

V Děčíně dne 20. 4. 2026

Město Česká Kamenice
Radek Kult
Náměstí Míru 219
407 21 Česká Kamenice

Věc: Stanovení ceny nemovitých věcí v místě a čase obvyklé

Definice úkolu:

Úkolem je vypracování odhadu obvyklé ceny nemovitostí na žádost objednavatele.

Specifikace předmětu ocenění:

Předmětem ocenění jsou níže uvedené nemovité věci, které se nachází v katastrálním území Kamenická Nová Víska, obec Česká Kamenice a okres Děčín a jsou zapsány na LV č. 1001 u Katastrálního úřadu Ústeckého kraje, pracoviště Děčín jako:

- a) pozemek p.č. 355/1 – ostatní plocha o výměře 5 769 m²
- b) pozemek p.č. 355/3 – ostatní plocha o výměře 2 262 m²
- c) pozemek p.č. 355/5 – zahrada o výměře 309 m²
- d) pozemek p.č. 355/7 – sportoviště a rekreační plocha o výměře 309 m²
- e) pozemek St. p. č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 596 m², jehož součástí je stavba – rodinný dům č. p. 76, část obce Kamenická Nová Víska
- f) pozemek St. p. č. 153 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 37 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.
- g) pozemek St. p. č. 154 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 16 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.

Popis předmětu ocenění:

Oceňované nemovitosti se nachází v údolí řeky Kamenice, nedaleko památníku bývalého koncentračního tábora Rabštejn, cca 3 Km od města Česká Kamenice. Soubor nemovitostí tvoří rodinný dům č.p. 76 s doplňkovými stavbami (kolny) a pozemky tvořící funkční celek se stavbou rodinného domu – zahradu u domu. Navazující část pozemku p.č. 355/3 a celý pozemek p.č. 355 jsou zarostlé náletovými dřevinami, neudržované bez využití. Tyto pozemky nejsou dle stávajícího územního pánu určeny k výstavbě. Samotná stavba rodinného domu č.p. 76 je ve velmi špatném technickém stavu s celkovou zanedbanou údržbou. V domě jsou zjevné technické vady, vztlínání vlhkosti, zatékání střechou, okna jsou původní, vytápění domu lokální, kanalizace je svedena do septiku. Původní připojení na pitnou vodu ze studny je již nefunkční, rozvody elektřiny jsou ve špatném stavu. Sociální zařízení je prakticky nefunkční. Objekt vyžaduje celkovou generální rekonstrukci. Dle sdělení objednavatele jsou oceňované nemovité věci pronajaty na základě nájemní smlouvy. Objekt vzhledem k jeho technickému stavu považujeme za nezpůsobilý pronájmu pro účely bydlení.

Silné stránky:	Slabé stránky:
Atraktivní přírodní lokalita	Technický stav domu Omezený přístup s ohledem na nosnost mostku Nefunkční zdroj pitné vody

Fotodokumentace:

Čelní pohled na dům



Doplňková stavba



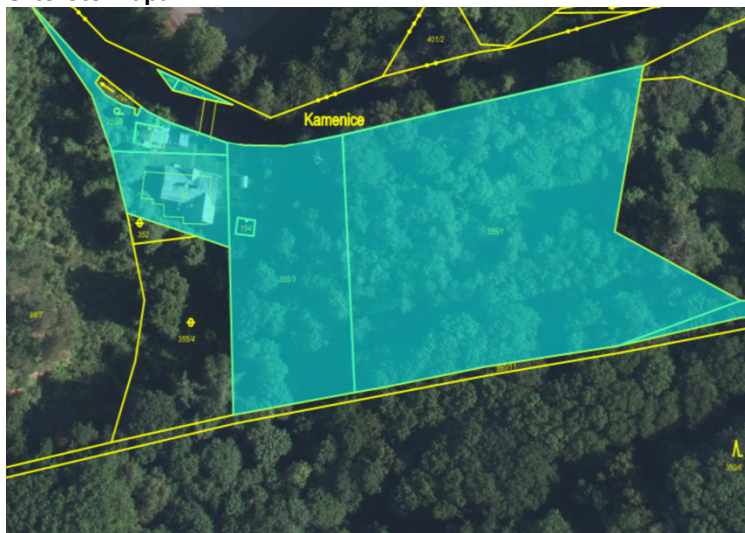
Zadní pohled



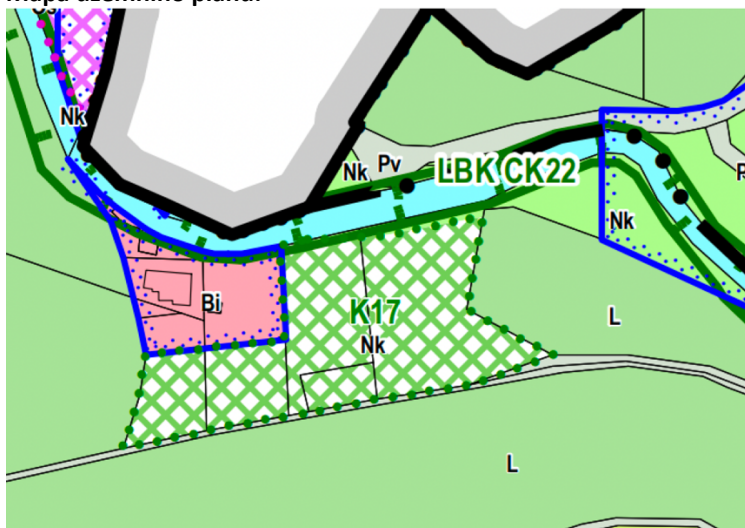
Interier domu



Ortofoto mapa:



