

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 0202633/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Jaromír Balda, č.ev.3, 29404 Rabakov
Číslo jednací:	---
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Skyšice č.p. 8, Domousnice, okres Mladá Boleslav
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	25.03.2026
Zpracováno ke dni:	30.04.2026
Zhotovitel:	Ing. Zdeněk Mazáček Holín 126 506 01 Jičín telefon: 731108350 e-mail: info@mazacek.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Jičíně, dne 04.05.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny domu č.p. 8 a pozemku parc. č. st. 17/1 v obci Domousnice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Skyšice na listu vlastnictví č. 193.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil všechny informace, požadované zpracovatelem k vytvoření posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Dům č.p. 8
Adresa předmětu ocenění:	Skyšice č.p. 8, Domousnice, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Domousnice
Ulice:	
Katastrální území:	Skyšice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.03.2026. Sběr podkladů provedl Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jaromír Balda.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Jaromír Balda, č.ev.3, 29404 Rabakov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 8 a pozemek parc. č. st. 17/1 v obci Domousnice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Skyšice na listu vlastnictví č. 193.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Dům je v KN veden jako zemědělská stavba, ač odpovídá charakteristikou domu rodinnému.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis domu

Oceňovaný dům je koncový řadový objekt, z jižní strany sousedící se zemědělskou stavbou na st.p.č. 17/4. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je prostorná půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má kamenné a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 - 60 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenné a zateplení pláště není provedeno.

Energetická náročnost budovy je v kategorii: G - Mimořádně ne hospodárná.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920, v osmdesátých letech byl modernizován. Při neodborném provádění podřezání zdiva došlo ke statickým poruchám (sednutí a popraskání) zdiva.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: prvek chybí

podlahy: poškozený prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: poškozený prvek

zdivo: poškozený prvek, statické poruchy

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice domu je 3+1.

Podlahové plochy domu

síň:	(7,1*3,10)	22,01 m ²
komora:	(2,53*2,72)	6,88 m ²
pokoj:	(4,30*7,12)	30,62 m ²
pokojík:	(4,50*2,57)	11,57 m ²
pokojík:	(3,94*5,46)	21,51 m ²
pokojík:	(5,49*2,72)	14,93 m ²
Započítaná podlahová plocha domu:		107,52 m²

Pozemek: 519 m²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Kuchyňské vybavení, koupelna a WC ke dni ocenění chybí. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a zárubně jsou ocelové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr a sololitové desky

chodba: cementový potěr

místnosti: cementový potěr, prkenná podlaha

Další vybavení rodinného domu chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je odebírána ze studny na p.p.č. 27/2 (bez zřízení věcného břemene). Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 519 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - náletové dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - bez staveb.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce Domousnice a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití. Ve Skyšicích se nenachází obecní úřad - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem do Domousnice.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.04.2026 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Skyšice 3
294 48 Domousnice
LV: 193
Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Domousnice
Katastrální území: Skyšice
Počet obyvatel: 303
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 973,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{620,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah

1. Dům č.p. 8
2. Pozemek

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního	II	0,00

využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,570}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,879}$$

1. Dům č.p. 8

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	106 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 538,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	5,60*6,30	=	35,28 m ²
1.NP:	8,40*17,20	=	144,48 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	35,28 m ²	2,10 m
1.NP:	144,48 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(5,60*6,30)*(2,10)	=	74,09 m ³
1.NP:	(8,40*17,20)*(3,00)	=	433,44 m ³
zastřešení:	8,40*17,20*(1,0+3,80*0,50)	=	418,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>926,52 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	144,48 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	179,76 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,24	

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: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu	II	-0,01
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 106 let:

$$s = 1 - 0,005 * 106 = \mathbf{0,470}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,312}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,879**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,538,- \text{ Kč/m}^3 * 0,312 = 1\,415,86 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 926,52 \text{ m}^3 * 1\,415,86 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,879 = 1\,153\,092,07 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 153 092,07 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,879**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,879 = 0,879$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	620,-	0,879		544,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 17/1	519	544,98	282 844,62

Stavební pozemek - celkem	519	282 844,62
---------------------------	-----	-------------------

Pozemek - cena zjištěná celkem = **282 844,62 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Dům č.p. 8	1 153 092,10 Kč
2. Pozemek	282 844,60 Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 435 936,70 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 435 940,- Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta třicet pět tisíc devět set čtyřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Dům Skyšice č.p. 8, Domousnice, okres Mladá Boleslav

Skyšice č.p. 8, Domousnice, okres Mladá Boleslav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Skyšice č.p. 8, Domousnice, okres Mladá Boleslav	108 m ²	před rekonstrukcí	519 m ²	přípojka el., voda ze studny, jímka	
1	Žerčice č.p. 94, okres Mladá Boleslav	85 m ²	dobrý	428 m ²	připojení na elektřinu, kanalizaci a vodovod, ÚT s elektrokotlem	
2	Pěčice č.p. 27, okres Mladá Boleslav	214 m ²	velmi dobrý	289 m ²	přípojka el., voda ze studny, plastová jímka	
3	Nemyčeves č.p. 91, okres Jičín	116 m ²	před rekonstrukcí	121 m ²	přípojka el., plynu, jímka, studna	
4	Husova č.p. 183, Kopidlno, okres Jičín	80 m ²	před rekonstrukcí	180 m ²	přípojky všech sítí	
5	Nemyčeves č.p. 65, okres Jičín	70 m ²	k demolici	684 m ²	přípojky všech sítí	
6	Matouškova č.p. 135, Rovensko pod Troskami, okres Semily	110 m ²	před rekonstrukcí	396 m ²	přípojky všech sítí	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen Kč	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	37 529,41 Kč	1	37 529,41	1	1.01	1.1	0.92	1.1	1	1.124332	33 379,30 Kč
2	19 158,88 Kč	1	19 158,88	1	0.95	1.2 ¹	0.8 ²	1	1	0.912	21 007,54 Kč
3	12 844,83 Kč	1	12 844,83	1	1	1	0.7 ³	1.02	1	0.714	17 989,96 Kč
4	15 000,00 Kč	1	15 000,00	1.02	1.01	1	0.71 ⁴	1.05	1	0.7680141	19 530,89 Kč
5	19 714,29 Kč	1	19 714,29	1	1.02	0.9	1.11	1.05	1	1.069929	18 425,79 Kč
6	15 363,64 Kč	1	15 363,64	1	1	1	0.89	1.05	1	0.9345	16 440,49 Kč

Celkem průměr	21 129,00 Kč
Minimum	16 440,49 Kč
Maximum	33 379,30 Kč
Směrodatná odchylka - s	6 193,25 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	14 935,75 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	27 322,25 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 ($K1 * \dots * Kx$).

