

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 009922/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Kamil Stupka Velká Hradební 484/2 400 01 Ústí nad Labem IČ: 46045562
Číslo jednací:	-
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Huť č.p. 76, Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	17.01.2025
Zpracováno ke dni:	17.01.2025
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 ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/8 rodinného domu č.p. 76 a pozemků parc. č. st. 10; 11/1;11/2; 11/4 a 939 v obci Pěňčín, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Hut' na listu vlastnictví č. 556.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly 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

informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 76
Adresa předmětu ocenění:	Huť č.p. 76, Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Pěnčín
Ulice:	
Katastrální území:	Huť

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 17.01.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák. Byla provedena pouze částečná prohlídka - V nemovitosti nebyl nikdo zastížen

Vzhledem ke skutečnosti, že zhotovitel již dříve zpracovával znalecké posudky na tuto nemovitost, byly použity informace z předchozích prohlídek.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hujer Emil, Huť 169, 46826 Pěnčín	1/8
Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěnčín	1/8
Hujerová Miloslava, Mírové náměstí 1, 43201 Kadaň	1/8
JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1	5/8

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 76 a pozemek parc. č. st. 10; 11/1; 11/2; 11/4 a 939 v obci Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Huť na listu vlastnictví č. 556.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu se v části nachází půda a má vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou trámové s náspem, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1893 - 1926.

Vady rodinného domu:

střecha: poškozený prvek

okna: zastaralý prvek

podlahy: podstandardní prvek

vybavení: podstandardní prvek

rozvody: zastaralý prvek

zdivo: podstandardní prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Místnosti		
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	21,80 m ²
Pokoj	Pokoj	21,00 m ²
Ostatní prostory	Chodba	20,90 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	24,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
Koupelna, WC	WC	2,00 m ²
Příslušenství	Sklep	9,00 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,70 m ²
Pokoj	Pokoj	12,00 m ²
Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
Pokoj	Pokoj	12,80 m ²
Příslušenství	Půda	20,00 m ²
Podlahová plocha		142,20 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		171,20 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. a Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou špaletová. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, jih. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, plynový

sporák, chybí. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: koberce, lino, prkenná podlaha

kuchyně: lino

koupelna, wc: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa tvoří chybí, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1273 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dřevěná kolna o zastavěné ploše 49 m², jednostranně obíjená, pultová střecha, výška 4,9 m. Stodola o zastavěné ploše 56 m², zhoršený stav.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
899/6	ostatní plocha	Obec Pěnčín, č. p. 57, 46821 Pěnčín

Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1893 - 1926
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	trámové s náspem
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, vápenné
	Vady domu	střecha: poškozený prvek okna: zastaralý prvek podlahy: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek rozvody: zastaralý prvek zdivo: podstandardní prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	
	Typ oken	špaletová
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	lustry

Popis místností a rozměry v m²	Místnosti		
	Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	21,80 m²
	Pokoj	Pokoj	21,00 m²
	Ostatní prostory	Chodba	20,90 m²
	Ostatní prostory	Kotelna	24,00 m²
	Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m²
	Koupelna, WC	WC	2,00 m²
	Příslušenství	Sklep	9,00 m²
	Ostatní prostory	Chodba	8,70 m²
	Pokoj	Pokoj	12,00 m²
	Pokoj	Pokoj	16,00 m²
	Pokoj	Pokoj	12,80 m²
	Příslušenství	Půda	20,00 m²
	Podlahová plocha		142,20 m²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		171,20 m²
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	jímka	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	kamna	
	Topná tělesa	chybí	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	místnosti: koberce, lino, prkenná podlaha kuchyně: lino koupelna, wc: keramická dlažba chodba: keramická dlažba	
	Popis stavu	špatný	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1273 m²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	dřevěná kolna o zastavěné ploše 49 m², jednostranně obíjená, pultová střecha, výška 4,9 m. Stodola o zastavěné ploše 56 m², zhoršený stav
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; 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
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.01.2025 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 prodejkách 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.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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.

Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Pěnčín
Katastrální území: Hut'
Počet obyvatel: 2 079

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 774,00 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{892,00 \text{ Kč/m}^2}$

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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,635}$$

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

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

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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 - Nezištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,540}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,833}$$

1. Nemovitosti LV 556

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,273,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,273,00) / 1\,273,00 = \mathbf{0,957}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,850}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,850 = 0,833$$

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	892,-	0,833		743,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 10	656	743,04	
	Redukční koeficient R = 0,957			711,09	466 475,04
§ 4 odst. 1	zahrada	11/1	431	743,04	
	Redukční koeficient R = 0,957			711,09	306 479,79
§ 4 odst. 1	zahrada	11/2	164	743,04	
	Redukční koeficient R = 0,957			711,09	116 618,76
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	11/4	16	743,04	
	Redukční koeficient R = 0,957			711,09	11 377,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	939	6	743,04	
	Redukční koeficient R = 0,957			711,09	4 266,54
Stavební pozemky - celkem			1 273		905 217,57

1.2. Rodinný dům č.p. 76

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	97 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 615,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.PP:	$3,90 \cdot 3,50 + 6,80 \cdot 3,40$	=	$36,77 \text{ m}^2$
I. NP:	$14,10 \cdot 6,80 + 6,50 \cdot 1,20 + 3,90 \cdot 3,50$	=	$117,33 \text{ m}^2$
podkroví:	$14,10 \cdot 6,80 + 6,50 \cdot 1,20 + 3,90 \cdot 3,50$	=	$117,33 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	$36,77 \text{ m}^2$	2,20 m
I. NP:	$117,33 \text{ m}^2$	2,90 m
podkroví:	$117,33 \text{ m}^2$	2,60 m

Obestavěný prostor

OPz:	$(3,90 \cdot 3,50 + 6,80 \cdot 3,40) \cdot (2,20)$	=	$80,89 \text{ m}^3$
OPp:	$(14,10 \cdot 6,80 + 6,50 \cdot 1,20 + 3,90 \cdot 3,50) \cdot (2,90)$	=	$340,26 \text{ m}^3$
OPs:	$(14,10 \cdot 6,80 + 1,20 \cdot 6,50) \cdot (0,90 + 4,0 \cdot 0,50) + 3,90 \cdot 3,50 \cdot 2,60 + 3,50 \cdot 3,90 \cdot 1,60 \cdot 0,50$	=	$347,08 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		=	$768,23 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	$117,33 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	$271,43 \text{ m}^2$
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,31		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti	V	0,40

Koeficient pro stáří 97 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 97 = \mathbf{0,515}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,202}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,850}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,615,- \text{ Kč/m}^3 * 0,202 = 730,23 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 768,23 \text{ m}^3 * 730,23 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,850 = 467\,300,17 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **467 300,17 Kč**

1.3. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP 8,10*7,0 =	56,70	4,20 m
	56,70 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	OPp (8,10*7,0)*(4,20) =	238,14
Z	OPs 8,10*7,0*3,60*0,50 =	102,06
Obestavěný prostor - celkem:		340,20 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	pilířky	P	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	osinkocementová krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	impregnace	P	100

8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová+dusaná hlína	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,06
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6106

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6106
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 112,98
Plná cena: 340,20 m ³ * 2 112,98 Kč/m ³	=	718 835,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 97 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 97 / 110 = 88,2 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	107 825,37 Kč
Koeficient pp	*	0,833
Cena stavby CS	=	89 818,53 Kč
Stodola - cena zjištěná	=	89 818,53 Kč

1.4. Dřevník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	6,0*8,0 = 48,00	3,40 m
		48,00 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	OPp	(6,0*8,0)*(3,40) = 163,20
NP	OPs	6,0*8,0*1,30*0,50 = 31,20
Obestavěný prostor - celkem:		194,40 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00

5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					61,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6150

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6150
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 651,49
Plná cena: 194,40 m ³ * 1 651,49 Kč/m ³	=	321 049,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 80 = 96,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	48 157,45 Kč
Koeficient pp	*	0,833
Cena stavby CS	=	40 115,16 Kč

Dřevník - cena zjištěná	=	40 115,16 Kč
--------------------------------	---	---------------------

1.5. Porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	905 217,57
Celková výměra pozemku	m ²	1 273,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	35 554,50
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	1 599,95

Porosty	=	1 599,95 Kč
----------------	---	--------------------

Nemovitosti LV 556 - rekapitulace	
1.1. Pozemky:	905 217,57 Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Rodinný dům č.p. 76	467 300,17 Kč
1.3. Stodola	89 818,53 Kč
1.4. Dřevník	40 115,16 Kč
1.5. Porosty	1 599,95 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 598 833,81 Kč
Nemovitosti LV 556 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 1 504 051,38 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 8
Nemovitosti LV 556 - cena zjištěná celkem	= 188 006,42 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 556	188 006,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	113 152,20 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 76	58 412,50 Kč
1.3. Stodola	11 227,38 Kč
1.4. Dřevník	5 014,38 Kč
1.5. Porosty	200,- Kč
	= 188 006,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **188 006,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **188 010,- 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.

Rodinný dům Huť č.p. 76, Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou

Huť č.p. 76, Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - ČSOB Index
Oceňovaný objekt	Huť č.p. 76, Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou	142 m ²	špatný	1273 m ²	smíšená konstrukce, s roubenou částí	III.Q/2024 (poslední vydaný)
1	Jílové u Držkova č.p. 54, okres Jablonec nad Nisou	130 m ²	před rekonstrukcí	461 m ²	cihlová konstrukce	II.Q/2023
2	Velké Hamry č.p. 259, okres Jablonec nad Nisou	275 m ²	špatný	867 m ²	cihlová konstrukce	III.Q/2024
3	Proseč č.p. 15, Záhoří, okres Semily	155 m ²	špatný	2145 m ²	cihlová konstrukce	I.Q/2024

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 ČSOB Index	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	11 692,31 Kč	1	11 692,31 Kč	1	1.01	1.15	0.71 ¹	1.15	1.05	0.9957829875	11 741,83 Kč
2	11 636,36 Kč	1	11 636,36 Kč	1	0.93	1	0.86	1.15	1	0.91977	12 651,38 Kč
3	12 903,23 Kč	1	12 903,23 Kč	1	0.99	1	1.18	1.15	1.03	1.3837329	9 324,94 Kč
Celkem průměr										11 239,38 Kč	
Minimum										9 324,94 Kč	
Maximum										12 651,38 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 719,20 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										9 520,18 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										12 958,58 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											

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

11 239,38 Kč/m²

* 142 m²

= 1 595 992 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 596 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

188 010,- Kč

Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů

1 596 000 Kč

Cena podílu id. 1/8

199 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 25 %. Odůvodnění: minoritní podíl

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

150 000,00 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/8 rodinného domu č.p. 76 a pozemků parc. č. st. 10; 11/1;11/2; 11/4 a 939 v obci Pěčín, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Hut' na listu vlastnictví č. 556.

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

150 000,- Kč

Slovy: stopadesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti

Ing. Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

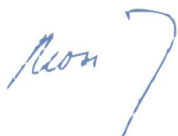
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.01.2025



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 009922/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

28.01.25 17:14

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [11/2](#)
Obec: [Pěnčín \[563749\]](#)
Katastrální území: [Hut' \[719102\]](#)
Číslo LV: [556](#)
Výměra [m²]: 164
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hujer Emil, Hut' 169, 46826 Pěnčín	1/8
Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěnčín	1/8
Hujerová Miloslava, Mírové náměstí 1, 43201 Kadaň	1/8
JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
84068	164

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Hujer Emil
Zahájení exekuce - Hujer Emil
Zahájení exekuce - Hujerová Miloslava

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 10
Obec:	Pěčín [563749]
Katastrální území:	Hut' [719102]
Číslo LV:	556
Výměra [m ²]:	656
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Hut' [119105] ; č. p. 76; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 10
Stavební objekt:	č. p. 76
Adresní místa:	č. p. 76

