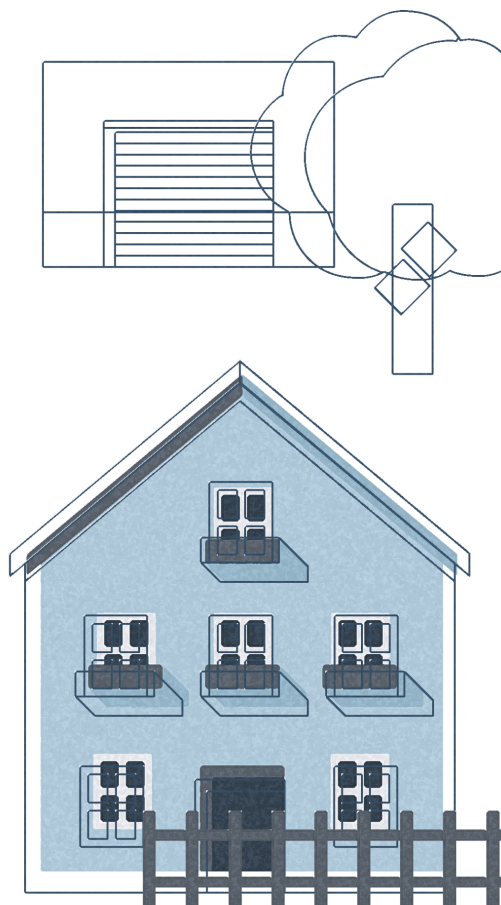


DŮM

**Želízy 38, Želízy, okres Mělník,
27721,...**



Želízy 38, Želízy, okres Mělník, 27721



Odhad ceny k
23.07.2026



Označení odhadu
2ede9b2de121



Josef Grmolec

+420720309736

josef.grmolec@bydlimdoma.cz

Výsledek odhadu

4 712 620 Kč

21 421 Kč / m²

Minimální cena
3 601 180 Kč

Maximální cena
5 824 060 Kč

Průměrná doba
inzerce

172 dní

Maximální
stáří

263 dní

Maximální
vzdálenost

9448 m

Průměrná
shoda

62 %

O Valuo

Valuo je český online nástroj pro rychlý a přesný odhad tržních cen nemovitostí, využívaný bankami jako například ČSOB, Česká spořitelna, Moneta, investory i finančními poradci a více než 3500 realitními makléři. Využívá data z katastru nemovitostí a reálné prodeje.



Z jakých dat
Valuo vychází

Veřejná
inzerce

Data
z RK

Data o
kriminalitě

Občanská
vybavenost

Způsob výpočtu ceny

Vybrání všech
prodáváných bytů v
okruhu **2 km** za
posledních **6 měsíců**.

Porovnání **podobností s
oceňovanou** a vybráno **10
nejpodobnějších** dle
parametrů, stavu, stáří a
lokality.

Vyřazení příliš drahých
nebo příliš levných a
nerelevantních prodejů.

Zohlednění odlišností
oceňované a porovnávané
nemovitosti **pomocí**
koeficientů.



