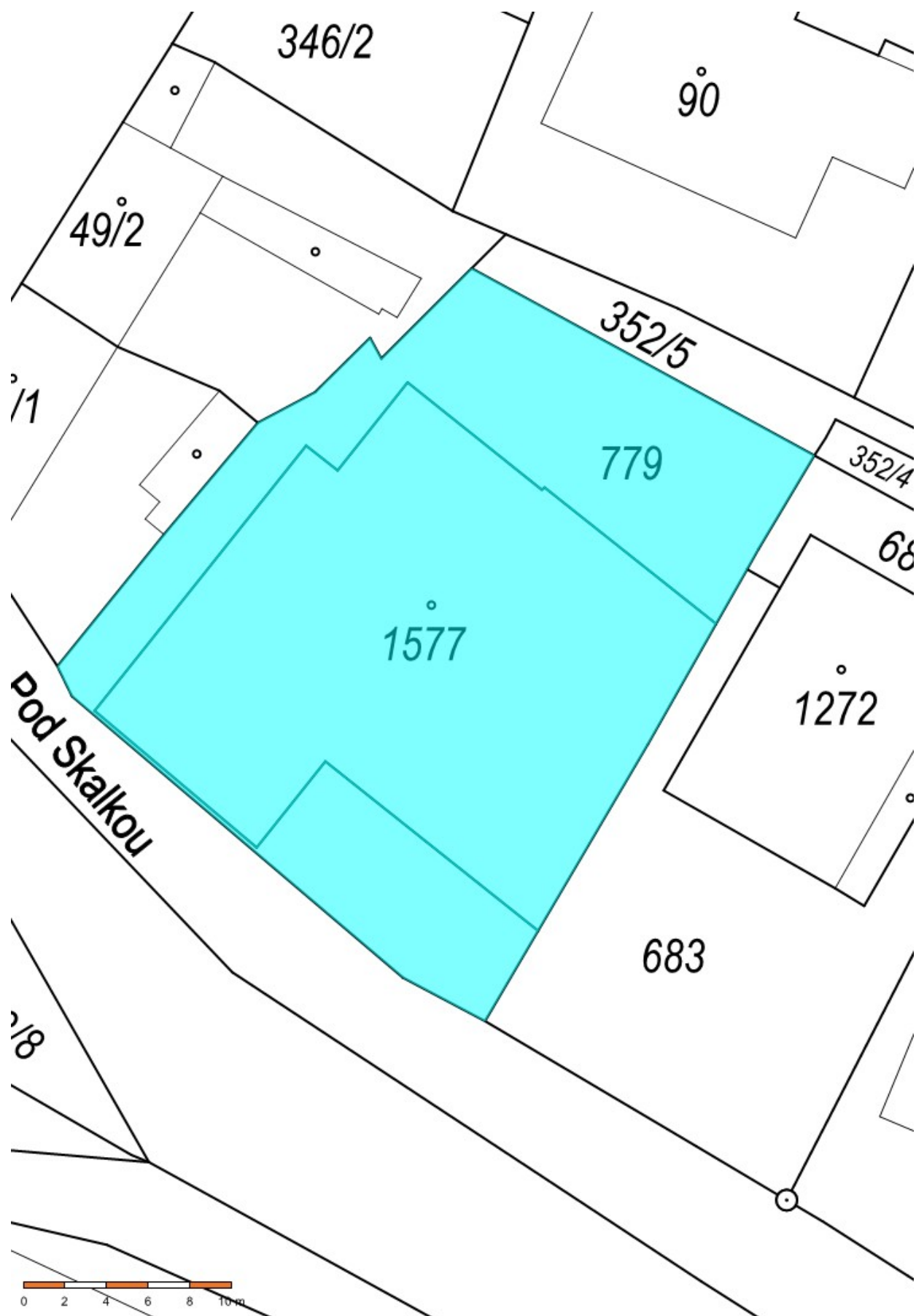
Řízení PÚ:

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 Mělník, kód: 206.

