

Odhad obvyklé ceny nemovité věci **č.53/2021**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Česká Olešná č.p. 54**
Katastrální údaje: Obec: **Strmilov**, Katastrální území: Česká Olešná, Číslo LV: 166
Pozemky: č.p. 52 p.č. 76
Vlastník stavby: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: spoluvlastnický podíl 1 / 1
Vlastník pozemku: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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 3.11.2021

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 Česká Olešná č.p. 54
Adresa nemovitosti	Česká Olešná 54, 378 53 Strmilov
Pozemky:	č.p. 52 o výměře 234m ² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba, bydlení, p.č. 76 o výměře 100m ² – zahrada

ÚČEL ODBORNÉHO ODHADU (stanovení znaleckého úkolu)

Určením 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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou 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 sníženou 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 pronájemy 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 Česká Olešná č.p. 54
Adresa nemovitosti	Česká Olešná 54, 378 53 Strmilov
Pozemky:	č.p. 52 o výměře 234m ² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba, bydlení, p.č. 76 o výměře 100m ² – zahrada

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 2.11.2021 mezi 14:20-15:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Strmilov se nachází v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji. Rozkládá se po obou stranách historické česko-moravské zemské hranice. Žije zde přibližně 1 400 obyvatel. Přidružená obec Česká Olešná se nachází asi 3 km na sever od Strmilova a je místní částí Strmilova, má 227 obyvatel. V obci se nachází obchod, do nedávné doby zde též fungovala knihovna.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům nacházející se centrální části obce Strmilov, Česká Olešná č.p. 54, okr. Jindřichův Hradec, nepodsklepený(či částečně podsklepený-nebylo ověřeno), s 1.NP a půdním prostorem se sedlovou střechou, konstrukce zděná(smíšená), střecha sedlová, krytina betonové tašky, bez bleskosvodu, okna dřevěná (většina původní), oplocený pozemek(provizorní oplození), na pozemku směs nepořádku.

Předpokládaná dispozice 2+1. Objekt aktuálně není využíván k trvalému bydlení ani k rekreačním účelům. Stáří domu: cca 100-120 let.

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

RD je napojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie (elektroměr není instalován), veřejný vodovod je připojen či lze připojit, zda je k dispozici vlastní studna –neověřeno, plyn není, odkanalizování asi vlastní jímky. Vytápění kotlem nebo kamny na tuhá paliva.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
zřejmě 2+1	cca 80	334	Cca 139

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

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

<input checked="" type="checkbox"/> elektro-lze připojit	<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 type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v centrální 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 1349		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" 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	

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - nezjištěno

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
	Přestavek
	Plomba
	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území
neověřeno	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

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

- menší užitná plocha
- menší občanská vybavenost v obci

V lokalitě jsou RD obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 700.000,- - 2.000.000,- vzhledem stavebně technickému stavu a velikosti.

Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutí k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při středu zmíněného cenového spektra a to na **1.500.000,-**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena	1.500.000,- Kč
---------------------	-----------------------

Oceněno ke dni 3.11.2021

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:

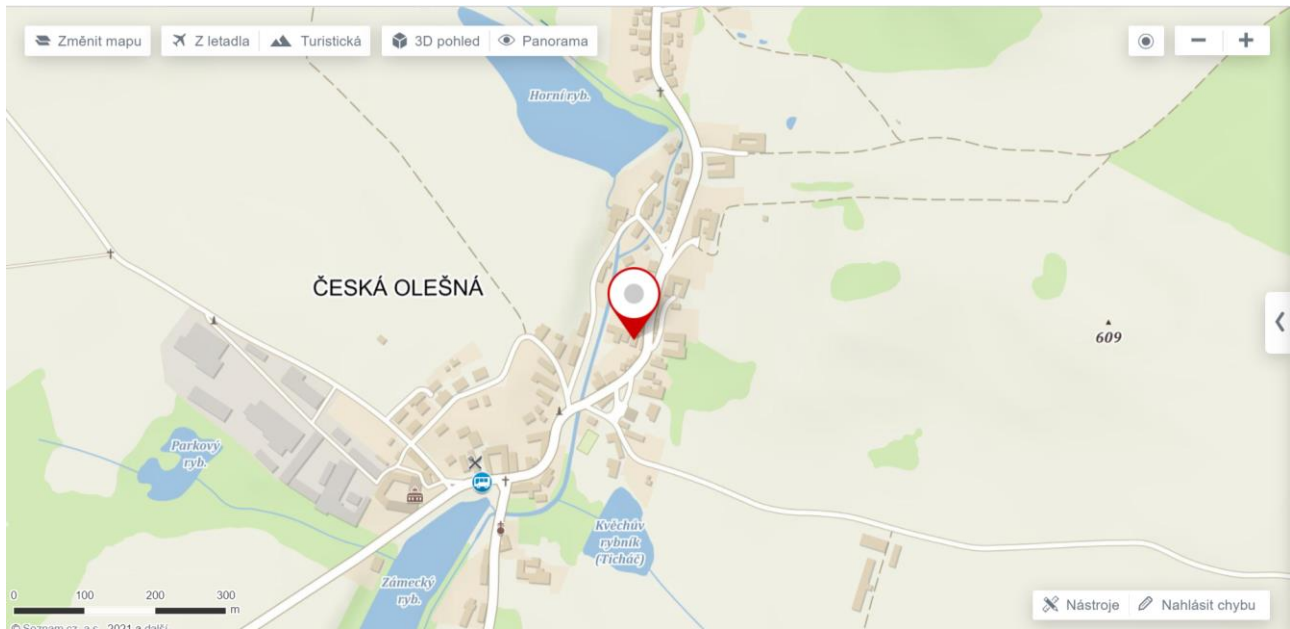
Výše podepsaná znalecká kancelář tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny 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





