ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064614/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad České Budějovice Mgr. Jan Škorpil, soudní exekutor Biskupská 129/1, 370 01 České Budějovice
Číslo jednací:	213 EX 28/24-35
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Stakorská č.p. 268/15, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	10.08.2026
Zpracováno ke dni:	10.08.2026
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 18 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.09.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¾ rodinného domu č.p. 268/15 a pozemku parc. č. 386, 387 v obci Kosmonosy, okres Mladá Boleslav, katastrální území Kosmonosy na listu vlastnictví č. 101.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, 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:	Rodinný dům č.p. 268/15
Adresa předmětu ocenění:	Stakorská č.p. 268/15, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Kosmonosy
Ulice:	Stakorská
Katastrální území:	Kosmonosy

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 10.08.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Tobořík ová Pištorová, MBA. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby. Výměra užitné a podlahové plochy je stanovena odhadem zastavěné plochy a podlažnosti budovy. Příslušenství je oceněno odhadem dle odborných znalostní zpracovatele a dostupných informací. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímo. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

RP & ZISEN s.r.o., Nad Kajetánkou 1445/29, Břevnov, 16900 Praha 6 1/4
Volfová Jana, Stakorská 268/15, 29306 Kosmonosy 3/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 268/15 a pozemek parc. č. 386, 387 v obci Kosmonosy, okres Mladá Boleslav, katastrální území Kosmonosy na listu vlastnictví č. 101.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je součástí dvojdomku. Jedná se o nepodsklepený až částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím, půdou bez vybudovaného podkroví. Dispozičně je objekt pravděpodobně řešen jako 3+1.

Prohlídka oceňovaného objektu nebyla provedena v plném rozsahu, zejména nebyl umožněn vstup do interiéru stavby. Z tohoto důvodu nebylo možné ověřit skutečný stav vnitřních konstrukcí, povrchových úprav, technického vybavení, rozvodů ani dalšího vnitřního vybavení objektu. Údaje týkající se vnitřního uspořádání, vybavení a technického stavu interiéru jsou proto stanoveny odborným odhadem na základě dostupných podkladů a vizuálního posouzení objektu z exteriéru. Uvedené skutečnosti je nutné zohlednit při interpretaci výsledku ocenění.

Objekt má kamenné základy a smíšený konstrukční systém. Stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z kanadského šindele. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnější povrchové úpravy jsou tvořeny vápenocementovými omítkami, přičemž na části objektu vnější omítky chybí. Plášť objektu je částečně zateplen minerální vatou. Okna jsou dle vizuálního posouzení plastová s izolačním dvojsklem.

Dle údajů z katastru nemovitostí byl objekt postaven v roce 1919.

Stav objektu je vzhledem k jeho stáří a dostupným zjištěním charakterizován jako stavba před rekonstrukcí. Vzhledem k absenci prohlídky interiéru však nebylo možné skutečný rozsah opotřebení a případné stavebně-technické vady vnitřních částí objektu ověřit. Jejich stav je proto v ocenění zohledněn pouze v rámci odborného odhadu vycházejícího z dostupných podkladů a vizuálního posouzení.

Podlahová plocha včetně příslušenství je stanovena odhadem na cca 120,00 m².

Objekt je napojen na elektrickou rozvodnou síť, obecní vodovod a veřejnou kanalizaci. Je zde rovněž pravděpodobně zaveden zemní plyn.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 573 m². Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby, konkrétně objekt garáže a zahradní domek. Dle dostupných informací a podkladů, zejména údajů uvedených v realitní inzerci, je zahradní domek dřevěné konstrukce a nachází se ve velmi špatném technickém stavu. Vzhledem k absenci prohlídky nebylo možné jeho skutečný technický stav a rozsah případného poškození ověřit; uvedené informace jsou proto převzaty z dostupných podkladů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska

sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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.

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 10.08.2026 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.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	101
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Kosmonosy
Katastrální území:	Kosmonosy
Počet obyvatel:	5 247

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 973,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **2 608,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,060}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,980}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,124**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,039**

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	106 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 135,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP vč. podezdívky: = 76,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP vč. podezdívky:	76,00 m^2	4,20 m

Obestavěný prostor

1.NP vč. podezdívky:	(76)*(4,20)	=	319,20 m^3
půda:	(76)*(1)	=	76,00 m^3
	0,5*9,00*8,00*1,50 + 0,5*1,00*5,00*0,50	+=	81,64 m^3
	(5,00*2,00/(2,00+1,00))*5,00*2,00/2	+	
	(5,00*2,00/(2,00+1,00))*5,00*1,00/2	+	
	(5,00*1,00/(2,00+1,00))*5,00*1,00/6		
Obestavěný prostor - celkem:		=	**476,84 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	76,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	76,00 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: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
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 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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 m2 - garáž	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 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 106 let:

s = 1 - 0,005 * 106 = **0,470**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}556}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,980**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,060**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 5 135,- Kč/m^3 * 0,556 = 2 855,06 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 476,84 m^3 * 2 855,06 Kč/m^3 * 0,980 * 1,060= 1 414 229,39 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 414 229,39 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,980**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,060**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,060 = **1,039**

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	2 608,-	1,039		2 709,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	386	302	2 709,71	818 332,42
§ 4 odst. 1	zahrada	387	271	2 709,71	734 331,41
Stavební pozemky - celkem			573		**1 552 663,83**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **1 552 663,83 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	1 414 229,- Kč
2. Pozemky	1 552 664,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 966 893,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 966 890,- Kč**

slovy: Dva miliony devět set šedesát šest tisíc osm set devadesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

RP & ZISEN s.r.o., Nad Kajetánkou 1445/29, 169 00 Praha 6, LV: 101, podíl: 1 / 4	741 723,- Kč
Jana Volfová, Stakorská 268/15, 293 06 Kosmonosy, LV: 101, podíl: 3 / 4	**2 225 168,- 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.

Rodinný dům Stakorská č.p. 268/15, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav

Stakorská č.p. 268/15, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Stakorská č.p. 268/15, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	120 m^2 (včetně půdy)	před rekonstrukcí	573 m^2	garáž, zahradní sklad
1	Karla Veselého č.p. 437/3, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	135 m^2	dobrý	320 m^2	garáž a menší zděné přístavky
2	Smetanova č.p. 295, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	160 m^2	dobrý	572 m^2	hospodářské stavby
3	5. května č.p. 123, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	132 m^2	před rekonstrukcí	454 m^2	zděné vedlejší stavy – dílna, garáž, sklad
4	Malá Bělá č.p. 121, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	100 m^2	před rekonstrukcí	957 m^2	drobné zděné stavby

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	52 592,59 Kč	1	52 592,59 Kč	1	0.97	1.1	0.87	1.1	1.021119	51 504,86 Kč
2	39 375,00 Kč	1	39 375,00 Kč	0.95	0.92	1.05	1	1	0.9177	42 906,18 Kč
3	36 363,64 Kč	1	36 363,64 Kč	0.9	0.98	1	0.94	1.1	0.911988	39 872,94 Kč
4	45 000,00 Kč	1	45 000,00 Kč	0.9	1.04	1	1.18	0.9	0.994032	45 270,17 Kč

Celkem průměr	44 888,53 Kč
Minimum	39 872,94 Kč
Maximum	51 504,86 Kč
Směrodatná odchylka - s	4 933,13 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	39 955,40 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	49 821,66 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář: Koeficient K1 zohledňuje případné rozdíly v použitých lokalitách, do porovnání byly zahrnuty prodeje rodinných domů v dané lokalitě nebo jejím blízkém okolí. Koeficient K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu, cena je přepočtena dle poměru velikosti srovnávaných vzorků a vychází z nemovitostí se známými výměrami domu. Do podlahové plochy oceňované nemovitosti byla zahrnuta plocha půdy, jelikož u všech použitých srovnávacích vzorků je tato plocha započtena. Pro zachování metodické správnosti a vzájemné srovnatelnosti srovnávacích vzorků bylo nutné uplatnit shodný přístup. Koeficient K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, jeho konstrukci a kvalitě vnitřních součástí, vybavení a interiérů, byly vybrány nemovitosti se známým stavem a standardem vybavení. Koeficient K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemku. Koeficient K5 reflektuje rozsah a provedení vedlejších staveb, příslušenství a ostatních venkovních úprav.

