

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10880-658/2020

**Objednatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení č.j. 124 EX 1171/19.

**Adresa předmětu ocenění:** Hlavní č.p. 79, Běrunice, okres Nymburk

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 04.03.2020

**Zpracováno ke dni:** 04.03.2020

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o., Ing. Martina Plachá  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 18.03.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na rodinném domě č.p. 79 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 86 v obci Běrunice, okres Nymburk, katastrální území Běrunice pro účely exekučního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 79, obec Běrunice
Adresa předmětu ocenění:	Hlavní č.p. 79, Běrunice, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Běrunice
Ulice:	Hlavní
Katastrální území:	Běrunice

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 04.03.2020. Prohlídka proběhla bez přítomnosti majitelů oceňované nemovitosti. Vstup do interiéru domu nebyl umožněn, proto byla provedena pouze obhlídka objektu z veřejně dostupných míst. Rozměry nemovitosti byly převzaty z katastru nemovitostí.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

SJM Sarnecki Robert Eugeniusz a Sarnecka Dagmar

Sarnecki Robert Eugeniusz, Hlavní 79, 28908 Běrunice

Sarnecka Dagmar, Topolová 910, Mladá, 28924 Milovice

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 79 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 86 v obci Běrunice, okres Nymburk, katastrální území Běrunice.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, je zde půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem kolem roku 1920.

Základy domu jsou pravděpodobně smíšené, konstrukce objektu je smíšená a stropy jsou dřevěné trámové. Tvar střechy je polovalbový, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břízlitem a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen jako 4+1 a zrekonstruovaná část, která navazuje na původní stavbu, je řešena jako 2+1. Podlahová plocha celého objektu činí odhadem 190 m<sup>2</sup>.

Okna jsou plastová s dvojsklem a špaletová. Orientace obytných prostor je na sever, jih a východ. V koupelně se nachází pravděpodobně klasická vana a umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V domě jsou použity pravděpodobně dřevěné interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována pravděpodobně kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je na podlahách pravděpodobně lino a koberce, v kuchyni je na podlaze lino a v koupelně a na chodbách je položena keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina, avšak objekt je dle zjištění dlouhodobě odpojen od rozvodné sítě elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a dům je napojen na plynovod. V domě je topení řešeno lokálně kamny a pro ohřev vody je pravděpodobně instalován bojler.

Objekt o dispozici 4+1 je v původním stavu, stěny objektu, střecha, okna, rozvody a vybavení jsou pravděpodobně zastaralé. Navazující stavba o dispozici 2+1 je zrekonstruovaná a pravděpodobně bez vad. Stav rodinného domu je dobrý, částečně vhodný k rekonstrukci.

Pozemek je bez porostů a jako oplocení pozemku byl použit zděný plot a plechová vrata. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě a parkování je možné na vlastním pozemku. K objektu náleží kůlna a zbořeniště po bývalé stodole.

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů v obci je nedostatečná - nutnost dojezdu. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady a pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1920
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Základy	pravděpodobně smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trémové
	Střecha	polovalbová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, špaletová
	Orientace oken obytných místností	sever, jih, východ
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Kuchyně	nezjištěno
	Dispozice RD	pravděpodobně 4+1 a 2+1
	Podlahová plocha	odhadem 190 m <sup>2</sup>
	Elektřina	odpojeno
Vodovod	vodovod	
Svod splašek	veřejná kanalizace	

	Plynovod	plynovod
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad, z části zastaralé vybavení: bez vad, z části zastaralé podlahy: bez vad, zastaralé okna: bez vad, z části zastaralé střecha: zastaralý prvek, bez vad zdívo: zastaralý prvek, bez vad
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	kůlna, zbořeniště po bývalé stodole
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, plechová vrata
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.03.2020 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. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Rodinný dům č.p. 79, obec Běrunice

