

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 077331/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Děčín, Mgr. Zdeněk Pánek- soudní exekutor, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV
Číslo jednací:	112 EX 774/24-68
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:	22.10.2025
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 16 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotoveních a 1x v pdf.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/30 pozemků parc. č. st. 213/5 a st. 213/7 v obci Stará Paka, okres Jičín, katastrální území Stará Paka na listu vlastnictví č. 966.

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 a potvrzena realizace demolice dřevníků na st.p.č. 213/5 a st. 213/7.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	St.p.č. 213/5 a 213/7
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 1/30

Nemovitosti:

St.p.č. 213/5 a st.p.č. 213/7 v obci Stará Paka, okres Jičín, katastrální území Stará Paka na listu vlastnictví č. 966.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemků

Oba oceňované pozemky st.p.č. 213/5 a st.p.č. 213/7 se nacházejí ve vnitrobloku domů v ulici Tovární ve Staré Pace. Na pozemcích do nedávna stály dožité stavby dřevěných kůlen, které jsou ke dni vypracování tohoto posudku odstraněny.

Oceňované pozemky jsou v KN vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. V územním plánu jsou pozemky zařazeny v plochách BI – bydlení v RD městské a příměstské. Jsou obklopeny a přístupné p.p.č. 1552 ve vlastnictví Města Stará Paka.

Pozemky jsou bez staveb, stavebních úprav a porostů.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný.

Přístup je bezproblémový z ulice Tovární.

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

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.

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 popsána 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/m²**

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. 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Pozemek

Ocenění

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

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,039}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [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. 213/5	97	1 046,27	101 488,19
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 213/7	73	1 046,27	76 377,71
Stavební pozemky - celkem			170		177 865,90
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	177 865,90 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 30
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	5 928,86 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 5 928,90 Kč

Cena zjištěná podílu 1/30 - celkem: 5 928,90 Kč

Cena zjištěná podílu 1/30 po zaokrouhlení dle § 50: 5 930,- Kč

slovy: Pět tisíc devět set třicet 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.

St.p.č. 213/5 a st.p.č. 213/7 v katastrálním území Stará Paka

Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín	170 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	možnost všech inž. sítí	
1	Stará Paka, okres Jičín	1210 m ²	pro rodinnou rekreaci	bez sítí	
2	Úbislavice, okres Jičín	3030 m ²	pro výstavbu RD	v blízkosti veřejná voda, elektřina, nutnost ČOV	
3	Borovnice, okres Trutnov	861 m ²	stavební pro bydlení i rekreaci	přípojka elektřiny, kanalizace a vodovodu se nachází 100 m od hranice pozemku	
4	Zápříčnice, Stará Paka, okres Jičín	1772 m ²	pro výstavbu RD	bez sítí	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	818,18 Kč	0.9	736,36 Kč	0.95	0.9	1.1	0.9	1	0.84645	869,94 Kč
2	986,80 Kč	1	986,80 Kč	0.95	0.8 ¹	1.1	0.95	1	0.7942	1 242,51 Kč
3	557,49 Kč	1	557,49 Kč	1	0.94	1.1	0.97	1	1.00298	555,83 Kč
4	959,37 Kč	1	959,37 Kč	0.99	0.85	1.1	0.9	1	0.833085	1 151,59 Kč
Celkem průměr										954,96 Kč
Minimum										555,83 Kč
Maximum										1 242,51 Kč
Směrodatná odchylka - s										309,77 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										645,19 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 264,74 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K2; č.2] velikost srovnávaného pozemku je výrazně větší										

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v atraktivitě polohy (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy (zohledněno koef. K2), účelu využití (zohledněno koef. K3), možnosti připojení inženýrských sítí, (zohledněno koef. K4), Koeficient K5 umožňuje zohlednit úvahu odhadce

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$954,96 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 170 \text{ m}^2$$

$$= 162 344 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

162 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín	170 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	možnost všech inž. sítí	
1	Stará Paka, okres Jičín	1210 m ²	pro rodinnou rekreaci	bez sítí	
2	Úbislavice, okres Jičín	3030 m ²	pro výstavbu RD	v blízkosti veřejná voda, elektřina, nutnost ČOV	
3	Borovnice, okres Trutnov	861 m ²	stavební pro bydlení i rekreaci	přípojka elektřiny, kanalizace a vodovodu se nachází 100 m od hranice pozemku	
4	Zápříčnice, Stará Paka, okres Jičín	1772 m ²	pro výstavbu RD	bez sítí	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	818,18 Kč	0.9	736,36 Kč
2	986,80 Kč	1	986,80 Kč
3	557,49 Kč	1	557,49 Kč
4	959,37 Kč	1	959,37 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	557,49 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	986,80 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.77
Střední hodnota			810,01 Kč
Medián			847,87 Kč
Rozdíl max-min			429,31 Kč

Základní cena: 810,01 Kč/m²

Úprava ceny: 810,01 Kč * 1,1500 = 931,51 Kč/m²

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

$$\begin{aligned}
 & 931,51 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 170 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & = 158\,357 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