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

44 888,53 Kč/m^2

* 120 m^2

= 5 386 624 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 387 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Stakorská č.p. 268/15, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Stakorská č.p. 268/15, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	120 m^2	před rekonstrukcí	573 m^2	garáž, zahradní sklad
1	Karla Veselého č.p. 437/3, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	135 m^2	dobrý	320 m^2	garáž a menší zděné přístavky
2	Smetanova č.p. 295, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	160 m^2	dobrý	572 m^2	hospodářské stavby
3	5. května č.p. 123, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	132 m^2	před rekonstrukcí	454 m^2	zděné vedlejší stavy- dílna, garáž, sklad
4	Malá Bělá č.p. 121, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	100 m^2	před rekonstrukcí	957 m^2	drobné zděné stavby

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	52 592,59 Kč	1	52 592,59 Kč
2	39 375,00 Kč	1	39 375,00 Kč
3	36 363,64 Kč	1	36 363,64 Kč

4	45 000,00 Kč	1	45 000,00 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	36 363,64 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	52 592,59 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.45
Střední hodnota		43 332,81 Kč
Medián		42 187,50 Kč
Rozdíl max-min		16 228,95 Kč

Základní cena: 43 332,81 Kč/m^2

Úprava ceny: 43 332,81 Kč * 1,0000 = 43 332,81 Kč/m^2

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

43 332,81 Kč/m^2

* 120 m^2

= 5 199 937 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 200 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Stakorská č.p. 268/15, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Stakorská č.p. 268/15, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	120 m^2	před rekonstrukcí	573 m^2	garáž, zahradní sklad
1	Karla Veselého č.p. 437/3, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	135 m^2	dobrý	320 m^2	garáž a menší zděné přístavky
2	Smetanova č.p. 295, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	160 m^2	dobrý	572 m^2	hospodářské stavby

3	5. května č.p. 123, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	132 m^2	před rekonstrukcí	454 m^2	zděné vedlejší stavy- dílna, garáž, sklad
4	Malá Bělá č.p. 121, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	100 m^2	před rekonstrukcí	957 m^2	drobné zděné stavby

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

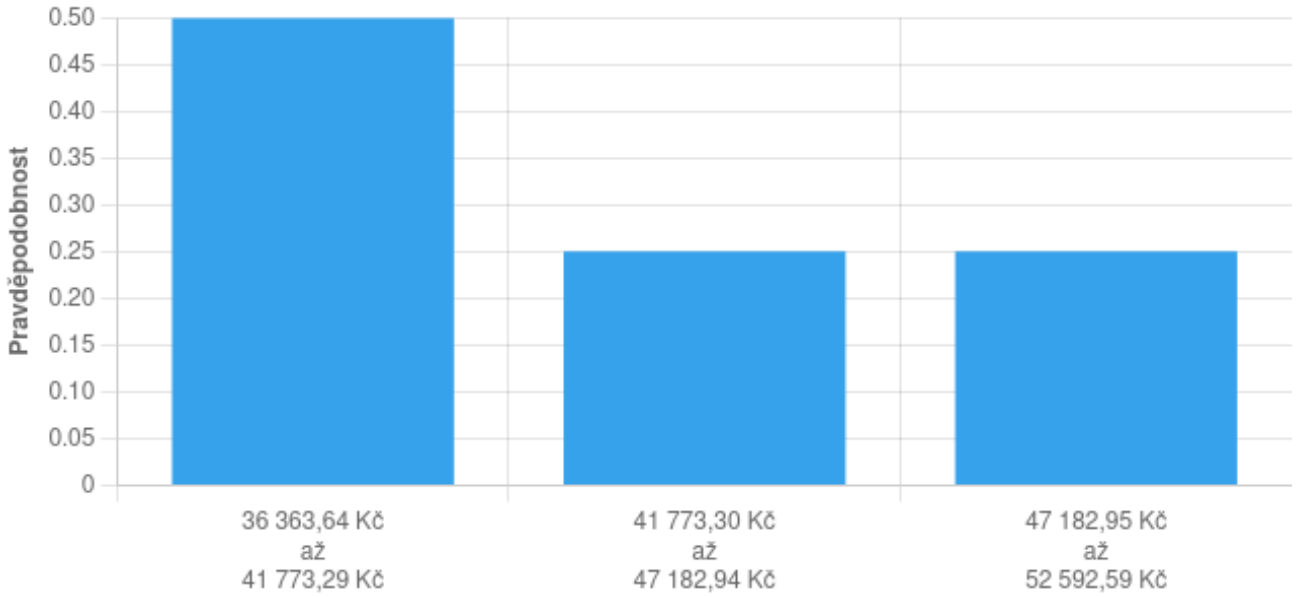
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	52 592,59 Kč	1	52 592,59 Kč
2	39 375,00 Kč	1	39 375,00 Kč
3	36 363,64 Kč	1	36 363,64 Kč
4	45 000,00 Kč	1	45 000,00 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	36 363,64 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	52 592,59 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.45
Aritmetický průměr		**43 332,81 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
36 363,64 Kč	až	41 773,29 Kč	2	0.5
41 773,30 Kč	až	47 182,94 Kč	1	0.25
47 182,95 Kč	až	52 592,59 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 36 363,64 Kč/m^2 do 41 773,29 Kč/m^2

* 120 m^2

od 4 363 637,00 Kč do 5 012 795,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 4 364 000 Kč do 5 013 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 966 890 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

RP & ZISEN s.r.o., Nad Kajetánkou 1445/29, 169 00 Praha 6, LV: 101, podíl: 1 / 4	741 723,- Kč
Jana Volfová, Stakorská 268/15, 293 06 Kosmonosy, LV: 101, podíl: 3 / 4	**2 225 168,- Kč**

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

5 387 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5 200 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 364 000 Kč do 5 013 000 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.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy největší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání, neboť ta nejlépe dovoluje zohlednit cenotvorné faktory. Metodika"Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) a metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny

(ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky, je použita jako metoda kontrolní podpůrná.

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¾ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukujeme takto vypočtenou cenu o 15 %.

