

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4646-1003/2017

Objednatel znaleckého posudku: PhDr. Pavel Körner Ph.D.
Masarykova 750/316
400 01 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Křečkov 30, okres Nymburk

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 31.08.2017

Zpracováno ke dni: 31.08.2017

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Jitka Mašínová
Email: jitka.masinova@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.09.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu ve výši id. ½ na rodinném domě č. p. 30, příslušenství a pozemcích parc. č. st. 54 a 158/1, obec Křečkov, okres Nymburk, katastrální území Křečkov, pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 30, obec Křečkov
Adresa předmětu ocenění:	Křečkov 30, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Křečkov
Katastrální území:	Křečkov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 31.08.2017. Prohlídka byla za přítomnosti: paní Knitlová.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Knitl Tomáš, náměstí Míru 595, 28522 Zruč nad Sázavou - podíl 1/2
Knitlová Jaroslava, č. p. 30, 29001 Křečkov – podíl 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 30, příslušenství a pozemky parc. č. st. 54 a 158/1, obec Křečkov, okres Nymburk, katastrální území Křečkov.

Oceňován je pouze spoluvlastnický podíl p. Knitla.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Zpracovatel znaleckého posudku předpokládá, že všechna data sdělená osobami při prohlídce nemovitosti jsou úplná a pravdivá.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Spoluvlastník uvedl, že objekt byl postaven v roce 1938. V 90. letech byla rekonstruována střecha domu, v roce 2010 proběhla rekonstrukce koupelny, WC, rozvodů elektro, podlah, byly částečně opraveny omítky a byla vyměněna okna.

Základy domu jsou neizolované, konstrukce objektu je smíšená, stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen jako 4+1. V domě se nachází chodba o výměře 10,80 m², zádveří o výměře 6,10 m², chodba o výměře 4,10 m², spíž o výměře 4,50 m², WC o výměře 1,00 m², koupelna s WC o výměře 4,90 m², kuchyně o výměře 13,40 m², pokoj o výměře 21,90 m², pokoj o výměře 17,60 m², pokoj o výměře 19,10 m², pokoj o výměře 21,10 m². Podlahová plocha činí 124,50 m². Pokoje jsou průchozí.

Vnitřní omítky jsou štukové, v části jsou kryté vnitřní izolací (polystyren). Objekt má plastová okna. V domě jsou dřevěné dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V koupelně je klasická vana a WC je vybaveno klasickou toaletou. V kuchyni je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Podlahy jsou laminátové plovoucí, z keramické dlažby a lino.

V domě je zavedena elektřina, zdrojem vody je vodovod, na pozemku je studna na zalévání. Odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace, na pozemku je i původní septik. Je zde zaveden zemní plyn. Vytápění je plynovým kotlem a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje bojler nebo plynový kotel.

Dům prošel během posledních let částečnou rekonstrukcí, ta však zůstala nedokončena. Na domě jsou patrné vady – stopy zemní vlhkosti, zašlé až poškozené omítky včetně fasádní, na uličním štítu je patrná významnější prasklina. Vybavení domu je částečně zastaralé. Dům vyžaduje další rekonstrukci.

Na pozemku se nachází okrasné i ovocné dřeviny, pozemek je oplocen pletivem, část oplocena není, část hranice pozemku tvoří zdi sousedících budov. Pozemky jsou rovinaté. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: kůlna (zděná, jednoduchá okna, dřevěné dveře, pultová střecha s taškovou krytinou, ZP cca 36 m²), garáž (stavebně navazuje na dům, zděná, betonová podlahy, dřevěná vrata s ručním ovládáním, ZP cca 22 m²) a stodola (zděná, sedlová střecha s eternitovou krytinou, betonové podlahy, bez stropů, bez elektřiny, ZP cca 113 m²).