Rodinný dům č.p. 79 v ulici Hlavní, obec Běrunice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Hlavní, Běrunice, okres Nymburk	190 m <sup>2</sup> , 4+1 a 2+1, Přízemní	Dobrý	1266 m <sup>2</sup>	standardní vybavení
1	V Uličce, Běrunice, okres Nymburk	124 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	216 m <sup>2</sup>	bez vybavení
2	Dlouhá, Sány, okres Nymburk	80 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	640 m <sup>2</sup>	bez vybavení
3	Sovenice, Křinec, okres Nymburk	100 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	905 m <sup>2</sup>	zastaralé vybavení, bez kanalizace, vedlejší stavba
4	Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	240 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	629 m <sup>2</sup>	standardní vybavení, garáž
5	Lovčice, okres Hradec Králové	140 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	897 m <sup>2</sup>	standardní vybavení, dílna, přístavky, krb

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6.854,84 Kč	Nepoužit	6.854,84 Kč	1.00	1.03	0.95	0.70	0.90	1.00	0.6165	11.118,96 Kč
2	10.000,00 Kč	Nepoužit	10.000,00 Kč	1.00	1.06	0.90	0.78	0.90	1.00	0.6697	14.932,06 Kč
3	8.950,00 Kč	Nepoužit	8.950,00 Kč	1.01	1.05	0.90	0.87	0.95	1.00	0.7889	11.344,91 Kč
4	11.458,33 Kč	0.9	10.312,50 Kč	0.99	0.98	1.00	0.77	1.02	1.00	0.7620	13.533,46 Kč
5	17.857,14 Kč	0.9	16.071,43 Kč	1.00	1.03	1.10	0.87	1.03	1.00	1.0153	15.829,24 Kč
<b>Celkem průměr</b>											13.351,73 Kč
<b>Minimum</b>											11.118,96 Kč
<b>Maximum</b>											15.829,24 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											2.102,45 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											11.249,28 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											15.454,18 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

13.351,73 Kč/m<sup>2</sup>

\*

190,00 m<sup>2</sup>

= 2.536.828 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.550.000,-- Kč**



## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**2.550.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**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 stanovena po zaokrouhlení na**

**2.550.000,-- Kč**

Slovy: dvamilionypětsetpadesáttisíc korun českých

**Podíl ve výši id. 1/2 na oceňované nemovitosti odpovídá částce 1.275.000,-- Kč. Vzhledem k horší prodejnosti spoluvlastnických podílů je tato cena upravena o srážku ve výši 10 % a obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na oceňované nemovitosti je v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**1.150.000,-- Kč**

Slovy: jedenmilijednostopadesáttisíc korun českých

## **Vypracoval:**

XP invest, s.r.o., Ing. Martina Plachá  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.03.2020

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 10880-658/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 86</a>
Obec:	<a href="#">Běrunice [537021]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Běrunice [603104]</a>
Číslo LV:	<a href="#">990</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1266
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:	<a href="#">Běrunice [3107]</a> č. p. 79; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	<a href="#">p. č. st. 86</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 79</a>
Ulice:	<a href="#">Hlavní</a>
Adresní místa:	<a href="#">Hlavní č. p. 79</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Sarnecki Robert Eugeniusz a Sarnecka Dagmar,	
<i>Sarnecki Robert Eugeniusz, Hlavní 79, 28908 Běrunice</i>	
<i>Sarnecka Dagmar, Topolová 910, Mladá, 28924 Milovice</i>	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

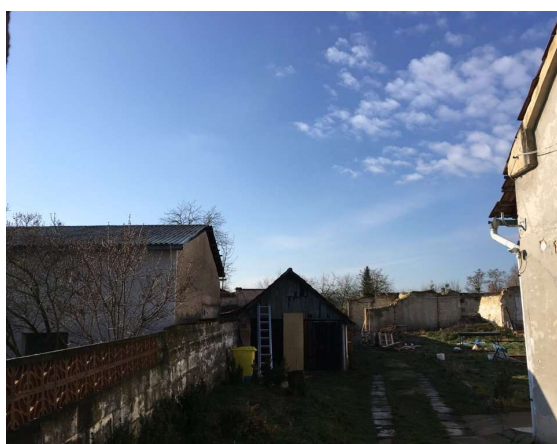
#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