Komentáře:

¹[K3; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší

²[K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší

³[K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší

⁴[K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší

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

21 129,00 Kč/m²

* 108 m²

= 2 281 932 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 282 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 435 940 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 282 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, dle přímého porovnání.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 8 a pozemku parc. č. st. 17/1 v obci Domousnice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Skyšice na listu vlastnictví č. 193.

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

2 282 000,- Kč

Slovy: dvamilionydvěstěosmdesátdvatisíc korun českých

Vypracoval:

V Jičíně 4.5. 2026

Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126
506 01 Jičín
telefon: 731108350
e-mail: info@mazacek.cz

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.4.2001, č.j. Spr. 616/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

V souladu s § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb o.s.ř. si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 0202633/2026

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 17/1
Obec:	Domousnice [535745]
Katastrální území:	Skvčice [745821]
Číslo LV:	193
Výměra [m ²]:	519
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Skvčice [145823] ; č. p. 8; zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 17/1
Stavební objekt:	č. p. 8
Adresní místa:	č. p. 8

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Balda Jaromír, č. ev. 3, 29404 Rabakov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

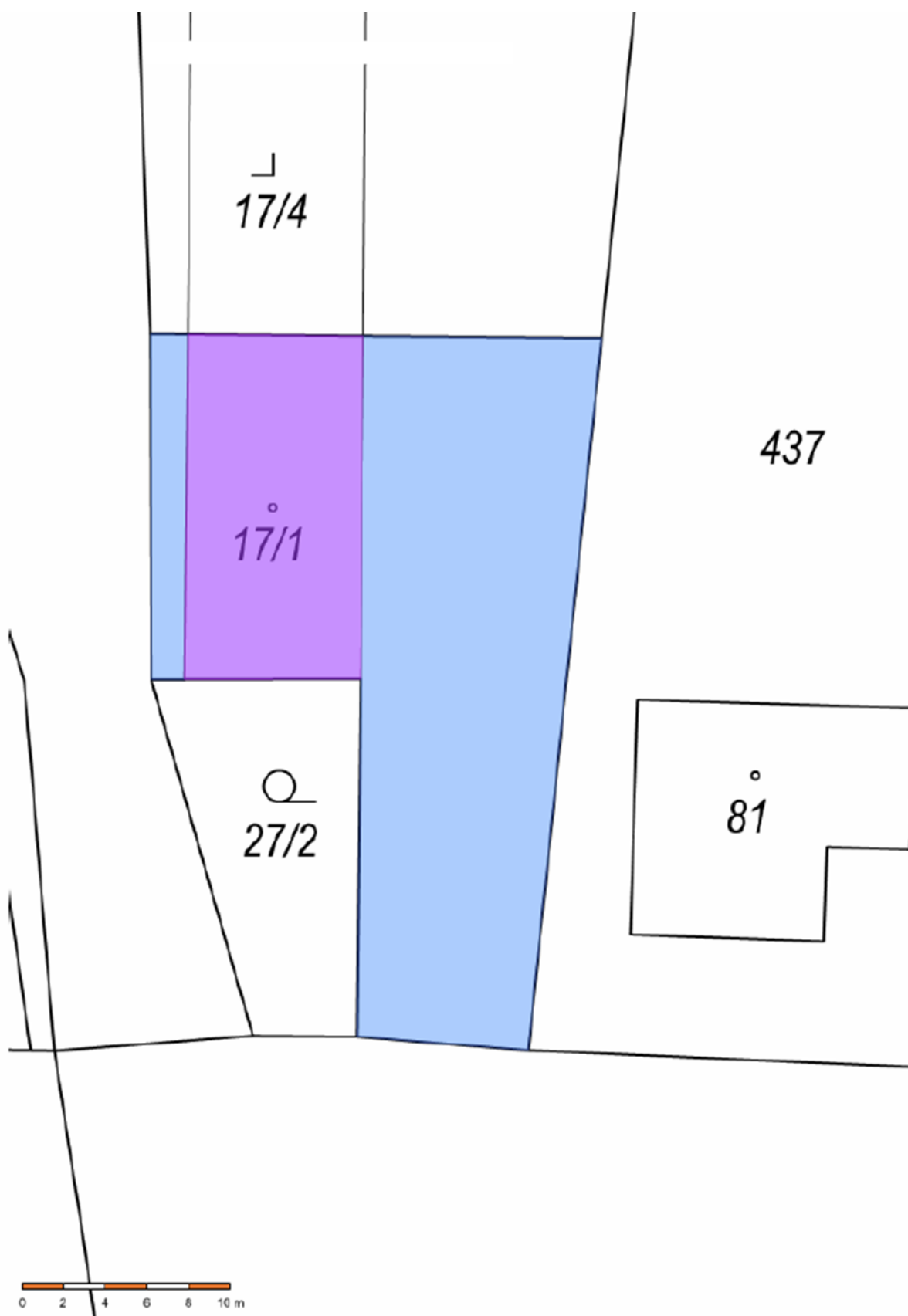
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.03.2026 13:00.

Katastrální mapa



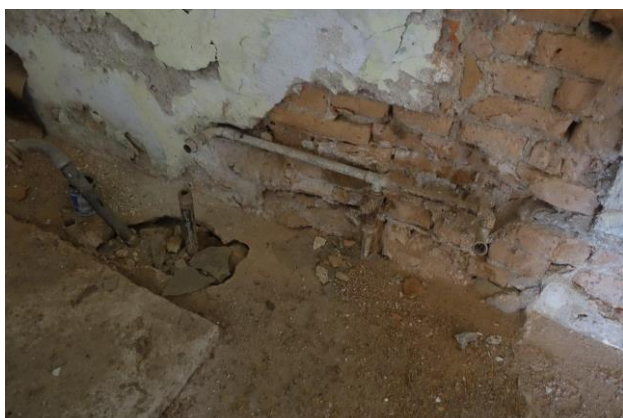
Ortofoto mapa



Situace



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

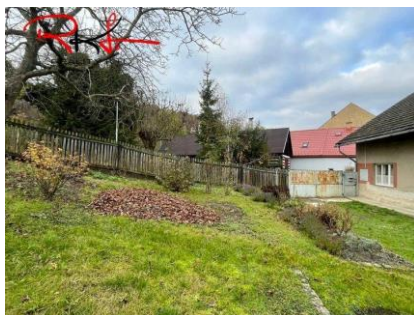
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Žerčice č.p. 94, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	3 190 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.04.2025	Číslo řízení	V-3173/2025-207
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Jímka, Septik	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	428 m ²
Užitná plocha	85 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Přízemní

