

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 4241-598/2017**

**Objednatel znaleckého posudku:** Indra - Šebesta v.o.s., Čechyňská 16, 602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Slovenského národního povstání 690, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 26.05.2017

**Zpracováno ke dni:** 26.05.2017

**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 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** Praze, dne 08.06.2017

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. 690, příslušenství a pozemků parc. č. st. 1824 a 1354/7, obec Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové, katastrální území Chlumec nad Cidlinou, pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 690, obec Chlumec nad Cidlinou
Adresa předmětu ocenění:	Slovenského národního povstání 690, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Chlumec nad Cidlinou
Ulice:	Slovenského národního povstání
Katastrální území:	Chlumec nad Cidlinou

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 26.05.2017. Prohlídka byla za přítomnosti: paní Hanzlová (dcera vlastníků).

### **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.

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

#### Vlastnické právo

SJM Hanzl Zdeněk a Dvořáková Květuše, Slovenského národního povstání 690,  
Chlumec nad Cidlinou IV, 50351 Chlumec nad Cidlinou

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č. 690, příslušenství a pozemků parc. č. st. 1824 a 1354/7, obec Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové, katastrální území Chlumec nad Cidlinou.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako řadový objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží a suterén. Není zde půda a nemá vybudované obytné podkrovní. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1980. V uplynulých letech proběhla rekonstrukce koupelny a rozvodů vody, instalace nového kotle a bojleru.

Základy jsou izolované, objekt je zděné konstrukce, stropy jsou s SDK podhledy. Tvar střechy je rovný, střešní krytina a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou bez zateplení.

Dispozičně je dům 4+1. V suterénu je garáž, chodba, prádelna a kotelná, v patře obývací pokoj, kuchyň, WC a spíž, ve druhém patře 3x pokoj, koupelna a chodba. V obou patrech jsou na obou stranách domu lodžie. Celková podlahová plocha je 109,0 m<sup>2</sup>, užitná plocha 170,5 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována dřevěná okna. Obytné prostory jsou orientovány na sever a jih. Koupelna disponuje klasickou vanou a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou použity dřevěné prosklené interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry. Podlahy jsou parketové, s PVC krytinou nebo keramickou dlažbou. Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

Do domu je zavedena elektřina, vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn zde není zaveden (dostupný na hranici pozemku). Dům je vytápěn pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Dům je bez významnějších vad, je patrně běžné opotřebení, pouze průměrná údržba a zastarávání vybavení (okna, podlahy, rozvody atd.)

Zahrada je udržovaná, na pozemku jsou okrasné dřeviny, pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků a samotný pozemek je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku (v garáži a před ní).

Dům je situovaný na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti, a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. Zastávka MHD a dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Nemovitosti jsou předmětem exekučního řízení, na LV je zapsáno rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské a zástavní právo soudcovské. Vzhledem k účelu znaleckého posudku nebyla tato omezení vlastnických práv v ocenění zohledněna.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	2 + suterén
	Dům byl postaven v roce	1980
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	kotel, bojler, koupelna, rozvody vody
	Základy	izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	SDK podhledy
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	plechová
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	nezateplené
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	dřevěná jednoduchá
	Orientace oken obytných místností	sever, jih
	Vybavení koupelny	klasická vana
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice RD	4+1
	Popis místností, výměry	suterén: garáž, chodba, prádelna a kotelna, 1. patro obývací pokoj, kuchyň, WC a spíž, 2. patro 3x pokoj, koupelna a chodba v obou patrech na obou stranách domu lodžie celková podlahová plocha 109,0 m <sup>2</sup> užitná plocha 170,5 m <sup>2</sup>
	Elektrina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace

	Plynovod	ne (pouze na hranici pozemku)
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	parkety, PVC, keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	bez významnějších vad, patrné opotřebení a zastarávání konstrukcí a vybavení
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	nejsou
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, 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 a 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 parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových 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, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	Nemovitosti jsou předmětem exekučního řízení, na LV je zapsáno rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské a zástavní právo soudcovské. Vzhledem k účelu znaleckého posudku nebyla tato omezení vlastnických práv v ocenění zohledněna.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 26.05.2017 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 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. 690, obec Chlumec nad Cidlinou

