

**Milan Skřivánek** - znalec v oboru ekonomika, odvětví **ceny a odhady nemovitostí**

- certifikovaný odhadce majetku pro **tržní oceňování staveb a pozemků**

*Nová 208, 530 09 Pardubice, ☎ 466 647 570, mobil 603 744 309, e-mail zk-skrivanek@volny.cz.*

## **Znalecký posudek č. 3950 - 23/2020**

**o „obvyklé ceně“ nemovitostí vedených ke dni ocenění na LV č. 321**

**pro k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec,**

**okres Chrudim,**

**a to :**

**stavební parcely č. 1227 – druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,  
jejíž součástí je stavba : Heřmanův Městec, č.e. 1843, rodinná rekreace**

**stojící na pozemku p.č.: st. 1227,**

**pozemkové parcely č. 874/9 – druh pozemku zahrada,  
jejich součástí a příslušenství**



**Objednavatel znaleckého posudku:**

**AGRO Development s.r.o.**

Jaurisova 515/4

140 00 Praha 4

**Účel znaleckého posudku:**

**Stanovení „obvyklé ceny“ nemovitostí ke dni 1.7.2020.**

Cena bude stanovena v souvislosti s připravovaným prodejem formou dobrovolné dražby.

**Dle 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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 1.7.2020 znalecký posudek vypracoval:**

**Milan Skřivánek**

Nová 208

530 09 Pardubice

Posudek obsahuje 16 stran textu a 1 druh příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních,  
1 vyhotovení zůstává jako archivní založeno u znalce.

V Pardubicích 7.7.2020

Vyhotovení č.:

# A. Nález

## 1. Znalecký úkol

Zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí vedených ke dni ocenění na LV č. 321 pro k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, okres Chrudim, a to stavební parcely č. 1227 – druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba : Heřmanův Městec, č.e. 1843, rodinná rekreace stojící na pozemku p.č.: st. 1227, pozemkové parcely č. 874/9 – druh pozemku zahrada, jejich součástí a příslušenství

Ocenění provést dle 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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 1.7.2020.

Takto stanovená obvyklá cena bude využita v souvislosti s **připravovaným prodejem nemovitostí vedených na LV č. 321 pro k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, okres Chrudim, a to formou dobrovolné dražby.**

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Stavební p.č. 1227, jejíž součástí je stavba : Heřmanův Městec, č.e. 1843, rodinná rekreace stojící na pozemku p.č.: st. 1227, pozemková p.č. 874/9 v k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec
Adresa předmětu ocenění:	Heřmanův Městec
LV:	321
Kraj:	Pardubický
Okres:	Chrudim
Obec:	Heřmanův Městec
Katastrální území:	Heřmanův Městec
Počet obyvatel:	4 835

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.7.2020 za přítomnosti znalce.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- „Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 321 pro k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, okres Chrudim“ prokazující stav evidovaný k 17.6.2019
- „Kupní smlouva č. 2019022201“ uzavřená dne 22.2.2019 mezi Ilonou Novákovou, r.č. 745106/3312, bytem Brožíkova 430, Polabiny, 530 09 Pardubice jako prodávající na straně jedné a společností AGRO Development s.r.o., IČ 01748432, se sídlem Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4 jako kupující na straně druhé
- aktuální informace týkající se oceňovaných nemovitostí znalcem zjištěné na veřejně přístupném internetovém serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (nahlížení do katastru nemovitostí)
- „Kopie katastrální mapy na p.p.č. 1227 a okolí v k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, okres Chrudim“ vyhotovená jako výstup z databáze katastru nemovitostí přístupné na internetové adrese [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (nahlížení do katastru nemovitostí)
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření provedeném dne 1.7.2020
- skutečnosti a informace o oceňovaném nemovitém majetku sdělené znalci na místě příslušným stavebním úřadě

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem nemovitostí vedených ke dni ocenění na **LV č. 321 pro k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, okres Chrudim**, je :

- **AGRO Development s.r.o., Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4, identifikátor 01748432**

Vlastnictví bylo znalci doloženo „Výpisem z katastru nemovitostí – LV č. 321 pro k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, okres Chrudim“ prokazujícím stav evidovaný k 17.6.2019 a znalcem ověřeno ve veřejně přístupné databázi katastru nemovitostí přístupné m internetovém serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (nahlížení do katastru nemovitostí).

## 6. Celkový popis nemovité věci

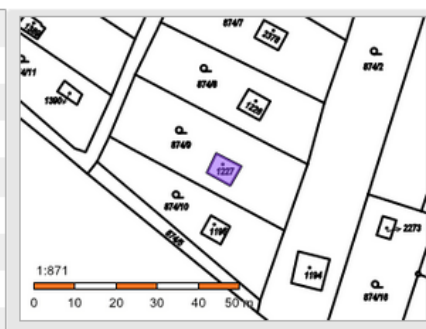
### Předmět ocenění :

Předmětem ocenění jsou nemovitosti vedené na LV č. 321 pro k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, okres Chrudim, tj. stavební parcela č. 1227 o výměře 35 m<sup>2</sup> vedená v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba : Heřmanův Městec, č.e. 1843, rodinná rekreace stojící na pozemku p.č.: st. 1227, pozemková parcela č. 874/9 o výměře 756 m<sup>2</sup> vedená v evidenci katastru nemovitostí jako druh pozemku zahrada, jejich součástí a příslušenství.

Oceňované pozemky o celkové výměře 791 m<sup>2</sup> spolu bezprostředně sousedí a tvoří jeden funkční celek.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 1227</a>
Obec:	<a href="#">Heřmanův Městec [571385]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Heřmanův Městec [638731]</a>
Číslo LV:	<a href="#">321</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	35
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	<a href="#">Heřmanův Městec [38733]</a> ; č. ev. 1843; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 1227</a>

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">874/9</a>
Obec:	<a href="#">Heřmanův Městec [571385]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Heřmanův Městec [638731]</a>
Číslo LV:	<a href="#">321</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	756
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Při místním šetření bylo zjištěno, že stavba rekreační chaty č.e. 1843 byla již před více lety zbourána a na jejím místě se vyskytuje pouze betonová plocha zřízená na místě původních základů.

Tato betonová plocha obdélníkového tvaru, o délce stran 5,41 m x 6,06 m, má charakter základové desky nové stavby.

Sdělení, že stavbu chaty č.e. 1843 lze odstranit, vydal místně příslušný stavební úřad bývalému vlastníkovi na základě jeho žádosti dne 23.3.2009. Potvrzení, že chata byla odstraněna, vydal místně příslušný stavební úřad dne 30.5.2012.

Tyto informace byly znalci sděleny ústně paní Zdeňkou Chmelíkovou pověřenou vedením stavebního úřadu při Městském úřadu Heřmanův Městec, tel. 464603514. Uvedené doklady, týkající se odstranění chaty č.e. 1843, však nebyly znalci (jako podklad pro zpracování tohoto znaleckého posudku) ze strany objednatele posudku předány.



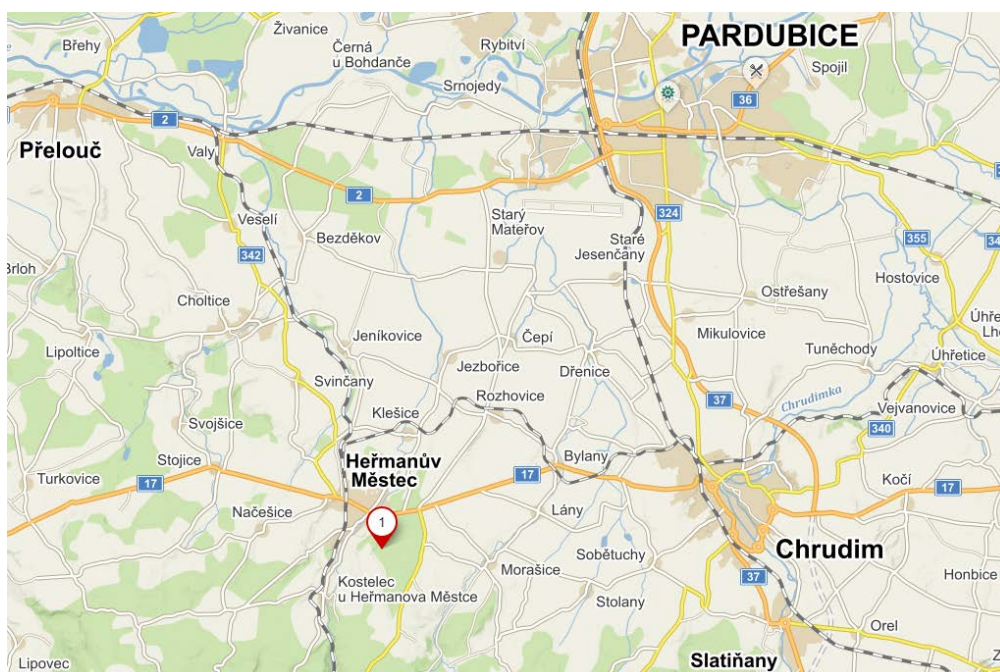
Vzhledem k uvedené skutečnosti je tedy v obvyklé ceně oceňovaného souboru nemovitého majetku, v tomto posudku stanovené, promítnuta jednak cena oceňovaných pozemků o celkové výměře 791 m<sup>2</sup>, jednak cena ke dni ocenění na oceňovaných pozemcích existujících konstrukcí a prvků, tj. zejména cena základové desky zřízené na místě původní již odstraněné chaty č.e. 1843, dále cena evidentně dlouhodobě nevyužívané kopané studny (situované na p.p.č. 874/9, východně od stavební p.č. 1227) a cena oplocení, zejména na západní straně oceňovaného souboru pozemků, a to vč. plotové branky (pozemky jsou po celém obvodu pozemkové p.č. 874/9 oploceny plotem ze strojového pletiva, jejich vlastnictví vyjma západní strany však nebylo znalci upřesněno).

Na žádné inženýrské síti oceňovaný soubor pozemků napojen není, uvažovat lze za předpokladu vynaložení přiměřených finančních prostředků s napojením oceňovaných pozemků na zdroj elektro (napojeny na něj jsou okolní, běžně využívané pozemky).

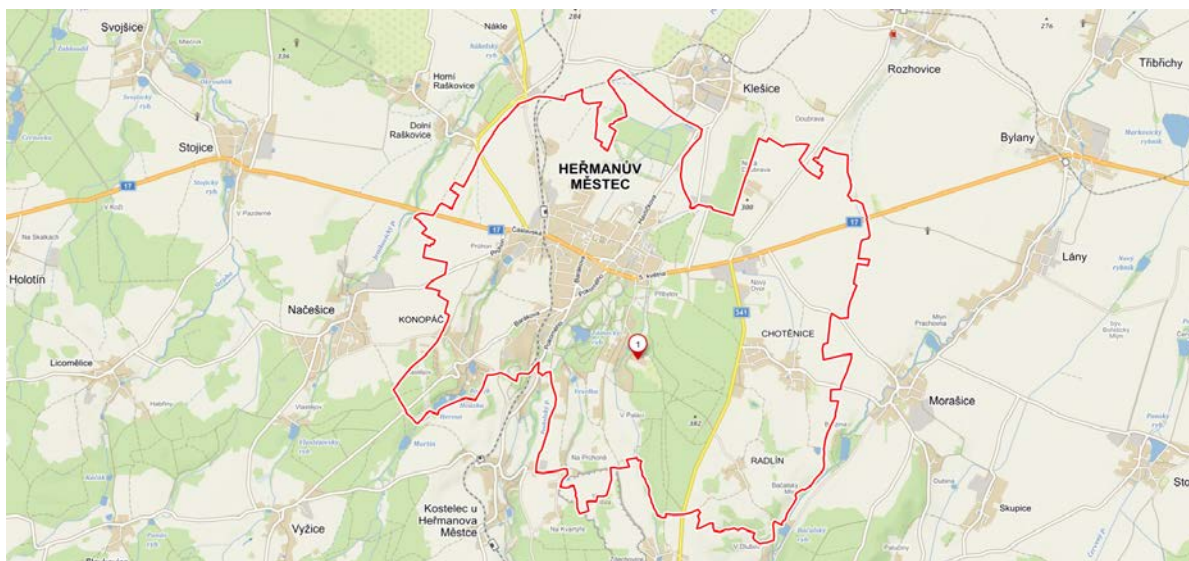
### **Poloha oceňovaného majetku na území kraje :**

Oceňovaný soubor nemovitého majetku se tedy nachází na území města Heřmanův Městec, a to jihovýchodně od její souvisle zastavěné části, v zahrádkářské osadě „Ježkovka“.

Město Heřmanův Městec je lokalitou s počtem 4.835 trvale hlášených obyvatel, které se nachází v západní části Pardubického kraje, západně od města Chrudim.



Orientační poloha oceňovaných nemovitostí v k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, okres Chrudim, na území města Heřmanův Městec, je znázorněna na tomto mapovém podkladu (1) :







### **Přístup a příjezd k oceňovanému souboru majetku :**

Nemovitosti v lokalitě Ježkovka jsou přístupné z veřejně užívané pozemní komunikace s převážně zpevněným povrchem zřízené v této části města na pozemkových parcelách č. 2177/1, 2381/1, 2140/1, 2133/2 a 2134. Povrch této komunikace je místy značně poškozený, lokálně je tato komunikace i značně svažitá a omezeně průjezdná, zejména za deště nebo v zimním období.

Uvedená pozemní komunikace na svém severním konci navazuje na silnici I/17 zřízenou v ulici 5. května na pozemkových parcelách č. 2173/7 a 2173/36 .

Vlastní přístup k chatám v dané lokalitě je však již jen po účelové komunikaci s částečně zpevněným, částečně vegetačním povrchem, zřízené na pozemkové parcele č. 874/4.

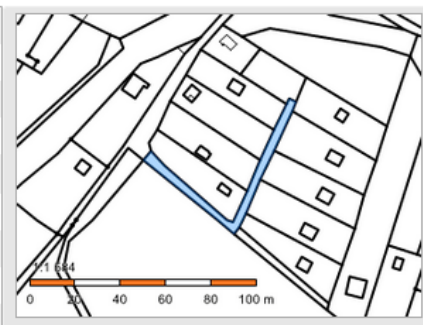
Pozemkové parcely č 2177/1, 2381/1, 2140/1, 2133/2 a 2134 jsou pozemky ve vlastnictví Města Heřmanův Městec.

Pozemkové parcely č. 2173/7 a 2173/36 jsou pozemky ve vlastnictví České republiky, příslušnost s hospodařením majetku státu má Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Pozemková parcela č. 874/4 je ve spoluvlastnictví více různých cizích vlastníků, mimo jiné i z 1/11 Ilony Novákové, Brožikova 430, 530 09 Pardubice, od níž stávající vlastník oceňovaný soubor majetku nabyt do svého vlastnictví. Skutečnost, proč předmětem převodu vlastnictví k oceňovanému majetku, provedenému na základě „Kupní smlouvy č. 2019022201“, uzavřené dne 22.2.2019 (mezi Ilonou Novákovou, r.č. 745106/3312, bytem Brožikova 430, Polabiny, 530 09 Pardubice jako prodávající na straně jedné a společností AGRO Developmnet s.r.o., IČ 01748432, se sídlem Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4 jako kupujícím na straně druhé), nebyl i spoluvlastnický podíl o velikosti 1/11 k pozemkové p.č. 874/4 není zpracovateli tohoto posudku znám.

#### **Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	<a href="#">874/4</a>
Obec:	<a href="#">Heřmanův Městec [571385]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Heřmanův Městec [638731]</a>
Číslo LV:	<a href="#">329</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	406
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



#### **Sousední parcely**

#### **Vlastníci, jiní oprávnění**

<b>Vlastnické právo</b>	<b>Podíl</b>
Jandáček Martin, Na Ježkovce č. ev. 1839, 53803 Heřmanův Městec	1/11
SJM Kopecký Milan a Kopecká Karolína, Sokolovská 2395, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	1/11
Kosinová Renáta, Na Šancích 1181, Chrudim IV, 53705 Chrudim	1/11
Nepovím Roman, Jiráskova 627, 53803 Heřmanův Městec	1/11
Nováková Ilona, Brožikova 430, Polabiny, 53009 Pardubice	1/11
SJM Radosta Jan a Radostová Jitka, Jindřišská 2039, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	2/11
Řehulková Iljana, Na Větrníku 1295, Chrudim IV, 53705 Chrudim	1/11
Štěpánková Andrea, Na Ježkovce č. ev. 1838, 53803 Heřmanův Městec	1/11
Zemková Kateřina, Jiráskova 658, 53803 Heřmanův Městec	1/11
Zrůstová Jana, Sokolská 611, 53803 Heřmanův Městec	1/11

Věcné břemeno, které by přístup a příjezd pro vlastníka oceňovaného souboru majetku přes pozemkovou p.č. 874/4 jako oprávněného z věcného břemene zajišťovalo, není v katastru nemovitostí zřízeno.

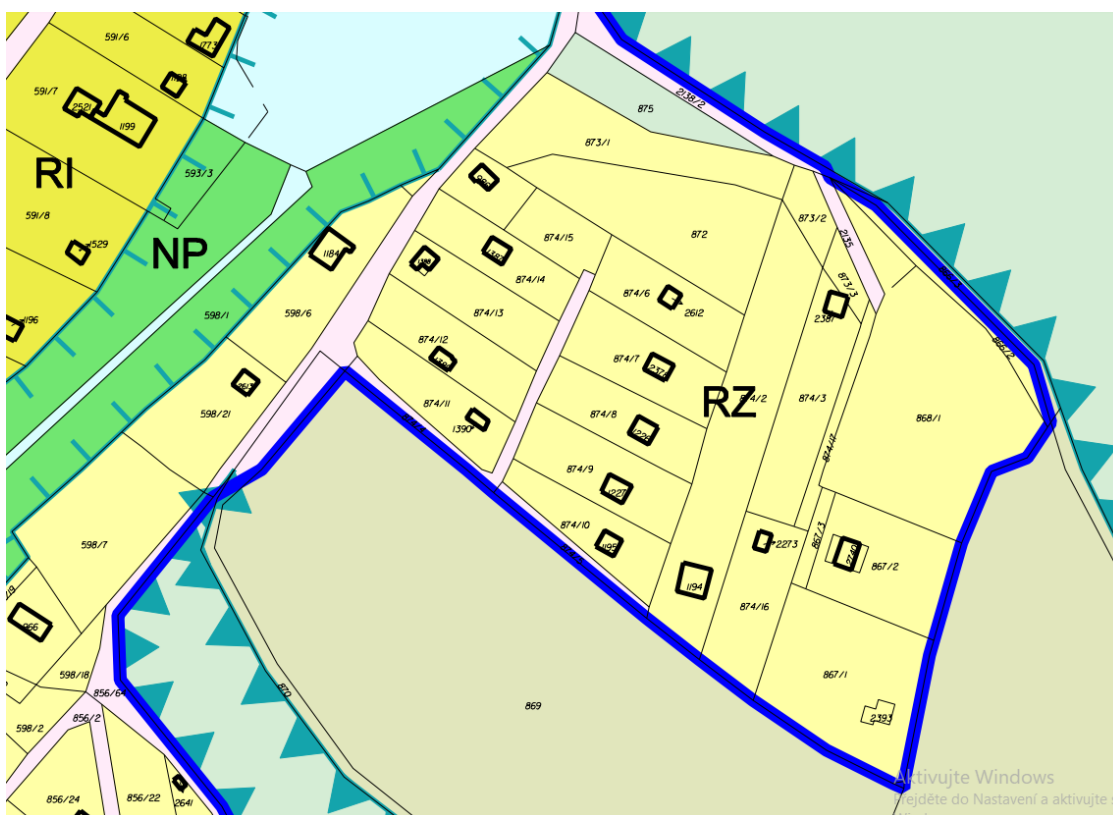
Ve věci zajištění řádného přístupu a příjezdu k oceňovanému souboru majetku učinil zpracovatel tohoto posudku dotaz na Městském úřadě Heřmanův Městec. Pracovníci tohoto úřadu, paní Renatou Brychovou, tel. 464 603 516, bylo v odpovědi na tento dotaz sděleno, že : „Pozemková parcela č. 874/4 (ostatní komunikace / ostatní plocha) je veřejně přístupná účelová komunikace a město Heřmanův městec ji nemá vedenou v pasportu místních komunikací“ (předmětná e-mailová komunikace je založena v archívu zpracovatele tohoto znaleckého posudku). .

**U uvedených skutečností lze dovodit, že přístup a příjezd k oceňovanému souboru majetku je z hlediska právního zajištěn.**

Zpracovatel posudku však případnému novému vlastníkovi oceňovaného souboru majetku doporučuje zakoupit od paní Ilony Novákové, r.č. 745106/3312, bytem Brožíkova 430, Polabiny, 530 09 Pardubice, její spoluvlastnický podíl o velikosti 1/11 k pozemkové p.č. 874/4 v k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec

### **Územní plán Heřmanův Městec :**

**Dle platného územního plánu Heřmanův Městec (po změně č. 1) se oceňovaný soubor nemovitostí nachází v zastavěném území města a je součástí stabilizované plochy : „RZ – rekreace – zahrádkářské osady“.**



#### **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

plochy stabilizované	plochy změn
RZ	rekreace - zahrádkářské osady

V závazné části územního plánu (obecně závazné vyhlášce) je u plochy „RZ – rekreace – zahrádkářské osady“ uvedeno :

#### **Hlavní způsob využití**

*Zahrádkaření, zahrádkářské osady, využití výhradně sezónního charakteru.*

#### **Přípustný způsob využití**

- Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).*
- Veřejná prostranství a zeleň.*

- c) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch.
- d) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.
- e) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- f) Vodní toky a vodní plochy.
- g) Občanské vybavení veřejně přístupného charakteru (např. dětské hřiště, sportovní plochy apod.)

#### Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí a pohodu rekreace.
- c) Stavby pro výrobu, skladování a chov hospodářských zvířat.
- d) Stavby pro bydlení.
- e) Stavby pro celoroční rekreaci (např. chaty).
- f) Garáže

#### Podmínky plošného uspořádání

- a) Výměra každé jednotlivé budovy\*1) a současně součet výměr těsně sousedících budov (budovy, které jsou na sebe těsně stavebně napojeny, bez odstupové vzdálenosti alespoň 2 m) nesmí být vyšší než 25 m<sup>2</sup>.
- b) Intenzita využití pozemku nesmí být vyšší než 10%. Intenzitou využití stavebního pozemku se rozumí podíl součtu výměr všech budov\*1) na stavebním pozemku a celkovou výměrou\*2) stavebního pozemku.
- c) Vzdálenost jakékoliv budovy\*1) od uliční hrany pozemku musí být alespoň 5 m.

#### Podmínky prostorového uspořádání

- a) Zástavba nesmí přesahovat výšku 5 m od průměrné úrovně okolního terénu po obvodu budovy nebo 3 m od úrovně přilehlé veřejně přístupné komunikace

### **Popis oceňovaného majetku :**

Z výše uvedených a dalších skutečností tedy vyplývá, že předmětem ocenění je soubor nemovitostí, který se vyznačuje těmito základními cenotvornými aspekty :

- oceňované pozemky o celkové výměře 791 m<sup>2</sup> se nacházejí na území města Heřmanův Městec, v jeho zastavěné části, uvnitř zahrádkářské osady v místní části nazývané „Ježkovka“;
- z hlediska platné územně plánovací dokumentace (Územní plán Heřmanův Městec) lze oceňované pozemky využívat jako zahrádku s případnou stavbou zahrádkářské chaty v zahrádkářské osadě,
- oceňované pozemky spolu bezprostředně sousedí a tvoří jeden funkční celek obdélníkového tvaru,
- podélnou osou jsou oceňované pozemky orientovány zhruba ve směru severozápad – jihovýchod, jsou mírně svažité směrem k severozápadu, veřejně užívaná pozemní komunikace charakteru cesty pro pěší a jednostopá vozidla se nachází u severozápadní strany pozemku,
- rekreační chata č.e. 1843, původně stojící na stavební p.č. 1227, byla již před více lety odstraněna, na jejím místě byla zřízena betonová plocha mající charakter základové desky nové stavby (deska o rozměrech 5,41 m x 6,06 m, dle platného územního plánu : „Výměra každé jednotlivé budovy\*1) a současně součet výměr těsně sousedících budov (budovy, které jsou na sebe těsně stavebně napojeny, bez odstupové vzdálenosti alespoň 2 m) nesmí být vyšší než 25 m<sup>2</sup>)“;
- ocenitelné konstrukce a prvky na oceňovaných pozemcích se nacházející tvoří (mimo uvedené betonové desky) pouze dlouhodobě nevyužívaná kopaná studna a prvky oplocení vč. plotové branky,
- oceňovaný soubor pozemků není napojen na žádné inženýrské sítě, za předpokladu vynaložení přiměřených finančních prostředků je reálné jejich napojení na zdroj elektro (na zdroj elektro jsou napojeny pozemky v bezprostředním okolí pozemků oceňovaných),
- veškeré konstrukce a prvky na oceňovaných pozemcích se nacházející se vyznačují zvýšeným opotřebením a zanedbanou údržbou,
- neudržované, dlouhodobě nesekané a zarostlé vegetací vyššího bylinného patra jsou celé oceňované pozemky, jakkoliv neošetřované a neudržované jsou i trvalé převážně přestárlé porosty na oceňovaných pozemcích rostoucí,