158 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Tovární č.p. 189, Stará Paka, okres Jičín	170 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	možnost všech inž. sítí	
1	Stará Paka, okres Jičín	1210 m ²	pro rodinnou rekreaci	bez sítí	
2	Úbislavice, okres Jičín	3030 m ²	pro výstavbu RD	v blízkosti veřejná voda, elektřina, nutnost ČOV	
3	Borovnice, okres Trutnov	861 m ²	stavební pro bydlení i rekreaci	přípojka elektřiny, kanalizace a vodovodu se nachází 100 m od hranice pozemku	
4	Zápříčnice, Stará Paka, okres Jičín	1772 m ²	pro výstavbu RD	bez sítí	

Vyloučení extrémní hodnoty

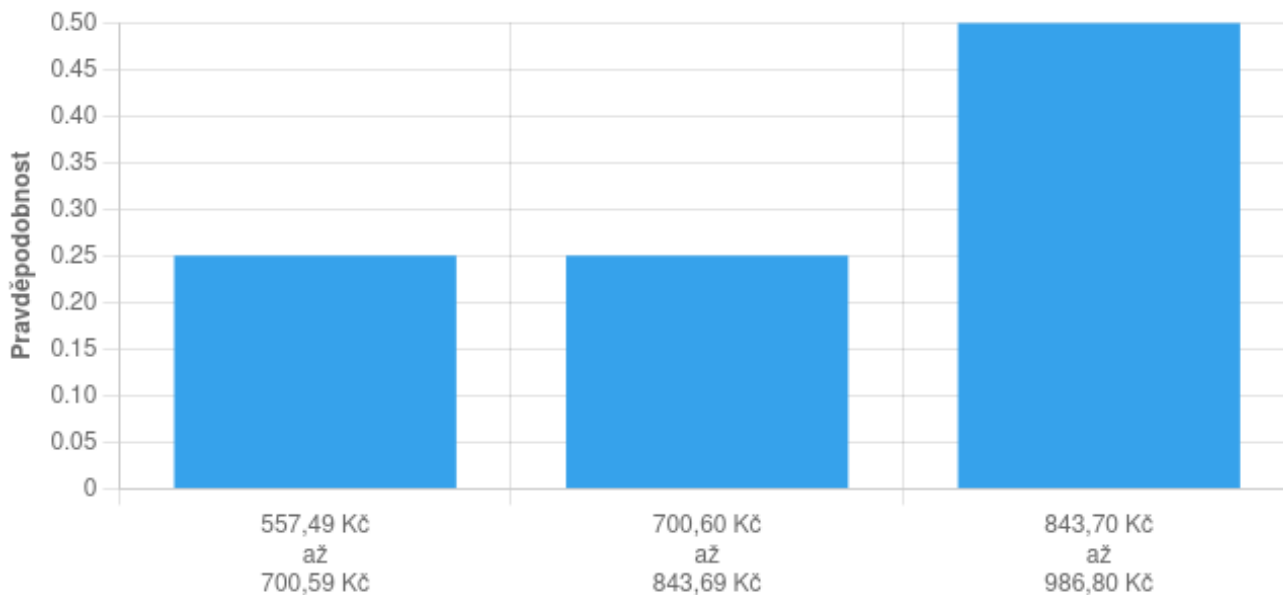
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	818,18 Kč	0.9	736,36 Kč
2	986,80 Kč	1	986,80 Kč
3	557,49 Kč	1	557,49 Kč
4	959,37 Kč	1	959,37 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	557,49 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	986,80 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.77
Aritmetický průměr			810,01 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
557,49 Kč	až	700,59 Kč	1	0.25
700,60 Kč	až	843,69 Kč	1	0.25
843,70 Kč	až	986,80 Kč	2	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

$$\begin{aligned} & \text{od } 843,70 \text{ Kč/m}^2 \text{ do } 986,80 \text{ Kč/m}^2 \\ & \quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 170 \text{ m}^2} \\ & \text{od } 143\,429,00 \text{ Kč do } 167\,756,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

od 143 000 Kč do 168 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

177 866 Kč

Cena podílu 1/30 po zaokrouhlení: 5 930 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

162 000 Kč

Cena podílu 1/30 po zaokrouhlení: 5 400 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

158 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 143 000 Kč do 168 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Poznámka:

Předpokládá se sjednocení vlastnictví, proto není uplatněna srážka pro menší hodnotu spoluvlastnického podílu.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/30 pozemků parc. č. st. 213/5 a st. 213/7 v obci Stará Paka, okres Jičín, katastrální území Stará Paka na listu vlastnictví č. 966.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/30 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5 400,- Kč

Slovy: pětisícčtyřista 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 077331/2025.

