



PROVOD - inženýrská společnost, s.r.o.
ZNALECKÁ KANCELÁŘ
pro obor ekonomika a stavebnictví

ZNALECKÝ POSUDEK

270 - 1/2026

O CENĚ NEMOVITOSTI

Odhad tržní hodnoty rekreačního areálu - nemovitosti ev.č. 305 a ev.č. 306 s příslušenstvím a se stavebními pozemky par.č. st. 271, st. 273, st. 317 a pozemek související par.č. 646 v obci a k.ú. Telnice, okres Ústí nad Labem.

číslo položky: 005561/2026

Objednatel: Povodí Labe, státní podnik
Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové
dle objednávky č. 25OBJ99940174 ze dne 15.1.2026

Účel posudku: Stanovení tržní hodnoty k jednání o prodeji nemovitosti „ADOLFOV – rekreační areál“, nemovitosti ev.č. 305 a ev.č. 306 s příslušenstvím a se stavebními pozemky par.č. st. 271, st. 273, st. 317 a pozemek související par.č. 646, vše v obci a k.ú. Telnice, okres Ústí nad Labem – aktualizace znaleckého posudku č. 248 – 18/2025 ze dne 16. června 2025

Datum, k němuž se provádí ocenění: 31. května 2025

Cenový předpis: Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 370/2024 s účinností od 1.1.2025.

Posudek vypracoval : PROVOD – inženýrská společnost, s.r.o., znalecká kancelář
V Podhájí 226/28, 400 01 Ústí nad Labem, IČO: 25023829
Ing. Mečislav Trončinský - znalec

Obor/Odvětví/Specializace: Ekonomika / ceny a odhady / věci nemovité

Datum vypracování: 19. ledna 2026

Znalecký posudek obsahuje 44 stran, z toho 29 stran textu a 15 stran příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalecké kanceláře.

PROVOD - inženýrská společnost, s.r.o., V Podhájí 226/28, Ústí nad Labem, PSČ 40001

Telefon: 475 201 580
Fax: 474 720 561

Bankovní spojení: ČSOB a.s.
Číslo účtu: 182 817 168/0300

IČ: 250 23 829
DIČ: CZ25023829

Datová schránka: 5qjvgsu
Email: provod@provod.cz

1. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Znalecký úkol – požadavky na ocenění

Stanovit tržní hodnoty k jednání o prodeji nemovitosti „ADOLFOV – rekreační areál“, nemovitosti ev.č. 305 a ev.č. 306 s příslušenstvím a se stavebními pozemky par.č. st. 271, st. 273, st. 317 a pozemek související par.č. 646, vše v obci a k.ú. Telnice, okres Ústí nad Labem

1.2. Bližší údaje o nemovitosti

Název nemovitosti: „ADOLFOV – rekreační areál“
Adresa nemovitosti: Telnice ev.č. 305 a ev.č. 306
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Telnice
Katastrální území: Telnice

Jméno Telnice, kde leží oceňované nemovitosti, pochází z původního slovanského jména potoka Dolnice. Z Dolnice vznikla Telnice a z ní německý název Telnitz. První zmínka o Telnici je z roku 1371 v souvislosti s důlní činností na Rudném vrchu. Jedni z posledních majitelů byli Ledeburové, kteří zde vystavěli kostel a zámek, který však již zanikl. Mezi pamětihodnosti obce patří dva pomníky napoleonských válek z roku 1813, hrobka Ledeburů či novogotická kaple.

V okolí obce se nacházejí chráněné přírodní oblasti s lokalitou výskytu některých vzácných druhů rostlin. K oblíbeným rekreačním místům patří přírodní koupaliště Oprám ve Varvažově. Rekreační centrum Zadní Telnice nabízí pět vleků s různou obtížností terénu, tři sjezdovky jsou uměle zasněžovány. Jako zajímavost je nutno uvést, že Telnice byla vůbec prvním rekreačním střediskem v Československu, kde bylo spuštěno a provozováno umělé zasněžování.

Územím obce prochází řada turistických tras. Patří mezi ně zelená turistická značka z Telnice do Adolfova, modrá turistická značka z Telnice k přírodní rezervaci Černá louka u Adolfova, a část žluté turistické značky z Varvažova k Ruskému pomníku u Přestanova. V oblasti Adolfova pak vede cyklistická trasa II. třídy nadregionálního významu č. 23, vedoucí z Děčína na Měděnec, která je součástí Krušnohorské magistrály.

1.3. Vlastnictví

Podle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Telnice, list vlastnictví č. 417, získaný z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem je vlastníkem:

ČR s právem hospodařit pro Povodí Labe, státní podnik
Víta Nejedlého 951/8,
Slezské Předměstí
500 03 Hradec Králové

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem v Ústí nad Labem dne 27.2.2025.
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Telnice, list vlastnictví č. 417, k.ú. Telnice, získaný z veřejného přístupu do katastru.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Telnice, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru LV č. 417 Telnice.
- Částečná výkresová dokumentace hlavních objektů.
- Srovnatelné nemovitosti z internetové inzertní nabídky realit.
- Fotodokumentace nemovitostí.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 11.3.2025 a kontrola 23.4.2025 za přítomnosti vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku

1.5. Předmět ocenění

1.5.1. Zjištěné administrativní ceny

- 1) Budova ev.č. 305 na par.č. st. 271 chata YVETA
- 2) Budova ev.č. 306 na par.č. st. 273 chata BABETA
- 3) Vedlejší stavba na par.č.st. 317 sauna
- 4) Vedlejší stavba sklad přístavba ke stavbě YVETA
- 5) Studna vrtaná na par.č. 646
- 6) Studna kopaná na par.č. 646
- 7) Čistírna odpadních vod - stavební část
- 8) Čistírna odpadních vod - technologie
- 9) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet
- 10) Lesní porosty - zjednodušený způsob
- 11) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast. plochy a související)

1.5.2. Určení tržní hodnoty rekreačního areálu

1.6. Seznam příloh posudku

Příloha č. 1	Informace z katastru nemovitostí	8 x A4
Příloha č. 2	Fotodokumentace	7 x A4

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Zjištěné administrativní ceny

2.1.1 Budova ev.č. 305 na par.č. st. 271 "chata YVETA"

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Technický popis:

Stavba ubytovacího zařízení je umístěna v souladu s územním plánem v intravilánu odlehle části obce v Zadní Telnice. Stavba je solitérní, je přízemní s podkrovím a není podsklepena. Střecha je pultová. Půdorysný tvar je obdélníkový. Objekt je napojen na vrtanou studnu, kanalizace je svedena do ČOV s biologickým předčištěním, elektřina je i motorová. Plyn není zaveden.

Jednotlivé konstrukce a práce rozhodující pro cenu objektu jsou zřejmé z popisu podle přílohy k oceňovací vyhlášce.

Dispozice

CHATA YVETA

Pokoj	rozměr	rozměr	plocha	povrch
Přízemí				
Přízemí -P1 -společná místnost	4,94	4,31	21,29	dlažba
Přízemí -P1 ložnice	2,1	4,31	9,05	koberec
Přízemí - chodba vstup	2,1	6,88	14,45	koberec
Přízemí - chodba WC	1,5	4,24	6,36	dlažba
Přízemí -umývárna-chodba	1,2	2,71	3,25	dlažba
přízemí WC	0,84	1,6	1,34	dlažba
přízemí WC	0,85	1,6	1,36	dlažba
přízemí sprcha - umyvadlo	1,15	0,85	0,98	dlažba
přízemí sprchový kout	1,15	1,3	1,50	dlažba
schodiště	3,13	1,15	3,60	dřevo
Celkem přízemí			63,18	
1. patro				
pokoj 3 - chodba	1,58	1,3	2,05	koberec
Pokoj 3 - obývací pokoj	5,1	2,67	13,62	koberec
Pokoj 3 - kuchyň. kout	2	2,3	4,60	lino
Pokoj 3 - ložnice vlevo (palanda)	2	2,18	4,36	koberec
Pokoj 3 - ložnice vpravo (dvoulůžko)	2	2,39	4,78	koberec
Pokoj 6 - kuchyň	2	2,99	5,98	lino
Pokoj 6 - ložnice	1,5	4,9	7,35	koberec
pokoj 6 - chodba	0,7	0,45	0,32	lino
Buňka	6	3	18,00	koberec
Celkem podkroví			61,06	
Celkem chata YVETA			124,23	
Pozemky m2	2077	0,5	1039,0	BABETA
			1038,0	YVETA

2.1.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1130
SKP:	46.21.19.1..1
Typ podle účelu užití:	G - budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců
Druh konstrukce:	Zděné podle dokumentace

2.1.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$86.36 \cdot 2.7 + 66.88 \cdot 2.7$	=	413.75 m ³
---------------	-------------------------------------	---	-----------------------

2.1.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	8.36*10.30 86.11 m ²	2.40 m	0.70 m
2.NP	8*8.55 68.40 m ²	2.40 m	2.70 m/*

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 77.25 m² a prům. výška podlaží je 1.59 m.

