ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 077330/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Děčín, Mgr. Zdeněk Pánek-soudní exekutor, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV
Číslo jednací:	112 EX 774/24-67
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	09.10.2025
Zpracováno ke dni:	09.10.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení a 1x pdf.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 22.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky v užívání pana Zdeňka Čížka, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 67/2000 na společných částech budovy č.p. 189 a st.p.č. 213/2 v obci Stará Paka, okres Jičín, katastrální území Stará Paka na listu vlastnictví č. 965.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, znalecký posudek, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán. Na stavebním úřadě byla dohledána částečná projektová dokumentace budovy a bytu.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.
Adresa předmětu ocenění:	Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Jičín
Obec:	Stará Paka
Ulice:	Tovární
Katastrální území:	Stará Paka

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.10.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do bytu vpuštěn. Přítomná osoba prohlídce - odhadce Ing. Zdeněk Mazáček.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Zdeněk Čížek, Nová Ves nade Popelkou 246, 51271 Nová Ves nade Popelkou podíl 67/2000 na st.p.č. 213/2, jejíž součástí je stavba: Stará Paka. Č.p. 189, obč. vybavenost

Nemovitosti:

Bytová jednotka v užívání pana Zdeňka Čížka, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 67/2000 na společných částech budovy č.p. 189 a st.p.č. 213/2 v obci Stará Paka, okres Jičín, katastrální území Stará Paka na listu vlastnictví č. 965.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Poznámka:
dům je v KN veden jako budova občanské vybavenosti. Kolem roku 1980 došlo ke stavebním úpravám domu a vestavbě bytových jednotek pro zaměstnance továrny. Po r. 1994 došlo k privatizaci domu, kdy uživatelé jednotlivých bytů nabyli podílové spoluvlastnictví k pozemku i budově v poměru podlahových ploch užívaných bytů, aniž došlo k vymezení bytových jednotek. Tento stav trvá dodnes.

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má 1 nadzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované obytné podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má smíšené, stropy jsou zčásti keramicko-betonové a zčásti dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří plechové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, půdní prostor, schodiště.

Energetická náročnost budovy je v kategorii: G - Mimořádně nehospodárná.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920, celkově stavebně upraven a rekonstruován v r. 1980.

Vady bytového domu:

vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek
rozvody: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Jednotka se nachází v 1. NP domu č.p. 189. Dispozice jednotky je 2+1.

Podlahové plochy bytu

předsíň:	10,56 *	1,00 =	10,56 m^2
komora:	2,80 *	1,00 =	2,80 m^2
koupelna:	5,94 *	1,00 =	5,94 m^2
jídelna:	11,48 *	1,00 =	11,48 m^2
kuchyň:	8,84 *	1,00 =	8,84 m^2
pokoj:	18,00 *	1,00 =	18,00 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			**57,62 m^2**

Podlahová plocha	57,62 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství	57,62 m^2

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená, dosud nevyměněná za plastová. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod a jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kombinovaný sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana a umyvadlo, na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a prosklené, zárubně jsou ocelové, vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba
chodba: keramická dlažba
koupelna, WC: keramická dlažba
kuchyně: lino
místnosti: lino, koberec

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je řešeno lokálně plynovými topidly WAW, ohřev vody zajišťuje el. bojler.

Vady bytové jednotky:

vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek
rozvody: zastaralý prvek

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí, dlouhodobě bez řádné údržby.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý.

Přístup je bezproblémový z ulice Tovární.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1552	ostatní plocha	Obec Stará Paka, Revoluční 180, 50791 Stará Paka

Bytový objekt je postaven na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Ve \staré Pace je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Nejdůležitější úřady jsou v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti v Nové Pace. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	0
	PENB	G - Mimořádně nehospodárná
	Dům byl postaven v roce	1920
	Rozsah rekonstrukce domu	1980 celková rekonstrukce a modernizace
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické, dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, půdní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	1
	Bytové jádro	vyzděné

	Typ oken v jednotce	dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha 57,62 m² Podlahová plocha vč. příslušenství 57,62 m²
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	plynové WAW
	Topná tělesa	
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler
	Podlahy v bytě	ostatní: keramická dlažba chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: lino
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	Konstrukce / Rozsah / Rok koupelna / celková / 1980
	Vady bytové jednotky	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	ne

	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
Širší vztahy		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Věcná práva, jiné		
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.10.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění:	Tovární 189 507 91 Stará Paka
LV:	965
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Jičín
Obec:	Stará Paka
Katastrální území:	Stará Paka
Počet obyvatel:	2 134

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 254,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 007,00 Kč/m^2**

Obsah

1. Byt
2. pozemek

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,926}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,980}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující 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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,982**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,039**

1. Byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	39 481,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
předsíň:	10,56 *	1,00 =	10,56 m^2
komora:	2,80 *	1,00 =	2,80 m^2
koupelna:	5,94 *	1,00 =	5,94 m^2
jídelna:	11,48 *	1,00 =	11,48 m^2
kuchyň:	8,84 *	1,00 =	8,84 m^2
pokoj:	18,00 *	1,00 =	18,00 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			57,62 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00

7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - plynová topidla WAW	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stavby 45 let po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0,005 * (45 + 15) =$ **0,700**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0,700 =$ **0,619**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,926**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,060**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 39\,481,-$ Kč/m^2 * 0,619 = 24 438,74 Kč/m^2

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,62$ m^2 * 24 438,74 Kč/m^2 * 0,926 * 1,060= 1 382 193,72 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 382 193,72 Kč

2. pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,980**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,060**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní 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

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

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,060 =$ **1,039**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Index	Koef.	Upr. cena

		[Kč/m^2]		[Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1		1 007,-	1,039	1 046,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 213/2	1 170	1 046,27	1 224 135,90
Stavební pozemek - celkem			1 170		**1 224 135,90**
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**1 224 135,90 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	67 / 2 000
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	**41 008,55 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Byt	1 382 193,70 Kč
2. pozemek (podíl)	41 008,60 Kč

Cena zjištěná - celkem: 1 423 202,30 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 423 200,- Kč

slovy: Jeden milion čtyři sta dvacet tři tisíc dvě stě Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka v užívání Zdeňka Čížka

Bytová jednotka,Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín	58 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	bez sklepa a lodžie	podílové spoluvlastnictví
1	Revoluční č.p. 381, Stará Paka, okres Jičín	62 m^2	cihlová	dobrý	sklep, balkon	osobní vlastnictví
2	U Továrny, Stará Paka, okres Jičín	86 m^2	cihlová	velmi dobrý	terasa do zahrady	podílové spoluvlastnictví
3	Gebauerova č.p. 861, Nová Paka, okres Jičín	62 m^2	cihlová	velmi dobrý	sklepní kóje, užívací právo na pozemek a společné prostory včetně zahradního altánu s napojenou společnou dílnou	osobní vlastnictví
4	Achátová č.p. 1240, Nová Paka, okres Jičín	54 m^2	cihlová	dobrý	sklepní kóje	osobní vlastnictví
5	Revoluční č.p. 444, Stará Paka, okres Jičín	80 m^2	cihlová	velmi dobrý	sklep a prostorná lodžie	osobní vlastnictví

