

Odhad obvyklé ceny nemovité věci *č.52/2021*



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Staré Sedlo 84**
Katastrální údaje: Obec: **Orlík nad Vltavou**, Katastrální území: Orlík nad Vltavou, Číslo LV: 274
Pozemky: p.č. 147, p.č. 593/6
Vlastník stavby: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: 1 / 4
Vlastník pozemku: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: 1 / 4

OBJEDNATEL

Adresa: **EURODRAŽBY.CZ a.s.**
Čimická 780/61, 18100 Praha 8
IČ:29135419
DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

Adresa: **ZUOM, a.s. – znalecká kancelář**
Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon: 735 038 308
e-mail: info@zuom.cz
IČ:02777339
DIČ: CZ02777339

ÚČEL Odhadu: Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 16 stran

Oceněno ke dni 2.11.2021

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Účel odborného odhadu
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. KOMENTÁŘ K UČENÍ OBVYKLÉ CENY
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. KONCESNÍ LISTINA
 - Koncesní listina

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Staré Sedlo č.p. 84
Adresa nemovitosti	Staré Sedlo 84, 398 07 Orlík nad Vltavou
Pozemky:	č.p. 147 o výměře 336m ² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba, bydlení, p.č. 593/6 o výměře 485m ² – zahrada

ÚČEL ODBORNÉHO ODHADU (stanovení znaleckého úkolu)

Určením obvyklé ceny podílu id. 1/4 obvyklé ceny pro potřeby objednatele.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY (Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

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 prodeji 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 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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Staré Sedlo č.p. 84
Adresa nemovitosti	Staré Sedlo 84, 398 07 Orlík nad Vltavou
Pozemky:	č.p. 147 o výměře 336m ² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba, bydlení, p.č. 593/6 o výměře 485m ² – zahrada

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 1.11.2021 mezi 14:15-14:45

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Orlík nad Vltavou je obec ležící v jižních Čechách na severu okresu Písek na levém břehu řeky Vltavy.. Obec tvoří dvě části, původní Orlík nad Vltavou okolo zámku a Staré Sedlo (včetně osady Višňovka, která je od Starého Sedla oddělena křižovatkou). Celkem v nich žije 282

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Předmětem ocenění je levá část dvojdomku. RD se nachází v obci Orlík nad Vltavou, Staré Sedlo č.p. 84, okr. Písek, umístěn v okrajové části obce u silnice 12118, nepodsklepený(či částečně podsklepený-nebylo ověřeno), s 1.NP a půdním prostorem se sedlovou střechou, konstrukce zděná, střech sedlová, krytina vlnitý eternit, bez bleskosvodu, okna dřevěná, upravená oplocená zahrada.

Předpokládaná dispozice 2+1, v 1.NP. Objekt asi není aktuálně využíván k trvalému bydlení, ale k přechodnému využití k rekreačním účelům. Stáří domu: cca 100 let.

Stavebně technický stav převážně původní s prováděnou průběžnou údržbou či dílčími rekonstrukcemi.

RD je napojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, voda zřejmě vlastní zdroj (studna či vrt), odkanalizování do jímky, plyn není. Vytápění kotlem nebo kamny na tuhá paliva.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
cca 2+1	cca 96	336	Cca 110

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	Kamna či Kotel na tuhá paliva				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v okrajové části obce.				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II., III.tř.	silnice 12118	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) -

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek -

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek -

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele -

Typ

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňovaná RD leží v okrajové části obce. Okolní výstavbu tvoří rezidenční nemovitosti.				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II., III.tř.	silnice 12118	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
845/1	Obec Orlík na Vltavou	ostatní plocha - silnice

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) -

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek -

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek -

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele -

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

RIZIKO	Popis rizika
	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
	Stavba na cizím pozemku
	Dočasná stavba
	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
	Probíhající obnova operátu
Ano	Přestavek – přístavba (verandy) z vnitřní části domu směrem do zahrady není v souladu se zaneseným stavem v KN
	Plomba
	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV týkající se oceňovaného podílu 1/4

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ne	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Silné stránky nemovitosti

- + s nemovitostmi se běžně obchoduje
- + klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- oceňovaný podíl 1/4
- menší užitná plocha
- menší občanská vybavenost v obci

V lokalitě jsou RD obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 2.200.000,- - 4.150.000 vzhledem stavebně technickému stavu a velikosti.

Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlídnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určíme obvyklou cenu pod hodnotou zmíněného cenového spektra a to na **2.000.000,-**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id.1/4

500.000,- Kč

Oceněno ke dni 2.11.2021

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. Koncesní listina

Vydána dle §71 odst. 2 živnostenského zákona dne 04.03.2015 Magistrátem města Pardubice pro předmět podnikání – oceňování majetku pro – věci movité a věci nemovité.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	2
POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI	12

Osvědčení:

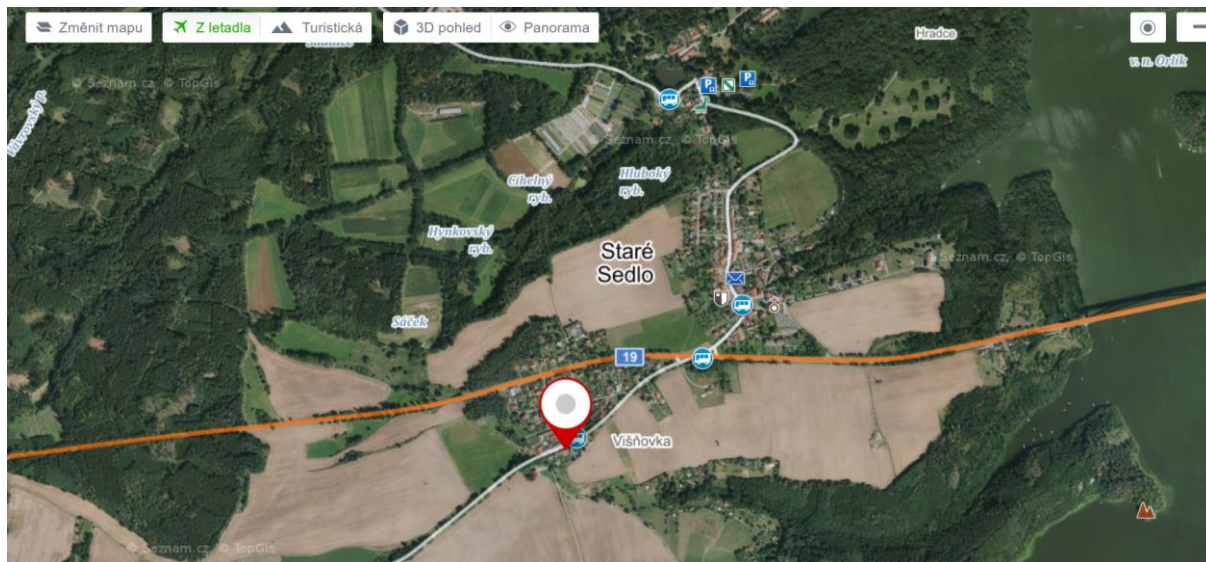
Výše podepsaná znalecká kancelář tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s.,Chelčického 686, 533 51 Pardubice
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové
Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz



Prodej, Rodinný dům, 260 m², Staré Sedlo, Orlík nad Vltavou, okres Písek

1. Identifikace



Rodinný dům, 260 m², Staré Sedlo, Orlík nad Vltavou, okres Písek

Celková cena: 2 400 000 Kč

Adresa: Staré Sedlo, Orlík nad Vltavou, okres Písek

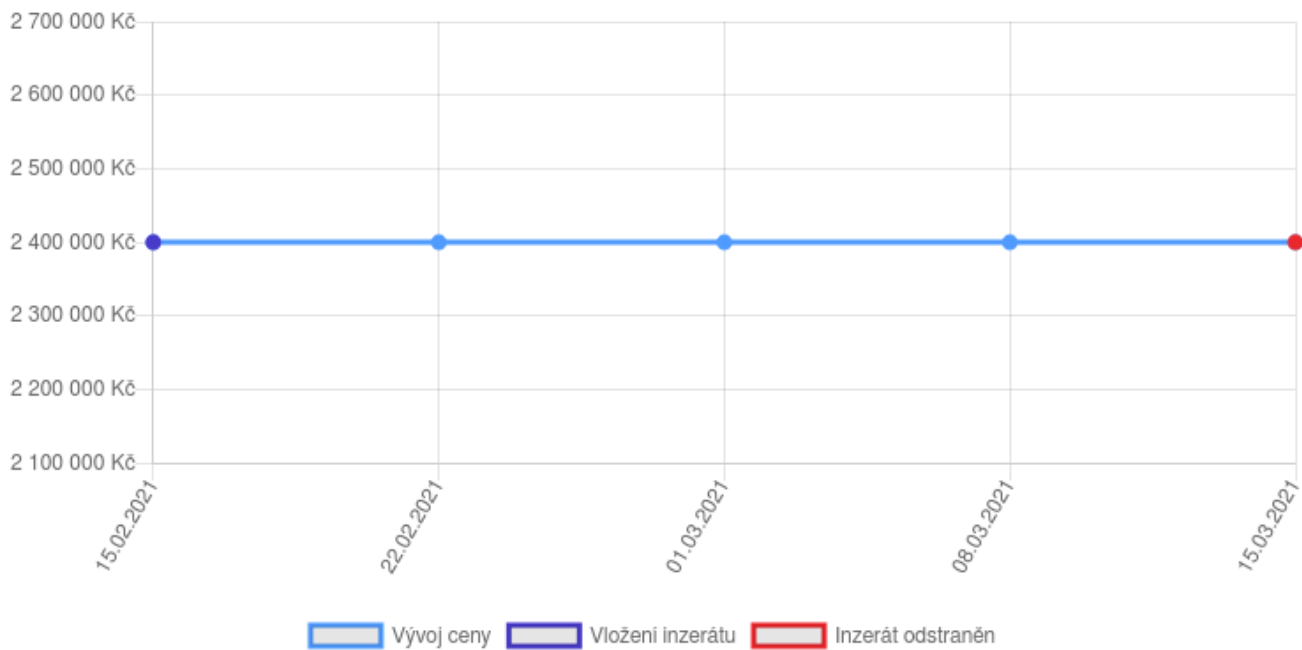
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 400 000 Kč	Poznámka k ceně	2 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha pozemku (m2)	160
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Patrový
Elektřina	230V	Umístění bytu na podlaží	3
Zastavěná plocha (m2)	160	Plocha užitná	260
Umístění objektu	Centrum obce	Odpad	Veřejná kanalizace
Plocha přidruženého pozemku	160	Počet podlaží	3
Voda	Místní zdroj		

