

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 02/02/2013

Předmět posudku: **Ocenění pozemku p.č. 74/14 – ovocný sad o výměře 17290 m² v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno (dle LV č. 10001 pro katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno)**

Objednatel posudku: **Obec Dřetovice
paní místostarosta Renata Dobrá
Dřetovice 2
273 42**

Účel posudku: **Zjištění ceny pozemku na základě současného a budoucího využití**

Oceňovací předpis: **Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.**

Oceněno ke dni: **01.03.2013**

Posudek vypracoval: **Ing. Roman Štika
znalec z obou ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro nemovitosti**

**K Tunelům 449
285 06 Sázava**

Zvláštní požadavky objednatele: **nejsou**

Tento znalecký posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

Znalecký posudek obsahuje včetně krycího listu 16 stran textu a 20 stran příloh.

V Sázavě 18.03.2013

A. NÁLEZ

A.1. Úkol ocenění

Ocenění pozemku p.č. 74/14 – ovocný sad o výměře 17290 m² v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno (dle LV č. 10001 pro katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno)

ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

I. PODLE SOUČASNÉHO VYUŽITÍ

II. PODLE NAVRHOVANÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ

podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

III. ZJIŠTĚNÍ CENY OBVYKLÉ PODLE NAVRHOVANÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ

A.2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:

- **Zemědělský pozemek p.č. 74/14 – ovocný sad o výměře 17290 m² v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno,**

jak je zapsáno na LV č. 10001 pro katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno.

Základní identifikace:

Kraj:	Středočeský
Okres:	CZ0203 Kladno
Obec:	532281 Dřetovice
Katastrální území:	632929 Dřetovice
Počet obyvatel:	480 (počet obyvatel dle MLO k použití od 01.02.2013)

Vybavení obce:

Statut města:	NE
Kanalizace:	ANO
Plyn:	ANO
Voda:	ANO

Podle § 2 písm. j) oceňovacího předpisu se počtem obyvatel obce ke dni ocenění rozumí počet obyvatel podle stavu uveřejněného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí České republiky, který je aktuální v období počínajícím prvním dnem druhého měsíce po jeho vydání. Za první měsíc se považuje měsíc následující po dni vydání. Při změně územní struktury ke dni ocenění se vychází z počtu obyvatel obce aktuálního ke dni ocenění.

A.3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla fyzicky provedena dne 11.3.2013, při zjištění ceny se tedy vychází ze zjištěných informací a dále i z podkladů, které jsou uvedeny pod bodem A.4.

A.4. Podklady pro ocenění

1. **Výpis z KN, LV č. 10001 pro katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno**, prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2013, vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem do KN dne 01.03.2013.
2. **Kopie katastrální mapy** pro katastrální území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno, vyhotovená dne 01.03.2013 dálkovým přístupem do KN, mapový list Kladno 2-5/14, měř. 1:1000.
3. **Návrh dělení pozemku**, který zpracoval TECHNISERV spol. s r.o.
4. **Návrh změny územního plánu**, zpracovaný U 24 s.r.o., ateliér pro urbanismus a územní plánování.
5. **Informace poskytnuté zástupkyní objednatele** znaleckého posudku paní Renatou Dobrou – místostarostkou obce.
6. **Informace zjištěné na místním šetření dne 13.3.2013**

A.5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z KN, LV č. 10001 pro katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno, prokazujícího stav evidovaný k datu 01.03.2013, vyhotoveného bezúplatně dálkovým přístupem do KN dne 01.03.2013, vlastnické právo k:

ZEMĚDĚLSKÉMU POZEMKU

p.č. 74/14 – ovocný sad o výměře 17290 m² v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno,

vloženo na:

Obec Dřetovice, IČ: 0023438

č.p. 2, 273 42 Dřetovice

Podle části F LV – vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám:

Parcela 74/14	BPEJ 10110	výměra 17290 m ²
	Druh pozemku:	ovocný sad
	Způsob ochrany:	zemědělský půdní fond

A.6. Dokumentace a skutečnost

Pro zpracování znaleckého posudku byly zajištěny doklady, uvedené pod bodem č. A.4. - Podklady pro ocenění. Konstatuje se, že doklady odpovídají skutečnosti.