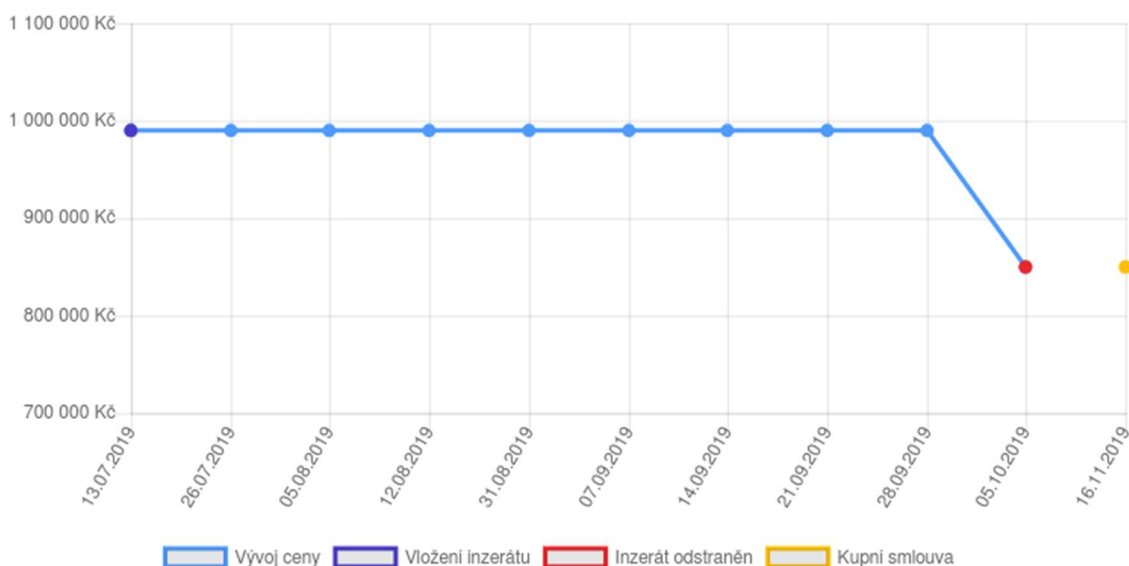


**Prodej, Rodinný dům, 124 m<sup>2</sup>, V Uliče  
č.p. 37, Běrunice, okres Nymburk**

**Celková cena: 850.000 Kč**

**Adresa: V Uliče, Běrunice, okres  
Nymburk**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	V Uliče, Běrunice, okres Nymburk	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	850 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	137
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	16.11.2019	<b>Plocha užitná</b>	224
<b>Číslo řízení</b>	V-9447/2019-208	<b>Podlahová plocha</b>	124
<b>Poznámka k ceně</b>	990 000 Kč	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	216
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Typ domu</b>	Prizemní	<b>Odpad</b>	Veřejná

			kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1	<b>Umístění objektu</b>	Rušná část obce