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

II. Oceňovaná nemovitost

Dům



Želízy 38, Želízy, okres Mělník, 27721

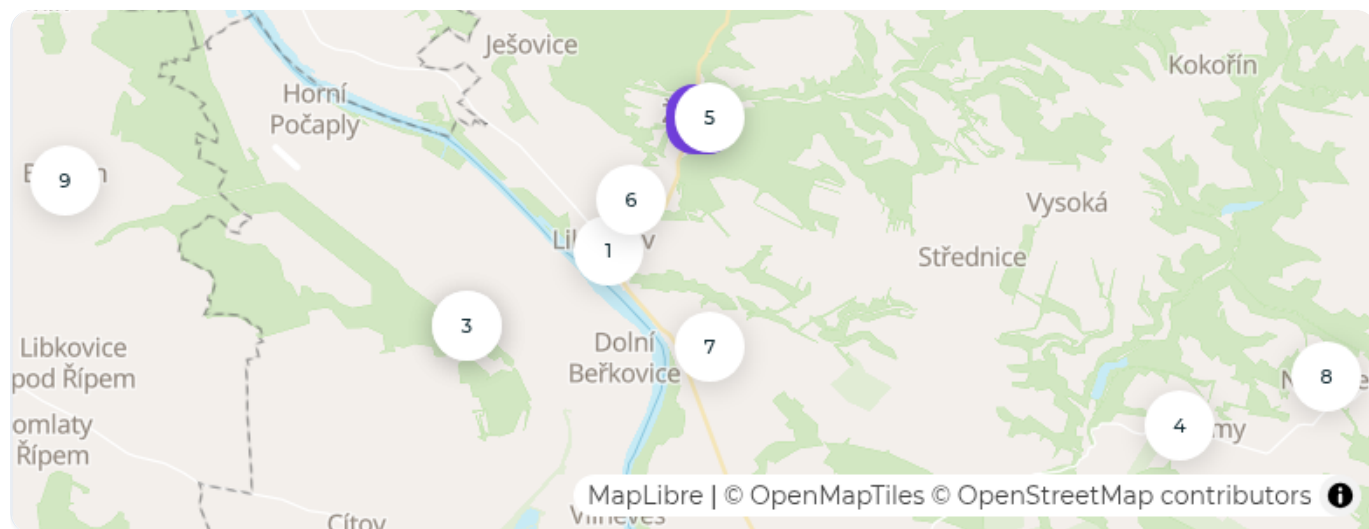
Započitatelná
plocha
220 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Konstrukce
Cihlová

Plocha pozemku
3406

Mapa umístění



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

III. Srovnávané nemovitosti

#	Popis	Plocha m ²	Plocha pozemku m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa a vzdálenost	Podlaží	Stáří
1	Dům Smíšená Před rekonstrukcí	241 m ²	957 m ²	3 990 000 Kč 16 556 Kč/m ²	3 870 300 Kč 16 059 Kč/m ² 0.97	97, Pod Kostelíčkem, Liběchov, Liběchov, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 📍 2246 m	-	38 dní od 23.09.2025 do 01.11.2025
2	Dům Cihlová Před rekonstrukcí	200 m ²	3645 m ²	4 890 000 Kč 24 450 Kč/m ²	4 743 300 Kč 23 717 Kč/m ² 0.97	12, Dolní Beřkovice, Dolní Beřkovice, Podvčít, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 📍 4381 m	-	244 dní od 12.08.2025 do 13.04.2026
3	Chalupa Cihlová Před rekonstrukcí	200 m ²	3645 m ²	4 890 000 Kč 24 450 Kč/m ²	4 743 300 Kč 23 717 Kč/m ² 0.97	12, Dolní Beřkovice, Dolní Beřkovice, Podvčít, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 📍 4381 m	-	243 dní od 14.08.2025 do 14.04.2026
4	Dům Cihlová Před rekonstrukcí	255 m ²	733 m ²	4 248 000 Kč 16 658 Kč/m ²	4 163 040 Kč 16 325 Kč/m ² 0.98	60, Střemy, Střemy, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 📍 7940 m	-	32 dní od 03.11.2025 do 05.12.2025
5	Dům Smíšená Neobyvatelný	134 m ²	1013 m ²	3 250 000 Kč 24 253 Kč/m ²	3 802 500 Kč 28 376 Kč/m ² 1.17	29, Želízy, Želízy, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 📍 101 m	-	113 dní od 28.03.2026 do 20.07.2026
6	Dům Smíšená Průměrný	286 m ²	600 m ²	8 999 900 Kč 31 468 Kč/m ²	7 469 917 Kč 26 118 Kč/m ² 0.83	274, Nad Hřištěm, Liběchov, Liběchov, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 📍 1506 m	-	195 dní od 14.10.2025 do 28.04.2026
7	Dům Cihlová Průměrný	262 m ²	1640 m ²	7 900 000 Kč 30 152 Kč/m ²	7 110 000 Kč 27 137 Kč/m ² 0.90	2767/5, Střemská, Vehlovice, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 📍 3183 m	-	109 dní od 13.10.2025 do 30.01.2026
8	Dům Smíšená Před rekonstrukcí	190 m ²	422 m ²	3 200 000 Kč 16 842 Kč/m ²	3 104 000 Kč 16 337 Kč/m ² 0.97	23, Nebužely, Nebužely, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 📍 9448 m	-	134 dní od 10.02.2026 do 24.06.2026
9	Dům Smíšená Před rekonstrukcí	180 m ²	299 m ²	4 900 000 Kč 27 222 Kč/m ²	4 851 000 Kč 26 950 Kč/m ² 0.99	Bechlín, Bechlín, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, Česká republika, Europe 📍 8954 m	-	232 dní od 03.07.2025 do 20.02.2026