Rodinný dům č.p. 690 v ulici Slovenského národního povstání, obec Chlumec nad Cidlinou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Slovenského národního povstání, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	109 m <sup>2</sup> , 4+1, podsklepený: ne	Dobrý	218 m <sup>2</sup>	
<b>1</b>	Selských bouří, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	135 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	170 m <sup>2</sup>	
<b>2</b>	Slovenského národního povstání, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	200 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	215 m <sup>2</sup>	
<b>3</b>	Kladruby, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	198 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	235 m <sup>2</sup>	
<b>4</b>	Kladruby, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	346 m <sup>2</sup>	
<b>5</b>	Střihov, Sloveč, okres Nymburk	110 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	804 m <sup>2</sup>	bazén, zahradní domek
<b>6</b>	Klamoš, okres Hradec Králové	127 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	895 m <sup>2</sup>	

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	2.511.000 Kč	0,90	2.259.900,00 Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	2.259.900 Kč
2	1.790.000 Kč	0,90	1.611.000,00 Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	1.611.000 Kč
3	2.399.000 Kč	0,90	2.159.100,00 Kč	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,1000	1.962.818 Kč
4	2.500.000 Kč	0,90	2.250.000,00 Kč	1,00	1,15	1,00	1,10	1,00	1,00	1,2650	1.778.656 Kč
5	1.890.000 Kč	0,90	1.701.000,00 Kč	0,85	0,90	1,00	1,30	1,05	1,00	1,0442	1.628.998 Kč
6	2.100.000 Kč	0,90	1.890.000,00 Kč	0,85	1,10	1,00	1,30	1,00	1,00	1,2155	1.554.916 Kč
Celkem průměr										1.799.381,00 Kč	
Minimum										1.554.916,00 Kč	
Maximum										2.259.900,00 Kč	
Směrodatná odchylka - s										269.629,00 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1.529.752,00 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2.069.011,00 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

**= 1.799.381 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.800.000,-- Kč**



## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**1.800.000,-- 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**

**1.800.000 Kč**

Slovy: jedenmilionosmsettisíc korun

## **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 08.06.2017

## **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 4241-598/2017 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

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

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 1824</a>
Obec:	<a href="#">Chlumec nad Cidlinou [570109]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chlumec nad Cidlinou [651800]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2242</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	117
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Chlumec nad Cidlinou IV [409758]</a> ; č. p. 690; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1824
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 690</a>
Ulice:	<a href="#">Slovenského národního povstání</a>
Adresní místa:	<a href="#">Slovenského národního povstání č. p. 690</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Hanzl Zdeněk a Dvořáková Květuše, Slovenského národního povstání 690, Chlumec nad Cidlinou IV, 50351 Chlumec nad Cidlinou	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Dvořáková Květuše
Nářízení exekuce - Hanzl Zdeněk
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dvořáková Květuše
Schváleno oddlužení
Zahájení exekuce - Dvořáková Květuše
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1354/7</a>
Obec:	<a href="#">Chlumec nad Cídlinou [570109]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chlumec nad Cídlinou [651800]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2242</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	101
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Hanzl Zdeněk a Dvořáková Květuše, Slovenského národního povstání 690, Chlumec nad Cídlinou IV, 50351 Chlumec nad Cídlinou	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