5 387 000 Kč* 3/4= 4 040 250 Kč-15 %= 3 434 213 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¾ rodinného domu č.p. 268/15 a pozemku parc. č. 386, 387 v obci Kosmonosy, okres Mladá Boleslav, katastrální území Kosmonosy na listu vlastnictví č. 101.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¾ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 430 000 Kč

Slovy: tři miliony čtyři sta třicet tisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 10.09.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.09.10 11:12:07 +02'00'

Ing. Markéta Tobořík Pištorová, MBA
Digitálně podepsal Ing. Markéta Tobořík Pištorová, MBA
Datum: 2026.09.11 09:18:28 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.09.10 11:11:49 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.09.10 11:31:57 +02'00'

Ing. Markéta T. Pištorová, MBA | Martin Málek | František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 064614/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**101**
Katastrální území:	Kosmonosy [669857]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
RP & ZISEN s.r.o., Nad Kajetánkou 1445/29, Břevnov, 16900 Praha 6	1/4
Volfová Jana, Stakorská 268/15, 29306 Kosmonosy	3/4

Pozemky

Parcelní číslo
386; součástí pozemku je stavba
387

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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 09.09.2026 10:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	386
Obec:	Kosmonosy [570826]
Katastrální území:	Kosmonosy [669857]
Číslo LV:	101
Výměra [m^2]:	302
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kosmonosy [402885]; č. p. 268; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 386
Stavební objekt:	č. p. 268
Ulice:	Stakorská
Adresní místa:	Stakorská 268/15

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
RP & ZISEN s.r.o., Nad Kajetánkou 1445/29, Břevnov, 16900 Praha 6	1/4
Volfová Jana, Stakorská 268/15, 29306 Kosmonosy	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Volfová Jana
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 5)	
V-5731/2019-207	08.07.2019
V-9981/2020-207	01.12.2020
V-13460/2021-207	06.01.2022
V-7770/2024-209	30.07.2024
V-11474/2025-207	27.01.2026

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 10.09.2026 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	387
Obec:	Kosmonosy [570826]
Katastrální území:	Kosmonosy [669857]
Číslo LV:	101
Výměra [m^2]:	271
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
RP & ZISEN s.r.o., Nad Kajetánkou 1445/29, Břevnov, 16900 Praha 6	1/4
Volfová Jana, Stakorská 268/15, 29306 Kosmonosy	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32011	271

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

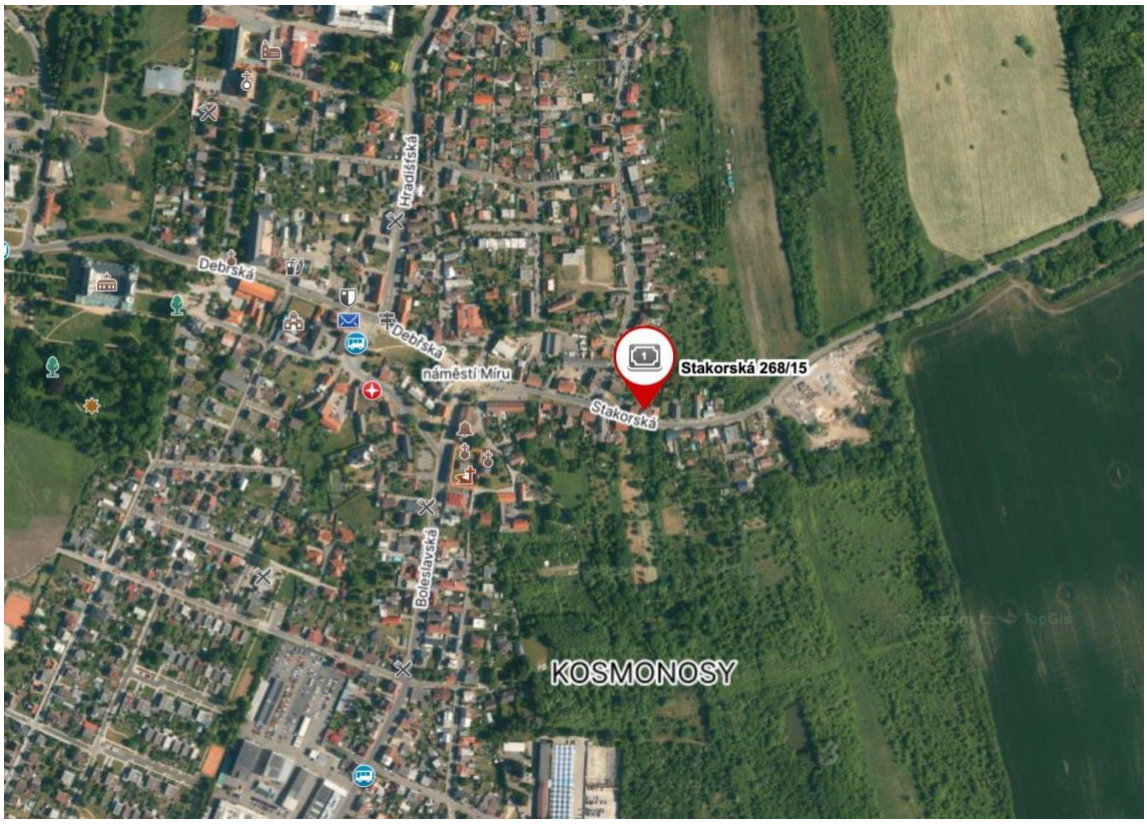
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Volfová Jana
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

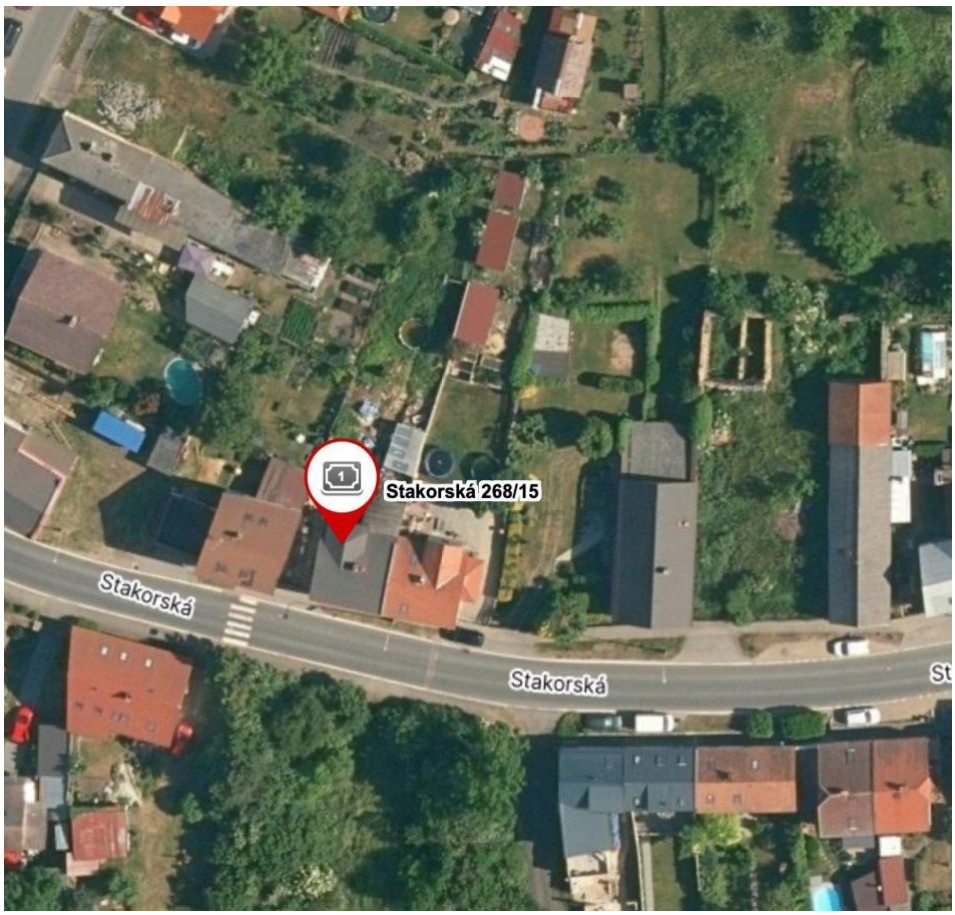
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 5)

