




ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ č. 25/2022

zjištění obvyklé (tržní) ceny věcí nemovitých

Objednavatel	pan Václav Prokop	
Stav ke dni	21. 11. 2022	

Předmět ocenění	Pozemkové parcely		
Pozemek parc. č.	463/14 - trvalý travní porost	výměra [m ²]	1.489
podíl id. 1/32 na pozemku parc. č.	463/4 – trvalý travní porost	výměra [m ²]	784
Katastrální území	Dalešice nad Vltavou	Obec	Neveklov
Okres	Benešov	LV č.	94, 84

Vypracoval	Martin Donát	Tel.	603 970 963
	realitní makléř	E-mail	martin.donat@general-reality.cz
GENERAL REALITY a.s.	Václavské náměstí 807/64 Praha 1 110 00	web	www.general-reality.cz
Datum: 21.11.2022	Podpis	Razítko	





Toto odborné vyjádření obsahuje celkem 4 strany textu.

Počet vyhotovení: 2 (slovy: dvě).

Vztah nemovitosti ke Katastru nemovitostí

nemovitost je řádně zapsána v KN	ano	omezení vlastnického práva	bez zápisu
----------------------------------	-----	----------------------------	------------

Popis

Stavební pozemek o výměře 1.489 m² situovaný v naprosto klidné lokalitě, uprostřed lesů a luk, nedaleko Slapské přehrady – Měřín cca 4 km. Nachází se v katastrálním území Dalešice nad Vltavou – v oblasti Hora.

Z části rovinatý a z části mírně svažité pozemek navazuje ze severní a západní strany na les.

Elektrická energie ukončena v pilířku na pozemku.

Dle platného územního plánu je plocha pozemku vymezena jako: Ri/ pro rekreační bydlení rodinného typu v objektech se zastavěnou plochou do 80 m² s rekreačním a užitkovým využitím zahrad, jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, sedlovou nebo valbovou střechou.

Bezproblémový přístup z veřejné asfaltové komunikace. Součástí prodeje je taktéž i spoluvlastnický podíl na přístupové cestě.

Veškerá občanská vybavenost v sousedním Neveklově, vzdáleném 5 km.

SROVNÁVACÍ HODNOTA

Adresa	Popis nemovitosti	zdroj
Jablonná - Neveklov	<p>Prodej pozemku</p> <p>plocha pozemku: 1.237 m² inženýrské sítě: nezasíťován, Obecní vrt a přívod elektřiny jsou v dosahu pozemku, na pozemku je možné zřídit i ČOV.</p> <p>Nabídková cena: 2.990.000,- Kč (2.417 Kč/m²)</p>	 <p>sreality.cz</p>
Dalešice nad Vítavou - Neveklov	<p>Prodej pozemku</p> <p>plocha pozemku: 1.333 m² inženýrské sítě: pouze elektřina, vodu a kanalizaci je nutno řešit individuálně a dle hydrogeologického posudku je možné vybudovat na pozemku jak vrt, tak i ČOV.</p> <p>Nabídková cena: 3.260.000,- Kč (2.446 Kč/m²)</p>	 <p>sreality.cz</p>
Neveklov - Zádolí	<p>Prodej pozemku</p> <p>plocha pozemku: 1.109 m² inženýrské sítě: pouze elektřina, pravomocné stavební povolení na vrtanou studnu a na ČOV</p> <p>Nabídková cena: 2.270.000,- Kč (2.047 Kč/m²)</p>	 <p>sreality.cz</p>

Zdůvodnění stanovené porovnávací metody	<p>Obecně lze konstatovat lokalitu v dojezdové vzdálenosti do 10km od oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti jsou typově podobné. Při stanovení srovnávací hodnoty je vycházeno z cen nemovitostí nabízených realitními kancelářemi.</p>
---	--

OBVYKLÁ CENA

Obvyklá tržní cena - je stanovena na základě informací z veřejných zdrojů (inzeráty obdobných nemovitostí uvedené na realitních serverech) a interní databáze realizovaných obchodních případů. Úroveň obvyklých tržních cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za nemovitosti srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Přívlastek „obvyklá“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství hodnot přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska prodeje a koupě, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a užívání nemovitosti z hlediska užítka pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

Obvyklá cena celkem

Kč 2.978.000,-- (Kč 2.000,--/m²)