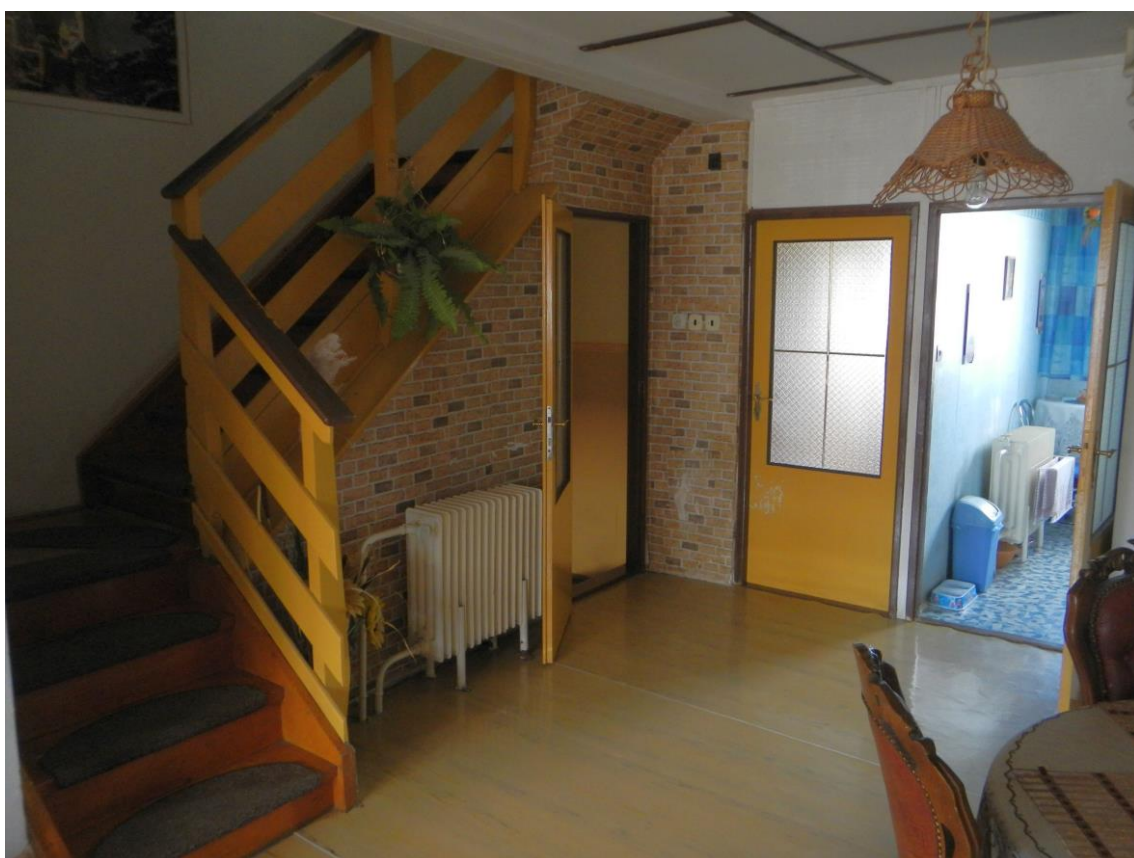
## Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Dvořáková Květuše
Nařízení exekuce - Hanzl Zdeněk
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dvořáková Květuše
Schváleno oddlužení
Zahájení exekuce - Dvořáková Květuše
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

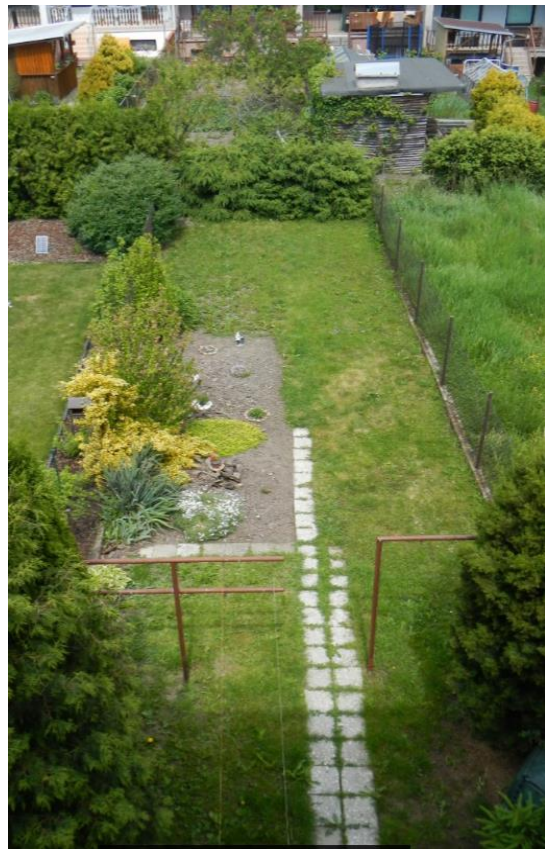
## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

## Pořízená fotodokumentace







## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 135 m<sup>2</sup>,  
Selských bouří, Chlumec nad  
Cidlinou**

**Celková cena: 2.511.000 Kč**

**Adresa:** Selských bouří, Chlumec nad  
Cidlinou, okres Hradec Králové

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

<b>Adresa</b>	Selských bouří, Chlumec nad Cidlinou - Chlumec nad Cidlinou IV
<b>Cena</b>	2.511.000
<b>Poznámka k ceně</b>	2 511 000 Kč za nemovitost, včetně provize
<b>Provize</b>	včetně provize
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	135