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

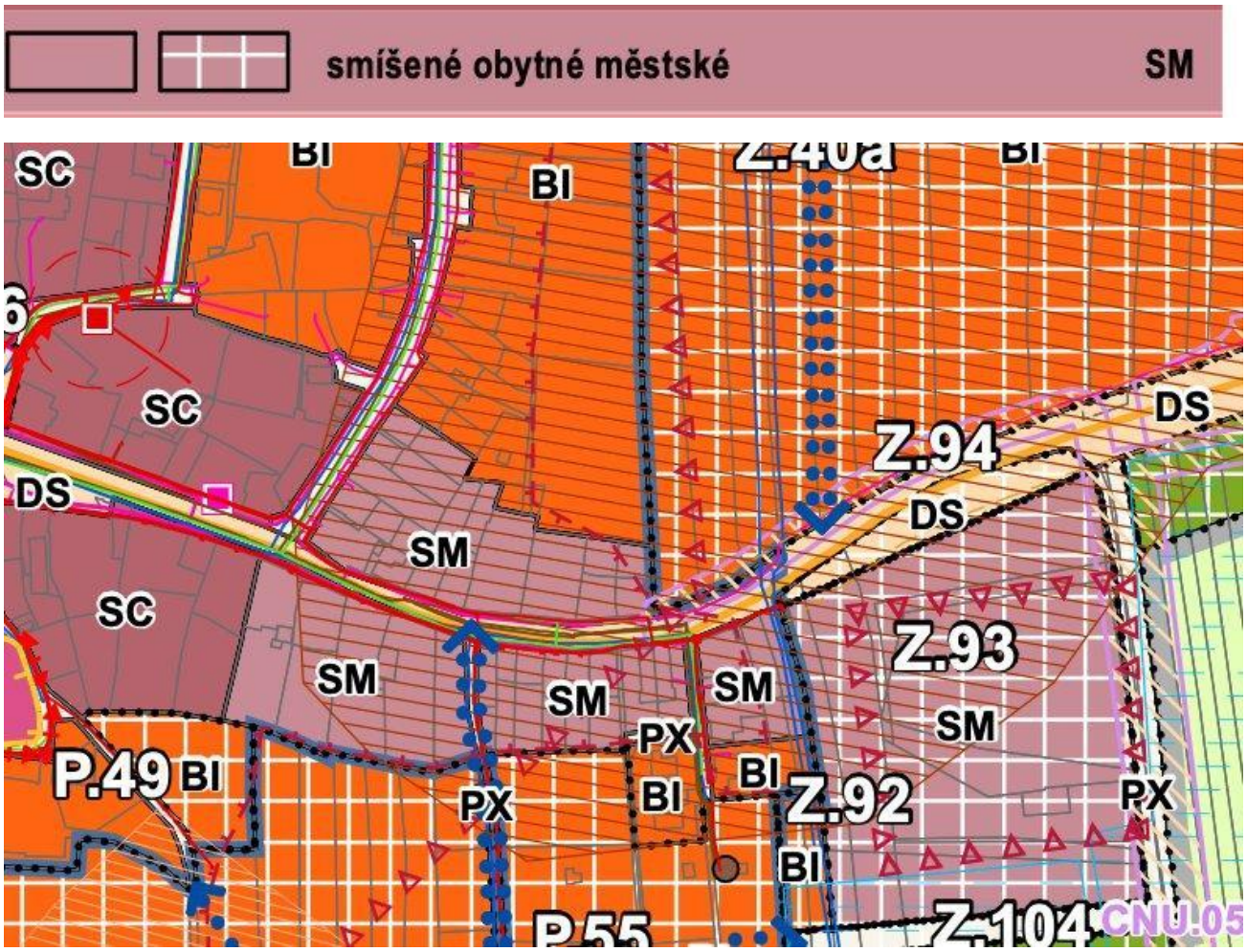
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.09.2026 10:20.

Ortofoto mapa

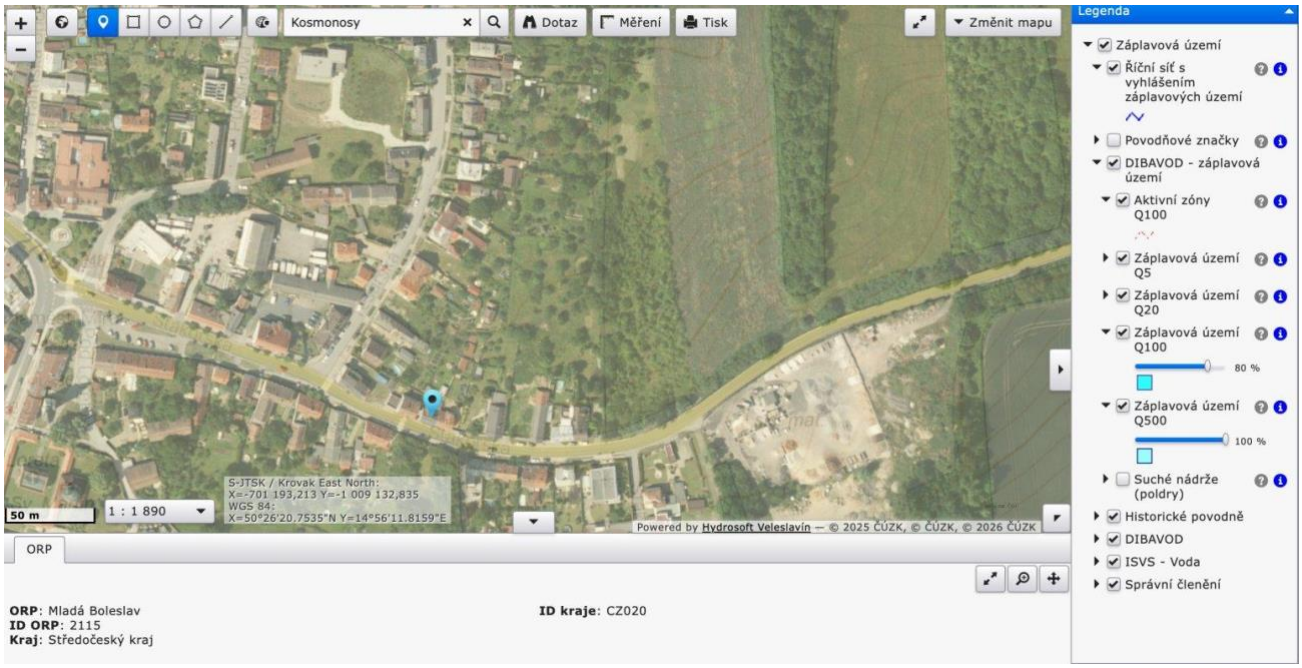




Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa

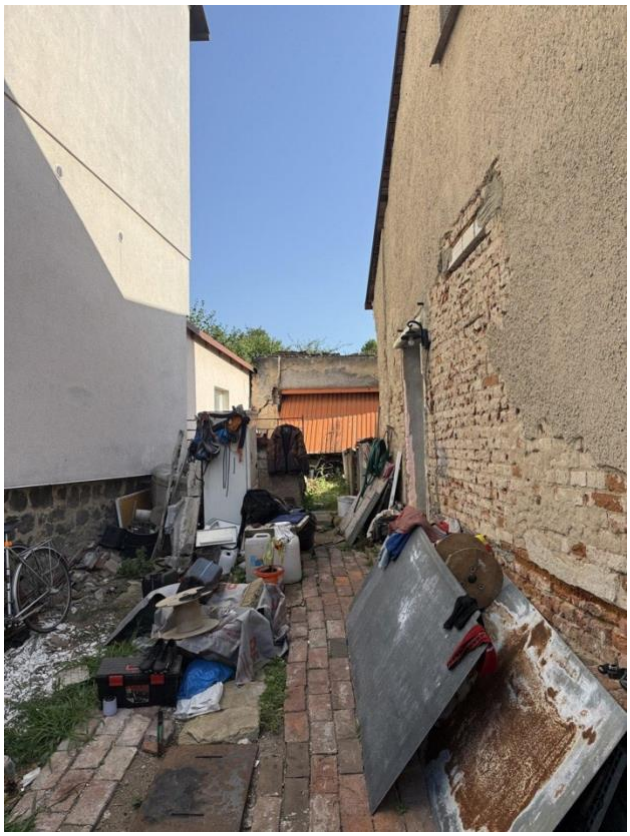




Fotodokumentace předmětu ocenění














F-1A/31

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

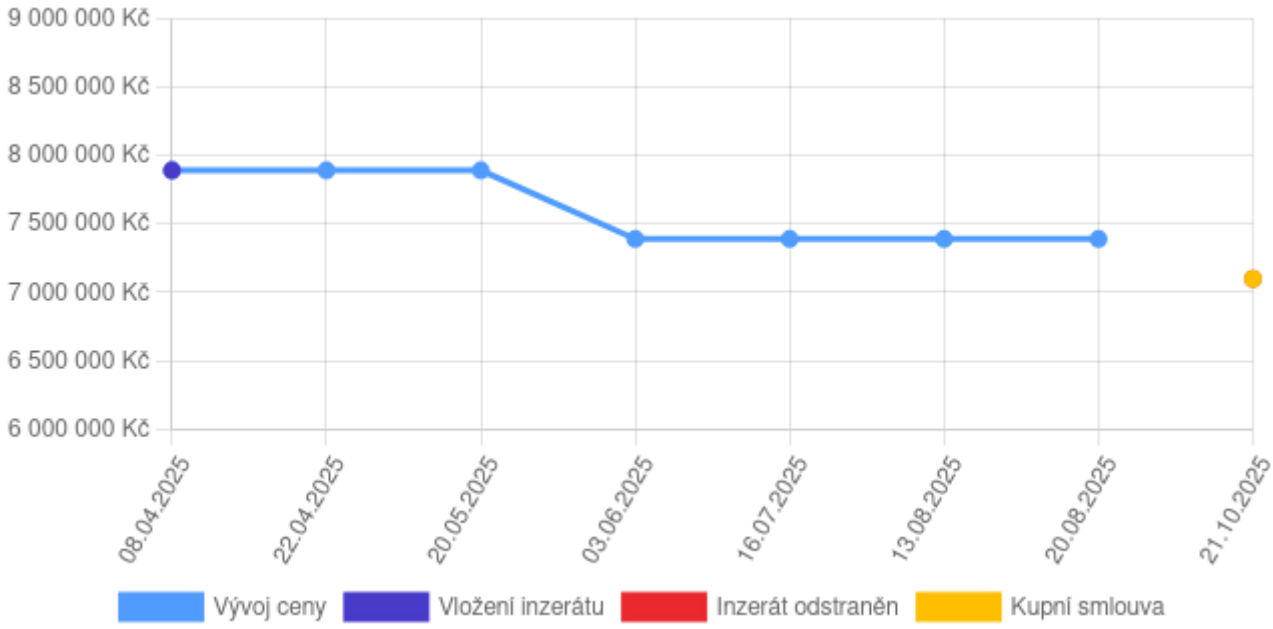
Lokalita	Karla Veselého č.p. 437/3, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	**Cena dle KS**	7 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.10.2025	**Číslo řízení**	V-9300/2025-207
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Rok výstavby	1926	**Plocha pozemku**	320 m^2
Užitná plocha	135 m^2	**Plocha zahrady**	228 m^2
Vytápění	Plynový kotel	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Dálnice	**Typ objektu**	Patrový

Dnes bych Vám moc ráda představila k prodeji rodinný dům v Kosmonosích, který je určen pro pohodlný život 4 – 6 členné rodiny. Dispozice 4+1 nabízí podlahovou plochu 135 m². Bohatý vnitřní prostor zahrnuje v přízemí obývací pokoj, kuchyň s jídelním koutem, ložnici, chodbu, předsíň, koupelnu s vanou a toaletou a sklad potravin. V patře Vám jsou k dispozici 2 ložnice a 2 velmi praktické komory vhodné např. k uskladnění sezónních věcí. Dům je zděný a byl postaven v r. 1926. V r. 1965 došlo ke zvětšení obytných prostor v rámci nové přístavby. K domu náleží garáž a menší zděné přístavky na okraji pozemku, které si můžete buď ponechat nebo je odstranit a zvětšit si tak okolní zeleň. Rozloha celé parcely činí 320 m², zastavěná plocha domu 92 m². Zahrádka byla do minulého roku využívána spíše k pěstování zeleniny- je zde funkční skleník, ovocné stromy i dostatek záhonků. Pokud ale nepatříte mezi vášnivé zahradníky, samozřejmě je tu možnost realizace okrasné zahrady s pergolou a posezením a pokud budete chtít, zůstane zde určitě i místo pro bazén. Velikou výhodou je umístění celé travnaté plochy. Nejsou zde žádné stínící domy ani okna sousedů. Takže záruka soukromí. A abychom si doplnili i nějaké technické parametry... Dům je zateplený s novou fasádou, střecha z r. 2000- pálená taška Tondach. Plastová okna jsou v celém objektu a díky ideální orientaci zaručují dostatek slunečního svitu. Nemovitost je vytápěna plynový kotlem. Kanalizace a voda obecní. Jediná věc, která by zůstala na Vašich ramenou, je rekonstrukce elektřiny. Odhadovaná cena nových rozvodů činí cca 200.000,-Kč a je zohledněna v kupní ceně. Dům má opravdu zajímavý potenciál, není to moderní bungalov a určitě bude potřebovat Vaši péči a údržbu, ale věřím, že díky svým benefitům Vám zaručí klidné a pohodlné bydlení pro Vás i Vaši rodinu. Má své kouzlo a ve spojení s lokalitou bude skvělou volbou. PENB nebyl předložen- automaticky se zařazuje do kat. G Kompletní občanská vybavenost v místě – ať potřebujete školky, školy nebo poštu a obchod… vše naleznete v okolí, a pokud dojíždíte za prací třeba směr Liberec nebo Praha, na dálnici jste za 3 minuty. Rádi byste si dům prohlédli osobně, určitě neváhejte a volejte nebo piště. Myslím, že v nabídce dlouho nezůstane. Krásný den V.