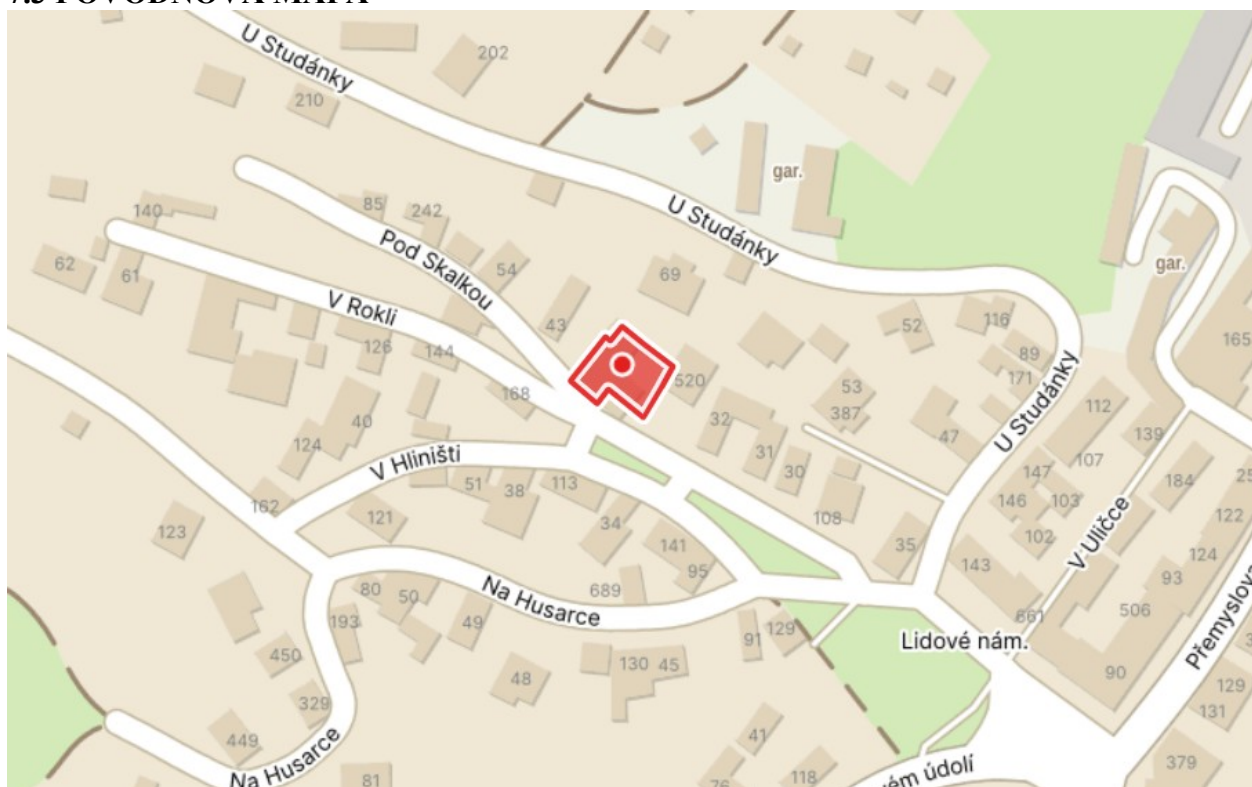
7.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY, ORTOFOTOMAPA