- z hlediska fyzického je přístup a příjezd k oceňovanému souboru pozemků zajištěn po veřejně užívaných pozemních komunikacích s převážně zpevněným, částečně i prašným, místy vegetačním povrchem, tyto pozemní komunikace jsou místy i značně svažité, za zhoršených povětrnostních podmínek zjevně hůře sjízdné, bezprostředně před oceňovaným souborem pozemků je přístupová komunikace velice úzká a má charakter spíše komunikace pro pěší či jednostopou vozidla,
- z hlediska právního je k oceňovanému souboru majetku zajištěn přístup po veřejně užívaných pozemních komunikacích, z části se jedná o komunikace „místní“, z části o komunikace „účelové“,
- veřejně užívaná účelová pozemní komunikace v dané části zahrádkářské osady, ze které jsou oceňované pozemky bezprostředně přístupné, je zřízena na pozemku ve spoluvlastnictví více různých fyzických osob, mimo jiné z 1/11 i paní Ilony Novákové, r.č. 745106/3312, bytem Brožíkova 430, Polabiny, 530 09 Pardubice, od níž stávající vlastník oceňované pozemky zakoupil, zpracovatel posudku případnému novému vlastníkovi oceňovaného souboru majetku doporučuje zakoupit od paní Ilony Novákové, r.č. 745106/3312, její spoluvlastnický podíl o velikosti 1/11 k pozemkové p.č. 874/4 v k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, a to za účelem posílení právní jistoty z hlediska zajištění přístupu a příjezdu k oceňovanému souboru majetku.

**Je zřejmé, že veškeré uvedené skutečnosti je nutné jako cenotvorné aspekty promítnout do obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitého majetku.**

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Stavební p.č. 1227, pozemková p.č. 874/9

## B. Znalecký posudek

Zjištěna má být znaleckým posudkem **obvyklá cena** nemovitostí vedených ke dni ocenění na LV č. 321 pro k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, okres Chrudim, a to : stavební parcely č. 1227 – druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba : Heřmanův Městec, č.e. 1843, rodinná rekreace stojící na pozemku p.č.: st. 1227, pozemkové parcely č. 874/9 – druh pozemku zahrada, jejich součástí a příslušenství, ke dni 1.7.2020.

Stanovená cena má být využita v souvislosti s připravovaným prodejem nemovitostí formou dobrovolné dražby.

Obvyklou cenou se 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (definice - viz § 2 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.).

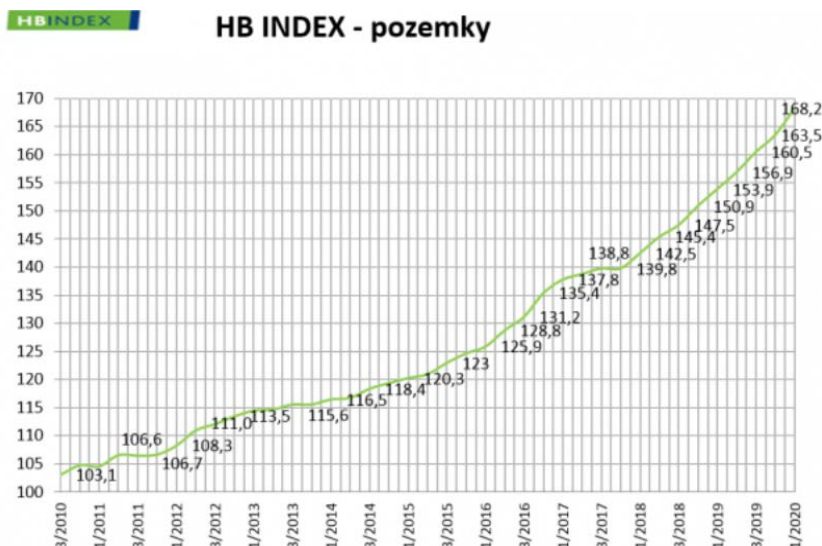
**Popis oceňovaných nemovitostí je uveden v části A. tohoto znaleckého posudku. Vzhledem ke zjištěným skutečnostem jsou tyto nemovitosti (v podstatě se jedná zejména o pozemky o výměře 791 m<sup>2</sup> tvořící jeden funkční celek) oceněny dle svého stávajícího způsobu využití, tj. jako pozemky využitelné jako zahrádka s možnou stavbou zahrádkářské chaty situované uvnitř zahrádkářské osady na území města Heřmanův Městec, jejichž cena je ovlivněna zejména v tomto posudku uvedenými základními cenotvornými aspekty.**

### Analýza aktuálního stavu na trhu s nemovitostmi :

**Při stanovení obvyklé ceny nemovitostí, v tomto případě obvyklé ceny pozemku, je nutno vycházet z aktuálního stavu na trhu s nemovitostmi, který se u pozemků vyznačuje (již více po sobě jdoucích let) setrvalým cenovým růstem. Celkově je poptávka po pozemcích na trhu s nemovitostmi dlouhodobě stabilní, stejně jako jejich nedostatečná nabídka.**

Uvedený vývoj na trhu s nemovitostmi je (mimo statistických údajů vydávaných Českým statistickým úřadem) dobře patrný například z indexu vývoje cen stavebních pozemků určených k zastavění objekty rodinného bydlení, který pravidelně na svých webových stránkách zveřejňuje Hypoteční banka a.s. (<https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index>).

Z tohoto grafu je zřejmé, že od r. 2010 prakticky cena stavebních pozemků určených k zastavění rodinnými domy neklesla a vykazuje neustálý růst. :



K uvedenému indexu vývoje cen zpracovatel posudku uvádí, že Hypoteční bankou a.s. jsou sledovány zejména ceny stavebních pozemků určených k zastavění stavbami rodinných domů, tedy jiný druh pozemků, než pozemek oceňovaný – graf s vývojem cen je však v tomto posudku uveden jako názorná charakteristika pro vývoj cen tohoto druhu pozemků na území ČR v posledních letech.

Obdobný trend lze však sledovat i u vývoje cen ostatních druhů pozemků, včetně cen u druhu pozemků srovnatelných s pozemkem, u něhož je cena za 1m<sup>2</sup> stanovována.

### **Charakteristika použitého způsobu ocenění :**

**Ve smyslu zákona o oceňování majetku bude obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku určena porovnáním - při stanovení obvyklé ceny lze vyjít ze srovnatelné řady porovnatelných nemovitostí (z cen jiných srovnatelných pozemků), které byly v nedávné době, či aktuálně jsou, na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě Pardubického kraje, obchodovány.**

### **Porovnání oceňovaného souboru nemovitého majetku :**

Za účelem zajištění dostatečného množství cen srovnatelných pozemků s pozemky, u nichž je jejich obvyklá cena stanovována, byl zpracovatelem posudku proveden průzkum trhu, při kterém byly zjištěny tyto skutečnosti :

1. Pozemek na území obce **Bylany, v katastrálním území Bylany**, využitelný dle platného územního města jako stavební parcela pro stavbu objektu rodinného bydlení (zainvestovaný stavební pozemek), o výměře 973 m<sup>2</sup>, byl v 12/2019 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 1.696,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-10009/2019-603)
2. Pozemek na území města **Slatiňany, v katastrálním území Škrovád**, využitelný dle platného územního města jako stavební parcela pro stavbu objektu rodinného bydlení (zainvestovaný stavební pozemek), o výměře 748 m<sup>2</sup>, byl v 07/2019 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 1.537,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-6132/2019-603)
3. Pozemek na území města **Slatiňany, v katastrálním území Slatiňany**, tvořící proluku (zahrada) uvnitř starší zástavby tvořené převážně objekty bydlení v sídelní části města, využitelný dle platného územního města jako stavební parcela pro stavbu objektu rodinného bydlení, o výměře 667 m<sup>2</sup>, byl v 04/2019 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 1.490,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-3323/2019-603)
4. Pozemek na území města **Slatiňany, v katastrálním území Škrovád**, využitelný dle platného územního města jako stavební parcela pro stavbu objektu rodinného bydlení (zainvestovaný stavební pozemek), o výměře 805 m<sup>2</sup>, byl v 08/2019 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 1.306,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-6762/2019-603)
5. Pozemek na území města **Slatiňany, v katastrálním území Kunčí**, tvořící proluku uvnitř starší zástavby tvořené převážně objekty bydlení v místní části Kunčí, využitelný dle platného územního města jako stavební parcela pro stavbu rodinného domu (pozemek v sousedství silnice III. třídy, na kterém jsou provedeny přípojky základních inženýrských sítí), o výměře 1.077 m<sup>2</sup>, byl v 02/2019 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 950,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-1166/2019-603)
6. Pozemek na území obce **Načešice, v katastrálním území Načešice**, využitelný dle platného územního města jako stavební parcela pro stavbu objektu rodinného bydlení (zainvestovaný stavební pozemek), o výměře 1.461 m<sup>2</sup>, byl v 01/2020 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 660,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-125/2020-603)
7. Pozemek na území obce **Vyžice, v katastrálním území Vyžice**, využitelný dle platného územního města jako stavební parcela pro stavbu objektu rodinného bydlení (zainvestovaný stavební pozemek), o výměře 893 m<sup>2</sup>, byl v 09/2019 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 630,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-6699/2019-603)
8. Pozemky na území města **Slatiňany, v katastrálním území Kunčí**, navazující na novou zástavbu tvořenou objekty rodinného bydlení, umístěné na okraji zástavby v sídelní části města, využitelné dle platného územního města jako stavební parcely pro stavby objektů rodinného bydlení, o celkové výměře 5.320 m<sup>2</sup>, byly v 04/2019 zobchodovány na trhu s nemovitostmi za cenu 615,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (nezainvestovaný větší pozemek, u něhož se předpokládá jeho zainvestování a rozdělení na pozemky o menší výměře), (V-3337/2019-603)

9. Pozemky na území obce **Rozhovice, v katastrálním území Rozhovice**, navazující na stávající zástavbu tvořenou objekty rodinného bydlení, umístěné na okraji zástavby v sídelní části obce, využitelné dle platného územního města jako stavební parcely pro stavby objektů rodinného bydlení, o celkové výměře 3.323 m<sup>2</sup>, byly v 12/2019 zobchodovány na trhu s nemovitostmi za cenu 542,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (nezainvestovaný větší pozemek, u něhož se předpokládá jeho zainvestování a rozdělení na pozemky o menší výměře), (V-10624/2019-603)
10. Pozemek na území obce **Vyžice, v katastrálním území Vyžice**, využitelný dle platného územního města jako stavební parcela pro stavbu objektu rodinného bydlení (částečně zainvestovaný stavební pozemek), o výměře 1.277 m<sup>2</sup>, byl v 10/2019 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 507,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-8336/2019-603)
11. Pozemek na území obce **Vyžice, v katastrálním území Vyžice**, využitelný dle platného územního města jako stavební parcela pro stavbu objektu rodinného bydlení (částečně zainvestovaný stavební pozemek), o výměře 776 m<sup>2</sup>, byl v 04/2020 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 500,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-2227/2020-603)
12. Pozemek na území města **Heřmanův Městec, v katastrálním území Heřmanův Městec**, využitelný dle platného územního města jako pozemek s případnou stavbou zahrádkářské chaty v zahrádkářské kolonii (aktuálně nezainvestovaný pozemek využitelný jako zahrádka), o výměře 1.052 m<sup>2</sup>, byl v 04/2020 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 460,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-2323/2020-603)
13. Pozemky na území města **Slatiňany, v katastrálním území Škrovád**, navazující na novou zástavbu tvořenou převážně objekty bydlení, z části objekty pro podnikání, umístěny na okraji zástavby v sídelní části města, využitelný dle platného územního města jako stavební parcela buď pro stavby objektů rodinného bydlení, nebo pro objekt občanské vybavenosti, o celkové výměře 1.722 m<sup>2</sup>, byl v 06/2019 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 450,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (nezainvestovaný větší pozemek)
14. Pozemek na území města **Heřmanův Městec, v katastrálním území Heřmanův Městec**, využitelný dle platného územního města jako pozemek pro stavbu rodinného domu (aktuálně nezainvestovaný užití a delší pozemek využívaný jako zahrádka), o výměře 579 m<sup>2</sup>, byl v 04/2019 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 294,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-3023/2019-603)
15. Pozemek na území města **Heřmanův Městec, v katastrálním území Heřmanův Městec**, využitelný dle platného územního města jako pozemek s případnou stavbou zahrádkářské chaty v zahrádkářské kolonii (aktuálně nezainvestovaný, neoplocený, jako zahrádka neužívaný pozemek nepravidelného, zhruba trojúhelníkového tvaru), o výměře 471 m<sup>2</sup>, byl v 04/2019 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 240,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-2649/2019-603)
16. Pozemek na území města **Heřmanův Městec, v katastrálním území Heřmanův Městec**, využitelný dle platného územního města jako pozemek s případnou stavbou zahrádkářské chaty v zahrádkářské kolonii (aktuálně nezainvestovaný, neoplocený, jako zahrádka neužívaný pozemek), o výměře 1.338 m<sup>2</sup>, byl v 08/2019 zobchodován na trhu s nemovitostmi za cenu 200,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku (V-6767/2019-603)

Z výše uvedené databáze vyplývá, že za účelem stanovení ceny oceňovaného souboru majetku (tj. zejména pozemků využitelných jako zahrádka s případnou stavbou zahrádkářské chaty v zahrádkářské osadě), byly shromážděny informace o pozemcích situovaných v dané části Pardubického kraje, různého určení, velikosti a umístění, z nichž budou vybrány po porovnání pozemky nejlépe srovnatelné.

Bližší údaje o porovnávaných nemovitostech jsou založeny v archivu u zpracovatele ocenění.

Zjištěná data jsou následně seřazena do této tabulky č. 1 :

Pořadové číslo	Obec, katastrální území	Využití pozemků	Velikost pozemků v m <sup>2</sup>	Kupní cena v Kč/m <sup>2</sup>
1.	Bylany, Bylany	Zainvestovaný stavební pozemek pro RD	973	1 696
2.	Slatiňany, Škrovád	Zainvestovaný stavební pozemek pro RD	748	1 537



3.	Slatiňany, Slatiňany	Nezainvestovaný stavební pozemek pro RD	667	1 490
4.	Slatiňany, Škrovád	Zainvestovaný stavební pozemek pro RD	805	1 306
5.	Slatiňany, Kunčí	Zainvestovaný stavební pozemek pro RD	1 077	950
6.	Načešice, Načešice	Zainvestovaný stavební pozemek pro RD	1 461	660
7.	Vyžice, Vyžice	Zainvestovaný stavební pozemek pro RD	893	630
8.	Slatiňany, Kunčí	Nezainvestovaný pozemek pro RD – developer	5 320	615
9.	Rozhovice, Rozhovice	Nezainvestovaný pozemek pro RD – developer	3 323	542
10.	Vyžice, Vyžice	Částečně zainvestovaný stavební pozemek pro RD	1 277	507
11.	Vyžice, Vyžice	Částečně zainvestovaný stavební pozemek pro RD	776	500
12.	Heřmanův Městec, Heřmanův Městec	Nezainvestovaný pozemek v zahrádkářské osadě	1 052	460
13.	Slatiňany, Škrovád	Nezainvestovaný stavební pozemek pro RD, OV	1 722	450
14.	Heřmanův Městec, Heřmanův Městec	Nezainvestovaný pozemek v zahrádkářské osadě	579	294
15.	Heřmanův Městec, Heřmanův Městec	Nezainvestovaný pozemek v zahrádkářské osadě	471	240
16.	Heřmanův Městec, Heřmanův Městec	Nezainvestovaný pozemek v zahrádkářské osadě	1 338	200

Z uvedených skutečností vyplývá :

- a) za ceny **cca 1.000,- až cca 1.700,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku** jsou obchodovány převážně zainvestované stavební pozemky určené dle územního plánu k zastavění objekty rodinného bydlení, a to například na území města Slatiňany (vzhledem k poloze v blízkém či bezprostředním okolí města Chrudimě lze město Slatiňany s cca 4,2 tisíci trvale hlášených obyvatel přiměřeně porovnávat s městem Heřmanův Městec s cca 4,8 tisícem trvale hlášených obyvatel), nebo na území obcí situovaných poblíž města Chrudim, nezainvestované pozemky určené pro stavby objektů rodinného bydlení jsou na území těchto lokalit developery vykupovány za ceny **cca 450,- až cca 600,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku**
- b) za ceny **cca 500,- až cca 700,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku** jsou obchodovány převážně zainvestované či částečně zainvestované stavební pozemky určené dle územního plánu města k zastavění objekty rodinného bydlení, které se nacházejí na území obcí sousedících s městem Heřmanův Městec, nebo na území obcí v jeho blízkosti, které jsou však více vzdáleny od bývalého okresního města Chrudim
- c) za ceny **cca 200,- až cca 460,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku** byly v minulosti na území města Heřmanův Městec, obchodovány specificky využívané či využitelné pozemky v zahrádkářských koloniích v jeho okolí.

**Za srovnatelné nemovitosti s nemovitostmi oceňovanými zpracovatel posudku považuje zejména soubory majetku uvedené pod č. 6., 7., 10., 11., 12., 14., 15. Tyto ceny se pohybují v intervalu cca 240,- Kč až cca 660,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku.**

**Za nejlépe srovnatelný lze přitom považovat nemovitý majetek uvedený pod č. 12, který je nutno oproti oceňovanému majetku dle názoru zpracovatele posudku hůře hodnotit zejména z hlediska polohy a vybavenosti.**

## **Stanovení ceny obvyklé :**

### **Aktuální stav na trhu s nemovitostmi :**

**Při stanovení obvyklé ceny nemovitostí je nutno vycházet z aktuálního stavu na trhu s nemovitostmi, který se u pozemků vyznačuje (již více po sobě jdoucích let) setrvalým cenovým růstem (za posledních 5 let bylo dle statistických údajů dosaženo průměrného ročního růstu cen přibližně o 5 pcb, a to zejména u pozemků situovaných v okrajových lokalitách větších měst a v jejich blízkém okolí).**

**Celkově je poptávka po pozemcích na trhu s nemovitostmi dlouhodobě stabilní, stejně jako jejich nedostatečná nabídka.**

### **Závěrečná analýza :**

**Za účelem stanovení obvyklé ceny výše specifikovaného souboru nemovitého majetku v k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, bylo provedeno jeho porovnání se srovnatelnými nemovitostmi skutečně zobchodovaných na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.**

**Při stanovení výsledné obvyklé ceny oceňovaného majetku byla provedena i analýza trhu a tržních podmínek a v dále stanovené obvyklé ceně byly také zhodnoceny tyto kladné a záporné aspekty oceňovaného majetku, které zpracovatel posudku považuje za základní vlivy cenotvorné :**

#### ***Kladné aspekty :***

- oceňované pozemky o celkové výměře 791 m<sup>2</sup> se nacházejí na území města Heřmanův Městec, v jeho zastavěné části, uvnitř zahrádkářské osady v místní části nazývané „Ježkovka“,
- oceňované pozemky spolu bezprostředně sousedí a tvoří jeden funkční celek obdélníkového tvaru,

#### ***Záporné aspekty :***

- oceňovaný soubor pozemků není napojen na žádné inženýrské sítě, za předpokladu vynaložení přiměřených finančních prostředků je reálné jejich napojení na zdroj elektro (na zdroj elektro jsou napojeny pozemky v bezprostředním okolí pozemků oceňovaných),
- veškeré konstrukce a prvky na oceňovaných pozemcích se nacházející se vyznačují zvýšeným opotřebením a zanedbanou údržbou,
- neudržované, dlouhodobě nesekané a zarostlé vegetací vyššího bylinného patra jsou celé oceňované pozemky, jakkoliv neošetřované a neudržované jsou i trvalé převážně přestarlé porosty na oceňovaných pozemcích rostoucí,
- z hlediska fyzického je přístup a příjezd k oceňovanému souboru pozemků zajištěn po veřejně užívaných pozemních komunikacích s převážně zpevněným, částečně i prašným, místy vegetačním povrchem, tyto pozemní komunikace jsou místy i značně svažité, za zhoršených povětrnostních podmínek zjevně hůře sjízdné, bezprostředně před oceňovaným souborem pozemků je přístupová komunikace velice úzká a má charakter spíše komunikace pro pěší či jednostopou vozidla,
- z hlediska právního je k oceňovanému souboru majetku zajištěn přístup po veřejně užívaných pozemních komunikacích, z části se jedná o komunikace „místní“, z části o komunikace „účelové“,
- veřejně užívaná účelová pozemní komunikace v dané části zahrádkářské osady, ze které jsou oceňované pozemky bezprostředně přístupné, je zřízena na pozemku ve spoluvlastnictví více různých fyzických osob, mimo jiné z 1/11 i paní Ilony Novákové, r.č. 745106/3312, bytem Brožíkova 430, Polabiny, 530 09 Pardubice, od níž stávající vlastník oceňované pozemky zakoupil, zpracovatel posudku případnému novému vlastníkovi oceňovaného souboru majetku doporučuje zakoupit od paní Ilony Novákové, r.č. 745106/3312, její spoluvlastnický podíl o velikosti 1/11 k pozemkové p.č. 874/4 v k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, a to za účelem posílení právní jistoty z hlediska zajištění přístupu a příjezdu k oceňovanému souboru majetku.

#### ***Neutrální aspekty :***

- z hlediska platné územně plánovací dokumentace (Územní plán Heřmanův Městec) lze oceňované pozemky využívat jako zahrádku s případnou stavbou zahrádkářské chaty v zahrádkářské osadě,

- podélnou osou jsou oceňované pozemky orientovány zhruba ve směru severozápad – jihovýchod, jsou mírně svažité směrem k severozápadu, veřejně užívaná pozemní komunikace charakteru cesty pro pěší a jednopásmová vozidla se nachází u severozápadní strany pozemku,
- rekreační chata č.e. 1843, původně stojící na stavební p.č. 1227, byla již před více lety odstraněna (výmaz této stavby z evidence katastru nemovitostí dosud nebyl proveden), na jejím místě byla zřízena betonová plocha mající charakter základové desky nové stavby (deska o rozměrech 5,41 m x 6,06 m, dle platného územního plánu : „*Výměra každé jednotlivé budovy\*1) a současně součet výměr těsně sousedících budov (budovy, které jsou na sebe těsně stavebně napojeny, bez odstupové vzdálenosti alespoň 2 m) nesmí být vyšší než 25 m<sup>2</sup>*“),
- ocenitelné konstrukce a prvky na oceňovaných pozemcích se nacházející tvoří (mimo uvedené betonové desky) pouze dlouhodobě nevyužívaná kopaná studna a prvky oplocení vč. plotové branky,

**S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům porovnání oceňovaného souboru majetku s majetky srovnatelnými, skutečně zobchodovanými na trhu s nemovitostmi, stanovuji u oceňovaného majetku v k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec výslednou jednotkovou cenu obvyklou ve výši : 500,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku.**

**Výsledná celková obvyklá cena oceňovaného souboru majetku poté činí :  
500,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku x 791 m<sup>2</sup> = 395.500,- Kč.**

## C. Rekapitulace cen nemovitosti

### Cena nemovitosti v místě a čase obvyklá :

Úkolem znalce bylo zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí vedených ke dni ocenění na LV č. 321 pro k.ú. Heřmanův Městec, obec Heřmanův Městec, okres Chrudim, a to : stavební parcely č. 1227 – druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba : Heřmanův Městec, č.e. 1843, rodinná rekreace stojící na pozemku p.č.: st. 1227, pozemkové parcely č. 874/9 – druh pozemku zahrada, jejich součástí a příslušenství.

Při místním šetření bylo zjištěno, že stavba rekreační chaty č.e. 1843 byla již před více lety zbourána a na jejím místě se vyskytuje pouze betonová plocha zřízená na místě původních základů.

Sdělení, že stavbu chaty lze odstranit, vydal místně příslušný stavební úřad bývalému vlastníkovi na základě jeho žádosti dne 23.3.2009. Potvrzení, že chata byla odstraněna, vydal místně příslušný stavební úřad dne 30.5.2012 (informace předané znalci paní Zdeňkou Chmelíkovou pověřenou vedením stavebního úřadu při Městském úřadu Heřmanův Městec, tel. 464603514). Uvedené doklady však nebyly znalci jako podklad pro zpracování tohoto znaleckého posudku ze strany objednatele posudku předány.

Ocenění je provedeno dle 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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 1.7.2020.

**Výsledná obvyklá cena činí po zaokrouhlení**

**395 500,- Kč**

**slovy: třistadevadesátpětisícipětset korun českých**

V Pardubicích 7.7.2020

**Milan Skřivánek**

Nová 208

530 09 Pardubice

e-mail: [zk-skrivanek@volny.cz](mailto:zk-skrivanek@volny.cz)

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17.11.1995, č.j. Spr. 1879/95 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3950 - 23/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 030/2020.



**Stavební p.č. 1227 a pozemková p.č. 874/9 v k.ú. Heřmanův Městec,  
obec Heřmanův Městec, okres Chrudim**



Pozemní komunikace na p.p.č. 874/4



Pozemní komunikace na p.p.č. 874/4



Oceňované pozemky - pohled z komunikace  
na p.p.č. 874/4 - pohled severozápadní



Oceňované pozemky - pohled z komunikace  
na p.p.č. 874/4 - pohled západní



Oceňované pozemky - střední část pozemku  
- pohled západní



Oceňované pozemky - střední část pozemku  
- pohled západní



**Stavební p.č. 1227 a pozemková p.č. 874/9 v k.ú. Heřmanův Městec,  
obec Heřmanův Městec, okres Chrudim**



Oceňované pozemky - betonová deska  
na st.p.č. 1227 - pohled severozápadní



Oceňované pozemky - betonová deska na st.p.č. 1227 -  
pohled severozápadní na východní část pozemku



Oceňované pozemky - betonová deska  
na st.p.č. 1227 - pohled severní



Oceňované pozemky - betonová deska  
na st.p.č. 1227 - detail na způsob provedení



Oceňované pozemky - severozápadní část pozemku  
- pohled jihovýchodní



Oceňované pozemky - kopaná studna  
na východní části p.p.č. 874/9