III. Srovnávaná nemovitost č. 1

97, Pod Kostelíčkem, Liběchov, Liběchov, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Evropa

Ukončená nabídka z 01.11.2025

Započitatelná
plocha
241 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Celkem podlaží
3

Vlastní zahrada
680 m²

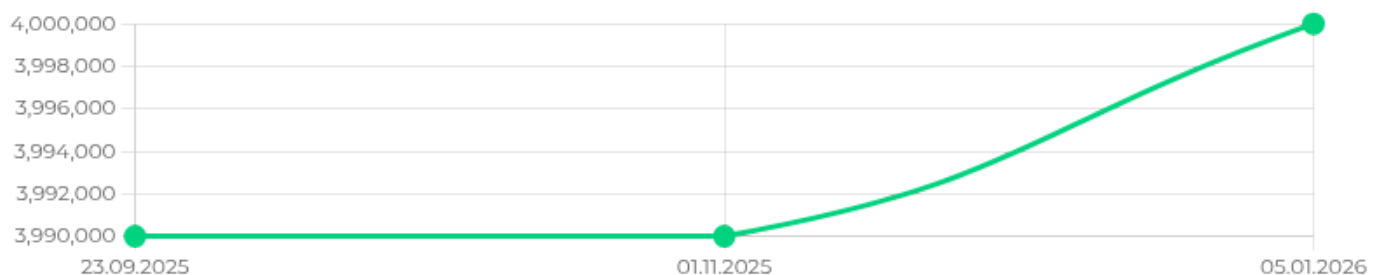
Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 38 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
×	Prodáno (zdroj: katastr) 05.01.2026 (po 65 dnech)	4 000 000 Kč	
×	Stažení inzerátu 01.11.2025 (po 39 dnech)	3 990 000 Kč	
+	Vytvoření inzerátu 23.09.2025	3 990 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění stáří prodeje

- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

3 990 000 Kč16 556 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-3.00 %

-119 700 Kč

Upravená cena

3 870 300 Kč16 059 Kč/m²

III. Srovnávaná nemovitost č. 2



12, Dolní Beřkovice, Dolní Beřkovice, Podvltčí,
Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 13.04.2026

Započitatelná
plocha
200 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Celkem podlaží
1

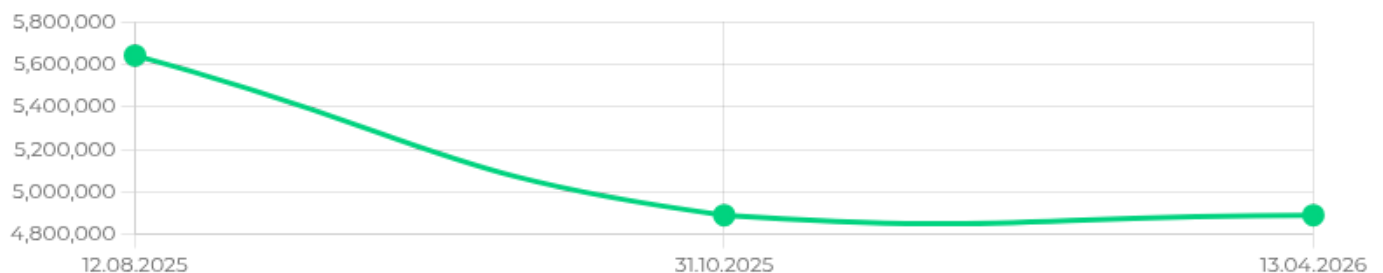
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 244 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	13.04.2026 (po 165 dnech)	4 890 000 Kč	
↘ Zlevněno	31.10.2025 (po 80 dnech)	4 890 000 Kč	-752 000 Kč (-13 %)
+	Vytvoření inzerátu	12.08.2025	5 642 000 Kč

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 890 000 Kč

24 450 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-3.00 %

-146 700 Kč

Upravená cena

4 743 300 Kč

23 717 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 3

3



12, Dolní Beřkovice, Dolní Beřkovice, Podvltčí, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 14.04.2026