/* výška odvozena ze sv. výšky

2.1.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen. podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací Patky, pasy z betonu proloženého kamenem, betonu, železobetonu, s izolací proti vlhkosti (u podsklepených objektů i svislé). standard	0.06300	100%	
2.	Svislé konstrukce Zděné z plných cihel min. tl. 45 cm, dtto z cihel či jiných materiálů v menších tloušťkách odpovídajících z hlediska tepelně technických parametrů cihelné zdi z plných cihel v tl. 45 cm. Sendvičové v různých skladbách vrstev s tepelnou izolací o min. tloušťce 24 cm, dvou i vícevrstvé odpovídající techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, montované i monolitické samonosné, nenosné v kombinaci se sloupy a tyčovými prvky, montované, monolitické. Sendvičové dřevěné s tepelně izolační vložkou, min. tloušťka 12 cm odpovídající tepelně techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, odolné plísní a vyhovující hygienickým normám. standard	0.15000	100%	
3.	Stropy Jakékoliv stropy s podhledem rovným i členitým, nespalné a polospalné. standard	0.08200	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu			

- Krov dřevěný vázaný, lepený, sbíjený; kovový šroubovaný a svařovaný; železobetonový nepřepjatý monolitický, montovaný. - Střecha plochá jednovrstvá, dvouvrstvá; sklonitá - sedlová, valbová, max. dvě rozdílné výšky hřebene, pultová.

standard 0.06100 100%

5. Krytiny střech

Jakákoliv pálená, u tašek obyčejných hladkých a rýhovaných ve dvou vrstvách, betonové tašky novodobé, pozinkovaný nebo hliníkový plech, osinkocementové šablony, asfaltové šindele, živičná svařovaná vícevrstvá.

standard 0.02700 100%

6. Klempířské konstrukce

Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny průniky), parapety nejsou podmínkou.

standard 0.00600 100%

7. Úpravy vnitřních povrchů

Dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady, úpravy podhledů z obkladového materiálu neplnící akustickou, tepelně izolační a estetickou funkci (dřevo, hmoty na bázi dřevní hmoty, apod.), novodobé nástřiky.

standard 0.07100 100%

8. Úpravy vnějších povrchů

Vápenné dvouvrstvé omítky, břízolitové škrábané či stříkané, házené odtrhované, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady dřevěné, keramické běžné, spárované zdivo.

standard 0.03200 100%

9. Vnitřní obklady keramické

Běžné obklady záchodů, umýváren, koupelen, kuchyní, prádelen apod.

standard 0.03100 100%

10. Schody

Jakékoliv konstrukce kromě dřevěné s povrchem stupňů z tvrdého dřeva, teracovým, keramickým, PVC, textilním.

standard 0.02800 100%

11. Dveře

Hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, dýhované, náplňové.

standard 0.03800 100%

12. Vrata

Neuvažují se.

neuvažuje se 0.00000 100%

13. Okna

Jakákoliv zdvojená kromě plastových, dřevěná dvojitá špaletová.

standard 0.05900 100%

14. Povrchy podlah

PVC, vlýsky, parkety, běžná keramická dlažba, textilní krytiny vpichované.

standard 0.03300 100%

15. Vytápění

Jakékoliv ústřední nebo dálkové; akumulárními nebo plynovými kamny.

standard 0.04900 100%

16. Elektroinstalace

Světelná a třífázová.

standard 0.05800 100%

17. Bleskosvod ano.

standard 0.00300 100%

18. Vnitřní vodovod Ocelové trubky a plastové, rozvod studené a teplé vody. standard	0.03300	100%	
19. Vnitřní kanalizace Svislé litinové nebo plastické potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí. standard	0.03200	100%	
20. Vnitřní plynovod Rozvod zemního plynu nebo svítiplynu. chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
21. Ohřev vody Centrální ohřev teplé vody, průtokové ohřivače (karmy), bojler, kombinovaný s ÚT. standard	0.02200	100%	
22. Vybavení kuchyní Běžné sporáky a varné jednotky velkokuchyní - elektrické a plynové. standard	0.01800	100%	
23. Vnitřní hyg. zařízení vč. WC Umyvadla, vany nebo sprchové kouty běžného provedení. WC splachovací a pisoáry s umývátky, bez umývátek běžného provedení. standard	0.04300	100%	
24. Výtahy Běžné osobní a nákladní výtahy s odpovídajícím počtem stanic. chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25. Ostatní Např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice, mříže. standard	0.04400	100%	
26. Instalační prefabrik. jádra neuvažuje se	0.00000	100%	
			-0.03148

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.03148) = 0.9830$$

2.1.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 50 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 62.5%.

2.1.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.710,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast. plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 77.25 m ² PZP)		x 1.0054
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.10 / 1.59 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 1.6208
K4: podle vybavení stavby		x 0.9830
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x 3.0010
pp: koeficient dle trhu a polohy	x 1.3720
pp = It x Ip = 1.251 x 1.097	

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	13.426,62
Cena za celý obestavěný prostor 413.75 m ³	= Kč	5.555.264,03
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	5.555.264,03
Snížení ceny za opotřebení 62.5%	- Kč	3.472.040,02
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.083.224,01
Budova ev.č. 305 na par.č. st. 271 chata YVETA	Cena celkem Kč	2.083.224,-

2.1.2 Budova ev.č. 306 na par.č. st. 273 "chata BABETA"

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Technický popis:

Stavba ubytovacího zařízení je umístěna v souladu s územním plánem v intravilánu odlehlé části obce v Zadní Telnici. Stavba je solitérní, je přízemní s podkrovím a není podsklepena. Střecha je sedlová.. Půdorysný tvar je obdélníkový.

Objekt je napojen na vrtanou studnu, kanalizace je svedena do ČOV s biologickým přečištěním, elektřina je i motorová. Plyn není zaveden.

Dispozice

CHATA BABETA

Místnost	rozměr	rozměr	plocha	povrch
Přízemí				
chodba - zádveří	1,55	2,35	3,6	dlažba
chodba hlavní (- 0,24 komín)	2,7	1,95	5,0	dlažba
	1,8	0,9	1,6	dlažba
	2,3	2,3	5,3	dlažba
	2,6	0,9	2,3	dlažba
koupelna - červená - sokl	0,27	0,38	0,1	dlažba
koupelna - červená - umyvadlo	1,35	1,35	1,8	dlažba
koupelna - červená - sprchový kout	0,9	0,9	0,8	dlažba
koupelna hnědá (-0,17m2 sokl)	1,03	0,9	0,8	dlažba
koupelna modrá -vstup chodba	2,37	1,34	3,2	dlažba
	0,7	1	0,7	
(- sokl 0,15)	1,06	1,6	1,5	dlažba
koupelna modrá - sprchový kout	0,85	1,022	0,9	dlažba
Pokoj přízemí - vpravo, TV	3,56	2,36	8,4	koberec
pokoj přízemí - vlevo	3,5	2,26	7,9	koberec
skládek	1,67	4,62	7,7	koberec
společenská místnost (-4,709)	5,834	8,096	42,5	dlažba
kuchyň	2,34	2,56	6,0	

Celkem přízemí			100,2	
I. PATRO				
chodba 1. patro	1,02	8,44	8,6	lamino
pokoj 1. p vlevo - 3 postele	2,86	4,77	13,6	lamino
pokoj 1. p vpravo - 2 postele	2,87	3,57	10,2	lamino
Celkem II.NP			32,5	
Celkem objekt BABETA			132,7	
Sauna				
sauna - chodba	1,78	2,33	4,1	koberec
sauna	2,2	1,9	4,2	dlažba
Celkem sauna			8,3	
Celkem objekt BABETA+ sauna			141,1	

2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1130

SKP: 46.21.19.1..1

Typ podle účelu užití: G - budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců

Druh konstrukce: Zděné podle dokumentace

2.1.2.3 Obestavěný prostorVrchní stavba 182,16+136,62+166.38+10.88 = 496.04 m³**2.1.2.4 Podlaží**

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	8.36*10.30 86.11 m ²	2.40 m	0.70 m
2.NP	13.6*9.2 125.12 m ²	2.40 m	2.70 m/*

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 105.62 m² a prům. výška podlaží je 1.88 m.