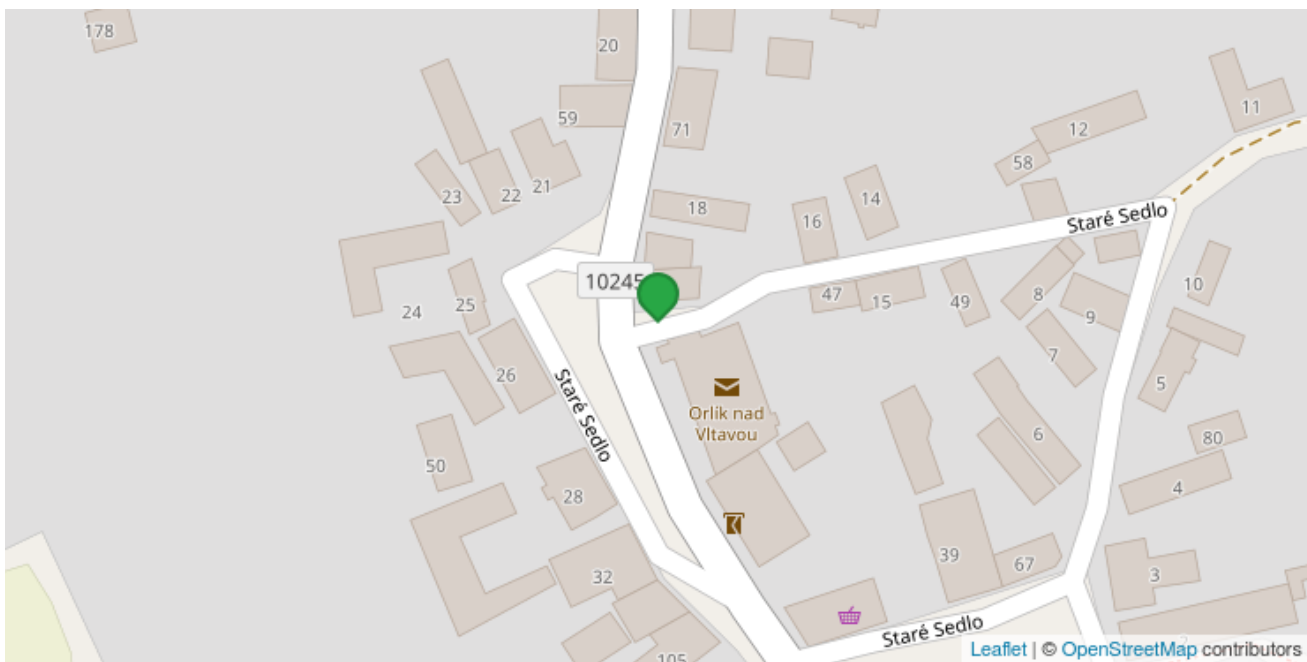
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi dům v obci Orlík nad Vltavou, v okrese Písek. Celková plocha nemovitosti je 260 m². Dům se nachází na hlavní třídě tohoto jihočeského města, které je vyhledávaným turistickým centrem. Dům se skládá z přízemí, patra a velkých půdních prostor, kde je možnost výstavby prostorného obytného podkroví. Jednotlivé místnosti v domě mají velký reprezentativní charakter a za zmínku též stojí elegantní balkon situovaný směrem do ulice. Část přízemí je pak tvořena průjezdem, kde je v současnosti umístěno venkovní sezení. V domě byla započata rekonstrukce. Byl realizován nový rozvod vody, částečně též nová elektřina. V přízemí je vše připraveno na instalaci kuchyňské linky, v patře je nově obložena koupelna. Dříve byl v domě kotel na tuhá paliva, který byl napojený na systém radiátorů, nyní je vše odstraněno. Obec Orlík nad Vltavou leží v severní části okresu Písek na levém břehu Vltavy. Jméno převzala od jednoho z nejznámějších českých zámků, který je součástí městečka. Právě zdejší zámek a blízká Orlická přehrada jsou obrovským lákadlem turistů a činí z obce jedno z nejdůležitějších středisek letní turistické sezony u nás. Dům může sloužit k vlastnímu bydlení nebo jako velmi zajímavá investiční příležitost (stylový penzion, pronájem bytů). Vzhledem k částečnému funkčnímu propojení s vedlejším domem a s velkou zahradou, které jsou též v nabídce makléře, bude upřednostněn prodej těchto nemovitostí jako celku. S případným financováním prostřednictvím hypotečního úvěru Vám rádi pomůžeme. Pro bližší informace a prohlídku kontaktujte makléře.