Prodej, Rodinný dům, 112 m², Česká Olešná, Strmilov, okres Jindřichův Hradec

1. Identifikace



Rodinný dům, 112 m², Česká Olešná, Strmilov, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 2 000 000 Kč

Adresa: Česká Olešná, Strmilov, okres Jindřichův Hradec

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

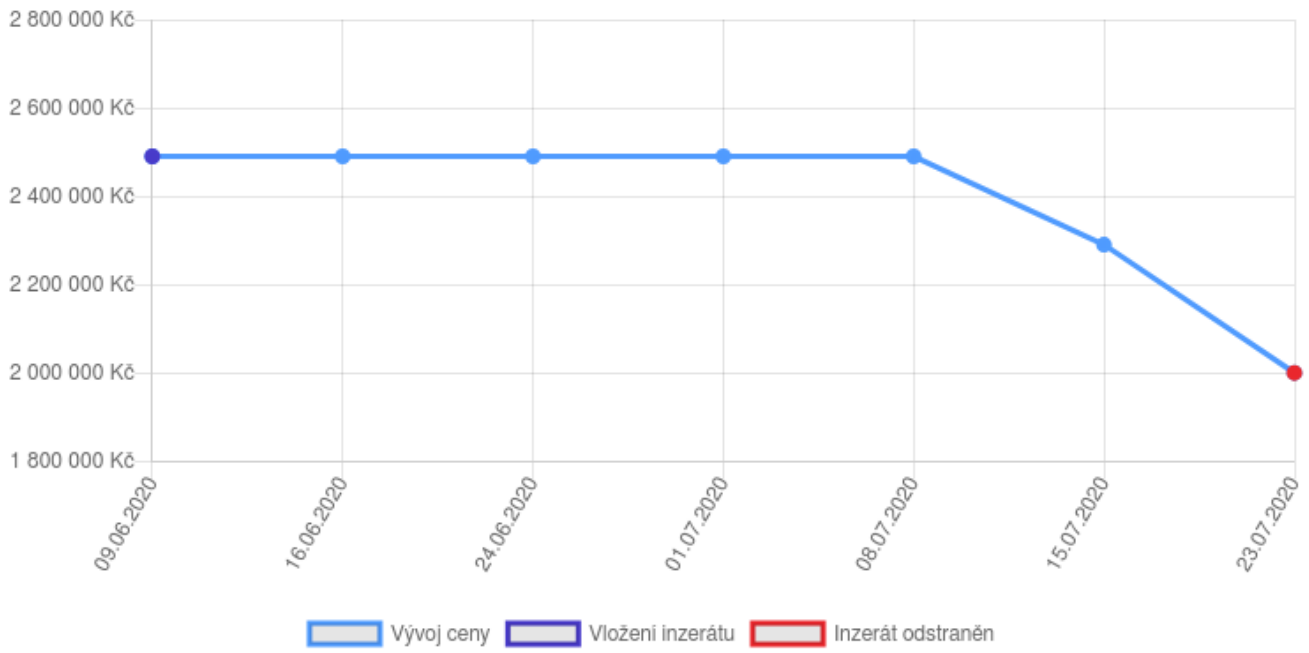
Cena 2 000 000 Kč
Konstrukce budovy Cihlová
Stav objektu Dobrý
Zastavěná plocha (m²) 112
Umístění objektu Klidná část obce

Poznámka k ceně 2 290 000 Kč
Plocha pozemku (m²) 530
Typ domu Přizemní
Plocha užitná 112
Plocha přidruženého pozemku 530