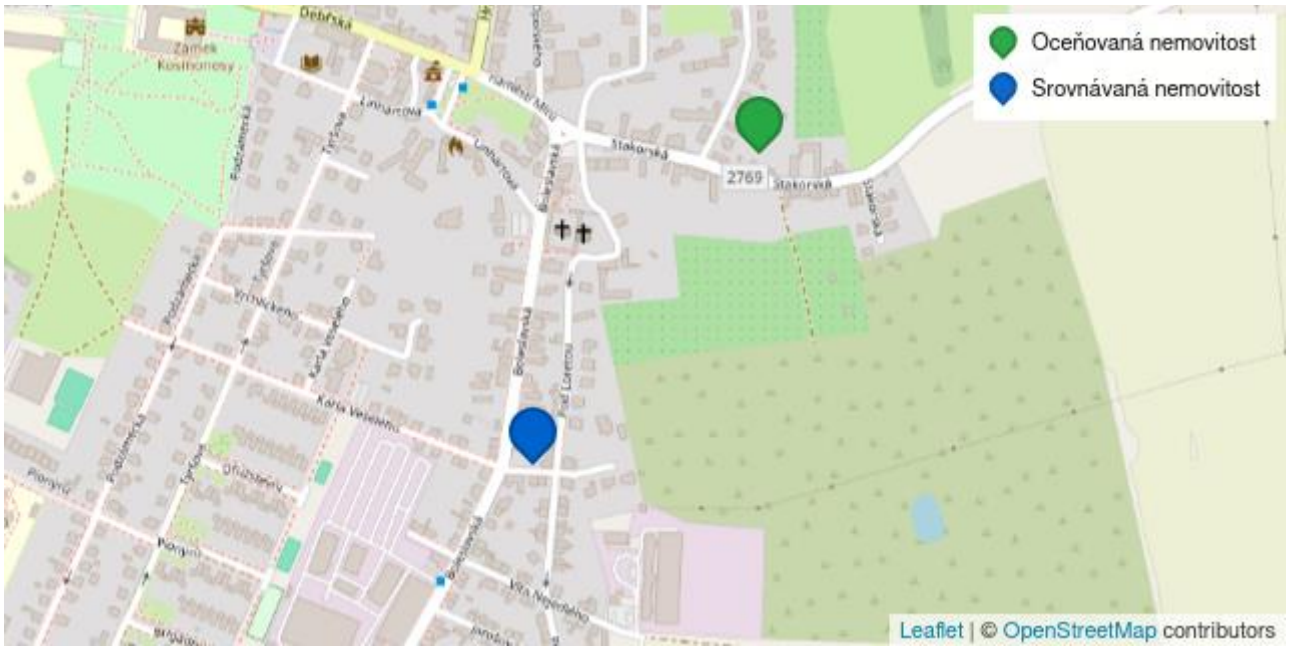
2. Fotodokumentace



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	Smetanova č.p. 295, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	**Cena dle KS**	6 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.01.2026	**Číslo řízení**	V-71/2026-207
Poznámka k ceně	Kupní cena je kompletní, včetně právního servisu a provize	**Vlastnictví**	Osobní
Vybaveno	Částečně	**Sklep**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	572 m^2
Užitná plocha	160 m^2	**Plocha zahrady**	436 m^2

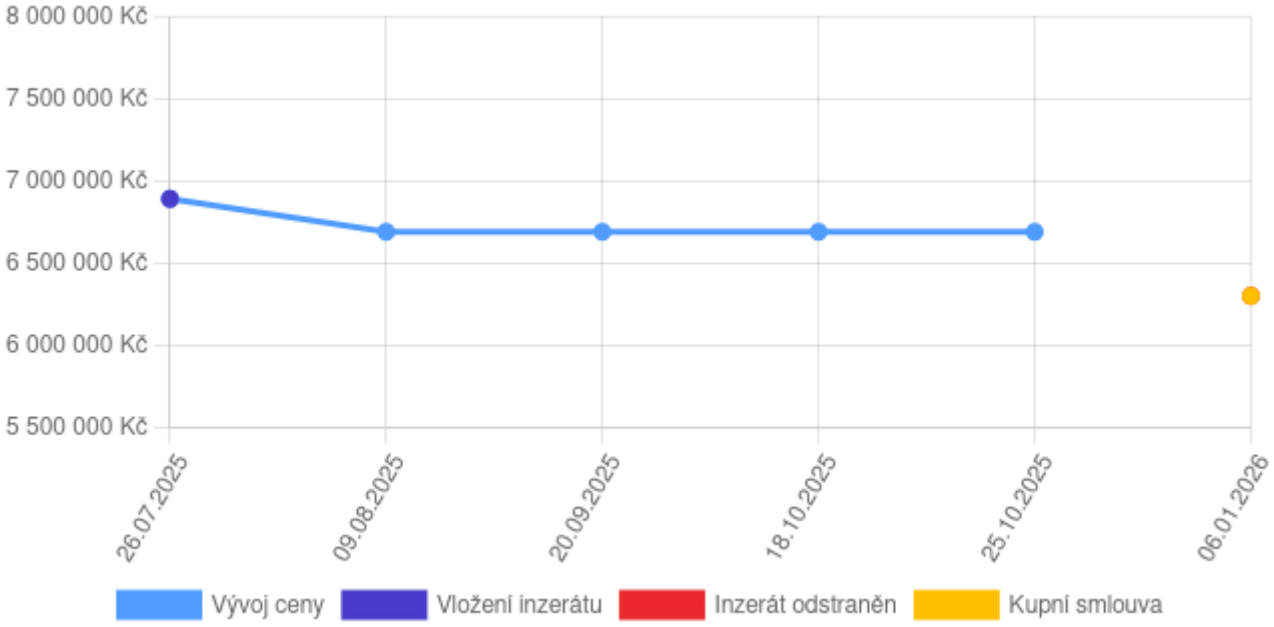
Nabízíme vám prostorný, zděný (klasická cihla) patrový rodinný dům dispozice 4+1, půdorysná zastavěná plocha domu 100 m², obytná plocha cca 180 m², k částečné rekonstrukci v lokalitě obce Bakov nad Jizerou, na pozemku o výměře 572 m². V přízemí vstupní chodba, velká samostatná kuchyně, 2 prostorné pokoje, koupelna se sprchovým koutem, prádelna samostatné WC, spíž a v zádveří vchod do sklepního prostoru. V 1. NP podesta, další 2 obytné místnosti a uzavíratelné úložné prostory. Nemovitost vám nabízí velkorysý prostor k bydlení. Stavba v dobrém stavu, v obývacím pokoji krbová kamna, komín vložkovaný, keramika, plastová okna (cca 10 let) s izolačními skly, zánovní střešní krytina bonský šindel (cca 7 let), radiátory ocel, Vytápění a zdroj teplé vody plynovým kondenzačním kotlem BOSCH (cca 4 roky), umístěným v prádelně, v každé místnosti radiátory, v místě, veškeré IS, elektro 220 V i motorový 380 V, veřejná kanalizace i obecní vodovod a plynovod. Součástí jsou vedlejší hospodářské stavby přistavěné v 70. letech, aktuálně dílna a 2x dřevník (cca 36 m²), možné využití jako prostory k podnikání, popř. dílna, úložné a skladové prostory, či po stavební úpravě s možností vybudování další malé bytové jednotky, případně letní kuchyně, zimní zahrada, či pergola. Také do tohoto nebytového prostotu je zavedena el. 220 V i motorový 380 V. Dům je částečně podsklepený, vstup ze zádveří do prostoru cca 10 m², na zahradě je k dispozici skleník. Klidná lokalita mimo hlavní komunikační tah, nájezd na D 10 (Praha - Liberec), k trvalému bydlení. Veškerá občanská vybavenost v místě, popř. v sousední Mladé Boleslavi, Praha Černý Most 60 km, Liberec 43 km. Uvádíme energetickou náročnost G, jelikož k nemovitosti v tuto chvíli není

vyhotoven energetický štítek PENB. Doporučuji prohlídku, v případě zájmu zajistíme výhodné financování, kontaktujte prosím makléře.

