

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 033276/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Fronc Ins v.o.s. <i>insolvenční správce dlužníků Josefa Iveta Rejzkovi, bytem č.p. 67, 282 01 Mrzky Zemské právo 1574/3 102 00 Praha - Hostivař</i>
Číslo jednací:	KSPH 74 INS 2022 / 2026
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:	Mrzky č.p. 67, okres Kolín
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	13.05.2026
Zpracováno ke dni:	13.05.2026
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 21 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

1. Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 234, jehož součástí je rodinný dům č. p. 67, a pozemku parc. č. 1209/5, vč. příslušenství, v obci Mrzky, okres Kolín, katastrální území Mrzky, na listu vlastnictví č. 19.
2. Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 340, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, vč. příslušenství, v obci Mrzky, okres Kolín, katastrální území Mrzky na listu vlastnictví č. 19.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku – předmětem ocenění má být samostatně zajištěný majetek (parc. č. st. 234 a 1209/5) a nezajištěný majetek (parc. č. st. 340).

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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy (ortofoto), informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 234, st. 340 a 1209/5, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Mrzky č.p. 67, okres Kolín
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kolín
Obec:	Mrzky
Katastrální území:	Mrzky

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – Iveta Rejzková, spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Rejzek Josef a Rejzková Iveta, č. p. 67, 28201 Mrzky

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 234, jehož součástí je rodinný dům č. p. 67, parc. č. st. 340, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a parc. č. 1209/5, vč. příslušenství, v obci Mrzky, okres Kolín, katastrální území Mrzky, na listu vlastnictví č. 19.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis staveb

Oceňovaný rodinný dům č. p. 67 je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, není podsklepená.

Objekt je smíšené konstrukce (kámen + cihly + tvárnice), přístavba je cihlová. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová a pultová, krytinu tvoří pálená taška a plech, klempířské prvky jsou plechové. Plášť je částečně zateplen polystyrenem, na části objektu chybí fasáda. Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře jsou v kovových zárubních. Podlahy jsou plovoucí laminátové, s koberci, korkové nebo s keramickou dlažbou. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s částečně vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, WC je samostatné.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je odebírána ze studny. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden ani dostupný. Vytápění je zajištěno skrze tepelné čerpadlo a křbovými kamny, ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo, s přídatným bojlerem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby před cca 80-90 lety. V posledních letech proběhly menší úpravy (nové rozvody elektřiny, vody, nový komín, instalace tepelného čerpadla), dům je však bez celkové rekonstrukce. Jsou zašlé povrchy, zastarávající vnitřní vybavení, horší je stav křbových kamen, na části domu chybí fasáda, jsou stopy zemní vlhkosti. Stav objektu je nutné charakterizovat jako obyvatelný, ale k rekonstrukci.

Dispozice rodinného domu je 3+1: v přízemí je zádveří, koupelna, WC, komora, technická místnost, chodba, kuchyně a obývací pokoj s jídelnou a schodištěm. V podkroví je chodba, 2x pokoj a balkon. Celková podlahová plocha je 118,1 m², užitná plocha vč. příslušenství 123,6 m².

Na pozemku parc. č. st. 340 se pak nachází druhá obytná stavba, která je v katastru nemovitostí zapsána jako jiná stavba bez čp/če. Není zkolaudována k bydlení. Nemá vlastní přístup z veřejné komunikace. Dle sdělení přítomné osoby ji stavební úřad zkolauduje k bydlení po propojení s hlavní stavbou (č. p. 67) – propojovací chodba zatím není zhotovena. Objekt je přízemní, bez obytného podkroví, není podsklepený. Je smíšené konstrukce (cihly + tvárnice). Střecha je sedlová a pultová, krytina keramická taška, klempířské prvky barvený pozink. Není zhotovena fasáda. Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře jsou v kovových zárubních. Podlahy jsou plovoucí laminátové a s keramickou dlažbou. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s částečně vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází vana, umyvadlo a WC.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je odebírána ze studny. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden ani dostupný. Vytápění je zajištěno skrze tepelné čerpadlo a křbovými kamny, ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo, s přídatným bojlerem.

Stáří této stavby není známo, odhadnuto na 60 let. Interiér je s pouze minimálními úpravami, jsou zašlé povrchy, poškozené podlahy, zastarávající vnitřní vybavení, na části domu chybí fasáda, jsou stopy zemní vlhkosti. Stav objektu je nutné charakterizovat jako obyvatelný, ale k rekonstrukci.

Dispozice stavby je 2+1: zádveří, koupelna s WC, obývací pokoj, kuchyně, pokoj. Celková podlahová plocha je 66,5 m².

Celková podlahová plocha obou staveb je 184,6 m², užitná plocha vč. příslušenství 190,1 m².

č. p. 67 - přízemí		
Ostatní prostory	Zádveří	5,80 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,80 m ²
Koupelna, WC	WC	0,80 m ²
Ostatní prostory	Komora	5,60 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,50 m ²
Ostatní prostory	Místnost	3,30 m ²
Kuchyně	Kuchyně	14,40 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	38,80 m ²
č. p. 67 - podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	6,60 m ²
Pokoj	Pokoj	16,90 m ²
Pokoj	Pokoj	18,60 m ²
Příslušenství	Balkón	5,50 m ²
jiná stavba bez čp/če		
Ostatní prostory	Zádveří	4,50 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,20 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	29,70 m ²
Kuchyně	Kuchyně	10,00 m ²
Pokoj	Pokoj	14,10 m ²
Podlahová plocha		184,60 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		190,10 m ²

Popis pozemků a lokality

Obec Mrzky se nachází v západní části okresu Kolín, cca 28 km od hranice okresního města, cca 15 km od hranice Hlavního města Prahy. Má přibližně 170 obyvatel a nemá žádnou občanskou vybavenost. Je obsluhována autobusovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny a kanalizace.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na západním okraji obce, v oddělené lokalitě několika obytných staveb. Vzdálenost centra obce je cca 500 m. Jedná se o klidnou lokalitu, v těsné blízkosti luk a lesů, lokalita je se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Celková výměra pozemků činí 659 m². Pozemky jsou mírně svažité, na severním okraji svažité. Jsou oploceny pletivem, pletivovými díly, část pozemku je neoplocena. Na pozemcích jsou menší trvalé okrasné porosty. Na pozemcích se dále nacházejí vedlejší stavby – drobné kůlny (pozemek parc. č. st. 340) a přístřešky (pozemek parc. č. st. 234). Parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Na LV je zapsáno věcné břemeno služebnosti čerpání vody ze studny – dle sdělení přítomné osoby již není aktuální.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.05.2026 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 122,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 169 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Praha - 15 km	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - E, K	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - bez vybavenosti	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **636,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

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 spoluvl. 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: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00

- | | | |
|---|-----|------|
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | IV | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = 1,010$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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 nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	636,-	1,010		642,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 234	457	642,36	293 558,52
§ 4 odst. 1	zahrada	1209/5	86	642,36	55 242,96
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 340	116	642,36	74 513,76
Stavební pozemky - celkem			659		423 315,24

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	85 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 538,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	105,90 m ²
podkroví:	=	75,60 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	105,90 m ²	2,60 m
podkroví:	75,60 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(105,9)*(2,80)	=	296,52 m ³
podkroví:	(75,6)*(0,80+2,40/2)	=	151,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	447,72 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	105,90 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	181,50 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,71	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	V	0,10
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 85 let:

$$s = 1 - 0,005 * 85 = \mathbf{0,575}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,571}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 4\,538,- \text{ Kč/m}^3 * 0,571 = 2\,591,20 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 447,72 \text{ m}^3 * 2\,591,20 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 1\,171\,733,38 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,171\,733,38 \text{ Kč}}$$

1.3. Jiná stavba - charakter rodinného domu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 (jiná stavba § 23)
	porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 538,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: = 86,30 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	86,30 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1. NP: $(86,3) \cdot (2,30 + 0,80 + 3,00/2)$ = 396,98 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 396,98 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	86,30 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	86,30 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	V	0,10
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,643}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 4\,538,- \text{ Kč/m}^3 * 0,643 = 2\,917,93 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 396,98 \text{ m}^3 * 2\,917,93 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 1\,169\,943,45 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,169\,943,45 \text{ Kč}}$$

1.4. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	35,30	2,50 m
35,30 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(35,3)*(2,50) = 88,25

Obestavěný prostor - celkem: **88,25 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					65,17
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6517