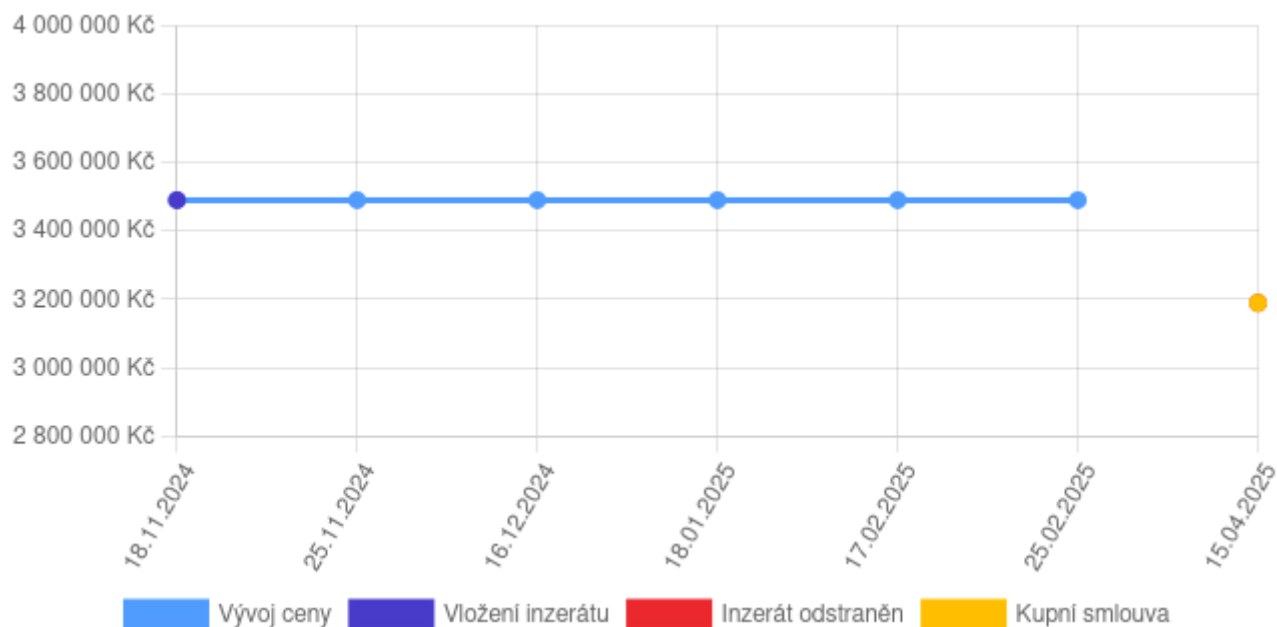
Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům se zahradou, který se nachází v obci Žerčice. Vnitřní dispozice 2+1 s obytnou plochou činí zhruba 85 m². Velikost zastavěné plochy a nádvoří včetně zahrady činí 428 m². Zahrada v udržovaném mírně svahovitém stavu s velmi příjemným posezením, které oceníte zejména v letních měsících. Stav nemovitosti odpovídá stáří a obvyklému opotřebení. Připojen na elektřinu, kanalizaci a vodovod. Topení pomocí zánovního elektrokotle s dálkovým ovládáním. Elektřina původní, včetně rozvodů v celém objektu. Vstupní chodbou se dostaneme do kuchyně a ložnice, lze řešit také v této místnosti kamna na tuhá paliva, jelikož je zde vyveden komín. Dále je zde nachází vstup do koupelny, na toaletu a do obývací místnosti. Z koupelny je také přístup do skladu/technické místnosti. Podkrovní prostor celého objektu skrývá mnoho možností do budoucna vybudováním kompletního podkroví. V zadní části domu vstup do dílny (sklad uhlí) a do garáže. Nádherná příroda v okolí. V blízkosti Žerčický potok, obecní úřad, Jednota potravin. Dostupnost do města Dobrušky (6km) nebo Mladá Boleslav (16km) pravidelným spojem pomocí autobusové dopravy nebo autem cca 15-20 min. V místě základní občanská vybavenost. Pro více informací mě prosím kontaktujte na uvedeném formuláři nebo telefonicky Po-Pá od 8.00 - 20.00h, v ostatních případech pomocí emailu nebo sms. Financování nemovitosti pro Vás zajistíme. Výhodné úrokové sazby, maximální rychlost při vyřízení úvěru. Budu se těšit. Speaking English