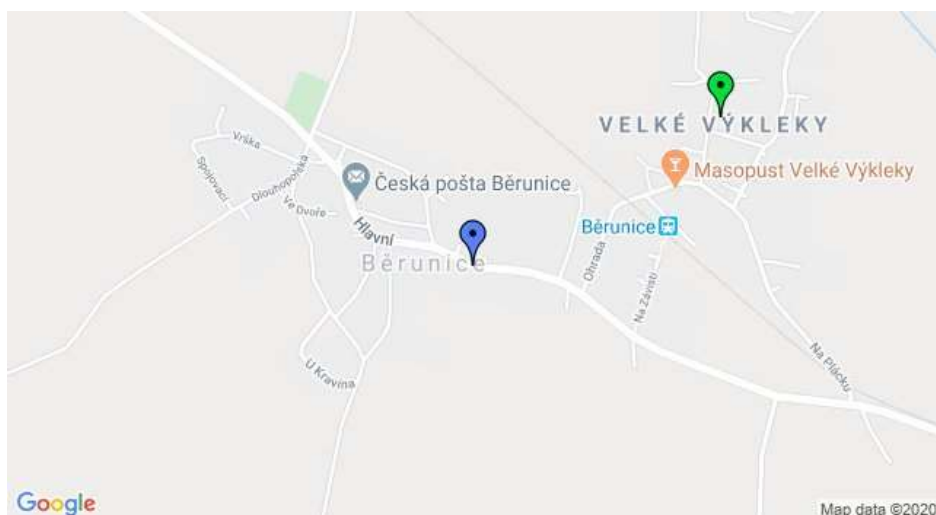
## Slovní popis

Nabízíme exkluzivně rodinný dům, předělaný na prodejnu se smíšeným zbožím v obci Běrunice - Velké Výkleky u Městce Králové. Dům lze po rekonstrukci využívat k rekreaci či trvalému bydlení. Zastavěná plocha domu je 139 m<sup>2</sup> a k domu náleží zahrádka 80 m<sup>2</sup>.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

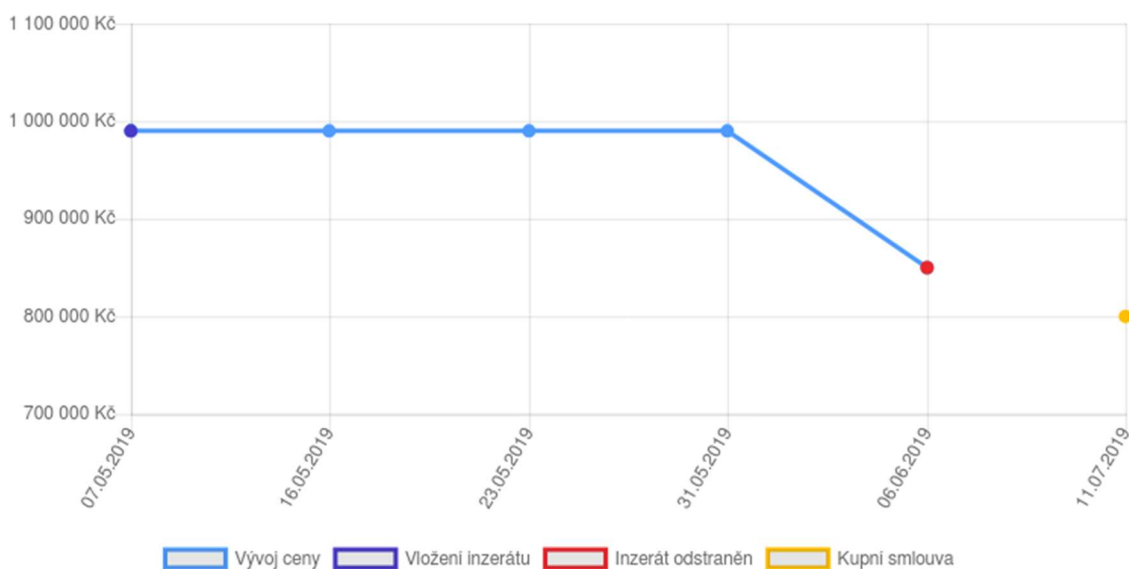


**Prodej, Rodinný dům, 80 m<sup>2</sup>, Dlouhá č.p. 101, Sány, okres Nymburk**

**Celková cena: 800.000 Kč**

**Adresa: Dlouhá, Sány, okres Nymburk**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Dlouhá, Sány, okres Nymburk	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	800 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	11.07.2019	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	100
<b>Číslo řízení</b>	V-6093/2019-208	<b>Plocha užitná</b>	80
<b>Poznámka k ceně</b>	990 000 Kč	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	640
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace

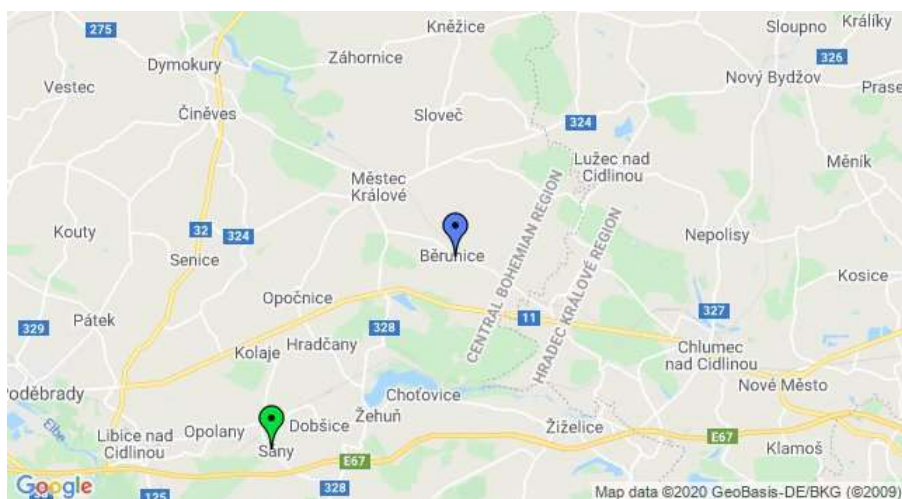
## Slovní popis

Tradiční vesnické stavení ze začátku dvacátého století se nachází v nádherné krajině, nedaleko řeky Cidliny. Stavení s přílehlými přístavky je v původním stavu bez sociálního zázemí a kuchyně, určené ke kompletní přestavbě. Dům napojen na elektřinu, přípojka obecní kanalizace vyvedena na pozemek, voda z vlastní studny, možnost připojení na obecní vodovod, který je v ulici. Voda není zavedena do domu. Malebná obec je vhodná jak k rekreaci, tak k trvalému bydlení. V obci mateřská školka, obchod i hospoda. Zastávka vlaku cca 1 km, zastávka autobusu do Nymburka v obci.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

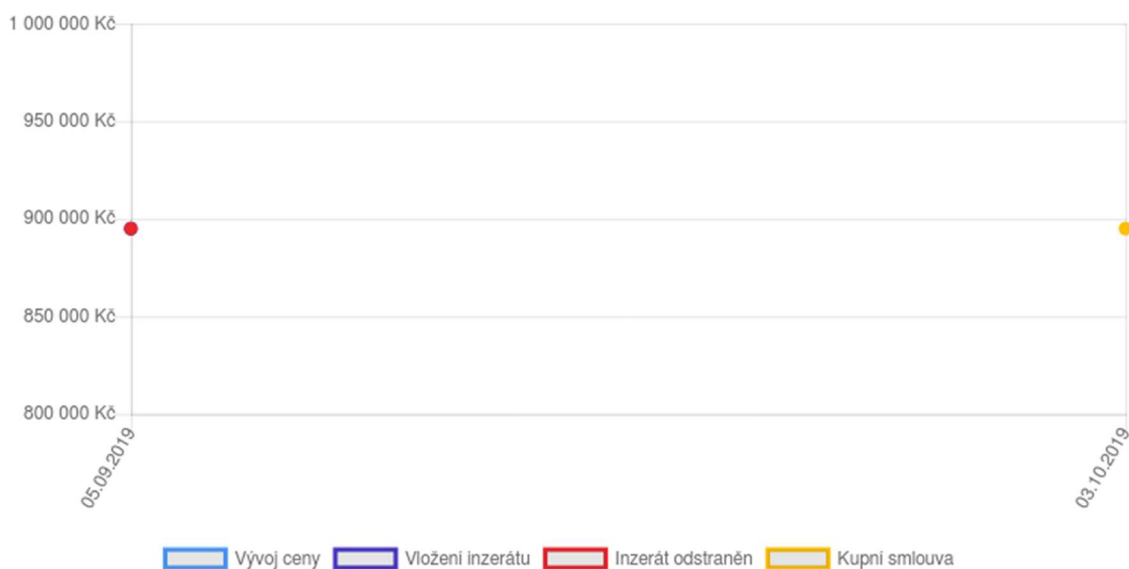


**Prodej, Rodinný dům, 100 m<sup>2</sup>, Sovenice  
č.p. 31, Křinec, okres Nymburk**

**Celková cena: 895.000 Kč**

**Adresa: Křinec, okres Nymburk**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Sovenice, Křinec, okres Nymburk	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	895 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	03.10.2019	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	125
<b>Číslo řízení</b>	V-8147-2019/208	<b>Plocha užitná</b>	100
<b>Poznámka k ceně</b>	895 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	905
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Typ domu</b>	Prizemní		