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hujer Emil, Hut' 169, 46826 Pěčín	1/8
Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěčín	1/8
Hujerová Miloslava, Mírové náměstí 1, 43201 Kadaň	1/8
JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

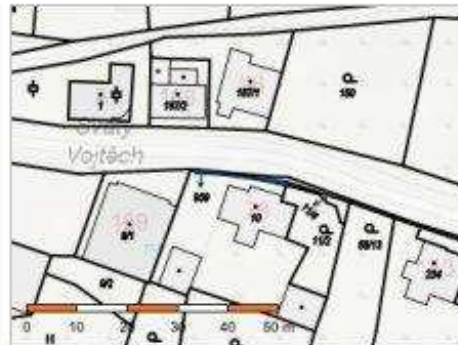
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Hujer Emil

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	939
Obec:	Pěnčín [563749]
Katastrální území:	Hut' [719102]
Číslo LV:	556
Výměra [m ²]:	6
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hujer Emil, Hut' 169, 46826 Pěnčín	1/8
Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěnčín	1/8
Hujerová Miloslava, Mírové náměstí 1, 43201 Kadaň	1/8
JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - Hujer Emil
Zahájení exekuce - Hujer Emil
Zahájení exekuce - Hujerová Miloslava

⁹ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	11/1
Obec:	Pěčín [563749]
Katastrální území:	Hut' [719102]
Číslo LV:	556
Výměra [m ²]:	431
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hujer Emil, Hut' 169, 46826 Pěčín	1/8
Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěčín	1/8
Hujerová Miloslava, Mírové náměstí 1, 43201 Kadaň	1/8
JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
87889	131
84068	300

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Hujer Emil
Zahájení exekuce - Hujer Emil
Zahájení exekuce - Hujerová Miloslava

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	11/4
Obec:	Pěčín [563749]
Katastrální území:	Hut' [719102]
Číslo LV:	556
Výměra [m ²]:	16
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hujer Emil, Hut' 169, 46826 Pěčín	1/8
Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěčín	1/8
Hujerová Miloslava, Mirově náměstí 1, 43201 Kadaň	1/8
JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Hujer Emil
Zahájení exekuce - Hujer Emil
Zahájení exekuce - Hujerová Miloslava

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

Legenda

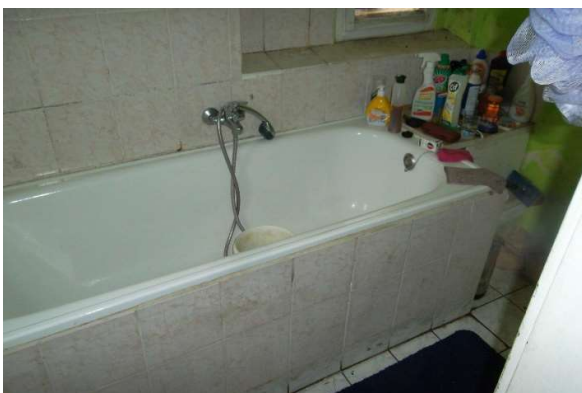
- území
- ☒ Dílčí povodí
- ☒ Povodí
- ☒ Chráněná území
- ☒ Záplavová území
 - ☐ Kilometrů po 1 km
 - ☐ Říční síť
 - ☐ Říční síť (pojmenované toky)
 - ☐ Říční síť (bezejmenné toky)
- ☐ Aktivní zóny Q100
- ☒ Záplavová území Q5
- ☒ Záplavová území Q20
- ☒ Záplavová území Q100
- ☒ Záplavová území Q500
- ☐ Historické povodně
- ☐ Suché nádrže (poldry)
- ☐ Vodní nádrže
- ☒ ISVS - Voda

Dotaz

Power by **Hydrosoft Veleslavín** — © 2024 ČÚZK

lkový přístup - Výpis:
lkový přístup - Mapa:

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

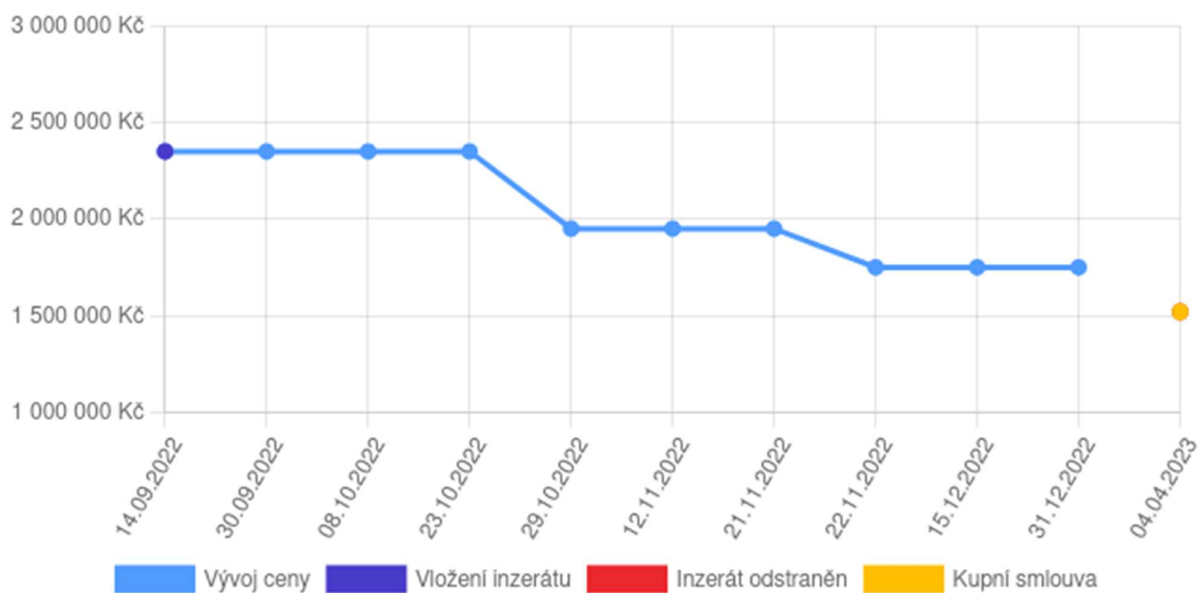
Lokalita	Jílové u Držkova č.p. 54, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	1 520 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2023	Číslo řízení	V-1701/2023-504
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	461 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Elektrokotel	Podlahová plocha	130 m ²
Užitná plocha	130 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Individuální	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji menší rodinný dům s pozemkem 461 m² v centru obce Jílové u Držkova. Dům je v původním stavu před rekonstrukcí. Dům je napojen na obecní vodovod, elektriku i kanalizaci. Nyní v přízemí menší kuchyň a koupelna. Naproti pak větší obývací pokoj. V zadní části pak prostorná ložnice, toaleta a vstup do horního neobývaného patra. V patře je možné dobudovat až 3 další pokoje. Dům má dva vstupy a je možné jej využít i na podnikání. K dispozici sklep. Doporučujeme prohlídku.

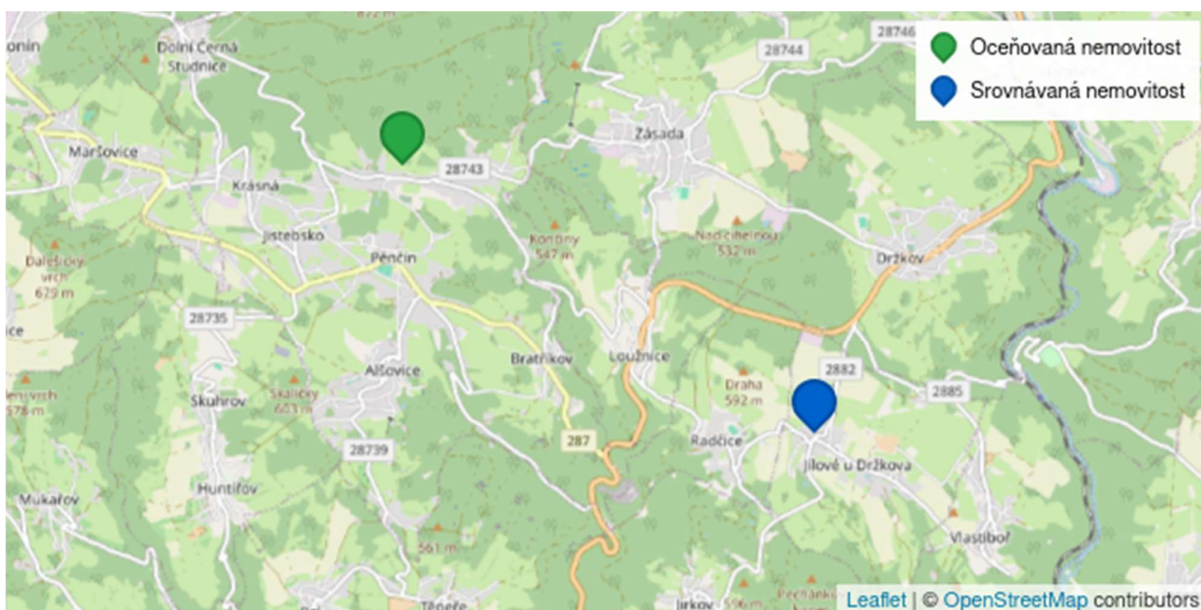
2. Fotodokumentace



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)

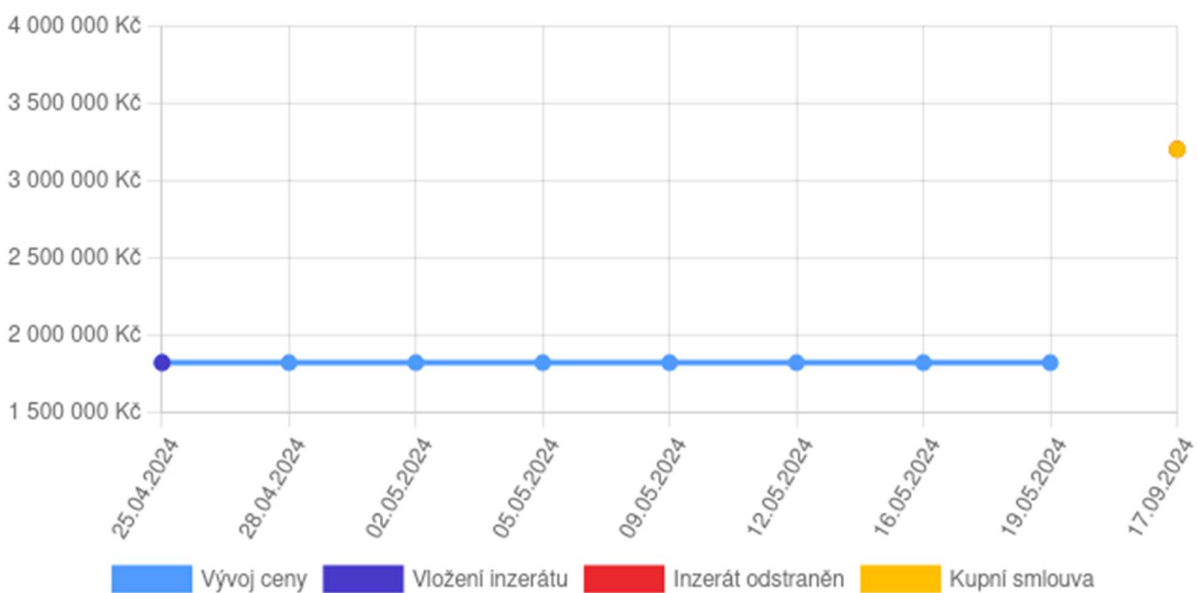
Lokalita	Velké Hamry č.p. 259, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.09.2024	Číslo řízení	V-4828/2024-504
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	867 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	275 m ²
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Vodovod, Připojení ke studni		

Nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti zastavěné plochy cca 275 m², ve Velkých Hamrech v Jizerských horách. Částečně podsklepený dům je určen k celkové náročné rekonstrukci nebo případné demolici, kde lze na parcele vystavět rodinný nebo bytový dům. Na pozemku s celkovou výměrou 867 m² je studna a dům je napojen na inženýrské sítě - vodovod, elektřina (lze i napojit na veřejnou kanalizaci - 1,5m od domu). Klid tu jistě ocení každý, kdo si chce odpočinout a zároveň odreagovat v nedaleké přírodě. V blízké dostupnosti jsou lyžařské areály, udržované běžecké trasy, či volná turistika a cyklistika v Jizerských horách. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost včetně dopravní dostupnosti do vedlejších měst – Tanvald (5 Km), Jablonec nad Nisou (15 Km), Liberec (25 Km). Vzhledem k tomu, že nebyl předán PENB, uvádíme dům v kategorii G. V případě zájmu o bližší informace nás neváhejte kontaktovat, financování Vám zajistíme v rámci našeho servisu.

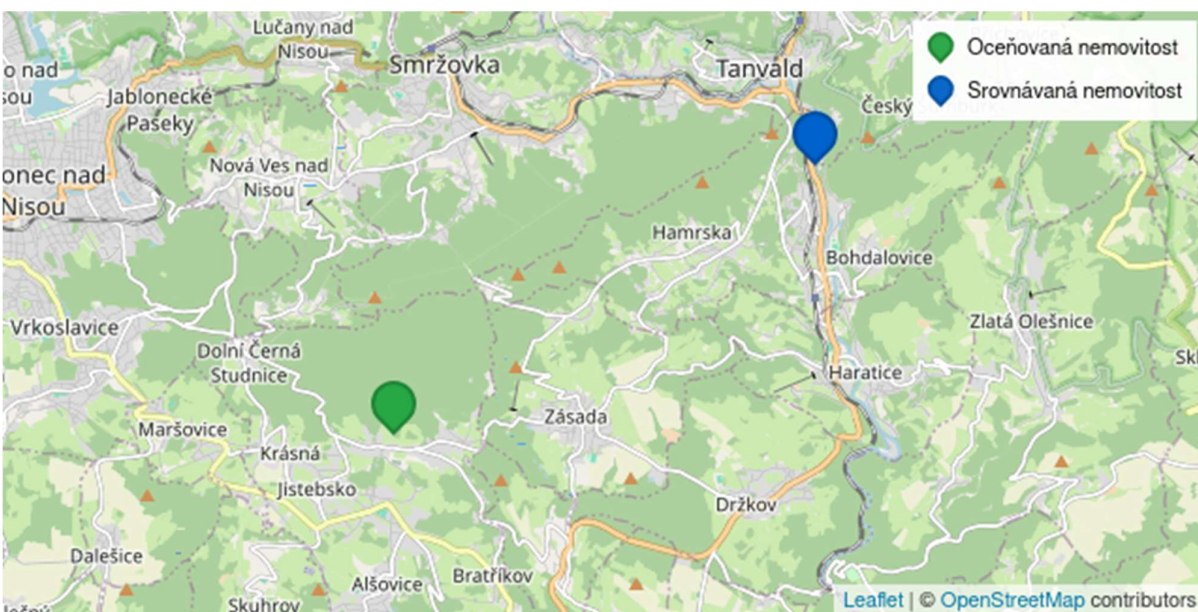
2. Fotodokumentace



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)

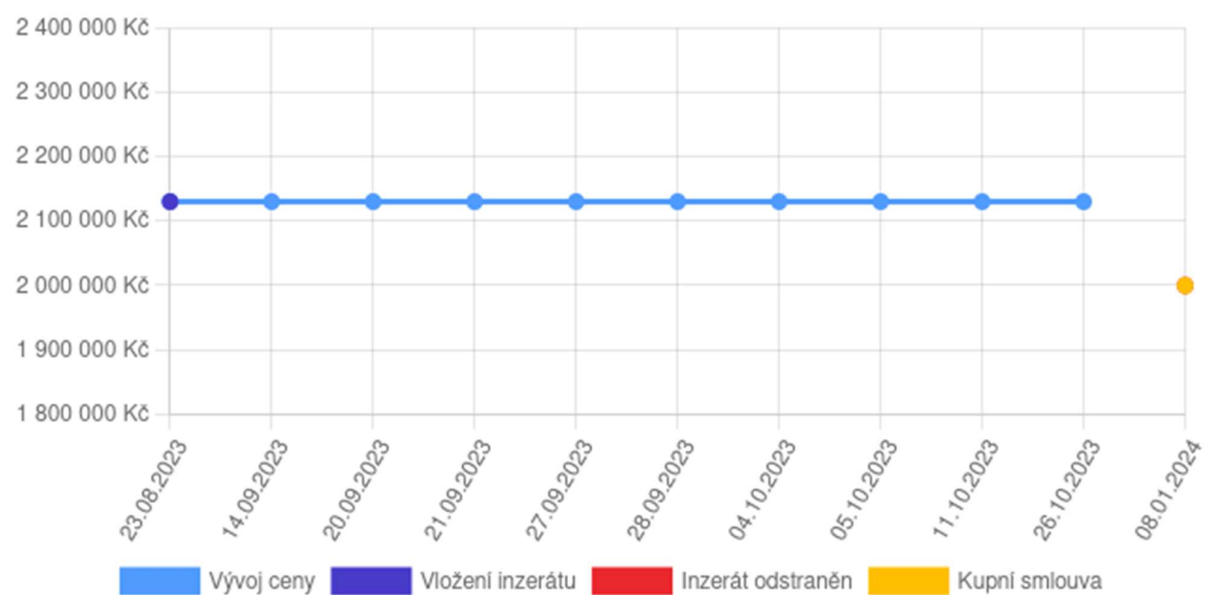
Lokalita	Proseč č.p. 15, Záhoří, okres Semily	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.01.2024	Číslo řízení	V-91/2024-608
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	2145 m ²
Stav	Špatný	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlahová plocha	155 m ²
Užitná plocha	155 m ²	Dispozice	1+kk
Kanalizace	Septik	Voda	Vodovod, Místní zdroj

Nabízíme k prodeji RD s číslem popisným a oplocenými pozemky o celkové ploše 2.145 m² nacházející se na klidném místě v krásné krajině obce Záhoří – Proseč, v okrese Semily. Zastavěná plocha domu činí 155 m², má 1 NP a podkroví. Dům je ve špatném stavu a je vhodný buď ke kompletní rekonstrukci nebo demolici a výstavbě nového objektu. Z hlediska ÚP leží pozemky v ploše BV - bydlení v RD, max. 1NP + obytné podkroví, sklep, sedlová střecha, 35 % koeficient zastavení, 40 % koef. zeleně, 25 % zpevněné plochy. Možnost výstavby druhého domu či rozdělení stávající plochy na 2 celky. Sítě: elektřina, obecní vodovod i studna, septik. Na pozemku rostou vzácné byliny i ovocné stromy a keře. Obec Záhoří – Proseč se nachází mezi městy Železný Brod a Semily, kde najdete veškerou občanskou vybavenost a dostanete se tam za cca 7 – 8 min. jízdy autem. Autobusová zastávka je vzdálena cca 8 min. pěší chůze od domu a jezdí odsud autobusy do Liberce, Prahy, Jilemnice, Špindlerova Mlýna, Semil i Železného Brodu. Jedná se o překrásné místo k trvalému bydlení či rekreaci s možností podnikání výletů do okolí, jak pěší, tak cyklo. V zimě blízkost lyžařských středisek a běžeckých tras. Pro více informací a domluvení prohlídky mě prosím kontaktujte.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