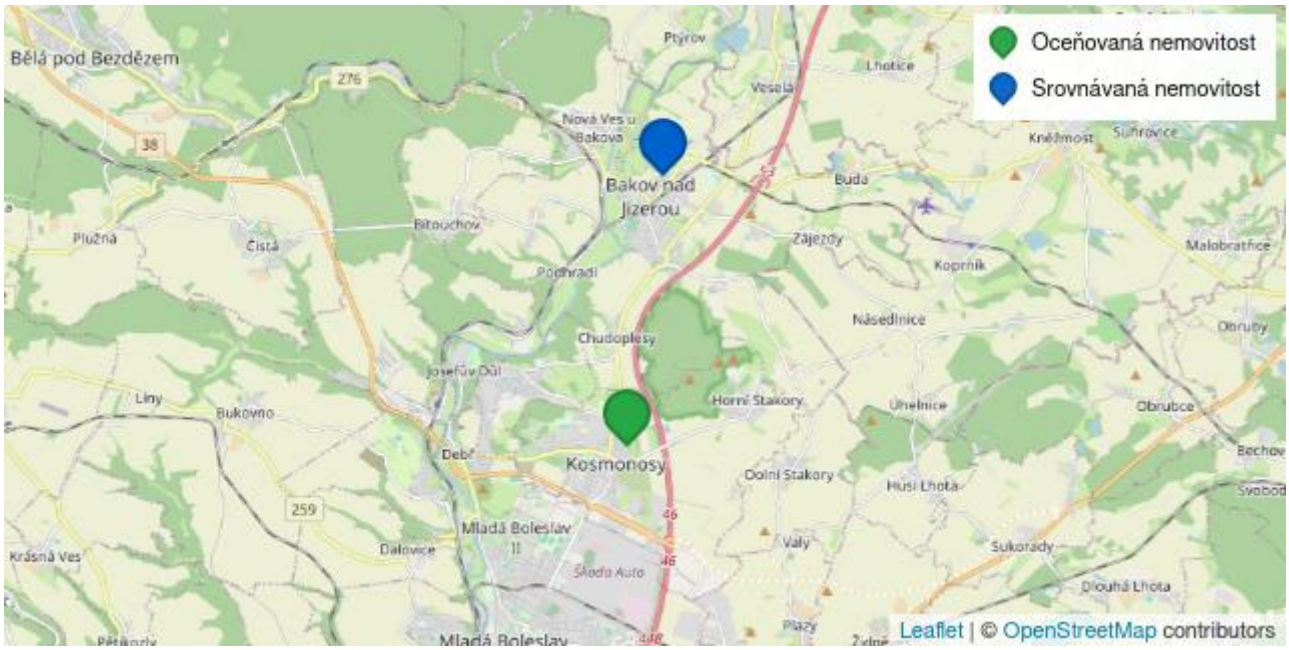
2. Fotodokumentace



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)

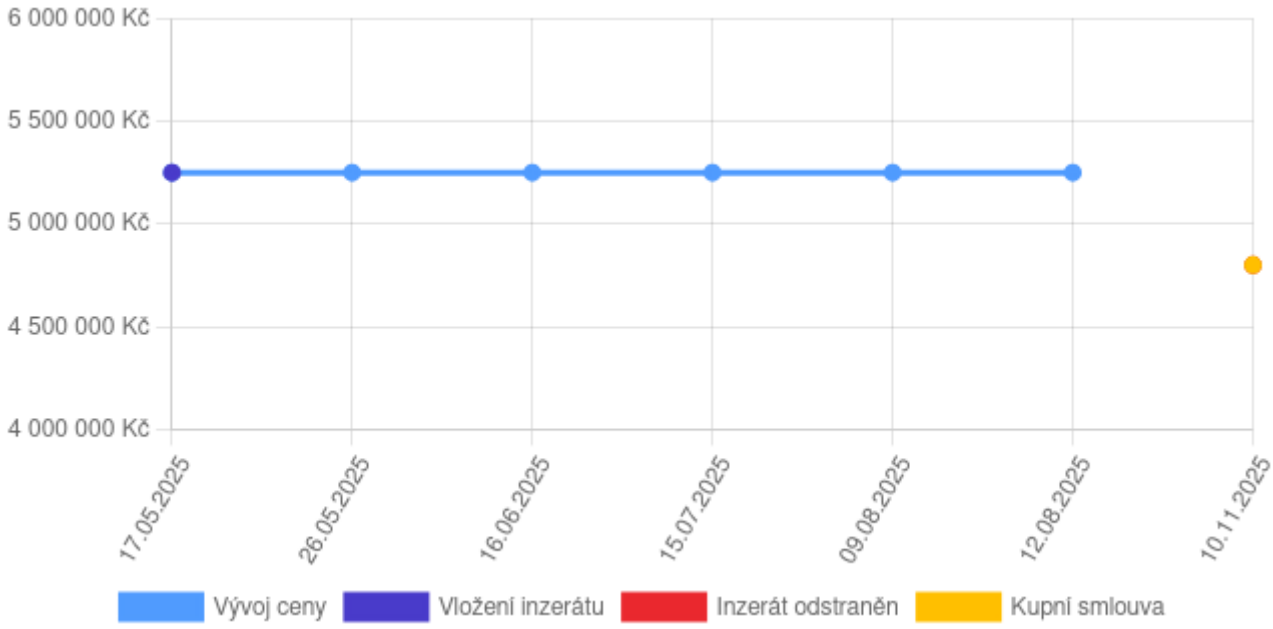
Lokalita	5. května č.p. 123, Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav	**Cena dle KS**	4 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.11.2025	**Číslo řízení**	V-9914/2025-207
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Kanalizace**	Jímka, Septik
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	454 m^2
Užitná plocha	132 m^2	**Typ objektu**	Patrový

Hledáte dům, který si můžete upravit přesně podle sebe? Pak vás zaujme tato nemovitost v klidné části obce Veselá, jen pár minut od Mladé Boleslavi. Nabízíme k prodeji dvoupodlažní rodinný dům s dispozicí 5+1, který je určen k celkové rekonstrukci. Celková užitná plocha domu činí přibližně 120 m² a stojí na pozemku o velikosti 445 m². Dům nabízí dvě plnohodnotná podlaží a díky své dispozici i velikosti pozemku poskytuje dostatek prostoru pro rodinné bydlení i možnost budoucích úprav – třeba vytvoření vícegeneračního bydlení. Nemovitost je napojena na inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, internet). Na pozemku je také vlastní studna. Součástí je také více prostorů u domu. Část využívána jako sklad, garáž nebo dílna. Dům se nachází v klidné části obce s výbornou dostupností do Mladé Boleslavi (cca 10 minut jízdy autem), v okolí je základní občanská vybavenost a krásná příroda. S financováním vám rádi pomohou kolegové z eDO Finance.