2. Fotodokumentace

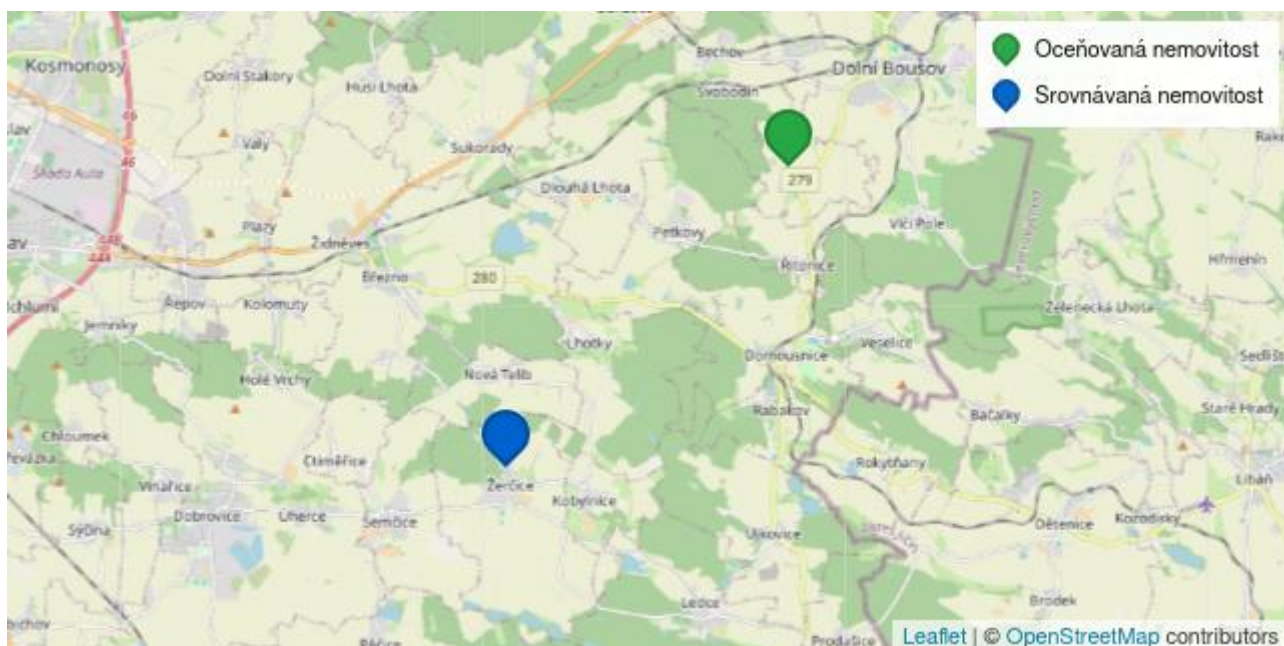




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



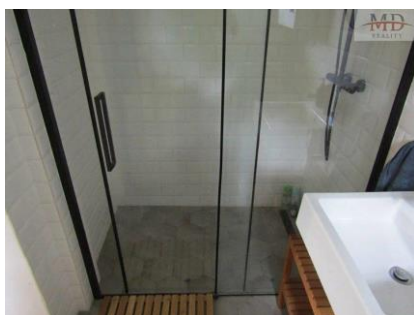
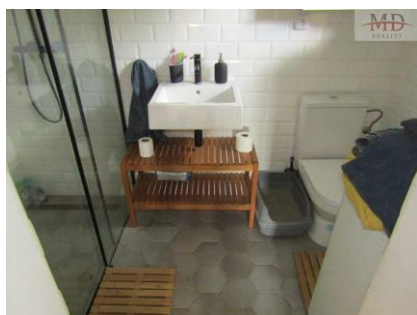
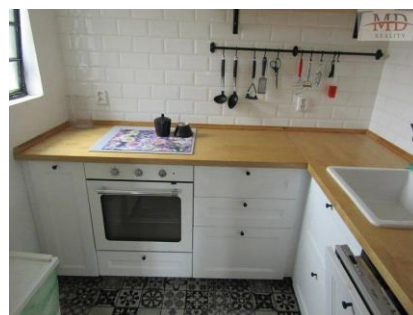
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

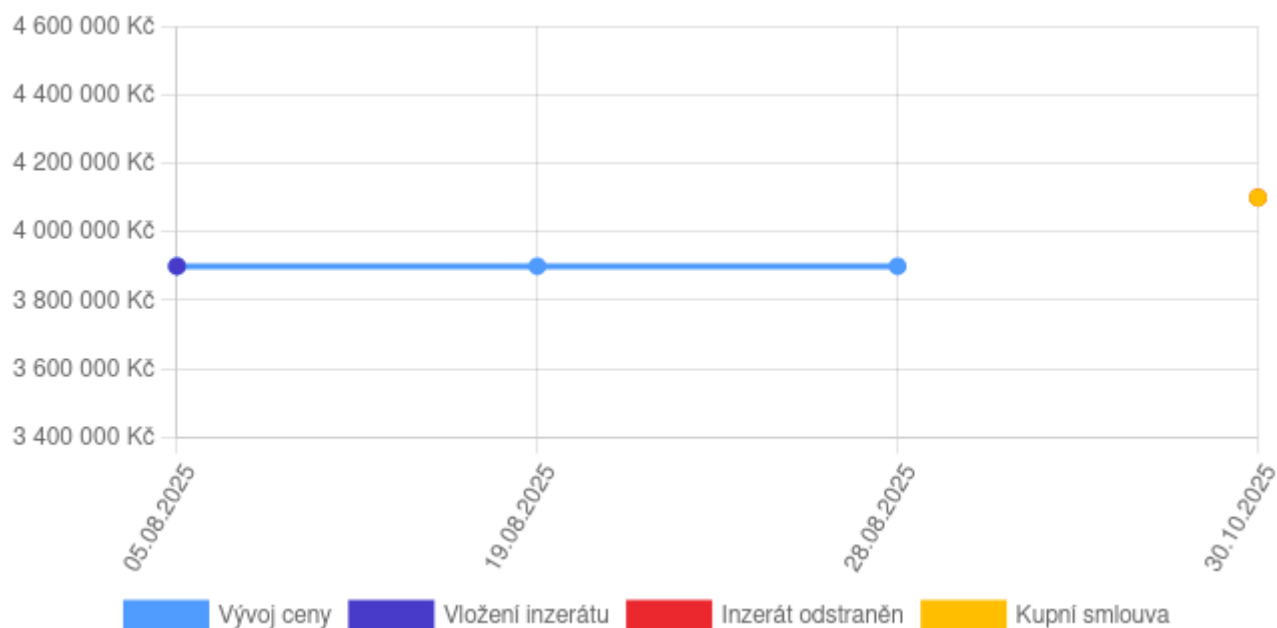
Lokalita	Pěčice č.p. 27, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	4 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.10.2025	Číslo řízení	V-9597/2025-207
Voda	Místní zdroj	Kanalizace	Vlastní čov
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V a 400V, 230V	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	289 m ²
Užitná plocha	214 m ²	Podlahová plocha	214 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům o celkové výměře 396 m², v obci Pěčice, okres Mladá Boleslav. Pěčice jsou obec v okrese Mladá Boleslav ve Středočeském kraji. Rozkládá se 10 km jihovýchodně od Mladé Boleslavi a 43 km severovýchodně od Prahy. Rodinný dům prošel v uplynulých pěti letech kompletní rekonstrukcí přízemí (nový krb, koupelna, kuchyňská linka, schodiště, podlahy). Vytápění zajišťuje krb, vlastní zdroj vody - studna, odpad je sveden do jímky - nová plastová nádrž. Krásná udržovaná zahrada umožňuje prostor pro klidnou relaxaci. Při nákupu této nemovitosti se spojí dvě skutečnosti - klidné prostředí na potřebný odpočinek a dobrá investice. Vřele doporučujeme. Bližší informace u makléře.

