

# **ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ, TRŽNÍ HODNOTĚ**

**Rodinný dům č.p. 1244, ul. Riegerova 7, Děčín II-Nové Město**

**číslo položky: 1442-005/2025**

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti



## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

o ceně nemovité věci pozemků p.č. 841/3 a 844, zastavěné plochy a zahrady na LV č. 1531, k.ú. Děčín, část obce Děčín II-Nové Město, Statutární město a okres Děčín, při místní komunikaci ulici Riegerova. Rodinný dům č.p, 1244, ul. Riegerova 7 ve svažitéjší lokalitě svahu pod Okresní nemocnicí v Děčíně, k datu samostatného šetření s prohlídkou dne 17.9.2025, bez zpřístupnění nemovité věci, po kontaktu se současnými spoluvlastníky, prohlídku několikrát po telefonické výzvě a SMS zprávě slíbili, ale dále odkládali a následně na tel. spojení a zprávy SMS nereagovali, další snahy blokovali, prohlídku interiéru tedy neumožnili.

**Znalec:** Ing. Zdeněk Ješeta

Thunská 1810/7 b, 405 02 Děčín 6

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Vyškov, Mgr. Zuzana Komínková zast. pověřeným

p. Mgr. Jiřím Kachlíkem

Nerudova 252/8, 68201 Vyškov

**Číslo jednací:** č.j. 114 EX 327/17-267

(povinní Loudát František a Šindelářová Lenka)

**OBVYKLÁ CENA RD**

**č.p. 1244/7, URČENÁ**

**2 900 000 Kč**

toho hodnota pozemku

cca 1.300.000,-Kč

**Počet stran:** 80

**Podle stavu ke dni:** 17.9.2025

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Vyhotoveno:** V Děčíně 29.9.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je pro potřeby zadavatele, určit k datu místního šetření aktuální obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství v návaznosti na již vyhotovený znalecký posudek z 01/2018.

Vzhledem k časovému odstupu od zpracování původního znaleckého posudku a v současné době nutnosti použití upravených postupů zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky, jsem se rozhodl o vypracování nového ocenění na v současnosti požadovaný znalecký standard. Došlo ke změně poptávky a nabídky i těchto horších, ale hlavně kvalitnějších nemovitostí, a tím i ke zvýšení celkových obchodovaných cen na současném realitním trhu, kdy již ceny dosáhly svého maxima a dochází ke konsolidaci a stagnaci růstu. V předchozích letech růst cen nemovitostí dosahoval roční míry 9-15 % při inflaci spotřebitelských cen v jednotkách procent 5-6%, kdy nyní se jedná o hodnoty pod 4% u obou případů.

Ocenění nemovité věci dále doplněno o nové skutečnosti a o zajištěné nové podklady, současně s novým výběrem srovnatelných nemovitých věcí ze současného období a z více, méně dostupných zdrojů.

GPS souřadnice nemovité věci:

GPS (ETRS89): 50°46'48.29"N, 14°13'18"E

DEC: 50.780081, 14.221666

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty z aktuálních srovnatelných cen, jejich porovnáním s oceňovanou nemovitostí pro exekuční řízení pověřeného Exekutorského úřadu Vyškov.

Současně s oceněním se žádá, v ocenění uvést a popsat, stav příslušenství domu a venkovní úpravy na pozemku a užívané společně s rodinným domem.

Zjistí-li znalec, že na nemovité věci vážnou závadu, znemožňující její užívání, popíše jejich stav a stanoví odhadem vyšší jejich ceny.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

K vypracování aktuálního ocenění nesdělil zadavatel mimo usnesení a originál LV č. 1531, k.ú. Děčín jiné skutečnosti mající vliv na vyšší ocenění a jeho přesnost v závěru posudku, ani kontakty na povinné z exekučního řízení.

Uvedené kontaktní adresy v usnesení byly prověřeny, ale povinní se zde trvale nezdržují, byt v pronájmu v bytovém domě jiného vlastníka a chalupa v majetku vydražitele. Podařilo se však získat od správce původní pronajaté kanceláře, provozovny povinného č. 2, nájmu, který již skončil a rovněž se zde účastník nezdržuje, jeho kontaktní telefon. Povinného jsem vyzýval k účasti na místním šetření a žádal několikrát o sdělení kontaktu na druhého účastníka, jako přízněné osoby povinného. Přes několikanásobné výzvy sděloval postupně výmluvy na nepřítomnost v Děčíně, dovolenou a pracovní povinnosti, nejdříve telefonicky a SMS textovými zprávami. Později již vůbec na hovory nereagoval a vypínal telefon i z jiného zařízení, nemělo smysl dále v této činnosti za účelem kontaktu pokračovat.

## 1.4. Prohlídka a zaměření, možnosti znalce

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.9.2025 za přítomnosti osobně a samostatně znalce po neúspěšném kontaktu s povinnými (tel. na mobil 777 707 129), kteří opakovaně na výzvu souhlasili, slib o přístupu však nikdy nedodrželi a další tel. kontakt již blokovali. V místě uvedených trvalých pobytů se nyní nezdržují. Vyčerpal jsem všechny možnosti i s vlastníky těchto

nemovitostí (chalupa a byt v nájemním domě).

V současné době není nemovitost domu s pozemky užívána spoluvlastníky k trvalému bydlení a ani není pronajímána. Je ve stavu bez minimální běžné údržby a zabezpečovacích prací nebo dohledu, kdy nečinností a správou může být způsobena škoda s vlivem na její hodnotu. Ze zadní strany je zneprístupněna, před vnikem do nemovitosti rodinného domu, přes poškozenou výplň otvorů a dveří do 1.PP ze strany zahrady.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Podklady získané od zadavatele doplněny údaji zajištěných zpracovatelem v rozsahu potřebném pro ocenění nemovité věci cenou obvyklou, případně stanovení tržní hodnoty, dále pro informaci i zjištěnou cenou a určení věcné hodnoty jako součástí analýzy ocenění na tržních principech. Z určených hodnot lze odvodit předpokládanou cenu samostatné stavby a souvisejících a užívaných pozemků ve funkčním celku pod samostatným oplocením po obvodě pozemku, bez oplocení hranice zahrady v prodloužení osy zdiva mezi oběma řadovými domy.

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

Pro zjištění ceny vyhláškové, informativní hodnoty postupováno dle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky; cena nákladovým nebo porovnávacím způsobem podle stavu nemovité věci vzhledem k velikosti nebo stavu dokončení, stavu obdobném rozestavěnému domu s chybějícími prvky, konstrukcemi a vybavením (zde nejsou o toto stavu podklady z interiéru stavby, rozestavěnost odpovídá 100%)

Pro obvyklou cenu případně tržní hodnotu postupováno porovnávací metodou se srovnatelnými obdobnými předměty, minimálně se třemi srovnatelnými nejvíce obdobnými a použitelnými vzorky obdobného stavu a porovnatelných vlastností.

Zdrojem dat jsou poskytnuté údaje zadavatele a podklady získané zpracovatelem z veřejných zdrojů, katastru nemovitostí, LV, katastrální mapy, ortomapy, letecké mapy a situační mapy s umístěním v zastavěném území obce, dokumentace z archivu Stavebního úřadu Děčín. Dále údaje z realitní inzerce, databáze Valuo a cenových údajů o dosažených cenách v uvedené lokalitě a blízkém okolí (nejdůvěryhodnější údaj o hodnotě, ceně z převodu nemovitosti).

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Nejsou mi známy údaje, které by popíraly věrohodnost zdrojů dat a skutečnosti zjištěné na místě, stavu pozemků s budovou menšího krajového řadového rodinného domu, včetně příslušenství, zde venkovních úprav případně vedlejších staveb nebo konstrukcí domu navíc (bazén, klimatizace, FVE, skleníky, zemní sklepy a altány)

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

#### **Zjištěná cena, obvyklá cena nebo tržní hodnota:**

Administrativní cena (hodnota) dle oceňovací vyhlášky hlavních staveb a pozemků, příslušenství, venkovních úprav a porostů, jako pomocná informativní hodnota pro analýzu určení obvyklé ceny.

Cena je zde uvedena pouze jako informativní pro získání věcné hodnoty stavebního objektu rodinného domu (z ceny zjištěné nebo THU nebo Českých stavebních standardů) a je využit podrobnější popis zastoupení a charakteristických vlastností prvků, konstrukcí a vybavení, charakteristických položek z nákladového ocenění pro rodinné domy, rekreační domky a chalupy)

Porovnávací hodnota se srovnatelnými nemovitými věcmi, úpravou koeficienty odlišnosti podle typu nemovitosti, jeho doporučených nebo zvolených parametrů s vlivem na hodnotu stavby a zvolení jednotky dle charakteristických vlastností druhu nemovitostí t.j. plochy užité, zastavěné, OP, výměry pozemku, celku, jiné.

Na základě výsledných hodnot určení obvyklé ceny (§1a vyhlášky) nebo tržní hodnoty (§1b) nemovitosti jednání o převodu nemovité věci.

V případě nedostatku údajů o sjednaných cenách obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase (v blízkém období před oceněním), nebo nevěrohodném údaji, nemožnosti pomocí kritérií a parametrů, odlišností podle druhu předmětu ocenění, porovnat oceňovanou nemovitost se srovnávanou (mimořádné okolnosti trhu, odlehlost lokality, stavebně technický stav a jiné charakteristické vlastnosti) bude obvyklá cena nahrazena tržní hodnotou ze získaných nabídkových cen RK nebo databází zpracovaných poskytovateli údajů na bázi nabídkových cen v obdobném členění koeficientů  $K_i$ .

Tržní hodnotou je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitá věc dala směnit mezi ochotnými stranami v souladu s principem tržního odstupu, nezávislého jednání o ceně.

Cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky je hodnota získaná ze statistických dat zpracovatele vyhlášky a zákona, nezahrnuje budoucí možnosti stavby a pozemku, slouží pro jiné účely ocenění a nelze ji obecně považovat za cenu obvyklou; pro dělení obvyklé nemovitosti v poměru zjištěných cen domu a pozemku pro odpisy stavby nebo ocenění nemovitosti při nedodržení časového testu, doby držby nemovité věci před dalším převodem.

Tržní hodnota určená se stává tržní cenou po zobchodování nemovitých věcí, tedy po převodu předmětu ocenění a stanovení dosažené hodnoty vedené jako cenový údaj u nemovitostí zveřejňovaný u nemovitostí od r. 2014.

### **3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín  
Adresa nemovité věci: Riegrova 1244/7, 405 02 Děčín II-Nové Město

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

František Loudát, Příbram 80, 405 02 Verneřice, LV: 1531, spoluvlastnický podíl: 1 / 2  
Lenka Šindelárová, Teplická 21/16, 405 02 Děčín, LV: 1531, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

Dle přílohy originálu LV a informací z katastru nemovitostí, LV č. 1531 k.ú. a obec Děčín, okres Děčín, získané na základě dědického řízení, schválené dohody, případně s dluhy na nemovité věci. Rodinný dům s pozemkem a příslušenstvím, po rodičích, nyní povinných uvedených v usnesení ze dne 19.8.2025. V příloze pouze strany 1 a str. 10.

#### **Dokumentace a skutečnost**

Zajištěna podrobnější stavební dokumentace z období výstavby rodinného řadového domu bez aktualizace na současný stav ve formě platného pasportu, zjednodušené dokumentace stavby.

Původní provedení bylo s částečným podsklepením; v současnosti úplné podsklepení a s „garáží“ vestavěnou do 1.PP domu, vjezd a zídka svahu, zastřešení pergolou znemožňují u obou řadových domů vjezd do prostoru garážového stání v podsklepení, částečně zapuštěného domu. V době místního šetření za domem zřejmě v nepojízdném stavu osobní automobil pod nánosy prachu a pod

obklady nepoužitelných movitých věci a demontovaných konstrukcí a vybavení, pneumatik.

Rozměry zastavěných ploch a výměr pro ocenění podle dokumentace a upřesnění ze zaměření při místním šetření, změna rozsahu proti původnímu ocenění z r. 2018.

V archivu existuje též dokumentace stavby se střešní nástavbou malého rodinného domu s náhradou ploché střechy za střechu sklonitou a zřízení za stavebně a účelově využitě podkroví k bydlení, která však již nebyla realizována.

## **Místopis**

Město Děčín je bývalé okresní město a nyní město statutární. Město leží na soutoku řek Labe a Ploučnice. Děčín je důležitou křižovatkou nejen silniční ale především železniční dopravy, silnice I/13 a I/62, železniční uzel pěti tratí a železničního koridoru do SRN. Zároveň díky své poloze na labské vodní cestě je též přístavním městem. Ve městě je dostupná veškerá občanská vybavenost, všechny typy škol včetně vysoké. Město protíná hranice dvou CHKO, nedaleko je NP. Blízko je hraniční přechod Hřensko se SRN (Hřensko, menší provoz vzhledem k dálničnímu spojení D8).

V místě je dále autobusová doprava a městská hromadná doprava řešena několika křížícími se linkami autobusů. Je možné napojit se na veškeré inženýrské sítě elektro, vodovodu, kanalizace s ČOV a plynovodu. V obci jsou centrální zdroje pro sídlištní výstavbu. V obci je nemocnice, kulturní a sportovní zařízení, školy vč. VŠ, supermarkety a hypermarkety, pošty, policie obecní i státní, úřady a občanská vybavenost odpovídající velikosti obce. Děčín má dvě centrální sídelní části Děčína a Podmokel propojené dvěma silničními a dvěma dvěma železničními mosty.

Pozemek s rodinným domem, který je součástí pozemku je blíže sídelní části Děčína I, přiléhající umístění domu v další významnější městské části, čtvrti Děčína II-Nové Město, které sousedí dále s Březinami, Folknářemi, Loubím a Starým Městem a přes řeku s Děčínem IV-Podmokly, obytná Děčín VI-Letná a mimo bydlení s Rozbělesy (průmyslová část se zálivem přístavu).

Dům je blízko zastávky autobusů na Kamenické a Benešovské ul. s pěším vstupem Východního nádraží ČD. Občanská vybavenost centra je do 200 m, pěším způsobem, též školy, školky, obchody, služby a zdravotnické zařízení a další možnosti komplexní občanské vybavenosti velikosti obce.

## **Celkový popis nemovité věci**

Menší rodinný řadový dům na nároží ulic Riegrova a Elišky Krásnohorské pod děčínskou nemocnicí, blízko dvou ZŠ a MŠ, OV a lesoparku. Dle historie z výstavby s postupnou změnou stavebníka z organizace, statku, následně fyzické osoby a v řadě přímé, prvního uživatele p. Loudáta st.; nyní po dědickém řízení současní spoluvlastníci v exekučním řízení

Objekt má dvě obytná nadzemní podlaží a částečně zapuštěné od ulice podsklepení v celé zastavěné ploše. Střecha je plochá se spádem do zahrady s povlakovou krytinou, žlaby a svody z pozinku. Další popis v členění podle položek pro nákladové ocenění ve vyhlášce. Dům je stáří cca 47 let od kolaudace, vzhledem k způsobu výstavby i svépomocí mohou být konstrukce dlouhodobé životnosti nad 50 roků (SP z roku 1969 a KŘ právé z roku 1978, doba výstavby do 4-5 roků).

Ostatní, prvky a konstrukce krátkodobé životnosti a vybavení jsou asi původní, možné úpravy koupelny na původní nižší standard požadovaný staršími uživateli, ze sdělení Loudáta st.

Po dědickém řízení se na domě nic nezměnilo a odpovídá původnímu stavu z výstavby a částečném šetření v interiéru z r. 2018.

V současné době dům není užíván k bydlení vlastníků ani k nájemnému bydlení a není zřejmé, zda byla provedeny zabezpečovací práce na odstavení rozvodů vody a topení, těsnost izolací střech a TI konstrukcí a 1.PP (zemní a další vlhkost ze srážkové vody) vzhledem k zimnímu období nebo zda byla stavba v zimě alespoň temperována. Tyto případné změny, škody, poškození nebo havarijní stav bez přístupu nejsou vně interiéru zjistitelné.

Dispoziční řešení je původní. V 1.PP je spíše odkládací prostor nebo dílna v místě garáže pod přístupem pod pergolou za domem, schodiště, chodba, prádelna, sklad paliva a vhoz na palivo, sklep. Místo skladu paliva v současnosti prostory vybaveny jako kotelna s plynovým spotřebičem.

V 1.NP je vstupní chodba za předloženým schodištěm do Riegrovy ulice; dále je obytná hala, kuchyň, obývací pokoj, schodiště, WC a venkovní balkon v úrovni střechy pergoly před „garáží“. 2.NP je obytná chodba, hala se schodištěm, dvě ložnice, šatna, koupelna bez WC a komora, další balkon (identicky oba domy zrcadlově otočené).