A.7. Celkový popis nemovitosti

Základní informace o obci:

Obec ve Středočeském kraji, 9 km severovýchodně od Kladna. Celková rozloha 5,39 km² a necelých 500 obyvatel. Obec spadá do obvodu pošty v sousední Stehelčevsi, PSČ 273 42.

Dřetovice leží v mělkém údolí v nadmořské výšce 250-290 m. Převážná část zástavby se rozkládá ve svahu na pravém břehu Dřetovického potoka. Do katastru obce patří též státek Brodce v sousedním údolí Týneckého potoka, 2 km severozápadně od Dřetovic.

Zdaleka viditelnou dominantou obce je kostel sv. Václava na horním okraji Dřetovic, původně románská stavba, později goticky přebudovaná a v nynější podobě z 18. století. Při hlavní silnici stojí pozdně barokní kaplička Panny Marie.

Postavení obce je dáno zákonem č. 128/2000 Sb. ze dne 12. dubna 2000 o obcích (obecní zřízení).

Oceňovaný pozemek p.č. 74/14, který je v evidenci operátu KN i ve skutečnosti užíván jako zemědělský pozemek - ovocný sad o výměře 17290 m² v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno (BPEJ 10110 o výměře 17290 m², druh pozemku: ovocný sad, způsob ochrany: zemědělský půdní fond), přímo navazuje na stávající zastavěnou a zastavitelnou část obce.

V souladu s ustanovením zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se při oceňování vychází ze skutečného stavu.

A.8. Obsah posudku

ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

I. PODLE SOUČASNÉHO VYUŽITÍ

II. PODLE NAVRHOVANÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ

podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU PODLE SOUČASNÉHO VYUŽITÍ		
I.1.	P.č. 74/14 – ovocný sad o výměře 17290 m² v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno	§ 29
I.2.	Trvalé porosty na p.č. 74/14 – ovocný sad o výměře 17290 m² v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno	§ 41

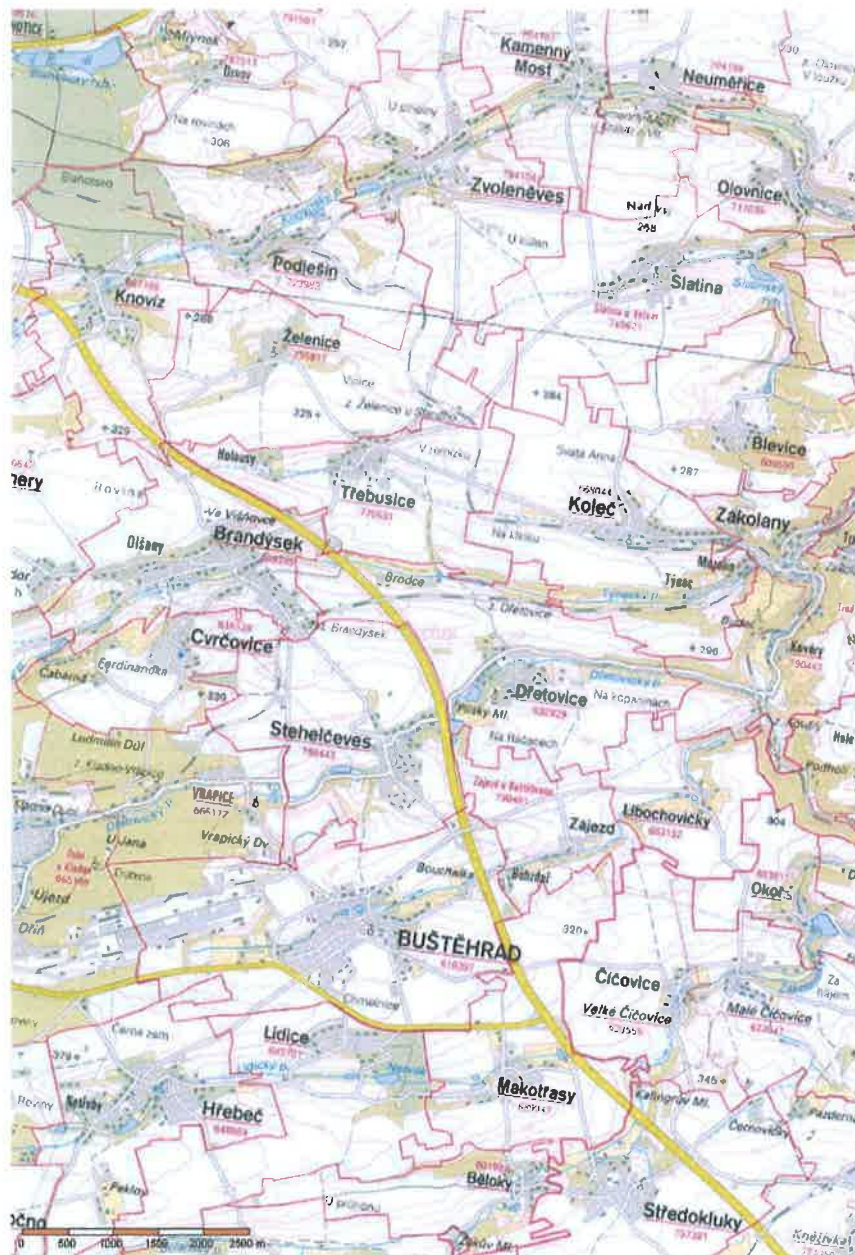
ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU PODLE BUDOUCÍHO VYUŽITÍ		
II.1.	P.č. 74/14 v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno, s rozdělením na díly 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17, k účelu zřízení nové zóny pro bydlení o výměře 15639 m²	§ 32

III.1.	OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI PODLE BUDOUCÍHO VYUŽITÍ P.č. 74/14 v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno, s rozdělením na díly 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17, k účelu zřízení nové zóny pro bydlení o výměře 15639 m²	
--------	--	--

B. OCENĚNÍ

Popis, výměra, hodnocení a ocenění:

Ocenění bude provedeno podle příslušných ustanovení vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.



ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU PODLE SOUČASNÉHO VYUŽITÍ		
I.1.	P.č. 74/14 – ovocný sad o výměře 17290 m ² v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno	§ 29
I.2.	Trvalé porosty na p.č. 74/14 – ovocný sad o výměře 17290 m ² v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno	§ 41

Podle výpisu z KN, LV č. 10001 pro katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno, prokazujícího stav evidovaný k datu 01.03.2013, vyhotoveného bezúplatně dálkovým přístupem do KN dne 01.03.2013, je oceňován zemědělský pozemek:

p.č. 74/14 – ovocný sad o výměře 17290 m² v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno,

Podle části F LV – vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám:

Parcela 74/14	BPEJ 10110	výměra 17290 m ²
	Druh pozemku:	ovocný sad
	Způsob ochrany:	zemědělský půdní fond

§ 29 Zemědělský pozemek

(1) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 22.

(2) Základní cena podle odstavce 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

parcela č.	výměra	BPEJ	Kč/m ²	Zákl. cena Kč
74/14	17290	10110	11,73	202811,70
celkem	17290			202811,70

K_p pro zemědělské pozemky = 1,000 podle přílohy č. 39

Základní cena zemědělského pozemku p.č. 74/14	=	202 811,70 Kč
Úprava koef. K _p podle přílohy č. 39	*	<u>1,000</u>

I.1. Zjištěná cena p.č. 74/14 v kat. území Dřetovice 202 811,70 Kč

Místním šetřením bylo zjištěno, že pozemek p.č. p.č. 74/14 – ovocný sad o výměře 17290 m² v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno, je osázen následujícím druhem ovocných dřevin, jejichž zařazení je provedeno podle přílohy č. 34, část 1.:

TŘEŠEŇ
pěstitelský systém – charakter: vysokokmen
značka: T-Vk
věk: 30 roků (odhad)

§ 41
Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

(1) Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy jsou uvedeny:

a) pro ovocné dřeviny v příloze č. 34, rozdělené na část 1 - intenzivní výsadba v Kč/m² a část 2 - extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč/ks,

(3) *Cena podle odstavce 1 nebo 2 se vynásobí koeficientem Kp z přílohy č. 39.*

parcela č.	výměra	značka	Kč/m ²	cena Kč
74/14	17290	T-Vk	7,93	137 109,70
celkem	17290			137 109,70

Kp pro trvalé pososty = 1,000 podle přílohy č. 39

Základní cena trvalých porostů T- Vk na p.č. 74/14 = 202 811,70 Kč
Úprava koef. Kp podle přílohy č. 39 * 1,000

I.2. Zjištěná cena trvalých porostů na p.č. 74/14 v k. ú. Dřetovice 137 109,70 Kč

ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU PODLE BUDOUCÍHO VYUŽITÍ	
II.1. P.č. 74/14 v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno, s rozdělením na díly 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17, k účelu zřízení nové zóny pro bydlení o výměře 15639 m ²	§ 32

§ 32
Jiné pozemky

(1) Pozemky a jejich části, které podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona prokazatelně nejsou pozemky stavebními, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je přípustná stavba, se ocení cenou podle § 28 odst. 2 nebo 6 a vynásobí se koeficientem 0,30. Tato cena činí nejméně 20 Kč/m².

§ 28
Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

kde

Cp cena pozemku v Kč/m², zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce

$Cp = 35 + (a - 1000) \times 0,007414,$
v němž

a počet obyvatel v obci; je-li počet obyvatel v obci nižší než 1000, použije se a = 1000,

k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j), kromě Litomyšle, částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = Cp \times 1,00,$$

s tím, že v Litomyšli je základní cena 200 Kč,

(2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty Ki z přílohy č. 38 a Kp z přílohy č. 39.

(8) Pro způsob ocenění pozemků jsou rozhodující kritéria uvedená v odstavcích 1 až 7 a v § 28a. Splňuje-li oceňovaný pozemek kritéria uvedená současně ve více odstavcích tohoto ustanovení, platí pro způsob ocenění toto pořadí použití odstavců: 2, 3, 6, 4, 7 a 5.

(9) Cena zjištěná podle odstavců 1 až 8 činí nejméně 20 Kč/m².

Výpočet podle navrhovaného dělení č. 74/14 v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno, na díly 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17, k účelu zřízení nové zóny pro bydlení o výměře 15639 m²:

$$Cp = 35 + (a - 1000) \times 0,007414,$$

$$Cp = 35,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZC = C_p \times 1,00$$

$$ZC = 35,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1,00$$

$$ZC = 35,00 \text{ Kč/m}^2$$

Úprava ceny se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popř. k jejímu zřízení určeného		
1.2.4. v ostatních obcích	+	100%
Ki podle přílohy č. 38	=	2,146
Kp podle přílohy č. 39	=	1,945
Koeficient podle § 32 odst. 1	=	0,300

Návrh dělení p.č. 74/14		Cp Kč/m ²	ZC Kč/m ²	Zákl. cena poz. Kč	Přirážka pol. 1.2.4	Cena pozemku po 1. úpravě	Přepočet koeficienty			Výsledná cena
č.	výměra						Ki	Kp	§ 32 odst. 1	
1	916	35	35	32060	32060	64120	2,146	1,945	0,3	80 290,49 Kč
2	918	35	35	32130	32130	64260	2,146	1,945	0,3	80 465,79 Kč
3	919	35	35	32165	32165	64330	2,146	1,945	0,3	80 553,45 Kč
4	920	35	35	32200	32200	64400	2,146	1,945	0,3	80 641,10 Kč
5	920	35	35	32200	32200	64400	2,146	1,945	0,3	80 641,10 Kč
6	920	35	35	32200	32200	64400	2,146	1,945	0,3	80 641,10 Kč
7	925	35	35	32375	32375	64750	2,146	1,945	0,3	81 079,37 Kč
8	919	35	35	32165	32165	64330	2,146	1,945	0,3	80 553,45 Kč
9	918	35	35	32130	32130	64260	2,146	1,945	0,3	80 465,79 Kč
10	940	35	35	32900	32900	65800	2,146	1,945	0,3	82 394,17 Kč
11	917	35	35	32095	32095	64190	2,146	1,945	0,3	80 378,14 Kč
12	919	35	35	32165	32165	64330	2,146	1,945	0,3	80 553,45 Kč
13	919	35	35	32165	32165	64330	2,146	1,945	0,3	80 553,45 Kč
14	919	35	35	32165	32165	64330	2,146	1,945	0,3	80 553,45 Kč
15	919	35	35	32165	32165	64330	2,146	1,945	0,3	80 553,45 Kč
16	918	35	35	32130	32130	64260	2,146	1,945	0,3	80 465,79 Kč
17	913	35	35	31955	31955	63910	2,146	1,945	0,3	80 027,53 Kč
celkem	15639									1 370 811,05 Kč

