

Tržní posouzení hodnoty nemovitosti

Dům, Rodinný, 147 m², 1 400 m² pozemek



Typ:	Dům / Prodej
Adresa:	Krakovany 304, Krakovany, Česko
Užitná plocha:	147 m²
Kategorie:	Rodinný
Budova:	Zděná
Stav objektu:	Novostavba

POROVNÁVACÍ KRITÉRIA

Typ: **Dům / Prodej**

V okolí: **2 km od Krakovany 304, Krakovany, Česko**

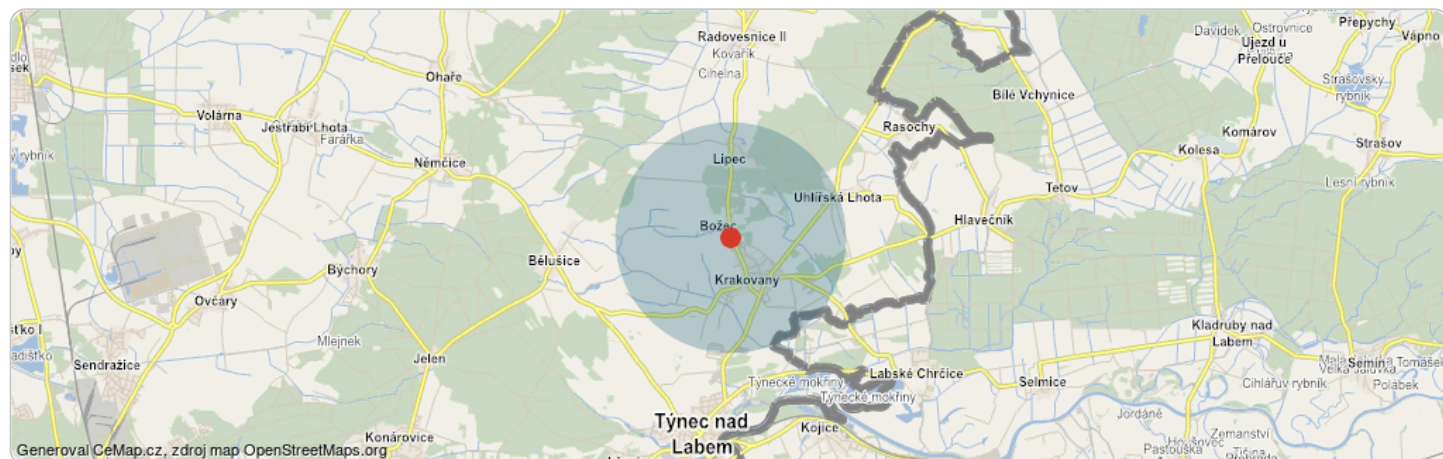
Kategorie: **Nízkoenergetické, Rodinný, Vily**