/* výška odvozena ze sv. výšky

2.1.2.5 Vybavení stavbyKoeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen. podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací Patky, pasy z betonu proloženého kamenem, betonu, železobetonu, s izolací proti vlhkosti (u podsklepených objektů i svislé). standard	0.06300	100%	

2. Svislé konstrukce

Zděné z plných cihel min. tl. 45 cm, dtto z cihel či jiných materiálů v menších tloušťkách odpovídajících z hlediska tepelně technických parametrů cihelné zdi z plných cihel v tl. 45 cm. Sendvičové v různých skladbách vrstev s tepelnou izolací o min. tloušťce 24 cm, dvou i vícevrstvé odpovídající techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, montované i monolitické samonosné, nenosné v kombinaci se sloupy a tyčovými prvky, montované, monolitické. Sendvičové dřevěné s tepelně izolační vložkou, min. tloušťka 12 cm odpovídající tepelně techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, odolné plísní a vyhovující hygienickým normám.

standard	0.15000	100%
----------	---------	------

3. Stropy

Jakékoliv stropy s podhledem rovným i členitým, nespalné a polospalné.

standard	0.08200	100%
----------	---------	------

4. Zastřešení mimo krytinu

- Krov dřevěný vázaný, lepený, sbíjený; kovový šroubovaný a svařovaný; železobetonový nepřepjatý monolitický, montovaný. - Střecha plochá jednovrstvá, dvouvrstvá; sklonitá - sedlová, valbová, max. dvě rozdílné výšky hřebene, pultová.

standard	0.06100	100%
----------	---------	------

5. Krytiny střech

Jakákoliv pálená, u tašek obyčejných hladkých a rýhovaných ve dvou vrstvách, betonové tašky novodobé, pozinkovaný nebo hliníkový plech, osinkocementové šablony, asfaltové šindele, živičná svařovaná vícevrstvá.

standard	0.02700	100%
----------	---------	------

6. Klempířské konstrukce

Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny průniky), parapety nejsou podmínkou.

standard	0.00600	100%
----------	---------	------

7. Úpravy vnitřních povrchů

Dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady, úpravy podhledů z obkladového materiálu neplnící akustickou, tepelně izolační a estetickou funkci (dřevo, hmoty na bázi dřevní hmoty, apod.), novodobé nástřiky.

standard	0.07100	100%
----------	---------	------

8. Úpravy vnějších povrchů

Vápenné dvouvrstvé omítky, břízlitové škrábané či stříkané, házené odtrhované, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady dřevěné, keramické běžné, spárované zdivo.

standard	0.03200	100%
----------	---------	------

9. Vnitřní obklady keramické

Běžné obklady záchodů, umýváren, koupelen, kuchyní, prádelen apod.

standard	0.03100	100%
----------	---------	------

10. Schody

Jakékoliv konstrukce kromě dřevěné s povrchem stupňů z tvrdého dřeva, teracovým, keramickým, PVC, textilním.

standard	0.02800	100%
----------	---------	------

11. Dveře

Hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, dýhované, náplňové.

standard	0.03800	100%
----------	---------	------

12. Vrata

Neuvažují se.

neuvažuje se	0.00000	100%
--------------	---------	------

13. Okna			
Jakákoliv zdvojená kromě plastových, dřevěná dvojitá špaletová.			
standard	0.05900	100%	
14. Povrchy podlah			
PVC, vlýsky, parkety, běžná keramická dlažba, textilní krytiny vpichované.			
standard	0.03300	100%	
15. Vytápění			
Jakékoliv ústřední nebo dálkové; akumulacími nebo plynovými kamny.			
standard	0.04900	100%	
16. Elektroinstalace			
Světelná a třífázová.			
standard	0.05800	100%	
17. Bleskosvod			
Ano.			
standard	0.00300	100%	
18. Vnitřní vodovod			
Ocelové trubky a plastové, rozvod studené a teplé vody.			
standard	0.03300	100%	
19. Vnitřní kanalizace			
Svislé litinové nebo plastické potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí.			
standard	0.03200	100%	
20. Vnitřní plynovod			
Rozvod zemního plynu nebo svítiplynu.			
chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
21. Ohřev vody			
Centrální ohřev teplé vody, průtokové ohřivače (karmy), bojler, kombinovaný s ÚT.			
standard	0.02200	100%	
22. Vybavení kuchyní			
Běžné sporáky a varné jednotky velkokuchyní - elektrické a plynové.			
standard	0.01800	100%	
23. Vnitřní hyg. zařízení vč. WC			
Umyvadla, vany nebo sprchové kouty běžného provedení. WC splachovací a pisoáry s umývatky, bez umývátek běžného provedení.			
standard	0.04300	100%	
24. Výtahy			
Běžné osobní a nákladní výtahy s odpovídajícím počtem stanic.			
chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25. Ostatní			
Např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice, mříže.			
nadstandard	0.04400	100%	0.044
26. Instalační prefabrik.jádra			
neuvažuje se	0.00000	100%	
			0.01252

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.01252) = 1.0068$$

2.1.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 50 let a životnosti 90 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 55.5556%.

2.1.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.710,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		x 0.9825
K2 = 0.92 + (6.60 / 105.62 m ² PZP)		
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		x 1.4170
K3 = (2.10 / 1.88 m PV) + 0.30 >= 0.60		
K4: podle vybavení stavby		x 1.0068
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.0010
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.3720
pp = It x Ip = 1.251 x 1.097		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	11.748,72
Cena za celý obestavěný prostor 496.04 m ³	= Kč	5.827.835,07
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	5.827.835,07
Snížení ceny za opotřebení 55.5556%	- Kč	3.237.688,74
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.590.146,33
Budova ev.č. 306na par.č. st.273 chata BABETA	Cena celkem Kč	2.590.146,-

2.1.3 Vedlejší stavba na par.č.st.317 sauna

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.1.3.1 Popis

Přízemní, jednoduchá dřevostavba, jednostranně obíjená. Slouží jako sauna.
Jde o jednoduchou zateplenou dřevostavbu, která slouží jako sauna.

2.1.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: D1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Dřevěná oboustranně obíjená

2.1.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 4,2*5*2,9 = 60.90 m³

2.1.3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	

1.NP	4.2*5,0 21.00 m ²	2.30 m	2.90 m
------	---------------------------------	--------	--------

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 21.00 m² a prům. výška podlaží je 2.90 m.

2.1.3.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen. podíl	Podíl části	n
1.	Základy Základové pásy a patky. standard	0.08000	100%	
2.	Obvodové stěny Oboustranně objíjené, zdivo tl. do 15 cm. standard	0.31300	100%	
3.	Stropy Jakékoliv bez rozlišení druhu materiálu. chybí	0.21800	100%	-0.218*1.852
4.	Krov Bez krovu, neumožňující podkroví. neuvažuje se	0.00000	100%	
5.	Krytina Jakákoliv kromě měděné. standard	0.11200	100%	
6.	Klempířské konstrukce Žlaby, svody z pozinkovaného plechu. standard	0.01600	100%	
7.	Úprava povrchů Nátěry, impregnace, popř. omítka. standard	0.06300	100%	
8.	Schodiště Neuvažuje se. neuvažuje se	0.00000	100%	
9.	Dveře Dřevěné nebo kovové. standard	0.03800	100%	
10.	Okna Zdvojená, popř. jednoduchá. standard	0.01300	100%	
11.	Podlahy Betonové, dlažby. standard	0.09700	100%	
12.	Elektroinstalace Světelná, popř. motorová. standard	0.05000	100%	

-0.40374

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.40374) = 0.7820$$

2.1.3.6 Opotřebení stavby

Při stáří 40 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 66.6667%.