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6517
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,1440</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 048,94
Plná cena:	88,25 m ³ * 2 048,94 Kč/m ³	=	180 818,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 80 = 37,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vedlejší stavba - cena zjištěná

*	0,625
=	113 011,85 Kč
*	1,010
=	114 141,97 Kč
=	114 141,97 Kč

1.5. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 10,00 m
Elektrické čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
+	19 050,- Kč
=	28 800,- Kč
*	0,8000
*	3,5780
=	82 437,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 85 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 85 / 100 = 85,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 85,0 \% / 100)$

*	0,150
=	12 365,57Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

opotřebení čerpadel 85,0 %

+	10 780,- Kč
=	10 780,- Kč
*	0,8000
*	3,5780
=	30 856,67 Kč
*	0,150
=	4 628,50 Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

+	4 628,50 Kč
=	16 994,07 Kč
*	1,010
=	17 164,01 Kč

Studna - cena zjištěná

=	17 164,01 Kč
---	---------------------

1.6. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	423 315,24
Celková výměra pozemku	m ²	659,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	32 118,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	2 730,03
Trvalé porosty	=	2 730,03 Kč

Pozemky parc. č. st. 234 a 1209/5, vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky: 423 315,24 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům	1 171 733,38 Kč
1.3. Jiná stavba - charakter rodinného domu	1 169 943,45 Kč
1.4. Vedlejší stavba	114 141,97 Kč
1.5. Studna	17 164,01 Kč
1.6. Trvalé porosty	2 730,03 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem + **2 475 712,84 Kč**

**Pozemky parc. č. st. 234 a 1209/5, vč. součástí a příslušenství -
cena zjištěná celkem** = **2 899 028,08 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.

Oceňovaný majetek tvoří ucelený soubor, dle zadání objednatele je však nutné ocenění na 2 části – pozemky parc. č. st. 234 a 1209/5 s rodinným domem č. p. 67 a pozemek parc. č. st. 340 s jinou stavbou bez čp/če. Tato stavba (bez čp/če) však může být jen obtížně oceněna samostatně, neboť není zkolaudována jako obytná a nemá vlastní přístup z veřejné komunikace – nemovitost prakticky není samostatně obchodovatelná. Pozemek parc. č. st. 340 je navíc plně zastavěn, dům tedy nemá žádnou zahradu. Ocenění této nemovitosti bude proto provedeno rozdílem mezi oceněním celého stávajícího souboru (jako dvougenerační nemovitosti) a oceněním pouze první části (pozemků parc. č. st. 234 a 1209/5 vč. součástí).

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Celý soubor

Mrzky č.p. 67 + stavba bez čp/če, okres Kolín					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Mrzky č.p. 67 + stavba bez čp/če, okres Kolín	185 m ²	dobrý, tepelné čerpadlo	659 m ²	kůlny, přístřešky
1	Lipany č.p. 21, Vitice, okres Kolín	200 m ²	lepší stav, ale horší vytápění	1398 m ²	sklep, garáž, kotelna, sklady
2	Nerudova č.p. 135, Úvaly, okres Praha-východ	195 m ²	dobrý, ale horší vytápění	1045 m ²	garáž, dílna, sklad
3	Brandýská č.p. 182, Jirny, okres Praha-východ	180 m ²	lepší stav, ale horší vytápění	754 m ²	garáž, kůlna

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. úpravy na pramen	Cena po úpravě na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	7 143 965,00 Kč	1	7 143 965,00 Kč	1	1	1	1.25	1.1	1.375	5 195 610,91 Kč
2	9 900 000,00 Kč	1.05	10 395 000,00 Kč	1.15	1	0.9	1.15	1.05	1.24976	8 317 580,34 Kč
3	10 000 000,00 Kč	1	10 000 000,00 Kč	1.1	1	1	1	1.05	1.155	8 658 008,66 Kč
Celkem průměr										7 390 400,00 Kč
Minimum										5 195 610,91 Kč
Maximum										8 658 008,66 Kč
Směrodatná odchylka - s										1 908 349,31 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										5 482 050,69 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										9 298 749,31 Kč
Koeficient úpravy na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší, u staršího prodeje vyšší.										
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 redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny domy podobných výměr, s dvougeneračním uspořádáním (nebo prostorem takového uspořádání umožňujícím), v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, stavu a způsobu vytápění domů, velikosti pozemků, příslušenství. U vzorku 2 zohledněn větší časový odstup od data prodeje.

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

= 7 390 400 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 390 000 Kč

Pozemky parc. č. st. 234 a 1209/5

Mrzky č.p. 67, okres Kolín					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Mrzky č.p. 67, okres Kolín	118 m ²	dobrá, tepelné čerpadlo	543 m ²	přístřešky
1	Vrátkov č.p. 67, okres Kolín	125 m ²	dobrá, tepelné čerpadlo, solární panely	472 m ²	garáž, dílna
2	Na Hrázi č.p. 42, Tehovec, okres Praha-východ	132 m ²	mírně lepší, tepelné čerpadlo	352 m ²	technická místnost, kůlna, dřevník
3	Vrátkov č.p. 10, okres Kolín	136 m ²	dobrá, ale horší vytápění	465 m ²	přístřešky

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6 000 000,00 Kč	1	6 000 000,00 Kč	1	1	1.05	0.95	1.1	1.09725	5 468 215,99 Kč
2	5 300 000,00 Kč	1	5 300 000,00 Kč	1	1.05	1.05	0.85	1.05	0.983981	5 386 281,50 Kč
3	4 500 000,00 Kč	1	4 500 000,00 Kč	1	1.05	0.9	0.95	1	0.89775	5 012 531,33 Kč
Celkem průměr										5 289 010,00 Kč
Minimum										5 012 531,33 Kč
Maximum										5 468 215,99 Kč
Směrodatná odchylka - s										242 916,63 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										5 046 093,37 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										5 531 926,63 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: Do porovnání byly zařazeny domy podobných výměr, v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, stavu a způsobu vytápění domů, velikosti pozemků, příslušenství.

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

= 5 289 010 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 289 000 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav, rozsah rekonstrukce a způsob vytápění, příslušenství. Oceňovaný majetek tvoří ucelený soubor, dle zadání objednatele bylo nutné ocenění na 2 části – pozemky parc. č. st. 234 a 1209/5 s rodinným domem č. p. 67 a pozemek parc. č. st. 340 s jinou stavbou bez čp/če. Pozemek parc. č. st. 340 však prakticky není samostatně obchodovatelný, a proto ani samostatně ocenitelný porovnáním, jeho ocenění bylo proto provedeno rozdílem mezi oceněním celého stávajícího souboru a oceněním pouze první části (pozemků parc. č. st. 234 a 1209/5 vč. součástí).

Výsledek dle cenového předpisu

- celý soubor	2.899.030 Kč
- z toho parc. č. st. 234 a 1209/5	1.614.940 Kč
- z toho parc. č. st. 340	1.284.090 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

- celý soubor	7.390.000 Kč
- parc. č. st. 234 a 1209/5	5.289.000 Kč
- rozdíl – hodnota parc. č. st. 340	2.101.000 Kč

Pozn.: Takto určené hodnoty částí souboru jsou platné pouze za předpokladu, že bude maximalizován výnos z nemovitostí prodejem celku, a je nutné pouze rozdělení celkové hodnoty mezi zajištěný a nezajištěný majetek. V případě samostatného prodeje jednotlivých částí souboru by bylo nutné zvážit další omezující faktory, a to:

- u pozemků parc. č. st. 234 a 1209/5 sníženou poptávku plynoucí ze skutečnosti, že logický celek pozemků je narušen majetkem jiného vlastníka (parc. č. st. 340), který je navíc napojen na síť a technologie na pozemku parc. č. st. 234 (především studnu a tepelné čerpadlo) – předpokládaná srážka 10%
- u pozemku parc. č. st. 340 pak skutečností, že pozemek nemá vlastní přístup (nutné právní řešení), dům nemá zahradu, není samostatně zkolaudovatelný k bydlení a je napojen na síť a technologie na pozemku parc. č. st. 234 jiného vlastníka (především studnu a tepelné čerpadlo) – předpokládaná srážka 30%.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

1. Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 234, jehož součástí je rodinný dům č. p. 67, a pozemku parc. č. 1209/5, vč. příslušenství, v obci Mrzky, okres Kolín, katastrální území Mrzky, na listu vlastnictví č. 19.

2. Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 340, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, vč. příslušenství, v obci Mrzky, okres Kolín, katastrální území Mrzky na listu vlastnictví č. 19.