Započitatelná
plocha
200 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Celkem podlaží
1

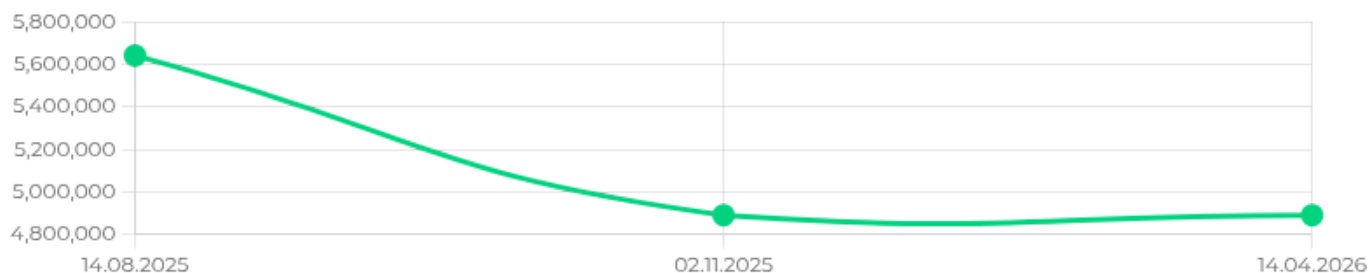
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 243 dní v inzerci)

	Zaznamenanó	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	14.04.2026 (po 164 dnech)	4 890 000 Kč	
↘ Zlevněno	02.11.2025 (po 80 dnech)	4 890 000 Kč	-752 000 Kč (-13 %)
+ Vytvoření inzerátu	14.08.2025	5 642 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 890 000 Kč

24 450 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-3.00 %

-146 700 Kč

Upravená cena

4 743 300 Kč

23 717 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 4



60, Střemy, Střemy, Mělník, Středočeský kraj,
Střední Čechy, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 05.12.2025

Započitatelná
plocha
255 m²

Konstrukce
Cihlová

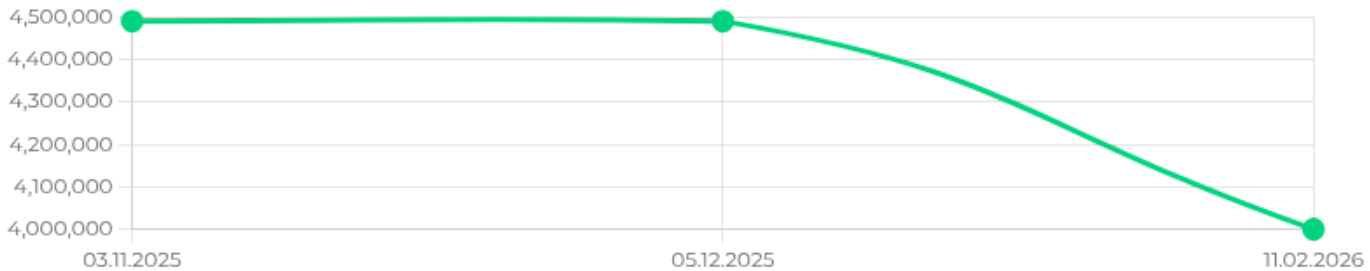
Stav
**Před
rekonstrukcí**



Historie ceny (za 32 dní v inzerci)

	Zaznamenaná	Částka	Změna
×	Prodáno (zdroj: katastr)	11.02.2026 (po 68 dnech)	4 000 000 Kč
×	Stažení inzerátu	05.12.2025 (po 32 dnech)	4 490 000 Kč
+	Vytvoření inzerátu	03.11.2025	4 490 000 Kč

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Zohlednění stáří prodeje

- 2 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 248 000 Kč16 658 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-2.00 %

-84 960 Kč

Upravená cena

4 163 040 Kč16 325 Kč/m²

III. Srovnávaná nemovitost č. 5

5



29, Želízy, Želízy, Mělník, Středočeský kraj,
Střední Čechy, Česká republika, Europe