2.1.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.055,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel. využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7820
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.0760
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.3720
pp = It x Ip = 1.251 x 1.097		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.785,41
Cena za celý obestavěný prostor 60.90 m ³	= Kč	169.631,47
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	169.631,47
Snížení ceny za opotřebení 66.6667%	- Kč	113.087,70
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	56.543,77
Vedlejší stavba na par.č.st.317 sauna	Cena celkem Kč	56.544,-

2.1.4 Vedlejší stavba - sklad přístavba ke stavbě YVETA

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.1.4.1 Popis

Přízemní, jednoduchá dřevostavba, jednostranně obíjená. Slouží jako skladové prostory.

2.1.4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
 SKP: 46.21.19.9
 Typ: F1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
 Druh konstrukce: Dřevěná jednostranně obíjená

2.1.4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 24,32 * 3.5 = 85.12 m³

2.1.4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	

1.NP	3.8*6.4 24.32 m ²	0.00 m	3.50 m
------	---------------------------------	--------	--------

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 24.32 m² a prům. výška podlaží je 3.50 m.

2.1.4.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy Základové pásy a patky. standard	0.08300	100%	
2.	Obvodové stěny Jednostranně obíjené. standard	0.31900	100%	
3.	Stropy Dřevěné, popř. kovové. standard	0.21200	100%	
4.	Krov Bez krovu, neumožňující podkroví. neuvažuje se	0.00000	100%	
5.	Krytina Jakákoliv kromě měděné. standard	0.11100	100%	
6.	Klempířské konstrukce Žlaby, svody z pozinkovaného plechu. standard	0.01600	100%	
7.	Úprava povrchů Nátěry, impregnace. standard	0.06000	100%	
8.	Schodiště Neuvažuje se. neuvažuje se	0.00000	100%	
9.	Dveře Dřevěné nebo kovové. standard	0.03700	100%	
10.	Okna Jednoduchá. standard	0.01400	100%	
11.	Podlahy Betonové, dlažby. standard	0.10800	100%	
12.	Elektroinstalace Světelná. standard	0.04000	100%	
			0.00	

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

2.1.4.6 Opotřebení stavby

Při stáří 40 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 66.6667%.

2.1.4.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	970,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel. využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.0760
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.3720
pp = It x Ip = 1.251 x 1.097		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.274,93
Cena za celý obestavěný prostor 85.12 m ³	= Kč	278.762,04
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	278.762,04
Snížení ceny za opotřebení 66.6667%	- Kč	185.841,45
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	92.920,59
Vedlejší stavba sklad přístavba ke stavbě YVETA	Cena celkem Kč	92.921,-

2.1.5 Studna vrtaná na par.č. 646

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

2.1.5.1 Popis

Studna vrtaná s elektro čerpadlem je hluboká 30m. Voda ze studny je pouze užitková. Původně se předpokládala voda pitná. Studna nesplnila předpoklad a pro určení tržní hodnoty je cena snížena o 80%. Studna svému účelu slouží jen omezeně. Stáří je od roku 2007, tedy 18 let, životnost 80 let. Doba povolení k nakládání s podzemními vodami se omezuje do 30.6.2042.

2.1.5.2 Opotřebení stavby

Při stáří 18 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 60%.

2.1.5.3 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)

Cena studny při průměru 160.00 mm:		
2.380,- Kč/m hloubky x	30.00 m = Kč	71.400,-
Cena za 1 kus elektr. čerpadla za 12.840,-	= Kč	12.840,-
Cena po započtení všech čerpadel	= Kč	84.240,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20)		x 0.8000

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.4810
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.3720
pp = It x Ip = 1.251 x 1.097		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	321.859,61
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	321.859,61
Snížení ceny za opotřebení 60%	- Kč	193.115,77
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	128.743,84
Započtení 20% z titulu užitkové vody	= Kč	25.748,77
Studna vrtaná na par.č. 646	Cena celkem Kč	25.749,-

2.1.6 Studna kopaná na par.č. 646

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

2.1.6.1 Popis

Studna kopaná s odhadnutou hloubkou i podle vlastníka je 7,5 m, s ustálenou hladinou v hloubce 4,8 m. Studna se aktuálně nevyužívá. Rozbor vody prokázal, že voda je pouze užitková. Stáří je odhadnuto. Doba povolení k nakládání s podzemními vodami se omezuje do 30.6.2042.

2.1.6.2 Opotřebení stavby

Při stáří 90 let a životnosti 100 let činí základní opotřebení stavby 90%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.1.6.3 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)

Cena studny při průměru 100.00 cm:		
od 0 do 5 m =	1.950,- Kč/m	x 5.00 m = Kč 9.750,-
od 5 do 10 m =	3.810,- Kč/m	x 2.50 m = Kč 9.525,-
od 10 m výše =	5.200,- Kč/m	x 0.00 m = Kč 0,-
Cena za celou hloubku	7.50 m = Kč	19.275,-
Cena za 1 kus ručního čerpadla za 2.054,-	= Kč	2.054,-
Cena po započtení všech čerpadel	= Kč	21.329,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.4810
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.3720
pp = It x Ip = 1.251 x 1.097		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	81.492,68
Po srážce 80% za nesloužení svému účelu	= Kč	16.298,54
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	16.298,54
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	13.853,76
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.444,78
Studna kopaná na par.č.646	Cena celkem Kč	2.445,-

2.1.7 Čistírna odpadních vod - stavební část

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 2.5.2.

2.1.7.1 Opotřebení stavby

Při stáří 3 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 4.2857%.

2.1.7.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 29.530,- Kč/kus = Kč	29.530,-
CZCC: 2223			
SKP:			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.4420	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.3720	
pp = It x Ip = 1.251 x 1.097			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	111.562,54
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	111.562,54
Snížení ceny za opotřebení 4.2857%		- Kč	4.781,24
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	106.781,30
Čistírna odpadních vod - stavební část		Cena celkem Kč	106.781,-

2.1.8 Čistírna odpadních vod - technologie

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 2.5.2.

2.1.8.1 Opotřebení stavby

Při stáří 3 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 10%.

2.1.8.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 18.870,- Kč/kus = Kč	18.870,-
CZCC: 2223			
SKP:			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.4420	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.3720	
pp = It x Ip = 1.251 x 1.097			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	71.289,71
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	71.289,71
Snížení ceny za opotřebení 10%		- Kč	7.128,97
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	64.160,74
Čistírna odpadních vod - technologie		Cena celkem Kč	64.161,-

2.1.9 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

2.1.9.1 Popis

Do zjednodušeného výpočtu cen jsou zahrnuté objekty vodovody, kanalizace, elektropřípojky, oplocení včetně vrat, zpevněné plochy a jednoduchý přístřešek na popelnice /v dezolátním stavu do 25 m² zastavěné plochy). Pro zjištění ceny byly použity ceny rekreačních chat, tedy $(2.083.224 + 2.590.146) = 4.673.370$ Kč

2.1.9.2 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
	Chaty Yveta a Babeta	233668.50
Celkem zjištěná cena		233668.50

2.1.9.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	4.673.370,-
2% ze zjištěné ceny	= Kč	93.467,40
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	93.467,-

2.1.10 Lesní porosty - zjednodušený způsob

Oceněno podle § 45, přílohy č.35 vyhlášky.

2.1.10.1 Popis

V oploceném areálu jsou vzrostlé cca 30leté jehličnany v celkovém počtu cca 21 ks a jeden listnatý přestárý strom.

2.1.10.2 Výpočet ceny lesního porostu zjedn.způsobem (§ 45 vyhlášky)

Smrk (skup. 1, bonita 1, cena 13,99, zast. 100%, zakm. 1.00) 40 let, 700.00 m ² x 13,99 Kč	= Kč	9.793,-
Lesní porosty - zjednodušený způsob	Cena celkem Kč	9.793,-

2.1.11 Stavební pozemky dle § 4 odst.1 (zast. plochy a související)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.11.1 Popis

Stavební pozemky jsou rovinné a jsou přístupné z místní veřejné komunikace. Jsou napojeny na veřejné rozvody elektřiny. Voda je k dispozici z vlastních dvou studen, jedné kopané a jedné vrtané. Veřejné rozvody kanalizace v místě nejsou. Splašky jsou svedeny do ČOV.

