



TRŽNÍ ODHAD NEMOVITOSTI

k datu 8. 4. 2018

(STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ DLE LOKALITY, DISPOZICE A STAVU NEMOVITOSTI)

Dle podkladů poskytnutých společností ARCHER reality a.s..

Prodej pozemku na 5 153 m², Dublovice - Líchovy

Tržní cena stanovena dle Vyhlášky č.450/2012 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a dále postup dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě, ve znění pozdějších předpisů.



Pozemek je ideální pro rekreaci - příroda, voda, les, velmi klidná lokalita. Svoji rozlohou nabízí široké možnosti využití.

Dobrá dopravní dostupnost až na pozemek, v okolí veškerá občanská vybavenost.

Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou.

Doporučujeme prohlídku.

Umístění objektu	polosamota
Komunikace	neupravená
Doprava	dálnice, silnice, autobus
Celková plocha (m2)	5153
Druh pozemku	trvalý travní porost
Jednotky plochy	m2
Inženýrské sítě	Elektřina
Charakter okolní zástavby	rekreační
Občanská vybavenost	Pošta



PLUSY NEMOVITOSTI - INFO OD MAJITELE:

ideální k rekreaci, u vody, příroda, klidná oblast, málo zastavěná chatami

MÍNUSY NEMOVITOSTI - INFO OD MAJITELE:

připravuje se nový územní plán

Popis, vlastnosti, foto - zjištěno na prohlídce nemovitosti a dodáno ARCHER reality, a.s.

Výpočet indexu cenového porovnání

Vliv:			Pásmo	Hodnota %
Situace na trhu - poptávka výrazně nižší než nabídka stavba na vlastním pozemku			II.	- 2 0
Index polohy, obyvatelstvo, kriminalita			I.	- 2
Dopravní dostupnost			III.	- 4
obchod a služby v místě nemovitosti			VI.	- 10
Typ stavby			III.	- 10

Indexy

Index tržní ceny 441,00 Kč / m²

Zdroje

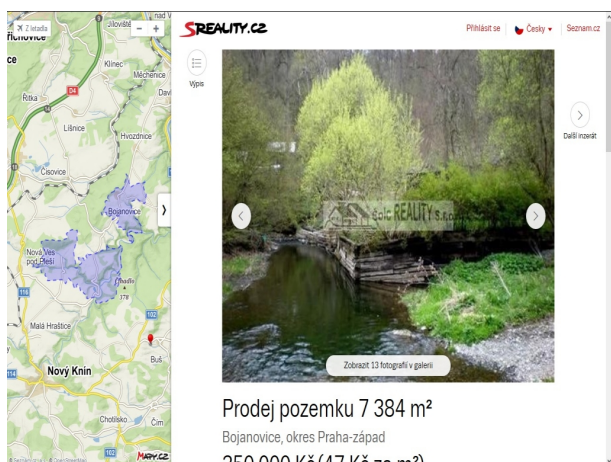
Cenová mapa GEOKON, Indexy cen ČSÚ, Cenová mapa Praha - PV - PZ,
fulltext srovnání GO-HOME, cenové nabídky Sreality, IDNES reality

Tržní cena

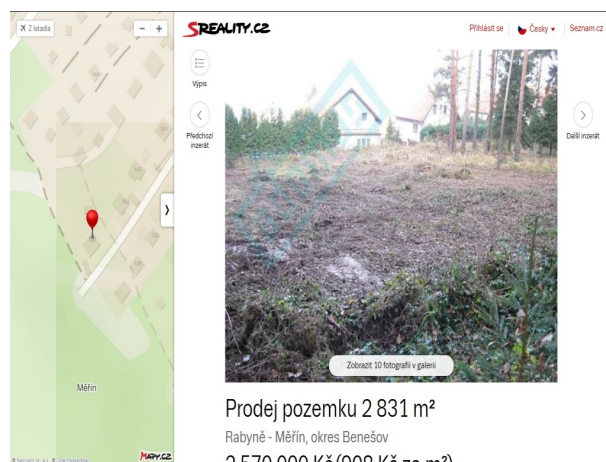
TRŽNÍ CENA 2 160 459,- Kč



konkurenční nabídky



**Prodej pozemku 7 384 m² Bojanovice,
okres Praha-západ
350 000 Kč (47 Kč za m²)**



**Prodej pozemku 2 831 m² Rabyně -
Měřín, okres Benešov
2 570 000 Kč (908 Kč za m²)**

Tipy a rady pro prodej jak dosáhnout maximální možné prodejní ceny Vaší nemovitosti

- Maximální navýšení nabídkové ceny nemovitosti o **10 % až 15% nad odhadní cenu.**
- Nutností je vždy mít určenou strategii prodeje nemovitosti, kdy a za jakých podmínek budete upravovat cenu nemovitosti.
- Prvním předpokladem úspěšného prodeje Vaší nemovitosti, jsou prohlídky.
- Pokud prohlídky nejsou, je nutné upravit cenu, cenu doporučujeme upravovat v pravidelných intervalech a částkách 3% - 5% z aktuální ceny, až do prodeje Vaší nemovitosti.
- Nejoptimálnější doba prodeje nemovitosti do **144 dnů.**
- Maximálně využijte propagační prostředky na zviditelnění Vaší nemovitosti k prodeji (Internet a specializované weby na reality, cedule a plachty ve Vašem okně, na Vaší terase.)
- Pro dosažení maximální prodejní ceny Vaší nemovitosti, doporučujeme využití jedné RK ve **VÝHRADNÍ SPOLUPRÁCI.**
- Vždy trvejte na vysvětlení podmínek a pravidel **VÝHRADNÍ SPOLUPRÁCE.**
- Smlouvu si řádně a včas přečtěte a nechte si vše vysvětlit.
- Informujte se v případě nespokojenosti na výpovědní lhůtu a případné rozvázání smlouvy bez sankce.
- Domluvte s makléřem na pravidelné komunikaci a nechte se informovat o stavu prodeje, návštěvnosti nemovitosti na realitních serverech a dalších skutečnostech, na kterých se domluvíte.

Tipy a rady na PROHLÍDKU:

Nejvíce udělá první dojem: Nejvíce zájemce potěší, když je u domu přivítán pěkně posekaným trávníkem a udržovanou zahradou. Při příchodu do bytu zájemce vidí jako první Vaši předsíň a je škoda, když musí přeskakovat spousty bot a nejrůznějších věcí. Je velice důležité, aby Váš dům nebo byt zanechal ten nejlepší první dojem.

Zkontrolujte kohoutky a žárovky

Pozor na dveře a skříňky, které nejdou otevřít

Připravte bezpečnou prohlídku: Ozdobné šňůry, těžké závěsy, koberečky svádějící k uklouznutí, nebo nízko pověšená světla mohou pro zájemce znamenat "nalíčené pasti" a místo na kouzlo domu či bytu se soustředí na bezpečné absolvování prohlídkové trasy.

Vykliďte všechny skladovací prostory: Pamatujte, že potenciální zájemci hledají více než jen pohodlné bydlení, hledají také místo pro uskladnění svých věcí. Zkuste zajistit, aby Vaše komora a sklep nepůsobily přeplněným dojmem.

Připravte koupelnu do perfektního lesku: Koupelny často ovlivňují zájemce nejvíce, proto se vyplatí je pořádně nablýskat. U vany a sprchy je vhodné opravit zničené nebo nevzhledné baterie.

Vytvořte prostory snů: Přilákejte zájem klienta útulností a pohodlím. Pro dojem většího prostoru je lepší odsunout přebytečný nábytek. Barevné pokrývky na postel a čisté závěsy působí jedinečně dobře.

Investujte pár hodin do svého budoucího zisku: Dobrou investicí je provést úklid, lépe vždy působí uklizený pokoj, kuchyň či koupelna. Nová malba a čisté tapety dodávají prostorům na kráse a zvyšují hodnotu, stejně tak natřená okna, dveře, schody a zábradlí. Zájemci chtějí na vlastní oči vidět, jak vše skutečně vypadá, a ne poslouchat, jak hezké by to po "malých úpravách", mohlo být.

Večer rozsviňte

Vyvarujte se domu plného lidí: Zájemci si často připadají jako vetřelci, pokud vstoupí do prostor plných lidí, rozptylují ho a nutí si dům či byt rychle prohlédnout a odejít. Doporučujeme, aby při prohlídce bylo co nejméně lidí.