### Zatřídění pro potřeby ocenění-nákladově, pro popis a upřesnění vybavení

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ D  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Podsklepení: podsklepená  
 Podkroví: nemá podkroví  
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.PP	
	24,41+1,94+3,44+6,88+6,20+14,20 = 57,07 m <sup>2</sup>
1.NP	
	16,92+8,35+26,00+3,51+0,99 = 55,77 m <sup>2</sup>
2.NP	
	11,88+2,88+8,82+16,67+9,15+1,68+3,96+1,08 = 56,12 m <sup>2</sup>
	<b>168,96 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	6,20*12,10 = 75,02	2,62 m
1.NP	6,20*12,10 = 75,02	2,92 m
2.NP	6,20*12,10 = 75,02	2,98 m
	<b>225,06 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(6,20*12,10)*(2,62) = 196,55
NP	1.NP	(6,20*12,10)*(2,92) = 219,06
NP	2.NP	(6,20*12,10)*(2,98) = 223,56
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>639,17 m<sup>3</sup></b>

### 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	betonové monolitické/kámen s menší izolační funkcí proti zemní vlhkosti	S	100
2. Zdivo	cihelné, tvárniové, smíšené zděné	S	100

3. Stropy	klasickým způsobem na maltu keramické zmonolitněné nebo	S	100
4. Střecha	betonové montované, monolitické plochá se spádem dozadu, tepelná	S	100
5. Krytina	přidaná izolace EPS nebo PUR povlaková živičná nebo foliovaná,	S	100
6. Klempířské konstrukce	opatřená nátěry (UV odolávající) pozinkované včetně oplechování,	S	100
7. Vnitřní omítky	žlabů, svodů parapetů vápenné, 1.PP hladké	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové, podlaží dvouvrstvé štukové	S	100
9. Vnější obklady	původní břizolitové na jádrovou omítku vapenocem., zanedbatelné poškození pod plechováním, praskliny	S	100
10. Vnitřní obklady	překladů oken a rohu u vstupu domu vzhledem k vlhkosti bok z marmolitu po opadání keramických pásků, sokl k	S	100
11. Schody	ulici a zahradě stávající koupelny, WC a kuchyně v běžném rozsahu a běžné keramické obklady	S	100
12. Dveře	betonové, provedené v místě s obkladem dřevo a PVC, potěr schodnic.	S	100
13. Okna	standard prefa hladké plné, dřevěné a dřevní hmoty, prosklené do ocel. zárubně, příp. obložky ?	S	100
14. Podlahy obytných místností	standard původní dřevěná zdvojená, dvojité před výměnou, bez ob. nátěrů	S	100
15. Podlahy ostatních místností	vlýsky, koberce na upravený podklad, PVC a keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	betonové mazaniny, PVC, potěry a dlažba	S	100
17. Elektroinstalace	etážové, ústřední s kotlem na plyn, rozvod v oceli, standardní žebra nebo deskové radiátory	S	100
18. Bleskosvod	původní světelná i motorová na současné požadavky malý rozsah	S	100
19. Rozvod vody	standardní zemnění v pasech, desce 1.PP, jímače a zemní tyče, pásek FeZn	S	100
20. Zdroj teplé vody	proveden v plastu, odhad do 20 roků, SV i TUV	S	100
21. Instalace plynu	průtokový plynový ohřívač pro ohřev TUV	S	100
22. Kanalizace	standard z oceli ke kotli a ohřívači, případně sporáku	S	100
23. Vybavení kuchyně	plastová ležatá a připojovací z PVC/HT	S	100
24. Vnitřní vybavení	sporák plyn/elektrina smaltované a keramické, vanička,	S	100

25. Záchod	sprcha, umyvadlo, dřez splachovací typu kombi nádrž	S	100
26. Ostatní	pouze digestoř ost. částečně nebo nefunkční	S	50
26. Ostatní	ostatní vyjmenované chybí	C	50

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	50	1,00	1,50
26. Ostatní	C	3,00	50	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,50
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9850</b>

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město
2. Pozemky zast. plochy a zahrady
3. Porosty dle pokryvné plochy

### Obsah ocenění na tržních principech

#### Porovnání podle cenových údajů dosažených v KN

##### 1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům 1244/7

##### 2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rodinný dům č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město

##### 3. Hodnota pozemků

- 3.1. Cena pozemků srovnatelná s hodnotami z oceňovací vyhlášky (pro věc. hodnotu)

#### Porovnání podle údajů vedených v databázi Valuo.cz

##### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město

#### Porovnání podle údajů z cenových nabídek realitních kanceláří

##### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK-OCENĚNÍ

### 4.1. Ocenění

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu, aktuální stav a platná vyhláška**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 1244, ul. Riegrova 7, Děčín II-Nové Město
Adresa předmětu ocenění:	Riegrova 1244/7 405 02 Děčín II-Nové Město
LV:	1531
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Děčín
Počet obyvatel:	46 799
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>1 748,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### **Oceňovací předpis aktuální**

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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Nedostatek volných stavebních pozemků v Děčíně I a Děčíně II, s Podmokly, Děčín IV preferované části obce.	III	0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Vzhledem k požadavku a zajištění exekucí nemá podílové spoluvlastnictví vliv na právní vztahy, stejný problém obou povinných.	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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,259}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,090}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Střed obce – centrum obce - Lokalita Děčín I a II, jsou na okraji středu obce, zařazují dle polohy pod bod I) znaku.	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zastávka MHD ke hranici 200 m, skutečnost cca 240 m, dobrá dostupnost centra obce.	III	0,02
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,360}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,177}$$

### Cena zjištěná podle cenového předpisu

#### **1. Rodinný č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Děčín
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 461,- Kč/m <sup>3</sup>

#### **Užitná plocha**

Název	Užitná plocha
1.PP	
	24,41+1,94+3,44+6,88+6,20+14,20 = 57,07 m <sup>2</sup>
1.NP	
	16,92+8,35+26,00+3,51+0,99 = 55,77 m <sup>2</sup>
2.NP	
	11,88+2,88+8,82+16,67+9,15+1,68+3,96+1,08 = 56,12 m <sup>2</sup>
	<b>168,96 m<sup>2</sup></b>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

1.PP:	6,20*12,10	=	75,02 m <sup>2</sup>
1.NP:	6,20*12,10	=	75,02 m <sup>2</sup>
2.NP:	6,20*12,10	=	75,02 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	75,02 m <sup>2</sup>	2,62 m
1.NP:	75,02 m <sup>2</sup>	2,92 m
2.NP:	75,02 m <sup>2</sup>	2,98 m

## Obestavěný prostor

1.PP:	(6,20*12,10)*(2,62)	=	196,55 m <sup>3</sup>
1.NP:	(6,20*12,10)*(2,92)	=	219,06 m <sup>3</sup>
2.NP:	(6,20*12,10)*(2,98)	=	223,56 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>639,17 m<sup>3</sup></b>

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	75,02 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	225,06 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
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, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - S plynovým kotlem.	III	0,00
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: většího rozsahu nebo nadstandardní provedení - Oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, pergola do 25 m <sup>2</sup> , přípojky, venkovní schodiště ke vsrupu, opěrná zídka boční za domem	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem - 675	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav - Předpokládá se stav obdobný roku 2018, kdy též nebyl dům zcela přístupný, je možné upravit po zpřístupnění. Zařazení dle bodu III., je možné vzhledem k neužívání stavebně technický stav zařadit pod IV), již rozsáhlejší úpravy podle závažnosti škod neužíváním, zabezpečeno proti vniku neoprávněných osob; poškození výplní otvorů do zahrady.	III	0,85

Koeficient pro stáří 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = \mathbf{0,765}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,765 = \mathbf{0,735}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,090$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,080$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 3\,461,- \text{ Kč/m}^3 * 0,735 = 2\,543,84 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 639,17 \text{ m}^3 * 2\,543,84 \text{ Kč/m}^3 * 1,090 * 1,080 = 1\,914\,063,88 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem vyhlášky, dokončený RD = 1 914 063,88 Kč**

## 2. Pozemky zast. plochy a zahrady ve společném celku užívané

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,090$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,080$

### Index omezujících vlivů pozemku – bez vlivu

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,090 * 1,000 * 1,080 = 1,177$**

## 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 748,-	1,177		2 057,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	843/1	75	2 057,40	154 305,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří (zahrada v JFC)	844	600	2 057,40	1 234 440,-
Stavební pozemky - celkem			675		<b>1 388 745,-</b>

**Pozemky zast. plochy a zahrady - cena zjištěná celkem = 1 388 745,- Kč**

### 3. Porosty dle pokravné plochy

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 388 745,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	675,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	60,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	123 444,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 023,86

**Porosty dle pokravné plochy = 8 023,86 Kč**

### Tržní ocenění majetku, nemovitých věcí

Porovnání podle cenových údajů dosažených v KN srovnatelných nemovitostí

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Rodinný dům 1244/7

Věcná hodnota dle THU, České stavební standardy r. 2025

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	$(6,20*12,10)*(2,62) =$	196,55
NP	1.NP	$(6,20*12,10)*(2,92) =$	219,06
NP	2.NP	$(6,20*12,10)*(2,98) =$	223,56
Obestavěný prostor - celkem:			<b>639,17 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	0
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	639,17
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 775
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 775
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 247 887
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	53
Opotřebení	%	47,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>3 311 380</b>

#### 2. Porovnávací hodnota

##### 2.1. Rodinný dům č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	168,96 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	639,17 m <sup>3</sup>

<b>Zastavěná plocha:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	675,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům č.p.1199, Nedbalova 6, Děčín</b>			
<b>Lokalita:</b>	Děčín II-Nové Město			
<b>Popis:</b>	Samostatný rodinný dům nedaleko oceňované části menšího řadového dvojdomku. Umístěn v lokalitě Nedbalovy ulice pod Okresní nemocnicí v Děčíně. Dům je dvou nadzemních podlaží, podsklepený s nižší stanovou (věžovou) střechou vázaného krovu, bez stavebně upraveného podkroví. Příjezd je z ulice kolmo, podél obou stran domu se zpevněnou komunikací. Vlevo přiléhá samostatná garáž na osobní auto. Vpravo odstavná plocha a přístup k zahradě, která rohem přiléhá pozemku s oceňovaným domem. Na pozemku umístěn venkovní bazén. Dům je s klimatizací. Objekt je užívaný, provedení a stavebně technický stav jsou výrazně lepší. V ulici jsou uloženy veškeré inženýrské sítě a umožňují napojení domu. Blízko do centra obce a k veškeré občanské vybavenosti města. Pozemky jsou rovinné velikosti přiměřené jako u oceňovaného domu. Pozemky jsou rovinné až mírně sklonité přiměřené jako u oceňovaného domu spádu od nemocnice, výměry 850 m <sup>2</sup> .			
<b>Pozemek:</b>	950,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	245,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce zdroje ceny - realizovaná cena		1,00		
K2 Velikosti objektu - větší		1,05		
K3 Poloha a lokalita - srovnatelná do 140 m		1,00		
K4 Provedení a vybavení, sítě a komunikace - výrazně lepší		0,80		
K5 Celkový stavebně technický stav - výrazně lepší		0,80		
K6 Vliv pozemku a příslušenství - s garáží, bazén		0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší		0,90		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 10.7.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 875 000	245,00	32 143	0,54	<b>17 357</b>



Zdroj: Cenové údaje z KN, V-2750/2024-502

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům č.p. 985, Liliova 4</b>			
<b>Lokalita:</b>	Děčín II-Nové Město			
<b>Popis:</b>	Pravá část řadového dvojdomku, rodinný dům nedaleko oceňované části řadového dvojdomku ul. Riegrova. Umístěn v lokalitě při komunikaci, silnice I/13 Kamenická ulice s autobusovou dopravou DPMD. Na nároží ulice Liliova a Kamenická. Zastávka proti Liliovy ulici. Pozemky v Děčíně II-Nové Město mezi ZŠ Kamenická a MŠ v Liliově ulici. Dům je dvou nadzemních podlaží, podsklepený s sedlovou střechou vázaného krovu, se stavebně upraveným podkrovím k účelovému využití, bydlení. Příjezd je z ulice kolmo, podél pravé strany domu se zpevněnou komunikací. Vlevo přiléhá druhý téměř shodný řadový dům. Vpravo vjezd na zahradu podél domu se závětrím do zahrady se dvěma garážemi na osobní auto a další vedlejší stavbou nebo altánem při zadní hranici parcely zahrady. Za oplocením je cihelná část sídliště s bytovými domy a dále možností nákupu v Albertu. Odstavná			

plocha pod oplocením vpravo umožňuje přístup k zahradě a další parkování. Objekt je užíváný celý k rodinnému bydlení po podlažích. Provedení a stavebně technický stav jsou lepší. V ulici jsou uloženy veškeré inženýrské sítě a umožňují napojení domu. Blízko do centra obce a k veškeré občanské vybavenosti města, autobusem do 10 min. Pěším způsobem do 25 min. Pozemky jsou rovinné, velikosti přiměřené objektu jako u oceňovaného domu. Spád k bytovému domu ulice Kamenická. Výměry jsou menší cca 467 m<sup>2</sup>.

Celkově lepší nemovitá věc pozemků s rodinným domem.

**Pozemek:** 467,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 218,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce zdroje ceny - realizovaná cena 1,00

K2 Velikosti objektu - větší 1,05

K3 Poloha a lokalita - srovnatelná do 690 m 1,00

K4 Provedení a vybavení, sítě a komunikace - výrazně lepší 0,80

K5 Celkový stavebně technický stav - výrazně lepší 0,80

K6 Vliv pozemku a příslušenství - dvougaráž a venkovní úpravy 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší 0,95



Zdroj: Cenové údaje z KN, V-1530/2025-502

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 10.4,2025	218,00	29 817	0,57	16 996

**Název:** Rodinný dům č.p 1159, Lužická 49

**Lokalita:** Děčín II-Nové Město

**Popis:** Samostatný rodinný dům nedaleko oceňované části menšího řadového dvojdomku. Dům za zlomem svahu ulic podél Riegrovy ulice, rovnoběžně ulice Lužická, její rovinná část mezi Okresní nemocnicí a konečné zastávky linky Kamenické ul. Lokalita za sídlištěm Kamenická část II, z druhé strany přiléhají pozemky lesoparku. Umístění je v ulici za areálem řadových garáží v odstupu nad Okresní nemocnicí v Děčíně, na druhou stranu ve vzdálenosti jako v Riegrově ulici. Dům má dvě nadzemní podlaží, podsklepený, kdy druhé podlaží je již podkrovím se šikmými stropy. Konstrukce vázaného krovu, je sedlového tvaru s podstřešním nízkým prostorem bez využití půda, nad upravené podkroví pro bydlení. Příjezd je z ulice kolmo, podél levé strany domu se zpevněnou komunikací a zádveřím do zahrady. Na pozemku venkovní úpravy průměrného rozsahu. Objekt je celý užíváný k bydlení, provedení a stavebně technický stav jsou lepší, část po rekonstrukci včetně okolí a oplocení. V ulici jsou uloženy veškeré inženýrské sítě a umožňují napojení domu. Blízko do centra obce a k veškeré občanské vybavenosti města autobusy MHD, konečná linky a další stanoviště zastávky u nemocnice. Pozemky jsou rovinné, rovinnější a velikosti přiměřené jako u oceňovaného domu. Výměra udržovaných pozemků ve funkčním celku je 614 m<sup>2</sup>. Celkově vybavení, konstrukce a prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti jsou lepší.

Jedná se o starší rodinný dům, užitná i zastavěná plocha je téměř stejná.

**Pozemek:** 614,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 159,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 76,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce zdroje ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha a lokalita - srovnatelná do 1050 m	1,00
K4 Provedení a vybavení, sítě a komunikace - lepší, v rekonstrukci	0,85
K5 Celkový stavebně technický stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku a příslušenství - lepší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší	0,90



Zdroj: Cenové údaje z KN, V-949/2025-502

Cena [Kč] k 4.3.2025	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 490 000	159,00	28 239	0,62	<b>17 508</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	16 996 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 287 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	17 508 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>17 287 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	168,96 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 920 812 Kč</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Cena pozemků srovnatelná s hodnotami z oceňovací vyhlášky

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,090**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,080**

##### Index omezujících vlivů pozemku, bez vlivu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_0 * I_P = 1,090 * 1,000 * 1,080 = 1,177}$$

## 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 748,-	1,177		2 057,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	843/1	75	2 057,40	154 305,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří (zahradka v JFC)	844	600	2 057,40	1 234 440,-
Stavební pozemky - celkem			675		<b>1 388 745,-</b>

Cena pozemků srovnatelná s hodnotami z oceňovací vyhlášky - = **1 388 745,- Kč**  
cena zjištěná = věcná hodnota celkem

## Porovnání podle údajů vedených v databázi Valuo.cz

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	168,96 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	639,17 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	75,00 m <sup>2</sup>
Zastavěné plochy podlaží:	225,00 m <sup>2</sup>
Výměra pozemku:	675,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Krásný Studenec 121, Děčín</b>
<b>Lokalita:</b>	Ústecký kraj, Severozápad, 40502, Česká republika
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu se zahradou v Krásném Studenci – Děčín. Nabízíme k prodeji rodinný dům v krásné a klidné lokalitě Krásného Studence, který svou dispozicí a rozlohou osloví jak rodiny, tak i nadšence pro zahradničení či seberealizaci v domě. Dům je téměř celý podsklepený, má 2 funkční podlaží a podkroví. Dům je dispozičně řešen jako 2+1 v přízemí a 4 obytné místnosti v patře, což poskytuje dostatek prostoru pro komfortní bydlení. Pokoje jsou velké a vzdušné, nabízejí příjemnou atmosféru a variabilitu využití. K domu náleží také zimní zahrada a terasa, které rozšiřují obytný prostor a umožňují příjemné posezení po celý rok. Technický stav dobrý a s možností další rekonstrukce. Dům je částečně modernizovaný – má novou střešní krytinu, oplechování, okapy a plastová okna. Jinak je však v původním stavu, se staršími rozvody a vyžaduje rekonstrukci dle vlastních potřeb a vkusu. Vytápění bylo řešeno kotlem na tuhá paliva s možností využití krbu a krbových kamen před a po topné sezóně. Rozsáhlá zahrada a okolí. Velkým bonusem této nemovitosti je rozlehlá zahrada o výměře 2 901 m <sup>2</sup> , která je

mírně svažité na jižní stranu a poskytuje dostatek slunečního svitu. Na pozemku se nachází několik menších staveb skleníkového typu a dostatek prostoru pro pěstování, relaxaci či chov domácích zvířat. Dům je ideální pro rodinný život spojený s prací na zahradě, ale také jako investiční příležitost pro ty, kteří si chtějí vytvořit bydlení podle vlastních představ. Větší výměra zahrady, také klidná lokalita s dopravou autobusy. Kanalizace částečně podle umístění. Ostatní inženýrské sítě jsou a umožňují napojení.

**Pozemek:** 2 901,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 165,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce zdroje ceny – cenová nabídka	0,85
K2 Velikosti objektu – srovnatelná	1,00
K3 Poloha a lokalita – horší	1,05
K4 Provedení a vybavení, sítě a komunikace – lepší	0,85
K5 Celkový stavebně technický stav – lepší	0,90
K6 Vliv pozemku a příslušenství – lepší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – srovnatelné	0,95



Zdroj: Valuo.cz, rok 2025

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 21.2.2025	165,00	24 121	0,62	14 955

**Název:** Hviezdoslavova 75/6, Chrochvice

**Lokalita:** Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40502, Česká republika

**Popis:** Rodinný domek se dvěma garážemi a rozlehlou zahradou (1.292 m<sup>2</sup>) ve vyhledávané zahradní čtvrti zastavěné pouze rodinnými domy, v městské části Děčína VII, zvané Chrochvice. Částečně podsklepený dům se dvěma nadzemními podlažními z roku 1919 je dispozičně řešen jako dvě bytové jednotky 2+1, každá s vlastním sociálním zařízením. Byty jsou přístupné z centrálního schodiště, které spojuje všechna podlaží od sklepa po půdu. Každý byt má samostatné měření spotřeby elektrické energie a zemního plynu a vlastní zdroj vytápění a ohřevu TUV. Dům je postaven ze smíšeného zdiva a od doby své existence byl jednou rekonstruován. Inženýrské sítě: zemní plyn, elektrická energie, voda, kanalizace. Zahrada je mírně svažité, převážně travnatá s několika ovocnými stromy. Orientovaná je na jih a od místní komunikace ji cloní dům, což výrazně zvyšuje pocit soukromí a klidu. Technický stav domu je mírně zanedbaný, ale jde o poctivou stavbu s velkou zahradou v nádherné klidné lokalitě s bezproblémovou dostupností veškeré občanské vybavenosti. Dům bude po prodeji k dispozici vystěhovaný a zcela vyklizený.