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen Kč	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	45 161,29 Kč	0.9	40 645,16	1	0.98	1	1.1	1.04	1.1	1.233232	32 958,24 Kč
2	42 441,86 Kč	0.9	38 197,67	1	0.89	1	1.2[1]	1.04	1	1.11072	34 390,01 Kč
3	53 064,52 Kč	1	53 064,52	1.1	0.98	1	1.2[2]	1.05	1.1	1.494108	35 515,85 Kč
4	42 592,59 Kč	1	42 592,59	1.1	1.02	1	1.1	1.02	1.1	1.3847724	30 757,83 Kč
5	36 875,00 Kč	1	36 875,00	1	0.91	1	1.2[3]	1.04	1.1	1.249248	29 517,76 Kč

Celkem průměr	32 627,93 Kč
Minimum	29 517,76 Kč
Maximum	35 515,85 Kč
Směrodatná odchylka - s	2 486,19 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	30 141,74 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	35 114,12 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentáře:

[1][K4; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší

[2][K4; č.3] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší

[3][K4; č.5] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci domu (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.
Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

32 627,93 Kč/m^2

* 58 m^2

= 1 892 420 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 892 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka,Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín	58 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	bez sklepa a lodžie	podílové spoluvlastnictví
1	Revoluční č.p. 381, Stará Paka, okres Jičín	62 m^2	cihlová	dobrý	sklep, balkon	osobní vlastnictví
2	U Továrny, Stará Paka, okres Jičín	86 m^2	cihlová	velmi dobrý	terasa do zahrady	podílové spoluvlastnictví
3	Gebauerova č.p. 861, Nová Paka, okres Jičín	62 m^2	cihlová	velmi dobrý	sklepní kóje, užívací právo na pozemek a společné prostory včetně zahradního altánu s napojenou společnou dílnou	osobní vlastnictví
4	Achátová č.p. 1240, Nová Paka, okres Jičín	54 m^2	cihlová	dobrý	sklepní kóje	osobní vlastnictví
5	Revoluční č.p. 444, Stará Paka, okres Jičín	80 m^2	cihlová	velmi dobrý	sklep a prostorná lodžie	osobní vlastnictví

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	45 161,29 Kč	0.9	40 645,16 Kč
2	42 441,86 Kč	0.9	38 197,67 Kč
3	53 064,52 Kč	1	53 064,52 Kč
4	42 592,59 Kč	1	42 592,59 Kč
5	36 875,00 Kč	1	36 875,00 Kč

Minimální hodnota	(případ č.5)	36 875,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	53 064,52 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.44
Střední hodnota		42 274,99 Kč
Medián		42 592,59 Kč
Rozdíl max-min		16 189,52 Kč

Základní cena: 42 274,99 Kč/m^2

Úprava ceny: 42 274,99 Kč * 0,9000 = 38 047,49 Kč/m^2

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

38 047,49 Kč/m^2

* 58 m^2

= 2 206 754 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 207 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka,Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín	58 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	bez sklepa a lodžie	podílové spoluvlastnictví
1	Revoluční č.p. 381, Stará Paka, okres Jičín	62 m^2	cihlová	dobrý	sklep, balkon	osobní vlastnictví
2	U Továrny, Stará Paka, okres Jičín	86 m^2	cihlová	velmi dobrý	terasa do zahrady	podílové spoluvlastnictví
3	Gebauerova č.p. 861, Nová Paka, okres Jičín	62 m^2	cihlová	velmi dobrý	sklepní kóje, užívací právo na pozemek a společné prostory včetně zahradního altánu s napojenou společnou dílnou	osobní vlastnictví
4	Achátová č.p. 1240, Nová Paka, okres Jičín	54 m^2	cihlová	dobrý	sklepní kóje	osobní vlastnictví
5	Revoluční č.p. 444, Stará Paka, okres Jičín	80 m^2	cihlová	velmi dobrý	sklep a prostorná lodžie	osobní vlastnictví

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	45 161,29 Kč	0.9	40 645,16 Kč
2	42 441,86 Kč	0.9	38 197,67 Kč
3	53 064,52 Kč	1	53 064,52 Kč
4	42 592,59 Kč	1	42 592,59 Kč
5	36 875,00 Kč	1	36 875,00 Kč

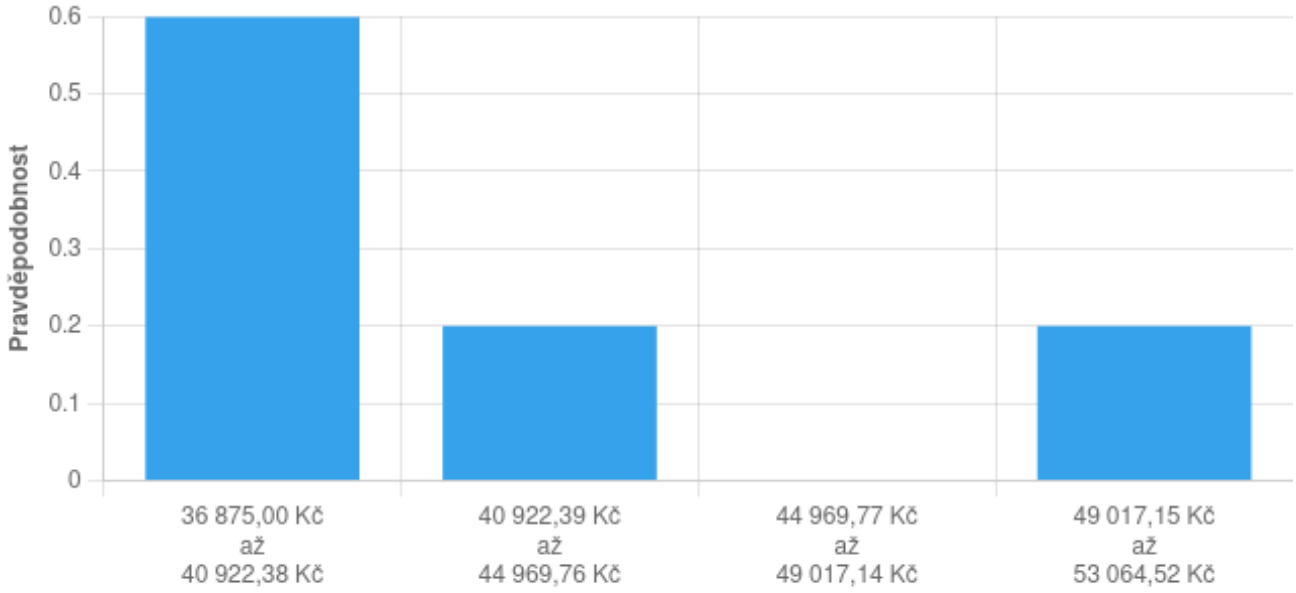
Minimální hodnota	(případ č.5)	36 875,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	53 064,52 Kč

Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.44
Aritmetický průměr		**42 274,99 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
36 875,00 Kč	až	40 922,38 Kč	3	0.6
40 922,39 Kč	až	44 969,76 Kč	1	0.2
44 969,77 Kč	až	49 017,14 Kč	0	0
49 017,15 Kč	až	53 064,52 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 36 875,00 Kč/m^2 do 40 922,38 Kč/m^2

* 58 m^2

od 2 138 750,00 Kč do 2 373 498,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2 139 000 Kč do 2 373 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 423 200 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 892 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 207 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 139 000 Kč do 2 373 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny.
Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.
Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky v užívání pana Zdeňka Čížka, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 67/2000 na společných částech budovy č.p. 189 a st.p.č. 213/2 v obci Stará Paka, okres Jičín, katastrální území Stará Paka na listu vlastnictví č. 965.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 890 000,- Kč

Slovy: jedenmilionosmsetdevadesáttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.10.2025

…… ……

Martin Málek Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 077330/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.09.2025 12:20:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 774/24 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: CZ0522 Jičín — Obec: 573507 Stará Paka

Kat.území: 753823 Stará Paka — List vlastnictví: 965

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Čížek Zdeněk, č.p. 246, 51271 Nová Ves nad Popelkou	790726/3441	67/2000
DEO lesy s.r.o., Revoluční 366, 50791 Stará Paka	09132643	67/2000
Dobrá Miluše, Pod lipami 902, Valdické Předměstí, 50601 Jičín	776012/3437	21/1000
Dobrý Jan, Pod lipami 902, Valdické Předměstí, 50601 Jičín	770928/3186	21/1000
Dyntr Jiří, Tovární 189, 50791 Stará Paka	750514/3206	43/1000
Dyntrová Martina, Tovární 189, 50791 Stará Paka	745903/3175	59/2000
Haas Jiří, Tovární 189, 50791 Stará Paka	650519/1495	81/1000
Hlostová Pavlína, Revoluční 379, 50791 Stará Paka	946124/4925	42/1000
Kohútová Zdeňka, Revoluční 174, 50791 Stará Paka	815224/3198	81/1000
Kovtun Romana, Tovární 189, 50791 Stará Paka	985527/3703	59/1000
SJ Lánský Roman a Lánská Alena, Tovární 189, 50791 Stará Paka	681203/0467 635209/0745	79/1000
SJ Marek Vladislav a Marková Elizbieta, Tovární 189, 50791 Stará Paka	610404/0646 615620/1920	81/1000
Nýdrle Karel, Smetanova 152, Holínské Předměstí, 50601 Jičín	690819/3182	103/1000
Straňák Václav, Komenského 1224, 50901 Nová Paka	600102/0146	43/1000
Valterová Milena, Tovární 189, 50791 Stará Paka	645326/0198	29/500
SJ Vik Roman a Viková Olga, Sv. Čecha 1427, 50901 Nová Paka	710916/3182 815108/3457	58/1000
Vinklářová Diana, Tovární 189, 50791 Stará Paka	966213/3701	59/2000
SJ Vojtek František a Vojteková Marie, Tovární 187, 50791 Stará Paka, Tovární 189, 50791 Stará Paka	540806/3111 565129/1338	104/1000

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 213/2	1170	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Stará Paka, č.p. 189, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 213/2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

  Povinnost k

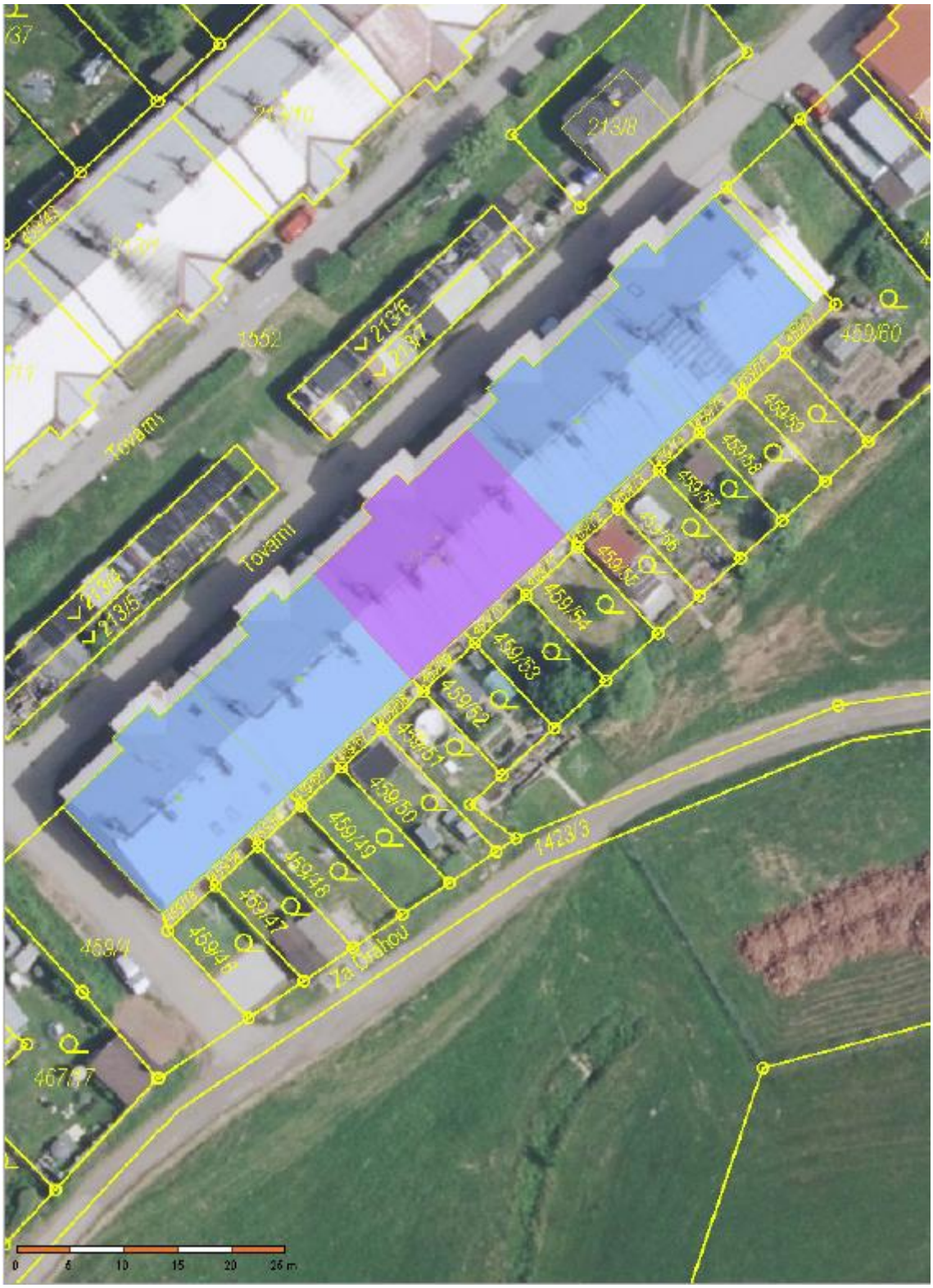
  Čížek Zdeněk, č.p. 246, 51271 Nová Ves nad Popelkou,
  RČ/IČO: 790726/3441