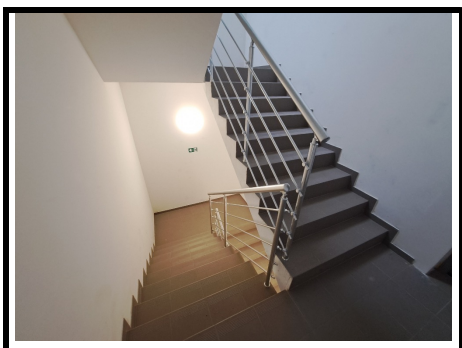
7.3 POVODŇOVÁ MAPA

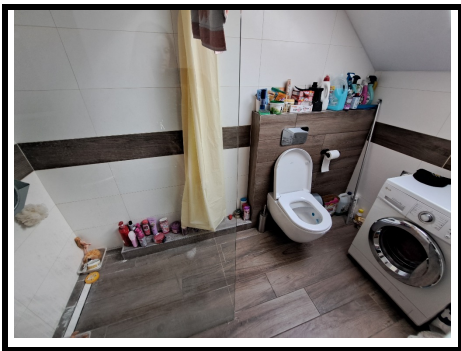


Zdroj: <https://geoportal.gepro.cz/#/>

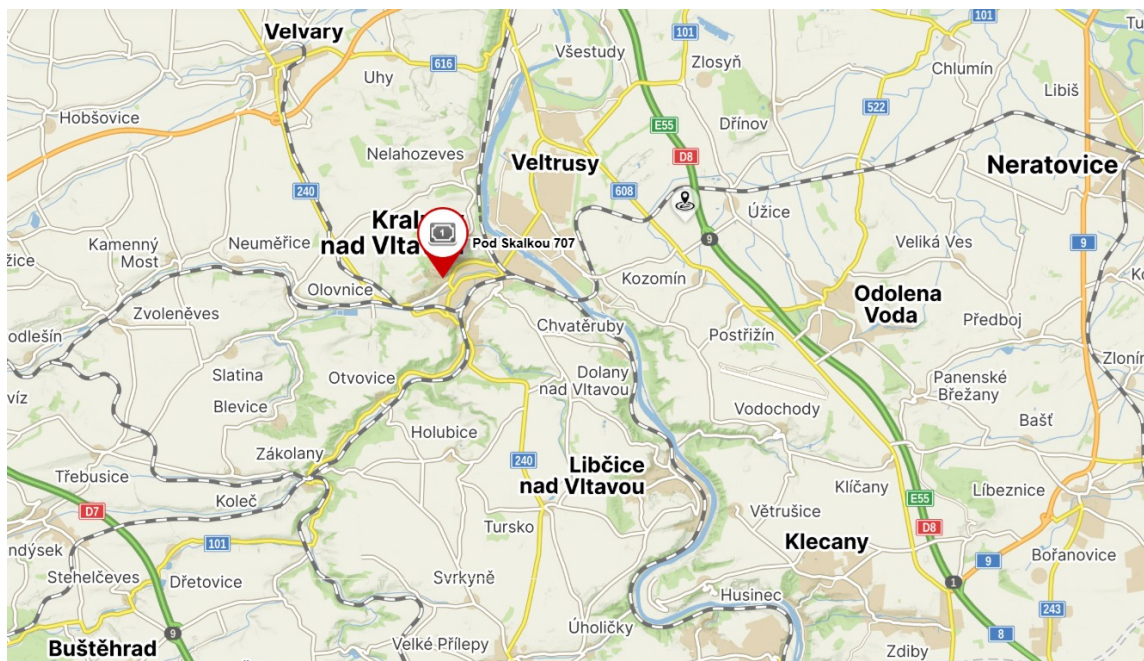
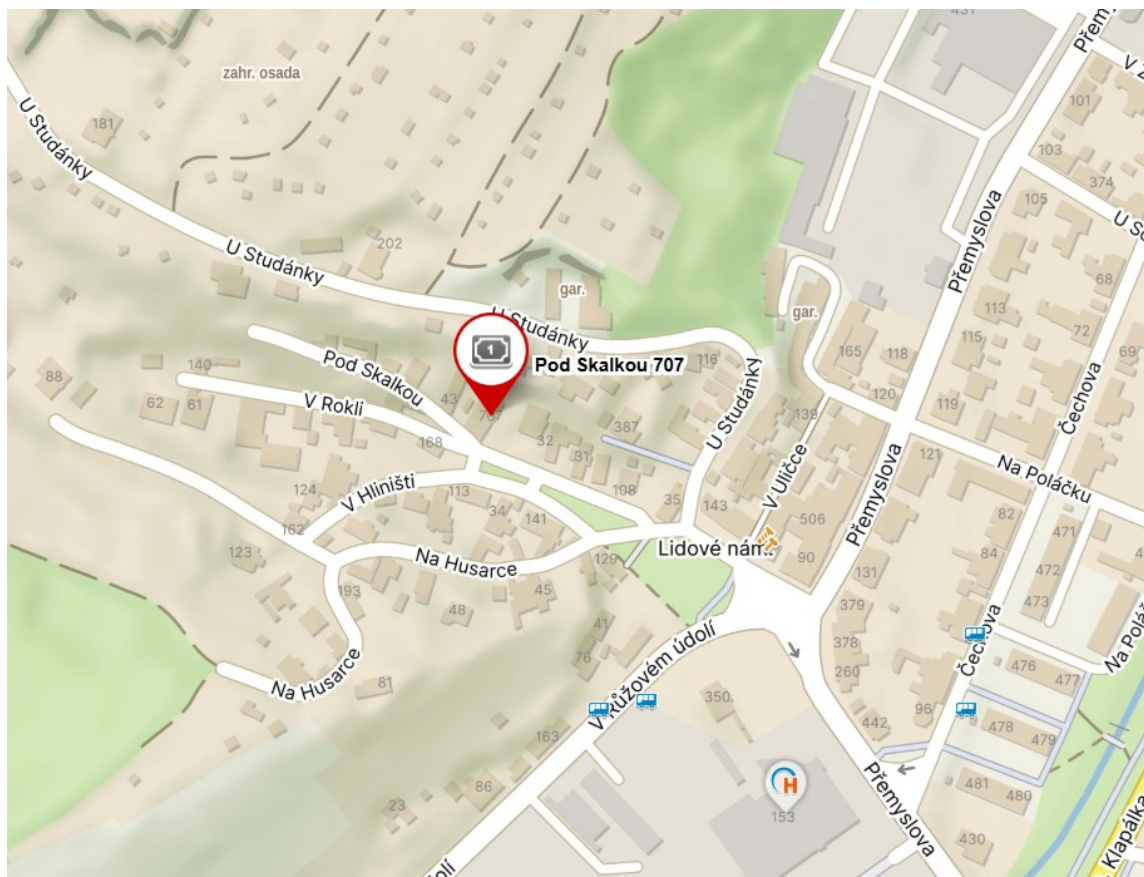
7.4 FOTODOKUMENTACE

POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC ze dne 9.3.2026





7.5 SITUAČNÍ SCHEMA



7.6 ČSOB INDEX BYDLENÍ

	Byty	Rodinné domy	Pozemky
Q1/2020	156,4	144,2	168,2
Q2/2020	160,3	146,9	173,1
Q3/2020	166,1	150,1	179,5
Q4/2020	170,9	154,3	185,2
Q1/2021	177,4	159,2	194,8
Q2/2021	184,1	165,9	205,5
Q3/2021	193,3	173,9	215,9
Q4/2021	203	181,9	228,2
Q1/2022	214	190,4	240,9
Q2/2022	222,8	198,9	254,6
Q3/2022	227,5	204,1	266,8
Q4/2022	225,9	207,8	278,8
Q1/2023	220,3	207,6	289,4
Q2/2023	215,7	206,4	295,2
Q3/2023	213,3	207	298,5
Q4/2023	212,9	207,6	298,5
Q1/2024	213,5	209,9	300,9
Q2/2024	214,8	213	302,7
Q3/2024	220,4	216,8	308,8
Q4/2024	227,9	220,9	313,1
Q1/2025	236,3	226,4	319,4
Q2/2025	244,5	231,6	324,5
Q3/2025	252,3	236,7	327,7
Q4/2025	259,1	241,9	335,6

Zdroj: <https://www.csob.cz/> (Tiskové zprávy | ČSOB)