

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5424/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovité věci - pozemku p.č. 294, zapsaného na LV číslo 259 katastrální území Studénka u Nové Paky, obec Nová Paka, okres Jičín

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171

**Zadavatel:** Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, IČ: 00016918  
Třanovského 622/11  
163 00 Praha 6 Řepy

**Počet stran:** 15, z toho 3 strany příloh

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 28.04.2022

**Vyhotoveno:** V Hranicích 03.05.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovité věci - pozemku p.č. 294, zapsaného na LV číslo 259

katastrální území Studénka u Nové Paky, obec Nová Paka, okres Jičín

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.04.2022.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis do KN ze dne 26.04.2022, LV číslo 259, k.ú. Studénka u Nové Paky
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze

spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění. Ocenění je provedeno pro předmět volný, neobsazený, nepronajatý.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

**Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná

částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

## **3. NÁLEZ**

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

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Nová Paka, k.ú. Studénka u Nové Paky

Adresa nemovité věci: Studénka u Nové Paky, 509 01 Nová Paka

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

### **Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

### **Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitá věc se nachází severně od rybníka Liduška, jižně od středu obce - viz přiložená mapa.

Jedná se o pozemek, který je užíván jako zamokřená plocha. Podle územního plánu je pozemek určen jako NSp - plocha smíšené nezastavěného území. Předmětem ocenění je pouze pozemek. Předmětem ocenění je pouze pozemek. Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

### **4.2. Ocenění**

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

---

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Studénka u Nové Paky 509 01 Nová Paka
LV:	259
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Jičín
Obec:	Nová Paka
Katastrální území:	Studénka u Nové Paky
Počet obyvatel:	9 044

#### **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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Pozemek**

## Ocenění

### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 6 - pozemky močálů, mokřad a bažin</b>						
§ 8 odstavce 6	4,60	0,25	1,00		80 %	2,07
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavce 6	vodní plocha	294	745		2,07	1 542,15
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 745 m <sup>2</sup>						<b>1 542,15</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **1 542,15 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek

##### Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje dopravní dostupnost oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vybavenost oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

##### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický

průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej louky 4 188 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Lázně Bělhrad - Dolní Javoří, okres Jičín			
<b>Popis:</b>	Nabízím prodej louky v k.ú Dolní Javoří, č.p. 134/7, 138/1 a 138/3 o celkové výměře 4188 m <sup>2</sup> . Na pozemky je přístup přes pozemky vlastníci Královéhradecký kraj. Bez provize RK, prodej od přímého vlastníka. V případě dotazů kontaktujte info@levnepole.cz			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
150 000	4 188	35,82	0,76	27,22



<b>Název:</b>	<b>Prodej pole 5 406 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Nová Paka - Radkyně, okres Jičín			
<b>Popis:</b>	Hledáte pozemek na zajímavou investici? Zemědělské pozemky jsou v dnešní době výhodně uložené finance, které nepodléhají inflaci a z dlouhodobého hlediska jsou velmi výhodné. Pozemek se nachází v k.ú. Radkyně necelých 100 m od zastavěné části obce Radkyně. Parcela je dle územního plánu zařazena do zemědělských ploch. p.č. 313/4 – 5406 m <sup>2</sup> – orná půda Lokalizace: 50.477380145, 15.557529514 V případě zájmu kontaktujte: IVANA ŠTĚPÁNOVÁ 737 888 824 Ivana.stepanova@email.cz			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
152 000	5 406	28,12	0,76	21,37



<b>Název:</b>	<b>Prodej louky 5 746 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Nová Paka - Radkyně, okres Jičín			
<b>Popis:</b>	Hledáte pozemek na zajímavou investici? Zemědělské pozemky jsou v dnešní době výhodně uložené finance, které nepodléhají inflaci a z dlouhodobého hlediska jsou velmi výhodné. Pozemky se nacházejí v k.ú. Radkyně vzdálených cca 250 m od obce Radkyně. Parcela je dle územního plánu zařazena do zemědělských ploch. p.č. 70/1 –			

5746 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost Lokalizace: 50.471155692, 15.563778566 V případě zájmu kontaktujte: IVANA ŠTĚPÁNOVÁ 737 888 824 Ivana.stepanova@email.cz

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
201 200	5 746	35,02	0,72	<b>25,21</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	21 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	27 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
vodní plocha	294	745	24,60		18 327
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>745</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>18 327</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek 1 542,20 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 542,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 540,- Kč**

slovy: Jedentisícpětsetčtyřicet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 540 Kč**

slovy: Jedentisícpětsetčtyřicet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 18 327,- Kč

Hodnota pozemku	18 327 Kč
-----------------	-----------



---

## **Obvyklá cena**

**18 327 Kč**

slovy: Osmnácttisíctřistadvacetsedm Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### **5.2. Kontrola postupu**

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

**OBVYKLÁ CENA**

**18 327 Kč**

slovy: Osmnácttisíctřistadvacetsedm Kč

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou: Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu. Na realitním trhu s nemovitými věcmi se běžně s podobnými pozemky moc neobchoduje a z tohoto důvodu bylo při stanovení tržní hodnoty - obvyklé ceny přihlédnuto k zjištěné ceně a k ceně zjištěné porovnáním, a to podobných pozemků v oblasti.