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 1 čj. 099 EX-3409/2024 -8 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku

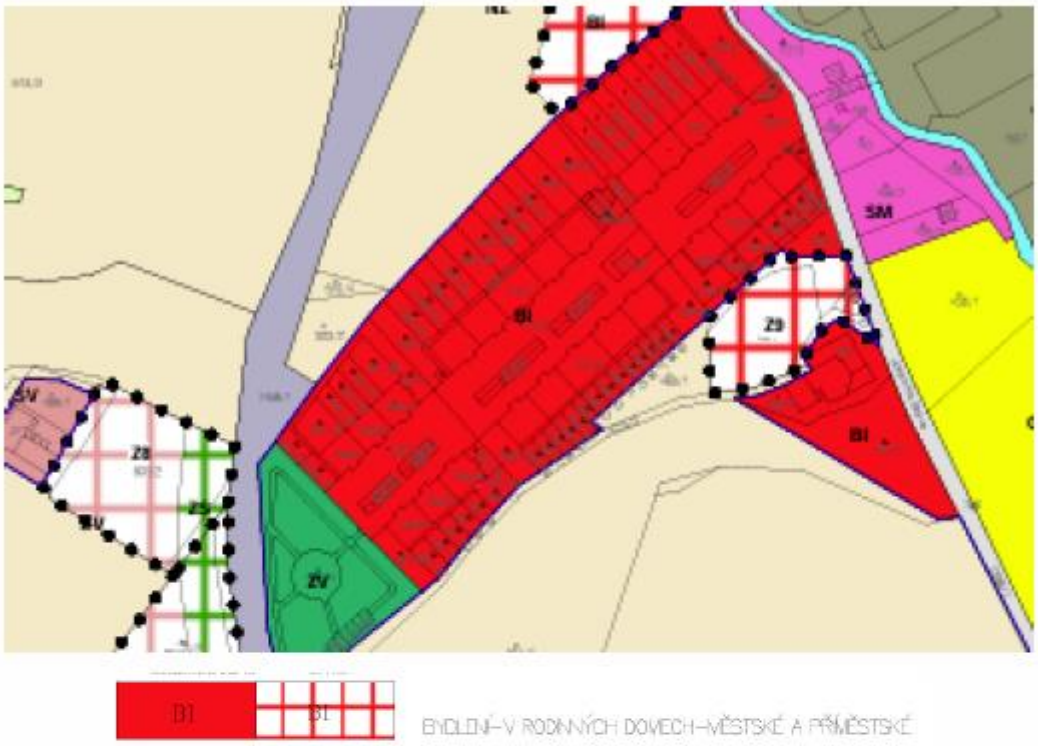
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.
strana 1

Katastrální mapa

Ortofoto mapa



Územní plán



Situace

Fotodokumentace předmětu ocenění

Nahlédnutí oknem do kuchyně

SZ průčelí domu

JV průčelí domu

JV průčelí domu

JV průčelí domu

Kůlny před demolicí na p.p.č. 213/7

P.p.č. 213/5 po demolici kůlen

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

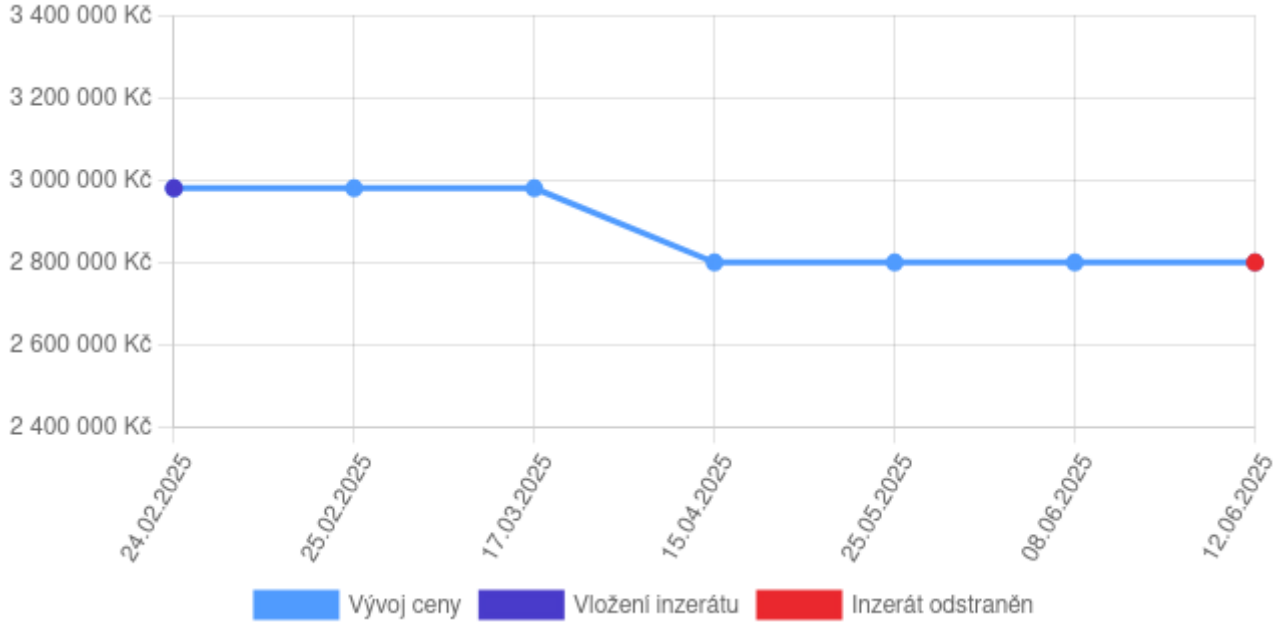
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Revoluční č.p. 381, Stará Paka, okres Jičín	**Cena**	2 800 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Připojení ke studni, Místní zdroj	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	4 m^2	**Balkón**	Ano
Plocha balkónu	2 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	62 m^2
Podlahová plocha	62 m^2	**Dispozice**	3+1
Vytápění	Plynový kotel	**Podlaží bytu**	2
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová

Nabízíme k prodeji prostorný byt 3+1 v osobním vlastnictví o podlahové ploše 62 m² v 2. nadzemním patře cihlového domu v klidné části obce v Stará Paka. Dispozice bytu: vstupní chodba, obývací pokoj s balkonem, ložnice, pokoj, kuchyně, koupelna a samostatné WC. K bytu dále náleží dva sklepy v suterénu domu a další části společných prostorů. Parkovací stání je volně před domem. Veškerá občanská vybavenost včetně MHD je v blízkém okolí domu, což zajišťuje pohodlné bydlení pro každodenní život. Bytový dům je po částečné revitalizaci - zateplení, výměna oken. Přívod vody z vlastní studny. Neváhejte nás kontaktovat pro další informace a domluvte si osobní prohlídku této nemovitosti s makléřem.