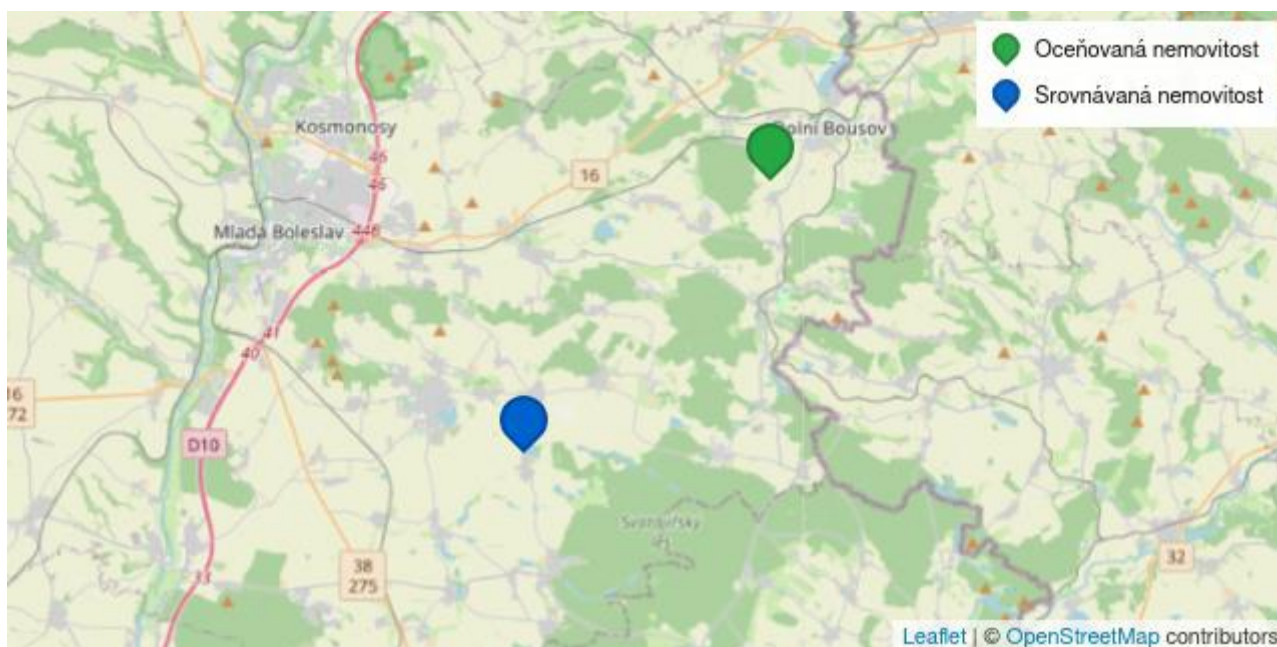
2. Fotodokumentace



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)

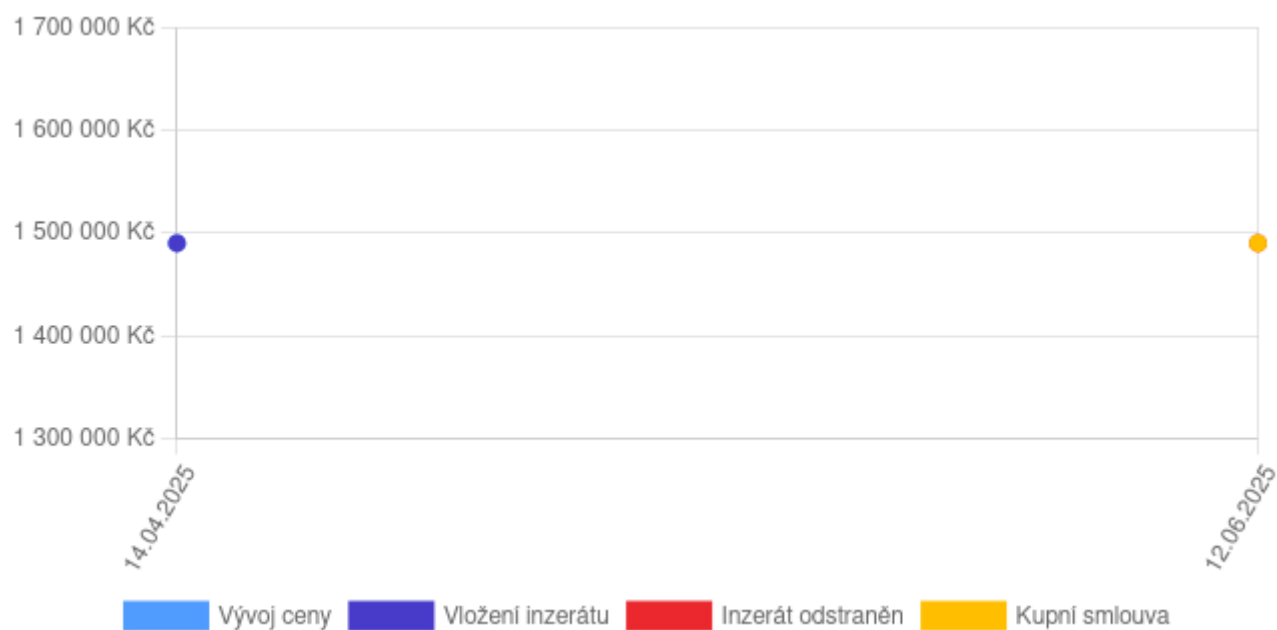
Lokalita	Nemyčeves č.p. 91, okres Jičín	Cena dle KS	1 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.06.2025	Číslo řízení	V-3423/2025-604
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Rok výstavby	1863	Plocha pozemku	121 m ²
Užitná plocha	116 m ²	Podlahová plocha	116 m ²
Příjezdová cesta	Asfaltová	Typ objektu	Patrový

Dovoluji si nabídnout k prodeji rodinný dům přímo v centru malebné obce Nemyčeves. Objekt je připraven na celkovou rekonstrukci, čemuž odpovídá i cena. Nový majitel může při této rekonstrukci využít i státní dotace na "dům po babičce". Velkou výhodou je zavedený zemní plyn (aktuálně využívaný pouze na vaření), a díky tomu se nabízí možnost vytápění pomocí plynového kotle. V současné době je však topení řešeno kamny na tuhá paliva. Celková užitná plocha domu je 116 m², z čehož v I.NP je 65 m² a obytné podkroví je o ploše 51 m². V domě je aktuálně 6 místností, a dále vstupní chodba se schodištěm. Dále je možné přikoupit sousední pozemek, od jiného majitele, o výměře 319 m². Obec Nemyčeves se nachází 7 km od Jičína a zhruba 45 km od Mladé Boleslavi nebo Hradce Králové. Pokud jde o občanskou vybavenost, tak zde naleznete jak obchod tak i základní školu. Vám velmi rád pomohu také s výhodným financováním nákupu domu, včetně získání státní dotace na rekonstrukci. Těším se na setkání s Vámi při prohlídce.