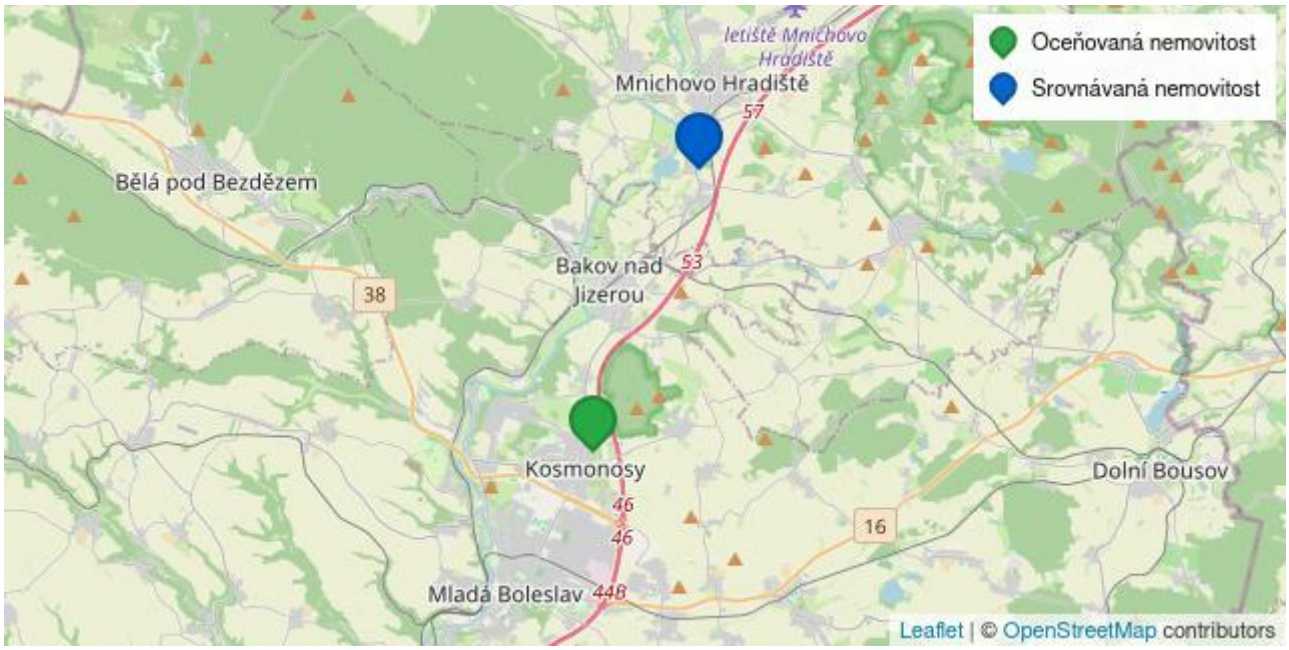
2. Fotodokumentace



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	Malá Bělá č.p. 121, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	**Cena dle KS**	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.12.2025	**Číslo řízení**	V-10944/2025-207
Poznámka k ceně	Cena vč. právních služeb, provize a veškerých poplatků. Cena k jednání.	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Místní zdroj	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Terasa	Ano	**Balkón**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	957 m^2
Užitná plocha	100 m^2	**Podlahová plocha**	100 m^2
Vytápění	Plynový kotel	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Dálnice, Silnice, Vlak	**Typ objektu**	Patrový

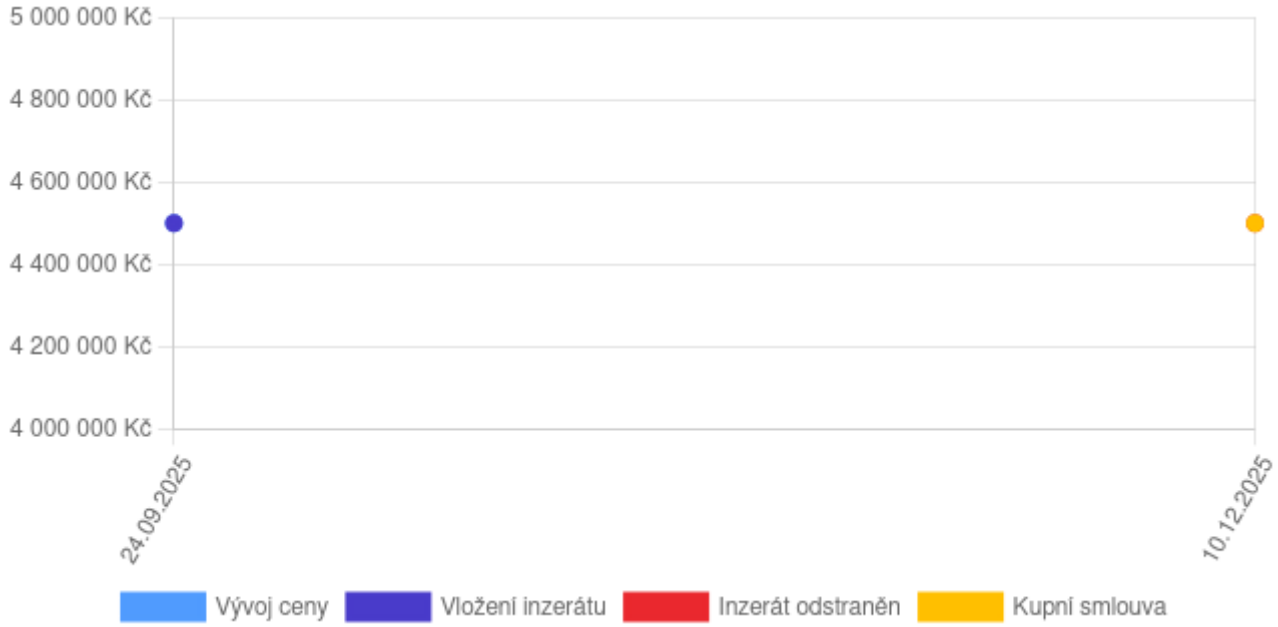
!! REZERVOVÁNO !!Prodej rodinného domu před rekonstrukcí – Malá Bělá, Bakov nad JizerouNabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům určený k rekonstrukci v klidné a malebné obci Malá Bělá, která se nachází v okrese Mladá Boleslav, v těsné blízkosti města Bakov nad Jizerou. Tento dům je ideální pro rodiny, které hledají klidné bydlení v příjemném prostředí, ale zároveň potřebují dobrou dostupnost do městské infrastruktury. Dům je vhodný pro ty, kteří hledají nemovitost, kterou si mohou upravit podle vlastních představ, protože je v původním stavu a vyžaduje rekonstrukci.Dispozičně je dům řešen jako 4+kk s tím, že v přízemí domu je vstupní chodba, koupelna se sprchovým

koutem a toaletou, centrální chodbička, odkud se jde do ostatních místností, sklepa, ze kterého je možné pak vyjít na zahradu a schodištěm se jde pak do patra domu, kde se nachází půda a další dvě obytné místnosti. Dům je podsklepen.Základní údaje:Adresa: Malá Bělá, Bakov nad JizerouZastavěná plocha: 78 m²Pozemek: 957 m²Popis nemovitosti:Dům je postaven z kombinace cihel a kamene, což zajišťuje jeho stabilitu a dlouhou životnost. Užitná plocha domu činí přibližně 100 m² a nabízí dostatek prostoru pro rodinné bydlení. Dům je v původním stavu, což dává novému majiteli příležitost přizpůsobit si interiér a upravit dům podle vlastních představ a potřeb.Střecha je nová od roku 2015. Okna jsou původní dřevěná, což znamená, že je bude třeba nahradit novými, efektivnějšími, a tím zlepšit energetickou náročnost objektu. Dům je napojen na veřejný vodovod, což zajišťuje komfortní život v domě.Technické údaje:Konstrukce: Cihla a kámenStřecha: nová (rok 2015 vč. trámůTopení: nové rozvody v mědí, kotel + kamnaVoda: Nové rozvody, Napojeno na veřejný vodovodKanalizace: Není připojeno, není zřízena šachtaOkna: Původní dřevěnáElektřina: 230 V (původní rozvody)Ohřev vody: Plynový kotelOkolí a lokalita:Dům se nachází v klidné lokalitě Malé Bělé, která je ideální pro trvalé bydlení i rekreaci. Dopravní dostupnost je výborná, v okolí je zastávka MHD, což usnadňuje každodenní dojíždění. Do města Bakov nad Jizerou je to jen několik minut, kde najdete další služby, obchody, lékaře a kulturní vyžití. Okolí nabízí krásné přírodní scenérie pro milovníky procházek a cykloturistiky.Vhodné využití:Dům je ideální pro rodiny hledající klidné bydlení mimo ruch velkoměsta, ale s výbornou dostupností do okolních měst. Vzhledem k jeho stavu je také výbornou investiční příležitostí pro ty, kdo chtějí dům přestavět a upravit na moderní bydlení. Vzhledem k umístění a velikosti pozemku by mohl být také vhodný pro rekreační účely, nebo jako víkendová chalupa.Pro více informací a domluvení osobní prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Těšíme se na vás.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