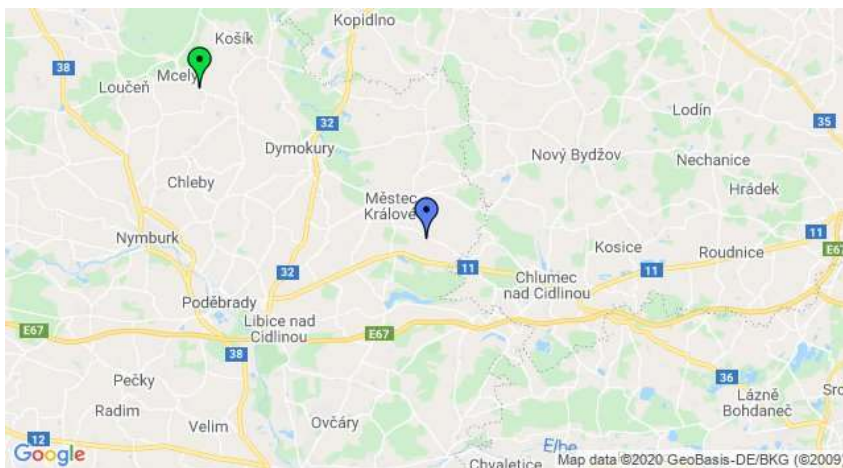
## Slovní popis

Chalupa o dispozici 2+1 společně s vedlejší stavbou se nachází na vlastním pozemku v obci Křinec, část Sovenice. Pozemek je částečně oplocen o celkové velikosti 905 m<sup>2</sup>. Dispozice: vstup, zádveří, kuchyňka s kamny na tuhá paliva, obývací pokoj, ložnice. Za obytnou částí je ještě skladovací prostor a příprava pro sociální zázemí. Stavba je ze smíšeného zdiva, a z části roubená. Elektro 230/400V, voda z vlastní studny na pozemku. Není však zavedena do domu. WC suché na pozemku. Je zde však již uzavřená smlouva o výstavbě obecní kanalizace, která bude přivedena na pozemek (předpoklad dokončení 2020). Na pozemku je ještě jedna stavba, v minulosti využívaná jako hospodářská. Dnes slouží jako skladový prostor. Stav nemovitosti je k rekonstrukci, přestavbě. Jedná se o krásné a klidné místo v slepé uličce. Vhodné k rekreaci a po přestavbě i k trvalému bydlení. Pozemek neudržovaný o velikosti 905 m<sup>2</sup>.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