**Pozemek:** 1 563,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 190,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce zdroje ceny – cenová nabídka	0,85
K2 Velikosti objektu – větší	1,05
K3 Poloha a lokalita – horší	1,05
K4 Provedení a vybavení, sítě a komunikace – lepší	0,90
K5 Celkový stavebně technický stav – lepší	0,90
K6 Vliv pozemku a příslušenství – srovnatelné	1,00



Zdroj: Valuo.cz, rok 2024

K7 Úvaha zpracovatele ocenění – srovnatelné			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. Cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 6.11.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 450 000	190,00	18 158	0,76	13 800

<b>Název:</b>	<b>Hřbitovní 53, Folknáře, Děčín</b>			
<b>Lokalita:</b>	Ústecký kraj, Severozápad, 40502, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Zprostředkujeme vám prodej atypického rodinného domu se zahradou a 2 garážemi na slunném místě v Děčíně – Folknářích. Dům se nachází na jedinečném, klidném místě v dojezdové vzdálenosti do centra města. Dispozičně je řešen jako 4+1 s možností půdní vestavby. V přízemí domu je vstupní veranda, kuchyň se spíží, velký obývací pokoj, chodba, WC, technická místnost a koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Do patra domu vede dřevěné schodiště, zde je ložnice s balkónem a 2 pokoje. Dům je kompletně podsklepen, zateplen, je zde prádelna, sušárna a další technické místnosti. Střecha je pokryta šindelem, je v dobrém stavu, vytápění centrální plynovým kotlem. Na zahradě je kromě 2 garáží dílna, kolna a další úložné místnosti. Pozemek je z větší části rovinný, zčásti svažité. Pozemek lze rozdělit na 2 části s možností další výstavby.			
<b>Pozemek:</b>	3 125,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce zdroje ceny – cenová nabídka			0,85	
K2 Velikosti objektu – větší			1,05	
K3 Poloha a lokalita – srovnatelná do 1200 m			1,00	
K4 Provedení a vybavení, sítě a komunikace – lepší			0,85	
K5 Celkový stavebně technický stav – lepší			0,85	
K6 Vliv pozemku a příslušenství – lepší, garáže			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – srovnatelné			0,90	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 17.11.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 600 000	180,00	36 667	0,52	19 067



Zdroj: Valuo.cz, rok 2024/25

<b>Název:</b>	<b>Veveří 75/13a, Václavov, Chrochvice</b>			
<b>Lokalita:</b>	Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40502, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Velmi dobře dispozičně řešený a prostorný dům se nachází v oblíbené okrajové části Děčína v zástavbě rodinných domů. Z obytných místností domu je krásný výhled na Děčín, obytné prostory jsou bohatě prosvětleny velkými okny. Dispozici domu tvoří: Přízemí: garáž, skladové prostory, dílna, kotelna s plynovým kotlem, hala s centrálním schodištěm do 1. patra. 1. patro: otevřená dispozice obývacího pokoje s navazující kuchyní a jídelním koutem, z kuchyně vstup na prostorný balkon. Samostatná koupelna a WC. 2. patro: ložnice s balkonem, hlavní ložnice s šatnou, dětský pokoj, koupelna, WC. Celková užitná podlahová plocha 215 m <sup>2</sup> . Dům je napojený na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Zastavěná plocha domu je 88 m <sup>2</sup> , zahrada 306 m <sup>2</sup> . Zastávka MHD 250 m od domu. Hezké bydlení v blízkosti centra Děčína.			
<b>Pozemek:</b>	594,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	215,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce zdroje ceny – nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu – větší	1,10
K3 Poloha a lokalita – srovnatelná, Václavov(Letná) x Děčín II	1,00
K4 Provedení a vybavení, sítě a komunikace – lepší	0,85
K5 Celkový stavebně technický stav – lepší	0,85
K6 Vliv pozemku a příslušenství – srovnatelné	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – srovnatelné	1,00



Zdroj: Valuo.cz, rok 2024

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.7.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 500 000	215,00	25 581	0,68	17 395

Minimální jednotková porovnávací cena	13 800 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 304 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	19 067 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>16 304 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	168,96 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 754 724 Kč</b>

**Porovnání podle údajů z cenových nabídek realitních kanceláří****1. Porovnávací hodnota****1.1. Rodinný dům č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město****Oceňovaná nemovitá věc**

<b>Užitná plocha:</b>	168,96 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	639,17 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	675,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 158 m2, pozemek 1387 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Ústecký kraj, Děčín, Děčín XXVIII-Folknáře
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji samostatný, částečně podsklepený rodinný dům o užitné ploše 158m2 s pozemkem o celkové ploše 1387 m2 v Děčíně - Folknáře. Nemovitost se nachází v klidné a vyhledávané lokalitě na samém konci zástavby s výhledem do zeleně. Pokud Vás láká klidné bydlení s dostatkem zeleně a přitom v blízkosti centra Děčína, tak je tato nemovitost pro Vás ideální. Nabízí pohodlné bydlení s krásným pozemkem, dostatkem soukromí a loukami přímo u pozemku. Dům samotný prošel v roce 2010 částečnou rekonstrukcí zateplení fasády, nová plastová okna, nová kanadská šindel na střeše a rozvod elektřiny vyjma 2 místností v 1. patře. V přízemí domu je průchozí chodba se vstupem do ulice i na zahradu,

kuchyně, pokoj, velký špaz, koupelna a WC, kotelna, vstup do sklepa a garáž o velikosti 35 m<sup>2</sup>. V 1. patře se nachází dva pokoje na levé straně a další dva pokoje s kuchyní a koupelnou na pravé straně. Dále je zde vstup na pochozí půdu. U domu je druhá garáž (popř. dílna a ze zadní strany domu kůlna k uložení náradí a vybavení. K vytápění slouží radiátory s kotlem na pevná paliva. Voda je čerpána ze studny a odpady svedeny do septiku. K domu náleží rozlehlá zahrada s ovocnými stromy a možností posezení. Vzhledem k místu, velikosti domu i rozlehlému pozemku na konci zástavby s minimem sousedů a přitom v blízkosti centra města se jedná o velmi zajímavou nabídku. V případě zájmu Vám zajistíme velmi výhodné financování této nemovitosti naším hypotečním specialistou. Pro více informací nebo domluvení prohlídky volejte makléři 7 dní v týdnu.

**Pozemek:** 1 387,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 158,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 212,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce zdroje ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - menší 0,95

K3 Poloha a lokalita - horší 1,05

K4 Provedení a vybavení, sítě a komunikace - lepší 0,95

K5 Celkový stavebně technický stav - lepší 0,85

K6 Vliv pozemku a příslušenství - srovnatelné 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší 0,90



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), rok 2025

Cena [Kč] k 09/2025	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 099 000	158,00	25 943	0,62	16 085

**Název:** Prodej rodinného domu 135 m<sup>2</sup>, pozemek 796 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Ústecký kraj, Děčín, Děčín II-Nové Město

**Popis:** Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části Děčína, který se nachází v atraktivní lokalitě s výbornou dostupností škol, parků a dalších atrakcí pro děti. Dům disponuje čtyřmi prostornými pokoji a dvěma kuchyněmi. Dvě podlaží poskytují dostatek prostoru pro pohodlný rodinný život. Od první chvíle vás zaujme prostorná zahrada, ideální pro dětské hry, rodinné oslavy nebo pěstování vlastních bylinek a zeleniny. Součástí zahrady je také ovocný sad a zahradní domky, které lze využít jako herny či útulná útočiště pro malé dobrodruhy. Dům dále nabízí venkovní terasu a zimní zahradu v prvním patře. Dvě kuchyně umožňují pohodlnou přípravu jídel pro rodinu i hosty. Dům je v obou patrech kompletně zařízen nábytkem, což umožňuje jeho okamžité využití k bydlení. Z prosklené verandy vstupujete do schodišťové haly, odkud je přístup do spíže, sklepa, kuchyně a ložnice. Centrální poloha schodiště pokračuje i do horního patra, kde se nacházejí dva pokoje, kuchyně, koupelna, samostatná toaleta, vstup do zimní zahrady a na půdu. Dům je situován na mírném svahu orientovaném na jihovýchod, takže většina místností je po většinu dne zalita přirozeným světlem. Součástí domu je samostatná garáž a možnost parkování přímo před domem, což ocení zejména rodiny s více automobily. V blízkosti se nachází bezproblémové silniční spojení a zastávka MHD, což usnadňuje každodenní dojíždění do práce i do školy. Další výhodou této nemovitosti je zahrada o rozloze cca 920 m<sup>2</sup>, která spolu se sklepem o ploše 45 m<sup>2</sup> poskytuje dostatek úložného prostoru pro rodinné potřeby i dětské hračky. Topení je

zajištěno plynovým kotlem, který ohřívá jak teplou vodu, tak ústřední topení. Dům je napojen na kanalizaci a zásobován obecním vodovodem, což zajišťuje komfortní bydlení se všemi inženýrskými sítěmi. Tento dům je ideálním místem pro rodinu s dětmi, která ocení nejen prostornost, ale především klid a bezpečí této lokality. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

**Pozemek:** 796,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 135,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 64,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce zdroje ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - menší 0,85

K3 Poloha a lokalita - srovnatelná 1,05

K4 Provedení a vybavení, sítě a komunikace - lepší 0,95

K5 Celkový stavebně technický stav - lepší 0,80

K6 Vliv pozemku a příslušenství - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší 0,85



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), rok 2025

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 08/2025	135,00	34 815	0,49	17 059

**Název:** Prodej rodinného domu 184 m<sup>2</sup>, pozemek 1336 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Ústecký kraj, Děčín, Děčín IV-Podmokly, Škrabky

**Popis:** Rodinný dům se zahradou v obci Škrabky – ideální i pro dvougenerační bydlení. Nabízíme k prodeji rodinný dům z roku 1924, který stojí na pevných kamenných základech a nabízí široké možnosti využití. Díky své dispozici se dvěma nadzemními podlažími a dalším podkrovním prostorem je vhodný nejen pro klasické rodinné bydlení, ale i pro pohodlné dvougenerační soužití. V přízemí (1. NP) je k dispozici obytná plocha cca 43 m<sup>2</sup> doplněná o technické zázemí. V patře (2. NP) najdete obytnou plochu přibližně 60 m<sup>2</sup> se třemi pokoji a koupelnou. Navíc je zde podkroví s možností vytvoření dalších cca 50 m<sup>2</sup> užitného prostoru. Celková obytná plocha domu činí 103 m<sup>2</sup>. Na pozemku o výměře 1.336 m<sup>2</sup> se nachází garáž, dřevěná kolna a prostorná zahrada o více než 1.100 m<sup>2</sup>, která nabízí dostatek místa pro relaxaci, zahradničení nebo stavbu bazénu. Dům je napojen na elektřinu, vodovod a plynovod, odpad je řešen septikem. Vytápění zajišťuje plynový kotel doplněný krbem s výměníkem. Střecha s taškovou krytinou je přibližně 25 let stará, komíny jsou vložkováné. Hlavní přednosti a vlastnosti: je zde možnost pohodlného dvougeneračního bydlení - celková plocha pozemků 1.336 m<sup>2</sup> se zahradou přes 1.100 m<sup>2</sup> - garáž a další vedlejší stavby - velmi oblíbená a klidná lokalita - potenciál k rozšíření obytné plochy v podkroví. Lokalita Děčín – Škrabky Obec Škrabky patří mezi velmi oblíbené části Děčína – nabídne vám klidné bydlení v zeleni, a přitom jste během několika minut v centru města, a to pohodlně na oba břehy Labe. Děčín je navíc městem s plnou občanskou vybaveností, historickým zámekem a krásnými vyhlídkami na labské údolí. Za jeho humny se pak otevírá světově proslulý národní park České Švýcarsko, který je lákadlem nejen pro turisty, ale i pro každodenní vyžití místních obyvatel. Pokud vás tato nemovitost zaujala a zároveň potřebujete prodat svou současnou, rádi vám připravíme nabídku na její okamžitý výkup, nebo vám obratem pomůžeme s prodejem.

**Pozemek:** 1 336,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 184,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 103,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce zdroje ceny – nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu – větší	1,05
K3 Poloha a lokalita – srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení, sítě a komunikace – lepší	0,95
K5 Celkový stavebně technický stav – lepší	0,85
K6 Vliv pozemku a příslušenství – lepší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – lepší	0,85



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), rok 2025

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<u>5 500 000</u>	<u>184,00</u>	<u>29 891</u>	<u>0,58</u>	<u>17 337</u>

Minimální jednotková porovnávací cena	16 085 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 827 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	17 337 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>16 827 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	168,96 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 843 090 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město	1 914 063,90 Kč
2. Pozemky zast. plochy a zahrady	1 388 745,- Kč
3. Porosty dle pokryvné plochy	8 023,90 Kč

**Celkem zjištěná cena:** **3 310 832,80 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **3 310 830,- Kč**

slovy: Tři miliony tři sta deset tisíc osm set třicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu** **3 310 830 Kč**

slovy: Tři miliony tři sta deset tisíc osm set třicet Kč

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

#### Porovnání podle cenových údajů dosažených v KN

##### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům 1244/7	<b>3 311 380,10 Kč</b>
-------------------------	------------------------

## 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město **2 920 811,50 Kč \*\***

## 3. Hodnota pozemků

3.1. Cena pozemků srovnatelná s oceňovací vyhláškou + věcná stavby **1 388 745,- Kč**

## Porovnání podle údajů vedených v databázi Valuo.cz

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město **2 754 723,80 Kč**

## Porovnání podle údajů z cenových nabídek realitních kanceláří

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1244, Riegrova 7, Děčín II-Nové Město **2 843 089,90 Kč**

<b>Porovnávací hodnota vybraná **</b>	<b>*2 920 810 Kč*</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>4 700 125 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 388 745 Kč

<b>Obvyklá cena domu č.p. 1244, Riegrova ul. 7, Děčín II-Nové Město</b>	<b><u>2 900 000 Kč</u></b>
slovy: Dva miliony devět set tisíc Kč	

## Silné stránky a pozitivní vlivy

Menší rodinný, krajní řadový z dvojdomku v preferované lokalitě Děčína II-Nové Město. Dobrá dostupnost z komunikací centra obce, bez hluku a prachu z dopravy. Na okraji rozšířeného centra obce. Napojení na veškeré inženýrské sítě obce včetně kanalizace a plynu. Blízko k zastávce autobusu MHD a nádraží Děčín východ a veškeré komplexní vybavenosti odpovídající velikosti obce pěším způsobem. Možnost střešní nástavby s lepším odvodněním sklonité střechy a zlepšení tepelných parametrů zastřešení. (případně FVE na střeše)

## Slabé stránky a negativní vlivy

Dům s plochou střechou a zděný z klasických materiálů, obvodové zdivo z cihel nebo jiných materiálů, plynosilikátových tvárnic, dům bez zateplení stěn obvodového pláště a ploché střechy pouze ze živičných svařovaných pasů na škvárový násyp doplněný deskami EPS/PUR. Venkovní omítky z původního břízlitu, výplně otvorů dřevěné, okna zdvojená nebo dvojitá bez obnovy nátěrů. Ostatní provedení dle popisu podle konstrukcí a vybavení z nákladového způsobu členění, popřípadě odhadnuté změny vzhledem k delší době bez bydlení po rodičích současných spoluvlastníků. Tedy spíše ve sníženém standardu starších uživatelů s jejich nižšími požadavky na bydlení.

V minulosti byla provedena prohlídka pouze částečně; za současných spoluvlastníků umožněno pouze z vnějšího ohledání. Stav se v době provedení místního šetření vně nezměnil - opadané omítky kolem plechování a při styku s terénem a u vchodových dveří, praskliny omítky v místě překladů oken. Nelze zjistit poškození vnitřního vybavení a povrchů, systémů a rozvodů a napojení na zdroje, nebo děle bez provozu budovy domu spoluvlastníky.

Znalecký posudek může být upřesněn po zpřístupnění nemovitosti, které povinní blokují a neumožnili.

## Komentář znalce ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitých věcí pozemku, jehož součástí je rodinný dům nedaleko klidné části obce a pod okresní nemocnicí je stanovena v odpovídající výši cca 2.900.000,- Kč. Stav objektu vzhledem k době a způsobu výstavby, Státní statek, svépomoc a nepříliš odborně s provedením a s využitím původně možných technologií a dostupných materiálů 70-80 let minulého století bude zřejmě k celkové rekonstrukci nebo se předpokládají vyšší náklady na stavební úpravy. Konstrukce dlouhodobé životnosti v době prohlídky by měly být využitelné. Prvky krátkodobé životnosti a vybavení před výměnou, jsou i morálně zastaralé, provedení k období zahájení užívání v uvedeném období před obdobím změny, rokem 1989 (1980).

Vzhledem k současným cenám stavebních pozemků a zasíťování je v ceně nemovité věci hodnota pozemku cca 1.300.000,- Kč. Hodnota v současnosti neužívaného domu ve stavu bez alespoň běžné údržby po odečtení pozemku je do 1.600.000,- Kč (vyžaduje dodatečnou prohlídku, kontrolu stavu a funkčnosti interiéru).

## 5. ZÁVĚR OCENĚNÍ

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je pro potřeby zadavatele, určit k datu místního šetření aktuální obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství v návaznosti na vyhotovený znalecký posudek z 01/2018, kdy došlo ke změně poptávky a nabídky i těchto, ale hlavně kvalitnějších nemovitostí, a tím i ke zvýšení celkových obchodovaných cen na současném realitním trhu.

Ocenění nemovité věci doplněno o nové skutečnosti a o zajištěné nové podklady, současně s novým výběrem srovnatelných nemovitých věcí ze současného období a z více méně dostupných zdrojů.

Pokud zákon o oceňování majetku nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Nemovité věci jsou hmotným majetkem. Obvyklá cena NV vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním s objekty obdobných parametrů vzhledem k provedení a lokalitě. K porovnání jsou vybrány srovnatelné předměty měřitelných vlastností s vlivem na hodnotu, porovnávacími koeficienty  $K_i$

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena určená je stanovena výběrem z porovnání ve výši 2.900.000,- Kč z čehož je i odvozena a odhadnuta cena pozemků zastavěné plochy a zahrady ve funkčním celku cca 1.300.000,-

**Obvyklá cena určená**

**2 900 000 Kč**

slovy: Dva miliony devět set tisíc Kč

### 5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez dalších podmínek správnosti závěru, k výši určené ceny, případně dalších skutečností snižujících konečnou cenu nebo přesnost ocenění

## **Další odpovědi na otázky zadavatele - samostatně vyjmenované příslušenství domu:**

jsou především venkovní úpravy v členění - kovová vrátka a vrata, vstup na předložené betonové schodiště, oplocení plaňkové na ocelové sloupky, vrata dělí chodník a zpevněný přístup podél boku domu a dozadu na zahradu provedený ze zámkové dlažby prorostlé vegetací a zvlněné plochy s obrubníky, plastový/zděný pilíř s jištěním elektro přípojky a HUP uzávěru plynu v líci oplocení, pletivové oplocení hranic zahrady, mezi těmito řadovými domy nerealizováno, opěrná zídka hrany pozemku k pergole z kamene a betonu, zastřešená dřevěná pergola pro odstavení OA za domem před „garáží“, přípojky vodovodu, kanalizace, plynu, elektro a možnosti sdělovacího připojení, případně drátového internetu. Bez vedlejších staveb a přístřešků

### **Závady závažné a bránící využití rodinného domu k trvalému bydlení z vnějšího hledání nebyly zjištěny.**

Drobné opravy omítky malého rozsahu pod oplechováním spojů a zatékání, propsané překlady s trhlinou v nadpraží okna/oken. Větší trhliny levého ostění otvoru vstupních dveří. Opadávající keramický obklad zadního soklu. Boční stěna opatřena marmolitem - mozaika strukturální s účinky vedoucím k odstranění opadaného soklu a vlhkosti. Okna nejsou dlouhodobě udržovány potřebnými obnovovacími nátěry, či již určeny k celkové výměně.