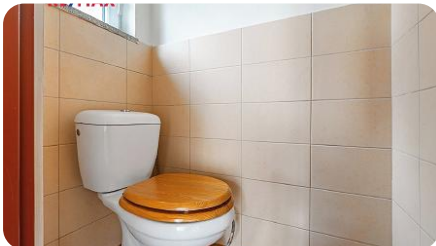
Ukončená nabídka z 20.07.2026

Započitatelná
plocha
134 m²

Stav
Neobyvatelný

Celkem podlaží
2

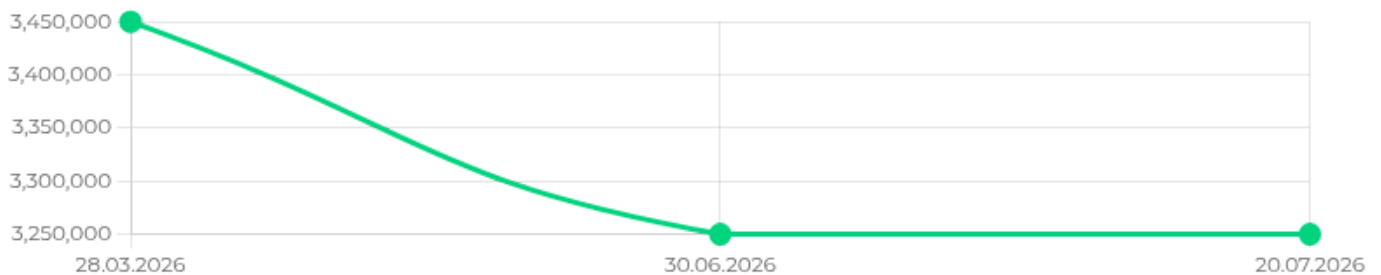
Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 113 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	20.07.2026 (po 21 dnech)	3 250 000 Kč	
✓ Zlevněno	30.06.2026 (po 94 dnech)	3 250 000 Kč	-200 000 Kč (-6 %)
✚ Vytvoření inzerátu	28.03.2026	3 450 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Neobyvatelný	Před rekonstrukcí	+ 20 %
Sleva na základě doby inzerce			- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

3 250 000 Kč24 253 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

17.00 %

552 500 Kč

Upravená cena

3 802 500 Kč28 376 Kč/m²

III. Srovnávaná nemovitost č. 6

6



274, Nad Hřištěm, Liběchov, Liběchov, Mělník,
Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 28.04.2026

Započitatelná
plocha
286 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
4

Vlastní zahrada
493 m²

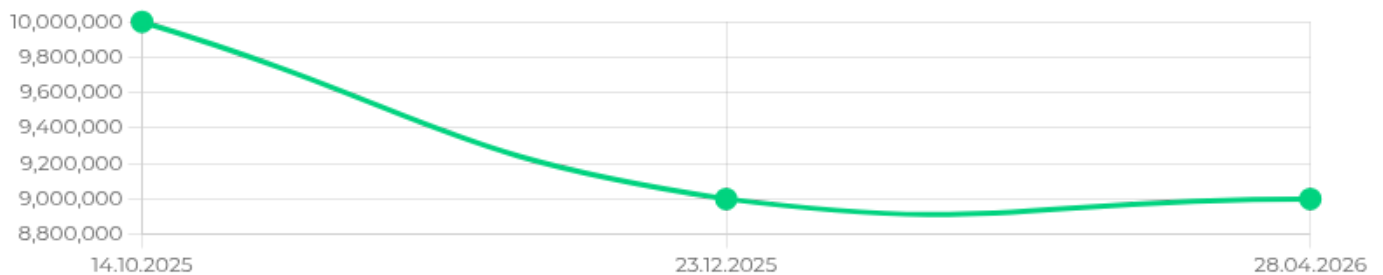
Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 195 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	28.04.2026 (po 127 dnech)	8 999 900 Kč	
✓ Zlevněno	23.12.2025 (po 70 dnech)	8 999 900 Kč	-1 000 000 Kč (-10 %)
✚ Vytvoření inzerátu	14.10.2025	9 999 900 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Průměrný	Před rekonstrukcí	- 14 %
Sleva na základě doby inzerce			- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

8 999 900 Kč31 468 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-17.00 %

-1 529 983 Kč

Upravená cena

7 469 917 Kč26 118 Kč/m²

III. Srovnávaná nemovitost č. 7

7



2767/5, Střemská, Vehlovice, Mělník,
Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 30.01.2026