Plocha užitná: **od 88 m² do 205 m²**

Stav objektu: **Po rekonstrukci, Novostavba**

OBLAST HLEDÁNÍ

2000 m od Krakovany 304, Krakovany, Česko



NABÍDKOVÉ CENY

SROVNATELNÉ NABÍDKY

Data odpovídají období od 04/2024 do 04/2026

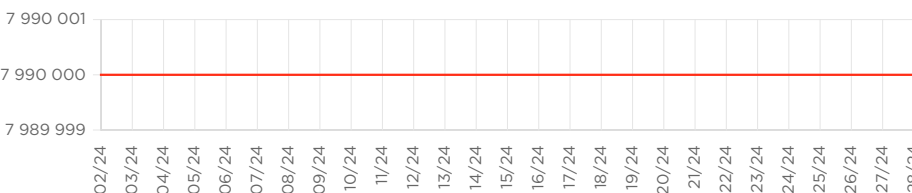


Krakovany, okres Kolín

STAŽENO 07/24

CENA NEMOVITOSTI	CENA/M ² STAVBY	CENA/M ² POZEMKU	DOBA NABÍZENÍ / SLEVA
7 990 000 Kč	41 754 Kč	3 384 Kč	181 dní / -5 %

Plocha	145 m²	Pozemek	572 m²
Kategorie	Rodinný	Budova	Cihlová
Stav	Novostavba		



POPIS

Představuji k prodeji novostavbu rodinného domu 6+kk s velkou terasou v klidné části obce Krakovany č. p. 337 u Kolína. Podívejte se na samostatnou stránku domu: dum-krakovany.cz Na této stránce naleznete i podrobné před-prohlídkové video, 3D sken nemovitosti a více fotografií. Pozemek, na kterém dům stojí, je o velikosti 572 m², je kompletně oplocený a je možné na něm pohodlně parkovat osobní automobil. Dispozice domu: Obytná část domu je o dispozici 6+kk, užitná plocha je 145 m², dům není podsklepený. Má dvě nadzemní podlaží a půdní prostor. Dům se prodává částečně zařízený, nastěhování je možné dle dohody. Technické informace: • Dům je napojen na inženýrské sítě (obecní vodovod, kanalizace, elektřina) • Dešťová voda je svedena do zásobníku (5 m³), součástí je i čerpadlo • Vytápění zajištěno elektrickým kotlem v kombinaci s teplovodním podlahovým vytápěním (regulace pro každý pokoj) • V obývacím prostoru je vyústění do komína (SCHIEDEL) s možností napojení na teplovodní okruh vytápění v případě krbu s výměníkem • Teplá voda: 120 l bojler • Elektřina 230 V (měď) • Zdivo YTONG Lambda - 45 cm • Okna plastová, 3skla • Střecha je kryta betonovými taškami • Podlahy betonové a zátěžová vinylová krytina • Na střeše je příprava na 24 FTV panelů V obci je možnost připojit se k Wifi síti přes tlapnet.cz. Obec Krakovany je vzdálená 10 km od nájezdu na D11 (exit 62). Dostupnost do Prahy - Černý most 35 min, Kolín 16 km, Týnec 4 km. Využit lze také autobusové spojení do Kolína, Kutné hory a dalších měst v okolí. V obci žije necelých 1 000 obyvatel. Je zde pošta, mateřská a základní škola, fotbalové hřiště, tělocvična a další. Více detailů o obci a společenském životě v ní najdete na stránce obec-krakovany.cz. Pro prodej domu zajistím kompletní realitní a právní servis, případně financování hypotečním úvěrem. Kontaktujte mě prosím pro domluvení prohlídky Michal Kovařík TAURUM reality s. r.o.

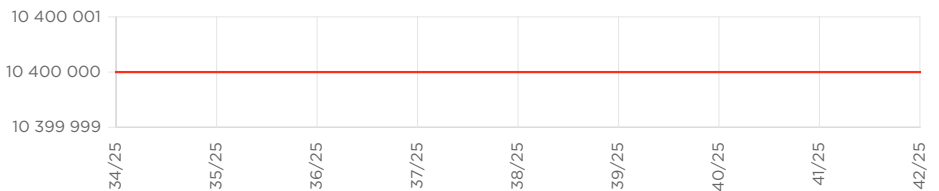


Krakovany, okres Kolín

STAŽENO 10/25

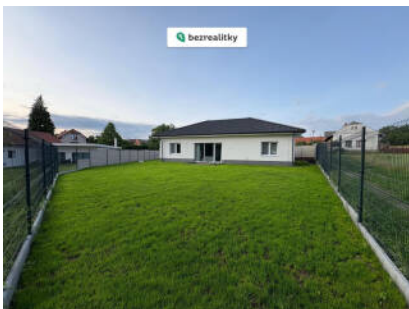
CENA NEMOVITOSTI	CENA/M ² STAVBY	CENA/M ² POZEMKU	DOBA NABÍZENÍ / SLEVA
10 400 000 Kč	50 934 Kč	3 384 Kč	60 dní / -2 %