#### 1. Identifikace

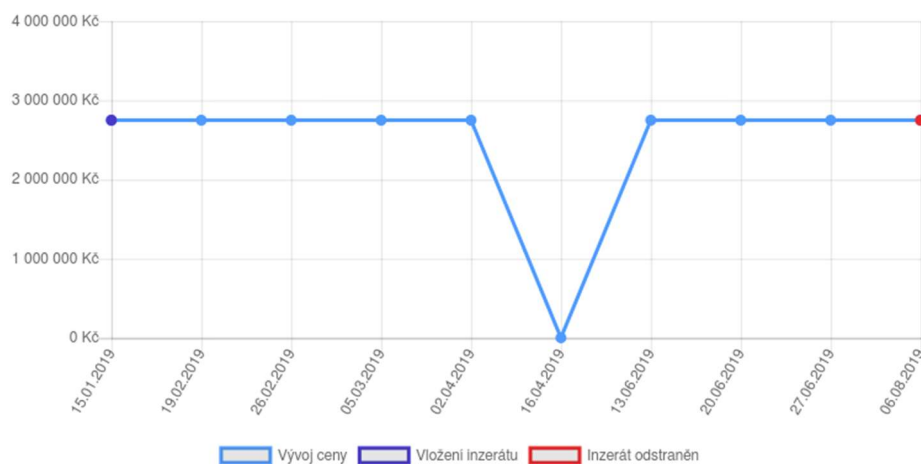


**Prodej, Rodinný dům, 240 m<sup>2</sup>, Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové**

**Celková cena: 2.750.000 Kč**

**Adresa: Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	<b>Plocha užitná</b>	240
<b>Cena</b>	2 750 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	240
<b>Poznámka k ceně</b>	2 750 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně DPH	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	629
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav objektu</b>	Dobrý		

### Slovní popis

Nabízíme vám k prodeji dvougenerační RD v obci Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové. Dům o rozloze 240m<sup>2</sup> je vhodný k zabydlení. Nachází se ve středu obce v blízkosti obchodu, pošty, obecního úřadu, na pozemku 629m<sup>2</sup>. Dostupnost z Hradce Králové 40 min po D11, 13km od dálnice. Dispozice domu v přízemí 4+1, v 1.patře 2+1, v každém podlaží koupelna a WC. V objektu jsou 2 technické místnosti, chlévy, garáž. Vytápění plyn, vlastní studna, možnost připojení na kanalizaci. Objekt má přední a zadní vjezd. V roce 2002 proběhla rekonstrukce střechy. Parcela bude rozšířena o zahradu o výměře 744m<sup>2</sup> přiléhající k pozemku.

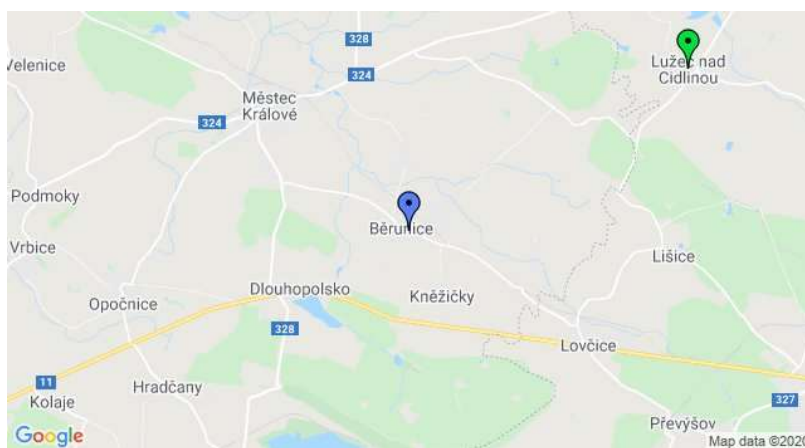
### 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