Tyto závady v případě funkčnosti vnitřního vybavení a stavu rozvodů vodovodu, topení, elektřiny a plynu, opravy omítek budou malého finančního rozsahu. Odhaduji částku za realizaci stavebních úprav, opravy v celkové výši ceny do 15.000,- Kč.

Ostatní vady a závady se mohou doplnit po zpřístupnění interiéru nemovité věci. Stav a závažnost poškození bude směřovat ke stavební úpravě s doplněním nebo výměnou nefunkční části. V případě závažnější havárie má význam rozvody řešit kompletně současně s výhledem a dalším záměrem, jak řešit neužívanou nemovitost a postupy oprav ke zprovoznění, úpravy za nedostatečně prováděnou průběžnou a běžnou údržbu, po odstranění vad a omezení ke stavu umožňující trvalé bydlení v menším rodinném domě – dle požadavků vydražitele.

Pro další postup případného vydražitele se standardně uplatní a postupuje od oprav, úpravy dle stavu konstrukcí a prvků s delší a dlouhodobou životností (tj. základy, střecha, schodiště, svíslé a vodorovné konstrukce), jako v případě časového harmonogramu nové stavby, v podstatě činnosti vedené i v pořadí jednotlivých položek nákladového ocenění, kdy se schodiště posune za prvky dlouhodobé životnosti dopředu a úpravy vnitřních a vnějších povrchů za rozvody a instalace.

Stav střechy, z hlediska protečení a izolace proti vodě a její zateplení, v provedení již z plast. folie nebo modifikovaných živičných pasů k zamezení zatékání v předpokládaném horizontu alespoň další životnosti 30 roků; dále prověřit obvodový plášť a stropy; stabilita stropní konstrukce bez následků z možného protečení, zateplení stěn a podlah, ověření stavu a stabilita schodiště a základy včetně izolace proti zemní vlhkosti. Následují výměny výplní otvorů oken a dveří současného standardu a dále řemeslné práce na konstrukcích které se mění vícekrát po dobu životnosti stavby (opotřeбенí i morální) rozvodech vedení a instalací, topení a zdroje ÚT a TUV; dále povrchové úpravy a dokončovací práce s montáží vybavení a zař. předměty, keramické obklady a pochozí vrstvy.

### **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, hodinová sazba znalce. Znalečné účtuji dokladem č. 1442/2025.

## SEZNAM PŘÍLOH OCENĚNÍ

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí LV č, 1531, k.ú. Děčín, Děčín II-Nové Město	5
Kopie katastrální mapy, k.ú. a obec Děčín	2
Ortomapa oblasti	1
Letecká mapa části obce	1
Povodňová mapa obce, vrstevnice, inženýrské sítě	4
Situace na mapě obce	3
Archivní dokumentace z archivu Stú Děčín (stavba r. 1978)	9
Fotodokumentace rodinného domu č.p. 1244, ul. Riegrova 7	4
Cenové údaje z katastru nemovitostí, dosažené současné ceny	3
Fotodokumentace domů z Valuo.cz	8
Fotodokumentace domů z realitní nabídky	11

## Výpis z katastru nemovitostí LV č, 1531, k.ú. Děčín, str. 1

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2025 13:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 114EX 327/17 pro Komínková Zuzana, Mgr. - soudní exekutorka

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín  
 Kat.území: 624926 Děčín List vlastnictví: 1531

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Loudát František, Příbram 80, 40502 Verneřice	720506/6077	1/2
Šindelářová Lenka, Teplická 21/16, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	676218/0172	1/2

#### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
843/1	75	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
<i>Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1244, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 843/1</i>				
844	600	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

#### o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu geometrického plánu č.994-2161/1990

*Oprávnění pro*

Parcela: 843/2

*Povinnost k*

Parcela: 844

*Listina* Smlouva RV 487/1991 o vzniku věcného břemene ze dne 11.1.1991, reg. dne 7.4.1992.

POLVZ:16/1993

Z-1400016/1993-502

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 1.600.000,-Kč s příslušenstvím.

*Oprávnění pro*

LXR consulting s.r.o., Javorová 1858/45, Kobyličky, 18200 Praha 8, RČ/IČO: 24120898

*Povinnost k*

Parcela: 843/1, Parcela: 844

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Vyškov - Mgr. Zuzana Komínková č.j. 114 EX-356/2017 -15 ze dne 31.10.2017. Právní moc ke dni 08.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2017 12:28:36. Zápis proveden dne 28.12.2017.

V-5675/2017-502

*Listina* Usnesení soudního exekutora o změně povinného Exekutorského úřadu Vyškov - Mgr. Zuzana Komínková č.j. 114 EX-327/2017 -219 ze dne 23.09.2024. Právní moc ke dni 23.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2024 14:45:42. Zápis proveden dne 13.11.2024; uloženo na prac. Děčín

Z-3993/2024-502

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 1



## Seznam nemovitostí na LV č. 1531, k.ú. Děčín

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1531
Katastrální území:	<a href="#">Děčín [624926]</a>
<a href="#">Zobrazení v mapě</a>	

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Loudát František, Příbram 80, 40502 Verneřice	1/2
Šindelářová Lenka, Teplická 21/16, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	1/2

### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">843/1: součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">844</a>

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.08.2025 11:00.

## Informace o pozemku zast. plochy jehož součástí je dům č.p. 1244 ul. Riegrova 7

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">843/1</a>
Obec:	<a href="#">Děčín [562335]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Děčín [624926]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1531</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	75
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Děčín II-Nové Město [407232]</a> ; č. p. 1244; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	<a href="#">p. č. 843/1</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 1244</a>
Ulice:	<a href="#">Riegrova</a>
Adresní místa:	<a href="#">Riegrova 1244/7</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Loudát František, Příbram 80, 40502 Verneřice	1/2
Šindelářová Lenka, Teplická 21/16, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Šindelářová Lenka
Zahájení exekuce - Loudát František
Zahájení exekuce - Šindelářová Lenka
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

<sup>☞</sup> Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.08.2025 11:00.

## Informace o pozemku zahrady ve funkčním celku

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">844</a>
Obec:	<a href="#">Děčín [562335]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Děčín [624926]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1531</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	600
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Loudát František, Příbram 80, 40502 Verneřice	1/2
Šindelářová Lenka, Teplická 21/16, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">23151</a>	600

### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

### Jiné zápisy

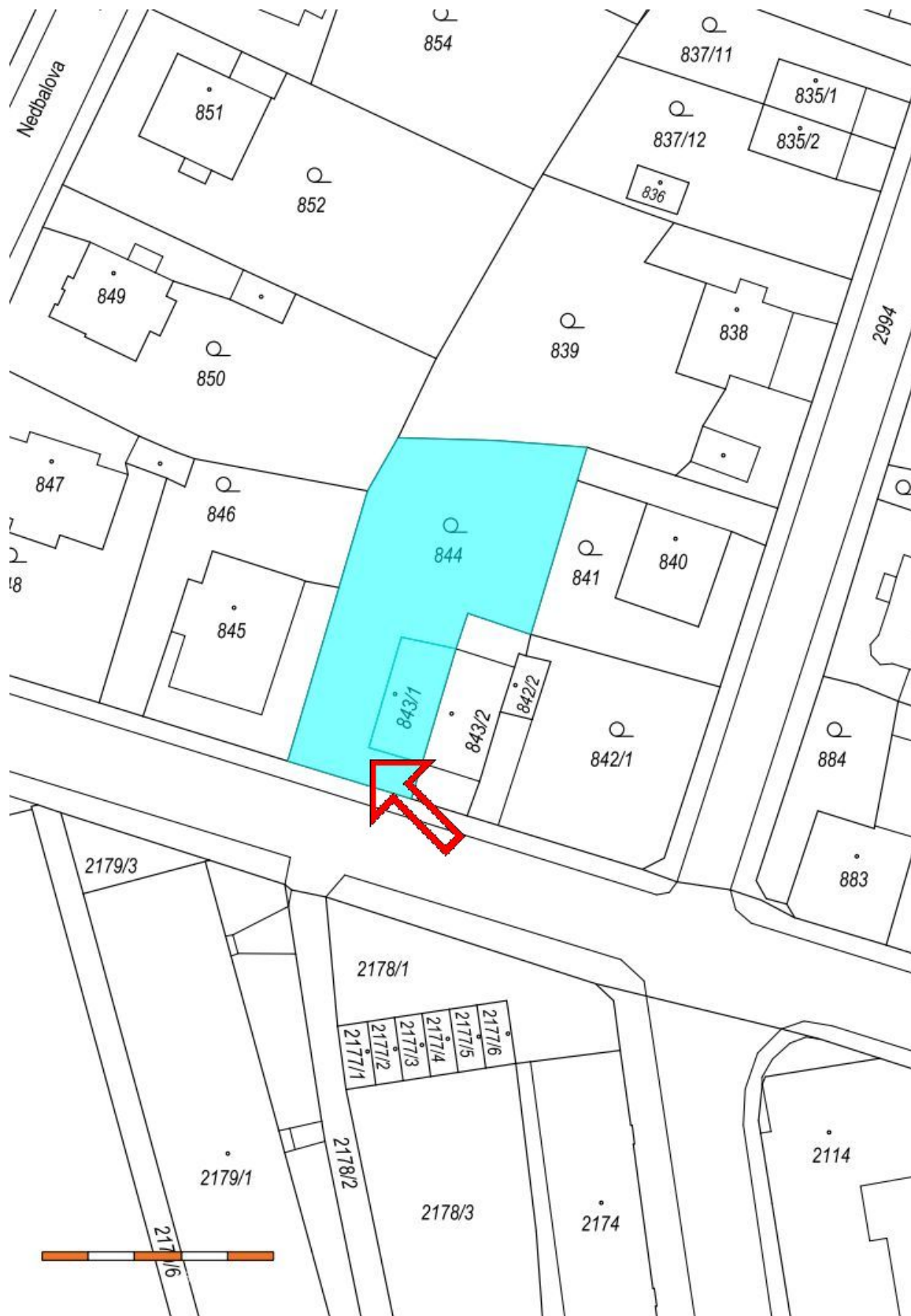
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Šindelářová Lenka
Zahájení exekuce - Loudát František
Zahájení exekuce - Šindelářová Lenka
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.08.2025 11:00.

Kopie katastrální mapy, k.ú. a obec Děčín



Kopie katastrální mapy, k.ú. a obec Děčín, širší okolí domu a ulic



Ortomapa oblasti s domem č.p. 1244, Riegrova 7



Letecká mapa části obce – Děčín II-Nové Město



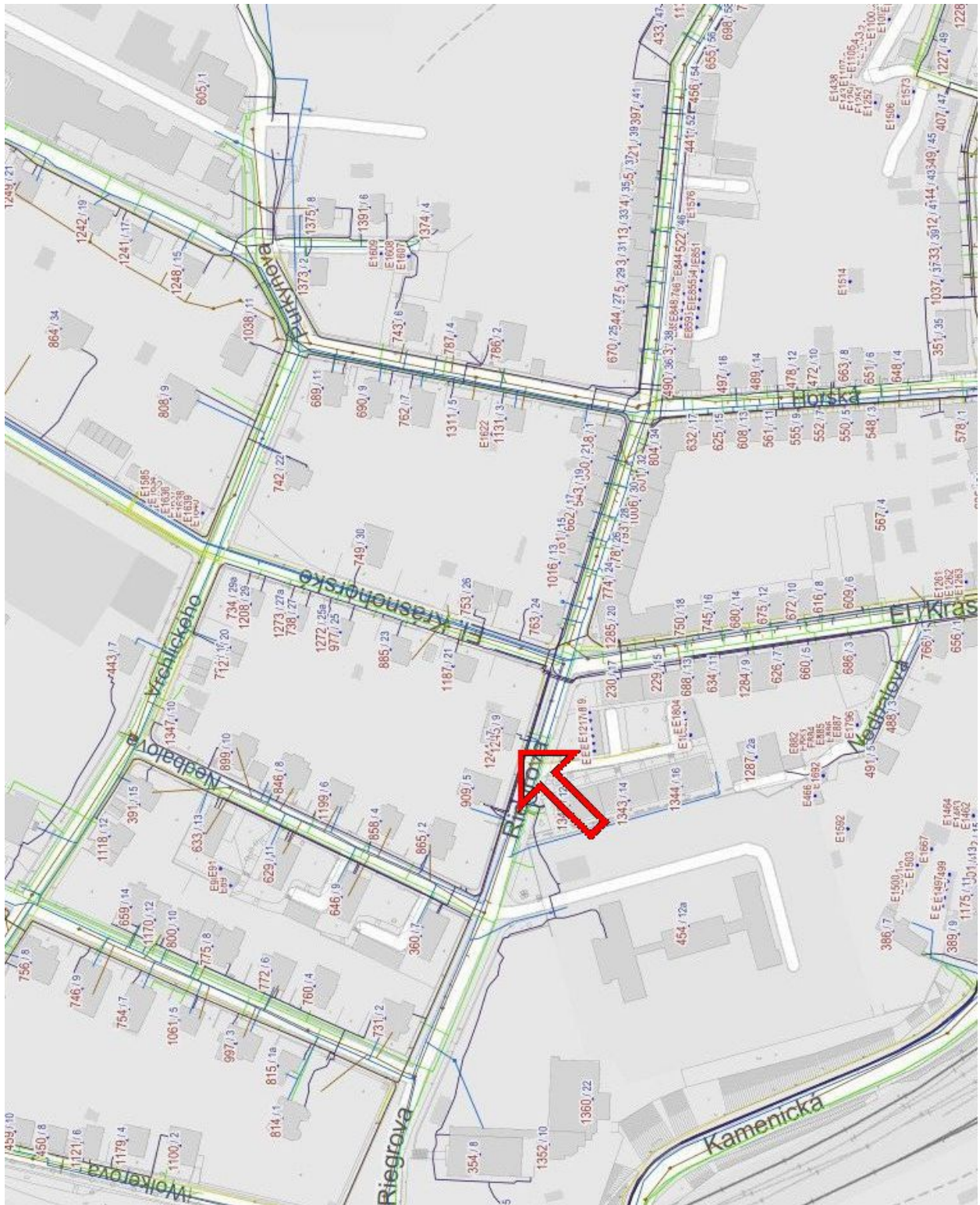
Povodňová mapa obce-odstup Labe a Ploučnice



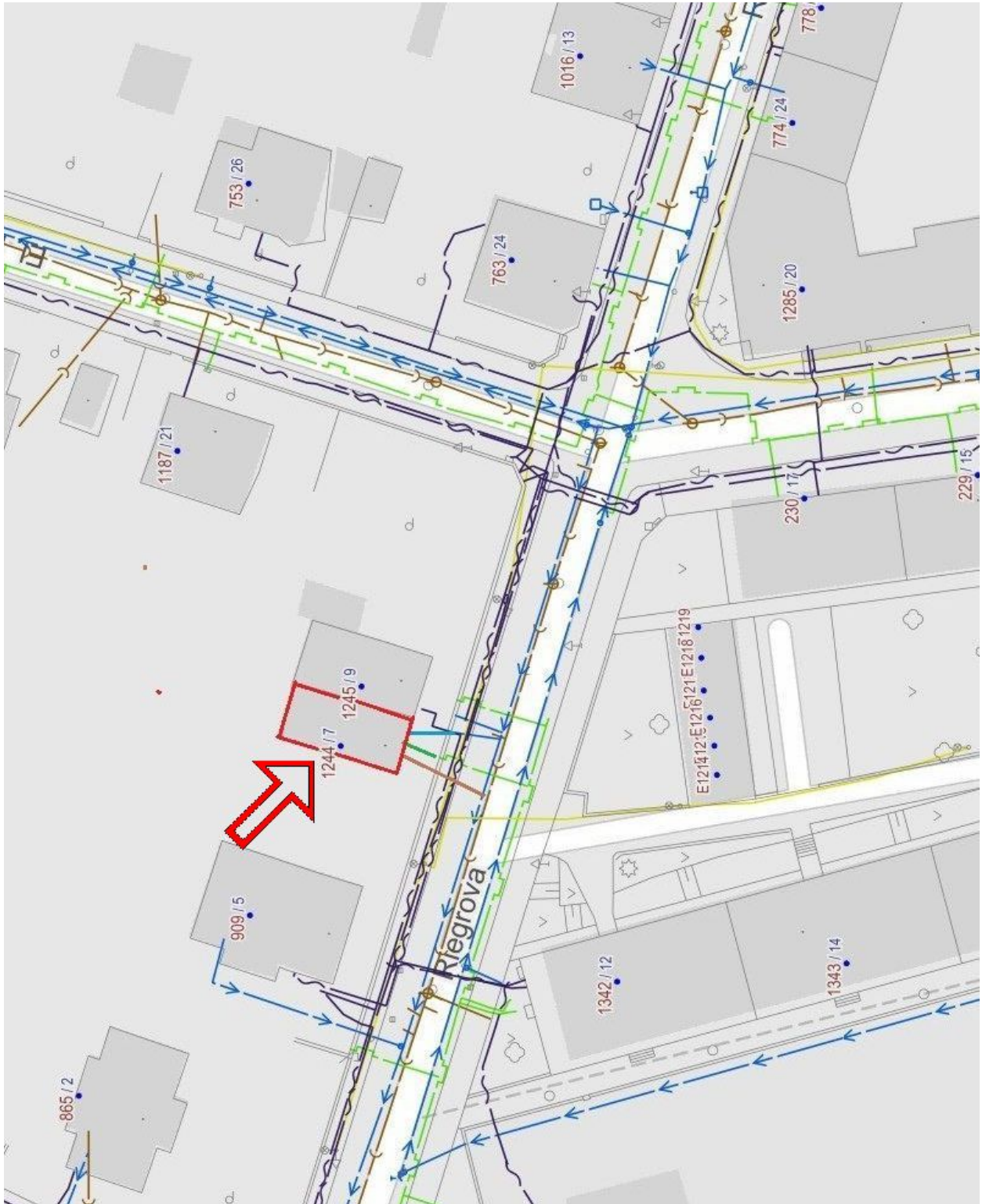
Vrstevnice Děčín II-Nové Město, stoupající svah zahrada 2-2,5 m