Započitatelná
plocha
262 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
3

Vlastní zahrada
1510 m²

Sklep
62 m²

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 109 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	30.01.2026 (po 110 dnech)	7 900 000 Kč	
✚ Vytvoření inzerátu	13.10.2025	7 900 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Průměrný	Před rekonstrukcí	- 6 %
Sleva na základě doby inzerce			- 3 %
Zohlednění stáří prodeje			- 1 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

7 900 000 Kč30 152 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-10.00 %

-790 000 Kč

Upravená cena

7 110 000 Kč27 137 Kč/m²

23, Nebužely, Nebužely, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 24.06.2026

Započitatelná
plocha
190 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Celkem podlaží
1

Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 134 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	24.06.2026 (po 49 dnech)	3 200 000 Kč	
✓ Zlevněno	06.05.2026 (po 22 dnech)	3 200 000 Kč	-300 000 Kč (-9 %)
✓ Zlevněno	14.04.2026 (po 62 dnech)	3 500 000 Kč	-300 000 Kč (-8 %)
+ Vytvoření inzerátu	11.02.2026	3 800 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 8

8

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

3 200 000 Kč

16 842 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-3.00 %

-96 000 Kč

Upravená cena

3 104 000 Kč

16 337 Kč/m²



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

III. Srovnávaná nemovitost č. 9

9

Bechlín, Bechlín, Litoměřice, Ústecký kraj,
Severozápad, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 20.02.2026

Započitatelná
plocha
180 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Celkem podlaží
2

Konstrukce
Smíšená



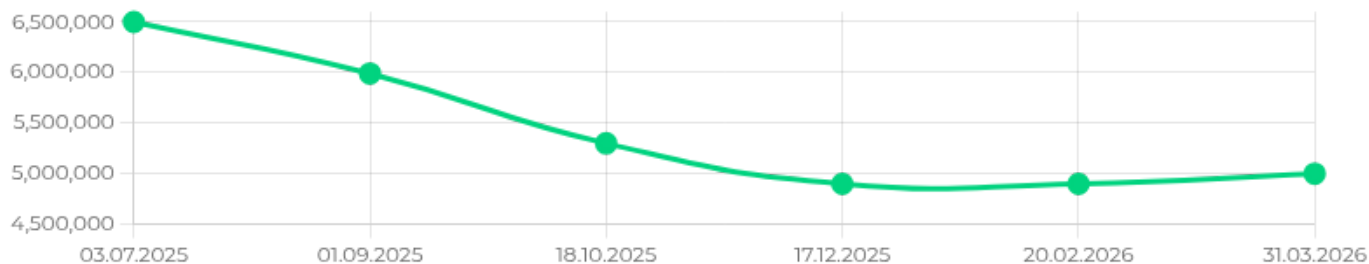
Historie ceny (za 232 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
Prodáno (zdroj: katastr)	31.03.2026 (po 38 dnech)	5 000 000 Kč	
Stažení inzerátu	20.02.2026 (po 66 dnech)	4 900 000 Kč	
Zlevněno	17.12.2025 (po 60 dnech)	4 900 000 Kč	-400 000 Kč (-8 %)
Zlevněno	18.10.2025 (po 47 dnech)	5 300 000 Kč	-690 000 Kč (-12 %)
Zlevněno	01.09.2025 (po 60 dnech)	5 990 000 Kč	-510 000 Kč (-8 %)
Vytvoření inzerátu	03.07.2025	6 500 000 Kč	



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 9

9

Zohlednění stáří prodeje

- 1 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 900 000 Kč

27 222 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-1.00 %

-49 000 Kč

Upravená cena

4 851 000 Kč

26 950 Kč/m²

IV. Nájemní potenciál

Výchozí hodnoty

LTV hypotéky
80 %

Splatnost hypotéky
30 let

Úrok hypotéky
4 % p. a.

Odhad prodejní ceny

4 712 620 Kč

Odhad nájmu

40 260 Kč / měs

V případě financování hypotékou

Výše úvěru
3 770 096 Kč

Splátka hypotéky
17 999 Kč / měs

Nájemné - Splátka
22 261 Kč



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

V. Odhad nemovitosti zpracoval



Josef Grmolec

 +420720309736

 josef.grmolec@bydlimdoma.cz

Podpis zpracovatele



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026