II.1. Zjištěná p.č. 74/14 v k. ú. Dřetovice na základě budoucího využití **1 370 811,05 Kč**

	OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI PODLE BUDOUCÍHO VYUŽITÍ P.č. 74/14 v katastrálním území 632929 Dřetovice, obec 532281 Dřetovice, okr. CZ0203 Kladno, s rozdělením na díly 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17, k účelu zřízení nové zóny pro bydlení o výměře 15639 m²	
III.1.		

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 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.”

Nejčastějším způsobem zjištění obvyklé (tržní) ceny je porovnávací způsob. Cena zjištěná porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Porovnání u nemovitosti zohledňuje, zejména druh nemovitosti, místo stavby, velikost, využitelnost a vybavenost apod.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Protože v dané lokalitě neexistuje dostatečný počet pozemků k provedení analýzy trhu porovnávacím způsobem byla cena převzata jako průměrná cena za 1m² stavebního pozemku v okrese Kladno. Cena byla stanovena jak pro pozemek nezasítovaný, bez komunikací, tak pro pozemek s kompletní infrastrukturou. Tedy zasítovaný, připojený na místní komunikace. Přehled je uveden v následující tabulce.

Návrh dělení p.č. 74/14		Jedn. cena pozemku		Celková cena pozemku	
č.	výměra	nezasíťovaného, bez komunikací	s kompletní in- frastrukturou	nezasíťovaného, bez komunikací	s kompletní infrastrukturou
1	916	500,00	980,00	458 000,00	897 680,00
2	918	500,00	980,00	459 000,00	899 640,00
3	919	500,00	980,00	459 500,00	900 620,00
4	920	500,00	980,00	460 000,00	901 600,00
5	920	500,00	980,00	460 000,00	901 600,00
6	920	500,00	980,00	460 000,00	901 600,00
7	925	500,00	980,00	462 500,00	906 500,00
8	919	500,00	980,00	459 500,00	900 620,00
9	918	500,00	980,00	459 000,00	899 640,00
10	940	500,00	980,00	470 000,00	921 200,00
11	917	500,00	980,00	458 500,00	898 660,00
12	919	500,00	980,00	459 500,00	900 620,00
13	919	500,00	980,00	459 500,00	900 620,00
14	919	500,00	980,00	459 500,00	900 620,00
15	919	500,00	980,00	459 500,00	900 620,00
16	918	500,00	980,00	459 000,00	899 640,00
17	913	500,00	980,00	456 500,00	894 740,00
Celkem	15 639			7 819 500,00	15 326 220,00

III.1 Cena obvyklá pozemku p.č. 74/14 v k. ú. Dřetovice na základě zamýšleného využití bez provedení technické infrastruktury činí 7 819 500,00 Kč

III.1 Cena obvyklá pozemku p.č. 74/14 v k. ú. Dřetovice na základě zamýšleného využití, zasíťovaného, s komunikacemi činí 15 326 220,00 Kč

C. ZÁVĚR

Obec ve Středočeském kraji, 9 km severovýchodně od Kladna. Celková rozloha 5,39 km² a necelých 500 obyvatel. Obec spadá do obvodu pošty v sousední Stehelčevsi, PSČ 273 42.

Obec má vlastní územní plán. Na základě tohoto územního plánu, resp. jeho změny je pozemek p.č. 74/14 vymezen jako pozemek pro obytnou zástavbu.

Mezi **silné stránky** nemovitosti lze zahrnout velmi dobrou dopravní dostupnost do hlavního města Prahy i města Kladna v kombinaci s bydlením v klidné části obce.

Za **slabé stránky** nemovitosti, pokud má být dosaženo max. ceny, lze považovat nutnost vybudování technické infrastruktury na pozemku, jeho rozparcelování a vytvoření páteřní komunikace.