2.1.11.2 Výměra pozemku

st.271 s e.305	135	=	135.00 m ²
st.273 s e.306	167	=	167.00 m ²
st.317 s sauna	21	=	21.00 m ²
646 souvisejíc	1754	=	1754.00 m ²
celkem =			2077.00 m ²

2.1.11.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 501 - 1000	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola b))	3	0.95
Součin hodnot		0.2393

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2393$$

2.1.11.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.11.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	668,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 2790 \text{ Kč} \times 0.2393 = 668 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 1.3720
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.251 \times 1.097$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	916,50
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.896	= Kč	821,18
$R = (200 + (0.8 * 2077)) / 2077 = 0.896$		
Cena za celou výměru 2077.00 m ²	= Kč	1.705.590,86
Stavební pozemky dle § 4 odst.1 (zast. plochy a související) Cena celkem Kč		1.705.591,-
Zjištěné administrativní ceny	Cena celkem Kč	6.830.822,-

2.2 Určení tržní hodnoty rekreačního areálu

Oceněno podle § 1b vyhlášky.

Určení tržní hodnoty obvyklou cenu nebylo možné zjistit, jelikož nebyly zjištěny srovnatelné nemovitosti ve srovnatelných cenách. Ocenění bylo provedeno v tržní hodnotě. Tržní hodnotou, která je použita, je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

2.2.1 Porovnání ceny - srovnávací předmět Liboňov

Oceněno podle § 1b vyhlášky.

2.2.1.1 Popis

Viz inzerát Telnice Liboňov Z užitné plochy 120 m² pozemek 548m², inzerovaná cena 2 800 000,- Kč, přepočít na 1m² už.pl. t.j. 2 800 000/120= 23 333 Kč/m²



Ve výhradním zastoupení RK MV Vám nabízím k prodeji chatu k rodinné rekreaci v osobním vlastnictví, stojící na pozemku o celkové výměře 548 m², nacházející se v obci Liboňov, Telnice okres Ústí nad Labem. Tato hezká

chata ve spodní části má garáž a ještě místnost sloužící jako sklep. Pak v patře je hlavní vchod do chaty, chodba, koupelna s WC a sprchovým koutem, menší kuchyň a pak ještě s velkého obývacího prostoru s funkčním krbem a lodžii, z kterého vedou schody do dalšího patra kde jsou další tři menší místnosti sloužící jako pokoje a ložnice. Z patra se ještě lze dostat na půdu, kde je spousta úložného prostoru. V chatě není voda, u chaty je kubíková nádrž na dešťovou vodu. V chatě je domácí funkční vodárna (čerpadlo), elektrický bojler s rozvodem vody do kuchyně a koupelny. Elektřina v celé chatě. Koupelna je nyní v rekonstrukci. Do června na pozemku má stát zastřešená pergola. K chatě vede příjezdová i odjezdová cesta. Ideální na zimu lze využít nedaleko sjezdovky, naopak v létě je nedaleko koupání v Chlumci a ve Varvažově. Průkaz energetické náročnosti: G, skupina energetické náročnosti budovy může být změněna po přepracování průkazu. Financování Vám zajistí náš finanční specialista. Doporučuji prohlídku..

Celková cena: 2 800 000 Kč

2.2.1.2 Charakteristika

Lokalita: Telnice Liboňov
Příslušenství: mírně horší

2.2.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kritérium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	0.85
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	0.75
4.	Příslušenství	0.80
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	0.80
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Úvaha odhadce	0.60
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.2448

2.2.1.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	2.800.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Upravená cena dosažitelná	= Kč	2.380.000,-
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.2448	= Kč	9.722.222,-
Z toho cena za m ³ při výměře 120.00 m ³	= Kč	81.018,52

2.2.2 Porovnání ceny - srovnávací Krásné Březno

Oceněno podle § 1b vyhlášky.



2.2.2.1 Popis

Celková cena: 765 000 Kč

Příslušenství:

- Bez výtahu
- Nemá bezbariérový přístup
- Zařízeno
- Zahrada

Energetická náročnost:

Mimořádně nevhodná, č. 148/2007 Sb.

Stavba:

Smíšená, Ve velmi dobrém stavu, 1 podlaží, 1 pokoj, Přízemní typ objektu

Infrastruktura:

Místní zdroj vody, 230V, Internet, Silnice, MHD, Autobus

Plocha:

- Plocha pozemku 700 m²
- Užitná plocha 19 m²
- Zahrada o ploše 700 m²

Lokalita:

Klidná část obce

Viz inzerát Krásné Březno Z užitné plochy 19 m² pozemek 700m² , inzerovaná cena 765 000,- Kč , přepočet na 1m² už.pl. t.j. $765\ 000/19 = 40\ 263\ \text{Kč/m}^2$

2.2.2.2 Charakteristika

Lokalita: Krásné Březno

Příslušenství: horší

2.2.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kritérium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	0.85
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	0.80
4.	Příslušenství	0.50
5.	Technický stav	0.75
6.	Vybavení	0.80
7.	Stáří	0.80
8.	Přípojky, sítě	0.80
9.	Úvaha odhadce	0.50
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.0653

2.2.2.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	765.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.7000
Upravená cena dosažitelná	= Kč	535.500,-
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.0653	= Kč	8.200.613,-
Z toho cena za m ² při výměře 19.00 m ²	= Kč	431.611,21

2.2.3 Porovnání ceny - srovnávací Habrovice

Oceněno podle § 1b vyhlášky.



2.2.3.1 Popis

Hledáte únik z paneláku a klidné místo pro relaxaci s dobrou dostupností přímo na okraji města s výbornou dostupností MHD?

Nabízíme Vám zajímavou rekreační chatu o výměře 16 m² s výhledem na Habrovický rybník v zahrádkářské kolonii v Habrovicích na úpatí Českého středohoří, obklopenou zelení. Jedná se o přízemní zděnou, částečně podsklepenou chatu, která je v osobní vlastnictví. Okno je dřevěné. Na pozemek je zavedena sezónní voda, a to pitná i užitková. Elektřina je přivedena až do chaty.

Kolem chaty se rozkládá terasovitá zahrada o výměře cca 411 m², která je v majetku města, se kterým je uzavřena nájemní smlouva na tento pozemek. Na zahradě je spousta zeleně, okrasné dřeviny a květiny, ovocné stromy (jabloně, meruňka, švestka, hrušeň), keř rybízu.

V rohu pozemku je umístěna budka s chemickou toaletou, dále je možné využít společné toalety a sprchy přímo v zahrádkářské kolonii.

Součástí nabídky jsou podíly na okolních pozemcích, na kterých stojí moštárna a další zemědělská stavba.

Parkování je možné přímo na pozemku u chaty nebo na začátku kolonie u moštárny. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Zájemcům o klidné místo k odpočinku obklopené přírodou v dobré dostupnosti do města vřele doporučuji.

V případě zájmu o více informací nebo prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

Celková cena:
590 000 Kč

Viz inzerát Telnice Liboňov Z užitné plochy 16 m² pozemek 411 m², inzerovaná cena 590 000,- Kč, přepočít na 1 m² už.pl. t.j. 590 000/16= 36 875 Kč/m²

2.2.3.2 Charakteristika

Lokalita: Habrovice
Příslušenství: srovnatelný

2.2.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kritérium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	0.80
4.	Příslušenství	0.75
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	0.95
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Úvaha odhadce	0.65
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.3705

2.2.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	590.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Upravená cena dosažitelná	= Kč	501.500,-
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.3705	= Kč	1.353.576,-
Z toho cena za m ² při výměře 16.00 m ²	= Kč	84.598,50

2.2.4 Porovnání ceny oceňované nemovitosti YVETA a BABETA

Oceněno podle § 1b vyhlášky.