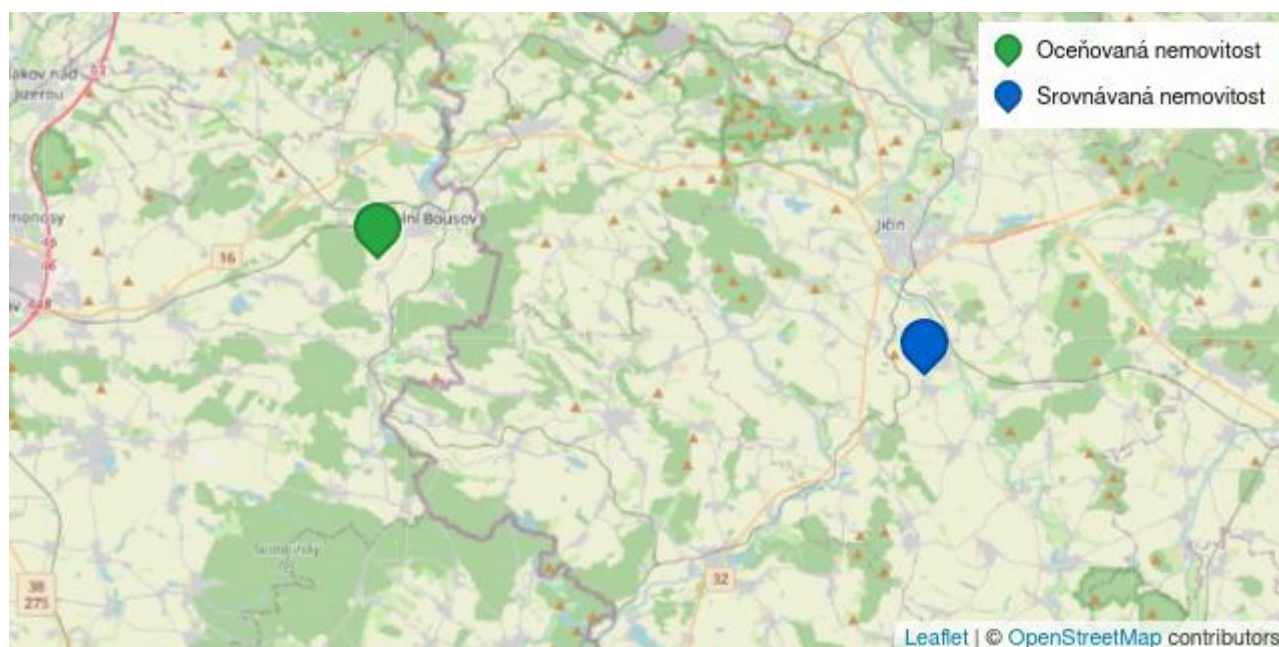
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Husova č.p. 183, Kopidlno, okres Jičín	Cena dle KS	1 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.07.2025	Číslo řízení	V-4276/2025-604
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	180 m ²
Užitná plocha	80 m ²	Podlahová plocha	80 m ²
Plocha zahrady	100 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus
Typ objektu	Přízemní		

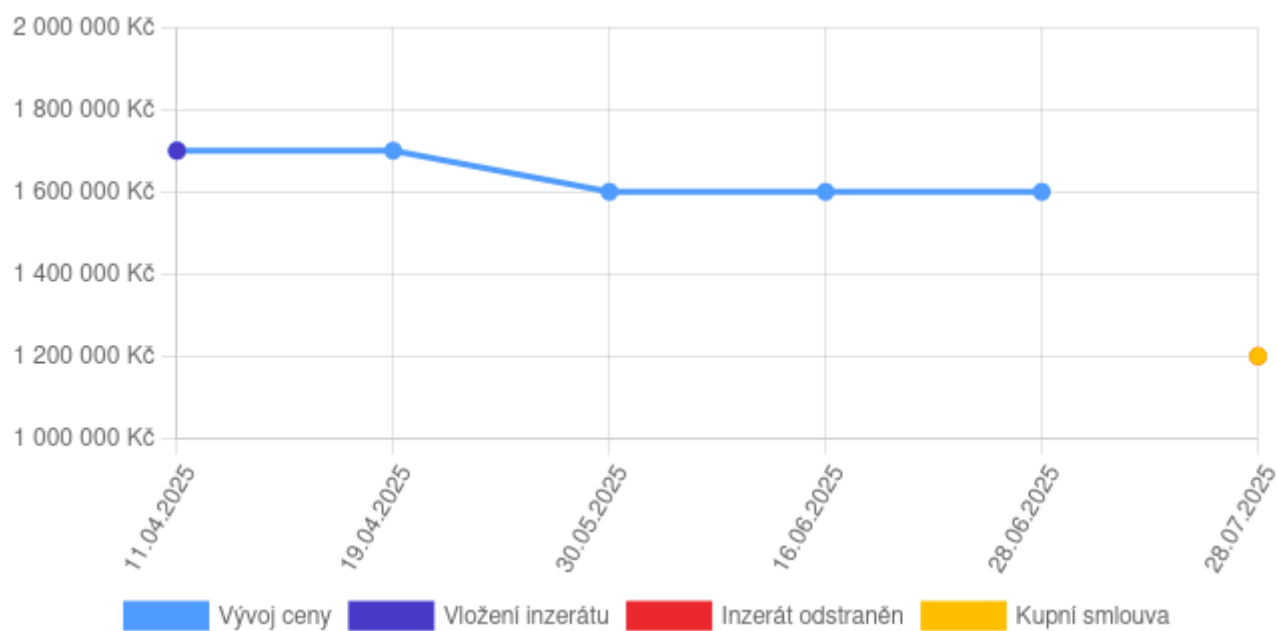
Hledáte nemovitost, kterou si můžete upravit přesně podle svých představ? Máme pro vás rodinný dům s dispozicí 2+1, který čeká na svou druhou šanci. Nachází se v příjemném městečku Kopidlno, které nabízí klidné prostředí s veškerou občanskou vybaveností a dobrou dostupností. Dispozice: 2+1 (kuchyň, 2 pokoje), koupelna, samostatné WC, chodba. Užitná plocha domu je 80 m² na pozemku 180 m². Stav objektu: Dům je určen k celkové rekonstrukci, což znamená, že máte možnost vytvořit svůj vysněný domov přesně podle svých potřeb. Inženýrské sítě: Nemovitost je napojena na kanalizaci, veřejný vodovod a plyn. Důležité . Parkování před dome není možné, ale k domu se dá přijet a vyložit vše potřebné. Tento řadový rodinný dům je skvělou volbou pro ty, kteří hledají nemovitost za dostupnou cenu a chtějí si ji přetvořit podle svých snů. Máte jedinečnou šanci vytvořit si moderní bydlení v klidné lokalitě, a přitom být v blízkosti všeho, co k životu potřebujete. Díky stávajícím inženýrským sítím a dispozicím domu je rekonstrukce jednodušší a rychlejší. Tento dům je ideální volbou jak pro ty, kteří hledají vlastní bydlení, tak i pro investory, kteří chtějí investovat do nemovitosti s možností budoucího zhodnocení. Kontaktujte nás ještě dnes a domluvte si prohlídku – vaše nové bydlení už na vás čeká. Poslední dvě fotografie jsou vizualizace jak by váš nový domov mohl vypadat.