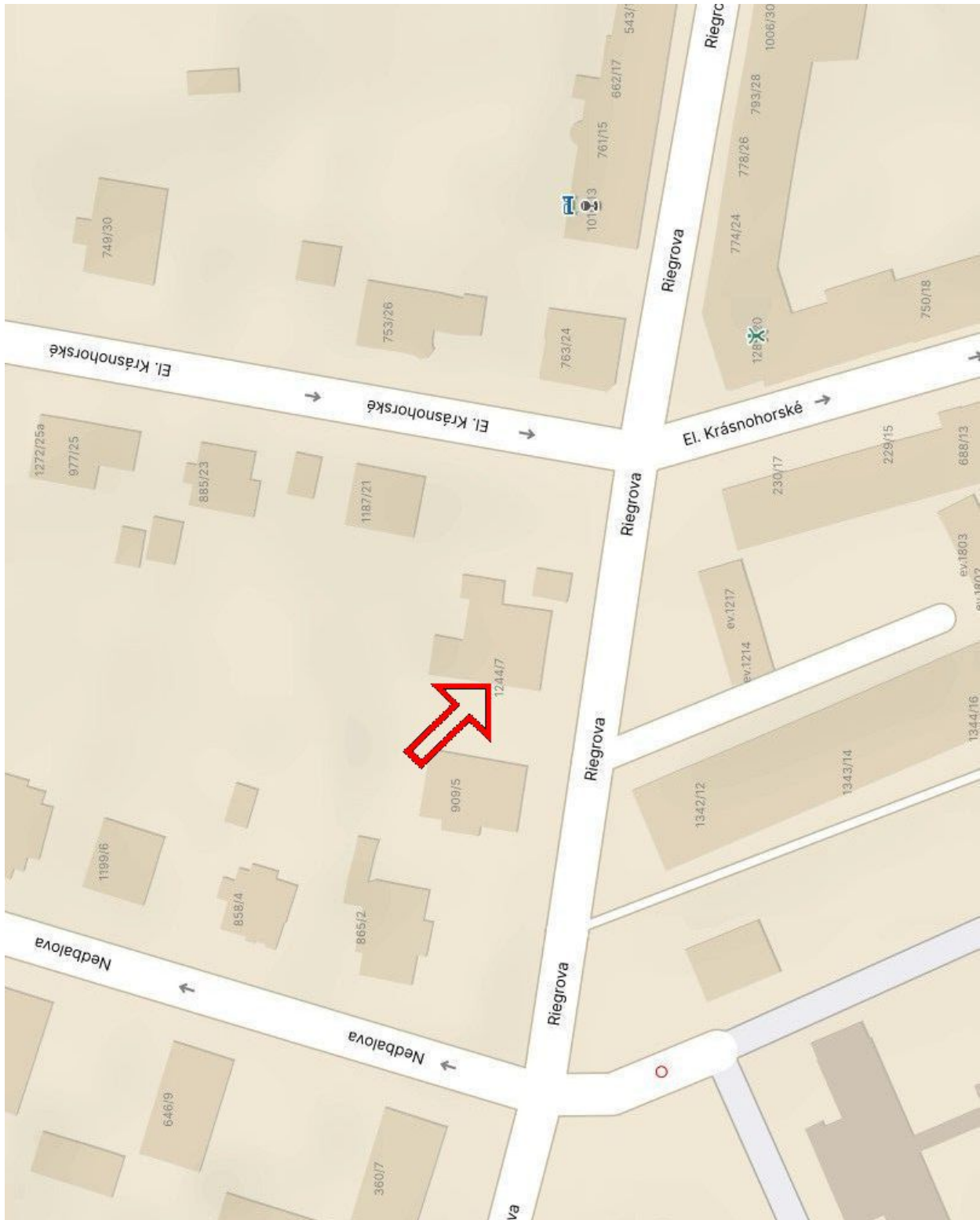
## Dostupnost inženýrských sítí



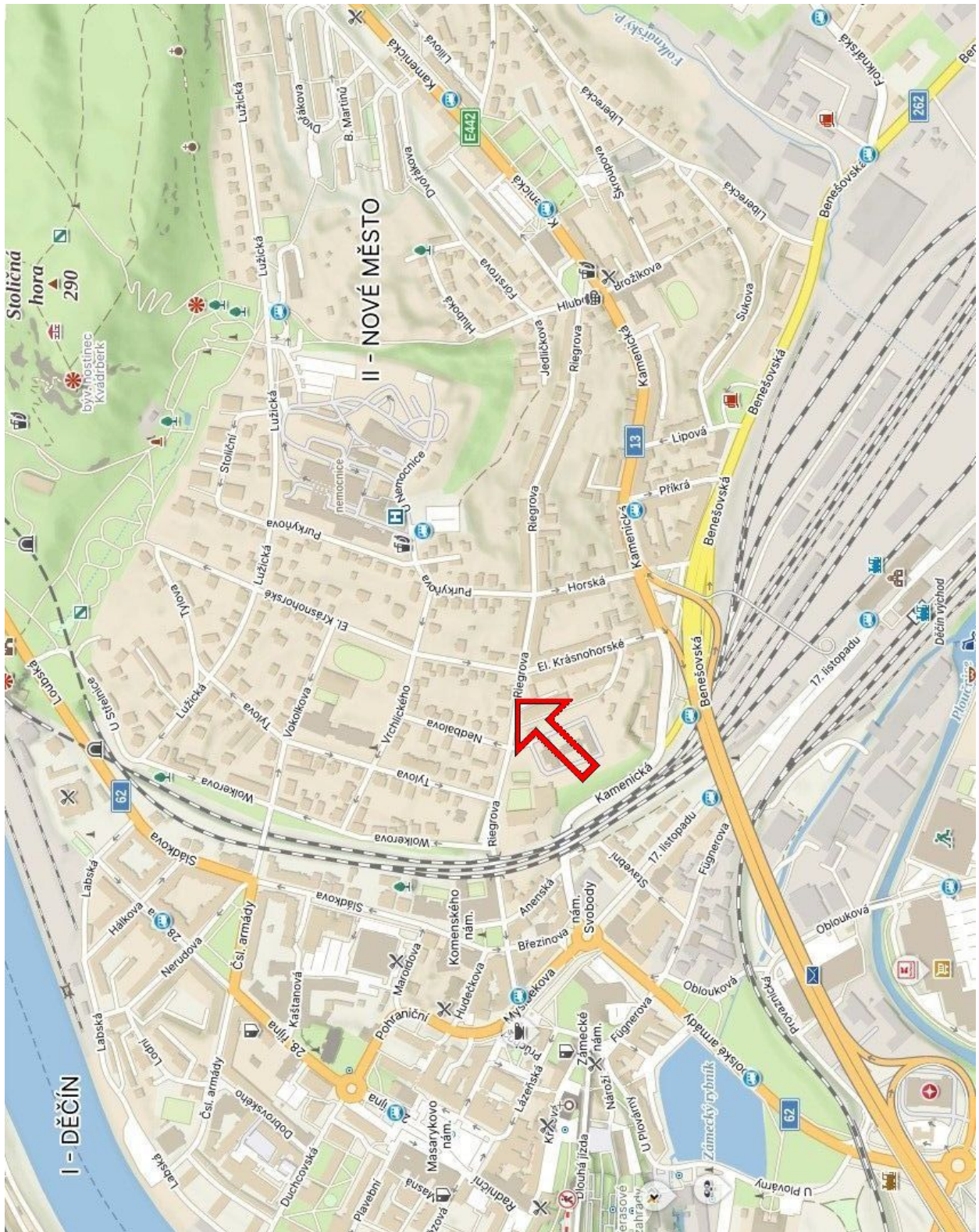
Přípojky rodinného domu č.p. 1244, ul. Riegrova 7