Plocha	161 m²	Pozemek	650 m²
Kategorie	Rodinný	Budova	Cihlová
Stav	Novostavba		



POPIS

Exkluzivně nabízíme k prodeji moderní bungalov 4+kk v obci Krakovany. Dům s užitnou plochou 161 m² je postaven na pozemku o velikosti 650 m² a nachází se v klidné rodinné lokalitě novostaveb. Dispozičně je řešen velmi prakticky - vzdušný obývací pokoj s kuchyňským koutem nabízí přímý vstup na zahradu, nechybí ani pracovna a technická místnost. V domě se nachází koupelna s vanou i sprchovým koutem a dvě toalety, což zajišťuje pohodlné bydlení i pro vícečlennou rodinu. Součástí je garáž s elektrickými vraty a další dvě parkovací stání přímo u domu. Zahrada o rozloze 650 m² umožňuje dokončení terasy i úprav zeleně dle vlastních představ. Dům je navržen jako nízkonákladový, připravena je i instalace klimatizace, která jen čeká na zapojení a elektrické vjezdové brány. Lokalita je ideální pro rodinný život - nabízí klidné prostředí a zároveň dobrou dostupnost občanské vybavenosti včetně obchodů, škol i možností sportovního vyžití. Pro více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat na telefonu +420 720 108 939. Těším se na Vás na prohlídce.

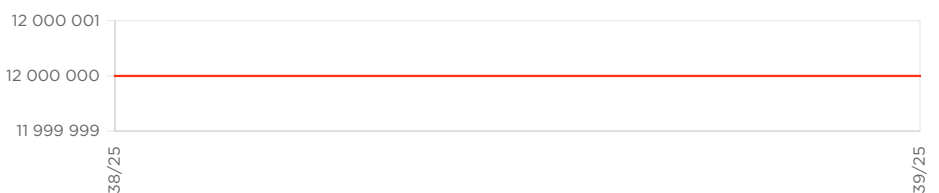


Krakovany, okres Kolín, Božec

STAŽENO 09/25

CENA NEMOVITOSTI	CENA/M ² STAVBY	CENA/M ² POZEMKU	DOBA NABÍZENÍ / SLEVA
12 000 000 Kč	68 794 Kč	3 384 Kč	6 dní / 0 %

Plocha	140 m²	Pozemek	700 m²
Kategorie	Rodinný	Budova	Cihlová
Stav	Novostavba		



POPIS

Nabízím k prodeji moderní novostavbu představující dům s dispozicí 4+kk, který je postaven z kvalitního cihel a nabízí veškeré vybavení pro pohodlný život. Nemovitost disponuje osobním vlastnictvím a je energeticky náročná na úrovni štítku B, což zaručuje efektivitu a úspornost při provozu. Podlahové topení, elektrické tepelné čerpadlo, elektrické vestavěné rolety ve všech oknech, žaluzie, sítě proti hmyzu, indukční varná deska, elektrická garážová vrata, samonosná elektrická brána. Dům má zastavěnou plochu 160 m², kterou jsem pečlivě navrhl tak, aby splňoval veškeré požadavky na moderní bydlení. K domu náleží prostorný pozemek o rozloze 700 m², ideální pro zahradní aktivity či rodinné setkání. Komfort bydlení zajišťuje také vlastněné parkování a garáž pro bezpečné uložení vozidel. Nemovitost je vybavena a připravena k nastěhování, což dává budoucímu majiteli možnost ihned začít využívat všechny přednosti moderního bydlení. O případné další informace či domluvu prohlídky mě můžete kontaktovat prostřednictvím zpráv na komunikační platformě. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky:

<https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/946122-nabidka-prodej-domu-krakovany>