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: 966
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	1/30
Obec Stará Paka, Revoluční 180, 50791 Stará Paka	00272132	14/15
Sirový Roman, Tovární 189, 50791 Stará Paka	750418/3203	1/30

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky					
St. 213/5		97	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
St. 213/7		73	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

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

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Sirový Roman, Tovární 189, 50791 Stará Paka, RČ/IČO:
750418/3203

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-03807/2023 -9 ze dne 08.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 09:55:07. Zápis proveden dne 13.03.2023; uloženo na prac. Jičín
Z-1079/2023-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/30

Povinnost k

Sirový Roman, Tovární 189, 50791 Stará Paka, RČ/IČO:
750418/3203
Parcela: St. 213/5, Parcela: St. 213/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-03807/2023 -13 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 09:55:07. Zápis proveden dne 13.03.2023; uloženo na prac. Jičín
Z-1080/2023-604

o Zahájení exekuce

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

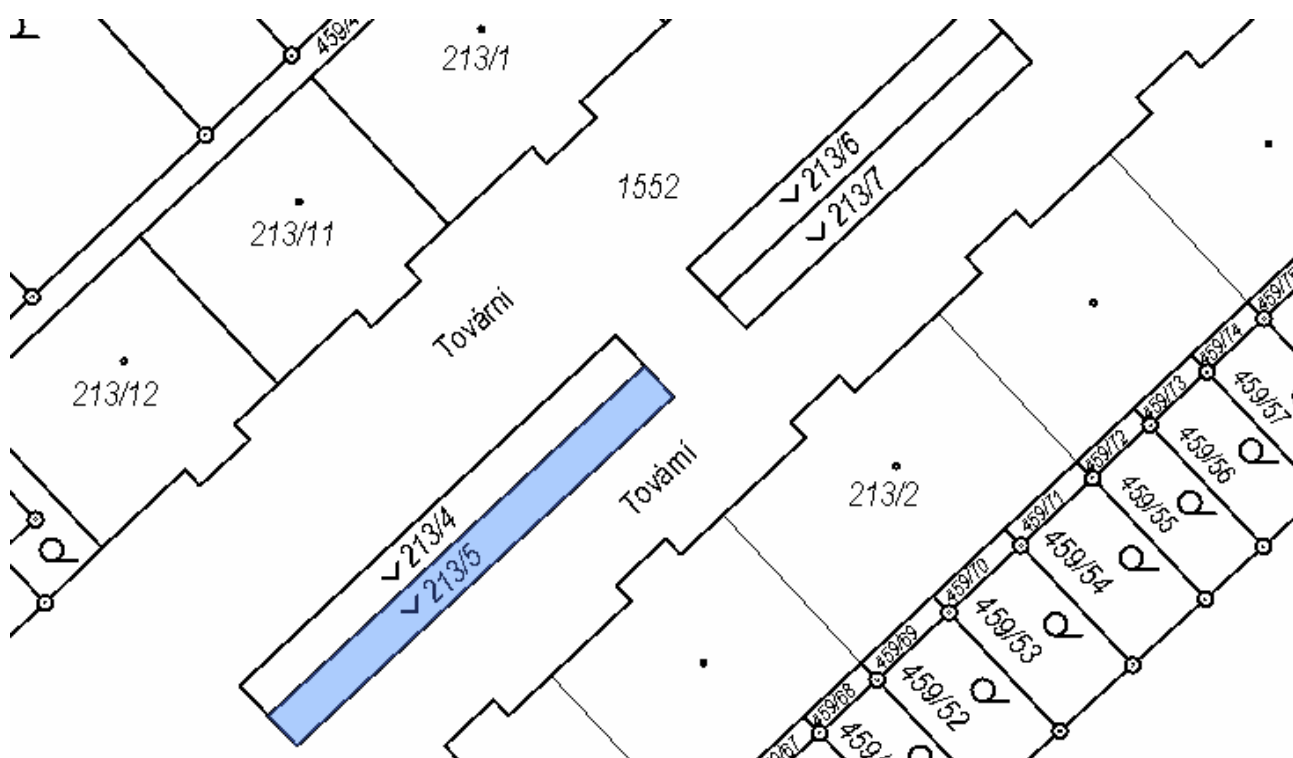
Povinnost k

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 č.j. 099 EX-3409/2024 -8 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2024 15:38:47. Zápis proveden dne 26.09.2024; uloženo na prac. Jičín