2.2.4.1 Popis

Stavba ubytovacího zařízení je umístěna v souladu s územním plánem v intravilánu odlehlé části obce v Zadní Telnici. Stavba je solitérní, je přízemní s podkrovím a není podsklepena. Střecha je u YVETY pultová u BABETY sedlová.. Půdorysný tvar je obdélníkový

2.2.4.2 Charakteristika

Lokalita: Telnice
Místnosti: rekreační areál
Příslušenství: studny, čistírna odpadních vod

2.2.4.3 Obestavěný prostor

YVETA užitk. plocha	124.23	=	124.23 m ²
BABETA	132,7	=	132.70 m ²
SAUNA	8.3	=	8.30 m ²
celkem =			265.23 m ²

2.2.4.4 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	2380000	0.245	9722222
2	535500	0.065	8200613
3	501500	0.370	1353576
Celk. prům.			6425470
Minimum			1353576
Maximum			9722222

2.2.4.5 Určení ceny porovnávací metodou

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	1.353.576,-
Průměrná cena	= Kč	6.425.470,-
Maximální cena	= Kč	9.722.222,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	5.170.173,-
Výměra předmětu ocenění = 265.23 m ²		
Cp Cena stanovená porovnávacím způsobem	= Kč	5.170.170,-
Porovnání hodnoty oceňované nemovitosti YVETA BABETA Cena celkem Kč		5.170.170,-

3. REKAPITULACE cen

3.1. CENY BEZ VLIVU KOEFICIENTU pp

1. 1) Budova ev.č. 305 na par.č. st.271 chata YVETA	Kč	1.518.385,-
1. 2) Budova ev.č. 306na par.č. st.273 chata BABETA	Kč	1.887.862,-
1. 3) Vedlejší stavba na par.č.st.317 sauna	Kč	41.213,-
1. 4) Vedlejší stavba sklad přístavba ke stavbě YVETA	Kč	67.727,-
1. 5) Studna vrtaná na par.č. 646	Kč	18.767,-
1. 6) Studna kopaná na par.č.646	Kč	1.782,-
1. 7) Čistírna odpadních vod - stavební část	Kč	77.829,-
1. 8) Čistírna odpadních vod - technologie	Kč	46.764,-
1. 9) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	93.467,-
1.10) Lesní porosty - zjednodušený způsob	Kč	9.793,-
1.11) Stavební pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plochy a související)	Kč	1.705.591,-
<hr/>		
1) Zjištěné administrativní ceny	Kč	5.469.180,-
Cena bez pp celkem	Kč	5.469.180,-

3.2. VÝSLEDNÉ ADMINISTRATIVNÍ CENY

1. 1) Budova ev.č. 305 na par.č. st.271 chata YVETA	Kč	2.083.224,-
1. 2) Budova ev.č. 306na par.č. st.273 chata BABETA	Kč	2.590.146,-
1. 3) Vedlejší stavba na par.č.st.317 sauna	Kč	56.544,-
1. 4) Vedlejší stavba sklad přístavba ke stavbě YVETA	Kč	92.921,-
1. 5) Studna vrtaná na par.č. 646	Kč	25.749,-
1. 6) Studna kopaná na par.č.646	Kč	2.445,-
1. 7) Čistírna odpadních vod - stavební část	Kč	106.781,-
1. 8) Čistírna odpadních vod – čistírna technologie	Kč	64.161,-
1. 9) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	93.467,-
1.10) Lesní porosty - zjednodušený způsob	Kč	9.793,-
1.11) Stavební pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plochy a související)	Kč	1.705.591,-
<hr/>		
1) Zjištěné administrativní ceny	Kč	6.830.822,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	6.830.822,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	6.830.820,-

Vyhodnocení kladů - nemovitost má zejména tyto přednosti:

- Nemovitosti tvoří funkční celek rekreačního zařízení se stavbami, pozemky a porosty.
- Nemovitosti jsou situovány ve stabilizovaném území.
- Nemovitosti jsou v dobrém, udržovaném stavu.
- Pozemky umožňují rozšíření.
- Stavby jsou napojeny na veřejné rozvody elektřiny.
- Poptávka po rekreačních objektech je vyšší než nabídka.
- Jedná se o pohraniční obec.

Jako zápory lze uvést:

- Autobusová zastávka je obtížně dostupná.

- V zimním období jsou nemovitosti
- Nemovitost má omezené možnosti parkování.
- Stavby jsou z hlediska energetické náročnosti mimořádně nevhodné ve tř. G.

Rekreační areál je odhadcem považován za vhodnou investici zejména z důvodů:

- Faktický a právní stav nemovitosti je souladný.
- Nemovitost je evidována v KN.
- Nemovitosti jsou v dobré technické kvalitě, která zaručuje bezproblémové užívání.
- Majetkoprávní, vlastnické vztahy jsou vyjasněné, faktický a právní stav nemovitosti je souladný, věcná břemena nebyla zjištěna.
- Poloha nemovitosti je ve vhodném prostředí pro rekreaci.
- Přístup je z veřejné komunikace.
- Nemovitost není zatížena riziky ani jinými omezeními (věcně právního charakteru), které by snižovaly její prodejnost.

4. Z Á V Ě R

Úkolem znalecké kanceláře bylo stanovit tržní hodnoty k jednání o prodeji nemovitosti „ADOLFOV – rekreační areál“, nemovitosti ev.č. 305 a ev.č. 306 s příslušenstvím a se stavebními pozemky par.č. st. 271, st. 273, st. 317 a pozemek související par.č. 646, vše v obci a k.ú. Telnice, okres Ústí nad Labem

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, a to zjištěné ceny, srovnatelné ceny a nákladové ceny

CENY v Kč			
zjištěná	srovnatelná	nákladová	průměrná
6 830 820 Kč	5 170 170 Kč	5 469 180 Kč	5 823 390 Kč

a po vyhodnocení uvedených kladů a záporů, s přihlédnutím k podmínkám na trhu s nemovitostmi, k provedení a vybavení nemovitosti, poloze a využití pozemku odhaduji tržní hodnotu areálu na:

5 823 390,- Kč bez DPH

Slovy: Pět miliónů osm set dvacet tři tisíce tři sta devadesát korun českých.

Cena je stanovena bez DPH.

Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že

- zpracovaný odhad tržní hodnoty zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu hodnoty,
- při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty platné ke dni zpracování ocenění,
- při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Znalecká doložka

Znalecký posudek byl vypracován znaleckou kanceláří PROVOD – inženýrská společnost, s.r.o. vedenou Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí a cenotvorby vodovodů a kanalizací a pro obor stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění pro posuzování konstrukcí a technologií provádění staveb obytných, staveb vodních, staveb inženýrských vyjma komunikací.

Odhad použije objednavatel jen pro účel, pro který byl vypracován. Žádná část odhadu nemůže být reprodukována nebo transformována do jakékoli podoby nebo jakýmkoli způsobem elektronickým nebo mechanickým, včetně fotokopie nebo záznamu bez svolení zpracovatele odhadu.

Ve smyslu § 110a trestního řádu a § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci Ministerstva spravedlnosti ČR pod číslem položky 005561/2026 a ve znaleckém deníku znalecké kanceláře pod pořadovým číslem 270 – 1/2026.

Za PROVOD – inženýrská společnost, s.r.o. (§ 27, 28 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech)

V Ústí nad Labem, 19. ledna 2026



Ing. Petr P l i c h t a
jednatel společnosti

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Mečislav Trončinský

- znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 24. března 1976 pod č.j. Spr. 1202/76.

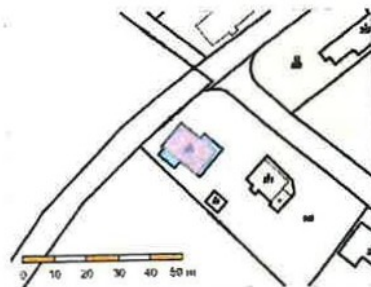
Ing. Mečislav Trončinský

Informace z katastru nemovitostí 8 x A4

PŘÍLOHA 01

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 273
Obec:	Telnice (568295)
Katastrální území:	Telnice (765724)
Číslo LV:	417
Výměra [m ²]:	167
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Telnice (165727) ; č. ev. 306; stavba ubytovacího zařízení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 273
Stavební objekt:	č. ev. 306
Adresní místa:	č. ev. 306

Vlastníci, jiní oprávnění

Česká republika

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Změna hranice k.ú.

Změna výměr obnovou operátu

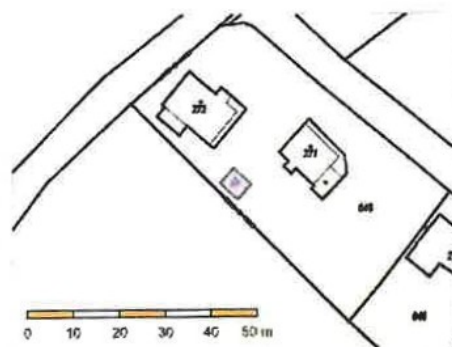
Změna číslování parcel

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.06.2025 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 317](#)
Obec: [Telnice \(568295\)](#)
Katastrální území: [Telnice \(765724\)](#)
Číslo LV: [417](#)
Výměra [m²]: 21
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: jiná stavba
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 317](#)
Stavební objekt: [bez č. p. / č. ev.](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Česká republika

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Změna hranice k.ú.

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

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

Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN

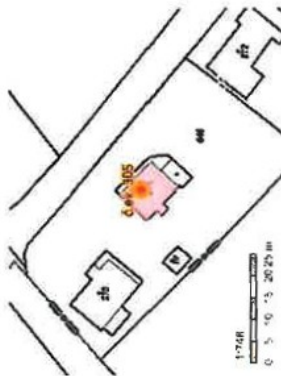
Platnost dat ISÚJ k: 11.06.2025 20:20

Stavební objekt - detail

B- Kód: 30377757

Aktuální údaje Informace k datu

Obec:	Telnice
Část obce:	Telnice
Parcela a katastrální území:	51_271_k.ú._Telnice
Údaje o vlastnictví	
Číslo popísná nebo evidenční:	305
Typ:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba ubytovacího zařízení



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	30.04.1975	Druh svíslé nosné konstrukce:	Dřevo
Počet bytů:	0	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	86	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:	250	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:	82	Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	1	Vybavení vytáhem:	Bez vytáhu
Počet vchodů:	0		

Definiční bod

Související prvky

Souřadnice
X: 769140,94
Y: 966648,92

Způsoby ochrany

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN

Platnost dat ISÚI k: 11.06.2025 21:05

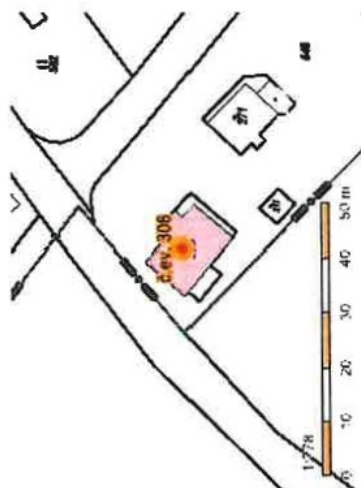
Stavební objekt - detail

Kód: 30377765

Aktuální údaje

Informace k datu

Obec:	Telnice
Část obce:	Telnice
Parcela a katastrální území:	st. 273, k.ú. Telnice
Údaje o vlastnictví	
Číslo popisná nebo evidenční:	306
Typ:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba ubytovacího zařízení



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	30.04.1975	Druh svislé nosné konstrukce:	Dřevo
Počet bytů:	0	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	144	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:	450	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:	135	Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Související prvky

Definiční bod

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 417

Katastrální území: [Telnice \[765724\]](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Česká republika

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

Pozemky

st. 271: součásti pozemku je stavba	ev.č. 305	135 m ²
st. 273: součásti pozemku je stavba	1-306	167 m ²
st. 317: součásti pozemku je stavba	dracina	21 m ²

646

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

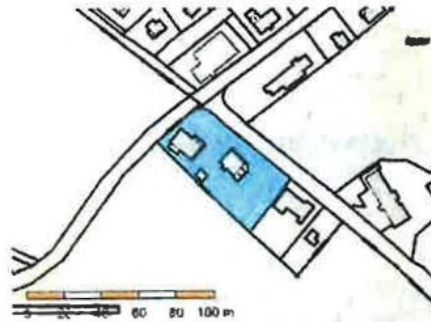
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.06.2025 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	646
Obec:	Telnice (566295)
Katastrální území:	Telnice (765724)
Číslo LV:	417
Výměra [m ²]:	1754
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Česká republika

Pravo hospodářit s majetkem státu

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna hranice k.ú.

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

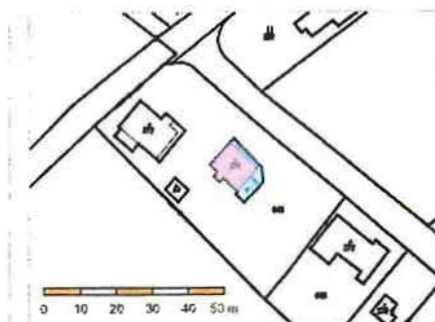
☑ Ruzení v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.02.2025 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 271
Obec:	Telnice [568295]
Katastrální území:	Telnice [765724]
Číslo LV:	417
Výměra [m ²]:	135
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Telnice [165727] ; č. ev. 305; stavba ubytovacího zařízení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 271
Stavební objekt:	č. ev. 305
Adresní místa:	č. ev. 305

Vlastníci, jiní oprávnění

Česká republika

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Změna hranice k.ú.

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.06.2025 21:00.

Fotodokumentace 7 x A4.....PŘÍLOHA č. 2

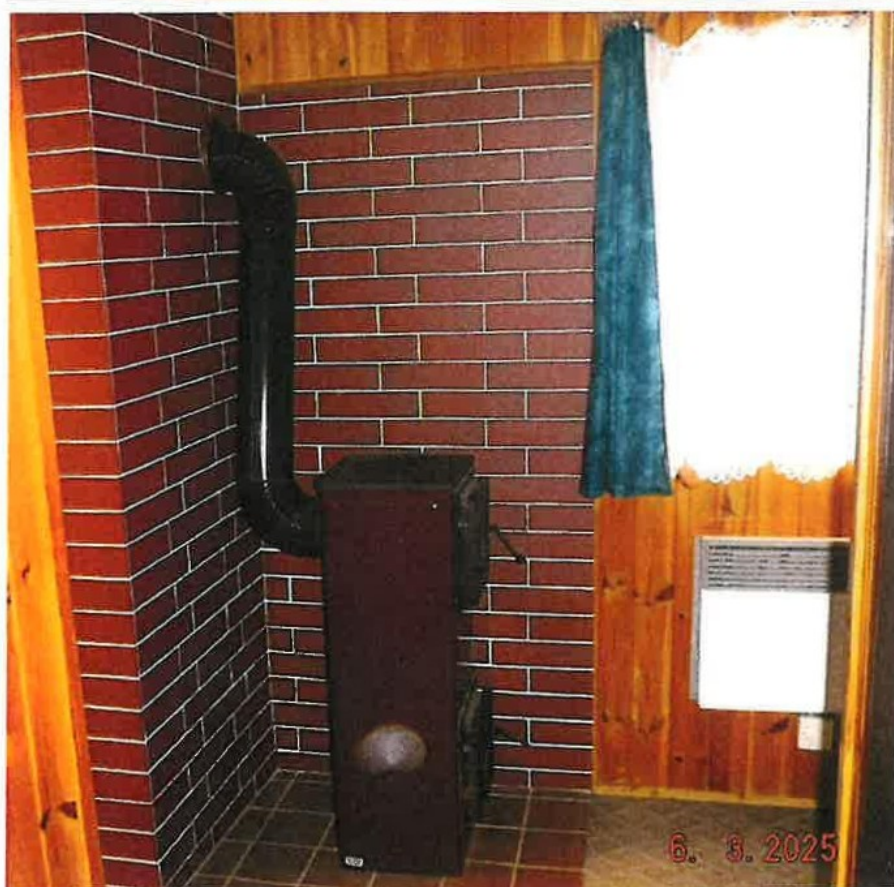
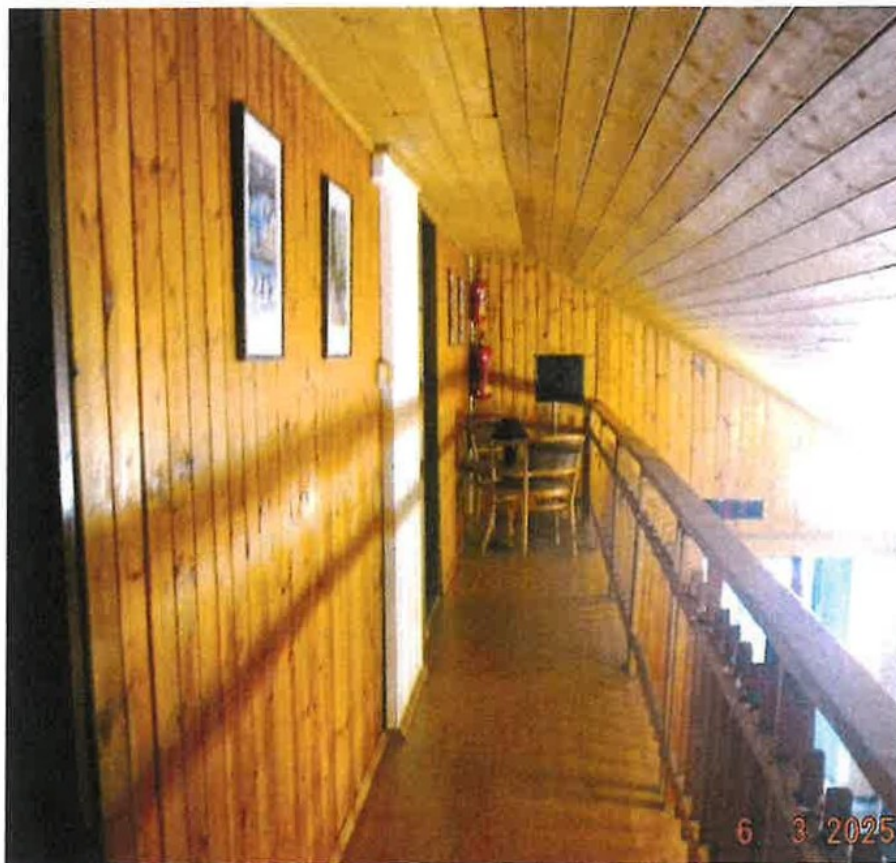
chata YVETA č.ev. 305

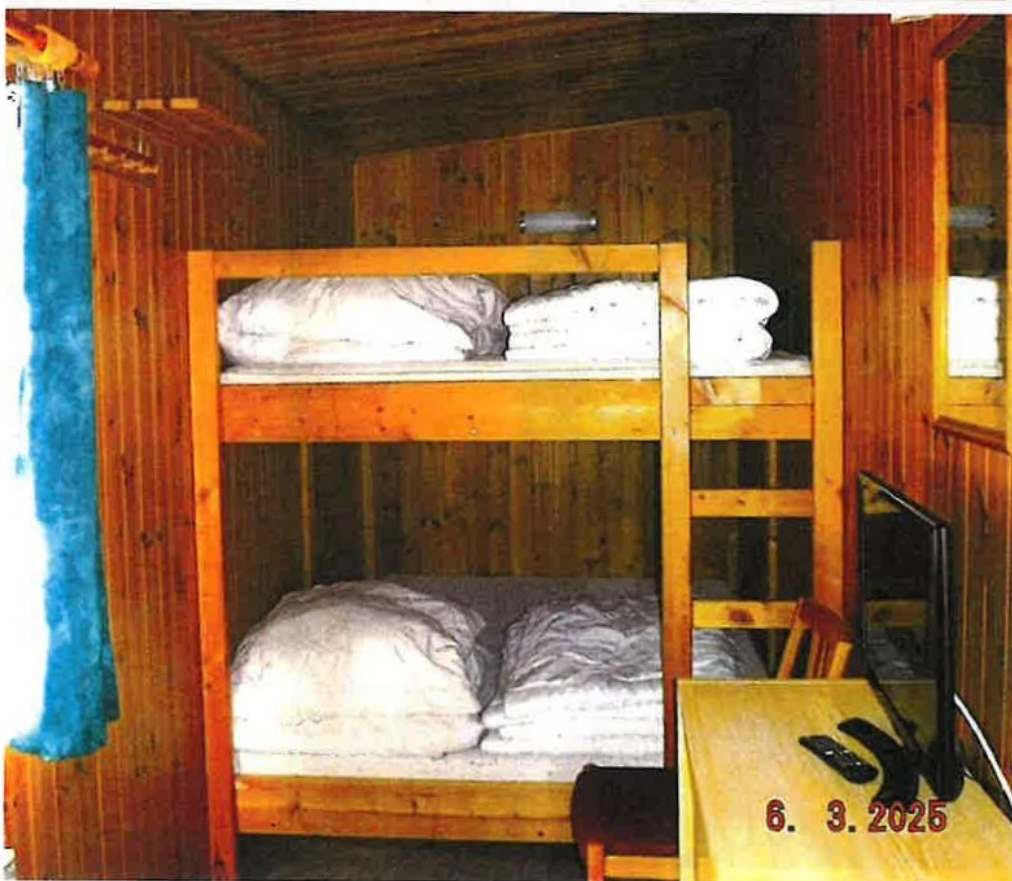
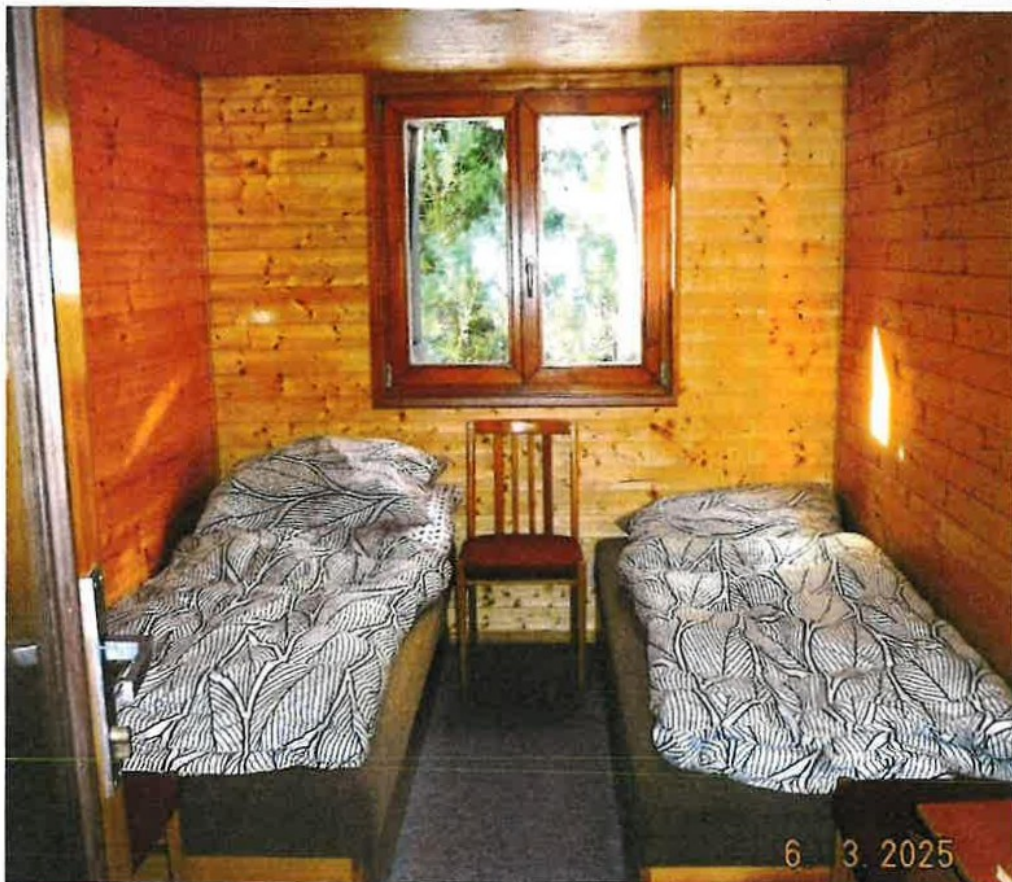




Interier









Exteriér



PROVOD - inženýrská společnost
z.s. inženýrská kancelář
pro obor
elektronika a stavebnictví

Václav Václav

PROVOD - inženýrská společnost
z.s. inženýrská kancelář
pro obor
elektronika a stavebnictví

Václav Václav

PROVOD - inženýrská společnost
z.s. inženýrská kancelář
pro obor
elektronika a stavebnictví

Václav Václav