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

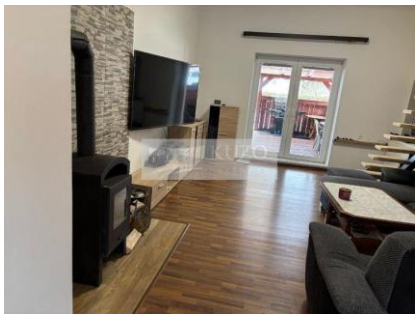
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

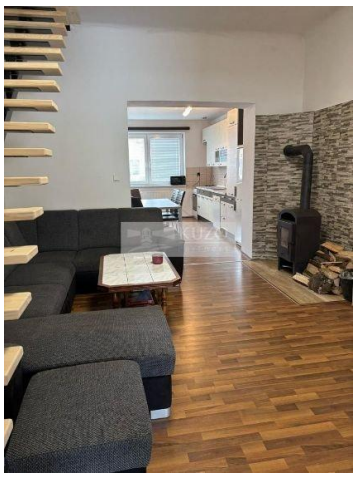
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	U Továrny, Stará Paka, okres Jičín	**Cena**	3 650 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Vybaveno	Částečně	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	115 m^2	**Podlahová plocha**	86 m^2
Plocha zahrady	45 m^2	**Dispozice**	3+1
Podlaží bytu	1	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová		

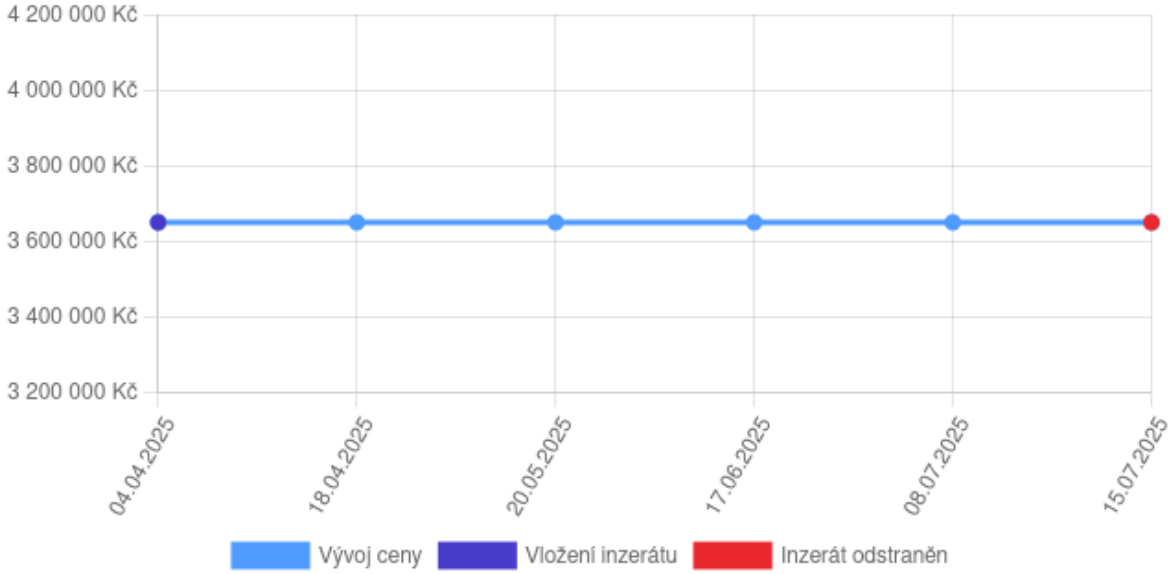
Prodej bytu s dispozicí 3+1 ve Staré Pace, ul. U Továrny se zastřešenou pergolou a zahradou. Užitná plocha bytu je 86 m2. Zahrada navazuje přímo na terasu a je umístěna na SZ stranu. Možná sleva vážnému zájemci při rychlém jednání! Byt prošel kompletní rekonstrukcí, poslední probíhala koncem loňského roku. Dispozice přízemí: chodba, kuchyně, hlavní místnost, koupelna s WC; podkroví: dvě ložnice, koupelna. Koncem minulého roku proběhla úprava v podkroví, kde vznikly dvě místnosti a koupelna. Střecha je izolována proti úniku tepla foukanou izolací, krytina plechová. Z hlavní místnosti je přístupná terasa a zahrada, do podkroví vede dřevěné schodiště. V přízemí je samostatná kuchyně s jídelním koutem, podlahy plovoucí a dlažba. Rekonstrukce přízemí proběhla cca před 8 lety a zahrnovala úpravy podlahy, provedení nových omítek, stropu, výměně oken a rekonstrukci koupelny. Terasa byla vybudována před 4 lety. V podkrovním pokoji jsou vyvedeny všechny instalace pro kuchyň, v současnosti jsou skryty a pokoj je využíván jako ložnice. Vytápění: elektro kotel, umístěný mimo bytovou jednotku, krbová kamna v obývacím pokoji. Krb je vyvložkován a po potřebné revizi. Nejedná se o krajní byt, což je výhoda v rámci tepelných úspor. V přízemí je uzamykatelný prostor pro uložení sezónních věcí, možné využívat také půdní prostory. Možnost přikoupení garáže za výhodnou cenu! Celý objekt zahrnuje celkem 5 bytových jednotek a je veden jako bytový dům. Charakterem připomíná řadové rodinné bydlení s vlastním pozemkem. Předmětný byt má vstup a společnou chodbu pro 2 jednotky. S prodejem jednotky se váže též podíl na společných částech domu a pozemku.

2. Fotodokumentace

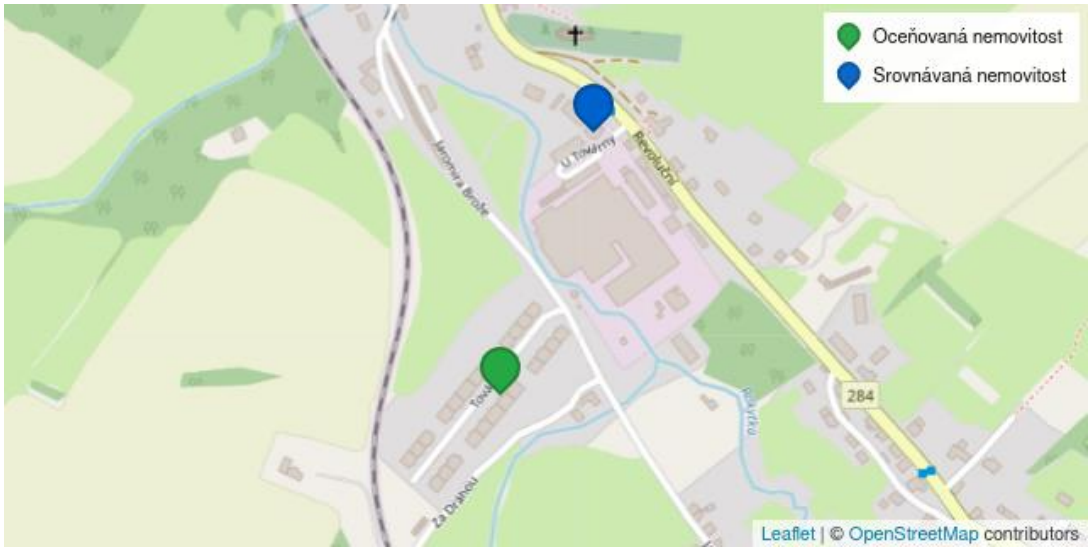




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

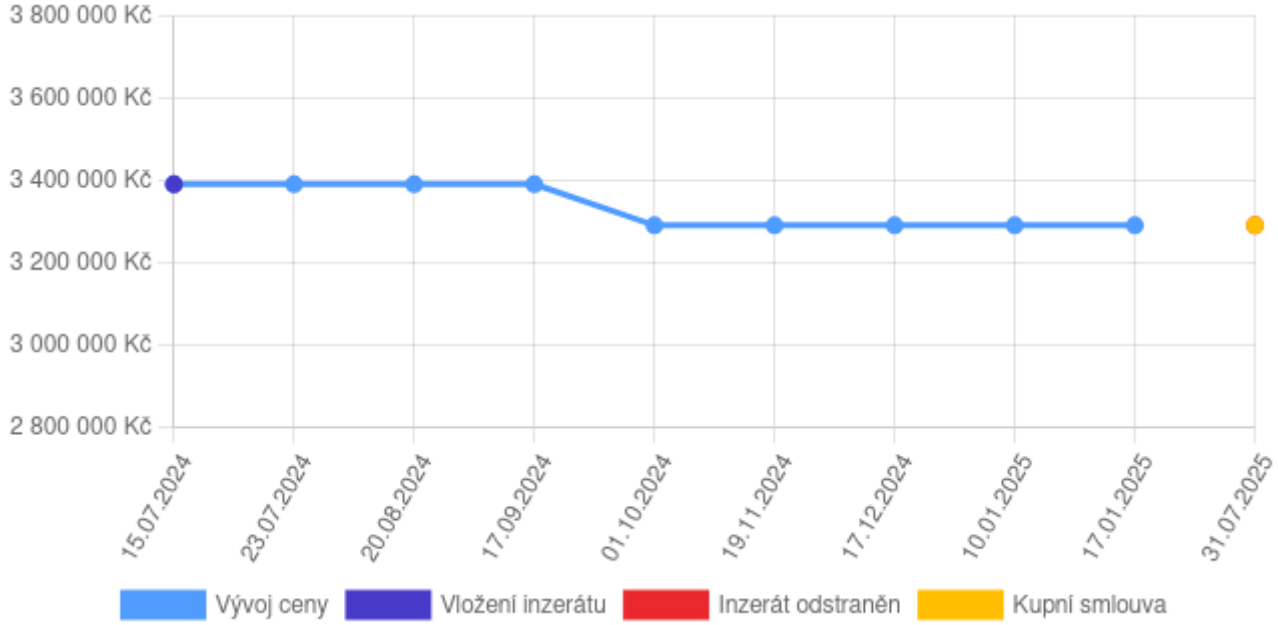
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Gebauerova č.p. 861, Nová Paka, okres Jičín	**Cena dle KS**	3 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.07.2025	**Číslo řízení**	V-4370/2025-604
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	62 m^2	**Podlahová plocha**	62 m^2
Dispozice	2+kk	**Vytápění**	Plynový kotel
Podlaží bytu	2		

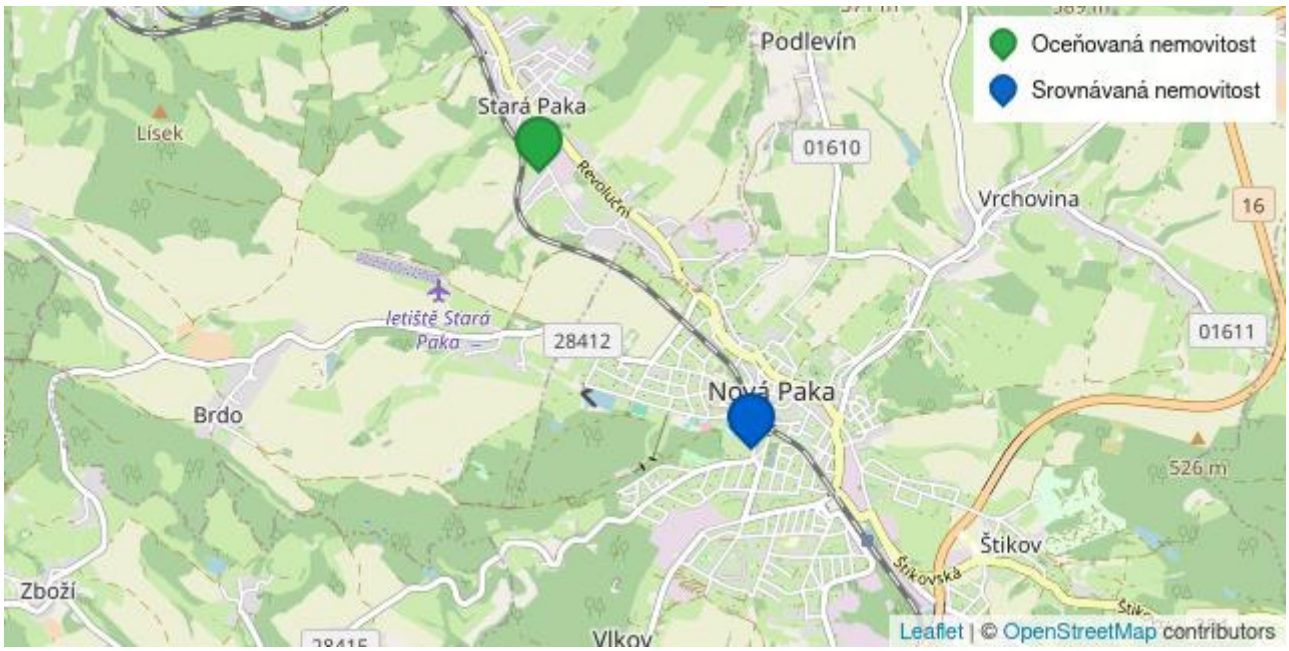
Nabízíme k prodeji jedinečnou bytovou jednotku v 1. podlaží ze dvou v krásné historické vile, která nedávno prošla kompletní rekonstrukcí. Byt se nachází v klidné ulici Gebauerova v centru Nové Paky.Popis:Vnitřní dispozice: prostorná chodba, kuchyňský kout, jídelna ve výklenku obývacího pokoje, prostorný obývací pokoj, koupelna s odděleným WC.Vybavení: plynový kotel zajišťuje ohřev vody a vytápění, elektrická energie 230V.Výhody: Možnost přestavby z 2+kk na 2+1 dle potřeb a přání nového majitele.K bytu patří: sklepní kóje, společenská místnost, užívací právo na pozemek a společné prostory včetně zahradního altánu s napojenou společnou dílnou. Plocha bytu: 62 m2. Společný pozemek: 2390 m2.O obci:Nová Paka je branou do Krkonoš, kde je sportovní vyžití jak v zimě tak v létě. Obec poskytuje spoustu možností pro aktivní odpočinek v přírodě a zároveň je dobře dostupná veškerou občanskou vybaveností.Ostatní informace:Fond oprav: 1.400, KčNáklady na vytápění a ohřev vody: 2.500, KčElektrické náklady: 1.000, KčTento byt nabízí jedinečnou příležitost pro ty, kteří hledají kombinaci historického šarmu a moderního bydlení v malebné obci Nová Paka. Pro další informace a prohlídku mě neváhejte kontaktovat!