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

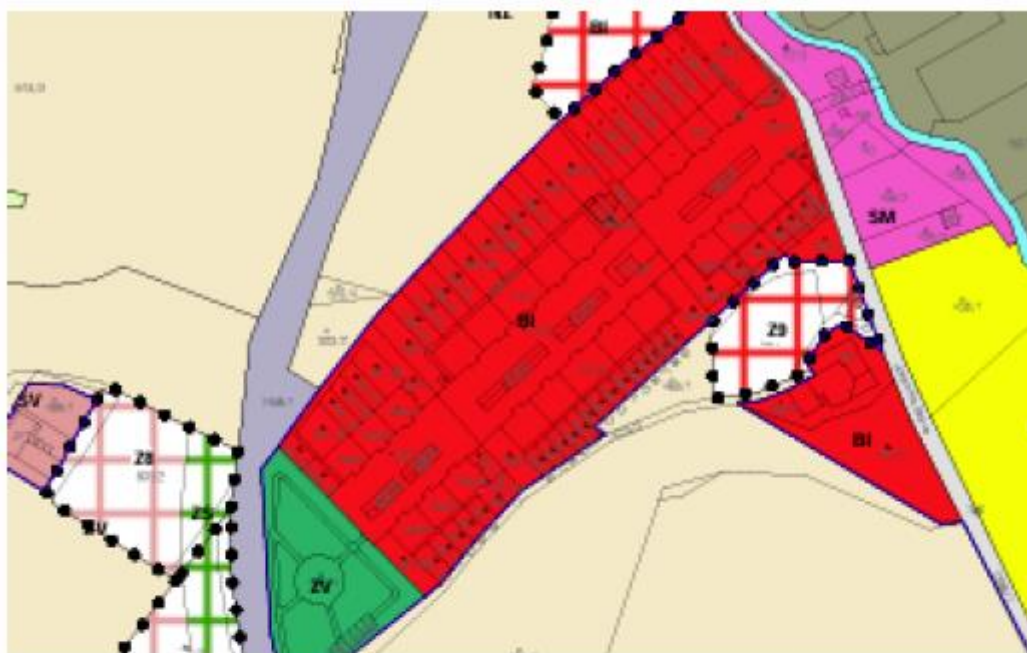
Katastrální mapa



Ortofoto mapa



Územní plán



BYDLINĚ-V RODINNÝCH DOVECH-MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

Situace



Fotodokumentace předmětu ocenění – ke dni 9.10.2025



Dožité dřevníky na st.p.č. 213/7, již jsou odstraněny



St.p.č.213/5 po demolici dřevníků

Srovnávané nemovitosti – stavební pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

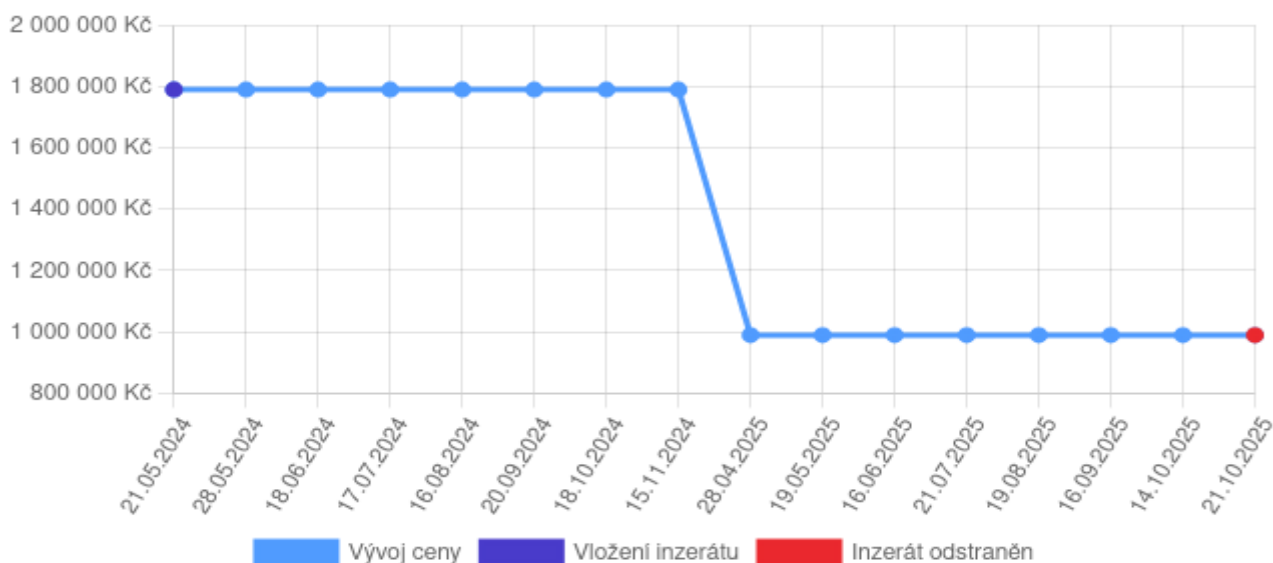
Lokalita	Stará Paka, okres Jičín	Cena	990 000 Kč
Poznámka k ceně	Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 210 m ²		

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1 210 m² v malé vesnici Krsmol, část obce Stará Paka v okrese Jičín. Nachází se asi 3 km na západ od Staré Paky. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost a dle územního plánu se nachází v ploše pro rodinnou rekreaci. Na pozemek je přístup z komunikace. Okolí je protkáno sítí turistických stezek, po kterých lze dojít do Staropackých hor, hlubokých lesů Sýkornice, nebo na zříceninu hradu Kumburk, odkud je krásný výhled do Podkrkonoší. Obec Stará Paka nabízí v současnosti svým obyvatelům dobré místo pro život. Je zde škola, školka, obchody, restaurace, drobní živnostníci, knihovna. Ostatní vybavenost najdete v nedaleko vzdáleném městě Nová Paka. Krsmol je také název katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. více