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5424/2022.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5424/2022 evidence posudků.

V Hranicích 03.05.2022

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 5424/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2022 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 00016918 pro Ministerstvo zemědělství ČR  
sekce informační

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573248 Nová Paka  
at.území: 758345 Studénka u Nové Paky List vlastnictví: 259  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu		
Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6	00016918	

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
294	745	vodní plocha	zamokřená plocha	

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí SPU-388896/2015 ze dne 18.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2015 00:00:00. Zápis proveden dne 20.08.2015.

Z-3195/2015-604

Pro: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6  
Česká republika, RČ/IČO: 00016918  
00000001-001

› Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene Pobočka Jičín SPU-278786/2015 ze dne 27.07.2015. Právní moc ke dni 14.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2015 00:00:00. Zápis proveden dne 20.08.2015.

Z-3195/2015-604

Pro: Česká republika,  
Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6 RČ/IČO: 00000001-001  
00016918

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

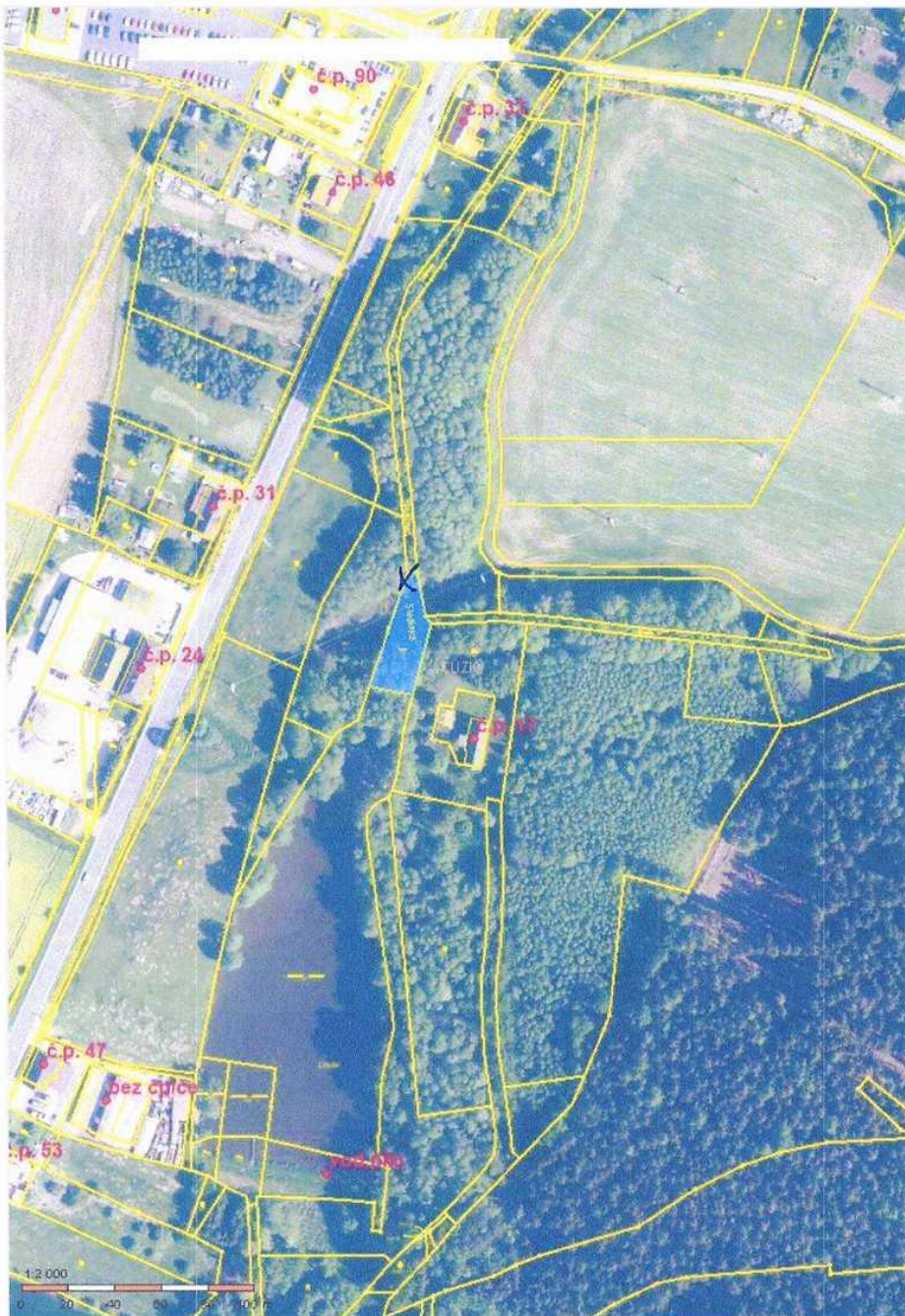
Vyhотовil:  
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.04.2022 11:18:25

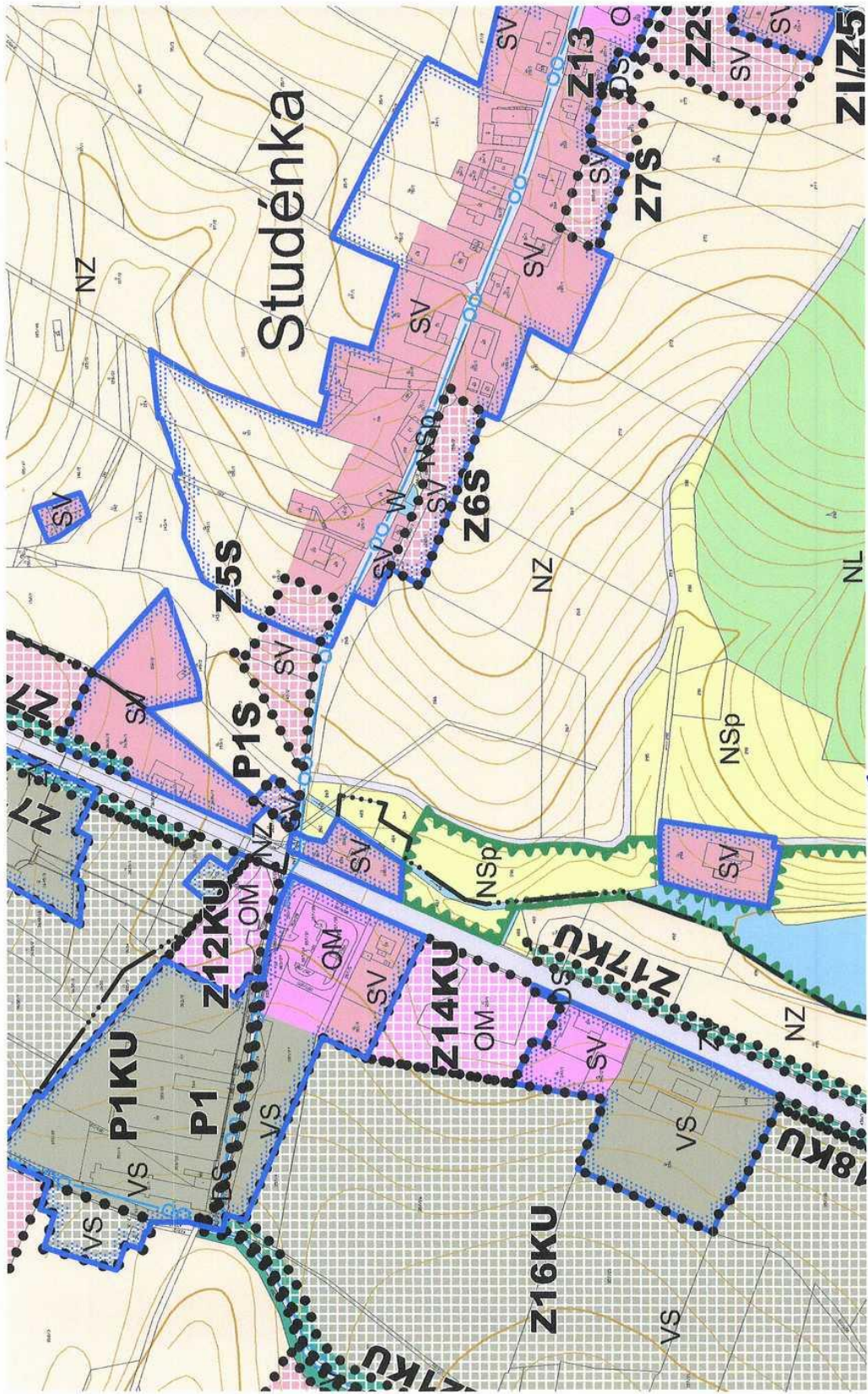
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.  
strana 1

STUDENKA U NOVE' PAKY

LV 259



GPS 50°28'28"N  
15°30'08"E



*USp - plochy smíšené vešstaveného území*