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Prodej, Rodinný dům, 240 m², Staré Sedlo, Orlík nad Vltavou, okres Písek

1. Identifikace



Rodinný dům, 240 m², Staré Sedlo, Orlík nad Vltavou, okres Písek

Celková cena: 2 200 000 Kč

Adresa: Staré Sedlo, Orlík nad Vltavou, okres Písek

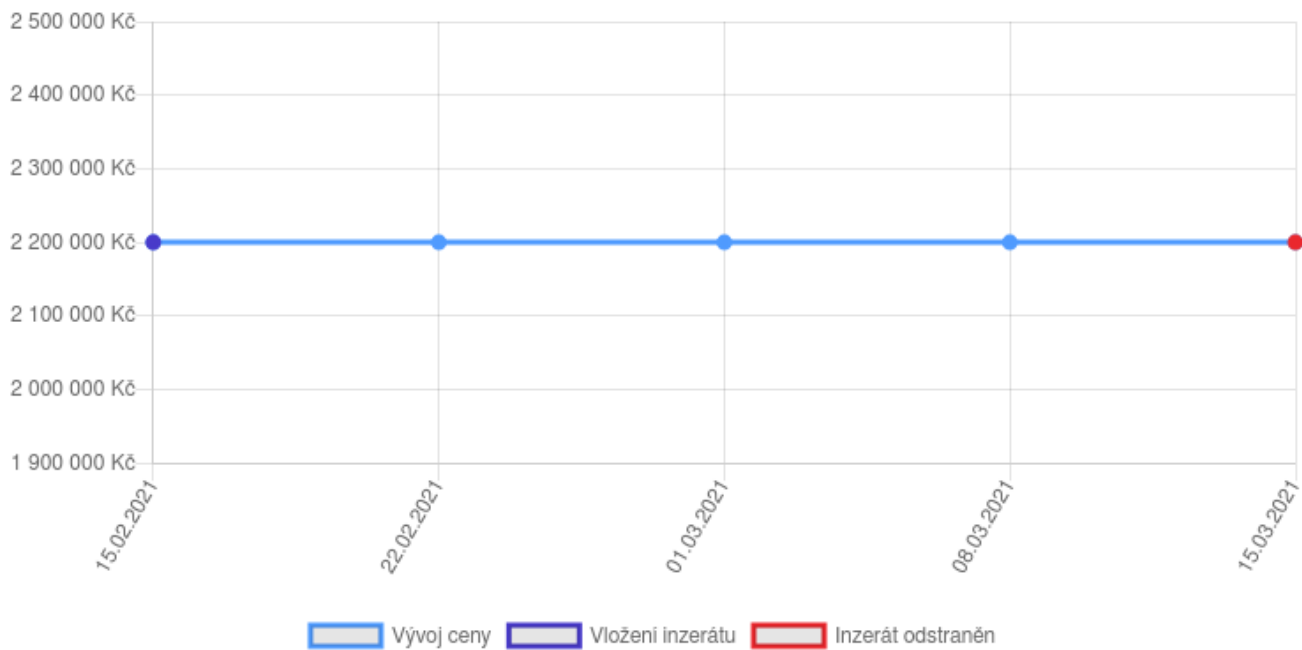
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 200 000 Kč	Poznámka k ceně	2 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha pozemku (m2)	995
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Patrový
Elektřina	230V	Umístění bytu na podlaží	3
Zastavěná plocha (m2)	120	Plocha užitná	240
Umístění objektu	Centrum obce	Plocha přidruženého pozemku	995
Počet podlaží	3	Voda	Místní zdroj