Krakovany, okres Kolín

STAŽENO 12/25

CENA NEMOVITOSTI	CENA/M ² STAVBY	CENA/M ² POZEMKU	DOBA NABÍZENÍ / SLEVA
9 750 000 Kč	46 182 Kč	3 384 Kč	19 dní / 0 %

Plocha	161 m²	Pozemek	684 m²
Kategorie	Rodinný	Budova	Cihlová
Stav	Novostavba		



POPIS

Hledáte klid, hezký výhled a fajn sousedy, ale zároveň dobrou dostupnost do větších měst? Nabízíme prodej moderního rodinného domu o dispozici 4+kk v obci Krakovany. Dům se pyšní krásnou terasou, bazénem a zahradou o celkové ploše 684 m². Nemovitost je navržena jako bezbariérová a zahrnuje čtyři pokoje, což ji činí ideální pro rodiny. Nachází se zde 2 prostorné koupelny, pracovna, kuchyně s obývacím pokojem a dvě ložnice s výhledem na bazén. V domě také naleznete šikovnou technickou místnost a pochozí půdní prostor. K dispozici jsou dvě parkovací místa, základy pro stavbu zahradního domku, retenční nádrž na dešťovou vodu. Kanalizace je řešena přečerpávací tlakovou nádrží, dům má plechovou střechu a zdivo je z tvárnice porfix. Lokalita a dostupnost: Krakovany jsou klidná obec v dojezdové vzdálenosti větších měst: Praha cca 45 min, Hradec Králové cca 30 min, Pardubice cca 45 min Kolín cca 15 min V místě a okolí najdete základní občanskou vybavenost (potravin, restauraci, školu), další služby jsou v nedalekých městech. Lokalita je ideální pro ty, kteří chtějí bydlet v klidu a zeleni, ale potřebují být v rozumném čase v Praze nebo ve východočeských městech. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě. Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky nás prosím kontaktujte nebo vyplňte níže uvedený formulář, rádi Vám pomůžeme.

TRANSAKČNÍ CENY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ



Uhlířská Lhota 48, Uhlířská Lhota

CENA NEMOVITOSTI	DATUM PRODEJE	ŘÍZENÍ
3 040 000 - 3 360 000 Kč	15.10.2024	V-7805/2024-204

Zastavěná plocha	164 m²	Pozemky	590 m²
Obestavěný prostor	-	Počet bytů	1
Podlahová plocha	129 m² (?)	Počet podlaží	1

(?) Podlahová plocha je vypočtena koeficientem



Krakovany 192, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI
2 700 000 - 3 000 000 Kč

DATUM PRODEJE
30.10.2024

ŘÍZENÍ
V-8227/2024-204

Zastavěná plocha **91 m²**

Pozemky **634 m²**

Obestavěný prostor **-**

Počet bytů **1**

Podlahová plocha **72 m² (?)**

Počet podlaží **1**

(?) Podlahová plocha je vypočtena koeficientem



Božec 20, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI
2 470 000 - 2 730 000 Kč

DATUM PRODEJE
12.12.2024

ŘÍZENÍ
V-9591/2024-204

Zastavěná plocha **115 m²**

Pozemky **672 m²**

Obestavěný prostor **-**

Počet bytů **2**

Podlahová plocha **90 m² (?)**

Počet podlaží **1**

(?) Podlahová plocha je vypočtena koeficientem



Krakovany 353, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI
7 550 000 - 8 350 000 Kč

DATUM PRODEJE
3.1.2025

ŘÍZENÍ
V-10341/2024-204

Zastavěná plocha **115 m²**

Pozemky **706 m²**

Obestavěný prostor **510 m³**

Počet bytů **1**

Podlahová plocha **90 m²**

Počet podlaží **1**



Božec 3, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI	DATUM PRODEJE	ŘÍZENÍ
3 990 000 - 4 410 000 Kč	24.4.2025	V-2749/2025-204

Zastavěná plocha	159 m²	Pozemky	334 m²
Obestavěný prostor	-	Počet bytů	1
Podlahová plocha	125 m² (?)	Počet podlaží	1

(?) Podlahová plocha je vypočtena koeficientem



Krakovany 195, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI	DATUM PRODEJE	ŘÍZENÍ
5 700 000 - 6 300 000 Kč	6.5.2025	V-3053/2025-204

Zastavěná plocha	70 m²	Pozemky	3 473 m²
Obestavěný prostor	-	Počet bytů	1
Podlahová plocha	94 m² (?)	Počet podlaží	2

(?) Podlahová plocha je vypočtena koeficientem



Božec 39, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI	DATUM PRODEJE	ŘÍZENÍ
1 330 000 - 1 470 000 Kč	23.5.2025	V-3597/2025-204

Zastavěná plocha	45 m²	Pozemky	711 m²
Obestavěný prostor	-	Počet bytů	1
Podlahová plocha	35 m² (?)	Počet podlaží	1

(?) Podlahová plocha je vypočtena koeficientem



Krakovany 100, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI

4 410 000 - 4 890 000 Kč

DATUM PRODEJE

29.8.2025

ŘÍZENÍ

V-6648/2025-204

Zastavěná plocha **111 m²**

Obestavěný prostor -

Podlahová plocha -

Pozemky **615 m²**

Počet bytů **1**

Počet podlaží **0**



Krakovany 348, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI

7 830 000 - 8 670 000 Kč

DATUM PRODEJE

16.9.2025

ŘÍZENÍ

V-7113/2025-204

Zastavěná plocha **133 m²**

Obestavěný prostor **754 m³**

Podlahová plocha **112 m²**

Pozemky **1 079 m²**

Počet bytů **1**

Počet podlaží **1**



Uhlířská Lhota 117, Uhlířská Lhota

CENA NEMOVITOSTI

3 120 000 - 3 460 000 Kč

DATUM PRODEJE

26.9.2025

ŘÍZENÍ

V-7429/2025-204

Zastavěná plocha **63 m²**

Obestavěný prostor **150 m³**

Podlahová plocha **52 m²**

Pozemky **576 m²**

Počet bytů **1**

Počet podlaží **1**



Lipec 65, Lipec

CENA NEMOVITOSTI
11 249 000 - 12 351 000 Kč

DATUM PRODEJE
21.10.2025

ŘÍZENÍ
V-8109/2025-204

Zastavěná plocha **115 m²**

Pozemky **1 178 m²**

Obestavěný prostor -

Počet bytů **1**

Podlahová plocha **155 m² (?)**

Počet podlaží **2**

(?) Podlahová plocha je vypočtena koeficientem



Božec 31, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI
4 560 000 - 5 040 000 Kč

DATUM PRODEJE
5.12.2025

ŘÍZENÍ
V-9534/2025-204

Zastavěná plocha **201 m²**

Pozemky **1 194 m²**

Obestavěný prostor -

Počet bytů **2**

Podlahová plocha **158 m² (?)**

Počet podlaží **1**

(?) Podlahová plocha je vypočtena koeficientem



Krakovany 186, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI
3 560 000 - 3 940 000 Kč

DATUM PRODEJE
8.1.2026

ŘÍZENÍ
V-10642/2025-204

Zastavěná plocha **58 m²**

Pozemky **865 m²**

Obestavěný prostor -

Počet bytů **1**

Podlahová plocha **46 m² (?)**

Počet podlaží **1**

(?) Podlahová plocha je vypočtena koeficientem



Krakovany 334, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI
6 840 000 - 7 560 000 Kč

DATUM PRODEJE
5.2.2026

ŘÍZENÍ
V-324/2026-204

Zastavěná plocha **127 m²**
Obestavěný prostor **575 m³**
Podlahová plocha **105 m²**

Pozemky **757 m²**
Počet bytů **1**
Počet podlaží **1**



Krakovany 35, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI
1 900 000 - 2 100 000 Kč

DATUM PRODEJE
18.2.2026

ŘÍZENÍ
V-740/2026-204

Zastavěná plocha **141 m²**
Obestavěný prostor **-**
Podlahová plocha **111 m² (?)**

Pozemky **1 967 m²**
Počet bytů **1**
Počet podlaží **1**

(?) Podlahová plocha je vypočtena koeficientem



Krakovany 342, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI
9 880 000 - 10 920 000 Kč

DATUM PRODEJE
11.3.2026

ŘÍZENÍ
V-1417/2026-204

Zastavěná plocha **161 m²**
Obestavěný prostor **660 m³**
Podlahová plocha **127 m²**