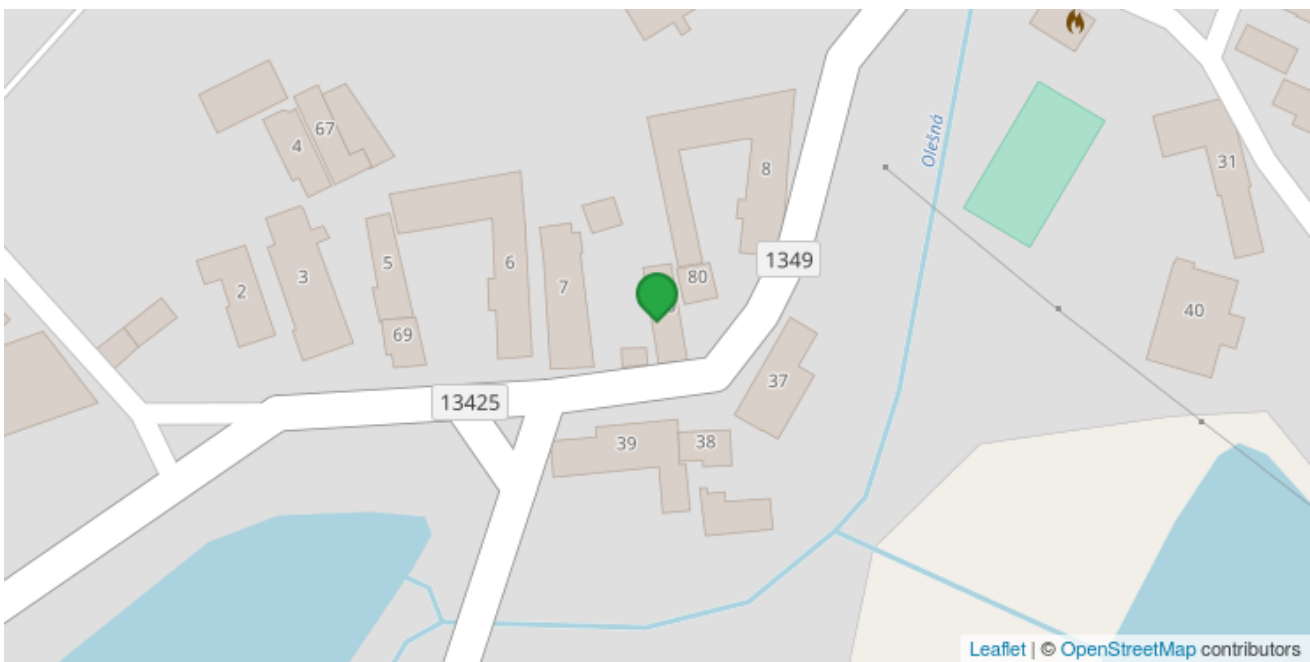
Slovní popis

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme jednopodlažní rodinný dům s dvorním křídlem v obci Česká Olešná. Dispozice nabízeného rodinného domu je 3+kk s koupelnou a samostatným WC. K domu náleží zahrada o velikosti 192 m². Před 10 lety prošel dům rekonstrukcí – vnitřní prostory včetně rozvodů, nová okna, oprava fasády. Celá nemovitost je průběžně udržována a v dobrém technickém stavu. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Česká Olešná se nachází asi 3 km na sever od Strmilova a je místní částí Strmilova. Zaujala Vás tahle nabídka rodinného domu k bydlení či rekreaci? Neváhejte kontaktovat makléře.

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Prodej, Rodinný dům, 137 m², Nová Olešná, okres Jindřichův Hradec

1. Identifikace



Rodinný dům, 137 m², Nová Olešná, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 700 000 Kč

Adresa: Nová Olešná, okres Jindřichův Hradec

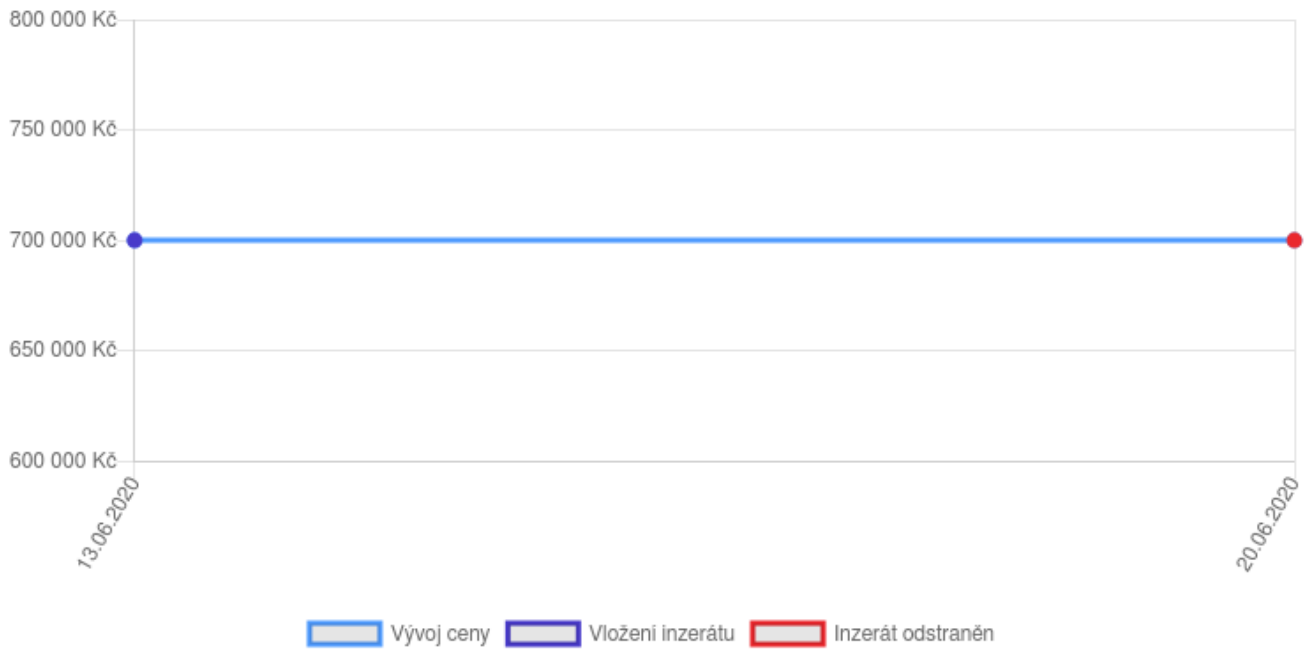
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	700 000 Kč	Poznámka k ceně	700 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha pozemku (m2)	403
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Přízemní
Zastavěná plocha (m2)	137	Plocha užitná	137
Umístění objektu	Klidná část obce	Odpad	Septik
Plocha přidruženého pozemku	403	Voda	Vodovod