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

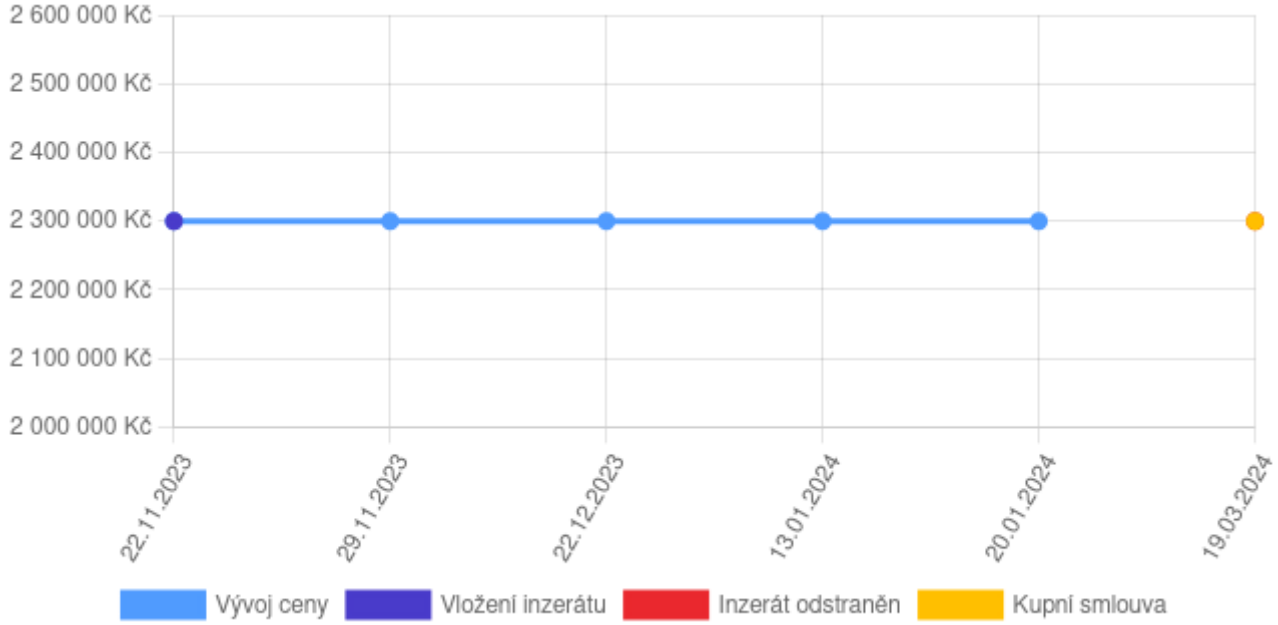
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Achátová č.p. 1240, Nová Paka, okres Jičín	**Cena dle KS**	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.03.2024	**Číslo řízení**	V-1446/2024-604
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	54 m^2	**Dispozice**	2+1
Vytápění	Plynový kotel	**Podlaží bytu**	1
Poloha nemovitosti	Okraj obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice	**Typ objektu**	Patrový

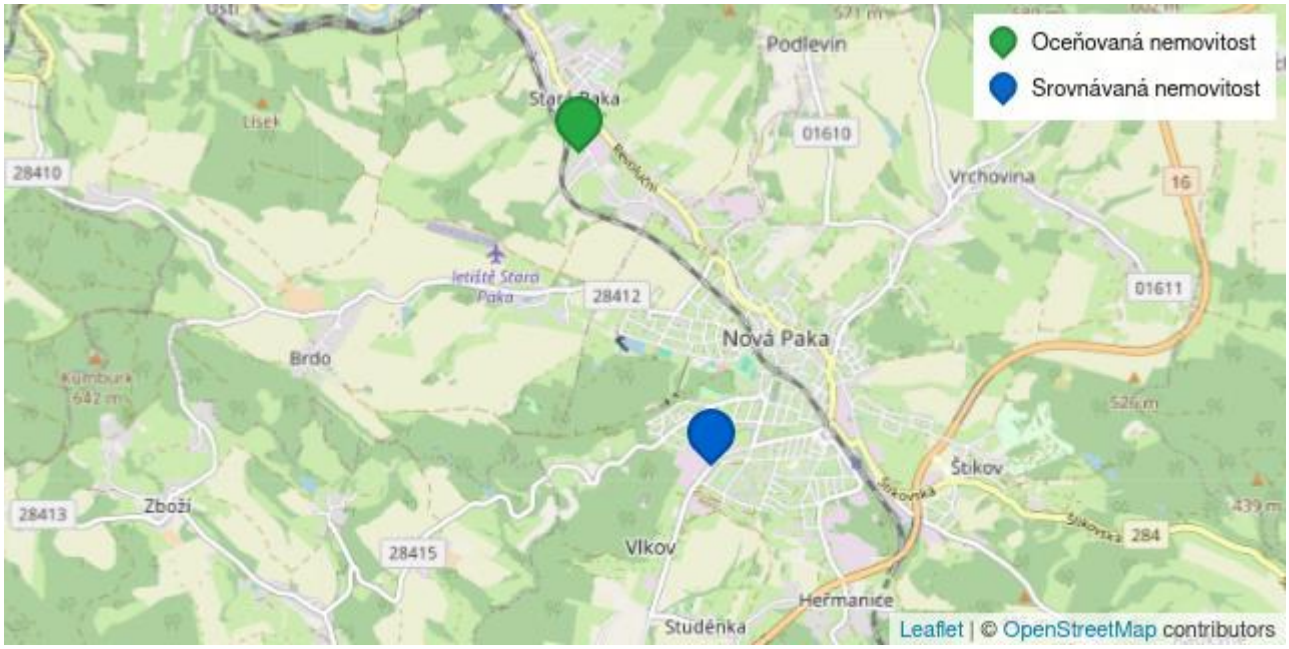
Byt má plastová okna, vlastní kombinovaný plynový kotel k ohřevu vody a UT vytápění. K bytu přísluší i podíl na společně užívaných prostorách. Kontakt, prosím, výhradně prostřednictvím formuláře pod inzerátem.