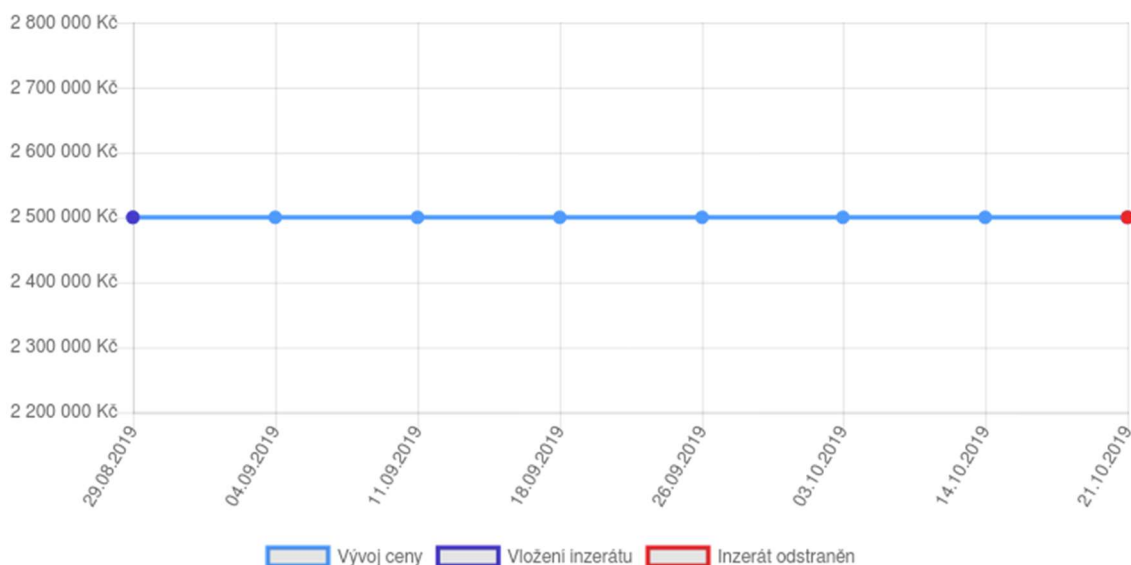


**Prodej, Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Lovčice, okres Hradec Králové**

**Celková cena: 2.500.000 Kč**

**Adresa: Lovčice, okres Hradec Králové**

## 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Lovčice, okres Hradec Králové	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena</b>	2 500 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	180
<b>Poznámka k ceně</b>	2 500 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha užitná</b>	140
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Podlahová plocha</b>	140
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	897
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1		

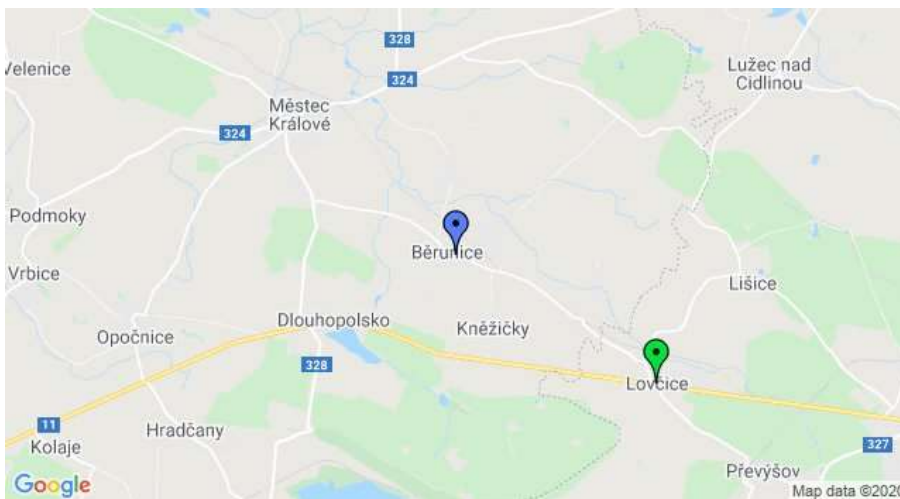
## Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu v obci Lovčice u Chlumce nad Cidlinou. Dům je po částečné vnitřní rekonstrukci (koupelna, inženýrské sítě, podlahy, okna částečně, omítky). Rekonstrukce je zhotovena zhruba ze 3/4 v domě. Dispozice: 1.NP: chodba, obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, ložnice, velká koupelna s rohovou vanou. Také další dvě místnosti a samostatné WC, které jsou před rekonstrukcí. K nemovitosti náleží technická místnost, kotelna a dílna, s možností garážování auta. Vytápění ústřední na tuhá paliva, plynová přípojka na domě v HUP. Do domu navedena voda z vlastní kopané studny, s možností napojení na obecní vodovod (přípojka). V nejbližší době v obci proběhne výstavba nové kanalizace, odpady momentálně svedeny do septiku. Na pozemku o celkové výměře 897 m<sup>2</sup> se nachází kopaná studna, venkovní krb, přístavky a ovocné stromy (jablň, hrušeň, meruňka). V obci Lovčice je MŠ, ZŠ, pošta, knihovna, obchod, restaurace, ale také tenisové kurty, fotbalové i dětské hřiště. Obcí prochází silnice I. třídy č.11, z Poděbrad - 19 km, Chlumec n.C. - 4 km, HK -35 km, PHA D11, na Černý Most cca 40 minut. Možno využít vlakové i autobusové spojení.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost