

Předkladatel:

**Jiroutek Aleš - starosta města**

Poznámka: *Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).*

Materiál do 1. jednání Zastupitelstva města Heřmanův Městec,  
konaného v pondělí 10. března 2025 v 17:00

---

**Odprodej části pozemku p.č. 1766/1 v k.ú. HM**

---

Číslo materiálu: 9/2

Obsah materiálu: Důvodová zpráva  
Návrh usnesení  
Vyjádření městského architekta  
Vyjádření Správy majetku  
Vyjádření SÚ 1766-1  
Znalecký posudek 1766-1 a 1765-1

Krátká důvodová zpráva:

Předkládám Zastupitelstvu města Heřmanův Městec k projednání žádost manželů Lenky a Pavla Kalousovců o odprodej části pozemku parcelní číslo 1766/1 v k.ú. Heřmanův Městec o rozměru cca 16 x 2 m. Žádost byla podána v návaznosti na žádost pana Svobody a pana Hamáčka. Cena pozemku byla stanovena znaleckým posudkem č. 3717/2024, který vypracoval pan Václav Sova, na 700,- Kč/m<sup>2</sup>.

Materiál byl projednán na zasedání Rady města Heřmanův Městec č.23 dne 17.12.2024. Rada města Heřmanův Městec nedoporučuje zastupitelům města předložený materiál ke schválení.

Zpracovatel:

**Vohralíková Kateřina - referent správy majetku**

Projednáno s:

Město Heřmanův Městec  
Zastupitelstvo města Heřmanův Městec

# USNESENÍ

ze dne 10.3.2025

Odprodej části pozemku p.č. 1766/1 v k.ú. HM

Zastupitelstvo města Heřmanův Městec

**I. n e s c h v a l u j e**

odprodej části pozemku parcelní číslo 1766/1 v k.ú. Heřmanův Městec o výměře cca 32 m<sup>2</sup> manželům Lence a Pavlu Kalousovým, [osobní údaj odstraněn] za cenu 700,- Kč/m<sup>2</sup>.

**II. u k l á d á**

zajistit informování manželů Kalousových o výsledku jednání zastupitelstva města

Termín: 30.04.2025

Zodpovídá: Brychtová Renata, vedoucí správy majetku (SM)

Mgr. Zuzana Dvořáková  
místostarostka

Ing. Aleš Jiroutek  
starosta

## Kateřina Vohralíková

---

**Od:** Ondřej Teplý <architekt.hm@mixage.cz>  
**Odesláno:** středa 30. října 2024 9:39  
**Komu:** Kateřina Vohralíková  
**Předmět:** Re:

Dobrý den,

tuším, že tam moje doporučení nebylo, že? Myslím, že bychom takto kouskovat parcely neměli.

pěkný den

Ondřej Teplý

Dne 30.10.2024 v 9:21 Kateřina Vohralíková napsal(a):

Dobrý den pane Teplý,

prosím o vyjádření k žádosti manželů Kalousových o odkoupení části pozemku p.č. 1766/1 v k. ú. Heřmanův Městec. Jejich žádost navazuje na žádost pana Svobody a pana Hamáčka, kteří požádali o odkup části tohoto pozemku, který pokračuje za nimi.

S pozdravem

Bc. Kateřina Vohralíková

Správa majetku

Městský úřad Heřmanův Městec

Havlíčková 801

538 03 Heřmanův Městec

Tel.: 464 603 511

.....  
ing. arch. Ondřej Teplý  
architekt města Heřmanův Městec  
+ 420 777 312 441



# Městský úřad Heřmanův Městec

Havlíčková 801, 538 03 Heřmanův Městec

[www.hermanuv-mestec.cz](http://www.hermanuv-mestec.cz)

Vaše značka:  
Spisová značka: MěÚHM/09700/2024/02  
Číslo jednací: MěÚHM/09949/2024  
Vyřizuje: Bc. Kateřina Vohralíková  
Tel./fax: 464 603 511 / 724 817 613  
E-mail: [katerina.vohralikova@mesto-hm.cz](mailto:katerina.vohralikova@mesto-hm.cz)  
IDDS: n5wb35z  
Počet listů: 1  
Počet příloh:

Rada města  
Heřmanův Městec

Heřmanův Městec 30.10.2024

## Vyjádření Správy majetku k převodu pozemků města:

Správa majetku města **doporučuje** odprodej části pozemku parcelní číslo 1766/1 v k.ú. Heřmanův Městec. Jedná se o část pozemku na konci slepé ulice a odprodej nebude mít žádný negativní vliv na současný provoz a využití zbylé části ulice.