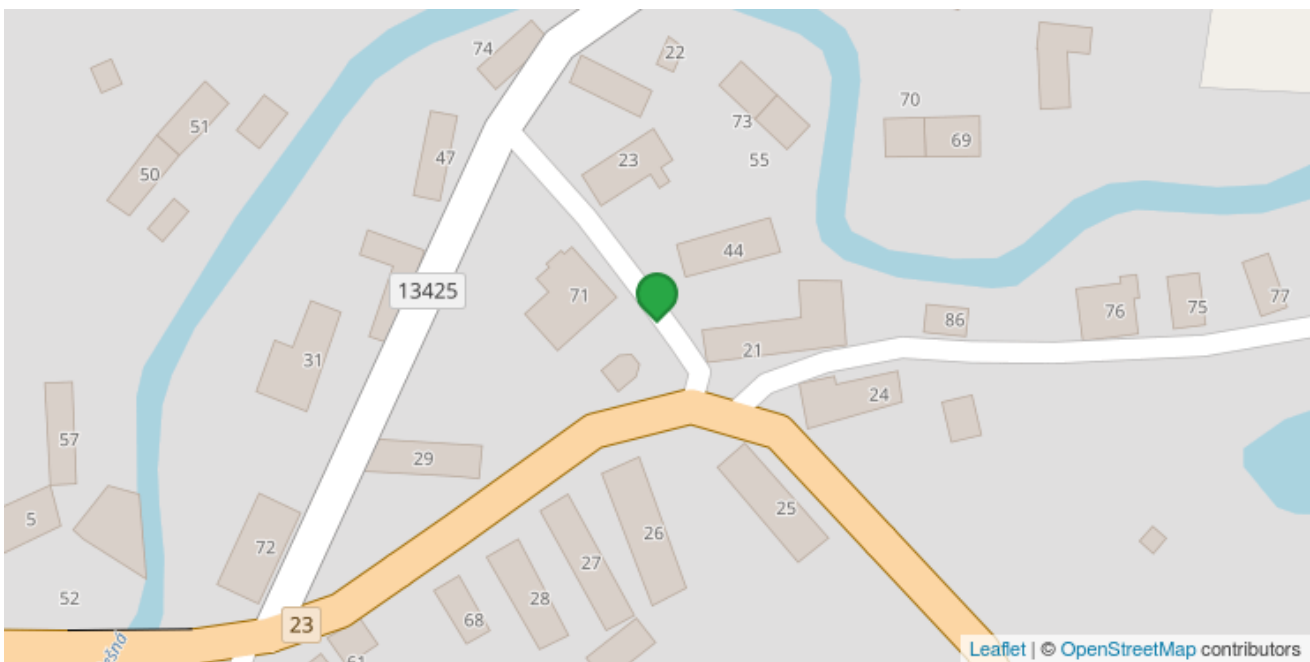
Slovní popis

Nabízíme prodej rodinného domu v Nové Olešné na Jindřichohradecku. Dům (137 m²) má novou střešní krytinu, nové rozvody elektřiny i vody. Chodba, koupelna i jeden z pokojů jsou zrekonstruovány. Zbývá dokončit poslední pokoj, případně vedlejší dvě místnosti, které sloužily jako chlív a dřevník. Dále je možno pokračovat rekonstrukcí půdního prostoru a vytvoření podkroví. Vytápění domu je lokální na tuhá paliva a elektřinu. Kanalizace je vyřešena jímkou. Okna i dveře jsou zachována v originálním stavu, aby nedošlo k estetickému narušení budovy. K domu náleží sklep, zahrada (403 m²) s ovocnými stromy, ohništěm a malým přístřeškem. Před zahradou se nachází prostor, kde je možné parkovat. V obci je obchod a autobusová zastávka. Veškerou další občanskou vybavenost najdeme ve 4 km vzdáleném Strmilově. Pro více informací kontaktujte makléře.

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Prodej, Rodinný dům, 106 m², Nová Olešná, okres Jindřichův Hradec

1. Identifikace



Rodinný dům, 106 m², Nová Olešná, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 1 600 000 Kč

Adresa: Nová Olešná, okres Jindřichův Hradec

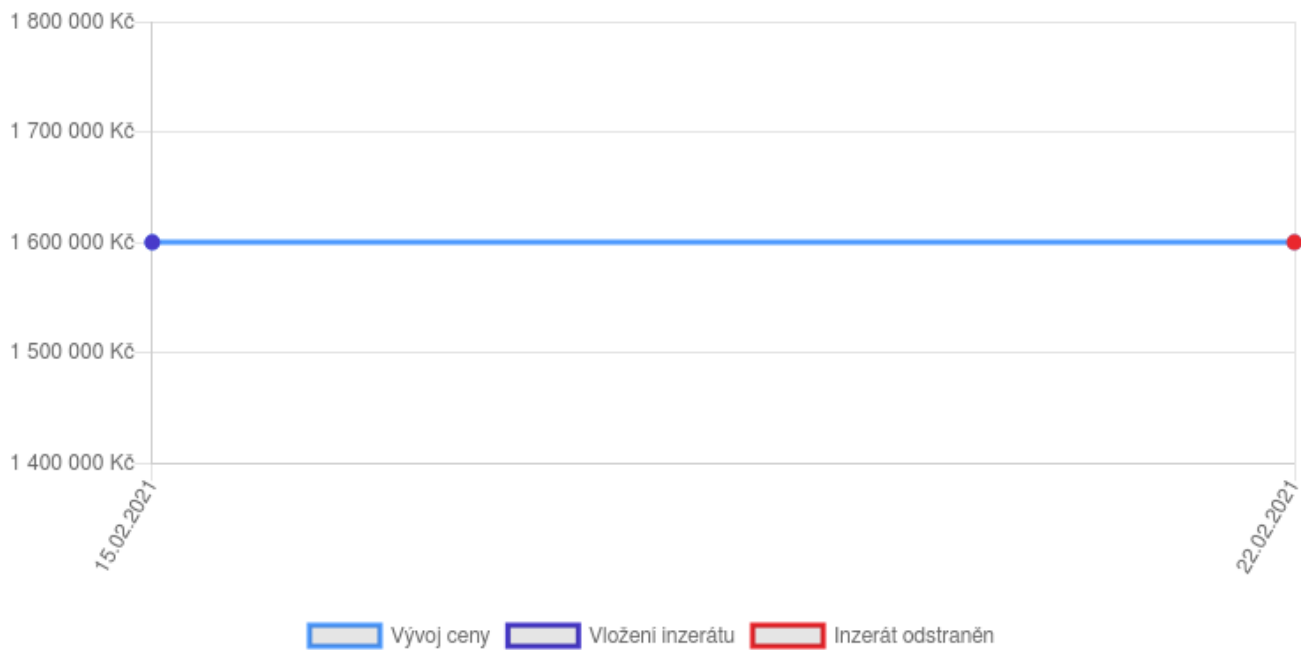
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	1 600 000 Kč	Poznámka k ceně	1 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Plocha pozemku (m2)	1143	Stav objektu	Dobrý
Typ domu	Patrový	Zastavěná plocha (m2)	200
Plocha užitná	106	Umístění objektu	Okraj obce
Odpad	Septik	Plocha přidruženého pozemku	1143
Voda	Místní zdroj		

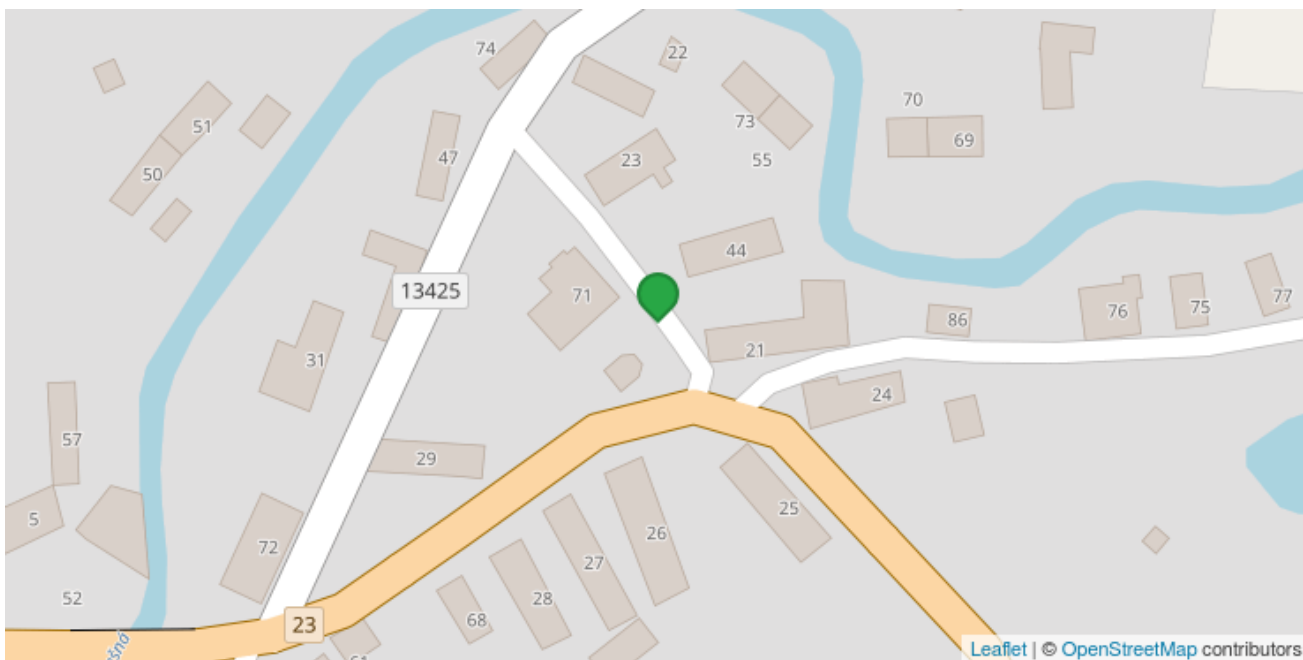
Slovní popis

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme k prodeji dům 3+kk v Nové Olešné vhodný k rekonstrukci podle Vašich představ. Nemovitost se nachází v klidné oblasti České Kanady s ideálním dojezdem do Jindřichova Hradce, Strmilova nebo případně i do Pelhřimova díky nedávno vybudovanému obchvatu. Dům je možné uzpůsobit celoročnímu rodinnému bydlení nebo k rekreačním účelům. Přízemí sestává z prostorné stodoly, kde lze i garážovat vůz. Nadále je zde k dispozici koupelna s toaletou po rekonstrukci, chodba s hlavním vchodem (druhý vchod se nachází ve stodole, ke kterému se dostanete přes zahradu), prostorná kuchyně s obývacím pokojem a další samostatný pokoj. Z chodby se po schodech dostanete do druhého nadzemního podlaží/půdního prostoru. Zde se nachází místnost, která byla využívána coby ložnice. Ta disponuje i extra úložným krytým prostorem za stěnami (viz šrafované části v půdorysu nadzemního podlaží). Okna domu jsou dvojitá dřevěná. I přes šikminy sedlové střechy s taškovým krytím ve velmi dobrém stavu patro ještě poskytuje nevyužitý prostor s velkým potenciálem pro vybudování zcela nové bytové jednotky (v tuto chvíli se jedná o cca 45 m², které nebyly započítány do užitné plochy). Teoreticky lze také uvažovat o položení podlahy a rozšíření podlahové/užitné plochy nad stodolou. Elektrorozvody jsou nové v koupelně a v chodbě s hlavním vchodem. Původní pak zůstávají v ostatních částech domu. V současnosti je nemovitost neobývaná a v souvislosti s tím odpojená od elektřiny, takže k opětovnému připojení bude třeba revize. K vytápění byla využívána kamna. Zdrojem vody je studna (v ceně prodeje zahrnuto i čerpadlo) a k účelům odpadu slouží septik s přepadem. Zahrada má rozlohu 912 m² s orientací k potoku, kam vede zmíněný přepad. Vzhledem k absenci PENB byla nemovitost označena písmenem "G" - mimořádně nevhodná. Rádi Vám poskytneme jakékoliv doplňující informace. Vzhledem k nyní odpojené elektřině a absenci světla je nutné prohlídky uskutečnit během dne. Na prohlídku se objednávejte pomocí objednávkového formuláře níže či na telefonním čísle. Nemovitost lze financovat hypotéčním úvěrem - s jeho vyřízením Vám velice rádi pomůžeme. Všechny mé prohlídky probíhají za maximálních hygienických opatření, a proto bude na prohlídce k dispozici desinfekce a případně další ochranné pomůcky. Ochrana zájemců i prodávajících či pronajímatelů je mojí prioritou. Nabízím i možnost video-hovoru včetně komentované prohlídky přímo na místě.

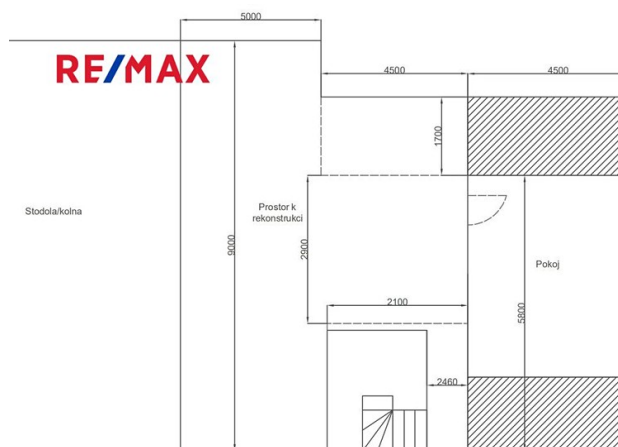
3. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Prodej, Rodinný dům, 148 m², Nová Olešná, okres Jindřichův Hradec

1. Identifikace



Rodinný dům, 148 m², Nová Olešná, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 995 000 Kč

Adresa: Nová Olešná, okres Jindřichův Hradec

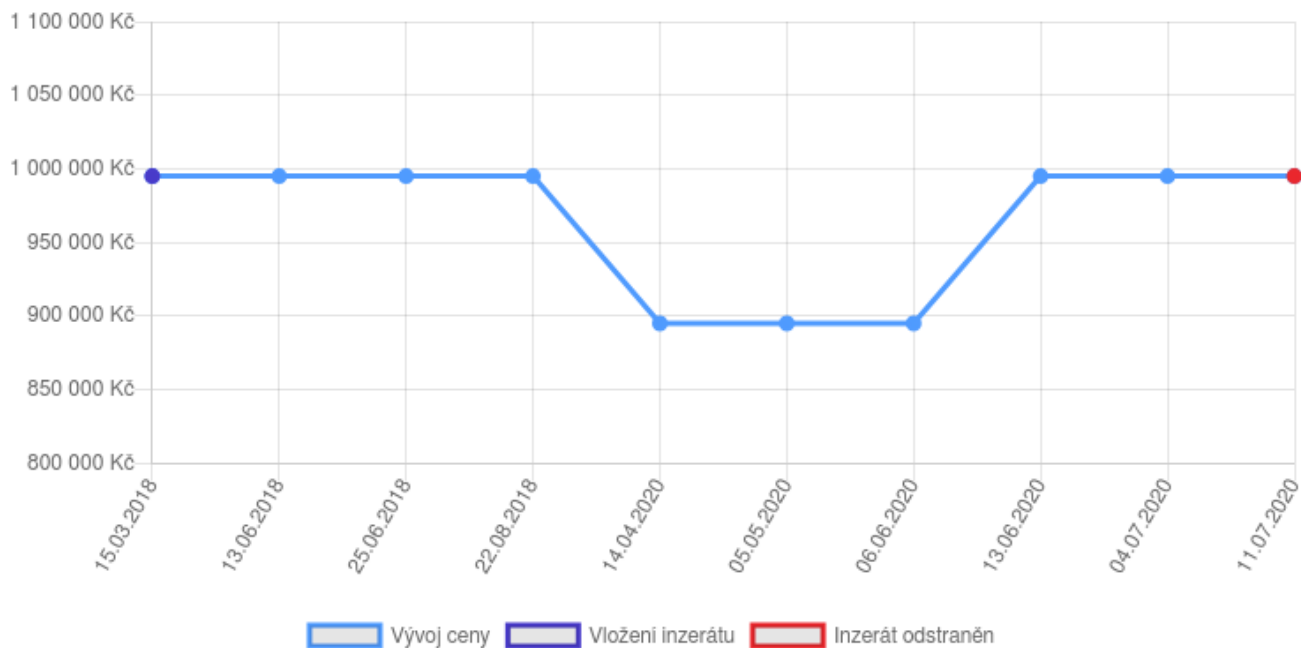
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	995 000 Kč	Poznámka k ceně	995 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	547
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Přízemní
Zastavěná plocha (m2)	148	Plocha užitná	148
Umístění objektu	Centrum obce	Plocha přidruženého pozemku	547

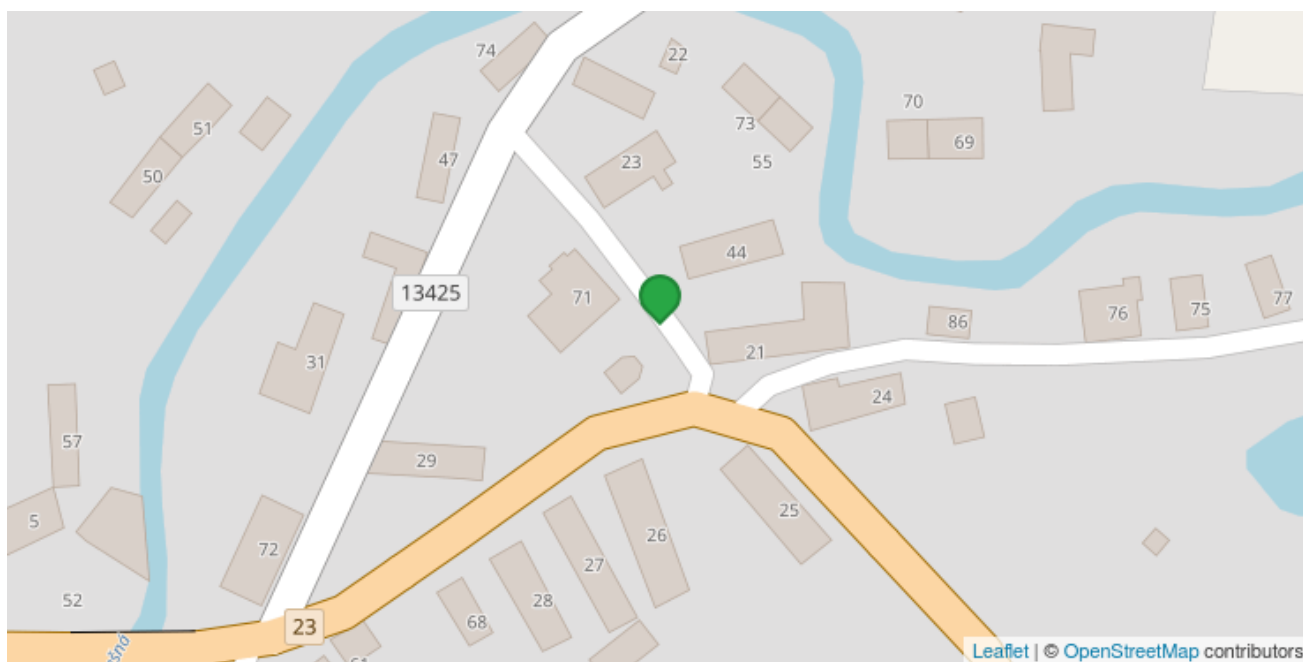
Slovní popis

Nabízíme výhradně k prodeji rodinný dům 3+kk na pozemku 547 m² v obci Nová Olešná. V domě se nachází obývací pokoj s kuchyní, dvě ložnice, předsiň, koupelna a suché WC. Půda skýtá ideální prostor k vybudování útulného podkroví. Vytápění zabezpečeno topením na tuhá paliva. Dům částečně po rekonstrukci. Dosud rekonstrukce střechy, komína, okapů a svodů, částečná výměna oken a dveří. Dům vhodný k trvalému bydlení nebo k rekreaci. Pro více informací volejte RK. Hypoteční úvěr Vám rádi vyřídíme v našem hypotečním centru.

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace

