

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 082227/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Kamil Stupka, Velká Hradební 484/2, Ústí nad Labem, IČ: 46045562 V Ústí nad Labem
Číslo jednací:	
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Huť, Pěňčín, okres Jablonec nad Nisou
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 15 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 17.10.2025
----------------------------------	-------------------------

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 11/4; 939 v obci Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Huť na listu vlastnictví č. 556.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku 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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, 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:	Pozemek parc. č. 11/4; 939
Adresa předmětu ocenění:	Huť, 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 09.10.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Hujer.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hujer Emil, Huť 169, 46826 Pěnčín 1/8

Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěnčín 1/8

JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1 6/8

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 11/4; 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 pozemku a lokality

Jedná se o pozemky parc. č. 11/4; 939 o celkové výměře 22 m².

Oceňovaný pozemek je stavební, využíván ve funkčním celku s parc. č. 10, RD č. p. 76. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy smíšené obytné venkovské.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku se nenachází stavby.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Pozemek leží 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 přímo u objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 11/4; 939
	Celková výměra	22 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy smíšené obytné venkovské
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	bez staveb

--	--	--

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 přímo u 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 práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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.

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	I V	-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	I V	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	I V	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	V II	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:

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

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

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

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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,533}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,823}$$

1. Nemovitosti LV 556

1.1. pozemky

Ocenění

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,840}$$

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,840 = 0,823$

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	734,12
		,823		

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	11/4	16	734,12	11 745,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	939	6	734,12	4 404,72
Stavební pozemky - celkem			22		16 150,64

1.2. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	16 150,64
Celková výměra pozemku	m ²	22,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	16 150,64
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	726,78
Porosty	=	726,78 Kč

Nemovitosti LV 556 - rekapitulace

1.1. Pozemky:		16 150,64 Kč
Nemovitosti LV 556 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	16 877,42 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 1	
Nemovitosti LV 556 - cena zjištěná celkem	=	16 877,42 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 556		16 877,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	16 150,64 Kč	
1.2. Porosty	727,- Kč	
	= 16 877,- Kč	

Cena zjištěná - celkem: **16 877,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **16 880,- Kč**

slovy: Šestnáct tisíc osm set osmdesát 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.

Pozemek parc. č. 11/4; 939 v katastrálním území Hut'

Hut', Pěňčín, okres Jablonec nad Nisou					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Hut', Pěňčín, okres Jablonec nad Nisou	22 m ²	Pro bydlení	V dosahu	pozemek řemenovitého tvaru, malé plochy, samostatně s omezeným využitím
1	Pěňčín, okres Jablonec nad Nisou	2436 m ²	Pro bydlení	V dosahu	stavební parcela pravidelného tvaru s dostatečnou plochou k zastavění
2	Bzí, Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou	921 m ²	Pro bydlení	V dosahu	stavební parcela pravidelného tvaru s dostatečnou plochou k zastavění
3	Hut', Pěňčín, okres Jablonec nad Nisou	2105 m ²	Pro bydlení	V dosahu	stavební parcela pravidelného tvaru s dostatečnou plochou k zastavění
4	Huntířov, Skuhrov, okres Jablonec nad Nisou	1405 m ²	Pro bydlení	V dosahu	stavební parcela pravidelného tvaru s dostatečnou plochou k zastavění
5	Chvalíkovická, Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou	786 m ²	Pro bydlení	V dosahu	stavební parcela pravidelného tvaru s dostatečnou plochou k zastavění

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 231,53 Kč	1	1 231,53 Kč	1	1	1	1	1.3 ¹	1.3	947,33 Kč
2	1 357,22 Kč	1	1 357,22 Kč	1	1	1	1	1.3 ²	1.3	1 044,02 Kč
3	1 092,64 Kč	0.9	983,37 Kč	1	1	1	1	1.3 ³	1.3	756,44 Kč
4	1 067,62 Kč	1	1 067,62 Kč	1	1	1	1	1.3 ⁴	1.3	821,25 Kč
5	1 081,42 Kč	1	1 081,42 Kč	1	1	1	1	1.3 ⁵	1.3	831,86 Kč
Celkem průměr										880,18 Kč
Minimum										756,44 Kč
Maximum										1 044,02 Kč
Směrodatná odchylka - s										114,53 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										765,65 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										994,71 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 [K5; č.1] stavební parcela pravidelného tvaru s dostatečnou plochou										
² [K5; č.2] viz komentář č. 1 oproti										
³ [K5; č.3] viz komentář č. 1										
⁴ [K5; č.4] viz komentář č. 1										
⁵ [K5; č.5] viz komentář č. 1										

Byla zjišťována průměrná cena pozemku v plochách pro bydlení s přihlédnutím k omezením u oceňovaného pozemku.

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

880,18 Kč/m²

* 22 m²

= 19 364 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

19 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

16 880,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

19 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
	- jedná se o pozemek řemenovitého tvaru a malé plochy, využitelný pouze s pozemky u nemovitosti č.p. 76

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.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 11/4; 939 v obci Pěččín, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Huť 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

19 000,- Kč

Slovy: Devatenácttisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.10.2025

.....
Ing. Aleš Novák

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

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 082227/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

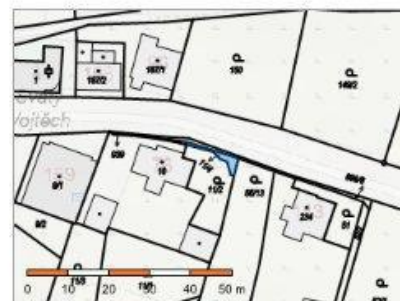
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	11/4
Obec:	Pěčín [563749]
Katastrální území:	Huť [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



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hujer Emil, Huť 169, 46826 Pěčín	1/8
Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěčín	1/8
JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1	6/8

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
Nařízení exekuce - Hujer Emil
Zahájení exekuce - Hujer Emil

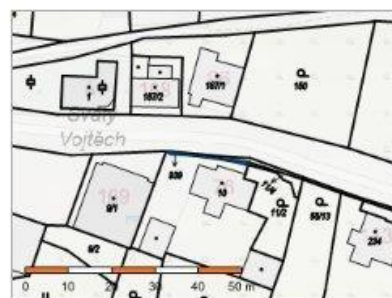
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 4)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.10.2025 13:00.

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



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hujer Emil, Hut' 169, 46826 Pěnčín	1/8
Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěnčín	1/8
JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1	6/8

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 4)

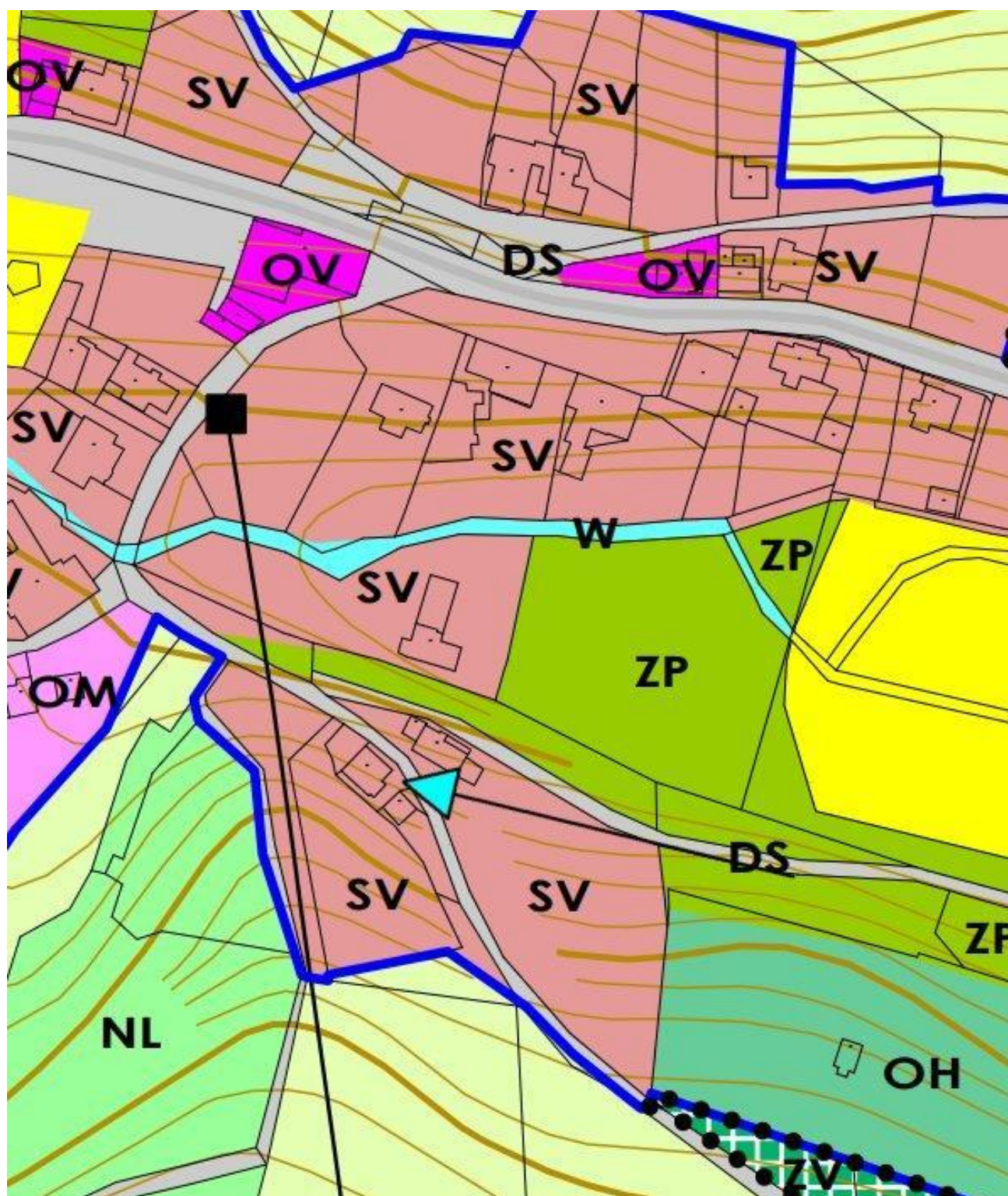
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.10.2025 13:00.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

Legenda

- území
- ☒ Dílčí povodí
- ☒ Povodí
- ☒ Chráněná území
- ☒ Záplavová území
 - ☐ Kilometráž 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

Ikový přístup - Výpis:
Ikový přístup - Mapa:

Powered by **Hydrosoft Veleslavín** — © 2024 **ČUZK**

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

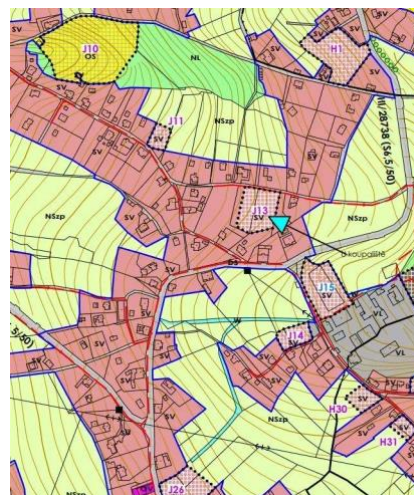
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

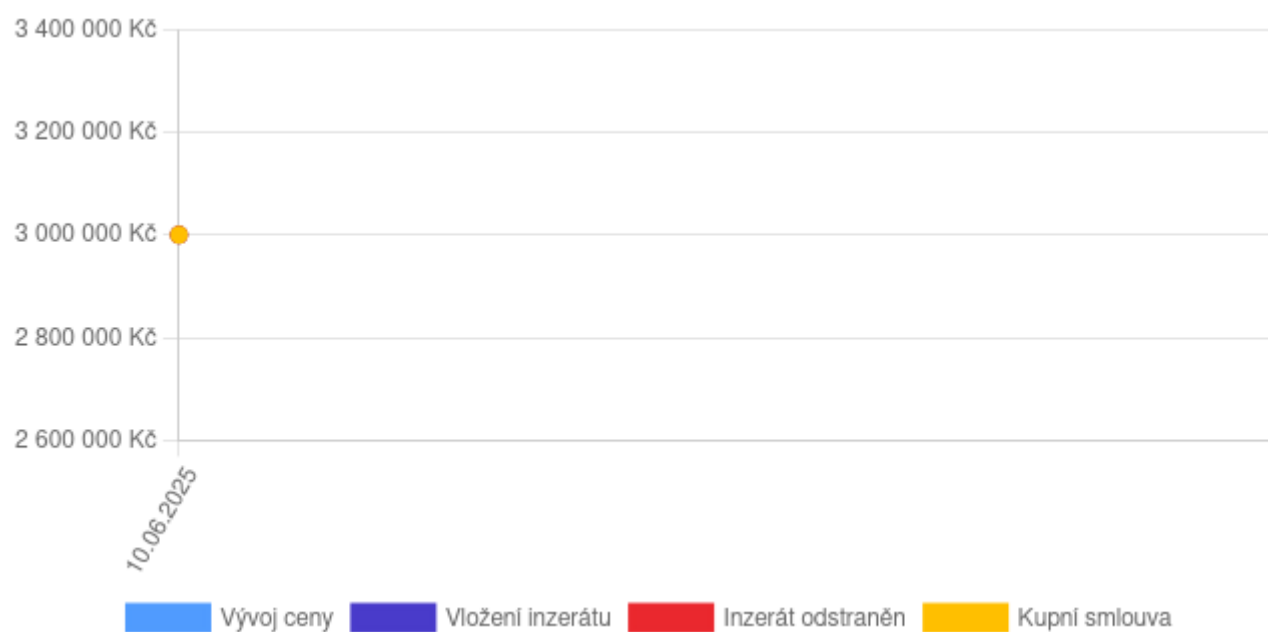
Lokalita	Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Datum podpisu KS	10.06.2025	Číslo řízení	V-3751/2025-504
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	2 436 m ²

Stavební pozemek

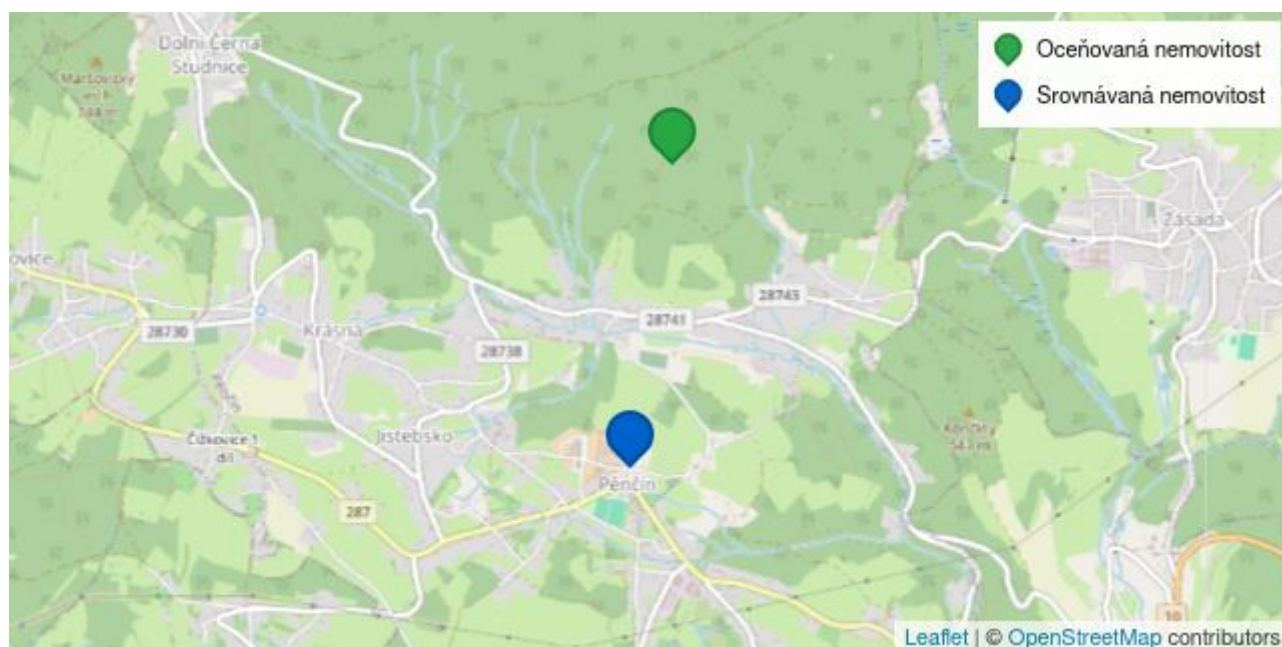
2. Fotodokumentace



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)

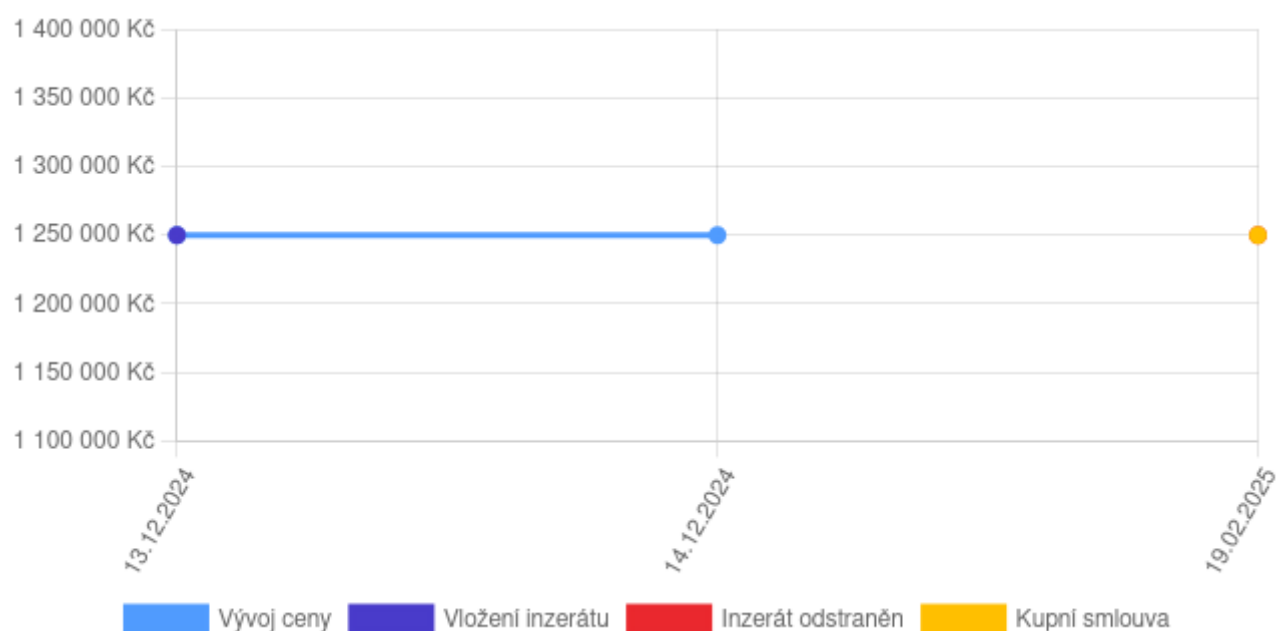
Lokalita	Bzí, Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	1 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.02.2025	Číslo řízení	V-880/2025-504
Plyn	Ne	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	921 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice
Svažitost pozemku	Mírně svažité		

Exkluzivní příležitost koupě stavebního pozemku v malebné obci Bzí, která se nachází v těsné blízkosti Železného Brodu. Tento pozemek o výměře 921 m² je lehce svažitý. Dle platného územního plánu je určen k zastavení ("plochy smíšené obytné - rekreační"). Současný majitel má k dispozici projektovou dokumentaci na plánovanou vrtanou studnu, hydrogeologický posudek, dokumentaci k ČOV a zasahování přečištěných odpadních vod. Dále je k dispozici i projektová dokumentace na stavbu rodinného domu s dispozicí 4+kk s výměrou cca 140 m². Jak již bylo zmíněno, pozemek je lehce svažitý a je napojen na přístupovou cestu. Nabízí naprosté soukromí a krásné výhledy. Na pozemku jsou již zasazeny ovocné stromy. Pozemek se nachází v přírodním parku Moldavsko. Obec Bzí má novou úpravu návsi a okolí obchodu, fary a kostela. Je zde skvělé vyžití pro turistiku i cyklisty. V obci se nachází Biofarma Bzí - obchod. Koná se zde spousta kulturních akcí včetně jarmarků. Obec Bzí se nachází v těsné blízkosti Železného Brodu jenž je spádovou obcí. V Železném Brodě je veškerá občanská vybavenost. Nenechte si ujít tuto lákavou nabídku prodeje stavebního pozemku v obci Bzí. Pozemek ideální pro stavbu rodinného domu k trvalému bydlení, ale i chalupy. Doporučuji rychlé jednání a včasnou rezervaci. "Veškeré informace uvedené zde v prezentaci byly poskytnuty buď vlastníkem nemovitosti nebo byly získány z veřejně dostupných zdrojů. Za správnost údajů neodpovídáme."

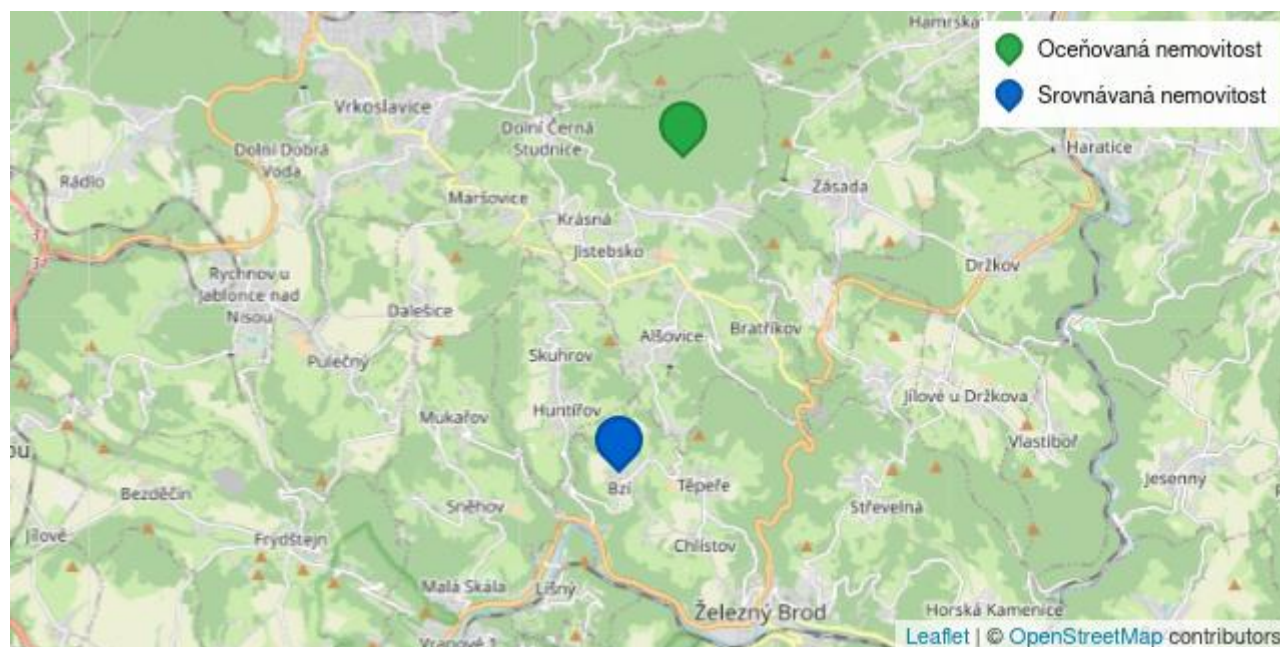
2. Fotodokumentace



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)

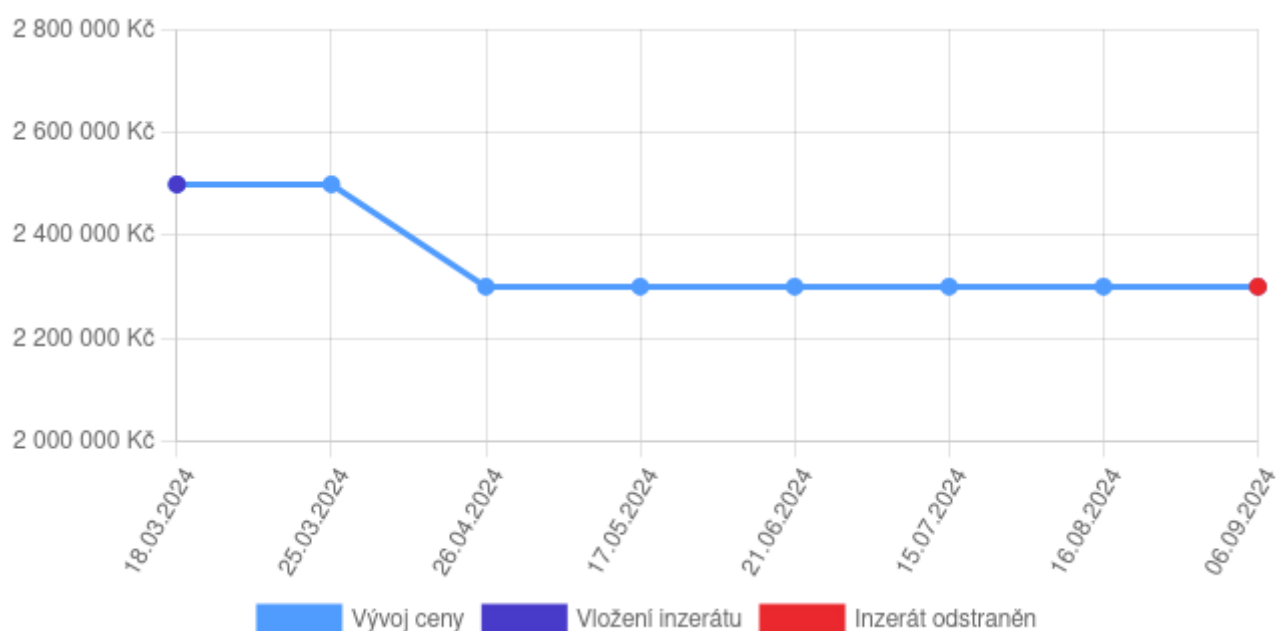
Lokalita	Huť, Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou	Cena	2 300 000 Kč
Voda	Vodovod	Elektřina	230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	2 105 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus

Slunný, velký pozemek o výměře 2105 m² v katastrálním území Huť, který se nachází v klidné části obce, což z něj činí ideální místo pro stavbu rodinného domu. Lokalita je vyhledávaná pro svůj klid, přírodu a soukromí, přesto zůstává v dosahu všech důležitých služeb. Pozemek je vhodný k bydlení a nabízí dostatek prostoru jak pro rodinný dům, tak i pro zahradu či jiné využití dle vašich představ. Jedná se o výjimečnou příležitost kde můžete realizovat své sny o bydlení v klidné a harmonické lokalitě. Nečekejte a přijďte se na pozemek osobně podívat, abyste ocenili jeho jedinečnou polohu a potenciál!

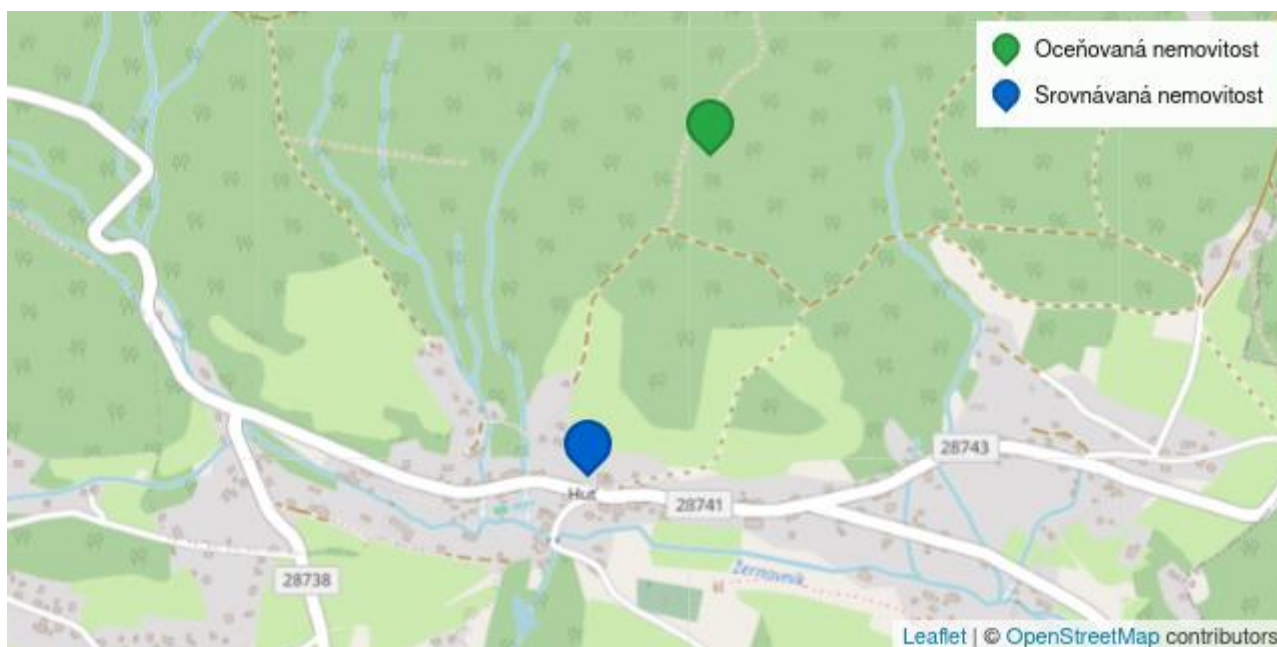
2. Fotodokumentace



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)

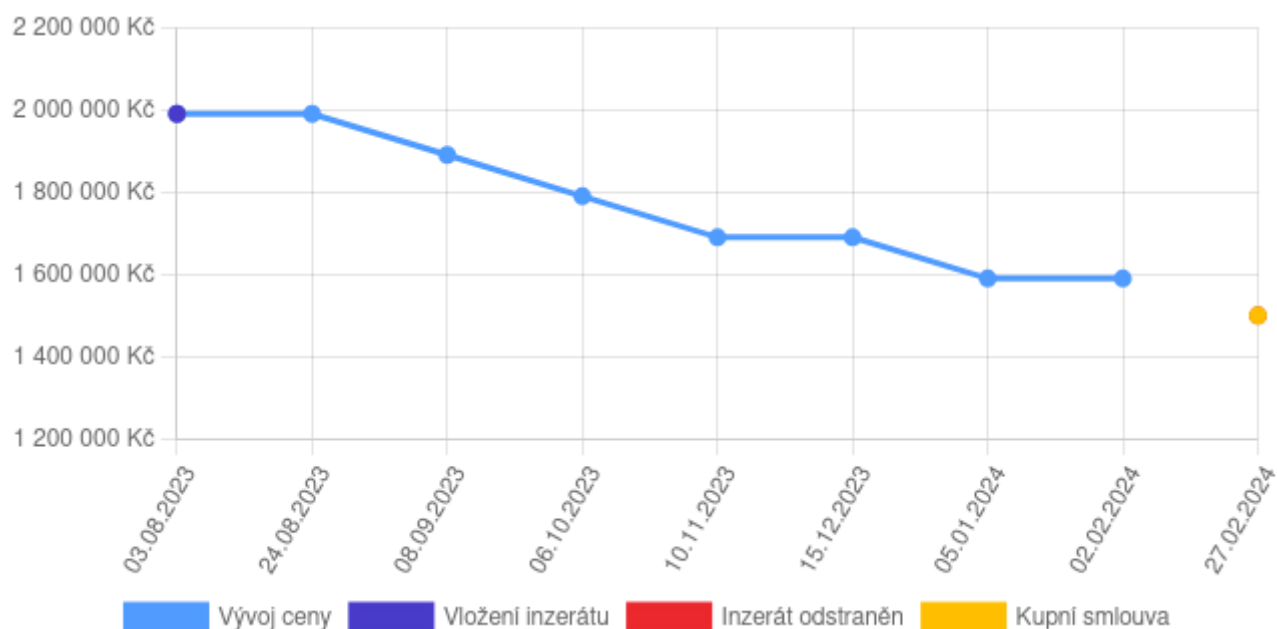
Lokalita	Huntířov, Skuhrov, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2024	Číslo řízení	V-978/2024-504
Vlastnictví	Osobní	Voda	Místní zdroj
Elektřina	230V	Plyn	Ne
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 405 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízím prodej pozemku o výměře 1405 m² k bydlení nebo rekreaci v obci Skuhrov, v části obce Huntířov, v k. ú. Skuhrov u Železného Brodu. Dle územního plánu obce jde o plochu obytnou smíšenou – venkovskou, primárně k využití výstavby rodinného případně rekreačního domu se sedlovou střechou; koeficient zastavitelnosti je 30%. Pozemek je situován nad místní sokolovnou, přístup k pozemku je dostupný z celoročně udržované osvětlené veřejné komunikace po vedlejší rovné zpevněné cestě z asfaltového recyklátu, která je součástí nabízeného pozemku. Pozemek je svažitého charakteru, téměř celý den slunný, na pozemku se nachází nově vrtaná studna, elektřina je na hranici pozemku, plyn ani kanalizace v obci nejsou zavedeny. Odkanalizování nutno řešit ČOV se vsakem. V dohledu možnost napojení na zřizovaný obecní vodovodní řad. Po zimní sezóně lze k pluhování příjezdové cesty "až k domu" využít místních služeb. V obci je obecní úřad, škola, školka, pošta, knihovna, obchod se smíšeným zbožím, linkový autobus. Jde o vyhledávanou lokalitu k bydlení a rekreaci mezi Železným Brodem a Jabloncem nad Nisou, kde je sjezd na dálnici ve směru Praha a Liberec. Dojezd do Železného Brodu 6 km, do Jablonce nad Nisou a Turnova 12 km, do Liberce do Prahy 90 km. Jsem přímý majitel pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťuji rychlý prodej - připravím kupní smlouvu a v případě zájmu Vám zajistím ostatní právní služby. Pro více informací mne kontaktujte. RK prosím nevolat.

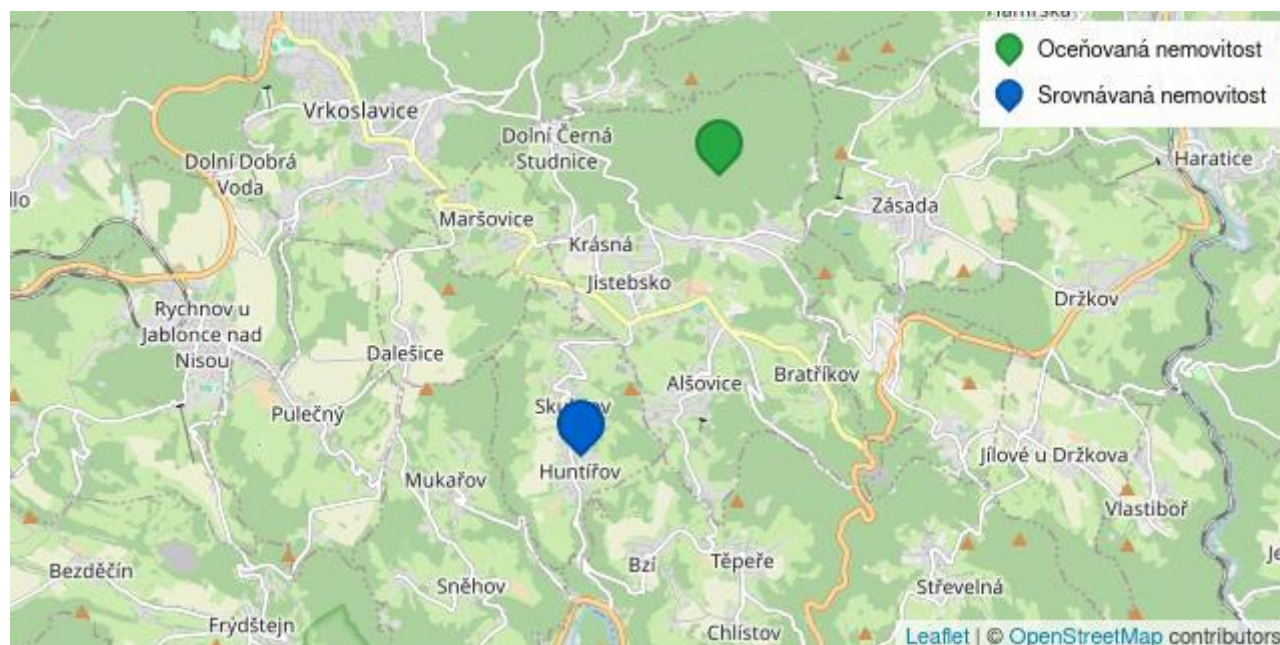
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



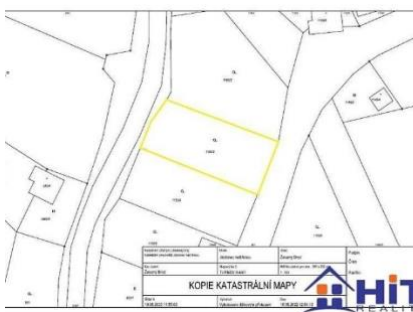
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

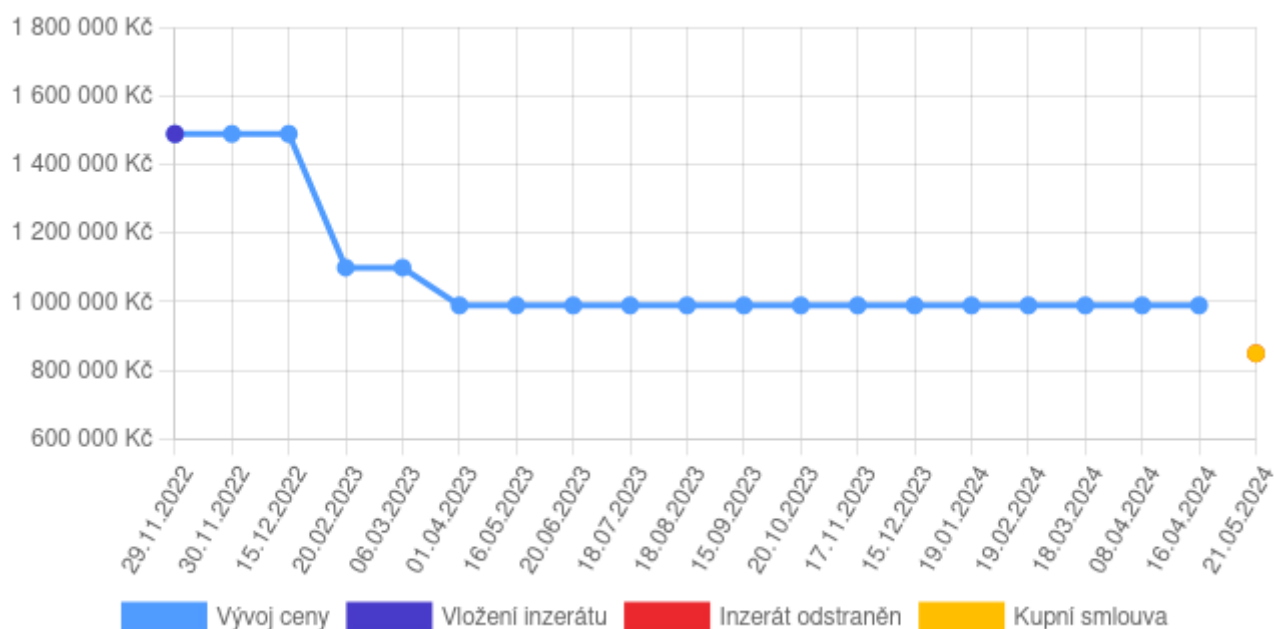
Lokalita	Chvalíkovická, Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	850 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.05.2024	Číslo řízení	V-2611/2024-504
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Přípojky	Ano	Elektřina	230V
Plyn	Plynovod	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	786 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice
Svažitost pozemku	Mírně svažitý		

Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout stavební pozemek v obci Železný Brod jedná se o slunný a svažitý pozemek o rozloze 786 m². Pozemek je určený k výstavbě rodinného domu. Síť elektro na hranici pozemku, na vodu kanalizaci a plyn se lze připojit viz schéma. Jedná se o klidné místo s velmi pěkným výhledem vhodné trvalému bydlení i k rekreaci. Poloha parcely nabízí možnost klidného bydlení s výhledem do krajiny a blízkostí hor a Českého ráje. Železný Brod leží v údolí řeky Jizery na samém jihozápadě Krkonošského podhůří a je rozcestím do Krkonoš, Jizerských hor a Českého ráje. V blízkém okolí je velká nabídka sportovního vyžití pro cyklo i pěší turistiku, vodní sporty a lyžování. Veškerá občanská vybavenost v místě kompletní sítí obchodů, úřady, poliklinika, škola, školka, restaurace, koupaliště, tenisové kurty. Doporučuji prohlídku. Financování zdarma zajistíme.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