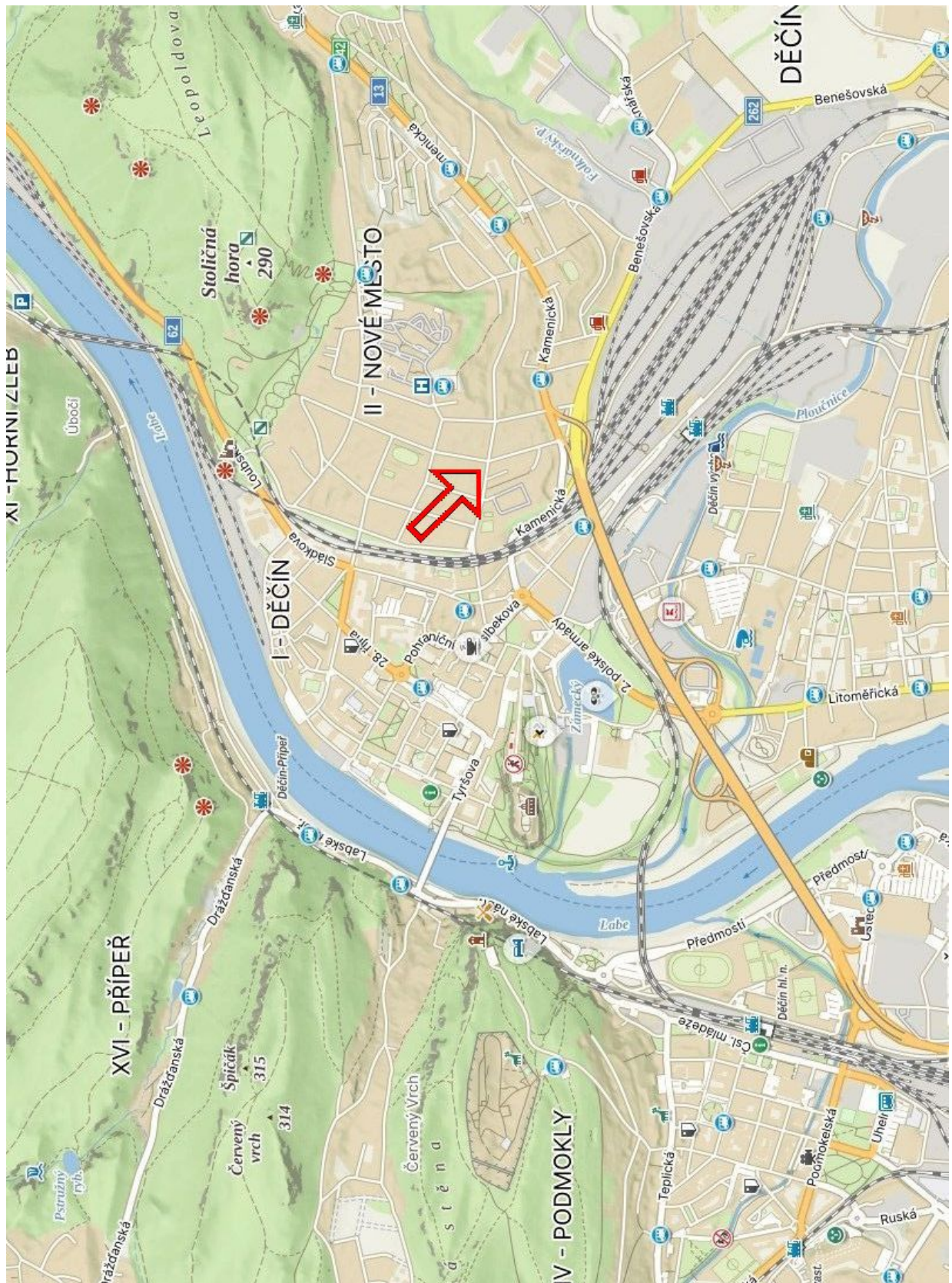
Situace na mapě obce, dům s pozemkem



Situace na mapě obce, Děčín II-Nové Město, dole Děčín I k Labi

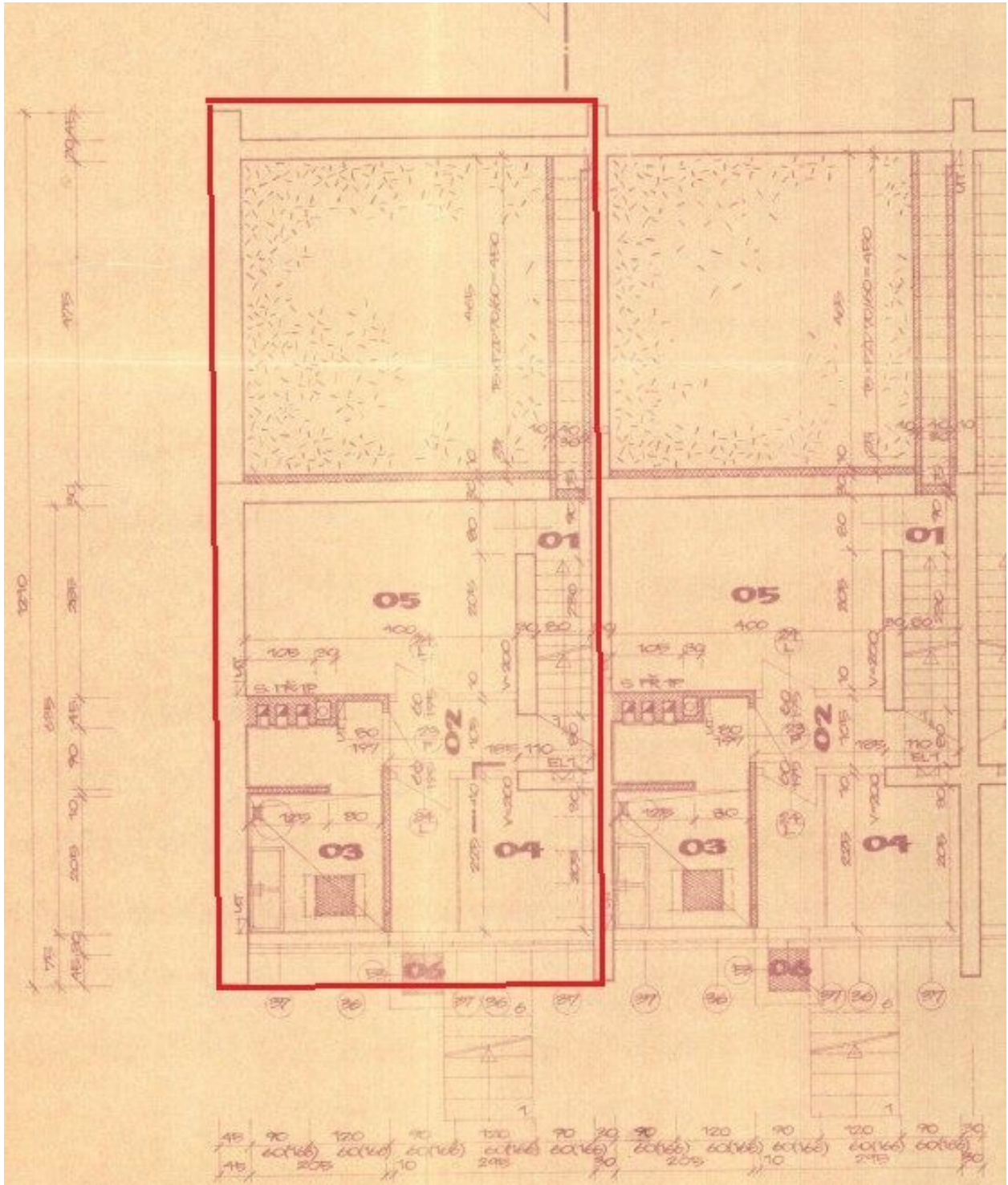


Situace na mapě obce, centra obce Děčín I a Děčín IV- Podmokly

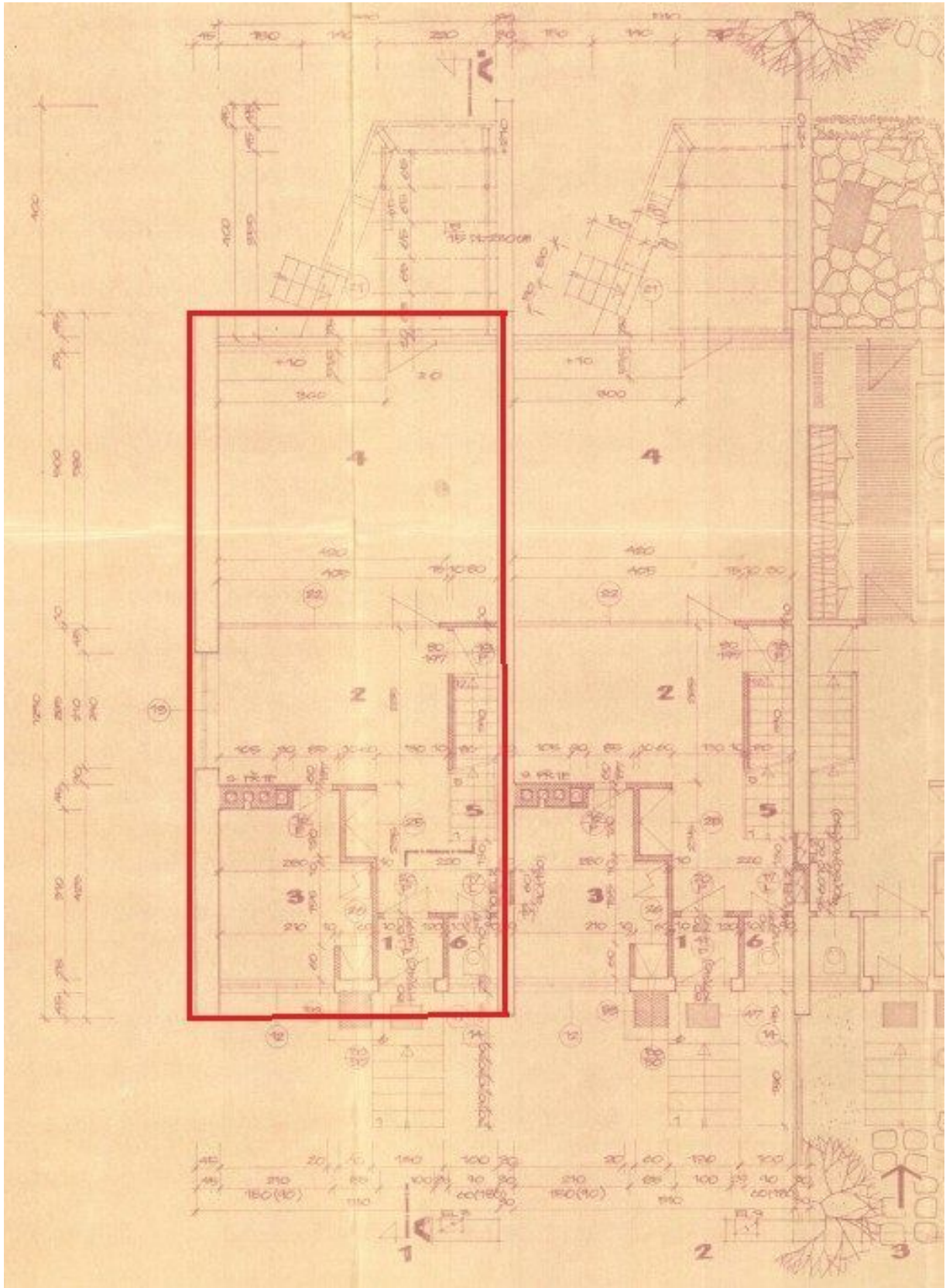


Půdorys 1.PP domu č.p. 1244, ul. Riegrova 7

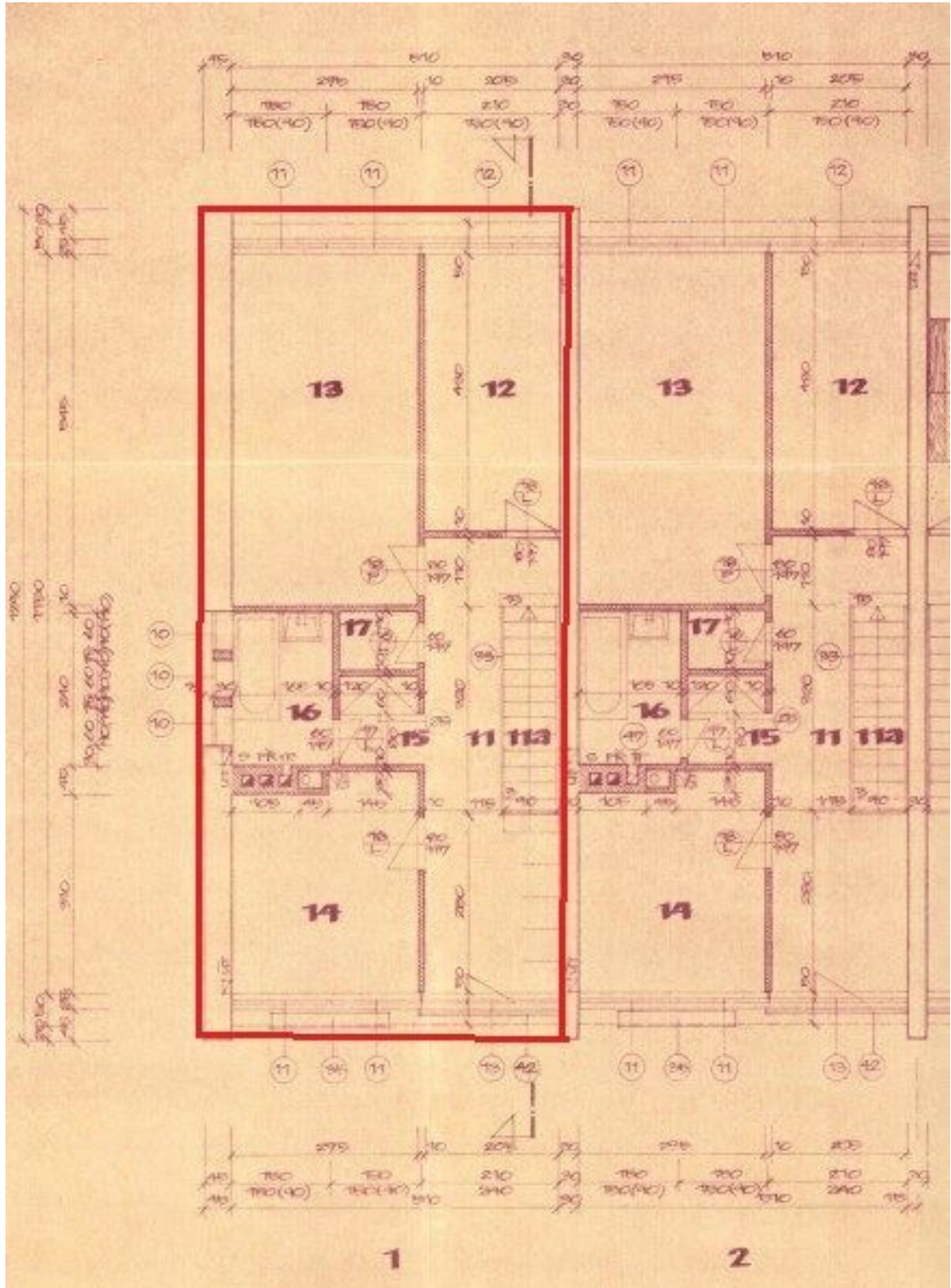
vestavěná krátká garáž



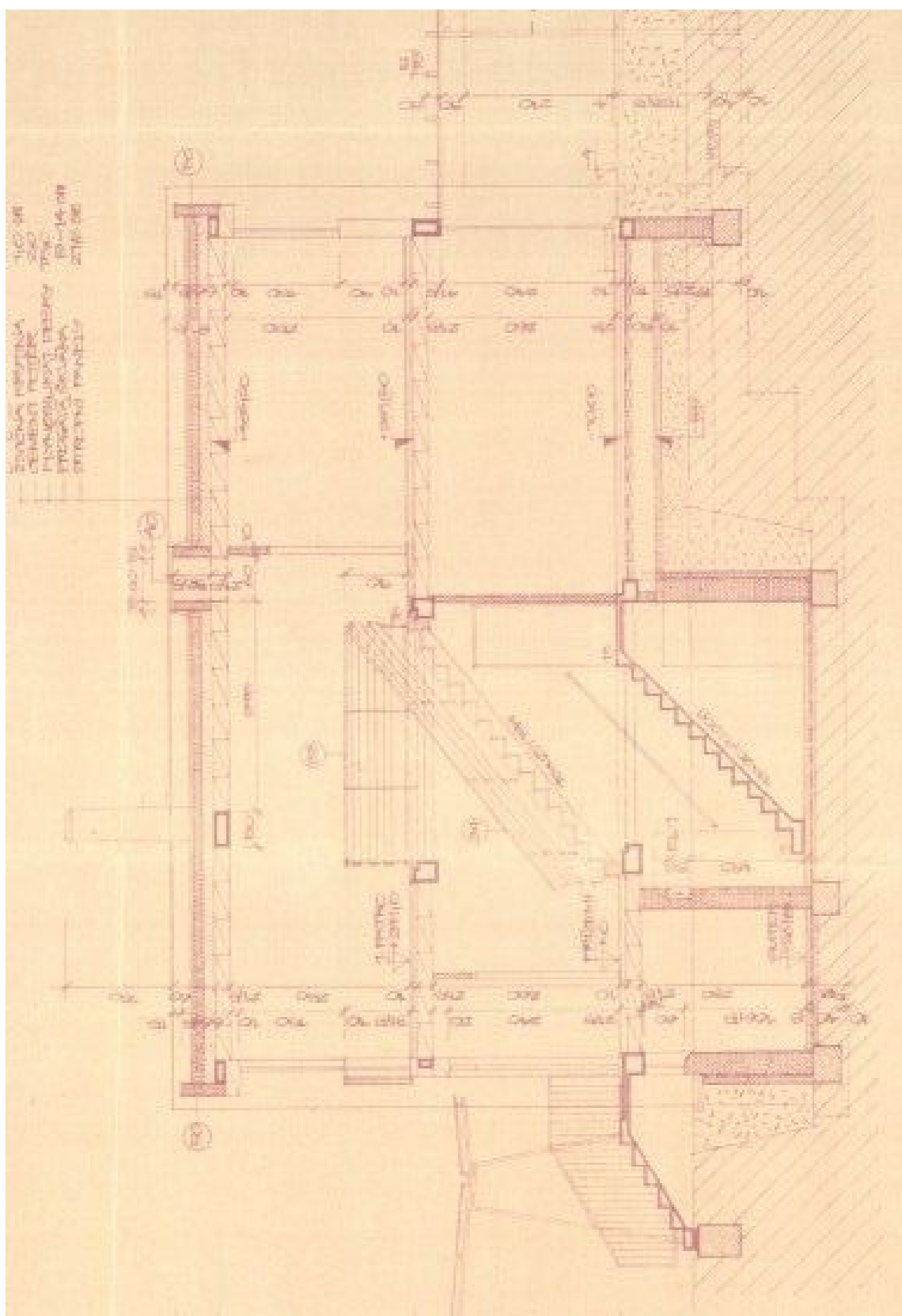
Půdorys 1.NP



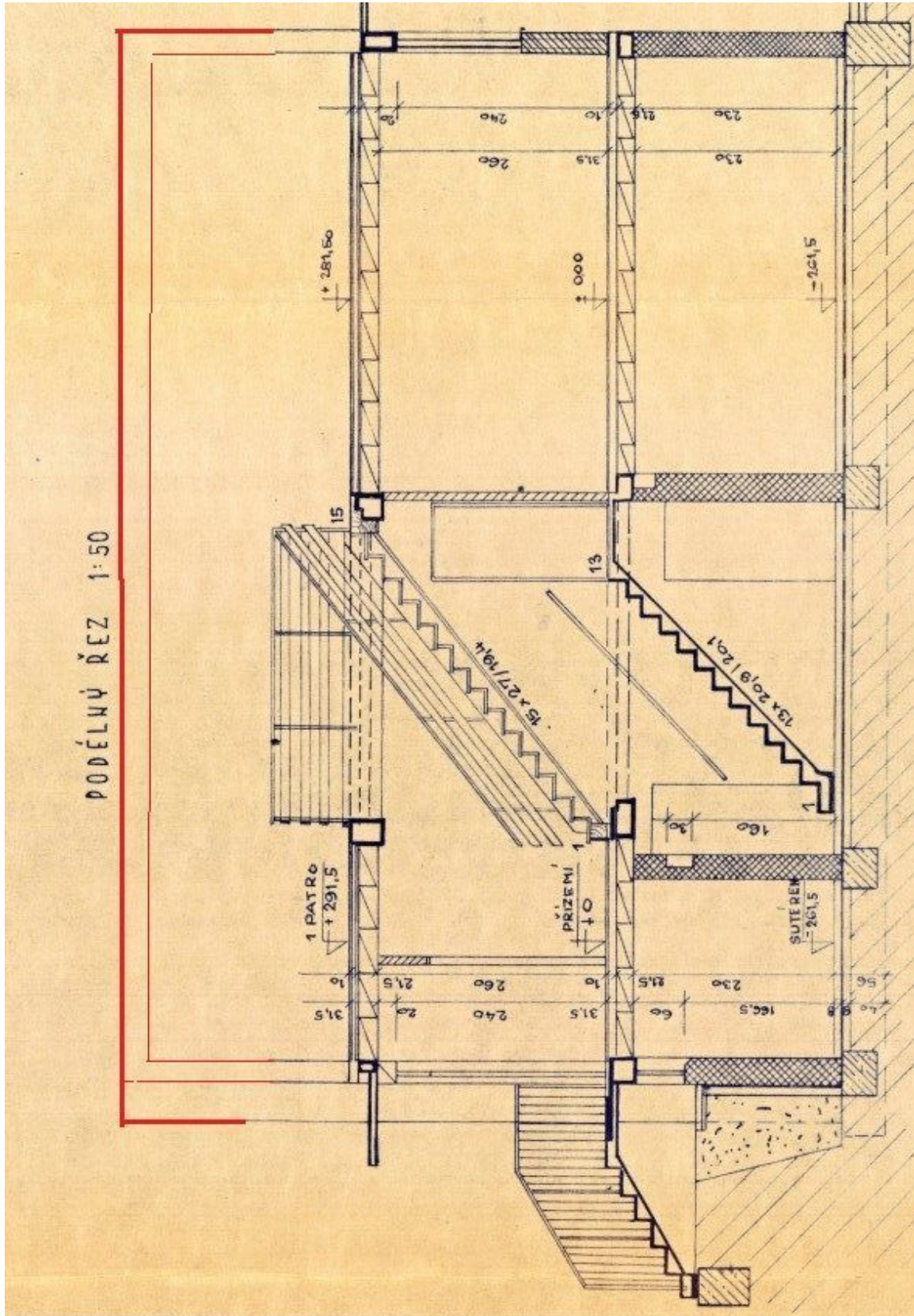
Půdorys 2.NP



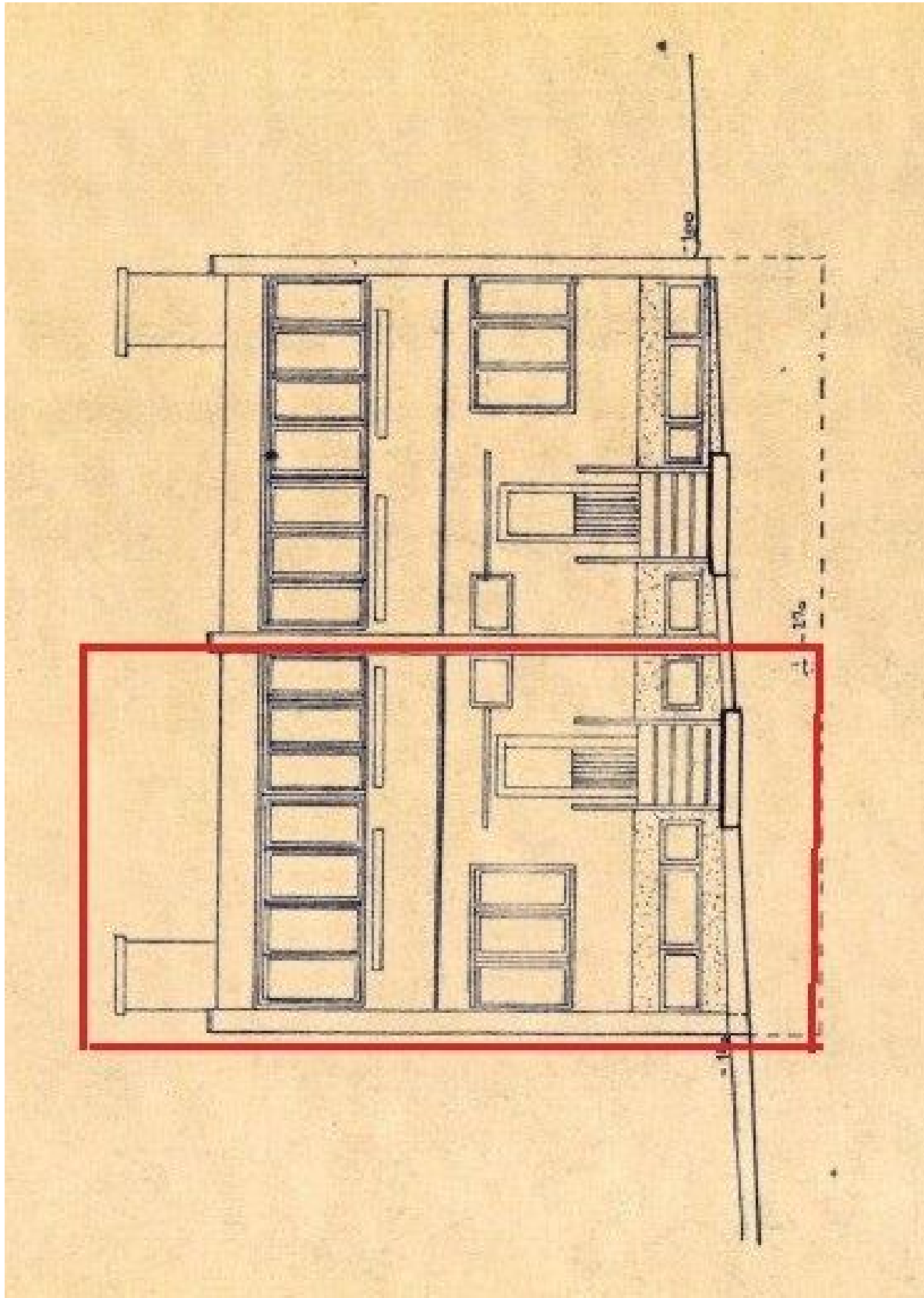
### Řez domem typový, částečně podsklepený



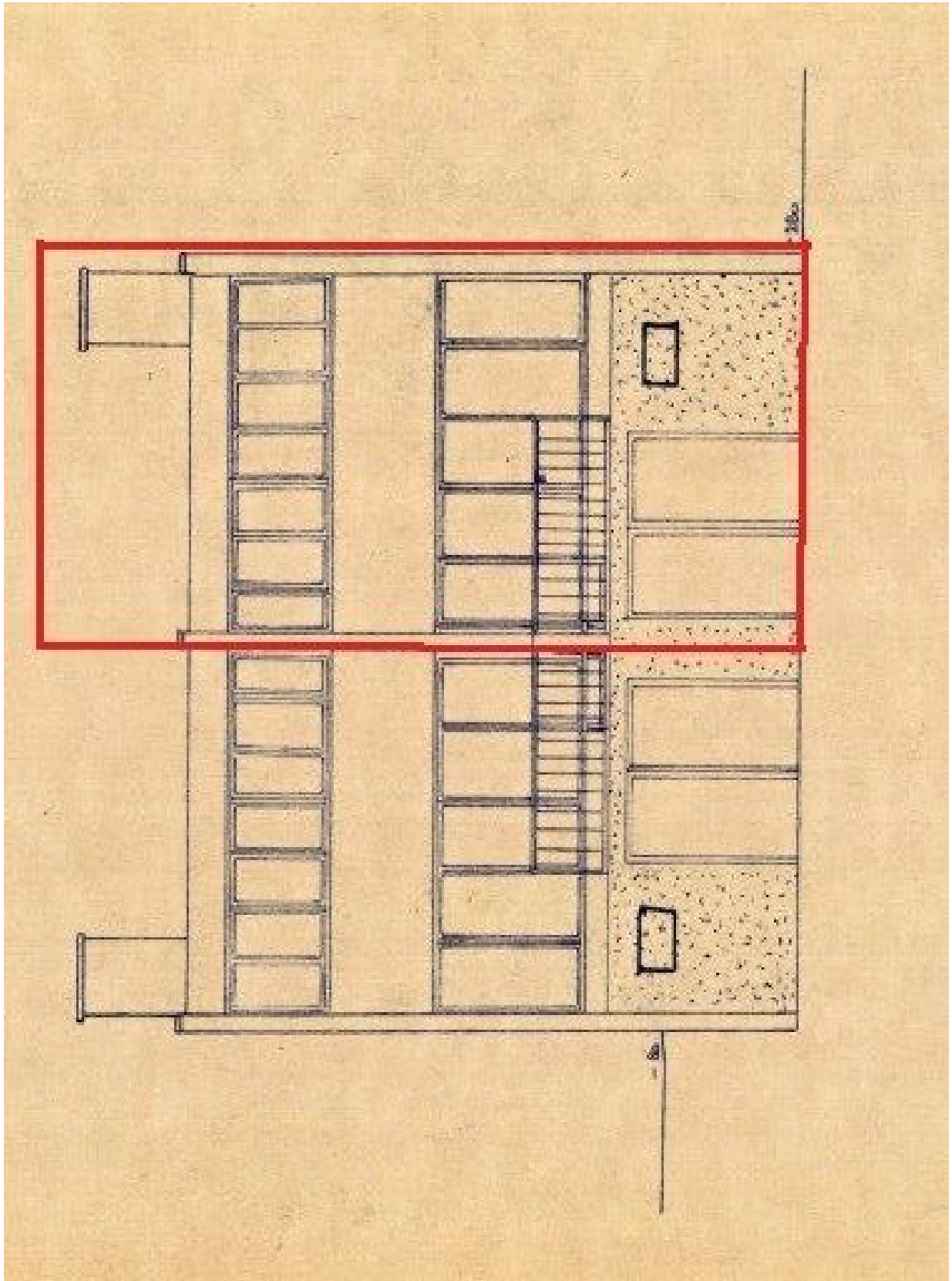
Řez po úpravě, garáž, vzhledem k zářezu a pergole, nelze parkovat OA



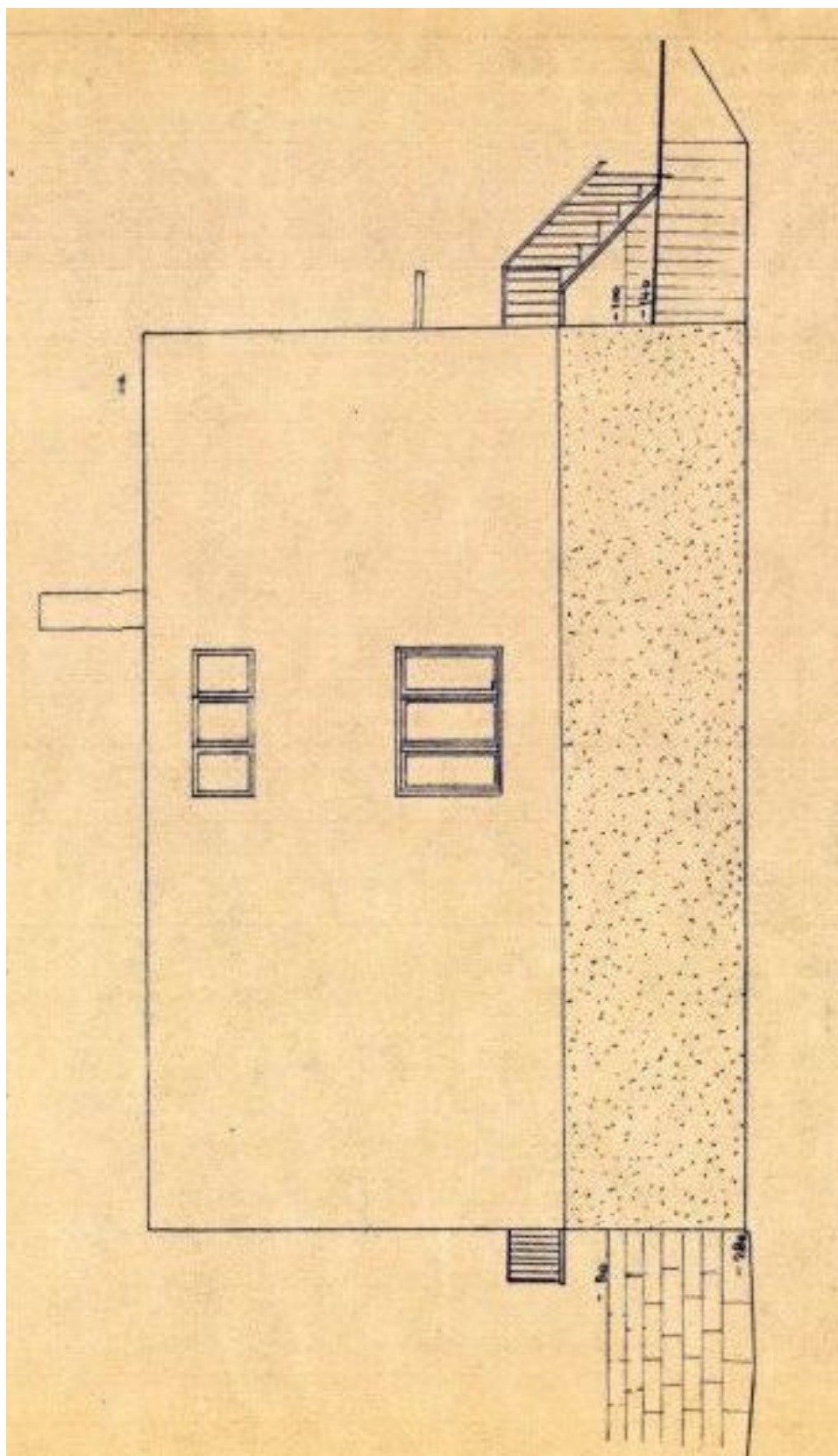
Pohled čelní od komunikace, vstup do 1.NP z předloženého schodiště, ul. Riegrova



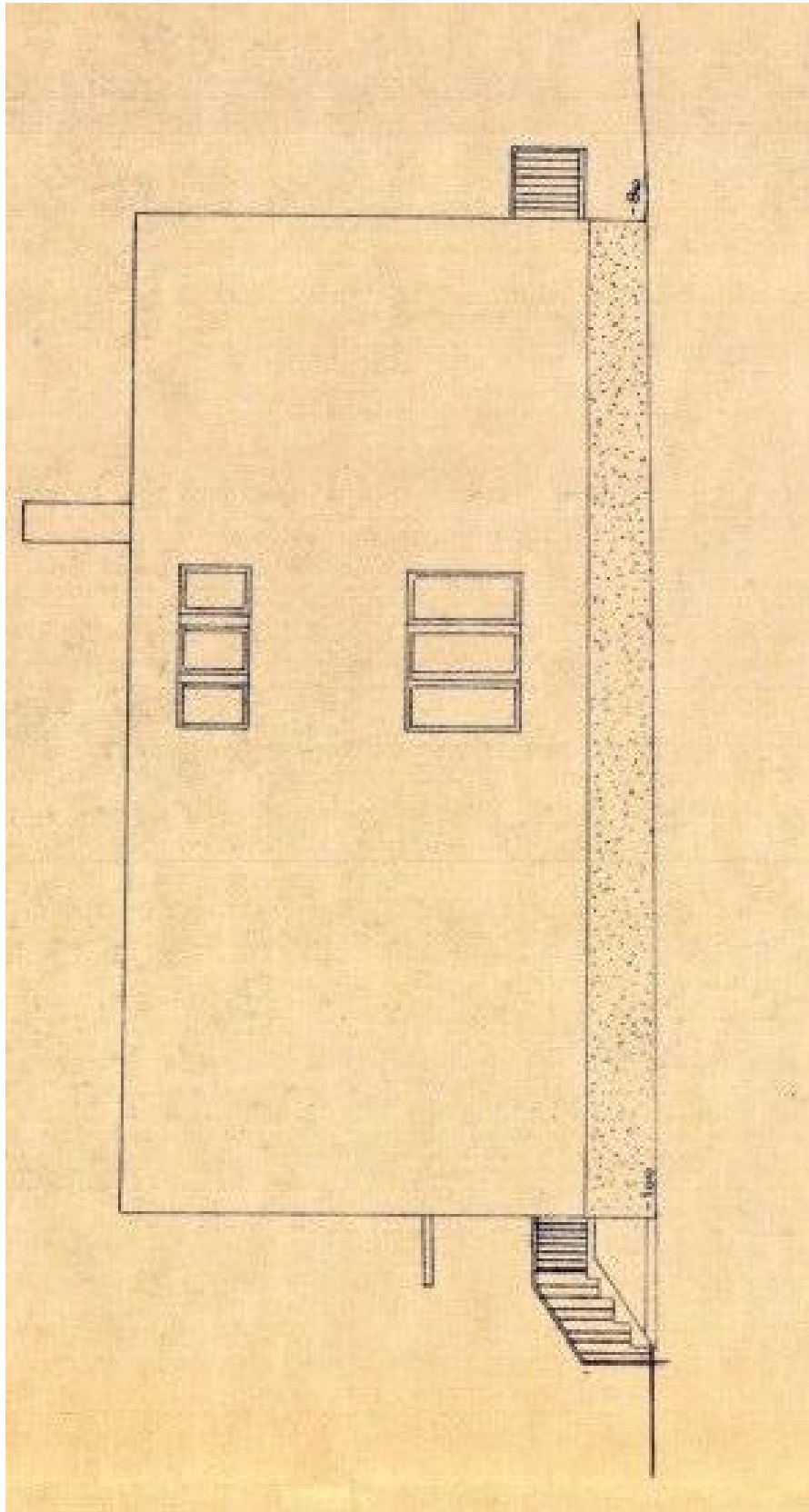
Pohled zadní od zahrady z p.č. 844, k.ú. Děčín



Pohled na dvojdomek spodní č.p. 1244/7 (Loudát)



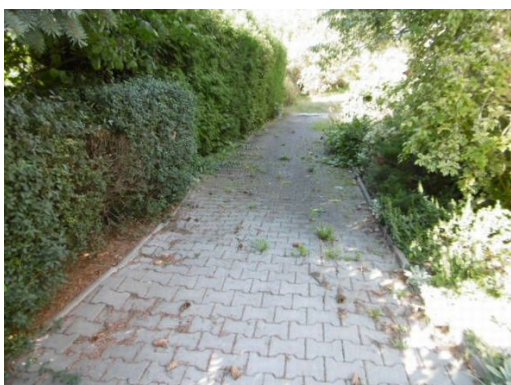
Pohled na dvojdomek horní od č.p. 1244/9, Riegrova ul.



Fotodokumentace od ul. Riegrova, dům č.p. 1244/7



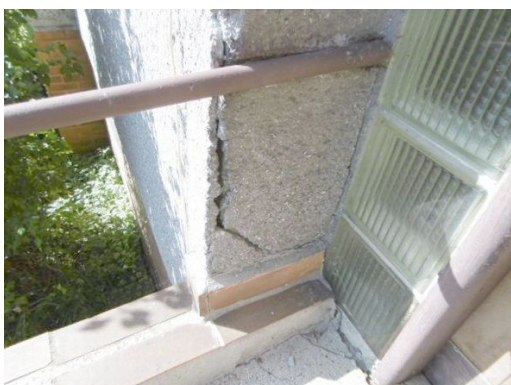
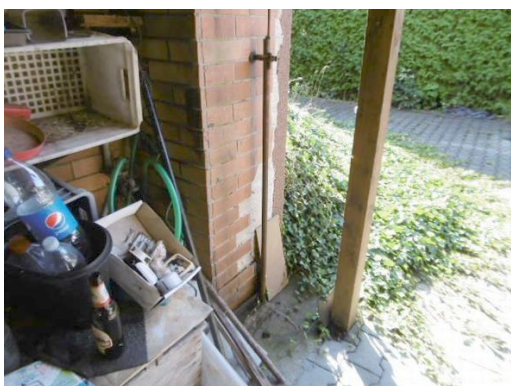
Fotodokumentace ze zahrady



## Zahrada a venkovní úpravy, příslušenství



Další foto a poškození, boční pohled horní od ul. El. Krásnohorské k nemocnici




## Cenové údaje z katastru nemovitostí, dosažené ceny, označený výběr

### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 23.08.2025 12:15

Okres: CZ0421 Děčín  
Kat. území: 624926 Děčín

Obec: 562335 Děčín

<b>Pozemek: 1033, LV 1067 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 866, rod.dům</b>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	13.490.000,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		
Smlouva kupní ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 11:37:56. Zápis proveden dne 25.06.2024.		Číslo řízení V-2205/2024-502
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>		
pozemky:	1033, LV 1067 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 866, rod.dům; 1034/1, LV 1067; 1034/2, LV 1067	
<b>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.300.000,00 CZK</b>		
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		
Smlouva kupní ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 08:05:00. Zápis proveden dne 15.12.2021.		Číslo řízení V-6152/2021-502
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>		
pozemky:	1033, LV 1067 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 866, rod.dům; 1034/1, LV 1067; 1034/2, LV 1067	
<b>Pozemek: 1076/1, LV 771 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1103, rod.dům</b>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	3.000.000,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		
Smlouva kupní ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 08:00:55. Zápis proveden dne 15.08.2023.		Číslo řízení V-2922/2023-502
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>		
pozemky:	1076/1, LV 771 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1103, rod.dům; 1076/2, LV 771 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 1077/1, LV 771; 1077/2, LV 771 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž	
<b>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.400.000,00 CZK</b>		
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		
Smlouva kupní ze dne 05.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 22:30:11. Zápis proveden dne 10.01.2023.		Číslo řízení V-5662/2022-502
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>		
pozemky:	1076/1, LV 771 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1103, rod.dům; 1076/2, LV 771 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 1077/1, LV 771; 1077/2, LV 771 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž	
<b>Pozemek: 1090, LV 775 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1159, rod.dům</b>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	4.490.000,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		
Smlouva kupní ze dne 21.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2025 11:03:56. Zápis proveden dne 26.03.2025.		Číslo řízení V-949/2025-502 
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>		
pozemky:	1090, LV 775 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1159, rod.dům; 1091, LV 775	
<b>Pozemek: 1175, LV 758 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 950, rod.dům</b>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	6.500.000,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		
Smlouva kupní ze dne 03.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2023 13:32:24. Zápis proveden dne 06.04.2023.		Číslo řízení V-1130/2023-502
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>		
pozemky:	1175, LV 758 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 950, rod.dům; 1176, LV 758	
<b>Pozemek: 1334, LV 60 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 821, rod.dům</b>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	1.800.000,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>		
Smlouva kupní ze dne 29.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2025 10:20:45. Zápis proveden dne 17.06.2025.		Číslo řízení V-2114/2025-502
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>		
pozemky:	1331/3, LV 60; 1334, LV 60 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 821, rod.dům; 1335/1, LV 60; 1336/1, LV 60	
<b>Pozemek: 1564, LV 833 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1010, rod.dům</b>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	6.000.000,00 CZK	

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

23.08.2025 12:15

strana 1

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 23.08.2025 12:15

Okres: CZ0421 Děčín  
Kat. území: 624926 Děčín

Obec: 562335 Děčín

<p><i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní ze dne 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 10:18:56. Zápis proveden dne 03.10.2024.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>1561/13, LV 833; 1564, LV 833 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1010, rod.dům; 1566, LV 833</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-3569/2024-502</b></p>
<p><b>Pozemek: 1726, LV 823 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1077, rod.dům</b>                      Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí <b>450.000,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní ze dne 20.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2025 11:26:47. Zápis proveden dne 14.03.2025.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>1726, LV 823 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1077, rod.dům; 1727/1, LV 823; 1727/2, LV 823; 1728, LV 823; 3095, LV 1445</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-762/2025-502</b></p>
<p><b>Pozemek: 1772, LV 18 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 985, rod.dům</b>                      Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí <b>6.500.000,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2025 10:47:01. Zápis proveden dne 05.05.2025.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>1772, LV 18 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 985, rod.dům; 1773/1, LV 18; 1773/2, LV 18 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 1773/3, LV 18 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-1530/2025-502</b></p>
<p><b>Pozemek: 1861, LV 975 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1042, rod.dům</b>                      Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí <b>1.770.000,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní ze dne 25.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2023 12:31:55. Zápis proveden dne 16.08.2023.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>1860, LV 975; 1861, LV 975 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1042, rod.dům; 1862, LV 975</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-2945/2023-502</b></p>
<p><b>Pozemek: 1873, LV 733 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 890, rod.dům</b>                      Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí <b>2.400.000,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2025 11:19:27. Zápis proveden dne 07.02.2025.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>1873, LV 733 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 890, rod.dům; 1874, LV 733</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-202/2025-502</b></p>
<p><b>Pozemek: 1929, LV 6885 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 539, bydlení</b>                      Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí <b>4.850.000,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní ze dne 30.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2025 12:30:49. Zápis proveden dne 15.07.2025.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>1929, LV 6885 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 539, bydlení</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-2607/2025-502</b></p>
<p><b>Pozemek: 1930/4, LV 2082 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.e. 1509, garáž</b>                      Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí <b>3.000.000,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní ze dne 14.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2024 10:31:58. Zápis proveden dne 10.09.2024.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>1930/4, LV 2082 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.e. 1509, garáž</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-3219/2024-502</b></p>
<p><b>Pozemek: 2056, LV 1625 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 557, bydlení</b>                      Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí <b>255.000,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní č. 2023-0991/OMH ze dne 27.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2023 11:53:39. Zápis proveden dne 20.12.2023.</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-4908/2023-502</b></p>

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
strana 2

23.08.2025 12:15

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 23.08.2025 12:15

Okres: CZ0421 Děčín  
Kat. území: 624926 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **2056, LV 1625 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 557, bydlení**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2022 08:29:05. Zápis proveden dne 04.10.2022.

V-4261/2022-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

Pozemek: **851, LV 503 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1199, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.875.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 174/2024/859863 ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 15:31:44. Zápis proveden dne 01.08.2024.

V-2750/2024-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **851, LV 503 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 1199, rod.dům; 852, LV 503**

Pozemek: **934, LV 1722 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 544, bydlení**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.960.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2025 11:24:59. Zápis proveden dne 08.07.2025.

V-2481/2025-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **934, LV 1722 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 544, bydlení; 935, LV 1722**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.819.618,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Praha 7 - JUDr.Filip Exner č.j. 151 EX-144/2019 -742 ze dne 09.02.2021. Právní moc ke dni 26.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2021 15:06:00. Zápis proveden dne 25.03.2021.

V-1037/2021-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **934, LV 1722 Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 544, bydlení; 935, LV 1722**

**Cenové údaje z databáze Valuo.cz**  
**Rodinný dům Krásný Studenec č.p. 121 z Valuo.cz**



**Cena: 3 980 000 Kč**

Užitná plocha: 165 m<sup>2</sup>

Plocha předzahrádky: m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 2 901 m<sup>2</sup>

**Adresa:** Krásný Studenec 121, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40502, Česká republika

Prodej rodinného domu se zahradou v Krásném Studenci – Děčín

Hledáte prostorný rodinný dům s velkou zahradou a potenciálem pro rekonstrukci podle vlastních představ? Nabízíme k prodeji rodinný dům v krásné a klidné lokalitě Krásného Studence, který svou dispozicí a rozlohou osloví jak rodiny, tak i nadšence pro zahradničení či seberealizaci v domě s duší.

Dům je téměř celý podsklepený, má 2 funkční podlaží a podkroví. Dům je dispozičně řešen jako 2+1 v přízemí a 4 obytné místnosti v patře, což poskytuje dostatek prostoru pro komfortní bydlení. Pokoje jsou velké a vzdušné, nabízejí příjemnou atmosféru a variabilitu využití. K domu náleží také zimní zahrada a terasa, které rozšiřují obytný prostor a umožňují příjemné posezení po celý rok.

Technický stav a možnosti rekonstrukce

Dům je částečně modernizovaný – má novou střešní krytinu, oplechování, okapy a plastová okna. Jinak je však v původním stavu, se staršími rozvody a vyžaduje rekonstrukci dle vlastních potřeb a vkusu.

Vytápění bylo řešeno kotlem na tuhá paliva s možností využití krbu a krbových kamen pro dotápění.

Rozsáhlá zahrada a okolí

Velkým bonusem této nemovitosti je rozlehlá zahrada o výměře 2 901 m<sup>2</sup>, která je mírně svažité na jižní stranu a poskytuje dostatek slunečního svitu. Na pozemku se nachází několik menších staveb skleníkového typu a dostatek prostoru pro pěstování, relaxaci či chov domácích zvířat.

Dům je ideální pro rodinný život spojený s prací na zahradě, ale také jako investiční příležitost pro ty, kteří si chtějí vytvořit bydlení podle vlastních představ.



Cena ze dne:	21.2.2025	Délka inzerce:	46
Poznámka k ceně:	3 980 000 Kč za nemovitost		
Technický stav:	Před rekonstrukcí	Počet podlaží:	
Druh objektu:	Rodinný dům	Parkování:	
Konstrukce:	Cihlová	Poloha	50,763438N 14,164259E

Foto rodinný dům Krásný Studenec č.p. 121



## Rodinný dům Hřbitovní č.p. 53, Folknáře z Valuo.cz



**Cena: 6 600 000 Kč**

Užitná plocha: 180 m<sup>2</sup>

Plocha předzahrádky: 3 000 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 3 125 m<sup>2</sup>

**Adresa:** Hřbitovní 53, Folknáře, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40502, Česká republika

Zprostředkujeme vám prodej atypického rodinného domu se zahradou a 2 garážemi na slunném místě v Děčíně - Folknářích. Dům se nachází na jedinečném, klidném místě v dojezdové vzdálenosti do centra města. Dispozičně je řešen jako 4+1 s možností půdní vestavby. V přízemí domu je vstupní veranda, kuchyň se spíží, velký obývací pokoj, chodba, WC, technická místnost a koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Do patra domu vede dřevěné schodiště, zde je ložnice s balkónem a 2 pokoje. Dům je kompletně podsklepen, zateplen, je zde prádelna, sušárna a další technické místnosti. Střecha je pokryta šindelem, je v dobrém stavu, vytápění centrální plynovým kotlem. Na zahradě je kromě 2 garáží dílna, kolna a další úložné místnosti. Pozemek je z větší části rovinný, zčásti svažité. Pozemek lze rozdělit na 2 části s možností další výstavby. Cena nemovitosti je včetně kompletního právního servisu, případné zprostředkování hypotečního úvěru je samozřejmostí.



Cena ze dne:	17.11.2024	Délka inzerce:	846
Poznámka k ceně:	6 600 000 Kč za nemovitost		
Technický stav:	Průměrný	Počet podlaží:	
Druh objektu:	Neuvedeno	Parkování:	
Konstrukce:	Cihlová	Poloha	50,780653N 14,246133E

Foto rodinný dům Hřbitovní č.p. 53, Folknáře



## Rodinný dům, ul. Veverí 75/13, Václavov z Valuo.cz



**Cena: 5 500 000 Kč**

Užitná plocha: 215 m<sup>2</sup>

Plocha předzahrádky: m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 394 m<sup>2</sup>

**Adresa:** Veverí 75/13a, Václavov, Chrochvice, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40502, Česká republika

Velmi dobře dispozičně řešený a prostorný dům se nachází v oblíbené okrajové části Děčína v zástavbě rodinných domů. Z obytných místností domu je krásný výhled na Děčín, obytné prostory jsou bohatě prosvětleny velkými okny.

Dispozici domu tvoří:

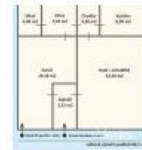
Přízemí: garáž, skladové prostory, dílna, kotelna s plynovým kotlem, hala s centrálním schodištěm do 1. patra.

1. patro: otevřená dispozice obývacího pokoje s navazující kuchyní a jídelním koutem, z kuchyně vstup na prostorný balkon. Samostatná koupelna a WC.

2. patro: ložnice s balkonem, hlavní ložnice s šatnou, dětský pokoj, koupelna, WC.

Celková užitná podlahová plocha 215 m<sup>2</sup>.

Dům je napojený na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Zastavěná plocha domu je 88 m<sup>2</sup>, zahrada 306 m<sup>2</sup>. Zastávka MHD 250 m od domu. Hezké bydlení v blízkosti centra Děčína.



Cena ze dne:	26.7.2024	Délka inzerce:	229
Poznámka k ceně:	5 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize; včetně provize		
Technický stav:	Průměrný	Počet podlaží:	
Druh objektu:	Neuvedeno	Parkování:	
Konstrukce:	Smíšená	Poloha	50,766107N 14,177652E

Foto rodinný dům, ul. Veverčí 75/13, Václavov



## Rodinný dům, ul. Hvězdoslavo 75/6, Chrochvice z Valuo.cz



**Cena: 3 450 000 Kč**

Užitná plocha: 190 m<sup>2</sup>

Plocha předzahrádky: 1 292 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1 563 m<sup>2</sup>

**Adresa:** Hvězdoslavova 75/6, Chrochvice, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40502, Česká republika

Rodinný domek se dvěma garážemi a rozlehlou zahradou (1.292 m<sup>2</sup>) ve vyhledávané zahradní čtvrti zastavěné pouze rodinnými domy, v městské části Děčín VII - Chrochvice. Částečně podsklepený dům se dvěma nadzemními podlažími z roku 1919 je dispozičně řešen jako dvě bytové jednotky 2+1, každá s vlastním sociálním zařízením. Byty jsou přístupné z centrálního schodiště, které spojuje všechna podlaží od sklepa po půdu.

Každý byt má samostatné měření spotřeby elektrické energie a zemního plynu a vlastní zdroj vytápění a ohřevu TUV. Dům je postaven ze smíšeného zdiva a od doby své existence byl jednou rekonstruován.

Inženýrské sítě: zemní plyn, elektrická energie, voda, kanalizace.

Zahrada je mírně svažité, převážně travnatá s několika ovocnými stromy. Orientovaná je na jih a od místní komunikace ji cloní dům, což výrazně zvyšuje pocit soukromí a klidu.

Technický stav domu je mírně zanedbaný, ale jde o poctivou stavbu s velkou zahradou v nádherně klidné lokalitě s bezproblémovou dostupností veškeré občanské vybavenosti.

Dům bude po prodeji k dispozici vystěhovaný a zcela vyklizený.



Cena ze dne:

6.11.2024

Délka inzerce:

98

Technický stav:

Před rekonstrukcí

Počet podlaží:

Druh objektu:

Neuvedeno

Parkování:

Konstrukce:

Smíšená

Poloha

50,757225N 14,184562E

Foto rodinný dům, ul. Hvězdoslvova 75/6, Chrochvice



## Cenové údaje z nabídky Sreality a ostatní RK Rodinný dům Folknáře, Děčín z nabídky Sreality a RK

26.09.25 20:45

Prodej rodinného domu 158 m<sup>2</sup>, pozemek 1387 m<sup>2</sup>, Děčín - Děčín XXVIII-Folknáře • Sreality.cz



Prodej rodinného domu 158 m<sup>2</sup>, pozemek 1387 m<sup>2</sup>  
Děčín - Děčín XXVIII-Folknáře

**4 099 000 Kč**

**G** Mimořádně nevhodná

Nabízíme k prodeji samostatný, částečně podsklepený rodinný dům o užitné ploše 158m<sup>2</sup> s pozemkem o celkové ploše 1387 m<sup>2</sup> v Děčíně - Folknáře.

Nemovitost se nachází v klidné a vyhledávané lokalitě na samém konci zástavby s výhledem do zeleně.

Pokud Vás láká klidné bydlení s dostatkem zeleně a přitom v blízkosti centra Děčína, tak je tato nemovitost pro Vás ideální. Nabízí pohodlné bydlení s krásným pozemkem, dostatkem soukromí a loukami přímo u pozemku. Dům samotný prošel v roce 2010

částečnou rekonstrukcí zateplení fasády, nová plastová okna, nová kanadská šindel na střeše a rozvod elektřiny vyjma 2 místností v 1. patře. V přízemí domu je průchozí chodba se vstupem do ulice i na zahradu, kuchyně, pokoj, velký špajz, koupelna a WC, kotelna, vstup do sklepa a garáž o velikosti 35 m<sup>2</sup>. V 1. patře se nachází dva pokoje na levé straně a další dva pokoje s kuchyní a koupelnou na pravé straně.

Dále je zde vstup na pochozí půdu. U domu je druhá garáž (popř. dílna a ze zadní strany domu kůlna k uložení nářadí a vybavení. K vytápění slouží radiátory s kotlem na pevná paliva. Voda je čerpána ze studny a odpady svedeny do septiku. K domu náleží rozlehlá zahrada s ovocnými stromy a možností posezení.

Vzhledem k místu, velikosti domu i rozlehlému pozemku na konci zástavby s minimem sousedů a přitom v blízkosti centra města se jedná o velmi zajímavou nabídku. V případě zájmu Vám zajistíme velmi výhodné financování této nemovitosti naším hypotečním specialistou. Pro více informací nebo domluvení prohlídky volejte makléři 7 dní v týdnu.

### Prodejce



**Vladislav Poživil**

[www.molikreality.cz](http://www.molikreality.cz)

+420 739 351 135

+420 739 351 135

[ladpoz@gmail.com](mailto:ladpoz@gmail.com)



**Molik reality**

★★★★★ 5/5 (443)

[www.molikreality.cz](http://www.molikreality.cz)

Odkaz na inzerát:



Celková cena: 4 099 000 Kč

Příslušenství: **Nemá bezbariérový přístup**

Sklep Garáž Zahrada

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, 2 podlaží,  
Atypický, Patrový typ objektu

Plocha: **i** Plocha pozemku 1 387 m<sup>2</sup>  
Užitná plocha 158 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha 212 m<sup>2</sup>  
Celková plocha 200 m<sup>2</sup>  
Zahrada o ploše 1 175 m<sup>2</sup>

Ostatní: K nastěhování ihned



Foto rodinný dům Folknáře, Děčín



## Rodinný dům Liberecká, Děčín II-Nové Město z nabídky Sreality a RK

26.09.25 21:40

Prodej rodinného domu 120 m<sup>2</sup>, pozemek 196 m<sup>2</sup>, Liberecká, Děčín - Děčín II-Nové Město • Sreality.cz



Prodej rodinného domu 120 m<sup>2</sup>, pozemek 196 m<sup>2</sup>  
Liberecká, Děčín - Děčín II-Nové Město

**4 700 000 Kč**

**G** Mimořádně nehospodárná

Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části Děčina, který se nachází v atraktivní lokalitě s výbornou dostupností škol, parků a dalších atrakcí pro děti. Dům disponuje čtyřmi prostornými pokoji a dvěma kuchyněmi. Dvě podlaží poskytují dostatek prostoru pro pohodlný rodinný život.

Od první chvíle vás zaujme prostorná zahrada, ideální pro dětské hry, rodinné oslavy nebo pěstování vlastních bylinek a zeleniny.

Součástí zahrady je také ovocný sad a zahradní domky, které lze využít jako herny či útulná útočiště pro malé dobrodruhy.

Dům dále nabízí venkovní terasu a zimní zahradu v prvním patře. Dvě kuchyně umožňují pohodlnou přípravu jídel pro rodinu i hosty.

Dům je v obou patrech kompletně zařízen nábytkem, což umožňuje jeho okamžité využití k bydlení.

Z prosklené verandy vstupujete do schodišťové haly, odkud je přístup do spíže, sklepa, kuchyně a ložnice. Centrální poloha schodiště pokračuje i do horního patra, kde se nacházejí dva pokoje, kuchyně, koupelna, samostatná toaleta, vstup do zimní zahrady a na půdu.

Dům je situován na mírném svahu orientovaném na jihovýchod, takže většina místností je po většinu dne zalita přirozeným světlem.

Součástí domu je samostatná garáž a možnost

### Prodejce



**Mgr. Lukáš Ernst**



**Výhradní zastoupení**

[www.boreality.cz](http://www.boreality.cz)

+420 725 808 080

[info@boreality.cz](mailto:info@boreality.cz)



**BO! realty a finance**

★★★★★ 4/5 (115)

[www.boreality.cz](http://www.boreality.cz)

Odkaz na inzerát:



parkování přímo před domem, což ocení zejména rodiny s více automobily.

V blízkosti se nachází bezproblémové silniční spojení a zastávka MHD, což usnadňuje každodenní dojíždění do práce i do školy.

Další výhodou této nemovitosti je zahrada o rozloze cca 920 m<sup>2</sup>, která spolu se sklepem o ploše 45 m<sup>2</sup> poskytuje dostatek úložného prostoru pro rodinné potřeby i dětské hračky.

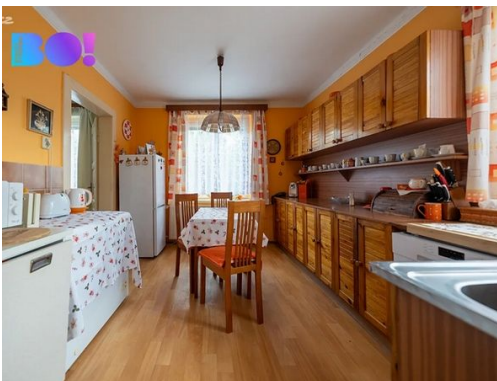
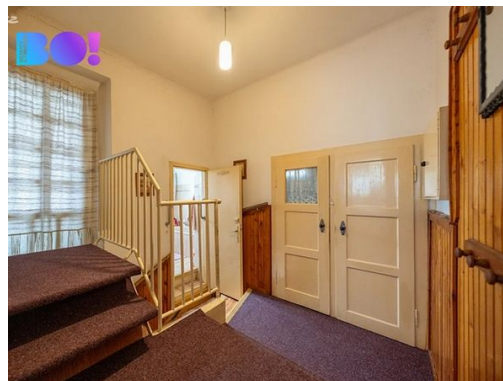
Topení je zajištěno plynovým kotlem, který ohřívá jak teplou vodu, tak ústřední topení. Dům je napojen na kanalizaci a zásobován obecním vodovodem, což zajišťuje komfortní bydlení se všemi inženýrskými sítěmi.

Tento dům je ideálním místem pro rodinu s dětmi, která ocení nejen prostornost, ale především klid a bezpečí této lokality.

V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	4 700 000 Kč
Příslušenství:	<b>Zařízeno</b> Sklep o ploše 45 m <sup>2</sup> Parkovací stání Garáž
Energetická náročnost:	Mimořádně nevhodná, č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Cihlová, Před rekonstrukcí, 2 podlaží, 4 pokoje, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod: Vodovod Plyn: Plynovod Elektřina: 230V, 3 fáze Jistič: 25A Zdroj vytápění: Plynový kotel Vytápěcí těleso: Radiátory Kanalizace: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Telefon, Internet Doprava: Silnice, MHD Komunikace: Asfaltová
Plocha: ⓘ	Plocha pozemku 196 m <sup>2</sup> Užitná plocha 120 m <sup>2</sup> Zastavěná plocha 64 m <sup>2</sup>
Lokalita:	Klidná část obce, Bydlení
Ostatní:	rodinný dům zahrada, zahrada, zimní zahrada, terasa, garáž
Historie:	Rok kolaudace 1945

Foto rodinný dům Liberecká ul. Děčín



## Rodinný dům ul. Arbesova, Děčín IV-Škrabky z nabídky Sreality a RK

26.09.25 21:56

Prodej rodinného domu 184 m<sup>2</sup>, pozemek 1336 m<sup>2</sup>, Arbesova, Děčín - Děčín IV-Podmokly • Sreality.cz



Prodej rodinného domu 184 m<sup>2</sup>, pozemek 1336 m<sup>2</sup>  
Arbesova, Děčín - Děčín IV-Podmokly

**5 500 000 Kč**

**G** Mimořádně nevhodná

Rodinný dům se zahradou v obci Škrabky – ideální i pro dvougenerační bydlení

Nabízíme k prodeji rodinný dům z roku 1924, který stojí na pevných kamenných základech a nabízí široké možnosti využití. Díky své dispozici se dvěma nadzemními podlažními a dalším podkrovním prostorem je vhodný nejen pro klasické rodinné bydlení, ale i pro pohodlné dvougenerační soužití.

V přízemí (1. NP) je k dispozici obytná plocha cca 43 m<sup>2</sup> doplněná o technické zázemí. V patře (2. NP) najdete obytnou plochu přibližně 60 m<sup>2</sup> se třemi pokoji a koupelnou. Navíc je zde podkroví s možností vytvoření dalších cca 50 m<sup>2</sup> užitného prostoru. Celková obytná plocha domu činí 103 m<sup>2</sup>.

Na pozemku o výměře 1.336 m<sup>2</sup> se nachází garáž, dřevěná kolna a prostorná zahrada o více než 1.100 m<sup>2</sup>, která nabízí dostatek místa pro relaxaci, zahradničení nebo stavbu bazénu.

Dům je napojen na elektřinu, vodovod a plynovod, odpad je řešen septikem. Vytápění zajišťuje plynový kotel doplněný krbem s výměníkem. Střecha s taškovou krytinou je přibližně 25 let stará, komíny jsou vyvločkovány.

Hlavní přednosti:

- možnost pohodlného dvougeneračního bydlení

### Prodejce



Lukáš Trnka



Výhradní zastoupení

[www.remax-pro-vas.cz](http://www.remax-pro-vas.cz)

+420 731 646 315

[lukas.trnka@re-max.cz](mailto:lukas.trnka@re-max.cz)



RE/MAX Pro vás

[www.remax-pro-vas.cz](http://www.remax-pro-vas.cz)

Odkaz na inzerát:



- celková plocha pozemků 1.336 m<sup>2</sup> se zahradou přes 1.100 m<sup>2</sup>

- garáž a další vedlejší stavby

- velmi oblíbená a klidná lokalita

- potenciál k rozšíření obytné plochy v podkroví

#### Lokalita Děčín - Škrabky

Obec Škrabky patří mezi velmi oblíbené části Děčína – nabídne vám klidné bydlení v zeleni, a přitom jste během několika minut v centru města, a to pohodlně na oba břehy Labe. Děčín je navíc městem s plnou občanskou vybaveností, historickým zámkem a krásnými vyhlídkami na labské údolí. Za jeho humny se pak otevírá světově proslulý národní park České Švýcarsko, který je lákadlem nejen pro turisty, ale i pro každodenní vyžití místních obyvatel.

Pokud vás tato nemovitost zaujala a zároveň potřebujete prodat svou současnou, rádi vám připravíme nabídku na její okamžitý výkup, nebo vám obratem pomůžeme s prodejem.

Celková cena:	5 500 000 Kč
Energetická náročnost:	Mimořádně nevhodná, č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, 2 podlaží, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod: Vodovod Plyn: Plynovod Elektřina: 230V Zdroj vytápění: Plynový kotel, Krb Vytápěcí těleso: Radiátory Kanalizace: Septik, Jímka Telekomunikace: Telefon, Internet Doprava: Silnice, MHD Komunikace: Asfaltová, Zpevněná
Plocha: ⓘ	Plocha pozemku 1 336 m <sup>2</sup> Užitná plocha 184 m <sup>2</sup> Zastavěná plocha 103 m <sup>2</sup>
Ostatní:	dvougenerační
Historie:	Rok kolaudace 1980

Foto rodinný dům ul. Arbesova, Děčín IV-Škrabky



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.5.2001, č.j. Spr. 3454/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1442-005/2025.

V Děčíně 29.9.2025



Ing. Zdeněk Ješeta  
Thunská 1810/7 b  
405 02 Děčín 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.