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
**HEŘMANŮV MĚSTEC**  
Správa majetku  
Renata Brychtová  
vedoucí Správy majetku



# Městský úřad Heřmanův Městec

## stavební úřad

Havlíčková 801, 538 03 Heřmanův Městec

[www.hermanuv-mestec.cz](http://www.hermanuv-mestec.cz)

---

### Stanovisko k odkupu pozemku

Stavební úřad při Městském úřadu Heřmanův Městec jakožto věcně příslušný orgán podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3, písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) k odkupu pozemků v kat. území Heřm. Městec sděluje následující:

Důvodem odkupu části pozemku č.parc. 1765/1 je provádění terénních úprav na části pozemku č.parc. 1765/1 při hranici s pozemkem č.parc. 1767/6 s postupným svahováním z důvodu výškového rozdílu pozemků. Svým rozsahem a zejména výškou podléhá tento záměr povolení stavebního úřadu a to s projektovou dokumentací a statickým posouzením.

Zároveň je třeba vzít v úvahu historické znalosti poměrů a dřívější stanovisko města, aby pozemky č.parc. 1766/1 a 1765/1 v případě nutnosti sloužily i jako další přístupový prostor v případě zásahu záchranných složek, zejména příjezdu požární techniky, především k velkému objektu na sousedním pozemku č.stp. 1409. S umístěním několika okenních otvorů na hraniční zdi znamená i toto další požárně bezpečnostní riziko. Zároveň v místě pravoúhlého odbočování vozidel (v jižním rohu pozemku č.parc. 1765/1) by z hlediska pevnosti terénu vlivem posunutí hranice znamenalo velkou terénní zátěž.


Z těchto důvodů stavební úřad nedoporučuje odkup.

V případě žádosti odkupu části pozemků č.parc. 1766/1 při východní straně by bylo řešením pouze pronájem bez oplocení.

**MĚSTSKÝ ÚŘAD  
HEŘMANŮV MĚSTEC**

otisk ~~razítka~~ stavební úřad

Mgr. Věra Holánová  
pověřená vedením stavebního úřadu





# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3717/2024

Obor/odvětví/specializace: ...

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pozemků č.1766/1 a 1765/1

**Znalec:** Václav Sova  
Nerudova 1533  
535 01 Přelouč

**Zadavatel:** Městský úřad Heřmanův Městec  
Havlíčková 801  
538 03 Heřmanův Městec

**Počet stran:** 14 a 2 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 17.10.2024

**Vyhotoveno:** V Přelouči 17.10.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovit obvyklou cenu pozemků

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění obvyklé ceny

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Zadavatelem bylo sděleno ,že předmětem prodeje bude prodej pouze minimální části těchto pozemků

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.10.2024.



## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Pro stanovení obvyklé ceny bylo podpůrně použito vyhlášky č.434/2023 Sb.

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

Výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č.10001

Údaje získané konzultací na městském úřadě

Skutečnosti zjištěné na místě samém

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Podklady získané na úřadě

Výpis z katastru nemovitostí

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění bylo použito údajů z LV a skutečností sdělených objednatelem

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování jsem se řídil platným cenovým předpisem

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky 1765/1 a 1766/1  
Adresa předmětu ocenění: Heřmanův Městec  
538 03 Heřmanův Městec  
LV: 10001  
Kraj: Pardubický  
Okres: Chrudim  
Obec: Heřmanův Městec  
Katastrální území: Heřmanův Městec  
Počet obyvatel: 4 912  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 572,00 Kč/m<sup>2</sup>

##### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 938,00 \text{ Kč/m}^2$

##### Vlastnické a evidenční údaje

Právo vlastnické je vloženo pro Město Heřmanův Městec ,což je patrné z výpisu z katastru nemovitostí

##### Celkový popis nemovité věci

Jedná se zde o pozemek č.1766/1 zahrada a pozemek č.1765/1 ostatní plocha ,ostatní komunikace.  
Na pozemcích se nenachází žádné stavby .  
Dle sdělení městského úřadu se jedná o prodej pouze minimální výměry z těchto pozemků.