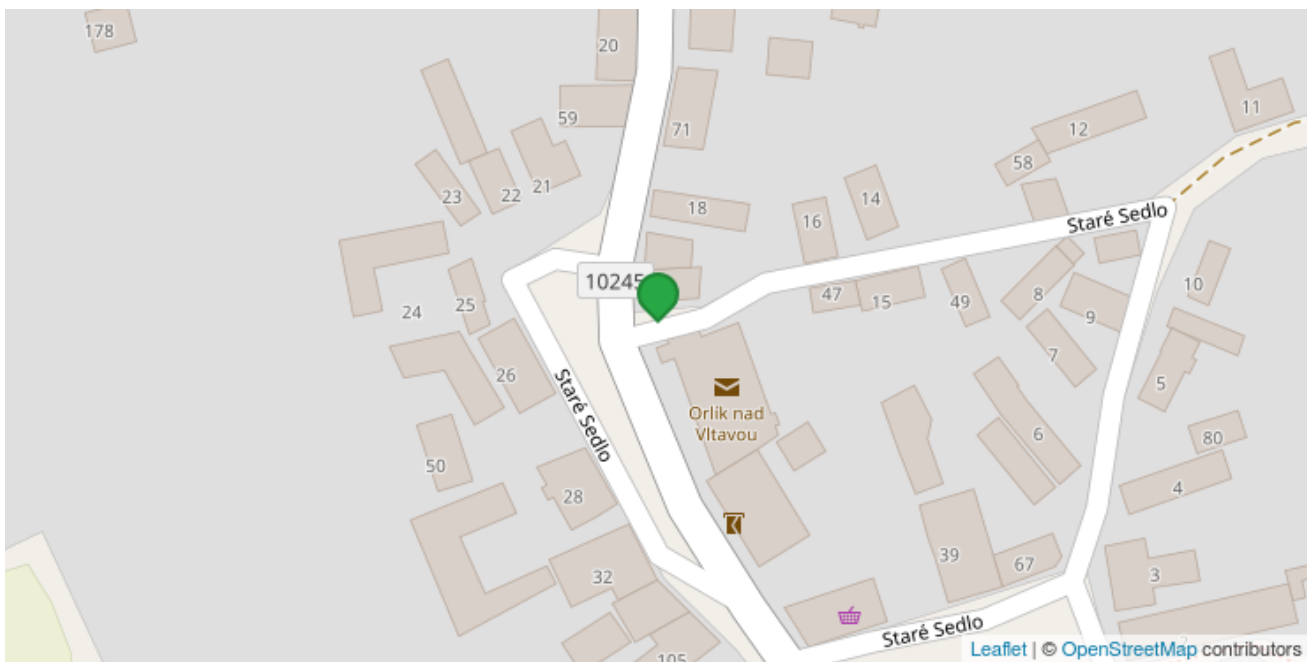
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi dům v obci Orlík nad Vltavou, v okrese Písek. Zastavěná plocha nemovitosti včetně pozemku a dalších hospodářských budov je 995 m². Měšťanský dům se nachází na hlavní třídě tohoto jihocheského městečka, které je vyhledávaným turistickým cílem. Pozemek patřící ke stavbě však nabízí klid a soukromí a to díky své poloze za domem, který pozemek odděluje od ulice. Dům je částečně podsklepen a skládá se ze dvou bytových jednotek (2 + kk v přízemí a 2 + 1 v patře). Střecha domu je sedlová s velkou půdou, která nabízí možnost výstavby podkrovního bytu. Dům čerpá vodu z vlastní studny, odpady jsou řešeny jímkou napojenou na kanalizaci. Přízemí domu je vytápěno kotlem na tuhá paliva s napojením na radiátory. Za zmínku stojí možnost využívání původní pece. V patře je topení řešeno lokálně v místnostech (krbová kamna, další původní pec). Obec Orlík nad Vltavou leží v severní části okresu Písek na levém břehu Vltavy. Jméno převzala od jednoho z nejznámějších českých zámků, který je součástí městečka. Právě zdejší zámek a blízká Orlická přehrada jsou obrovským lákadlem turistů a činí z obce jedno z nejdůležitějších středisek letní turistické sezony u nás. Dům může sloužit k vlastnímu bydlení nebo jako velmi zajímavá investiční příležitost (stylový penzion, pronájem bytů). Vzhledem k částečnému funkčnímu propojení s vedlejším domem a s velkou zahradou, které jsou též v nabídce makléře, bude upřednostněn prodej těchto nemovitostí jako celku. Zejména prodej obou domů současně je v tuto chvíli podmínkou. S případným financováním prostřednictvím hypotečního úvěru Vám rádi pomůžeme. Pro bližší informace a prohlídku kontaktujte makléře.

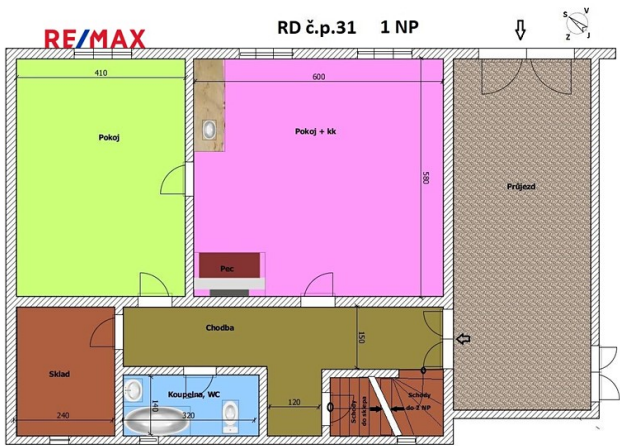
3. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Prodej, Rodinný dům, 260 m², Chrást, Kovářov, okres Písek

1. Identifikace



Rodinný dům, 260 m², Chrást, Kovářov, okres Písek

Celková cena: 4 150 000 Kč

Adresa: Chrást, Kovářov, okres Písek

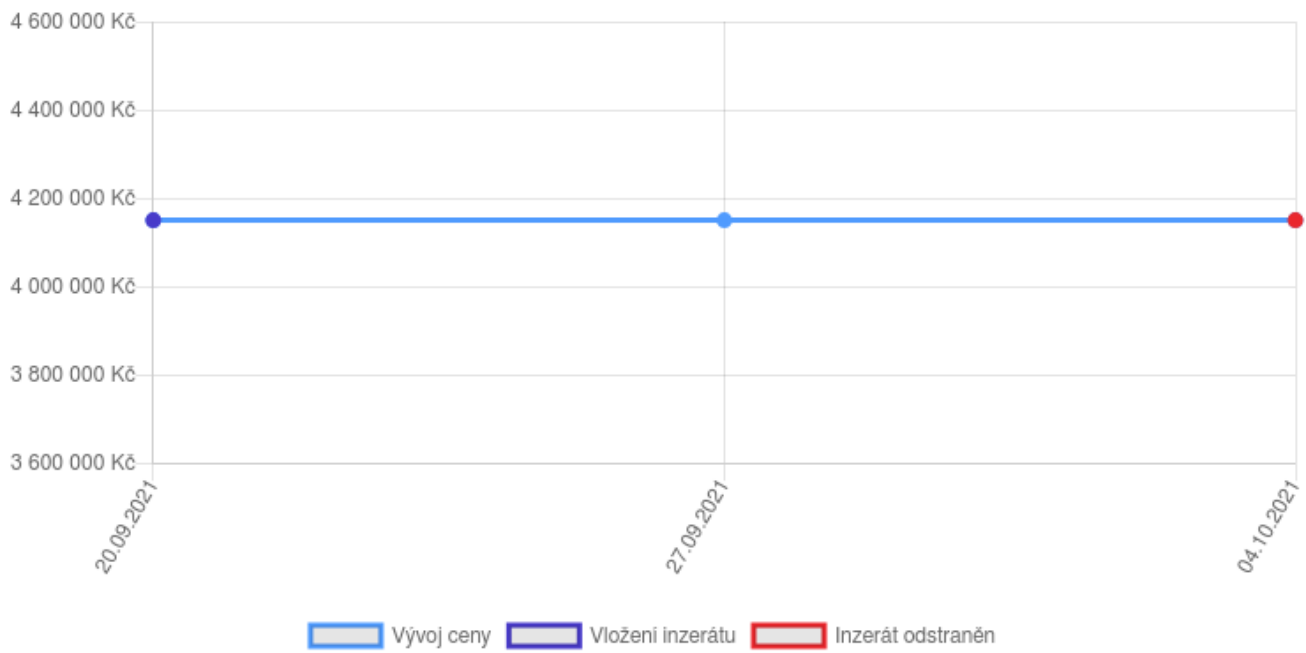
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	4 150 000 Kč	Poznámka k ceně	4 150 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Kamenná	Plocha pozemku (m2)	521
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Přízemní
Zastavěná plocha (m2)	133	Plocha užitná	260
Plocha přidruženého pozemku	521		

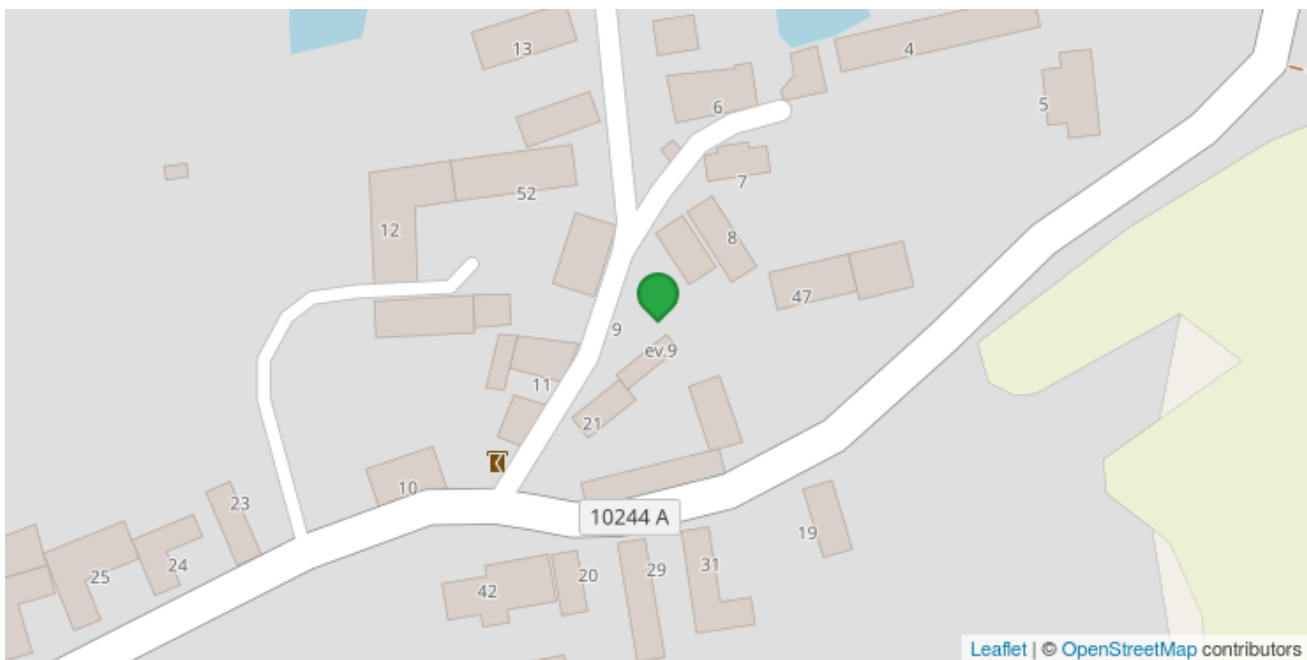
Slovní popis

Nabízíme vám k prodeji krásný rodinný dům o velikosti 151m² v obci Chrást u Zahořan. Dům leží na vlastním oploceném pozemku o velikosti 248 m². K nemovitosti náleží neoplocený pozemek nacházející se naproti přes cestu, ten je o velikosti 273 m² a je zde plechová garáž. Topení řešeno kotlem na tuhá paliva. Rozvody topení v mědi. Voda je obecní a odpad je řešen septikem. V přízemí domu se nachází koupelna, obývací pokoj, ložnice, koupelna s wc, technická místnost a dílna. V podkroví je místnost pro hosty, možnost přístavby cca 3 pokojů. Venku za domem je udírna. Cena 4 150 000,-. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. Prohlídku vřele doporučujeme.

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Prodej, Rodinný dům, 180 m², Kožlí, okres Písek

1. Identifikace



Rodinný dům, 180 m², Kožlí, okres Písek

Celková cena: 3 290 000 Kč

Adresa: Kožlí, okres Písek

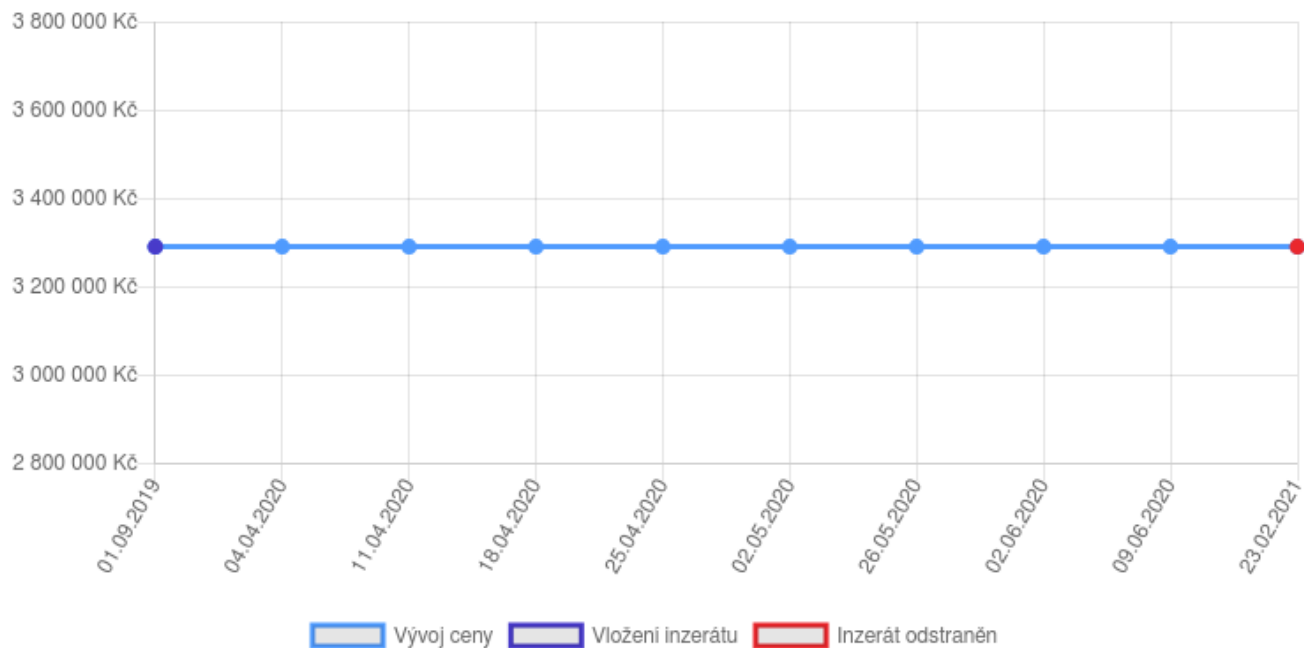
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	3 290 000 Kč	Poznámka k ceně	3 290 000 Kč za nemovitost, včetně DPH
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha pozemku (m2)	1278
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Přízemní
Elektřina	230V	Umístění bytu na podlaží	1
Zastavěná plocha (m2)	182	Plocha užitná	180
Odpad	Septik	Plocha přidruženého pozemku	1278
Počet podlaží	1		

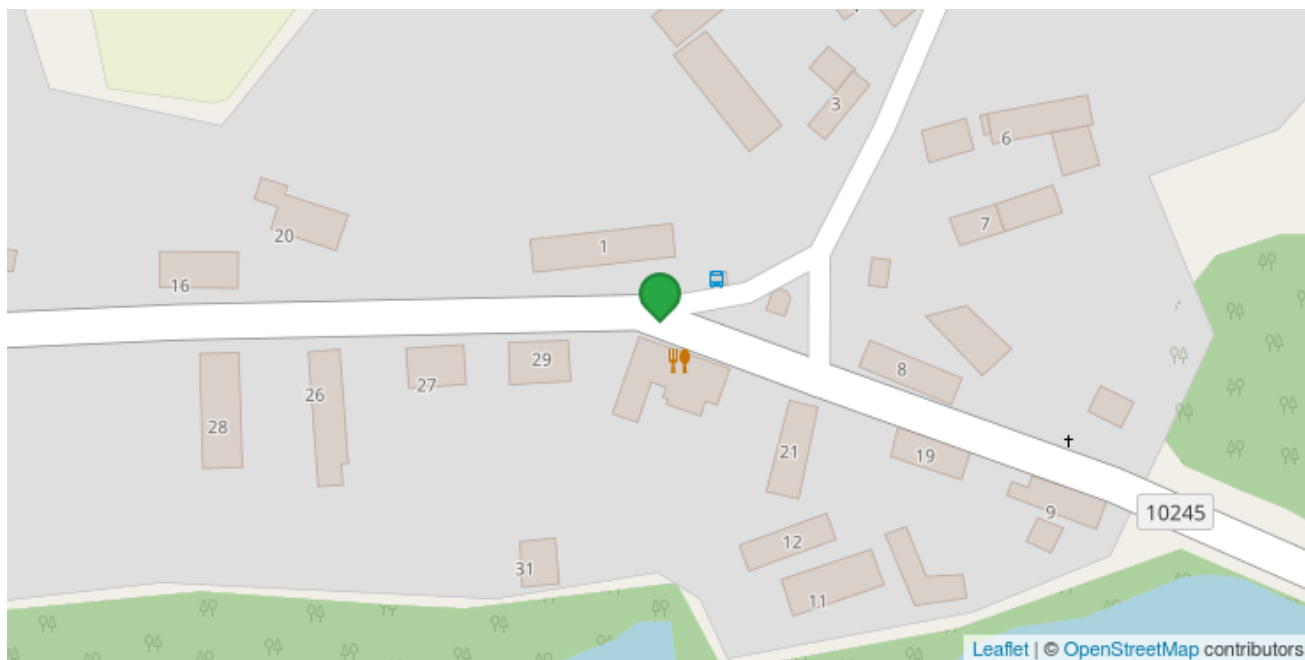
Slovní popis

Kožlí u Orlíka nad Vltavou - prodej domu se zahradou. Nabízíme na prodej zajímavý dvojdům se zahradou v Kožlí, 3km od Orlíka nad Vltavou, 1km od zátoky Barrandov a kempu Velký Vír. Dům se zahradou, která navazuje na oboru zámku Orlík. Dispozice domu č.1: - dům má dispozici 2+kk s předsíní a koupelnou, možnost půdní vestavby, vytápění krbem a elektrickými přímotopy - voda je napojena provizorně ze studně sousedního pozemku, bude zde nutné nový vrt a odpady budou napojené do obecní kanalizace Dispozice domu č.2: - 3+kk, veranda, předsíň, vstup do dvou pokojů a na půdu a dále do obývací místnosti s možností kuchyně - koupelna s vanou - vytápění kamny a ohřev teplé vody zajišťuje bojler - vstup na zahradu Zahrada je z části oplocená s výměrou 1096m2 a možností vjezdu z obecní komunikace. Na zahradě vzrostlé stromy a keře. Dům doporučujeme klientům, kteří hledají klid malé obce, do Prahy je to cca 80km, do Písku cca 30km. Základní občanská vybavenost je v Orlíku nad Vltavou. Financování vám pomůžeme zajistit!

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace

