

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1372-56/13

o obvyklé ceně

- pozemku parc.č. 932 (dříve PK 932), v obci Drevníky, k.ú. Drevníky, LV č. 536
 - pozemku parc.č. 235/11 (dříve PK 235/7), v obci Drevníky, k.ú. Slovanská Lhota, LV č. 375
 - pozemků parc.č. 101/5, 121, 123/1, 123/2 (dříve PK 121, 122, 123), v obci Drhovy, k.ú. Homole u Nechalova, LV č. 49,
- vše v okrese Příbram
a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených

Objednatel znaleckého posudku:

149 EX 4031/11,

Exekutorský úřad Praha - východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

Podle stavu ke dni 3.10.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 34 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 tiskových vyhotoveních a elektronicky.

V Praze 20.10.2013

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně

- pozemku parc.č. 932 (dříve PK 932), v obci Drevníky, k.ú. Drevníky, LV č. 536
- pozemku parc.č. 235/11 (dříve PK 235/7), v obci Drevníky, k.ú. Slovanská Lhota, LV č. 375
- pozemků parc.č. 101/5, 121, 123/1, 123/2 (dříve PK 121, 122, 123), v obci Drhovy, k.ú. Homole u Nechalova, LV č. 49,
vše v okrese Příbram,

a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených

2. Základní informace

1.K.ú. Drevníky

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 932

Adresa předmětu ocenění: Drevníky
263 01 Drevníky

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Drevníky

Katastrální území: Drevníky

Počet obyvatel: 317

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

2.K.ú. Slovanská Lhota

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 235/11

Adresa předmětu ocenění: Drevníky
263 01 Drevníky

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Drevníky

Katastrální území: Slovanská Lhota

Počet obyvatel: 317

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

3.K.ú. Homole u Nechalova

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 101/5, 121, 123/1, 123/2

Adresa předmětu ocenění: Drhovy
263 01 Drhovy

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Drhovy

Katastrální území: Homole u Nechalova
Počet obyvatel: 250
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000$ Kč/m²
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je a < 1000; použije se a = 1000)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.10.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z katastru nemovitostí k datu 7.10.2013
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru
- informace a údaje sdělené na Katastrálním pracovišti Příbram
- srovnávací sestavení parcel k.ú. Drevníky
- srovnávací sestavení parcel k.ú. Slovanská Lhota
- srovnávací sestavení parcel k.ú. Drhovy
- územní plán obce Drevníky - návrh
- územní plán obce Drhovy - návrh
- informace a údaje sdělené na OÚ Drevníky
- informace a údaje sdělené na OÚ Drhovy
- informace a údaje sdělené místní zemědělskou firmou
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 3.10.2013
- skutečnosti zjištěné na místě
- průzkum situace v místě a okolí
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře
- platné stavební a oceňovací předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemků: Miroslava Velíková, Suchodol čp. 1, 261 01, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovitosti

K.ú. Drevníky:
p.č. 932 - jen zemědělské využití pozemku, u asfaltové komunikace

K.ú. Slovanská Lhota:
p.č.235/11 - budoucí stavební pozemek na rodinné domy, stav před celkovou přípravou

K.ú. Homole u Nechalova – jen zemědělské využití pozemků, u asfaltové komunikace

7. Obsah znaleckého posudku

K.ú. Drevníky

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek Drevníky 1

K.ú. Slovanská Lhota

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek Drevníky 2

K.ú. Homole u Nechalova

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemky Drhovy

Obvyklá cena

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1) Výpočet podle platné vyhlášky

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

K.ú. Drevníky

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek Drevníky 1

Popis

Pozemek je situován na okraji obce, asi 200 m před souvislou zástavbou. Je na středně svažitém terénu a je hospodářsky využíván (orná půda).

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	932	53 201	1 603,00	5,76		5,76	9 233,28
orná půda	932	53 211	1 521,00	5,01		5,01	7 620,21
orná půda	932	53 214	1 354,00	3,40		3,40	4 603,60
Mezisoučet			4 478,00				21 457,09
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							21 457,09

Pozemek Drevníky 1 - zjištěná cena = 21 457,09 Kč

K.ú. Slovanská Lhota

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek Drevníky 2

Popis

Pozemek je situován na západním okraji obce, kde postupně vzniká nová zástavba. Je mírně svažité směrem k jihu. Budoucí stavební pozemek, ale zatím nepřipravený, je stále obhospodařován.

Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny – příloha č. 21 – položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	+ 100 %
1.4.2. polohy v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	+ 300 %
Úprava cen:	+ 400 %
Úprava ceny – příloha č. 21 – další položky:	
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.9.1. Ochranné pásmo:	-2 %
Úprava cen:	-14 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: $400\% + -14\% * (100\% + 400\%)$ + **330,00 %**

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

hezké místo, blízko Slapy

Koeficient prodejnosti K_p (příl. Č. 39 – dle obce a účelu užití) **1,7310**

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. Č. 38 – dle hlavní stavby): **2,1460**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. Cena [Kč/m ²]
§ 32 odst. 1 – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 2)						
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	35,-	0,30	2,1460	1,7310	330,00	167,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 orná půda odst. 2)		235/11	5 130,00	167,72	860 403,60
Stavební pozemek – celkem					860 403,60

Pozemek Drevníky 2 – zjištěná cena = 860 403,60 Kč

K.ú. Homole u Nechalova

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemky Drhovy

Popis

Zemědělské pozemky a remízek s náletovými dřevinami.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	101/5	52 614	3 066,00	3,83		3,83	11 742,78
orná půda	101/5	52 914	2 576,00	4,36		4,36	11 231,36
orná půda	101/5	53 214	3 452,00	3,40		3,40	11 736,80
orná půda	101/5	53 716	12 732,00	1,43		1,43	18 206,76
orná půda	121	52 614	37,00	3,83		3,83	141,71
orná půda	121	53 214	305,00	3,40		3,40	1 037,00
ostatní plocha	123/1		1 187,00	3,99		3,99	4 736,13
ostatní plocha	123/2		258,00	3,99		3,99	1 029,42
Mezisoučet			23 613,00				59 861,96
Koeficient prodejnosti Kp (příl. Č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 – celkem							59 861,96

Pozemky Drhovy – zjištěná cena = **59 861,96 Kč**

Rekapitulace

K.ú. Drevníky

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek Drevníky 1 21 457,10 Kč

1. Ocenění pozemků celkem **21 457,10 Kč**

K.ú. Drevníky celkem **21 457,10 Kč**

K.ú. Slovanská Lhota

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek Drevníky 2 860 403,60 Kč

1. Ocenění pozemků celkem **860 403,60 Kč**

K.ú. Slovanská Lhota celkem **860 403,60 Kč**

K.ú. Homole u Nechalova

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemky Drhovy 59 862,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem **59 862,- Kč**

K.ú. Homole u Nechalova celkem **59 862,- Kč**

Výsledná cena podle vyhlášky po zaokr. dle § 46:**941 720,- Kč**

2) Právní identifikace pozemků

Usnesení o ocenění bylo zadáno pro pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK). Takové pozemky se nedají najít v současně platných katastrálních mapách. V průběhu doby došlo k digitalizaci a některé pozemky mají nová čísla. Proto bylo objednáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Příbram, tzv. srovnávací sestavení parcel. Výsledky jsou přiložené k posudku s tím, že některá čísla pozemků byla zachována, některá pozměněna. Ve výpisech z katastru nemovitostí (příloha) jsou již čísla nová.

3) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

OBEC DREVNÍKY

Podstatný pro hodnotu pozemků je územní plán. V současnosti žádný platný neexistuje. Situace byla konzultována s pracovníky Obecního úřadu Drevníky s tímto výsledkem:

-Původní územní plán byl zpětně zneplatněn k roku 2010.

-Nový územní plán se právě tvoří. To je dlouhodobá práce a k datu ocenění se po již hotových průzkumech pracuje na jeho návrhu pro projednání. Návrh ÚP bude odevzdán do konce roku 2013. Po náročném projednávání s občany a institucemi, které potrvá asi až jeden rok, je předpoklad schválení územního plánu zastupitelstvem obce na podzim 2014.

Rozpracované návrhy územního plánu nejsou nikde zveřejněny, avšak pracovníci Obecního úřadu jsou průběžně informováni. Proto je následující odhad hodnoty pozemků vypracován s ohledem na informace, které poskytli tito pracovníci. Obvyklá cena pozemků, vypracovaná v tomto posudku, je tedy založena na podkladech, které budou s velkou pravděpodobností platné, přesto se však ještě mohou změnit v průběhu projednávání ÚP. Odhad je však vždy odhadem ceny sice v přítomnosti, ale také s výhledem do budoucnosti, a to s větší či menší přesností.

Pozemek parc.č. 932, k.ú. Drevníky

Popis pozemku:

Pozemek parc.č. 932 je orná půda, začleněná do většího lánu polí. Je umístěn hned u příjezdové asfaltové komunikace č. 102, směrem od Nečína. Nejbližší zastavěná oblast Drevníků je vzdálena asi 200 m (benzinová pumpa a rodinné domy). Pozemek je středně svažité, poblíž lesa a je obděláván, tedy pravděpodobně i pronajat. Nájemní smlouvy nebyly předloženy. V okolí pravděpodobně nejsou žádné inženýrské sítě. V původním ani budoucím územním plánu se nepočítá s tím, že oblast bude zastavěna. Případná zástavba je, dle mého názoru, v nejbližších letech nepravděpodobná (i když je pozemek relativně blízko obce), protože se nyní uvažuje s novou zástavbou spíše v severozápadní části obce.

Jedná se tedy o zemědělskou půdu. Ta se v současnosti prodává většinou podle její bonity (kromě okolí velkých měst) a také v závislosti na velikosti pozemku a vzdálenosti od zástavby. V okolí Drevníků se podle realitních serverů nabízejí zemědělské pozemky za částky 18 až 100,- Kč/m² (Hrachov, Uhřice, Nečín, Hříměždice, Dobrá Voda atd.). To je dle mého názoru značně přehnané. Nejlevnější půda je v sousedním Nečíně za nabídkovou cenu 18 Kč. Reálné ceny budou mnohem nižší než nabízené a nebo se pozemky vůbec neprodají. Situace byla konzultována s místní zemědělskou firmou, která pozemky vykupuje za přiměřenou cenu, tedy za ceny okolo BPEJ, popř. mírně vyšší podle okolností.

Oceňovaný pozemek má BPEJ v hodnotě 3 až 6 Kč/m². Vzhledem k blízkosti obce a asfaltové silnici odhaduji reálnou cenu na

8,- Kč/m²

Základní parametry:

Výměra **4478 m²**

Porovnávací hodnota:

4478 m² x 8,- Kč/m² = 35 824,- Kč, zaokr.

36 000,- Kč

Pozemek parc.č. 235/11, k.ú. Slovanská Lhota

Popis pozemku

Pozemek je uprostřed většího lánu, který je dosud obhospodařován a pravděpodobně pronajat. Nájemní smlouva nebyla předložena. Pozemek je částečně přístupný po úzké jednoproudové asfaltové komunikaci. Mezi touto komunikací a pozemkem je však ještě břeh o šířce asi 10 m, který je ve vlastnictví obce Drevníky. Oceňovaný pozemek tvoří protáhlý obdélník, na jehož obou koncích do něj zasahují elektrické stožárové rozvody. Pozemek je umístěn v západní části obce, kde se okolo něj postupně tvoří nová zástavba. Podle informací pracovníků

Obecního úřadu se podle návrhu územního plánu (i podle původního zrušeného ÚP) bude jednat o pozemek stavební. Zatím je však v syrové podobě, bez sítí a bez geometrického rozdělení a fakticky i bez přístupu formou příjezdové komunikace. V Drevníkách se nabízí několik pozemků určených k budoucí výstavbě na různém stupni vybavenosti, některé mají přívod elektřiny (kaplička), zpevněnou nebo nezpevněnou přístupovou cestu a geometricky rozdělené pozemky, různá povolení, některé jen blízkost sítí, některé nic. Nabídkové ceny činí 247 až 650,- Kč/m², většinou podle vybavenosti. Reálné ceny budou nižší. Oceňovaný pozemek není zatím vůbec připravený na výstavbu. Bude nutné zejména: spojit se se sousedními spoluvlastníky a vytvořit budoucí rozměrově větší základnu pro vstupní investice. Bude potřeba zejména geometricky rozdělit tuto základnu na jednotlivé pozemky a příjezdové komunikace, provést přeložky elektřiny (a nebo nestavět v ochranném pásmu), zajistit dostatečný příkon elektřiny (trafostanici), provést rozvody (kabelové přípojky) k jednotlivým pozemkům, zajistit napojení na vodovod nebo výstavbu studní, zajistit příjezd přes obecní pozemek. Na vše musí být studie, projekty a územní rozhodnutí, resp. územní souhlas. To vše si vyžádá nejen vysoké investice, ale i vhodnou koordinaci jednotlivých vlastníků a procesů. Část výměry také padne na komunikace a ochranná pásma (i když u oceňovaného pozemku jsou jen na okrajích). Z toho vyplývá, že reálná cena tohoto pozemku by se mohla pohybovat řádově okolo

225,- Kč/m².

Porovnávací hodnota:

5 130 m² x 225,- Kč/m² = 1 154 250,- Kč, zaokr.

1 155 000,- Kč

OBEC DRHOVY

Pozemky parc.č. 101/5, 121, 123/1, 123/2, k.ú. Homole u Nechalova

Popis pozemku:

Pozemky parc.č. 101/5 a 121 jsou zemědělské, začleněné do většího lánu polí. Pozemky parc.č. 123/1 a 123/2 jsou sice podle výpisu z katastru ostatní plocha neplodná půda, ve skutečnosti se jedná o remízky u polní cesty, které navazují na p.č. 101/5. Na těchto remízkách roste náletová zeleň. Reálná užitečnost těchto ostatních ploch je jen ekologická, nikoli finanční. Příjezd k pozemkům je po 2 proudové asfaltové komunikaci č. 119 (Dobříš-Borotice) a dále po místní jednoproudové asfaltové komunikaci (která je též značena zelenou turistickou značkou) jižním směrem z kopce dolů. Oceňované pozemky ohraničuje z východní strany tato jednoproudová silnice (zelená) a z jižní a jihozápadní strany polní cesta. Pozemky jsou svažité směrem na východ.

Z opačné strany „zelené“ silnice se nachází území ve výhledu pro zástavbu a původní zastavěná část obce Homole. Nad původní zastavěnou částí, až k dvouproutkové silnici č. 119 jsou rozparcelované (na papíře) pozemky na budoucí výstavbu. Avšak i tyto rozparcelované pozemky jsou v územním plánu vyznačeny jako plochy zemědělské. Část území v Homoli bude tedy podle ÚP ve výhledu stavební, na rodinné domy, ale jen vpravo (východně) od „zelené“ silnice.

Z toho vyplývá, že oceňované pozemky jsou pozemky zemědělskými. Jejich využití je podle územního plánu jako PZ (plochy zemědělské) - pro parcely č. 101/5 a 121 a jako PL (plochy lesní) – pro parcely č. 123/1 a 123/2.

Tak praví návrh územního plánu pro obec Drhovy, který je ve stadiu ukončení podávání připomínek. Tedy je méně pravděpodobné, že by se v definitivním znění ÚP něco měnilo pro tyto oceňované pozemky. V delší budoucnosti to však není vyloučené.

Jedná se tedy o zemědělskou půdu. Ta se v současnosti prodává většinou podle její bonity (kromě velkých měst) a také v závislosti na velikosti pozemku a dalších parametrech. Tedy podle stejných kritérií jako blízký oceňovaný pozemek v Drevníkách.

Oceňované pozemky mají BPEJ většinou v hodnotě mezi 1 až 4 Kč/m², z toho výměra 12 732 m² má hodnotu BPEJ jen 1,43 Kč/m². Vzhledem k nízké bonitě a k poměrně prudkému stoupání příjezdové komunikace, ale i vzhledem k blízkosti obce, asfaltové „zelené“ silnici a pěknému okolí, odhaduji

reálnou cenu orné půdy na **6,- Kč/m²**

a reálnou cenu remízků na **4,- Kč/m²**

Základní parametry:

Orná půda: 21826 + 342 = **22 168 m²**

Remízky: 1187 + 258 = **1 445 m²**

Porovnávací hodnota:

22 168 x 6,- Kč/m² = 133 008,- Kč

1445 x 4,- Kč/m² = 5 780,- Kč

Celkem (133 008 + 5 780) = 138 788,- Kč zaokr. **138 000,- Kč**

Pozemky jsou pravděpodobně pronajaté, ale nájemní smlouva nebyla předložena.

4) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známy žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příložených aktuálních výpisech z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zástavní právo exekutorské
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo zákonné
- Zahájení exekuce

Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno, které by zatěžovalo oceňované nemovitosti.

Nájemní práva:

Povinná nepředložila žádné nájemní smlouvy na pozemky, ale všechny jsou pravděpodobně pronajaté.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Závěr:

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou

0,- Kč

C. Rekapitulace cen

Pozemek parc.č. 932, k.ú. Drevníky

Administrativní cena (podle platné vyhlášky)	21 460,- Kč
Porovnávací hodnota	36 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti	36 000,- Kč

Pozemek parc.č. 235/11, k.ú. Slovanská Lhota

Administrativní cena (podle platné vyhlášky)	860 400,- Kč
Porovnávací hodnota	1 155 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti	1 155 000,- Kč

Pozemky parc.č. 101/5, 121, 123/1, 123/2, k.ú. Homole u Nechalova

Administrativní cena (podle platné vyhlášky)	59 860,- Kč
Porovnávací hodnota	138 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti	138 000,- Kč

Odhad obvyklé ceny nemovitostí celkem	1 329 000,-Kč slovy: Jedenmiliontřistadvacetdevět tisíc Kč
--	--

Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou	0,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitostí celkem	1 329 000,- Kč slovy: Jedenmiliontřistadvacetdevět tisíc Kč

Veškeré předkládané odhady jsou vypracovány na základě územních plánů, které dosud nejsou schválené, ale jsou projednané s příslušnými Obecními úřady. Dosud probíhá schvalovací a připomínkový proces, proto časem může (ale nemusí) ještě dojít ke změnám. Definitivní schválení územních plánů by mělo nastat v průběhu roku 2014.

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

V Praze 20.10.2013

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1372-56/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1372-56/13.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace pozemku p.č. 932 - obec Drevníky, k.ú. Drevníky	1
Fotodokumentace pozemku p.č. 235/11- obec Drevníky , k.ú. Slovanská Lhota	1
Fotodokumentace pozemků p.č. 101/5, 121, 123/1, 123/2 - obec Drhovy, k.ú.Homole u Nechalova	1
Územní plán obce Drevníky - text starosty	2
Výpis z katastru nemovitostí – p.č. 932, k.ú. Drevníky	6
Snímek katastrální mapy - p.č. 932, k.ú.Drevníky	1
Srovnávací sestavení parcel - p.č. 932, pro k.ú. Drevníky	1
Výpis z katastru nemovitostí – p.č. 235/11, k.ú. Slovanská Lhota	6
Snímek katastrální mapy - p.č. 235/11, k.ú. Slovanská Lhota	1
Srovnávací sestavení parcel – p.č. 235/11, k.ú. Slovanská Lhota	1
Územní plán obce Drhovy – sdělení MÚ Dobříš	2
Výpis z katastru nemovitostí – p.č. 101/5, 121, 123/1, 123/2, k.ú. Homole u Nechalova	7
Snímek katastrální mapy – p.č. 101/5, 121, 123/1, 123/2, k.ú. Homole u Nechalova	1
Srovnávací sestavení parcel – p.č. 101/5, 121, 123/1, 123/2	1
Územní plán obce Drhovy - návrh	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace pozemku p.č. 932 - obec Drevníky - k.ú. Drevníky



Příjezdová silnice č. 102



Orná půda

Fotodokumentace pozemku p.č. 235/11- obec Drevníky, k.ú. Slovanská Lhota



Odbočka z Drevníků na Slovanskou Lhotu (slepá)



Zatím orná půda, v pozadí stávající zástavba



Přístupová jednoproudová asfaltová komunikace

**Fotodokumentace pozemků p.č. 101/5, 121, 123/1, 123/2 - obec Drhovy, k.ú. Homole u
nechalova**



Příjezdová komunikace č. 119



Asfaltová odbočka na jih k pozemkům (zelená turistická)



Orná půda



Polní cesta JZ od pozemků, vedle remízku