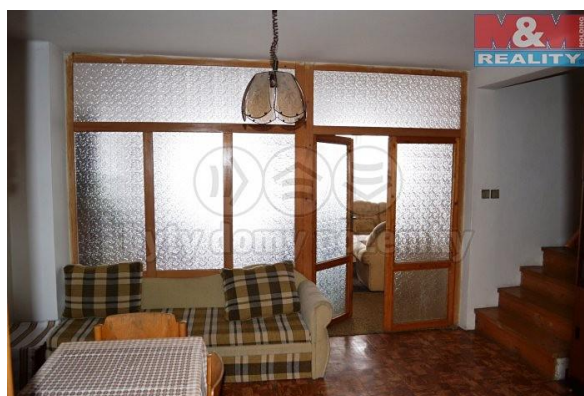
<b>Plocha užitná</b>	135
<b>Podlahová plocha</b>	135
<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	170
<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Odpad</b>	Array
<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1 se dvěma lodžemi, garáží a sklepem. Dispozičně řešen-Přízemí:obývací pokoj 25,3 m<sup>2</sup>,jídlna 8,2 m<sup>2</sup>,kuchyň 6,9 m<sup>2</sup>,spíž 0,8 m<sup>2</sup>,předsíň 4,4 m<sup>2</sup>,zádveří 3,1 m<sup>2</sup>,WC 2,5 m<sup>2</sup>.1.patro:ložnice 16,8 m<sup>2</sup>,koupelna + WC 7 m<sup>2</sup>,pokoj 1 - 10,9 m<sup>2</sup>,pokoj 2 - 13,6 m<sup>2</sup>,hala 6,8 m<sup>2</sup>.Ve sklepě garáž, místnost na dřevo, další místnost, dílna.Na zahradě zahradní domek s elektřinou a krbem.Plyn na hranici pozemku.Veškerá občanská vybavenost v nejbližším okolí. Škola, školka, zdravotní středisko, obchody, autobusová i vlaková zastávka v docházkové chůzi.Nájezd na dálnici D11, zámecký park Karlova Koruna.Doporučujeme. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.Financování hypotečním úvěrem pro Vás zajistíme.



### 3. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 200 m<sup>2</sup>, Slovenského národního povstání, Chlumec nad Cidlinou**

**Celková cena:** 1.790.000 Kč

**Adresa:** Slovenského národního povstání, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové

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

<b>Adresa</b>	Slovenského národního povstání, Chlumec nad Cidlinou - Chlumec nad Cidlinou IV
<b>Cena</b>	1.790.000
<b>Poznámka k ceně</b>	1 790 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu
<b>Provize</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	3
<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	75

<b>Plocha užitná</b>	200
<b>Podlahová plocha</b>	200
<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	215
<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Odpad</b>	Array
<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

### Slovní popis

Prodej řadového RD 5+1 s vlastní garáží a zahradou v klidné části Chlumce nad Cidlinou. Dispozice: 1NP: garáž, kotelná, prádelna, sklep, sklad. 2NP: kuchyň, jídelna, obývací, WC, 2 ložnice. 3NP: koupelna, 3 pokoje, 2 ložnice. El. 230/400V. veřejný vodovod i kanalizace, vytápění plynovým kotlem. Dům je v původním, udržovaném stavu, ihned k bydlení. Občanská vybavenost v místě. K dispozici ihned.



### 3. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 198 m<sup>2</sup>,  
Chlumec nad Cidlinou**

**Celková cena: 2.399.000 Kč**

**Adresa: Kladruby, Chlumec nad  
Cidlinou, okres Hradec Králové**

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

<b>Adresa</b>	Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové
<b>Cena</b>	2.399.000
<b>Poznámka k ceně</b>	2 399 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, včetně právního servisu
<b>Provize</b>	včetně provize
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	138

<b>Plocha užitná</b>	198
<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	235
<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Voda</b>	Dálkový vodovod
<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

### Slovní popis

V exkluzivním zastoupení našeho klienta nabízíme velice pěkný řadový rodinný dům 4+1 v Chlumu nad Cidlinou s celkovou užitnou plochou 198m<sup>2</sup>. Dispozice: zádveří-3m<sup>2</sup>, chodba, WC, kuchyňský kout s jídelnou 16m<sup>2</sup>, spíž, prostorný a prosvětlený obývací pokoj s krbem -24m<sup>2</sup> a vstupem na lodžii-5m<sup>2</sup>, schodiště do 2NP kde se nachází koupelna-6m<sup>2</sup>, WC, dětský pokoj-15m<sup>2</sup>, ložnice-12m<sup>2</sup>, pracovna-11m<sup>2</sup>. Ložnice a pracovna má vstup na lodžii-5m<sup>2</sup>. Z chodby v domě je vstup do sklepa kde se nachází garáž pro dvě auta-34m<sup>2</sup>, prádelna-12m<sup>2</sup>, kotelná-10m<sup>2</sup>, sklad-2,42m<sup>2</sup> a vstup na okrasnou zahradu s venkovním zastřešeným posezením a grilem. Rodinný dům v roce 2007 prošel částečnou rekonstrukcí: podlah, rozvody vody, kuchyňské linky, umístění plynového kotle. Vybavení není součástí kupní ceny. Nízké provozní náklady.

V blízkosti veškerá občanská vybavenost, Rákosníckovo hřiště, vlakové a autobusové nádraží, nájezd na dálnici D11, zámecký park, Fajn park - hopsálkov. Doporučujeme prohlídku. Exkluzivní úroková sazba 1,29% s možností porovnání konkurenčních nabídek.

### 3. Fotodokumentace





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>,  
Chlumec nad Cidlinou**

**Celková cena:** 2.500.000 Kč

**Adresa:** Kladruby, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové

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

<b>Adresa</b>	Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové
<b>Cena</b>	2.500.000
<b>Poznámka k ceně</b>	2 500 000 Kč za nemovitost
<b>Provize</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	235

<b>Plocha užitná</b>	150
<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	346
<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Odpad</b>	Array
<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům 5+1, se zastavěnou plochou 235m<sup>2</sup> v klidné části Chlumce nad Cidlinou. Dispozice: vstupní chodba, prostorná kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, schodiště do podkroví kde se nacházejí další dva pokoje a prostorná půda s možností vybudování dalších obytných prostor. Na dvoře u domu se nachází garáž, dřevník, zahrádka. Dům má vlastní studnu a zavedený veřejný vodovod. V blízkosti veškerá občanská vybavenost, Rákosníčkově hřiště, vlakové a autobusové nádraží, nájezd na dálnici D11, zámecký park, Fajn park - hopsálkov. Doporučujeme prohlídku. Exkluzivní úroková sazba s možností porovnání konkurenčních nabídek.

### 3. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 110 m<sup>2</sup>, Sloveč**

**Celková cena:** 1.890.000 Kč

**Adresa:** Střihov, Sloveč, okres Nymburk

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

Adresa	Sloveč - Střihov, okres Nymburk
Cena	1.890.000
Poznámka k ceně	1 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1
Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m2)	206

Plocha užitná	110
Podlahová plocha	123
Plocha přidruženého pozemku	804
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Array
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Okraj obce

### Slovní popis

Nabízíme exkluzivně k prodeji rodinný dům v obci Střihov. Dispozice, chodba, 2 kuchyně, obývací pokoj, 2 místnosti, koupelna s vanou a umyvadlem, samostatné WC, šatna, komora, půda. Zahrada s bazénem, zahradním domkem o výměře 598 m<sup>2</sup>. Vhodné k trvalému bydlení či k rekreaci, možnost v sousedství ustájit koně. Občanská vybavenost obce, prodejna, restaurace, zajištěn svoz do základní a mateřské školy V Městci Králové. Městec Králové vzdálen 7 km. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.



### 3. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 127 m<sup>2</sup>,  
Klamoš**

**Celková cena:** 2.100.000 Kč

**Adresa:** Klamoš, okres Hradec Králové

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

<b>Adresa</b>	Klamoš, okres Hradec Králové
<b>Cena</b>	2.100.000
<b>Poznámka k ceně</b>	2 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize
<b>Provize</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	127

<b>Plocha užitná</b>	127
<b>Podlahová plocha</b>	127
<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	895
<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Voda</b>	Array
<b>Odpad</b>	Array
<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

### Slovní popis

Prodej rodinného domu v osobním vlastnictví o dispozici 4+1 se zahradou a balkónem v obci Klamoš, okr. Hradec Králové (35 km Hradec Králové, 40 km Pardubice, 6 km Chlumec nad Cidlinou). Dispozice nemovitosti: 1. nadzemní podlaží: předsíň s chodbou, koupelna, samostatné WC, obývací pokoj se vchodem na terasu a zahradu, kuchyň s jídelnou. 2. nadzemní podlaží: chodba, 3 pokoje (2 se vchodem na balkón), koupelna s WC. 1. podzemní podlaží: prádelna, kotelná, garáž. Na zahradě o rozloze 768 m2 se nachází ovocné stromy, kůlna a kopaná studna. V obci autobusová zastávka, hostinec se sálem, obecní hostinec, obchod, obecní úřad, knihovna a hřiště. Volné ihned. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.



### 3. Fotodokumentace