Objekt je postaven na východním okraji obce. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná mateřská a základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

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 příměstských autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Nemovitosti jsou předmětem zástavního práva smluvního. Spoluvlastníci jsou v úpadku. Vzhledem k účelu znaleckého posudku nejsou tato omezení v ocenění zohledněna.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1938
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení spoluvlastníka
	Rozsah rekonstrukce domu	90. léta: rekonstrukce střechy 2010: rekonstrukce koupelny, WC, rozvodů elektro, podlah, částečně opraveny omítky a vyměněna okna
	Základy	neizolované
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	nezateplené
	Vnitřní omítky	štukové, v části kryté vnitřní izolací (polystyren)
	Typ oken v domě	plastová
	Vybavení koupelny	klasická vana
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice RD	4+1

	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	chodba	10,80 m ²
		Ostatní prostory	zádveří	6,10 m ²
		Ostatní prostory	chodba	4,10 m ²
		Ostatní prostory	spíž	4,50 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
		Koupelna, WC	koupelna s WC	4,90 m ²
		Kuchyně	kuchyně	13,40 m ²
		Pokoj	pokoj	21,90 m ²
		Pokoj	pokoj	17,60 m ²
		Pokoj	pokoj	19,10 m ²
		Pokoj	pokoj	21,10 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		
	Elektřina	ano		
Vodovod	vodovod, studna na zalévání			
Svod splašek	veřejná kanalizace, septik			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v domě	plynový kotel			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody	bojler, plynový kotel			
Podlahy v domě	laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, lino			
Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí			
Vady rodinného domu	stopy zemní vlhkosti, zašlé až poškozené omítky včetně fasádní, na uličním štítu je patrná významnější prasklina, vybavení domu je částečně zastaralé			
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny		
	Venkovní stavby	kůlna, garáž, stodola		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	východní okraj obce		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná mateřská a základní škola, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu		
	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 příměstských spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku		

	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Nemovitosti jsou předmětem zástavního práva smluvního. Spoluvlastníci jsou v úpadku. Vzhledem k účelu znaleckého posudku nejsou tato omezení v ocenění zohledněna.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 31.08.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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 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 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. 30, obec Křečkov

Rodinný dům č.p. 30 obec Křečkov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Křečkov, okres Nymburk	124,5 m ² , 4+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1754 m ²	
1	Husova, Poděbrady, okres Nymburk	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1090 m ²	
2	Pátek, okres Nymburk	130 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	914 m ²	
3	Křečkov, okres Nymburk	133 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1165 m ²	
4	Průběžná, Poděbrady, okres Nymburk	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	756 m ²	
5	Husova, Krchleby, okres Nymburk	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1219 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	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	2.990.000 Kč	0.9	2.691.000,00 Kč	1.20	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.1400	2.360.526 Kč
2	1.390.000 Kč	0.9	1.251.000,00 Kč	1.00	1.00	0.70	0.90	1.00	1.00	0.6300	1.985.714 Kč
3	3.065.000 Kč	0.9	2.758.500,00 Kč	1.00	1.00	1.30	0.95	1.00	1.00	1.2350	2.233.603 Kč
4	2.600.000 Kč	0.9	2.340.000,00 Kč	1.10	0.90	1.10	0.85	1.00	1.00	0.9257	2.527.817 Kč
5	2.490.000 Kč	0.9	2.241.000,00 Kč	0.95	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	0.9928	2.257.252 Kč
Celkem průměr											2.272.982,40 Kč
Minimum											1.985.714,00 Kč
Maximum											2.527.817,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											198.069,35 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.074.913,05 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2.471.051,75 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 cen v - u inzercí 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

= 2.272.982 Kč

Oceňován je však pouze spoluvlastnický podíl ve výši id. ½:

= 1.136.491 Kč

Podíl na nemovitosti je vždy hůře obchodovatelný, neboť neumožňuje plnohodnotné využití nemovitosti. Okruh kupujících je zúžený, omezený prakticky na spoluvlastníky/rodinné příslušníky nebo kupující se spekulativními motivy. Tento fakt je nutné zohlednit srážkou, ta je vzhledem k hodnotě podílu stanovena ve výši 20% z hodnoty nemovitosti (resp. z hodnoty podílu). Po započtení této srážky by pak hodnota podílu 1/2 činila

= 909.192,80 Kč

Celková cena podílu po zaokrouhlení:

910.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

celek	2.270.000,-- Kč
podíl id. ½	910.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

910.000 Kč

Slovy: devětsetdesettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Jitka Mašínová
Email: jitka.masinova@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.09.2017

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 4646-1003/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 54
Obec:	Křečkov [537403]
Katastrální území:	Křečkov [675539]
Číslo LV:	551
Výměra [m²]:	844
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:	Křečkov [75531] ; č. p. 30; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 54
Stavební objekt:	č. p. 30
Adresní místa:	č. p. 30

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Knitl Tomáš, náměstí Míru 595, 28522 Zruč nad Sázavou	1/2
Knitlová Jaroslava, č. p. 30, 29001 Křečkov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Knitl Tomáš
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Knitlová Jaroslava
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	158/1
Obec:	Křečkov [537403]
Katastrální území:	Křečkov [675539]
Číslo LV:	551
Výměra [m²]:	910
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Knitl Tomáš, náměstí Míru 595, 28522 Zruč nad Sázavou	1/2
Knitlová Jaroslava, č. p. 30, 29001 Křečkov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20700	57
20501	853

Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Knitl Tomáš
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Knitlová Jaroslava
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Husova, Poděbrady**

Celková cena: 2.990.000 Kč

Adresa: Husova, Poděbrady, okres
Nymburk

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Husova, Poděbrady - Poděbrady IV	Podlahová plocha	120
Cena	2990000	Plocha přidruženého pozemku	1090
Poznámka k ceně	2 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektrína	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	362		

Slovní popis

ERA GARANCIA Kutná Hora Vám exkluzivně nabízí k prodeji rodinný dům s předzahrádkou o dispozici 3+kk v klidné lokalitě lázeňského města. Celková výměra domu s pozemkem je 1090 m². Dům se nachází v Husově ul. poblíž cyklostezky kolem Labe. V přízemí domu je funkční bytová jednotka 3+kk, pokoje jsou neprůchozí s přístupem z hlavní chodby, která vede domem až do velké ovocné zahrady. V přízemí je starší koupelna, el. 230/400 V, dům je napojen na městský vodovod, plyn a kanalizaci. Výhodou je i vlastní užitková voda ze studny. Veškeré ostatní stavební konstrukce i střecha jsou v udržovaném původním stavu. Před domem se nachází autobusová zastávka, do centra města je to docházkovou chůzí cca 20 minut.

3. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 130 m², Pátek

Celková cena: 1.390.000 Kč

Adresa: Pátek, okres Nymburk

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Pátek, okres Nymburk	Podlahová plocha	130
Cena	1390000	Plocha přidruženého pozemku	914
Poznámka k ceně	1 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	190		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou v Pátku u Poděbrad s celkovou výměrou pozemku 914 m². Dům je ke kompletní rekonstrukci. Na 3D vizualizaci (viz foto) je uvedeno, jak může dům po rekonstrukci vypadat. Objekt je napojen na kanalizaci a vodovod. Na pozemku se nachází vlastní studna. Objekt je rozdělen na 3 části. V první obytné části je kuchyňský kout, obývací pokoj, pracovna, koupelna, WC, šatna, technická místnost. Na tuto část navazuje zastřešený prostor, který je z jedné části otevřen. V druhé obytné části jsou dvě místnosti. Je možné využít i podkroví. Veškerá občanská vybavenost je v nedalekých Poděbradech. Dům se nachází 3 km od Poděbrad a 5 km od nájezdu na dálnici D11. Nemovitost je možné financovat hypotečním úvěrem, který vám pomůžeme zařídit.

3. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 133 m²,
Křečkov**

Celková cena: 3.065.000 Kč

Adresa: Křečkov, okres Nymburk

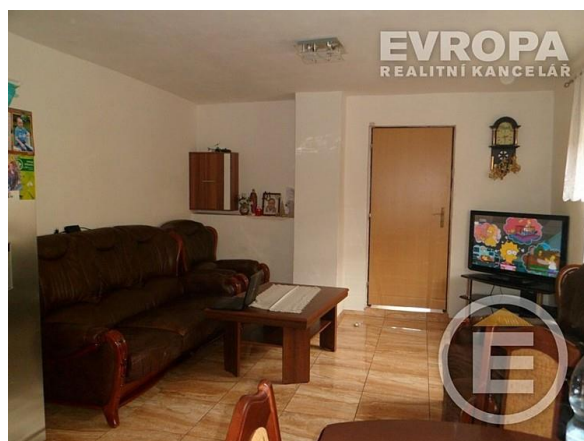
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Křečkov, okres Nymburk	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	3065000	Plocha přidruženého pozemku	1165
Poznámka k ceně	3 065 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Elektřina	Neuvedeno
Provize	včetně provize	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Centrum obce
Zastavěná plocha (m2)	185		

Slovní popis

Naše realitní kancelář nabízí k prodeji podkrovní RD 4 + kk v obci Křečkov, okr. Nymburk. Krásné místo ve středu obce, celková plocha pozemku 1165 m². Dům je po kompletní rekonstrukci 4+kk s garáží, v přízemí obývací pokoj s kuchyní, (kuchyňská linka není součástí prodeje), ložnici, koupelnu s WC, kotelnou a spíží, v podkroví dvě prostorné místnosti, které lze rozšířit o další místnost. Na zahradě přístavky sloužící jako kolna a pěkná velká zahrada. Plastová okna, veškeré rozvody nové, obecní kanalizace i voda (též studna na zalévání), topení ústřední na tuhá paliva - nový automatický trojkombinovaný kotel. V obci MŠ i ZŠ, obchod, pošta a další občanská vybavenost v nedalekých Poděbradech - 5 km a Nymburce - 6 km. Doporučuji.

3. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 100 m²,
Průběžná, Poděbrady**

Celková cena: 2.600.000 Kč

**Adresa: Průběžná, Poděbrady, okres
Nymburk**

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Průběžná, Poděbrady - Přední Lhota	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	2600000	Plocha přidruženého pozemku	756
Poznámka k ceně	2 600 000 Kč za nemovitost	Elektrina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Místní zdroj
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Septik
Typ domu	Přízemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	157		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme cihlový rodinný dům 3+1 o užitné ploše 93 m². Nemovitost leží na pozemku o rozloze 756 m², v Poděbradech, Přední Lhotě. Dům je napojen na el. 220/380V, plynovod, voda je čerpána z vlastní studny a ohřev vody zajišťuje el. bojler, na obecní vodovod a kanalizaci je možné se napojit. Vytápění je řešeno akumulací kamny, plynovými kamny Waw a je možnost využít komín a instalovat krbová kamna. Přední Lhota je součástí Poděbrad. Nachází se 2 km na jihozápad od centra města na protějším, levém břehu Labe v blízkosti nájezdu na D11. Praha, Černý Most - 40 km, Nymburk - 7 km, Kolín - 17 km. Nemovitost lze financovat pomocí hypotéky, kterou Vám rádi pomůžeme vyřídit. Pokud byste rádi bydleli v klidné lokalitě lázeňského města, neváhejte mě kontaktovat, ráda vás nemovitostí provedu.

3. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 140 m²,
Husova, Krchleby**

Celková cena: 2.490.000 Kč

Adresa: Husova, Krchleby, okres
Nymburk

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Husova, Krchleby	Podlahová plocha	140
Cena	2490000	Plocha přidruženého pozemku	1219
Poznámka k ceně	2 490 000 Kč za nemovitost	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	260		

Slovní popis

Nabízíme samostatně stojící rodinný dům (240m²) ve středu klidné části obce Krchleby. Dům je zděný a celý podsklepený v celkově dobrém technickém stavu. K domu náleží velká a slunná zahrada o celkové ploše 1291m². V zahradě se dále nachází dvougaráž o 77m² a vlastní studna. V domě je dále možno rozšířit obytný prostor o půdní vestavbu. K dispozici je napojení také na obecní vodovod. Kotel na tuhá paliva. Veškerá občanská vybavenost v obci (obchod, obecní úřad, mateřská a základní škola, koupaliště a sokolovna). Z obce je také dobrá dopravní dostupnost do Nymburka či Mladé Boleslavi.

3. Fotodokumentace