Pozemky **670 m²**
Počet bytů **1**
Počet podlaží **1**



Krakovany 367, Krakovany

CENA NEMOVITOSTI

9 210 000 - 10 190 000 Kč

DATUM PRODEJE

18.3.2026

ŘÍZENÍ

V-1550/2026-204

Zastavěná plocha **252 m²**

Obestavěný prostor **680 m³**

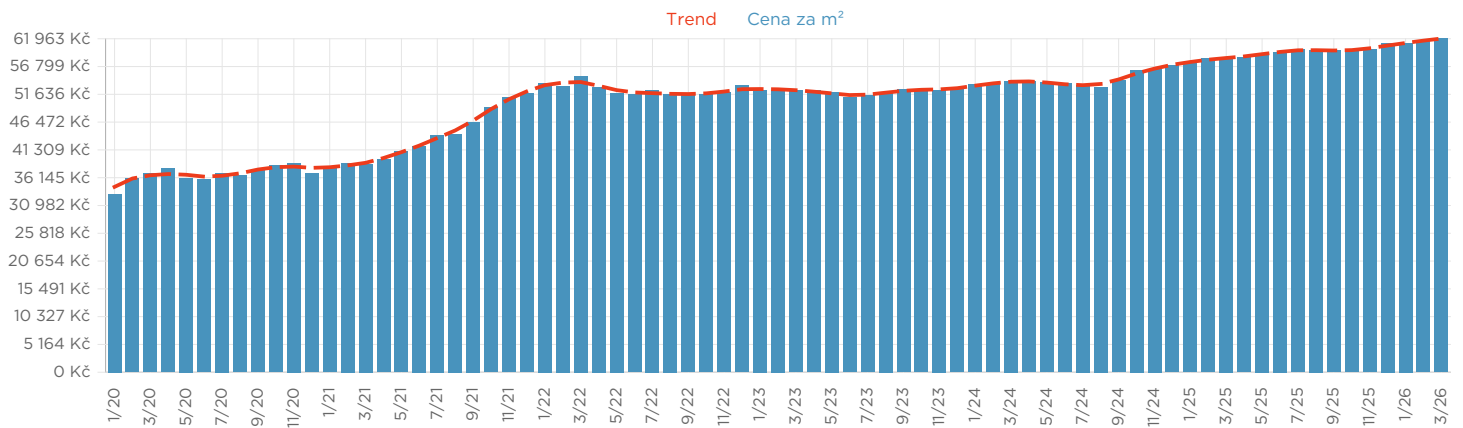
Podlahová plocha **113 m²**

Pozemky **936 m²**

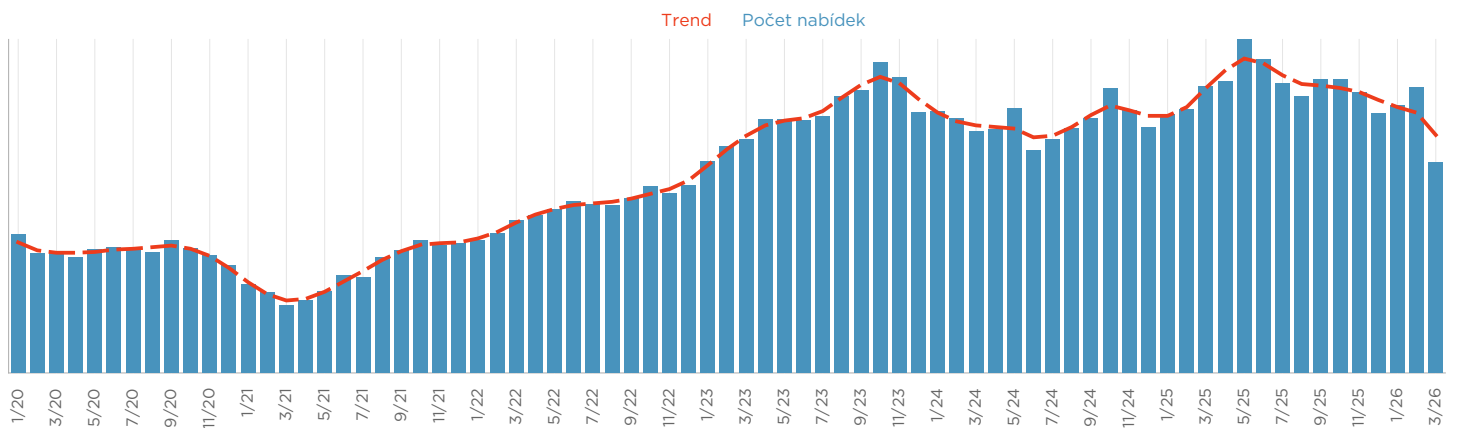
Počet bytů **1**

Počet podlaží **1**

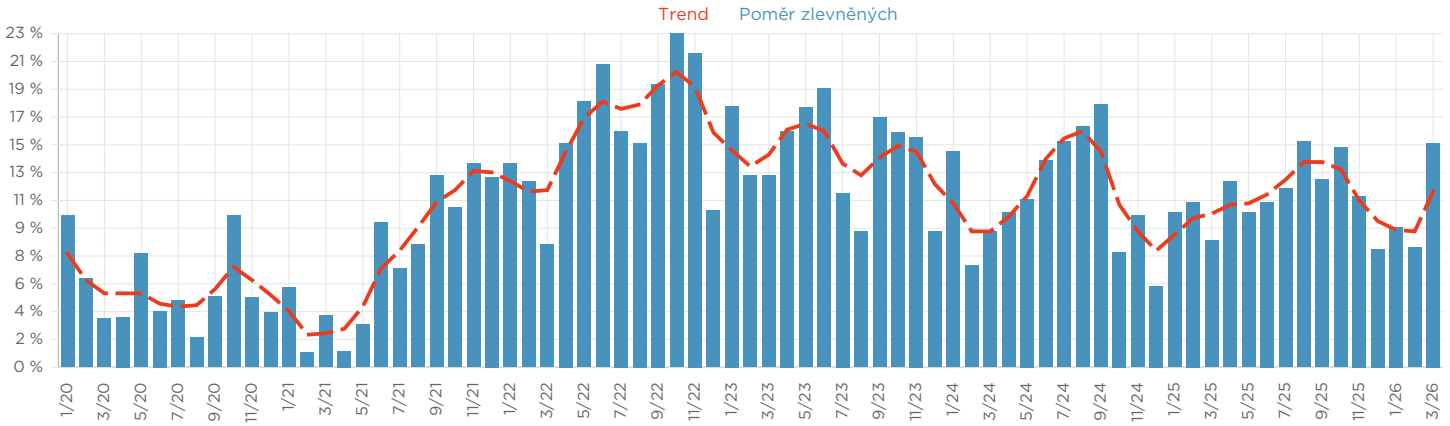
VÝVOJ CENY



VELIKOST NABÍDKY



POMĚR ZLEVNĚNÝCH NABÍDEK



VÝPOČTOVÁ ČÁST

HODNOTA NEMOVITOSTI DLE NABÍDKOVÝCH CEN

	POZEMEK		STAVBA			CELKEM
	CENA/M ²	CENA	CENA/M ²	CENA STAVBY	KOREKCE DLE STAVU	VÝSLEDNÁ CENA
OPTIMUM	2 900 Kč	4 060 800 Kč	56 924 Kč	8 367 966 Kč	0 Kč 0 %	12 428 766 Kč

VÝSLEDNÁ CENA PO KOREKCI

Optimum

12 428 766 Kč

HODNOTA NEMOVITOSTI DLE TRANSAKČNÍCH CEN Z KATASTRU

	POZEMEK		STAVBA			CELKEM
	CENA/M ²	CENA	CENA/M ²	CENA STAVBY	KOREKCE DLE STAVU	VÝSLEDNÁ CENA
OPTIMUM	2 900 Kč	4 060 800 Kč	37 474 Kč	5 508 696 Kč	0 Kč 0 %	9 569 496 Kč

VÝSLEDNÁ CENA PO KOREKCI

Optimum

9 569 496 Kč

Vytvořeno dne: 21.4.2026



Elektronická cenová mapa

<https://cemap.cz/ecm/325043/f339...>

UPOZORNĚNÍ:

Cenové posouzení nemovitosti bylo zhotoveno aplikací CeMAP. Jedná se o tržní posouzení nemovitosti na základě srovnávací metody vypracované z aktuálních dostupných informací a v žádném případě nemá váhu znaleckého posudku.