1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5.289.000 Kč

Slovy: pětmilionůdvěstěosmdesátdevět tisíc korun českých

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

2.101.000 Kč

Slovy: dvě miliony jedno sto jedentisíc korun českých

Pozn.: Takto určené hodnoty částí souboru jsou platné pouze za předpokladu, že bude maximalizován výnos z nemovitostí prodejem celku, a je nutné pouze rozdělení celkové hodnoty mezi zajištěný a nezajištěný majetek.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně
podepsal XP
invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.06.08
09:32:39 +02'00'

V Praze, dne 08.06.2026

Ing. Jitka
Mašínová

Digitálně podepsal
Ing. Jitka Mašínová
Datum: 2026.06.08
11:32:23 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal
Martin Málek
Datum:
2026.06.08
09:32:24 +02'00'

František
k
Kořínek

Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.06.08
09:49:10 +02'00'

Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 033276/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH pro Kristýna Fronc Chalupecká, JUDr.
Ing.

Okres: CE0204 Kolín

Obec: 513288 Mrzky

Kat.území: 767166 Mrzky

List vlastnictví: 19

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Rejsek Josef a Rejsková Iveta, č.p. 67, 28201 Mrzky	710714/0348 715202/0909	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 234	457	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mrzky, č.p. 67, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 234				
St. 340	116	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 340				
1209/5	86	zahrad		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost čerpání vody ze studny

Oprávnění pro

Parcela: St. 235, Parcela: St. 236, Parcela: St. 237, Parcela: 1209/2, Parcela: 1209/3, Parcela: 1209/4

Povinnost k

Parcela: St. 234, Parcela: St. 340

Listina Usnesení soudu číslo deníku 686/21 - smlouva o zřízení služebnosti ze dne 2.7.1921.

E-9414/2007-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů

A) ze Smlouvy o úvěru ve výši 1.370.000,-Kč a jejího příslušenství, vzniklých v období ode dne uzavření této smlouvy do 25.11.2075

B) veškerých dluhů vzniklých z titulu smluvních pokut, náhrady škod a bezdůvodného obohacení do 25.11.2075 a to až do celkové výše 1.644.000,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 234, Parcela: 1209/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 8900/029542-01/01/01-005/00/R. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 10:18:13. Zápis proveden dne 05.05.2015; uloženo na prac. Kolín

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 11:55:02

Okres: CE0204 Kolín

Obec: 513288 Mrzky

Kat.území: 767166 Mrzky

List vlastnictví: 19

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-4240/2015-204

Pořadí k 13.04.2015 10:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 8900/029542-01/01/01-005/00/R. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 10:18:13. Zápis proveden dne 05.05.2015; uloženo na prac. Kolín

V-4240/2015-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 8900/029542-01/01/01-005/00/R. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 10:18:13. Zápis proveden dne 05.05.2015; uloženo na prac. Kolín

V-4240/2015-204

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr.Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Rejsková Iveta, č.p. 67, 28201 Mrzky, RČ/IČO:
715202/0909

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov č.j. 203 Ex-27407/2025 -13 ze dne 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2025 12:52:33. Zápis proveden dne 18.12.2025; uloženo na prac. Kolín
E-10337/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 234, Parcela: St. 340, Parcela: 1209/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov č.j. 203 Ex-27407/2025 -16 ze dne 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2025 12:52:33. Zápis proveden dne 23.12.2025; uloženo na prac. Kolín
E-10338/2025-204

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

Povinnost k

Rejsková Iveta, č.p. 67, 28201 Mrzky, RČ/IČO:
715202/0909

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

Povinnost k

Rejsek Josef, č.p. 67, 28201 Mrzky, RČ/IČO: 710714/0348

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 11:55:02

Okres: CE0204 Kolín

Obec: 513288 Mrzky

Kat.území: 767166 Mrzky

List vlastnictví: 19

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 10:19:47.
Zápis proveden dne 05.05.2015.

V-4241/2015-204

Pro: Rejsek Josef a Rejsková Iveta, č.p. 67, 28201 Mrzky; společné jmění RČ/IČO: 710714/0348
715202/0909

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1209/5	33041	86

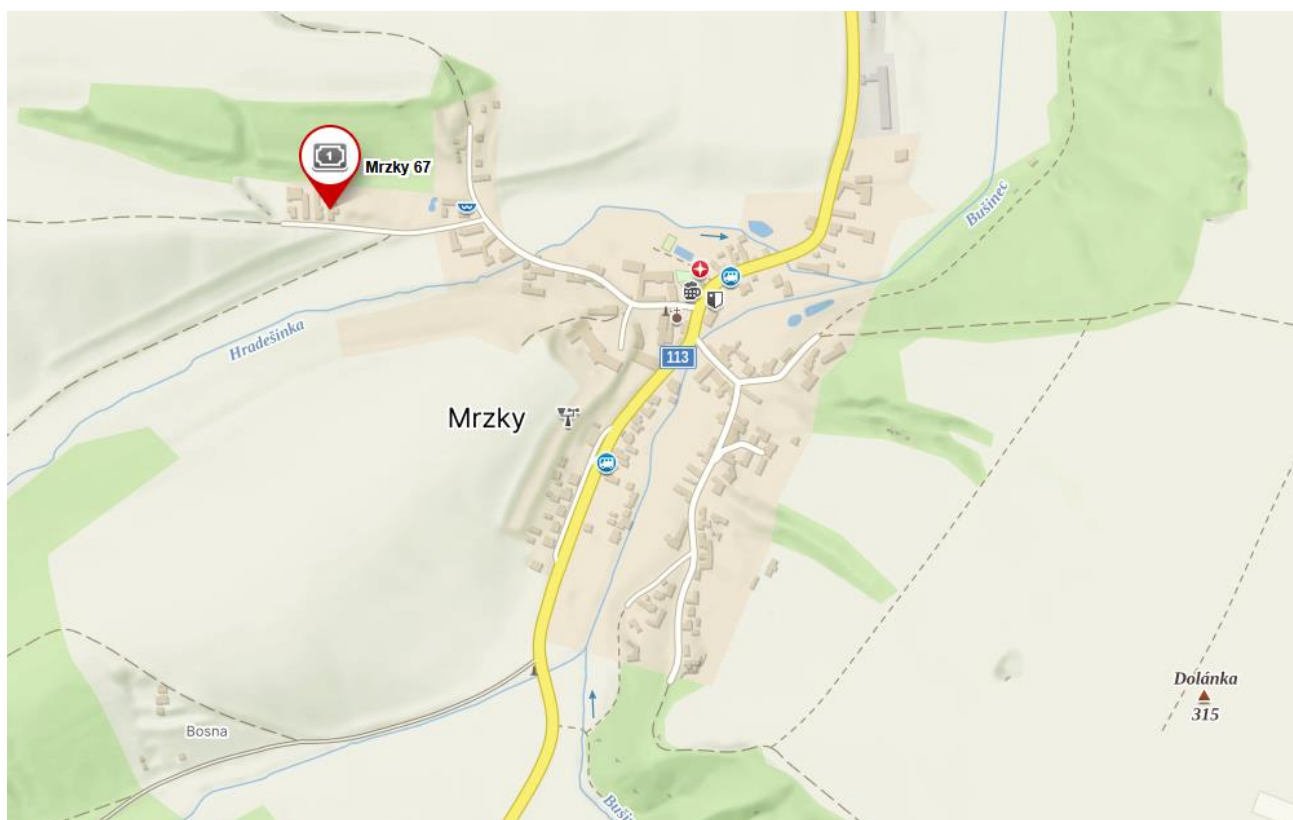
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

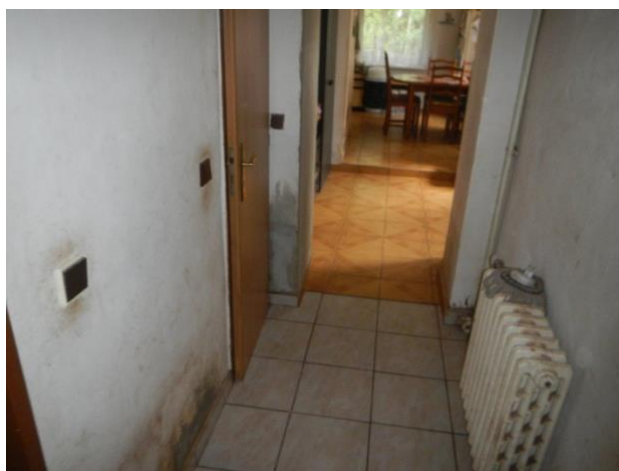
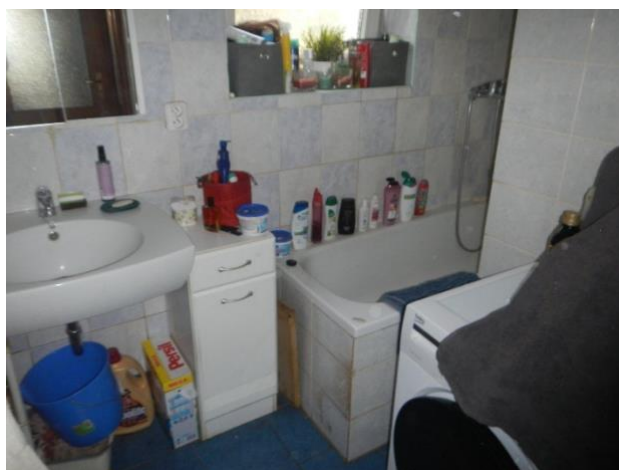
Vyhotoveno: 09.04.2026 12:12:55

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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://cusk.gov.cz/>.

Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti – celý soubor

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Lipany č.p. 21, Vitice, okres Kolín	Cena dle KS	7 143 965 Kč
Právní účinky ke dni	05.11.2025	Číslo řízení	V-9259/2025-204
Poznámka k ceně	Náš finanční specialista vám připraví několik možností, jak nejlépe financovat nákup tohoto domu.	Voda	Vodovod
Kanalizace	Jímka, Septik	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	5 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ne	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 398 m ²	Užitná plocha	200 m ²
Plocha zahrady	826 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Přízemní

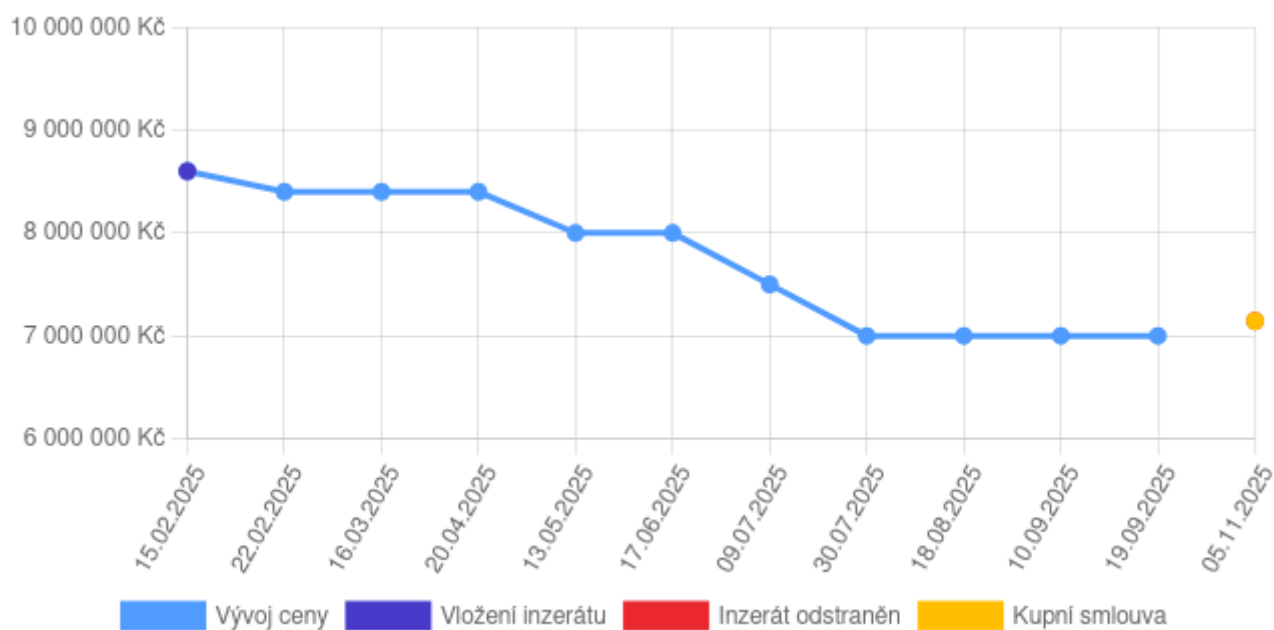
Dobrý den, nabízím k prodeji dvougenerační dům o celkové obytné ploše 200 m², v klidné obci Lipany u Vitic. Základní informace: - Dvě bytové jednotky - 3+kk a 4+kk. - Zahrada o velikosti 826 m². - Celková plocha pozemku je 1 398 m². - Zastavěná plocha domu činí 173 m². - Obytná plocha každé bytové jednotky je 100 m². - Nová střecha - Společná vstupní chodba. Bytová jednotka v přízemí: - Ve všech místnostech nová výmalba včetně sádrové omítky. Rozvody vody, odpadů a elektřiny, dále okna, podlahy, atd... - to vše zůstalo původní. - Dispozičně řešeno - dva pokoje, kuchyň, spíž, koupelna, samostatné WC a vstupní chodba. Bytová jednotka v prvním patře: - Zde proběhla celková rekonstrukce v roce 2021. - plastová okna, radiátory, podlahy (dlažba / plovoucí podlaha), rozvody vody, odpadů a elektřiny, podhledy ze sádrokartonu včetně izolace (vata 2x 20), kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů, elektrický boiler, dveře a vstupní bezpečnostní dveře do bytové jednotky. - Dispozičně řešeno - dva dětské pokoje, ložnice, spíž, vstupní chodba, koupelna, samostatné WC a kuchyň spojená s obývacím pokojem. Dům je napojen na vlastní studnu s pitnou vodou, ale je možné jej napojit i na obecní vodovod - přípojka je přímo u domu. Kanalizace je řešena skrze septik. Přednosti nemovitosti: - Velká a krásná zahrada, kde máte ovocné i okrasné stromy. - Klidná část obce s krásným výhledem do okolní krajiny. - Zhruba 10 minut jízdy do Českého Brodu. - K domu náleží také prosklená veranda, sklep, garáž, velká technická místnost, kotelna, půda a několik dalších zděných úložných prostorů. - Zahrada nabízí dokonalé soukromí. - Autobusová zastávka 3 minuty chůze od domu. - Lipany jsou součástí obce Vitice, kde naleznete MŠ a ZŠ a potraviny. Pokud vás tato nabídka zaujala, neváhejte se na mě obrátit. Rád vás nemovitostí provedu a poskytnu veškeré potřebné informace. Těším se na viděnou.

2. Fotodokumentace

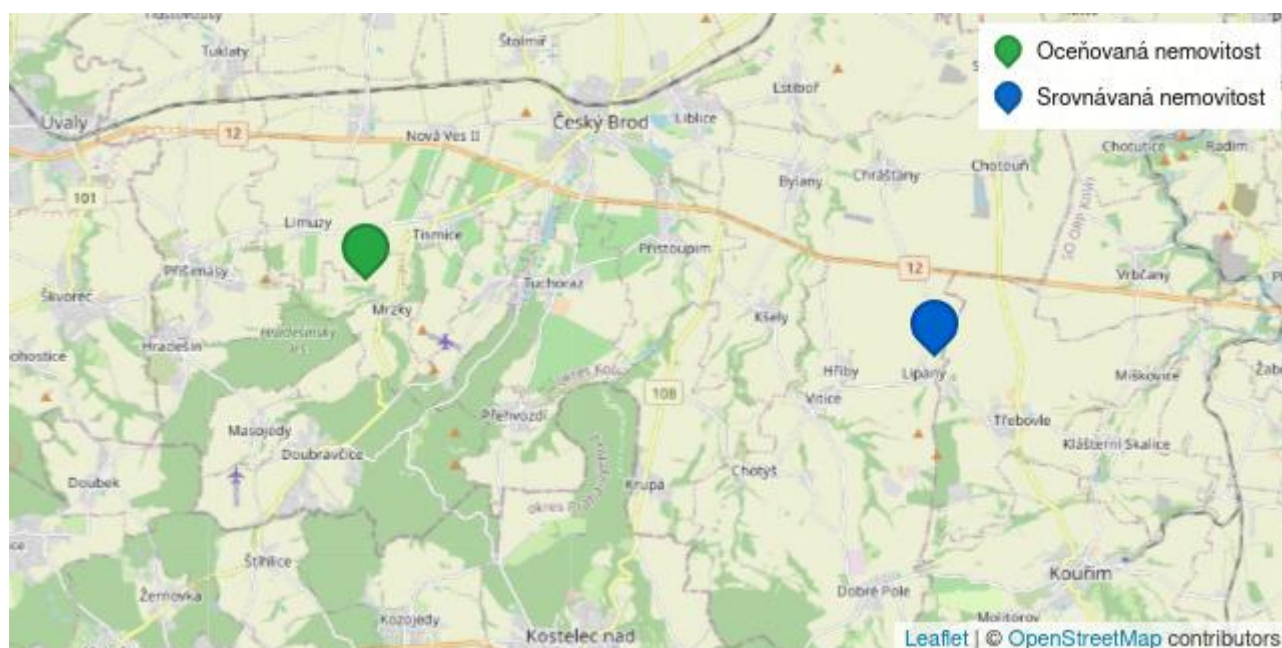




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

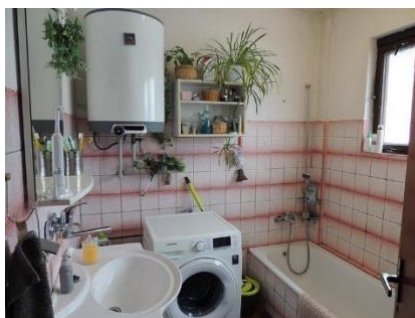
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Nerudova č.p. 135, Úvaly, okres Praha-východ	Cena dle KS	9 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.02.2025	Číslo řízení	V-1923/2025-209
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Terasa	Ano	Balkón	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1 045 m ²
Užitná plocha	195 m ²	Podlahová plocha	195 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Typ objektu	Patrový

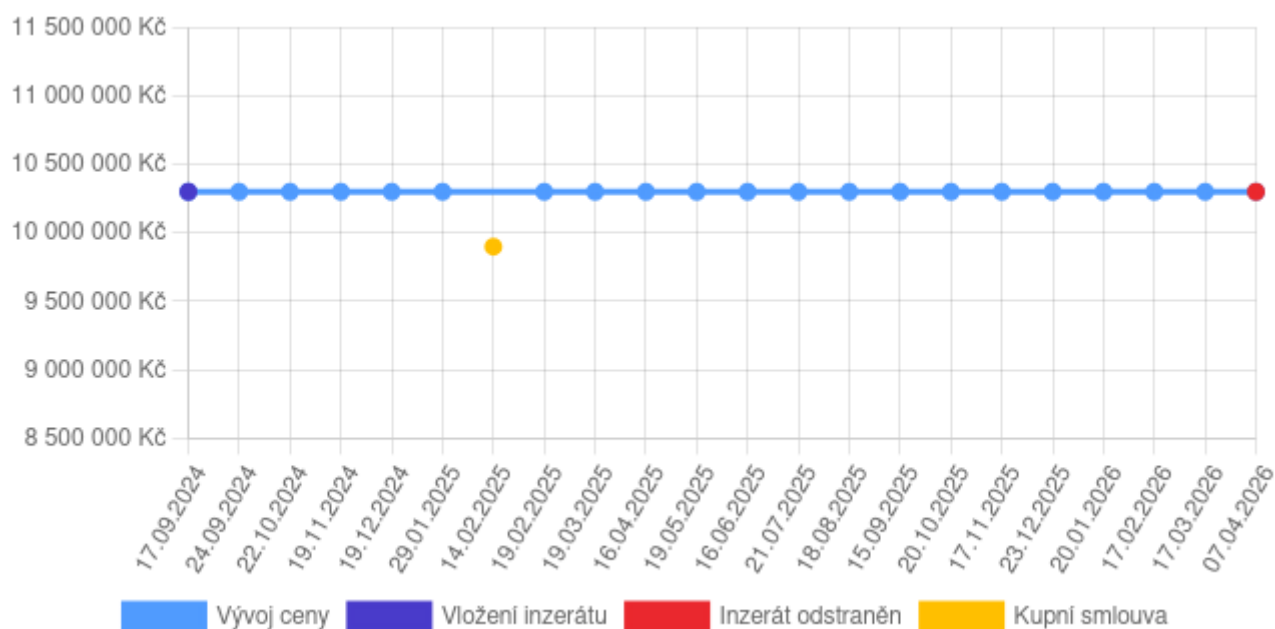
Ve výhradním zastoupení nabízíme ke koupi prostorný dvougenerační RD s garáží a technickým zázemím, umístěný v širším centru Úval, v ul. Nerudova. Nemovitost má kompletní napojení na inženýrské sítě, plus vlastní studnu. Zahrada je na jižním svahu, za plotem jí lemuje potok Výmola. Umístění nemovitosti a zahrady zaručuje klid a soukromí. Dům je koncipován jako dvoupodlažní 2x 3+1 s terasou. Vedlejší stavbou je garáž s dílnou a technické zázemí s kotelnou a skladem. Na zahradě se nachází skleník a ovocné stromy. V přízemí se nachází hala, chodba, schodiště, WC, koupelna, kuchyň, jídelna, obývací pokoj, ložnice, pokoj. V patře je chodba, dvě ložnice, obývací pokoj (rozestavěný), koupelna s WC, kuchyň, terasa. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, náhradní zdroj je kotel na TP, ohřev vody elektrickým bojlerem pro každé patro zvlášť. Velkou předností bydlení v Úvalech je výborné dopravní spojení do centra Prahy městskou dopravou nebo vlakem. Veškerá občanská vybavenost. Využití pro větší rodinu, dvougenerační bydlení, případně jako investiční záměr na vybudování bytových jednotek s následným pronájmem. Stavební dokumentace s původními plány je k dispozici. Další podrobnější informace u makléře.

2. Fotodokumentace

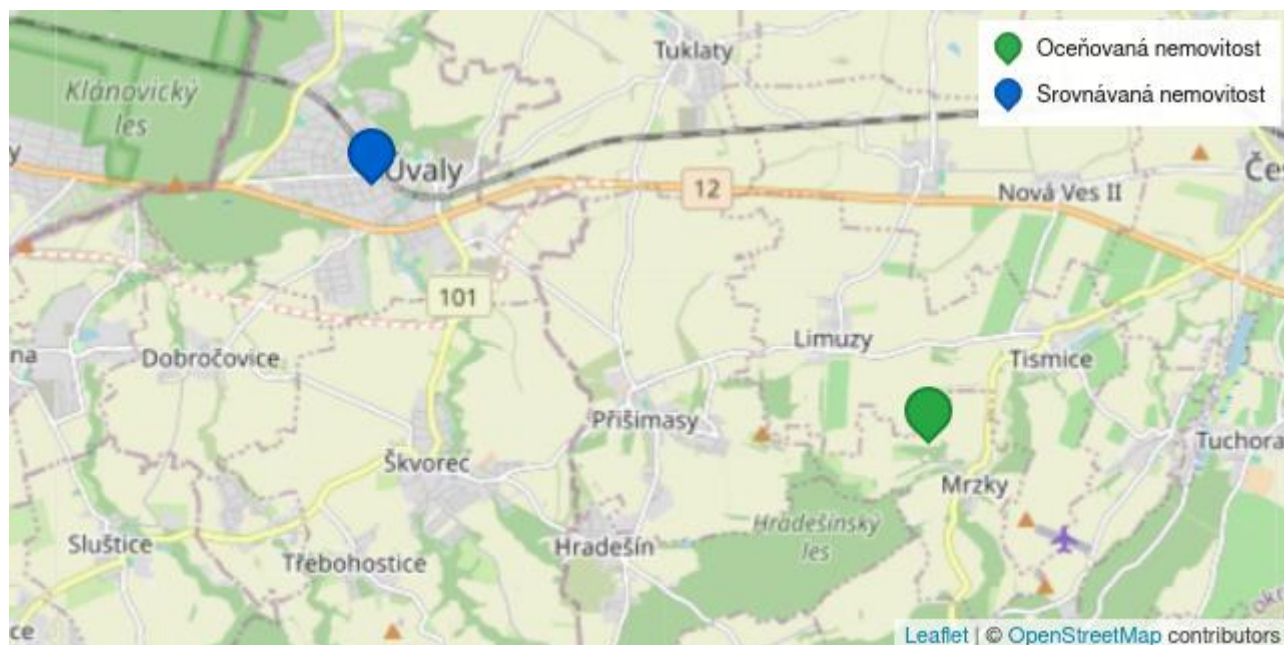




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

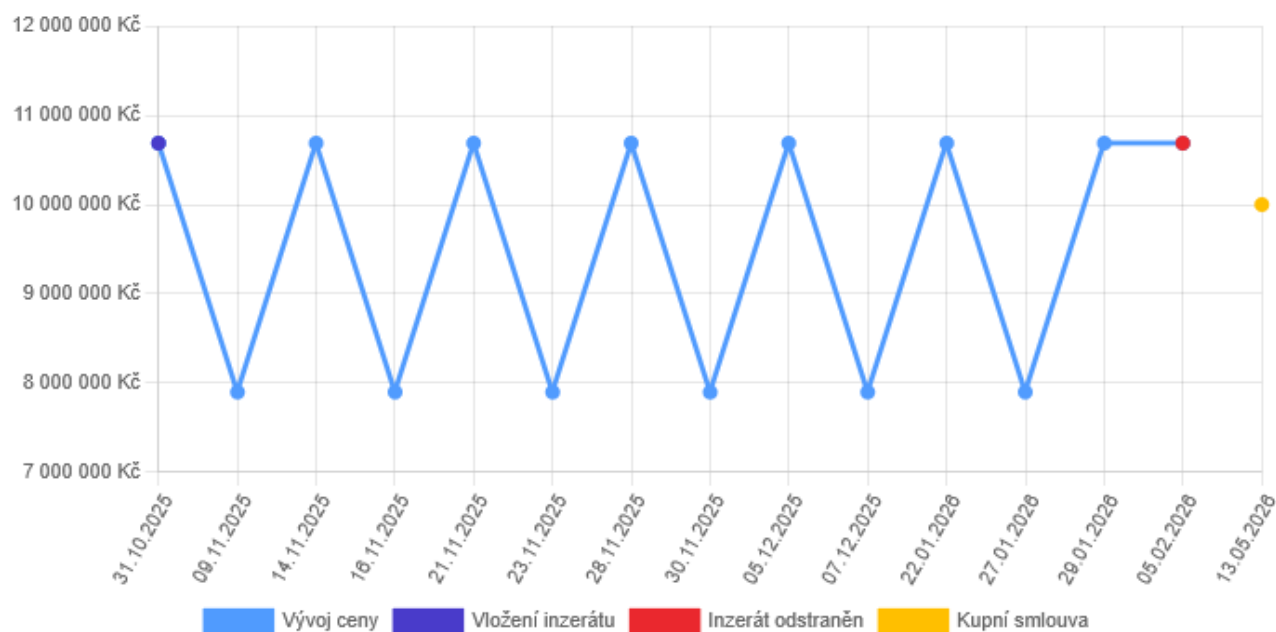
Lokalita	Brandýská č.p. 182, Jirny, okres Praha-východ	Cena dle KS	10 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.05.2026	Číslo řízení	V-6479/2026-209
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	30 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	754 m ²
Užitná plocha	180 m ²	Plocha zahrady	650 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji prostorný, rodinný dům cca 180m², 5+1, který stojí v ulici Brandýská v Jirnech. Jedná se o patrový dům stojící na vlastním pozemku o rozloze 754m². Dispozice domu je řešena jako přízemí : dva pokoje, kuchyň, předstíh a koupelna s vanou a toaletou a patro , kde jsou 3 ložnice, koupelna s toaletou a chodba se vstupem na balkon s výhledem na rozlehlou zahradu. . Dům je částečně podsklepen a je napojen na všechny inženýrské sítě, elektřinu, vodovod, kanalizaci i plyn. Topení v domě obstarává plynový kotel. Okna jsou plastová. Veškerá občanská vybavenost v místě a skvělá dopravní dostupnost (cca 30 minut do Prahy) dělá z této nemovitosti báječné rodinné bydlení, ale i skvělou investiční příležitost. Vřele doporučujeme.

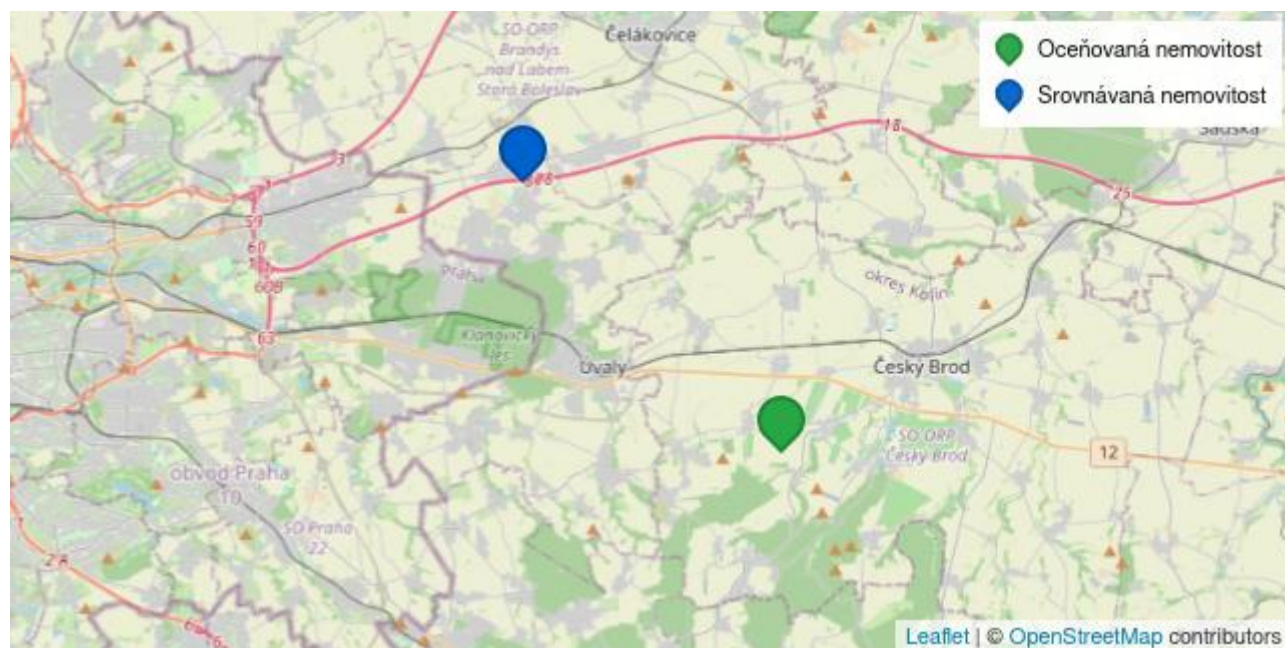
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – jen pozemky parc. č. st. 234 a 1209/5

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Vrátkov č.p. 67, okres Kolín	Cena dle KS	6 000 000 Kč
Datum podpisu KS	06.01.2026	Číslo řízení	V-66/2026-204
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	472 m ²
Užitná plocha	125 m ²	Podlahová plocha	125 m ²
Vytápění	Tepelné čerpadlo	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Autobus, Silnice
Typ objektu	Prizemní		

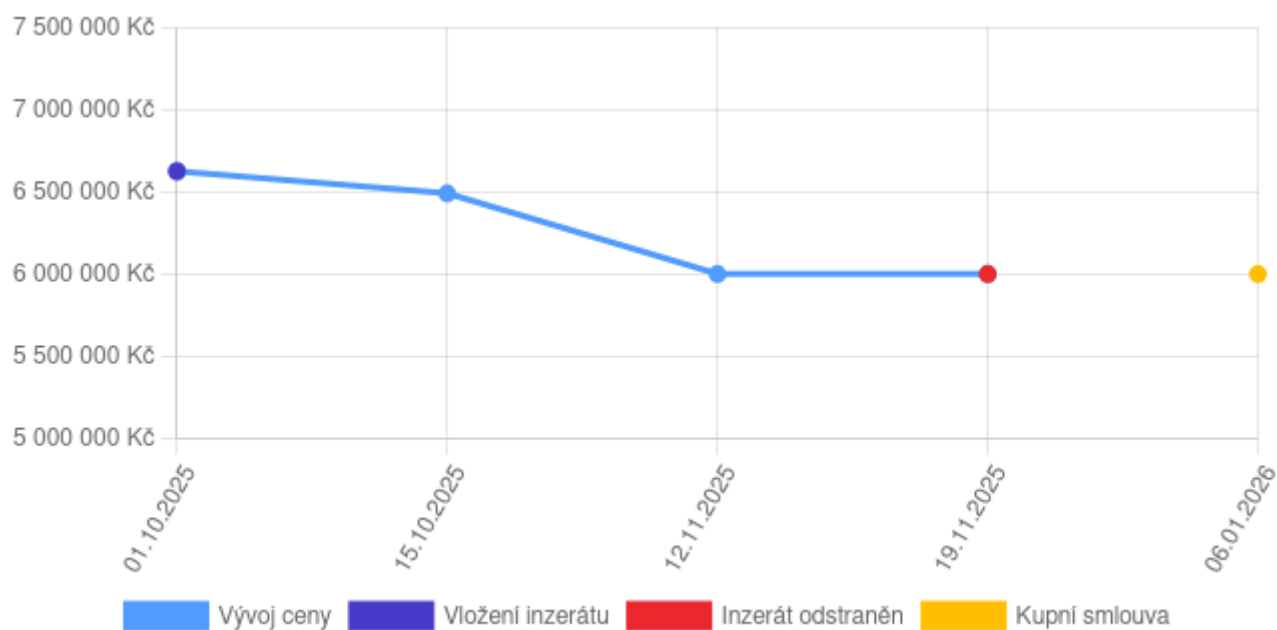
Nabízíme Vám k prodeji prostorný rodinný dům v malebné obci Vrátkov u Českého Brodu. Dům je postaven z cihlové konstrukce a nachází se na pozemku o rozloze 470 m². Užitná plocha domu cca 90 m², z toho předsíň 13,5 m², kuchyň 13 m², koupelna 5,6 m², pokoj 16 m², chodba 4,5 m², pokoj 11 m², pokoj 17 m², komora 16 m², WC 5,7 m². Dům napojen na řadu solárních panelů, které zajišťují velkou úsporu energie. Zároveň jsou zde nově instalovaná plastová okna. Ve dvoře se nachází dílna s garáží o rozloze 42 m². Také nově instalovaná elektrická brána. Dům je napojen na vlastní jímku, vodu čerpá z vlastní studny. Vytápění je řešeno tepelným čerpadlem, případně lze využít krbová kamna. Obec Vrátkov je malebná vesnice vzdálená 8 km od Českého Brodu, který nabízí kompletní občanskou vybavenost školy, školky, banky, poštu, obchody, supermarkety, nemocnici, sportovní a kulturní vyžití i služby. Z Českého Brodu je skvělé spojení do Prahy vlakem za 35 minut na Masarykovo nádraží, autem po dálnici D11 přibližně 25 minut na Černý Most. Nemovitost lze financovat hypotékou, kterou vám rádi pomůžeme vyřídit. Průkaz energetické náročnosti budovy zatím majitel nevydal, proto uvádíme energetickou třídu G. Pro více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace

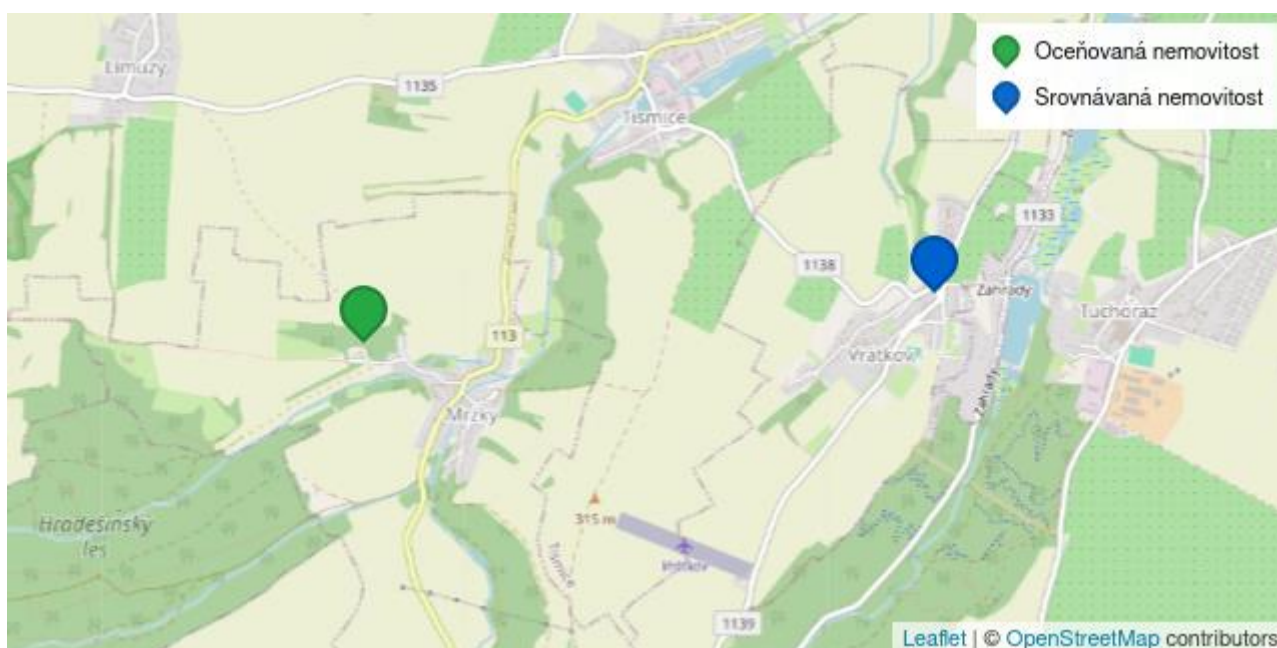




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

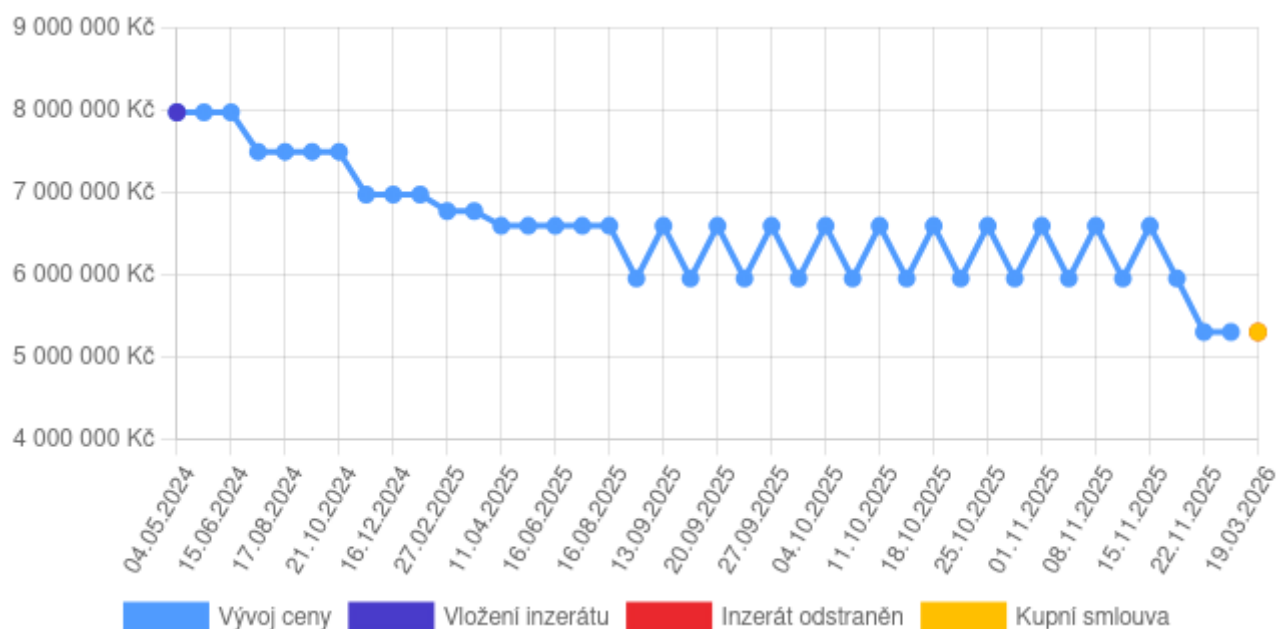
Lokalita	Na Hrázi č.p. 42, Tehovec, okres Praha-východ	Cena dle KS	5 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.03.2026	Číslo řízení	V-3796/2026-209
Poznámka k ceně	Cena včetně odměny RK a právních služeb.	Voda	Místní zdroj, Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	352 m ²
Užitná plocha	132 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Typ objektu	Patrový

Nabízíme Vám ke koupi dvoupodlažní rodinný dům 4+1 (132,5 m²) na pozemku o výměře 352 m², na klidném místě v obci Tehovec (u Říčan), ul. Na Hrázi. Jedná se o samostatně stojící dům ze smíšeného zdiva (cihla+kámen), která prošla v průběhu let postupnými úpravami. Je v udržovaném, plně funkčním stavu. V přízemí domu (87 m²) se nachází obývací pokoj, prostorná kuchyně s jídelnou, ložnice, koupelna, chodba a zádveří. Samostatný vstup má technická místnost, kolna a dřevník. Do podkroví (48 m²) jsou vestavěny dvě ložnice a chodba. IS: el. 230/400V, kanalizace, vodovod + vrt. Vytápění nově instalovaným tepelným čerpadlem a křbovými kamny s výměníkem. Ohřev TUV bojlerem. Pozemek disponuje dvěma vjezdy (parkování na pozemku). Jedná se o velmi klidné místo pro rodinné bydlení v kontaktu s přírodou (rozsáhlé lesy, možnost sportovního vyžití, cyklostezky atp., vše v docházkové vzdálenosti). Obec se zároveň nachází pouhých 3,5 km od Říčan. Obec Klokočná přímo za lesem. V obci je mateřská škola, knihovna, restaurace, další vybavenost v přilehlém Mukařově a v Říčanech Škola, školka. Dopravní spojení do Prahy (příměstské autobusy na metro C). Koupi nemovitosti lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám v případě zájmu vyřídíme na míru. Pro další informace a sjednání termínu prohlídky volejte. (PENB v přípravě)

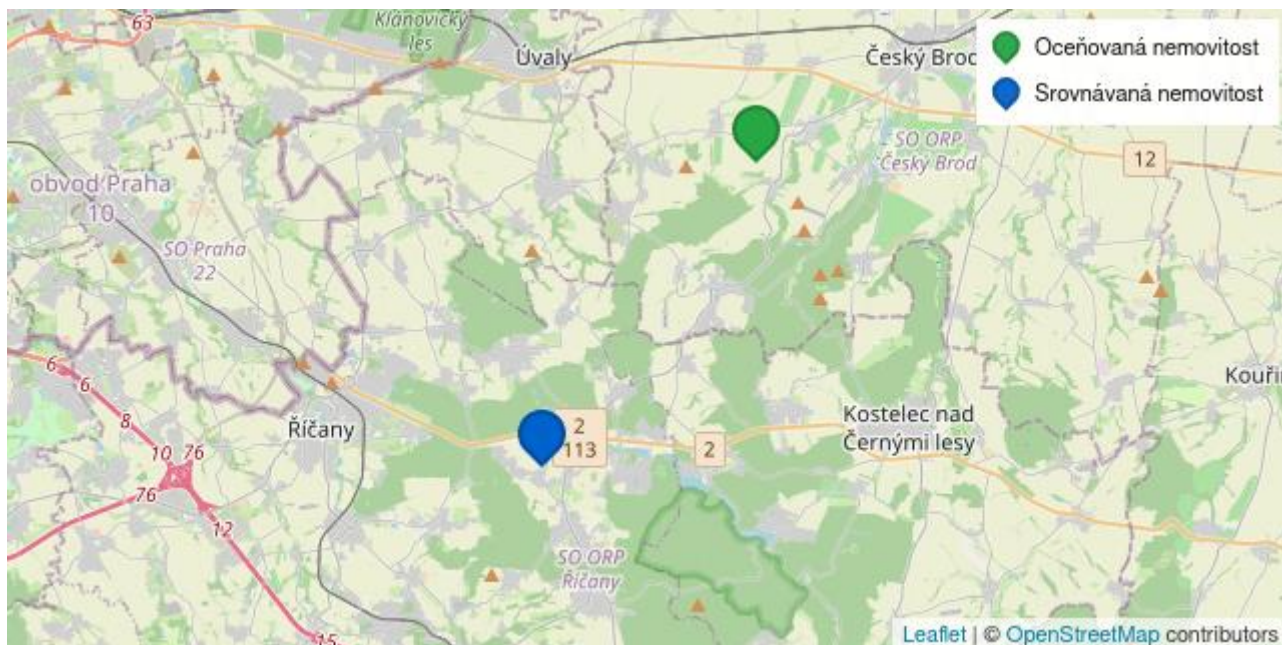
2. Fotodokumentace



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)

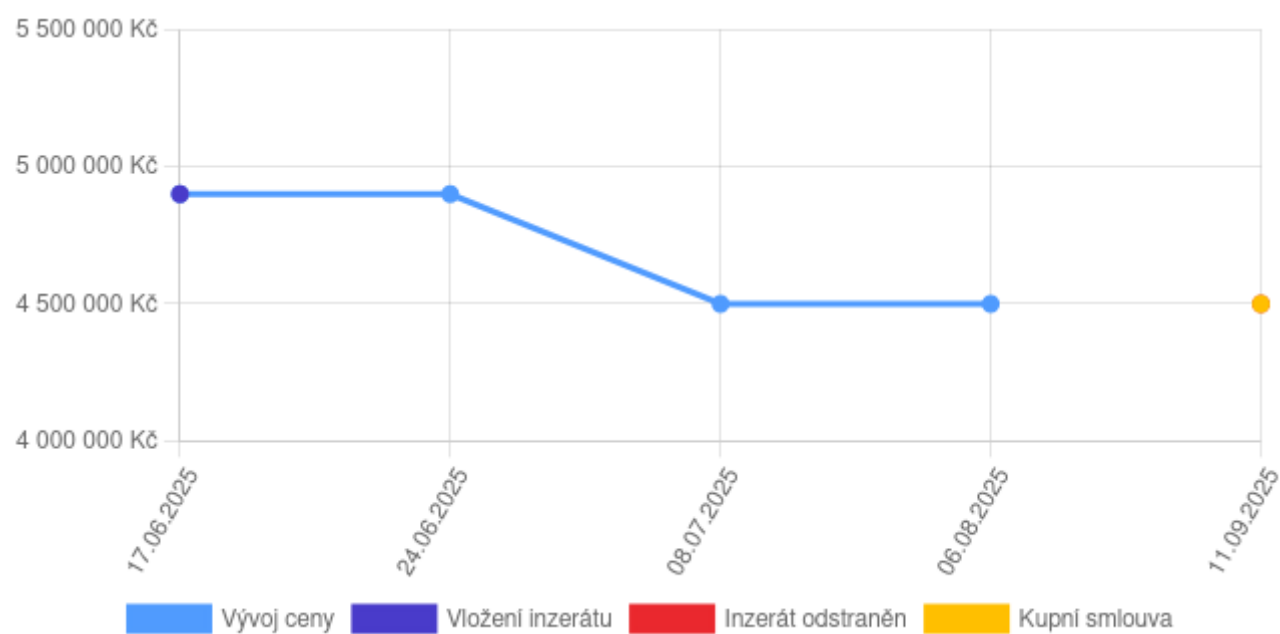
Lokalita	Vrátkov č.p. 10, okres Kolín	Cena dle KS	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.09.2025	Číslo řízení	V-7601/2025-204
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	465 m ²
Užitná plocha	136 m ²	Podlahová plocha	136 m ²
Plocha zahrady	326 m ²	Typ objektu	Přízemní

V zastoupení majitele nabízím jednopodlažní rodinný dům, aktuálně o dispozici 3+1, se dvěma koupelnami a další místností a zázemím využívaným v minulosti jako místní krámk. Dům byl původně součástí statkářství, dnes se samostatně vymezeným a uzavřeným oploceným pozemkem o výměře 330 m² bez zastavěné plochy, která činí 136 m². Nachází se v klidné části obce na jejím kraji při výjezdu směrem na Doubravčice. Dům je napojen na vodovod a kanalizaci, jinak je však určen ke kompletní rekonstrukci. K nemovitosti patří oplocený pozemek. Vrátkov je malá obec, která leží cca 3 km od Českého Brodu, a zhruba 25 km od okraje Prahy, prakticky kousek bokem od hlavní silnice I. třídy směr Praha - Úvaly - Kolín. Kompletní občanskou vybavenost naleznete právě v Českém Brodě, kterým prochází železniční trať spojující tuto oblast s hlavním pražským nádražím, případně autobusová doprava na Masarykovo nádraží. Další potřebné informace ráda zašlu formou sdíleného odkazu, případně zodpovím osobně.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