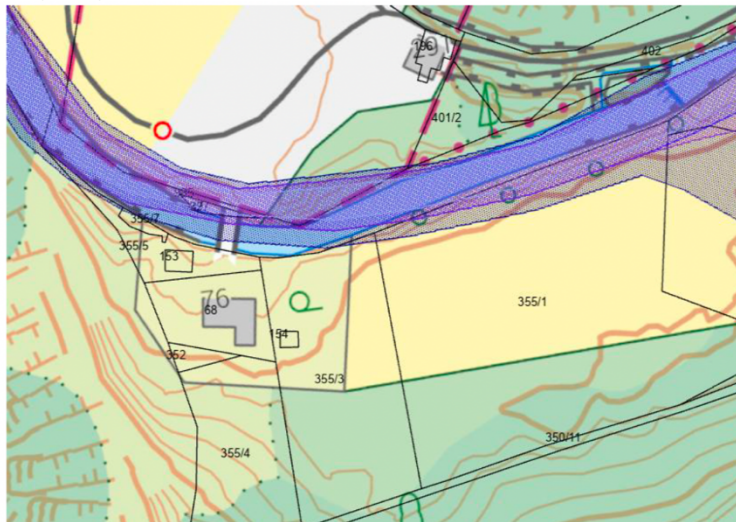
Mapa územního plánu:



Pozemky p.č. 355/3 část, 355/5, 355/7, St.p.č. 68, St.p.č. 153 a 154:



Mapa záplavového území:



Porovnávací metoda:

Ocenění je prováděno porovnávací metodou, kdy obvyklá cena je stanovena na základě odborného porovnání se srovnatelnými nemovitostmi, k jejichž prodeji došlo v období uplynulých 18 měsíců od data, ke kterému je ocenění zpracováno nebo které jsou ke dni zpracování ocenění v nabídce realitních kanceláří. Z nabídkových cen nemovitostí je prováděna redukce v rozmezí 10 až 20%, neboť nabídkové ceny jsou obvykle vyšší než ceny, za které je prodej obvykle realizován. Údaje o realizovaných cenách jsou čerpány z archivu zpracovatele. Při výběru srovnávacích objektů jsou vybrány zejména objekty ve srovnatelných lokalitách a podobného charakteru. Případné odlišnosti jsou zohledněny vhodně zvolenými koeficienty.

Srovnatelná nemovitá věc č. 1



Chalupa Všemily č.p. 19

- srovnatelná lokalita, rovněž u řeky Kamenice
- menší velikost domu a pozemku 2 607 m²
- mírně lepší technický stav – určeno k rekonstrukci
- míra shody 70 %

Prodáno 2026 za 4 100 000 Kč

Zdroj: archiv RK Vesta

Srovnatelná nemovitá věc č. 2



RD Růžová č.p. 274

- srovnatelná lokalita
- menší velikost domu a pozemků 1 366 m²
- výrazně lepší technický stav
- míra shody 60 %

Prodáno 2026 za 4 920 000 Kč

Zdroj: archiv RK Vesta

Srovnatelná nemovitá věc č. 3



RD Rybníště

- srovnatelná lokalita a velikost domu
- větší pozemek 10 168 m²
- srovnatelná užitná plocha
- výrazně lepší technický stav, po rekonstrukci interiéru
- míra shody 70 %

V nabídce za 6 900 000 Kč

Zdroj: sreality.cz

Redukce z nabídkové ceny 20 %

Hodnota pro porovnání 5 500 000 Kč

Závěr a zhodnocení:

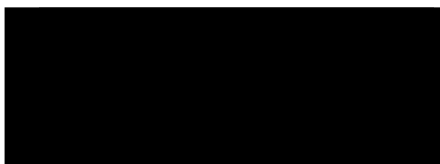
Oceňovaný dům č.p. 76 spolu s doplňkovými stavbami a pozemky užívanými jako funkční celek (položky c. až g.) považujeme za dobře obchodovatelný, a to zejména k atraktivnosti lokality, kde se dům nachází. Rodinný dům vykazuje vysokou míru shody s porovnávanou nemovitostí č. 1 a č. 2. Cenu v místě a čase obvyklou odhadujeme na částku 4 600 000 Kč.

Pozemky p.č. 355/1 a p.č. 355/3 (respektive jeho cca 4/5 doposud neoddělené od části tvořící funkční celek s RD) považujeme za špatně obchodovatelné, vzhledem k omezené možnosti jejich budoucího využití dle stávajícího územně plánovací dokumentace a dále vzhledem ke špatnému přístupu na předmětné pozemky. Pozemky nejsou vhodné pro výstavbu a jejich cenu v místě a čase obvyklou odhadujeme na základě našich obchodních zkušeností na částku 200 00 Kč s podmínkou zřízení věcného břemene přístupu a příjezdu na uvedené pozemky.

Hodnotu v místě a čase obvyklou všech oceňovaných nemovitých věcí jako celku (položky a. až g.) odhadujeme na částku **4 800 000 Kč**, s výhradou nutnosti jejich vyklizení a vyčištění od věcí ve vlastnictví stávajícího nájemce, které se ke dni ocenění na místě nachází.

V případě dalších dotazů, prosím kontaktujte naši kancelář.

V účtě



jednatel

Vesta realitní kancelář s.r.o.