2. Fotodokumentace

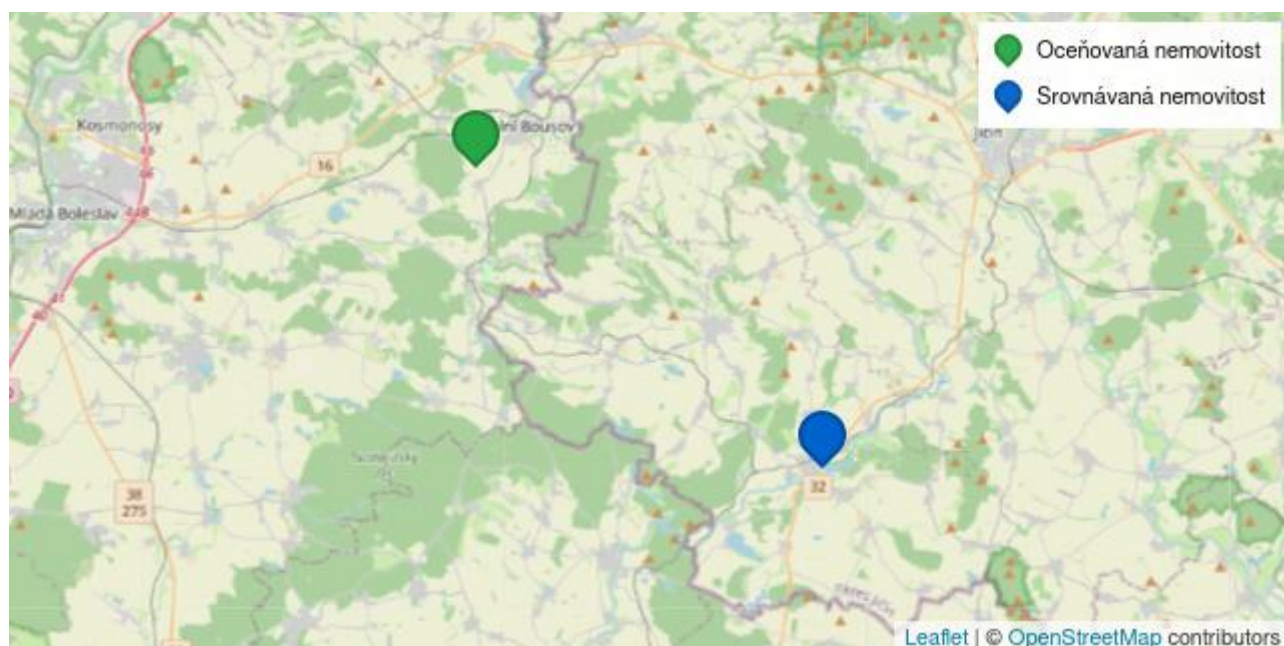




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

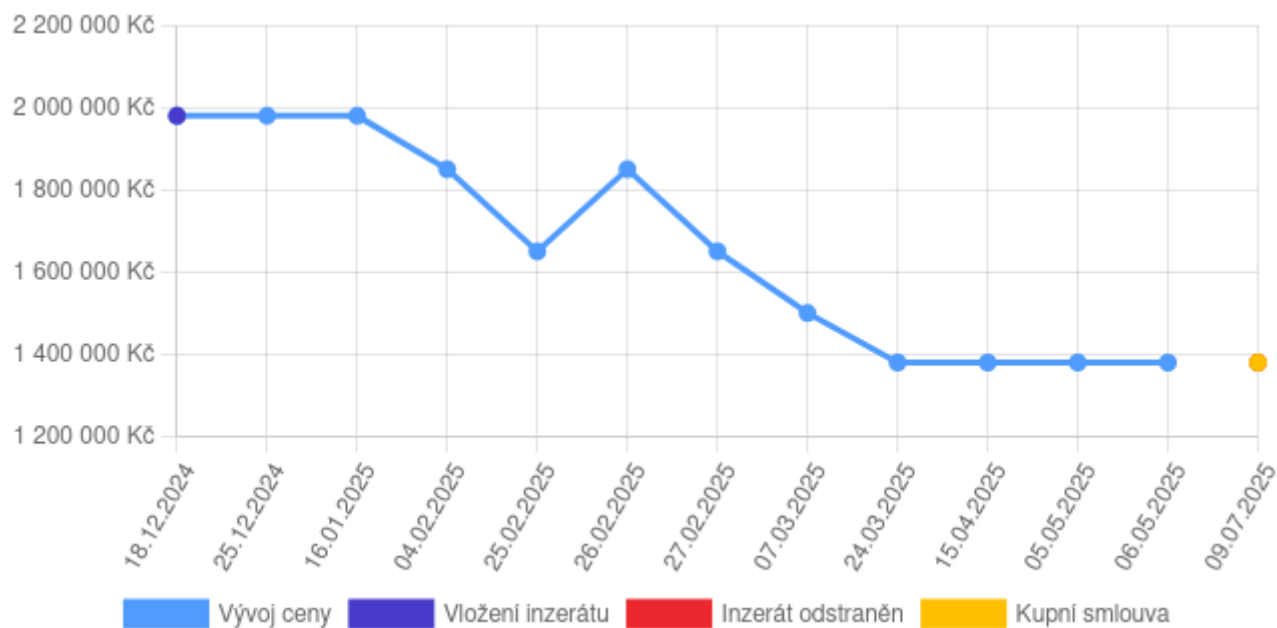
Lokalita	Nemyčeves č.p. 65, okres Jičín	Cena dle KS	1 380 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2025	Číslo řízení	V-3941/2025-604
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	K demolici	Stav objektu	K demolici
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	684 m ²
Užitná plocha	70 m ²	Podlahová plocha	70 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Prizemní		

Nabízíme k prodeji dům v klidné části obce Nemyčeves, vzdálené 8 Km od Jičína, na pozemku o rozloze 684 m². Stav nemovitosti nabízí příležitost ke kompletní rekonstrukci dle vlastních představ a potřeb, nebo je zde možnost výstavby nového domu dle vypracovaného projektu, který je součástí prodeje. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, je zde přípojka na elektřinu a plyn. Zdrojem vody je obecní vodovod a studna. Okolí domu poskytuje klid a soukromí, ideální pro rodiny hledající útočiště mimo ruch města. V obci se nachází základní škola, prodejna potravin, autobusová i vlaková zastávka. Vzhledem k lokalitě je tento dům skvělou investiční příležitostí. Součástí prodeje je i pozemek o výměře 52 m² pro parkovací stání, případně pro garáž. Pro více informací a prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

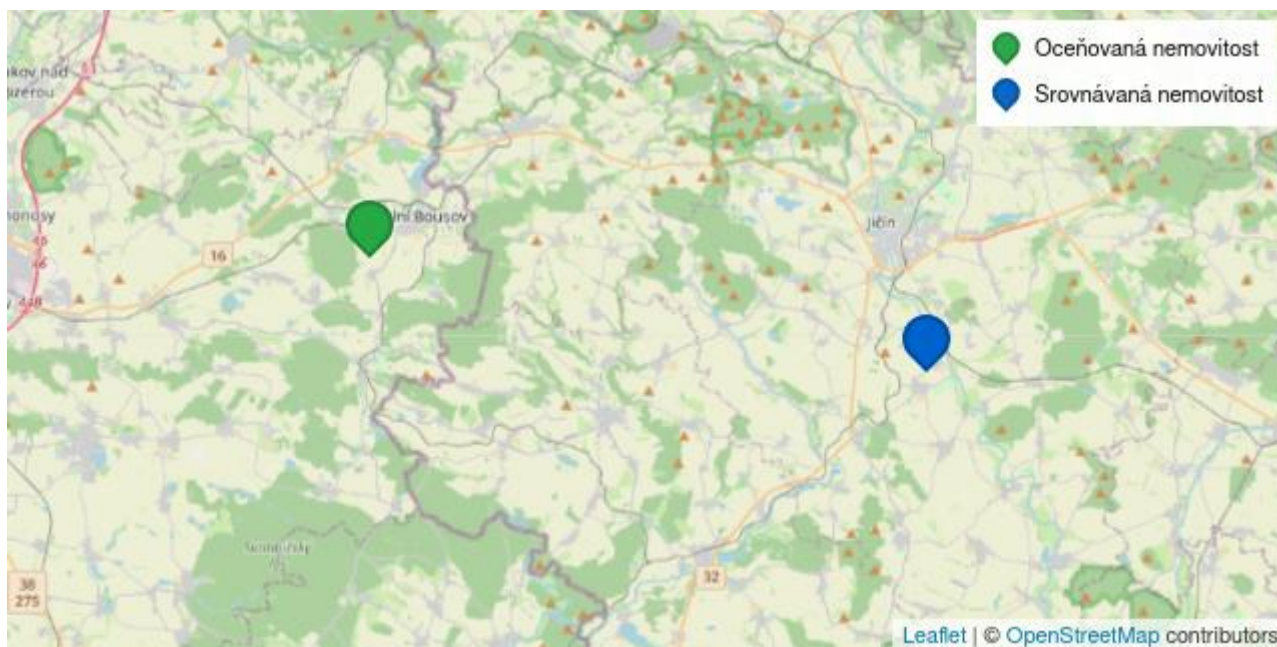
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



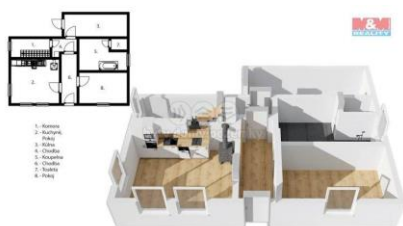
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

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

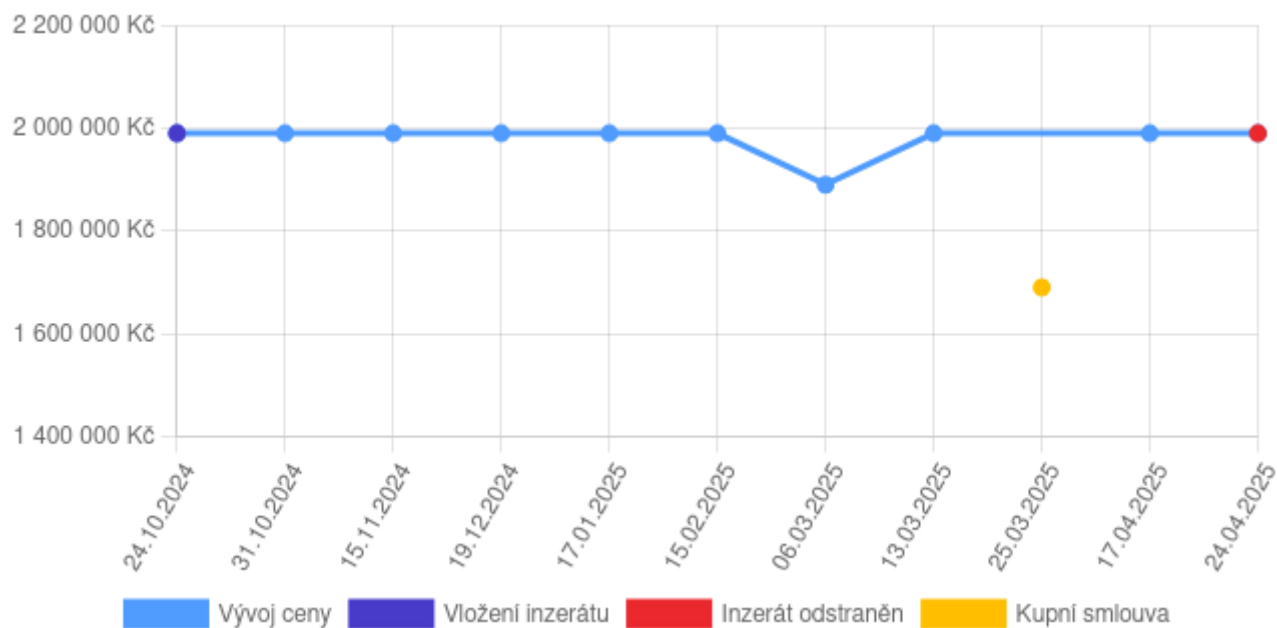
Lokalita	Matouškova č.p. 135, Rovensko pod Troskami, okres Semily	Cena dle KS	1 690 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.03.2025	Číslo řízení	V-1312/2025-608
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	396 m ²	Užitná plocha	150 m ²
Podlahová plocha	110 m ²	Plocha zahrady	251 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Vlakov, Autobus
Typ objektu	Prizemni		

Nabízíme k prodeji chalupu v žádané lokalitě Rovensko pod Troskami. Jedná se o jednopodlažní cihlový dům se zahradou. Nemovitost se nachází v klidné části obce, daleko od hlavních komunikací, což zajišťuje klidné a pohodové bydlení. Dům samostatně stojící na vlastním pozemku, určený k rekonstrukci představuje ideální volbu pro ty, kteří hledají možnost vytvořit si domov nebo místo pro rekreaci podle svých představ. Vstupní chodba propojuje místnosti a vstup na prostornou půdu. Dům napojený na obecní vodovod, vytápění kamny na tuhá paliva, ohřev vody bojler. Přípojka plynu na pozemku. Podlahy dřevěné, okna špaletová. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti. Rovensko pod Troskami je vyhledávaným místem pro svou klidnou atmosféru a blízkost přírodních krás Českého ráje. Nečekejte a využijte této jedinečné nabídky k získání domu ve vyhledávané lokalitě!

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