#### 3.4. Obsah

1. Pozemek č.1766/1

2. Pozemek č.1765/1

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,022$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Navazující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obvátelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Ostatní ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 ocenění vyhlášky:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,073$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,113$$

#### 1. Pozemek č.1766/1

Dle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 10001 se jedná o tento pozemek:

1766/1.....393 m<sup>2</sup>.....zahrada

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,060$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,050$$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svahovitost pozemku a expozice: Svahovitost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,050 = 1,113$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

**Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků**

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	938,-	1,113		1 043,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1766/1	393	1 043,99	410 288,07
Stavební pozemek - celkem			393		<b>410 288,07</b>

**Pozemek č.1766/1 - cena zjištěná celkem = 410 288,07 Kč**

**2. Pozemek č.1765/1**

Dle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č.10001 se jedná o tento pozemek:

1765/.....424 m<sup>2</sup>.....ostatní komunikace

**Ocenění**

**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

Značka	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV. Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území I. Území sídelní části obce	0,05
P3. Povrch II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené III. Bez dalších vlivů	0,00
P5. Možnosti využití I. Možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací 
$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,276$$

**Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků**

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			

§ 4 odst. 3

938,-

0,276

1,000

258,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1765/1	424	258,89	109 769,36
<b>Ostatní stavební pozemek - celkem</b>			424		<b>109 769,36</b>
<b>Pozemek č.1765/1 - cena zjištěná celkem</b>				=	<b>109 769,36 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek č.1766/1

410 288,- Kč

2. Pozemek č.1765/1

109 769,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:**

**520 057,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**520 060,- Kč**

slovy: Pět set dvacet tisíc šedesát Kč

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena nemovité věci je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě obdobné nemovité věci 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 vyplývajícího z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena se navrhuje podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je také ovlivňována mnoha společenskými faktory, charakterizujícími ekonomickou situaci ve společnosti (koupěschopnost obyvatelstva), finanční a úvěrovou politiku a prosperitu podnikání. pro objektivní stanovení obvyklé ceny nemovitosti vyžaduje zohlednění všech jejích technických, ekonomických a právních vlastností, jakož i vyhodnocení relevantních informací o trhu nemovitých věcí. Pokud existuje dostatečná četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů), je nejvíce preferovanou metodou metoda porovnání (srovnání)

Tržní hodnota mající charakter objektivizované ceny, která je vždy odhadem finanční částky, je definovaná v evropských oceňovacích standardech jako „odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku“.

Jedná se o preferovanou definici tržní hodnoty schválenou IVSC (Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy s celosvětovou působností) a TEGoVA (Evropská organizace sdružující je dnotlivé národní asociace odhadců).

Na nemovité věci působí řada vlivů, např. kupní síla obyvatelstva, velikost obce, umístění stavby v obci, územní plán obce, parkovací možnosti v okolí, u obchodních (prodejních) staveb množství lidí, kteří kolem těchto staveb denně projdou, zastávky MHD, vlaku a autobusu, u kterých jsou tržby podstatně vyšší, u bytových staveb kvalita životního prostředí, hluk, prach, a další imise z okolí, dopravní obslužnost, počet podlaží v objektu, stupeň využití pozemku, velikost a tvar pozemku, složení obyvatelstva v objektu a okolí, pracovní příležitosti v obci a nejbližším okolí, dostupnost škol, úřadů, obchodů, zdravotnictví, kultura sport, stále negativní vlivy (výskyt radonu, znečištění spodních vod, exhalace a podobně). U nezastavěných pozemků stavební připravenost, geologické podmínky, svažitost terénu a orientace ke světovým stranám, ekologické zátěže z minulosti, ochranná pásma apod.

Zásadou při ocenění nemovité věci je, že se vyhodnocují všechny v úvahu připadající vlivy, které mohou



významně ovlivnit její tržní hodnotu a následně se k těmto vlivům přihlíží- historie a podstata nemovitého majetku, ekonomické vyhlídky a specifické podmínky oceňované nemovité věci, účetní hodnota nemovité věci, realizované tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, předpokládaný i skutečný objem výnosů z pronájmu nemovité věci, pronajatelnost, ekologické zátěže, věcná břemena a další omezení vlastnického práva.

Tržní hodnota se navrhuje podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je také ovlivněna mnoha společenskými faktory, charakterizujícími ekonomickou situaci ve společnosti (nezaměstnanost obyvatelstva), finanční a úvěrovou politiku a prosperitu podnikání. Proto objektivní stanovení tržní hodnoty nemovité věci vyžaduje zohlednění všech jejích technických, ekonomických a právních vlastností, jakož i vyhodnocení relevantních informací o trhu nemovitých věcí.

Obvyklé užívané metody jsou:"

- Metoda stanovení věcné(substanční) hodnoty
- Metoda stanovení výnosové hodnoty
- Metoda stanovení porovnávací(srovnávací) hodnoty

Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn účelem, pro který se tržní hodnota majetku odhaduje. Proto ocenění nemovitých věcí vypracovaná pro různé účely nejsou vzájemně zaměnitelná(použitelná).

Tržní hodnota se většinou odhaduje na základě porovnání s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je třeba provést náhradní metodiku.

Z těchto důvodů je běžnou praxí odhadců, že pro určení tržní hodnoty nemovité věci mimo vlastní porovnání s realizovanými prodeji si pro svoji potřebu provádějí i pomocné výpočty náhradními metodikami, a to jak pro určení cen staveb, tak pozemků.

Pro porovnání neexistuje dostatečné množství vzorků vhodných k porovnání.

Proto aby bylo možno stanovit obvyklou cenu je nutné porovnání nejméně se třemi srovnatelnými již prodanými pozemky v poslední době.

Z těchto důvodů je stanovena tržní cena těchto pozemků.

Vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi v daném místě a čase a s přihlédnutím ke skutečnosti, že předpokládám prodej je pouze minimální výměra stanovuji tržní cenu

jednoho metru čtverečního pozemků 1766/1 a 1765/1 na částku.....700.0 Kč

zároveň korunčeských.

# PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Návrh proveden přezkum posudku

Číslo věci

Číslo jednací

Číslo znaleckého posudku

Znalec

Adresa

Číslo telefonu

Číslo faxu

Číslo e-mailu

Podpis

Podpis

## Konzultant a důvod jeho přibrání

~~je~~ ~~přizván~~ konzultant

## Odměna, náhrada nákladů

Zapíše se účtuji dokladem č. 3717/2024.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové čj. sp. 2231/85 ze dne 22. prosince 1986 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem .

V Přebouči 17.10.2024

### OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Václav Sova  
Nerudova 1533  
535 01 Přebouč



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "V. Sova", written over the notary seal.

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.10.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo	1765/1
Obec	Heřmanův Městec [571385]
Katastrální území	Heřmanův Městec [638731]
Číslo	10001
Vlastní číslo	424
Typ pozemku	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	DKM
Účel využití	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití	ostatní komunikace
Druh pozemku	ostatní plocha



### Právní vztahy, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Heřmanův Městec, Havlíčkova 801, 53803 Heřmanův Městec	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nepos evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nepos evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Typ	Zápis výměr obnovou operátu
-----	-----------------------------

Ukazatel, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Ukazatel je v zemním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj (Katastrální pracoviště Chrudim)

Způsob využití má informativní charakter. Platnost dat k 17.10.2024 17:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1765/1</u>
Obec:	<u>Heřmanův Městec (571385)</u>
Katastrální území:	<u>Heřmanův Městec (638731)</u>
Číslo LV:	<u>10001</u>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	424
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Heřmanův Městec, Havlíčkova 801, 53803 Heřmanův Městec	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nesou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

## Jmé zápisy

Typ	Změna výměr obnovou operátu
-----	-----------------------------

• Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

• Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj Katastrální pracoviště Chrudim

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.10.2024 17:00.