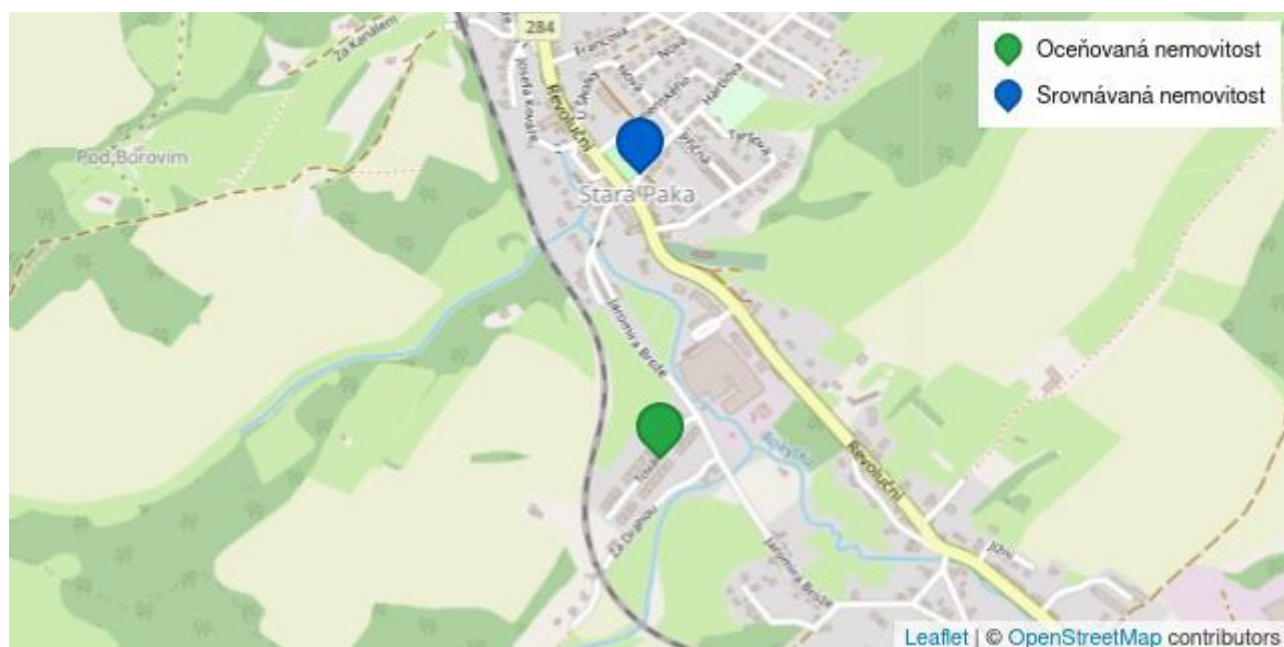
2. Fotodokumentace



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 a v kupní smlouvě)

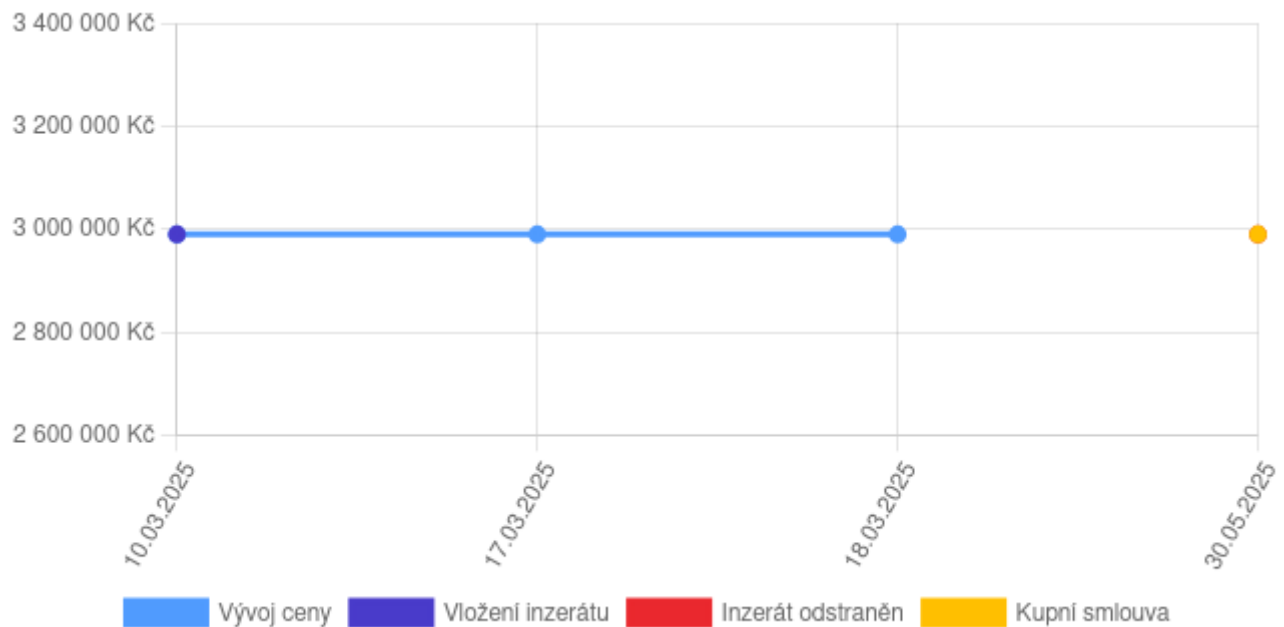
Lokalita	Úbislavice, okres Jičín	Cena dle KS	2 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.05.2025	Číslo řízení	V-3149/2025-604
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	3 030 m ²