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

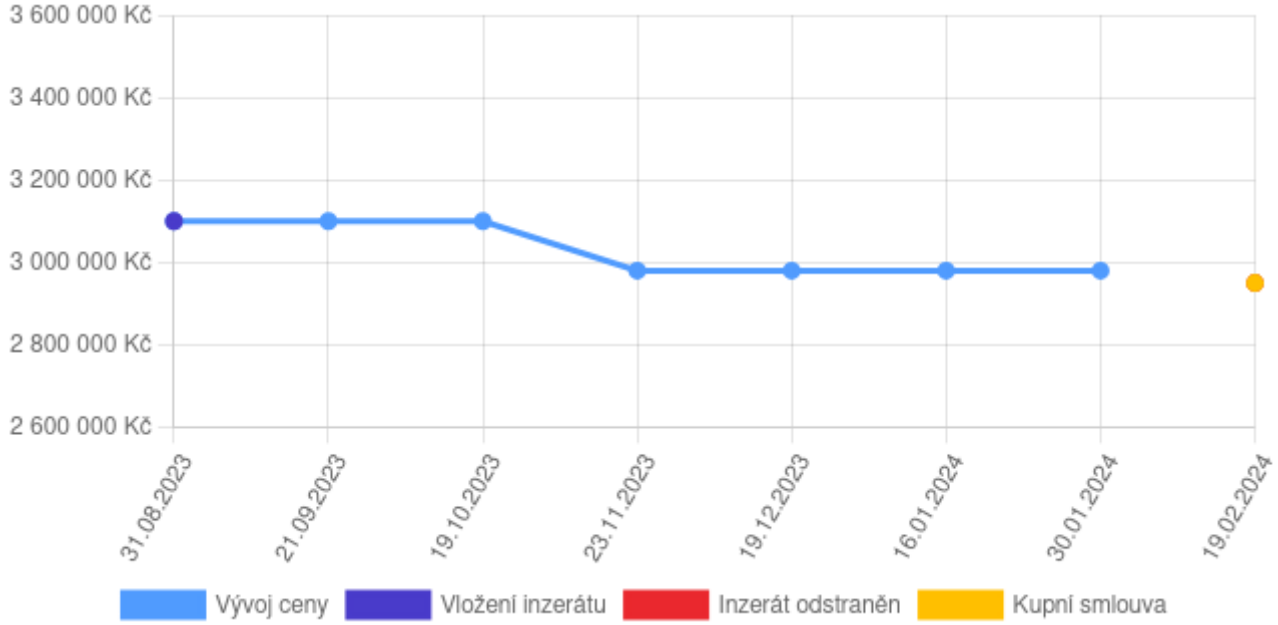
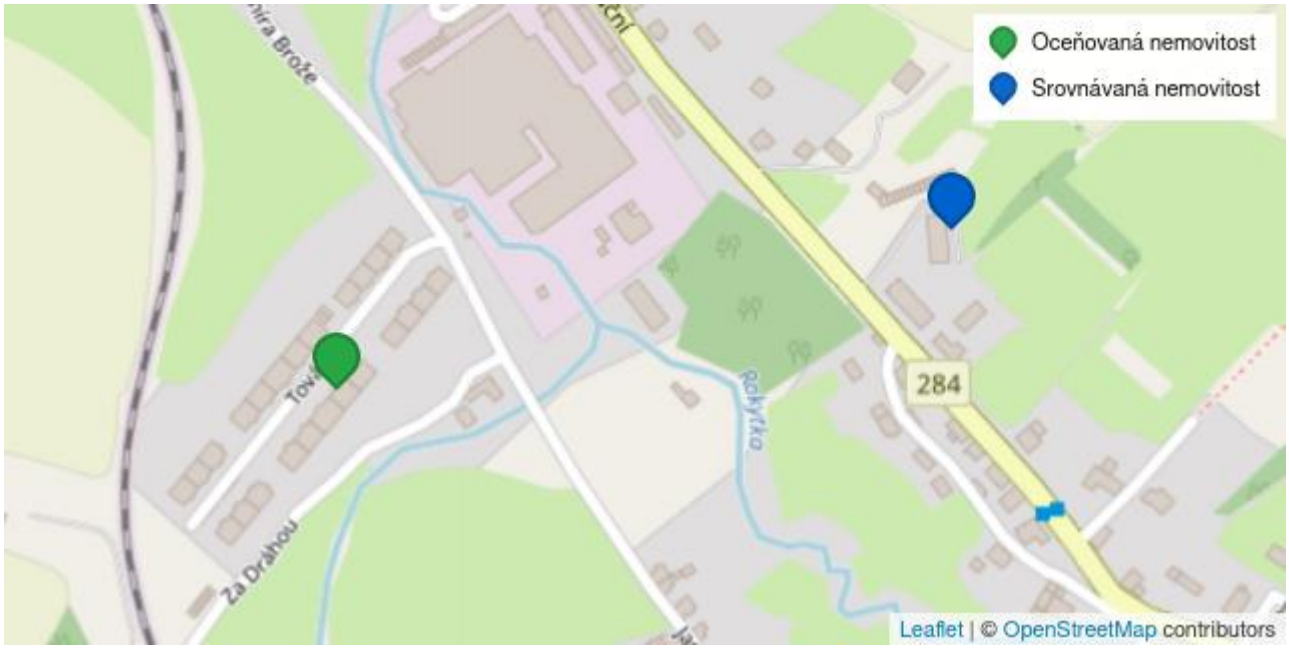
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Revoluční č.p. 444, Stará Paka, okres Jičín	**Cena dle KS**	2 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.02.2024	**Číslo řízení**	V-834/2024-604
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	4	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	F - Velmi nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Velmi dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	84 m^2	**Podlahová plocha**	80 m^2
Dispozice	3+1	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Podlaží bytu	1	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Vlak, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji byt 3+1, v 1.NP, v osobním vlastnictví. Nachází se v obci Stará Paka na pěkném místě obklopen přírodou. Má vlastní plynový kotel , který slouží k topení a ohřevu vody. Vodovod a kanalizace je obecní. K bytu patří sklep a velmi prostorná 7m dlouhá lodžie na SZ stranu. V okolí domu je dostatek míst pro parkování. Kousek pod domem je autobusová zastávka. V obci Stará Paka máme kompletní občanskou vybavenost, školku, školu a sportoviště. Nabídku doporučujeme pro klidné rodinné bydlení na dobré adrese.

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení