

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 079618/2025

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 nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Huť č.p. 76, Pěčcín, 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 25 stran textu včetně titulního listu a 18 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 rodinného domu č.p. 76 a pozemků parc. č. st. 10; 11/1; 11/2 v obci Pěňčín, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Huť na listu vlastnictví č. 1393.

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, Pěčín, okres Jablonec nad Nisou
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Pěčín
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:

LV 1393: Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěčín 1/8

JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1 7/8

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 76 a pozemek parc. č. st. 10; 11/1;11/2 v obci Pěčín, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Huť na listu vlastnictví č. 1393.

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 (část zděná a část roubená). Tloušťka obvodové konstrukce činí cca 45 cm. Stropy jsou trámové s náspem, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a část krytiny je plech s nátěrem, klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1893 - 1926.

Vady rodinného domu:

vybavení: podstandardní prvek

podlahy: podstandardní prvek

střecha: prvek v dezolátním stavu

zdivo: podstandardní prvek

okna: zastaralý prvek

rozvody: zastaralý 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, kuchyňská linka chybí. V koupelně se nachází sprchový kout, 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:

koupelna, wc: keramická dlažba

chodba: teraco

kuchyně: lino

místnosti: koberce, lino, prkenná podlaha

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 tlakový kotel na dřevo.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1251 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, vše špatný stav.

Přístup k objektu je po zpevněné obecní cestě (p.č. 899/6) a pozemky na LV 556 (pozemky na LV 556 oceněny samostatně, avšak prodej je nutný společně s LV 1393).

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

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	eternitové šablony, plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, vápenné
	Vady domu	vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek střecha: prvek v dezolátním stavu zdivo: podstandardní prvek okna: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	
	Typ oken	špaletová
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih
	Koupelna(y)	sprchový kout, 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	
	Elektrína	230V a 400V		
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	jímka			
Plynovod	ne			
Řešení vytápění v domě	kamna			
Topná tělesa	chybí			
Řešení ohřevu vody v domě	kotel na dřevo			
Podlahy v domě	koupelna, wc: keramická dlažba chodba: teraco kuchyně: lino místnosti: koberce, lino, prkenná podlaha			
Popis stavu	špatný			

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1251 m ²
	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, vše špatný stav
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup po zpevněné obecní cestě a pozemky na LV 556

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 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 přikládáná 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: Huť
Počet obyvatel: 2 079

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,774,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: 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, II nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová III zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby –V základní sortiment)		0,85

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

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:

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

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 samot)	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 - Nejistěno.	II	0,00

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

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

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,251,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 \cdot S_{vp}) / S_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 \cdot 1\,251,00) / 1\,251,00 = \mathbf{0,960}$$

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

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \cdot I_o \cdot I_P = 0,980 \cdot 1,000 \cdot 0,840 = \mathbf{0,823}$$

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	zastavěná plocha a nádvoří	st. 10	656	734,12	
	Redukční koeficient $R = 0,960$			704,76	462 322,56
§ 4 odst. 1	zahrada	11/1	431	734,12	
	Redukční koeficient $R = 0,960$			704,76	303 751,56
§ 4 odst. 1	zahrada	11/2	164	734,12	
	Redukční koeficient $R = 0,960$			704,76	115 580,64
Stavební pozemky - celkem			1 251		881 654,76

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 m ²
I. NP:	$14,10 \cdot 6,80 + 6,50 \cdot 1,20 + 3,90 \cdot 3,50$	=	117,33 m ²
podkroví:	$14,10 \cdot 6,80 + 6,50 \cdot 1,20 + 3,90 \cdot 3,50$	=	117,33 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	36,77 m ²	2,20 m
I. NP:	117,33 m ²	2,90 m
podkroví:	117,33 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

OPz:	$(3,90 \cdot 3,50 + 6,80 \cdot 3,40) \cdot (2,20)$	=	80,89 m ³
OPp:	$(14,10 \cdot 6,80 + 6,50 \cdot 1,20 + 3,90 \cdot 3,50) \cdot (2,90)$	=	340,26 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 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	768,23 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	117,33 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	271,43 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 I.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 síť (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 m2 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:

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

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} S_i V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,202}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

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

$$C_{Sp} = OP * ZCU * I_T * I_P = 768,23 \text{ m}^3 * 730,23 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,840 = 461\,802,52 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 461 802,52 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	0,4	3,27
				6	
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,4	14,63
				6	
3. Stropy	S	19,80	100	1,0	19,80
				0	
4. Krov	S	7,30	100	1,0	7,30
				0	
5. Krytina	S	8,10	100	1,0	8,10
				0	
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,0	0,00
				0	
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,4	2,81
				6	
8. Schodiště	X	0,00	100	1,0	0,00
				0	
9. Dveře	P	3,00	100	0,4	1,38
				6	
10. Okna	C	1,10	100	0,0	0,00
				0	
11. Podlahy	P	8,20	100	0,4	3,77
				6	

12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,0	0,00
			0		

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):		*	3,0760

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	*	0,823
----------------------	----------	--------------

Cena stavby CS	=	88 740,28 Kč
-----------------------	----------	---------------------

Stodola - cena zjištěná	=	88 740,28 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	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	0	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0	0,00
4. Krov	X	0,00	100	0	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	0	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	0	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	0	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	0	10,80

12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,0	4,00
			0		

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	*	0,823
Cena stavby CS	=	39 633,58 Kč
Dřevník - cena zjištěná	=	39 633,58 Kč

1.5. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	881 654,76
Celková výměra pozemku	m ²	1 251,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	35 238,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	1 585,71
Porosty	=	1 585,71 Kč

Nemovitosti LV 556 - rekapitulace

1.1. Pozemky:	881 654,76 Kč
----------------------	----------------------

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 76	461 802,52 Kč
1.3. Stodola	88 740,28 Kč
1.4. Dřevník	39 633,58 Kč
1.5. Porosty	1 585,71 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+ 591 762,09 Kč
Nemovitosti LV 556 - cena zjištěná celkem	= 1 473 416,85 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 556		1 473 417,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	881 654,76 Kč	
1.2. Rodinný dům č.p. 76	461 803,- Kč	
1.3. Stodola	88 740,- Kč	
1.4. Dřevník	39 634,- Kč	
1.5. Porosty	1 586,- Kč	
	= 1 473 417,- Kč	

Cena zjištěná - celkem: 1 473 417,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 473 420,- Kč

slovy: Jeden milion čtyři sta sedmdesát tři tisíc čtyři sta dvacet 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, Pěčín, okres Jablonec nad Nisou

Huť č.p. 76, Pěčín, 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, Pěčín, okres Jablonec nad Nisou	142 m ²	špatný	1251 m ²	smíšená konstrukce, s roubenou částí	index 231,6
1	Jílové u Držkova č.p. 54, okres Jablonec nad Nisou	130 m ²	před rekonstrukcí	461 m ²	cihlová konstrukce	index 206,4
2	Velké Hamry č.p. 259, okres Jablonec nad Nisou	275 m ²	špatný	867 m ²	cihlová konstrukce	index 216,8
3	Proseč č.p. 15, Záhoří, okres Semily	155 m ²	špatný	2145 m ²	cihlová konstrukce	index 209,9
4	Alšovice č.p. 140, Pěčín, okres Jablonec nad Nisou	230 m ²	před rekonstrukcí	2184 m ²	cihlová konstrukce	index 220,9
5	Radčice č.p. 9, okres Jablonec nad Nisou	224 m ²	špatný	1174 m ²	cihlová konstrukce	index 220,9

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	1.1	0.71 ¹	1.1	1.12	0.97181392	12 031,43 Kč	
2	11 636,36 Kč	1	11 636,36 Kč	1	0.93	1	0.84	1.1	1.07	0.9194724	12 655,48 Kč	
3	12 903,23 Kč	1	12 903,23 Kč	1	0.99	1	1.19	1.1	1.1	1.425501	9 051,72 Kč	
4	16 956,52 Kč	1	16 956,52 Kč	1	0.96	1.1	1.19	1.1	1.05	1.4514192	11 682,72 Kč	
5	5 575,89 Kč	1	5 575,89 Kč	1	0.96	1	0.95	1.1	1.05	1.05336	5 293,43 Kč	
Celkem průměr												10 142,95 Kč
Minimum												5 293,43 Kč
Maximum												12 655,48 Kč
Směrodatná odchylka - s												3 039,68 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												7 103,27 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												13 182,63 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

10 142,95 Kč/m²

* 142 m²

= 1 440 299 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 440 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 473 420,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 440 000 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 rodinného domu č.p. 76 a pozemku parc. č. st. 10; 11/1;11/2 v obci Pěčín, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Huť na listu vlastnictví č. 1393.

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

1 440 000,- Kč

Slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřicettisíc korun 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 079618/2025.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 10
Obec:	Pěčín [563749]
Katastrální území:	Hut' [719102]
Číslo LV:	1393
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

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěčín	1/8
JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1	7/8

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

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 6)

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:	11/1
Obec:	Pěnčín [563749]
Katastrální území:	Hut' [719102]
Číslo LV:	1393
Výměra [m ²]:	431
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěnčín	1/8
JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1	7/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
84068	300
87889	131

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 6)

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:	11/2
Obec:	Pěčín [563749]
Katastrální území:	Huť [719102]
Číslo LV:	1393
Výměra [m ²]:	164
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hujer Marian, Jistebsko 48, 46821 Pěčín	1/8
JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1	7/8

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

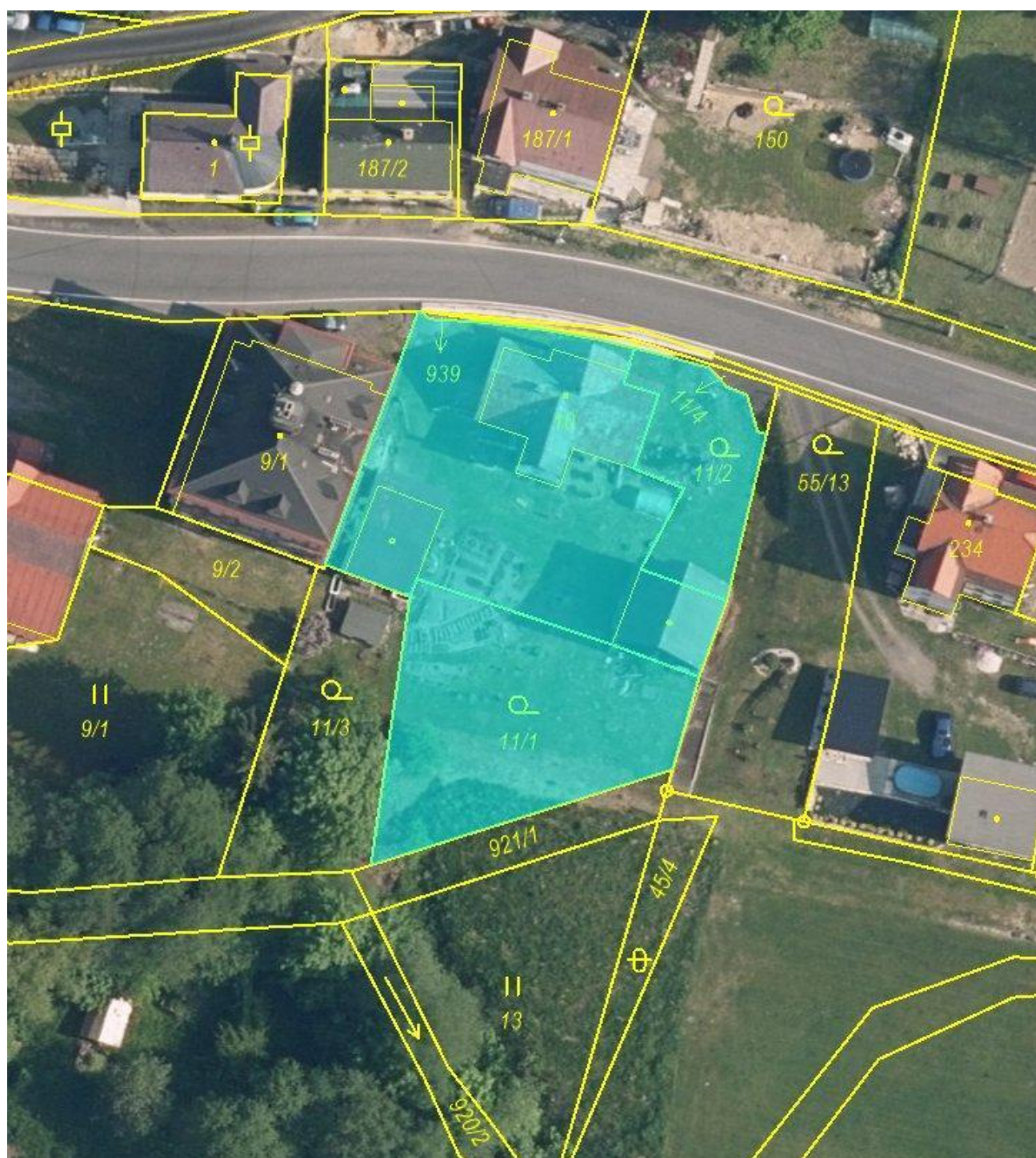
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 6)

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 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

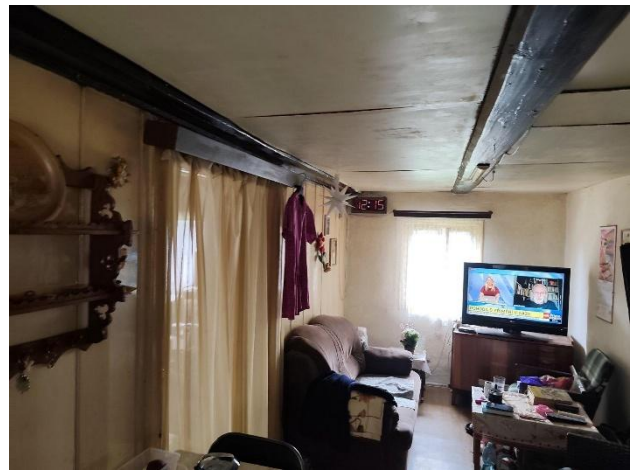
Dotaz

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)

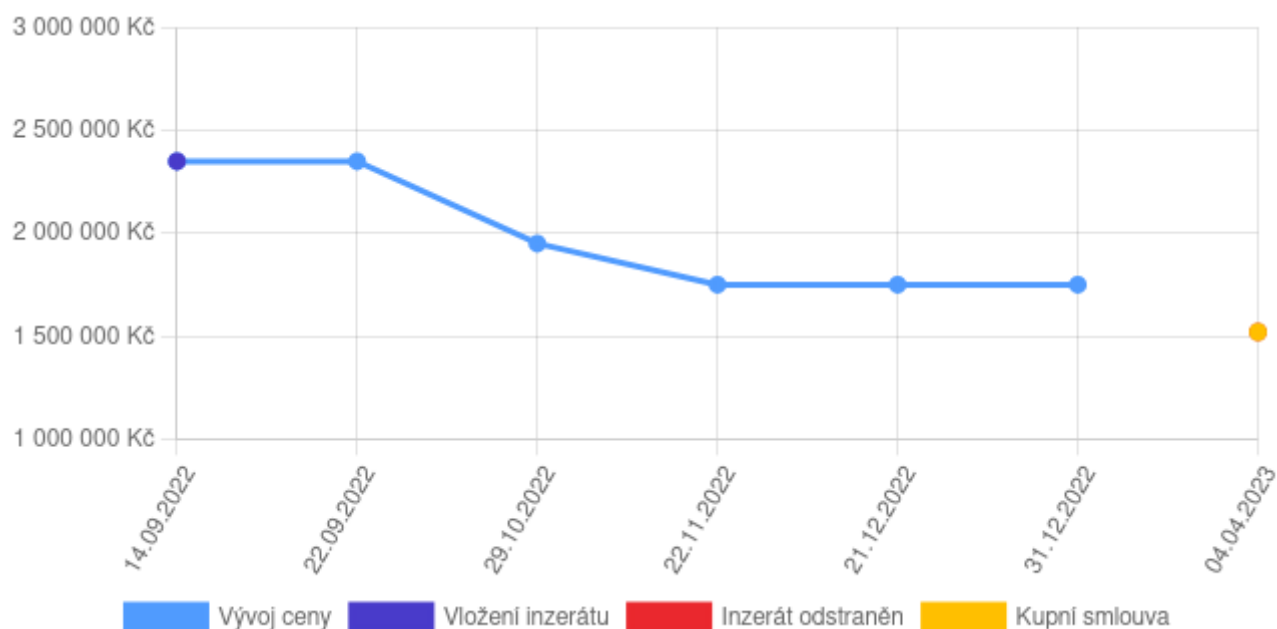
Lokalita	Jílové u Držkova č.p. 54, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	1 520 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2023	Číslo řízení	V-1701/2023-504
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V a 400V, 120V, 230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Plyn	Individuální
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	461 m ²	Užitná plocha	130 m ²
Podlahová plocha	130 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

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, elektřiku 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.

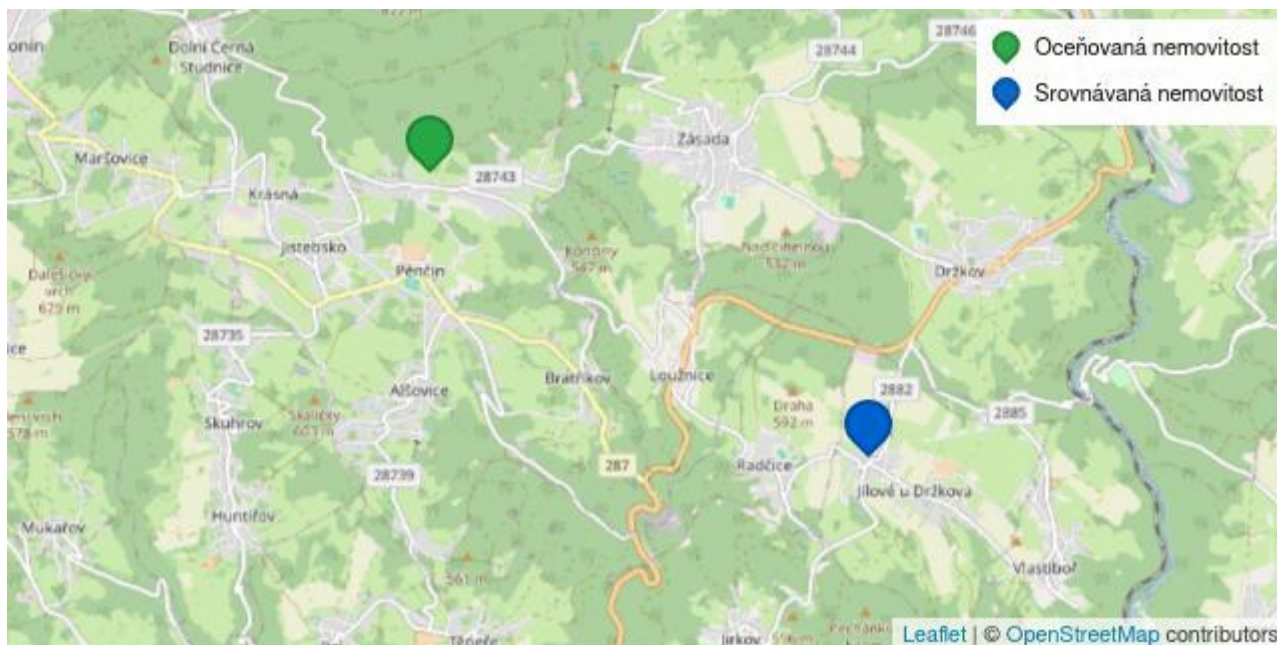
2. Fotodokumentace



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)

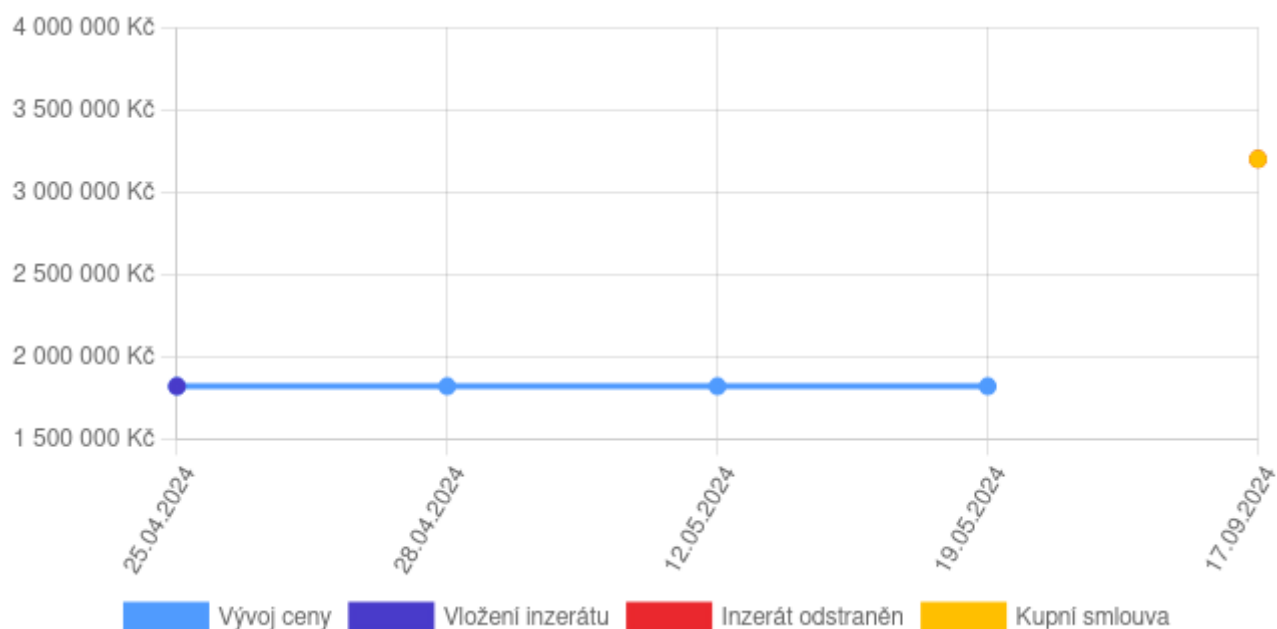
Lokalita	Velké Hamry č.p. 259, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.09.2024	Číslo řízení	V-4828/2024-504
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod, Připojení ke studni
Kanalizace	Jímka	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Špatný	Stav objektu	Špatný
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	867 m ²
Užitná plocha	275 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Patrový		

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, elektrina (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 běžkařské 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.

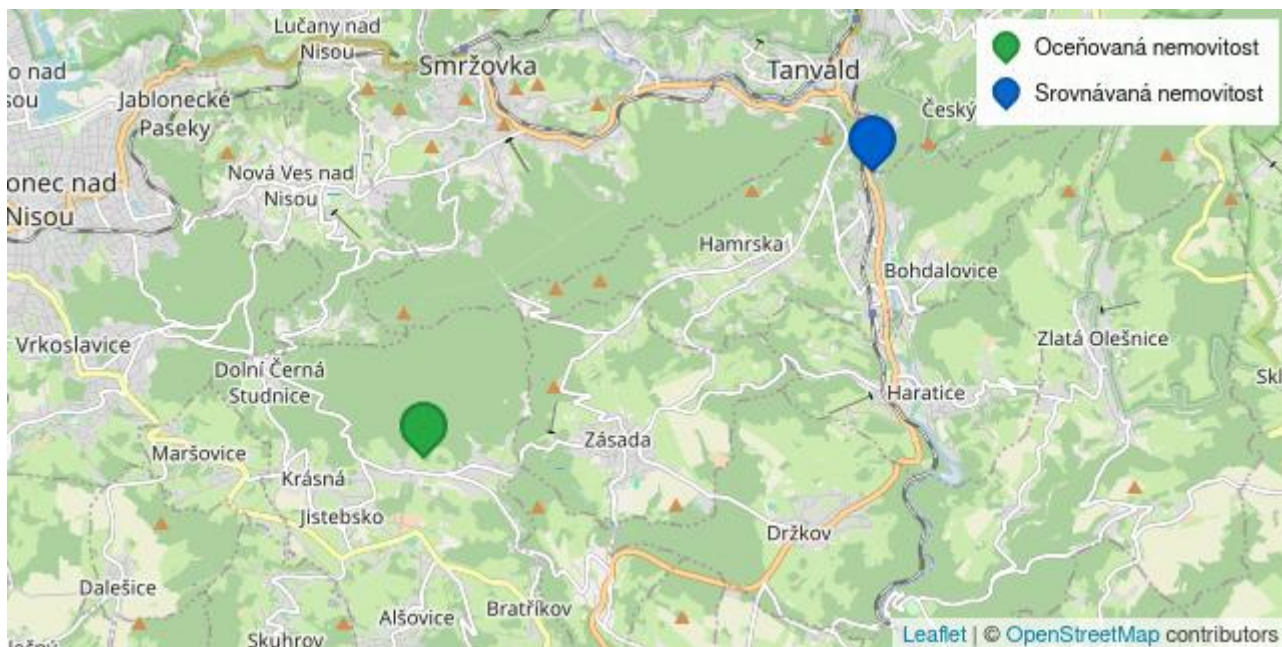
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



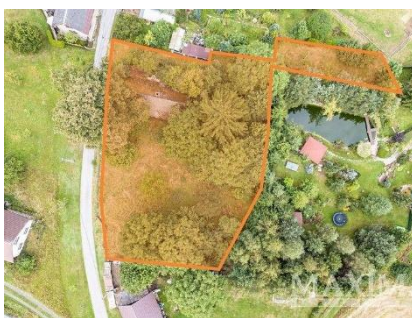
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

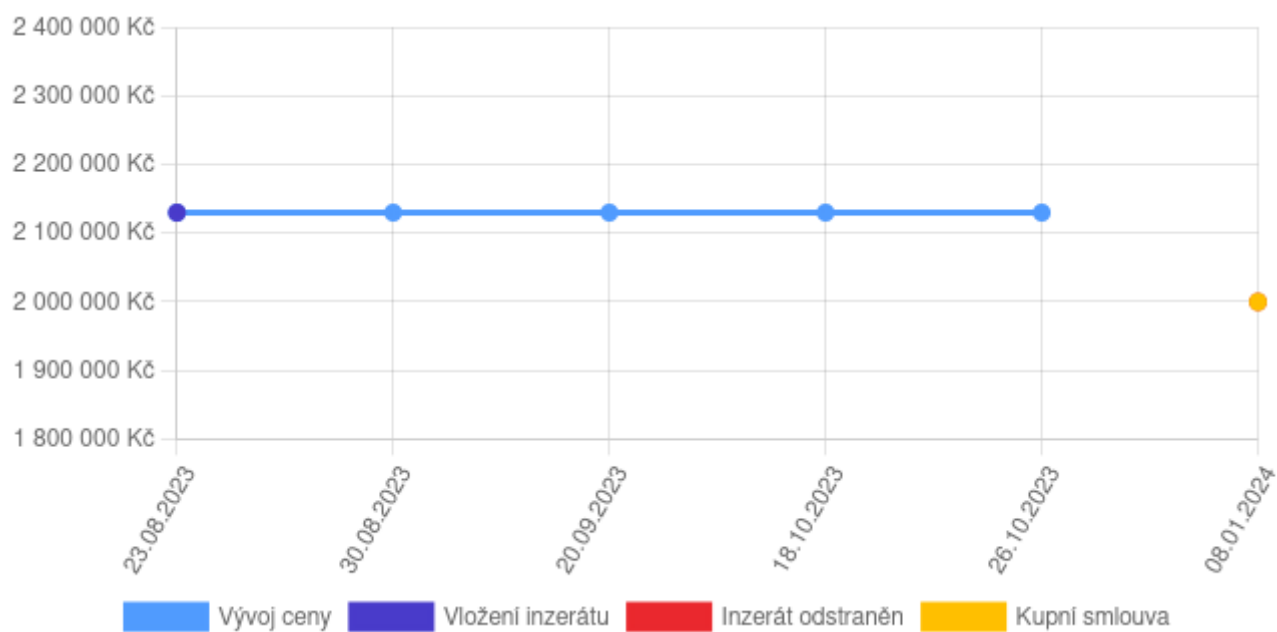
Lokalita	Proseč č.p. 15, Záhoří, okres Semily	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.01.2024	Číslo řízení	V-91/2024-608
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod, Místní zdroj	Kanalizace	Septik
Elektřina	230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Špatný	Stav objektu	K demolici
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	2 145 m ²
Užitná plocha	155 m ²	Podlahová plocha	155 m ²
Dispozice	1+kk	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Patrový

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.

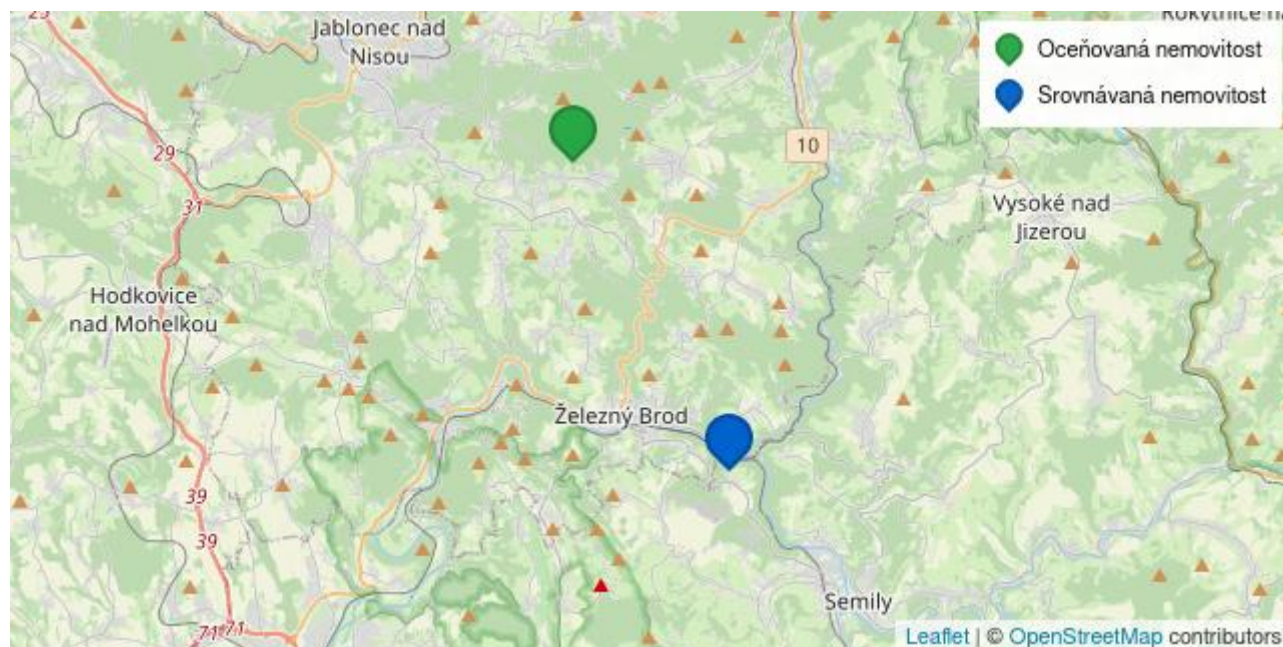
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Alšovice č.p. 140, Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	3 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.10.2024	Číslo řízení	V-5640/2024-504
Poznámka k ceně	cena včetně realitního, právního a finančního servisu	Voda	Vodovod
Kanalizace	Jímka, Septik	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	2 184 m ²
Užitná plocha	230 m ²	Plocha zahrady	2 000 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

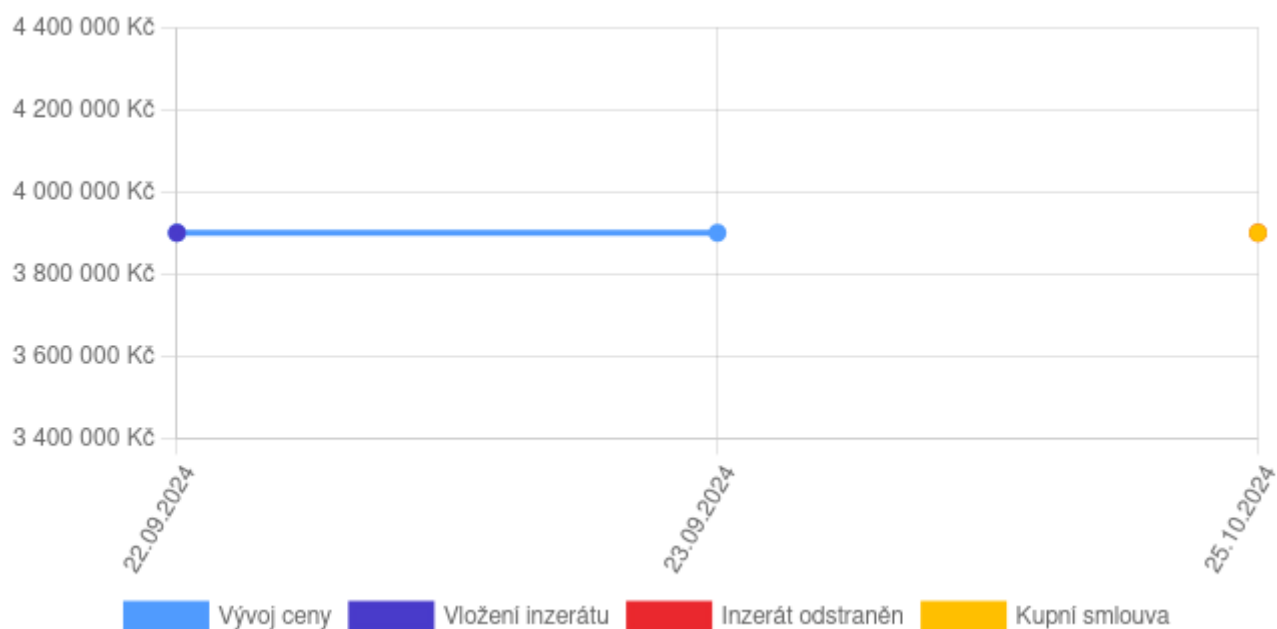
Dovolujeme si Vám tímto nabídnout ke koupi rodinný dům v okrajové části obce Alšovice. Jedná se o krásné a klidné místo s úchvatným výhledem na Krkonoše. Zastavěná plocha domu činí 185 m², celý pozemek je pak o výměře 2.184 m². K domu přísluší velká, starosvětská zahrada se vzrostlými ovocnými stromy. Dům je ideální pro trvalé bydlení nebo jako chalupa pro rekreační účely. Jedná se o okrajový pozemek, který poskytne novým vlastníkům dostatek klidu a soukromí, ale přitom je velmi dobře dostupný z obecní komunikace. Dům je částečně podsklepený, určený pro kompletní rekonstrukci a jeho dispozice je: 1. nadzemní podlaží: chodba, 2 obytné místnosti, kuchyň, koupelna a WC 2. nadzemní podlaží: chodba a 2 prostorné obytné místnost (ložnice) Součástí domu jsou 2 garáže, které sloužily jako dílna a úložný prostor. Technické parametry: - zděný dům postavený ve 20. letech 20. století - dům je napojený na vodovodní řad a elektřinu - lokální topení kamny na tuhá paliva - odpadní vody jsou řešeny jímkou Na pozemku naleznete vzrostlé dřeviny, zejména ovocné stromy, keře a zahradní jezírko, které dohromady vytvářejí jedinečnou a útulnou atmosféru. Pokud rádi zahradničíte, tento pozemek Vám nabídne dostatek prostoru pro pěstování vlastních plodin nebo i pro chov včel. V obci Pěnčín je velmi dobrá občanská vybavenost – škola, školka, několik obchodů s potravinami, lékařské středisko. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusem – do Jablonce nad Nisou a Železného Brodu jezdí několikrát denně. Pro koupi domu zajistím kompletní realitní a právní servis a také výhodné financování hypotečním úvěrem. Kontaktujte mě, prosím, pro domluvení prohlídky. Těším se na osobní setkání s Vámi. Mgr. Radim Brožek RE/MAX Eso

2. Fotodokumentace

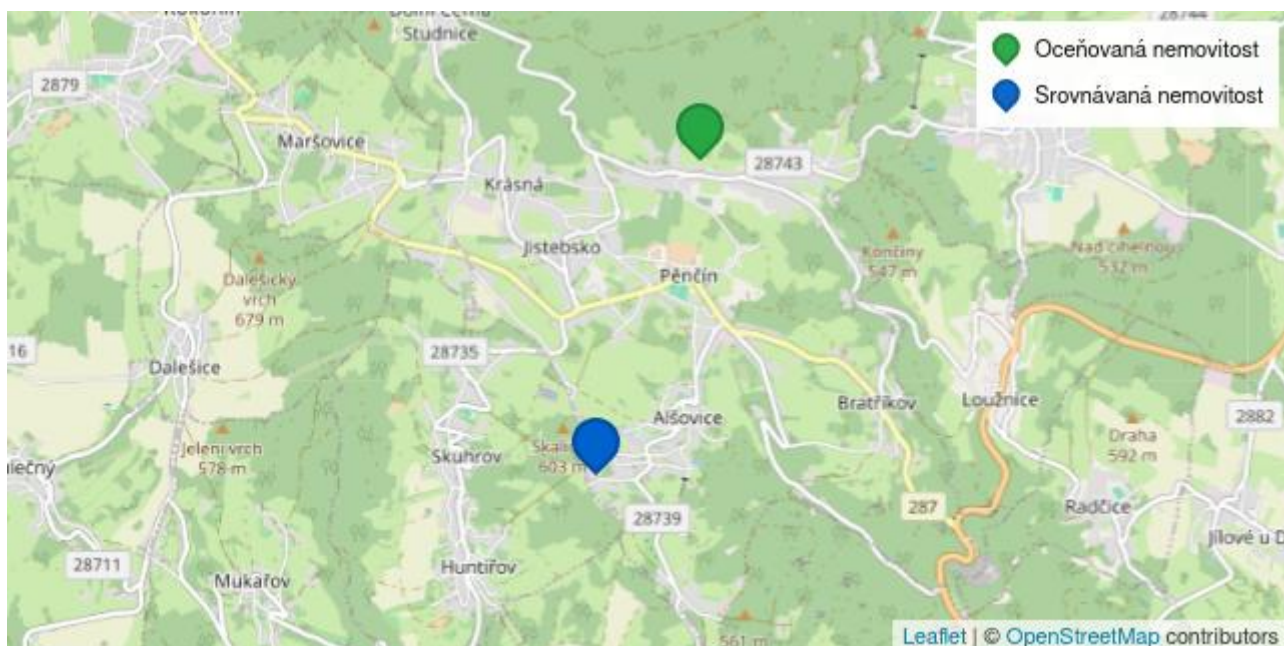




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

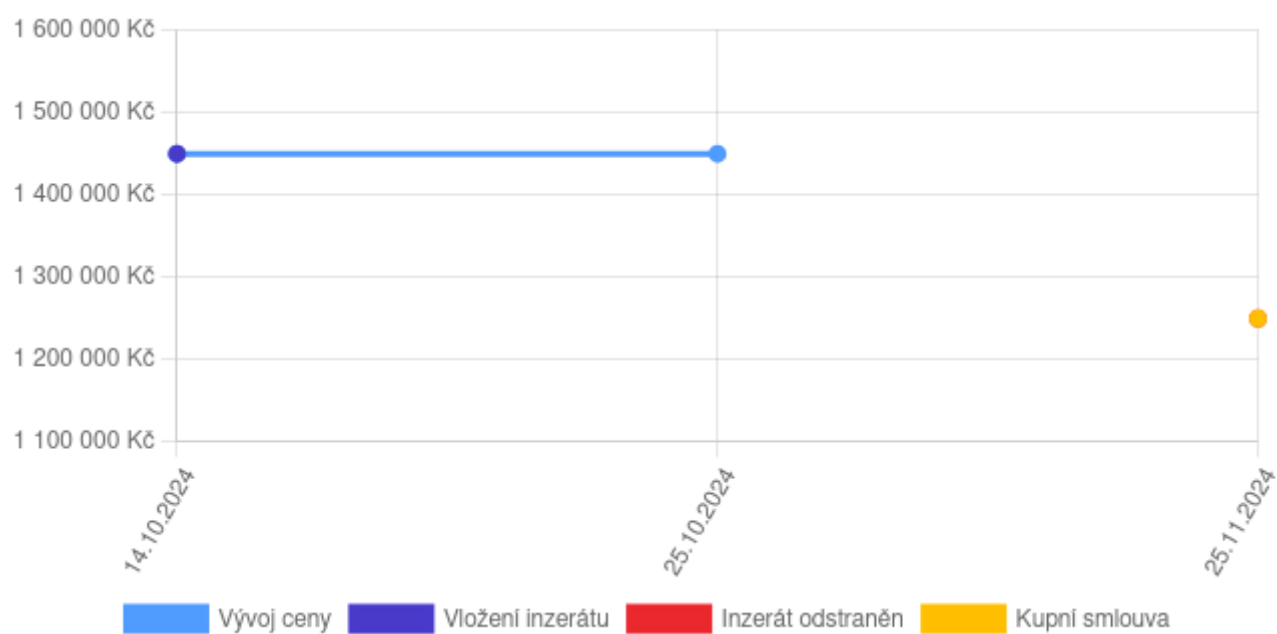
Lokalita	Radčice č.p. 9, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	1 249 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.11.2024	Číslo řízení	V-6271/2024-504
Poznámka k ceně	nemovitost vhodná k přestavbě, krásná lokalita, zahrada	Vlastnictví	Osobní
Voda	Místní zdroj	Kanalizace	Není
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ne
Stav	Špatný	Stav objektu	Špatný
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 174 m ²
Užitná plocha	224 m ²	Plocha zahrady	835 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k celkové přestavbě nemovitost v krásné malebné lokalitě jako je obec Radčice. Nemovitost má č.p. a poměrně velkou zahradu kolem celého domu. V přízemí je obytná část se třemi pokoji a z vrchního patra lze vybudovat další. Voda do domu je zřízena kopanou vlastní studnou, která potřebuje obnovit. Vytápění přes krbová kamna. Vnitřní část domu je na celkovou rekonstrukci, či výstavbu nového domu. Okna dřevěná, původní, dům není nijak zateplen. Nutno vidět při prohlídce. Vnitřní fotografie domu na vyžádání u makléře. Prohlídky domu jsou možné i přes víkend. Velmi oblíbená lokalita pro sportovní vyžití či turistiku, vhodné na víkendový relaxační pobyt. Například z Prahy 1 hodina jízdy. Nejznámější, nejoblíbenější místa jako je Harrachov, Paseky nad Jizerou, Tanvaldský Špičák, Kořenov, Polubný, osada Jizerka vše poblíž.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