Hledáte ideální místo pro výstavbu novostavby RD v klidném prostředí? Nabízíme vám stavební pozemek o výměře 3.030m² v obci Úbislavice (je možné dodat projektovou dokumentaci). V blízkosti pozemku se nacházejí inženýrské sítě (veřejná voda, elektřina, nutnost ČOV), na které bude objekt napojen. Tento pozemek je ideální volbou pro ty, kdo hledají spojení s přírodou + klid. Pokud vás upoutala naše nabídka kde si můžete naplánovat svůj domov, neváhejte mě kontaktovat. Cena 2 990 000 Kč.

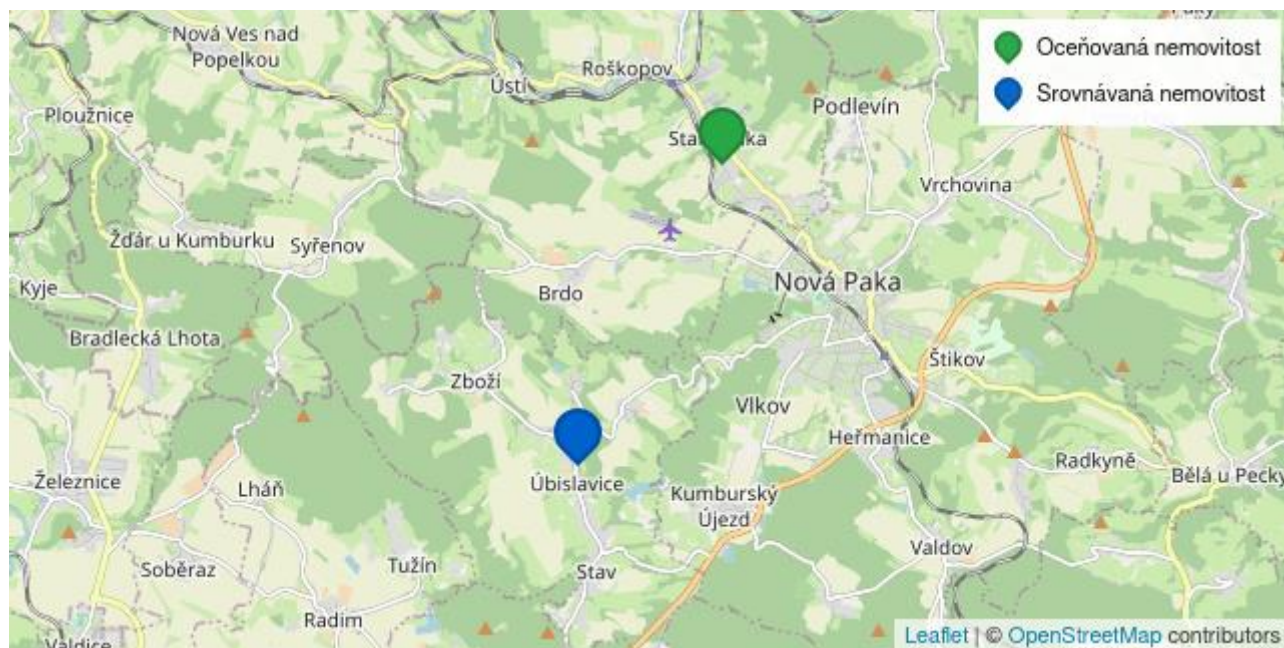
2. Fotodokumentace



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)

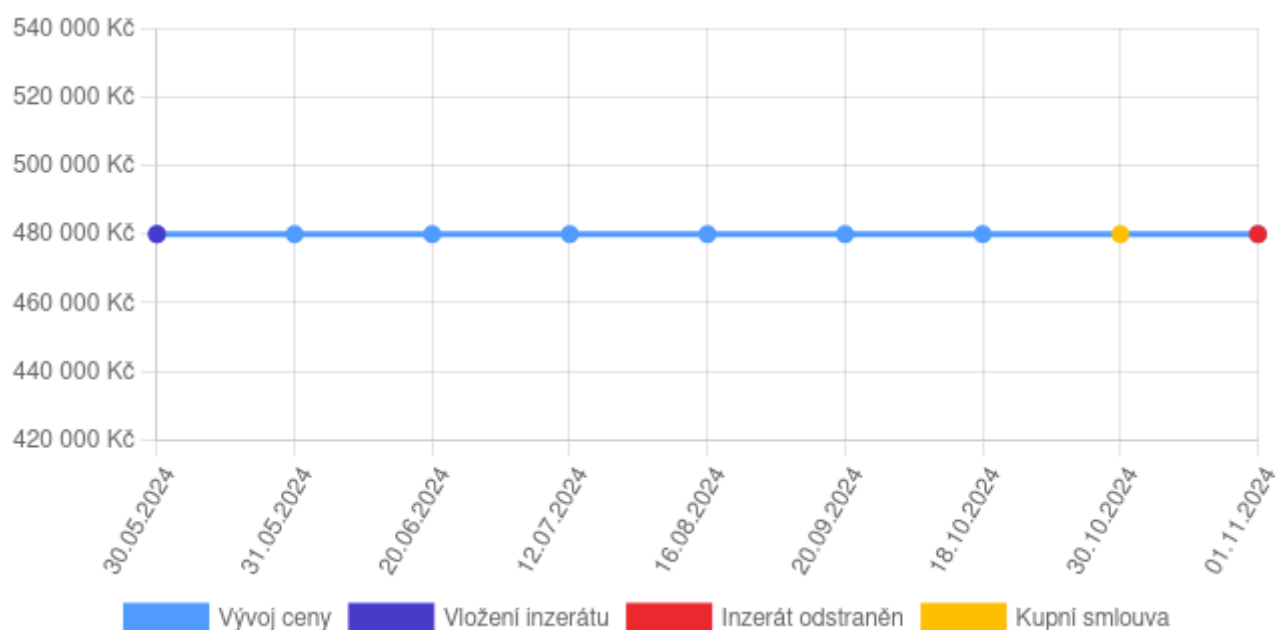
Lokalita	Borovnice, okres Trutnov	Cena dle KS	480 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.10.2024	Číslo řízení	V-7635/2024-610
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Elektřina	230V	Plyn	Ne
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	861 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice

Nabízíme k prodeji pozemek o velikosti 861 m² v obci Borovnice u Staré Paky. Pozemek podle Územního plánu obce se nachází uvnitř zastavěného území ve stabilizované ploše se způsobem využití plochy smíšené obytné venkovské. Hlavním využitím pozemku je stavba pro bydlení a rekreaci. Přípustné využití: stavby a zařízení pro chov drobných hospodářských zvířat, které nesnižují kvalitu prostředí a podobu bydlení. V jedné třetině pozemku protéká potůček, který může ozvláštnit celé uspořádání pozemku. Sítě: přípojka elektřiny, kanalizace a vodovodu se nachází 100 m od hranice pozemku. Možno vést po obecním pozemku. Lokalita disponuje základní občanskou vybaveností v dosažitelné vzdálenosti. Pozemek je v dobrém stavu a poskytuje ideální zázemí pro realizaci vašeho vysněného domova uprostřed přírody. Neváhejte kontaktovat náš realitní tým pro více informací a domluvení prohlídky. Těšíme se na vaši návštěvu a společnou realizaci vašich představ o domově. více

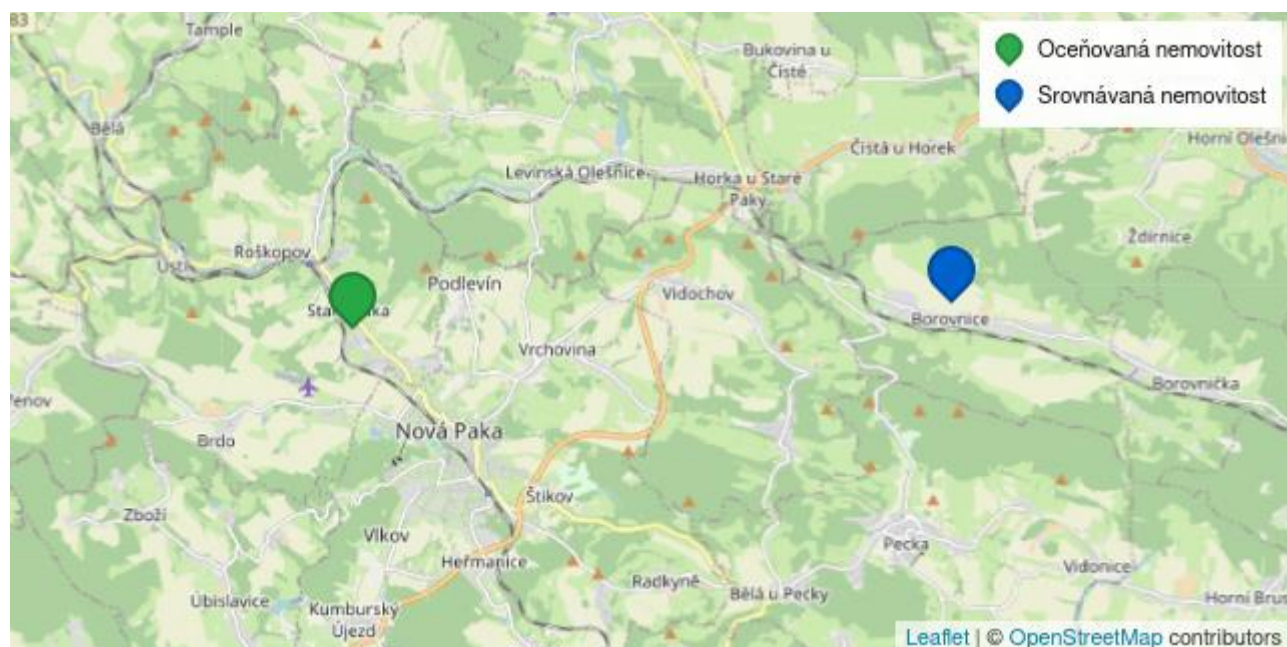
2. Fotodokumentace



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)

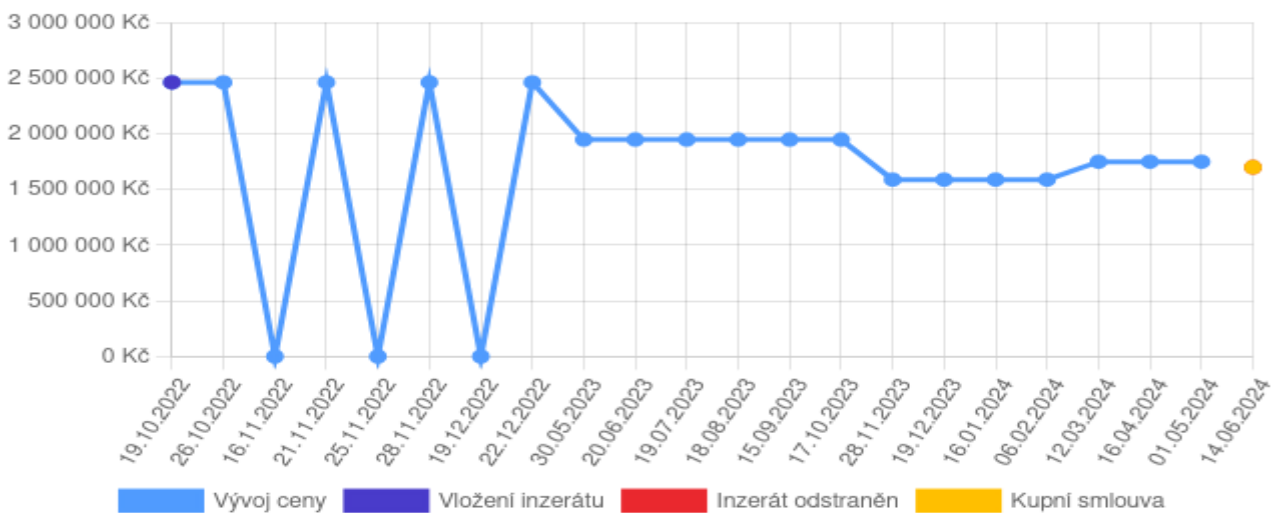
Lokalita	Zápříčnice, Stará Paka, okres Jičín	Cena dle KS	1 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.06.2024	Číslo řízení	V-3293/2024-604
Přípojky	Ne	Plyn	Ne
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 772 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice	Svažitost pozemku	Mírně svažitý

Nabízíme pozemek vhodný pro výstavbu rodinného domu na pěkném dobře dostupném místě v části obce Stará Paka. Pozemek o celkové ploše 1772 m² se nachází v klidné části obce Zápříčnice, která je součástí obce Stará Paka. Okolí je obklopeno krásnou přírodou s výhledy na hrad Kumburk. Díky své poloze je pozemek dobře dostupný po silnici mezi obcemi Nová Paka a Brdo. V okolí se nachází veškerá potřebná infrastruktura, jako jsou škola, školka, nákupní centrum, restaurace, pošta, obecní úřad, lékař, kulturní zařízení a koupaliště. Komunikace k pozemku je asfaltová. Pozemek je určen v územním plánu pro výstavbu rodinného domu běžného typu SV smíšené obytné domy. Stavby řemeslné a zemědělské výroby a garáž. Pozemek je nyní nabízen za výhodnou cenu 897 CZK/m², včetně DPH a všech poplatků. Původní cena byla 1380 CZK/m². Možnost financování pomocí hypotéky je k dispozici. Právní servis je zajištěn a včetně provize. Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu a nabízí jedinečnou příležitost pro bydlení v atraktivní lokalitě.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

