

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 106/2023

Ke zjištění obvyklé ceny obytného domu čp. 176, k.ú. a obec Trmice



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obytný dům čp. 176 s přísl. v ul. Na Poříčí, v k.ú. Trmice, obec Trmice

Znalec: Miroslav Filégr, ing.
Tisá 434
403 36 Tisá
telefon: 602410262

Číslo posudku v evidenci znalce: 106/2023

Zadavatel: Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem-centrum

Číslo jednací: 23/OB050120

OBVYKLÁ CENA	4 189 900 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 35 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 27.12.2023

Vyhotoveno: Tisé 23.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti - OD čp. 176 v k.ú. a obci Trmice

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude použit k realizaci zobchodování uvedené nemovitosti.

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

Zadavatel sdělil znalci, že na objektu byla prováděna pouze rozšířená údržba. Předmětné práce dle stavebního zákona nepodléhaly ohlášení stavebnímu úřadu.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.12.2023 za přítomnosti p. Hnízdila.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č, 709 k.ú.Trmice, obec Trmice

Kopie katastrální mapy

Ortofoto

Situace

CenovaMapa.cz

Vlastní šetření

Fotodokumentace

PENB

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitost. Data jsem tvořil při místním šetření, na kterém jsem osobně nemovitost prohlédl a změřil

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Trmice, k.ú. Trmice
Adresa nemovité věci: Na Poříčí 176, 400 04 Trmice

Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem-centrum, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly. Pouze jako poslední nájemci byli pracovníci školy a využívali prostory jako admin. zázemí. Dispozice zůstala původní a bez stavebních úprav lze prostory užívat k bydlení.

Místopis

Město Trmice leží v aglomeraci podkrušnohorské pánve, územně bezprostředně navazuje na Ústí nad Labem s přímým napojením na dálnici D8. Skládá se ze tří částí Trmice, Koštov a Újezd. V současné době má cca 3300 obyvatel. Družebním městem je Königstein v sousedním Sasku. Samotné Trmice se nacházejí na začátku údolí, ve kterém se nachází jejich část Koštov mezi vrchem Rovný na levé straně a Stadickými srázy na straně pravé. Celkově patří do geomorfologického celku České Středohoří. Městem a také tímto údolím prochází řeka Bílina, do kterého se při hlavní silnici vlévá Újezdský potok. Je také součástí mikroregionu Milada, jehož centrem je jezero Milada vytvořené zaplavením dolu Chabařovice západně od města. Objekt leží v těsné blízkosti řeky Bíliny v širším centru města.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný řadový vnitřní obytný dům. Je podsklepený a má 3 NP. Střecha je pultová se živičnou krytinou. Oplechování je z Pz plechů. Fasáda není zateplená a v části poškozená. Okna jsou do ulice plastová zdvojená a do dvorního traktu jsou dřevěná zdvojená. Okna v 1. NP do ulice jsou osazeny ocel. mříže. Podlahy jsou převážně s PVC. Vnitřní omítky jsou vápenné, v 1. NP částečně poškozené. Topení je ÚT s plynovým kotlem. Stropy v 1. NP jsou klenbové, v ostatních patrech jsou rovné. V jednotlivých bytech chybí spotřebiče a kuchyňské linky. V objektu byla provedena částečná rekonstrukce: plastová okna do ulice, vstupní plastové dveře, soc. zařízení. ÚT s plyn. kotlem. Z druhého NP je proveden vstup na venkovní terasu, která může být užívána, ale není součástí stavby. Vstup do 1. PP nebyl umožněn z důvodu vysokého stavu vodní hladiny řeky Bíliny. Sklep byl

zatopen vodou. Info o sklepu byla převzata od školníka školy. Nemovitost je situována v záplavové oblasti s 5 letou vodou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Nemovitost je situována v rozsáhlém chráněném území.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Obytný dům čp. 176/5 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Zastavěná plocha a nádvoří

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Porovnávací metoda z nabízených nemovitostí
- 1.2. Porovnávací metoda ze zobchodovaných nemovitostí

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bývalý rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Na Poříčí 176 400 04 Trmice
LV:	709
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Trmice
Katastrální území:	Trmice
Počet obyvatel:	3 251
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 253,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 607,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanci zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,081}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,060$

1. Obytný dům čp. 176/5 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Jedná se o zděný řadový vnitřní obytný dům. Je podsklepený a má 3 NP. Střecha je pultová se živičnou krytinou. Oplechování je z Pz plechů. Fasáda není zateplená a v části poškozená. Okna jsou do ulice plastová zdvojená a do dvorního traktu jsou dřevěná zdvojená. Okna v 1. NP do ulice jsou osazeny ocel. mříže. Podlahy jsou převážně s PVC. Vnitřní omítky jsou vápenné, v 1. NP částečně poškozené. Topení je ÚT s plynovým kotlem. Stropy v 1. NP jsou klenbové, v ostatních patrech jsou rovné. V jednotlivých bytech chybí spotřebiče a kuchyňské linky. V objektu byla provedena částečná rekonstrukce: plastová okna do ulice, vstupní plastové dveře, soc. zařízení. ÚT s plyn. kotlem. Z druhého NP je proveden vstup na venkovní terasu, která může být užívána, ale není součástí stavby. Vstup do 1. PP nebyl umožněn z důvodu vysokého stavu vodní hladiny řeky Bíliny. Sklep byl zatopen vodou. Info o sklepu byla převzata od školníka školy. Nemovitost je situována v záplavové oblasti s 5 letou vodou.

Před objektem se nedá parkovat OA.

Objekt nebyl v době prohlídky užíván. 1. PP není z důvodu zvýšení vlhkosti a výskytu plísní užitelné. Do bytů je nutné osadit kuchyňské linky a kuchyňské spotřebiče.

Dispozice:

1. PP - dle informace tři sklepy

1. NP - skladový prostor, technická místnost, chodba, úklidová komora, schodiště meziposchodí - WC, sprcha

2. NP - byt 2+1 s přísl. (pokoj, pokoj, koupelna s WC, kuchyně, schodiště)

3. NP - byt 3+1 s přísl., (koupelna s WC, předsíň, schodiště, nezastřešená terasa)

Byl proveden výpočet energetické náročnosti budovy. Byl vypočítán ukazatel s energetickou třídou E. Jedná se tedy o nevhodnou energetickou náročnost budovy.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Obytný dům čp. 176/5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	106,77	=	106,77
1. NP	13,10*8,15	=	106,77
2. NP	13,10*8,15	=	106,77
3. NP	13,10*8,15+6,05*2,10	=	119,47

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	106,77 m ²	2,10 m	224,22

1. NP	106,77 m ²	2,70 m	288,28
2. NP	106,77 m ²	2,85 m	304,29
3. NP	119,47 m ²	2,65 m	316,60
Součet	439,78 m²		1 133,39

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\ 133,39 / 439,78 = 2,58\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $439,78 / 4 = 109,95\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	(106,77)*(2,10)	=	224,22 m ³
1. NP	(13,10*8,15)*(2,70)	=	288,27 m ³
2. NP	(13,10*8,15)*(2,85)	=	304,28 m ³
3. NP	(13,10*8,15+6,05*2,10)*(2,65)	=	316,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	224,22 m ³
1. NP	NP	288,27 m ³
2. NP	NP	304,28 m ³
3. NP	NP	316,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 133,37 m³</u>

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 vč. zemních prací	betonové základy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	klenbové a rovné dřevěné s podbitím	S	100
4. Krov, střecha	střecha pultová	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	bez zateplení, poškozené	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	50
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	50
14. Povrchy podlah	převážně PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100

22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	standardní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	P	2,40	100	0,46	1,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	50	1,00	2,70
13. Okna	S	5,40	50	1,00	2,70
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,53
Koeficient vybavení K_4 :					0,9353

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9800
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,1140
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9353
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 712,19
Plná cena: 1 133,37 m ³ * 5 712,19 Kč/m ³	=	6 474 024,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 93 / 120 = 77,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,5 \% / 100)$

* 0,225

Obytný dům čp. 176/5 - zjištěná cena

= **1 456 655,58 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Obytný dům čp. 176/5

= 1 456 655,58 Kč

Nákladové ceny – celkem

= **1 456 655,58 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

V blízkém okolí se bytové jednotky obdobného typu a velikosti nepronajímají. Jedná se o lokalitu s rizikem povodně a s výskytem nepřizpůsobivých obyvatel. Objekt je v části s horším stavebně technickým stavem. V lokalitě města Trmice mimo záplavovou oblast se obdobné byty pronajímají okolo 8 200,- Kč/1 měsíc, UP je 56 m², jednotková částka je 147,32 Kč/1 m² UP. Lokalita oceňované nemovitosti je v záplavové zóně 5 leté vody, chybí dvorní trakt, špatné parkování před objektem. Takže s promítnutím uvedených negativ odhaduji pronájem za cenu 9 000,- Kč/1 měsíc, jednotková cena je 93,75 Kč/1 m² UP. To vše za předpokladu, že budou v bytech osazeny kuchyňské spotřebiče a kuchyňské linky s celkovou hodnotou 80 000,- Kč. Je předpoklad, že kuchyňské linky se spotřebiči budou vlastníkem nemovitosti před zobchodováním dodány. V případě, že to nebude provedeno bude obvyklá cena snížena o 100 000,- Kč.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Bytové domy netytové

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

4,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
2. NP byt 2+1	96,09	1 024,04	8 200,-	98 400,-
3. NP byt 3+1	107,23	1 024,04	9 150,-	109 807- 1
1. NP sklad	96,09	500,-	4 003,75	48 045,-
1. PP sklepy	96,09	1,-	8,01	96,09
Výnosy celkem				256 348,90

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 256 348,90 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 81 714,34 Kč

- výměra stavebního pozemku: 127,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 106,77 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 68 697,95 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 3 434,90 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

	256 348,90 * 40 %	-	102 539,56 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:		=	150 374,44 Kč
Míra kapitalizace 4,50 %		/	4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 341 654,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	1 456 655,58 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	3 341 654,00 Kč
Rozdíl	R =	1 884 998,42 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV = 3 341 654,- Kč

Obytný dům čp. 176/5 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 3 341 654,- Kč

2. Zastavěná plocha a nádvoří

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	607,-	1,060		643,42

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	454	127	643,42	81 714,34
Stavební pozemek - celkem			127		81 714,34
Zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena celkem				=	81 714,34 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda z nabízených nemovitostí

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	395,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 133,00 m ³
Zastavěná plocha:	107,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	107,00 m ²
Plocha pozemku:	127,00 m ²

Srovnatelné nabízené nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 150 m2, pozemek 158 m2			
Lokalita:	Prostřední, Ústí nad Labem – Předlice			
Popis:	Dovolte mi představit vám nemovitost, která prošla částečnou rekonstrukcí a která v sobě ukrývá dvě bytové jednotky o velikosti 2+1 s možností rozšíření o další byt ve druhém patře. Dům je vytápěný elektrickým kotlem a je započata příprava na vyhřívání párou. Střecha byla dělaná v roce 2021. Elektřina je v mědi. Dům je napojený na veřejnou kanalizaci.			
Pozemek:	158,00 m ²			
Užitná plocha:	150,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Vliv nabídky RK			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení – vlhkost v 1. NP			0,90	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku – riziko povodně			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - U PN je riziko 5 leté vody			0,80	
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C
	k 25.12.2023			
	3 600 000	150,00	24 000	0,52
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				12 480



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 300 m2, pozemek 968 m2			
Lokalita:	náměstí Prokopa Velikého, Ústí nad Labem - Předlice			
Popis:	Dovoluji si nabídnout prodej rodinného dvougeneračního domu v Předlicích, části krajského města Ústí nad Labem, s charakterem příměstské vesnice, nedaleko rekreační oblasti jezera Milada. Rodinný dům 3+1 a 4+1 s užitnou plochou 300 m2 prošel v letošním roce rekonstrukcí, vybudovány nové rozvody, místnosti			

vyštukovány, na podlahu použity plovoucí podlahy a dlažba. Půdní trámy byly ošetřeny nátěry, střecha je plechová s pozinkem. Objekt rodinného domu je vytápěn kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů všech místností, městská voda, odpad sveden do jímky s trativodem. Teplou vodu také zajišťuje kotel a boiler. Součástí nabízené nemovitosti na pozemku 968 m² jsou další dvě budovy, které sloužily jako výrobní a skladové prostory, s možností vybudování nájemních bytů o rozloze 538 m².

Pozemek: 968,00 m²
Užitná plocha: 300,00 m²
Zastavěná plocha: 488,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Vliv nabídky RK 0,95
 K2 Velikosti objektu 1,00
 K3 Poloha 1,00
 K4 Provedení a vybavení – vlhkost v 1. NP 0,90
 K5 Celkový stav 1,00
 K6 Vliv pozemku 0,80
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - u ON je riziko 5 leté 0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 650 000	300,00	15 500	0,55	8 525

Název: Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 280 m²

Lokalita: Gogolova, Trmice

Popis: Dvoupodlažní rodinný dům s třemi bytovými jednotkami v Ústí nad Labem, ul. Gogolova. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, při které vznikly již zmiňované bytové jednotky o velikosti 2+1, 1+1 a 2+1, přičemž každý byt má svou koupelnu a WC. Vzhledem k této skutečnosti můžete dům využít pro širší rodinu ke společnému bydlení několika generací, a přesto budete mít každý své soukromí a navíc se podělíte o měsíční náklady na bydlení i případné splátky Hypotečního úvěru, pokud koupíte budete hradit tímto způsobem. Dům je podsklepený a disponuje i podkrovím půdou. Vytápění celého domu je elektrickým kotlem, ohřev teplé vody je řešen bojlerem. Voda je z řadu a odpad je sveden do veřejné kanalizace. Zaujala vás má nabídka?

Pozemek: 280,00 m²
Užitná plocha: 200,00 m²
Zastavěná plocha: 280,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK 0,95
 K2 Velikosti objektu 1,00
 K3 Poloha 1,00
 K4 Provedení a vybavení - u SN je provedena část. reko 0,90
 K5 Celkový stav 1,00
 K6 Vliv pozemku – riziko povodně 0,80
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění – bez dvorního traktu 0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.12.2023.	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 300 000	200,00	31 500	0,55	17 325

Název: Prodej rodinného domu 150 m2, pozemek 420 m2**Lokalita:** U Mlýnského potoka, Trmice

Popis: Nabízíme k prodeji dům s 2 bytovými jednotkami, který se nachází v ulici U Mlýnského potoka v Trmicích. Celý dům je po rekonstrukci. Celková plocha prodáváných nemovitostí je 420m2. Nabízíme k prodeji dům s 2 bytovými jednotkami, který se nachází v ulici U Mlýnského potoka v Trmicích. Celý dům je po rekonstrukci. Celková plocha prodáváných nemovitostí je 420m2. Bytové jednotky nejsou odděleny samostatnými vstupy, takže bydlení je vhodné např. pro rodiče a prarodiče, kteří spolu užívají společnou zahradu. Po vstupu do domu se ocitneme v chodbě, která spojuje zadní část domu, kde je zahrada. Chodba odděluje technické zázemí a byt. V přední části je místnost, která slouží jako dílna, vedle které je technické zázemí domu, kde je přípojka na parovod a bojler a vstup do menšího sklepa. Uprostřed chodby je vstup do bytu o velikosti 1+1 bez kuchyňské linky (cca 40m2), vstup do koupelny, kde je sprchový kout je přes společnou chodbu. Na chodbě je sauna, která zde zůstává. Do bytu v patře se dostaneme po schodech ze společné chodby. V patře je menší chodbička, z které se dostaneme do pokojíčku, obývacího pokoje, kuchyně a vstupu na půdu. V pokojíčku je na zemi pvc lino a vestavěná skříň, výhled je na zahradu. Z obývacího pokoje je vstup do ložnice, kde je nová vestavěná skříň přes celou stěnu, nové letiště a komoda, vše v ložnici je součástí prodeje domu. Výhled z těchto dvou místností je do ulice, na zemi je plovoucí podlaha. Kuchyň je nová - vyrobená na míru, která zde rovněž zůstává. Z kuchyně je vstup do koupelny, kde je vana. Schody se dostaneme na půdu, která je velice prostorná a lze zde udělat další byt. Za domem je zahrada o výměře 198m2, kde je pergola s krbem, místo pro bazén a vstup na pronajatou zahradu (cca 200m2), kde se pěstuje zelenina. Přes zahradu se dostaneme ke garáži 37m2, do které je vjezd z Tylovy ulice.

Pozemek: 420,00 m²**Užitná plocha:** 150,00 m²**Zastavěná plocha:** 185,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - SN je po celkové reko	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku – riziko povodně	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – bez dvorního traktu	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 25.12.2023	150,00	33 333	0,55	18 333

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty nabízených nemovitostí RK:

Porovnání nemovitostí se zobchodovanými OD nebylo možné. Ve vlastní databázi ani v databázi spol. CenaMapa.cz nejsou zobchodované nemovitosti k dispozici. Bylo proto provedeno porovnání s RD stejných parametrů.

Minimální jednotková porovnávací cena	8 525 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 166 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	18 333 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	14 166 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	299,23 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 238 892 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Obytný dům čp. 176/5 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu | 3 341 654,- Kč |
| 2. Zastavěná plocha a nádvoří | 81 714,- Kč |

Výsledná cena - celkem: **3 423 368,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 423 370,- Kč**

slovy: Třímilionyčtyřístadvacetřítisícťřístasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 423 370 Kč
slovy: Třímilionyčtyřístadvacetřítisícťřístasedmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění prováděného podle srovnatelných nemovitostí dle nabídek RK:

- | | |
|---|--|
| 1. Obytný dům čp. 176/5 - ocenění srovnáním | |
|---|--|

Výsledná srovnatelná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 238 900,- Kč**

slovy: čtyřmilionydvěstětřicetosmtisícdevět Kč

Cena zjištěná srovnáním podle nabízených nemovitostí RK	4 238 900 Kč
slovy: čtyřmilionydvěstětřicetosmtisícdevětKč	

Výše uvedená cena zjištěná srovnáním je pouze orientační. Rozhodující váhu k určení obvyklé ceny nemovitosti bude mít dále uvedená srovnatelná cena ze zobchodovaných nemovitostí, s přihlédnutím k výše uvedeným cenám.

TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI

4 189 909 Kč
10 607 Kč/m²

Tržní cena domu je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (Kč/m²) z listin katastru nemovitostí u podobných domů, z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání parametrů nemovitosti: podlahová plocha, počet podlaží, počet bytových jednotek, stav, konstrukce budovy a další.

Zdroj dat: **Katastr nemovitostí**
Stáří dat: **24 měsíců**

Statistické parametry:

Průměr: **10 607 Kč/m²**
 Medián: **9 838 Kč/m²**
 Konečná cena (průměr) **4 189 909 Kč**
 Minimum: **4 496 Kč/m²**
 Maximum: **16 436 Kč/m²**
 Směrodatná odchylka: **4 310.8 Kč/m²**
 Počet měření: **6**

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **7 158 - 14 057 Kč/m²**

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: **6**

Seznam kupních cen staveb v poptávané lokalitě (adresní místo stavby), ze kterých je určena průměrná tržní cena:

Kupní cena (Kč/m ²)	Plocha podlah. (m ²)	Plocha st.par. (m ²)	Plocha pozemek (m ²)	Adresa	Stáří stavby	Počet podlaží	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
16 436	560-580 ¹⁾		22	U České besedy 807/5 Ústí nad Labem-centrum, Ústí nad Labem	1930	4	Ostatní	V-933/2022-510	2.2022	3 km
14 575	390-400 ¹⁾	157		Hrbovická 79/11 Předlice, Ústí nad Labem	1930	4	Ostatní	V-3499/2022-510	5.2022	2 km
10 023	390-400	195		Pětidomí 955/1 Ústí nad Labem-centrum, Ústí nad Labem	1950	3	Cihla	V-374/2023-510	1.2023	2 km
9 653	250-260 ¹⁾	132		Prostřední 112/34 Předlice, Ústí nad Labem	1930	3	Cihla	V-4544/2022-510	7.2022	2 km
8 462	280-290 ¹⁾	146		Prostřední 249/33 Předlice, Ústí nad Labem	1919	3	Cihla	V-2673/2022-510	4.2022	1 km
4 496	270-280	97		Prostřední 156/21 Předlice, Ústí nad Labem	2011	3	Cihla	V-5035/2022-510	8.2022	1 km

¹⁾ podlahová plocha je vypočtena nepřímo, z jiných parametrů a může se významně odlišovat od skutečné hodnoty.

Základní informace o nemovitosti

INFORMACE O STAVBĚ:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	709
Budova s č.p. 176	
Využití:	objekt k bydlení
Počet jednotek:	2
Počet jednotek v SVJ:	
Počet podlaží:	3
Podlahová plocha :	395 m²
Zastavěná plocha:	107 m²
Konstrukce:	Cihla
Je výtah?:	
Způsob vytápění:	plyn. kotlem
Počet vlastníků stavby:	1
Dokončení stavby:	1930

INFORMACE O PARCELE:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	709
Typ parcely:	Pozemková
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely:	st. 454
Katastrální území:	Trmice (774979)
Výměra parcely:	127 m²

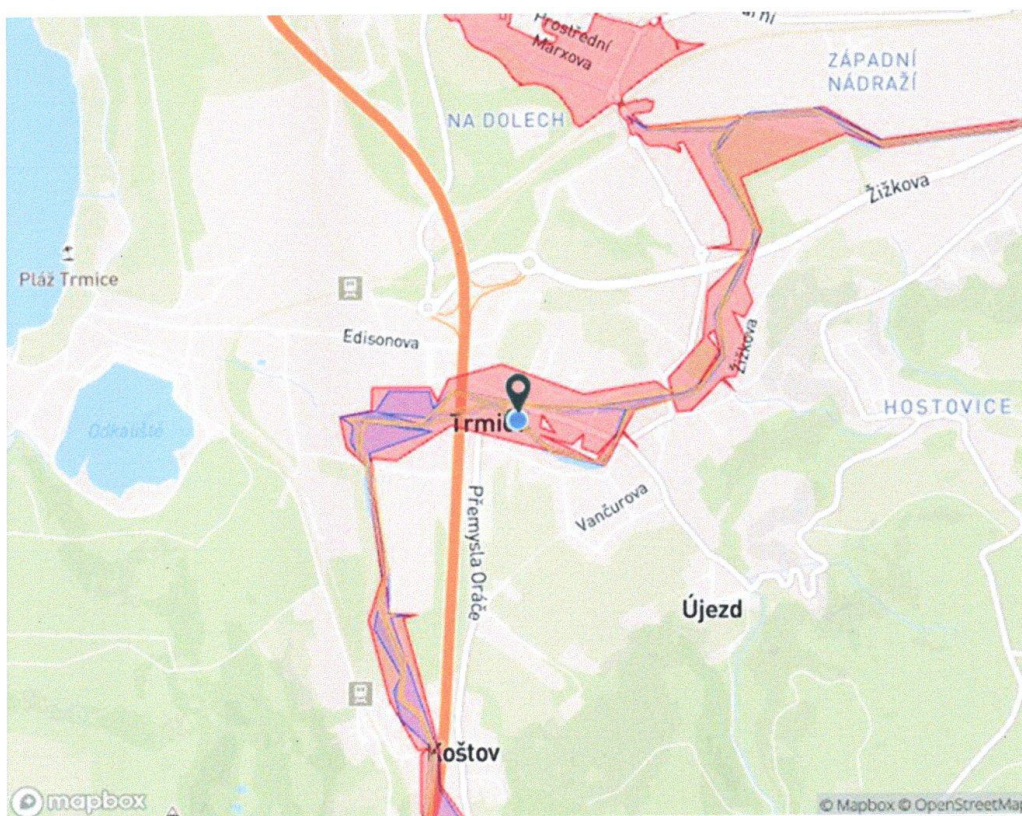
OBEČNÉ INFORMACE:

Adresní místo	Na Pořící 176/5
	Trmice, okr. Ústí nad Labem
Stavba ID:	9286462
Adres. místo ID:	9337962
Část obce:	Trmice (174971)
Obec:	Trmice (553697)
Okres:	Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký kraj
Parcela ID:	1324232510
Stavba ID:	9286462
Katastr. území ID:	Trmice (774979)
Lat:	50.643088
Lon:	13.995919

Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:

- 5 - letá voda**
 největší riziko záplav
 v této oblasti byly během posledních 5 let registrovány záplavy



■ 100 letá voda
 ■ 20 letá voda
 ■ 5 letá voda

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda ze zobchodovaných nemovitostí 4 189 909,- Kč

Ze zobchodovaných nemovitostí	4 189 909 Kč
-------------------------------	--------------

Rozhodující váhu k určení obvyklé ceny nemovitosti bude mít dále uvedená srovnatelná cena ze zobchodovaných nemovitostí, s přihlédnutím k výše uvedeným cenám.

Obvyklá cena	4 189 910 Kč
slovy: čtyřimilionystoosmdesátdevět tisícdevětsetdeset Kč	

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti - RD čp. 176 v k.ú. a obci Trmice.

Obvyklá cena obytného domu čp. 176/5 v k.ú. a obci Trmice je určena ve výši:

4 189 910,- Kč

Slovy: slovy: čtyřimilionystoosmdesátdevět tisícdevětsetdeset Kč

Obvyklá cena	4 189 910 Kč
slovy: čtyřimilionystoosmdesátdevět tisícdevětsetdeset Kč	

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z realizovaných prodejů nemovitostí - objektů k bydlení, jsou správné a úplné a že fotografická dokumentace srovnatelných domů je autentická.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 709	2
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Situace	1
Riziko povodně	1
Objednávka	1
Fotodokumentace ze dne 27.12.2023	3
Mapa širších souvislostí	1
PENB	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedené Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zvl. specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod poř. č. 106/2023 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, dne 27. 12. 2023

Ing. Miroslav Filégr

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním.

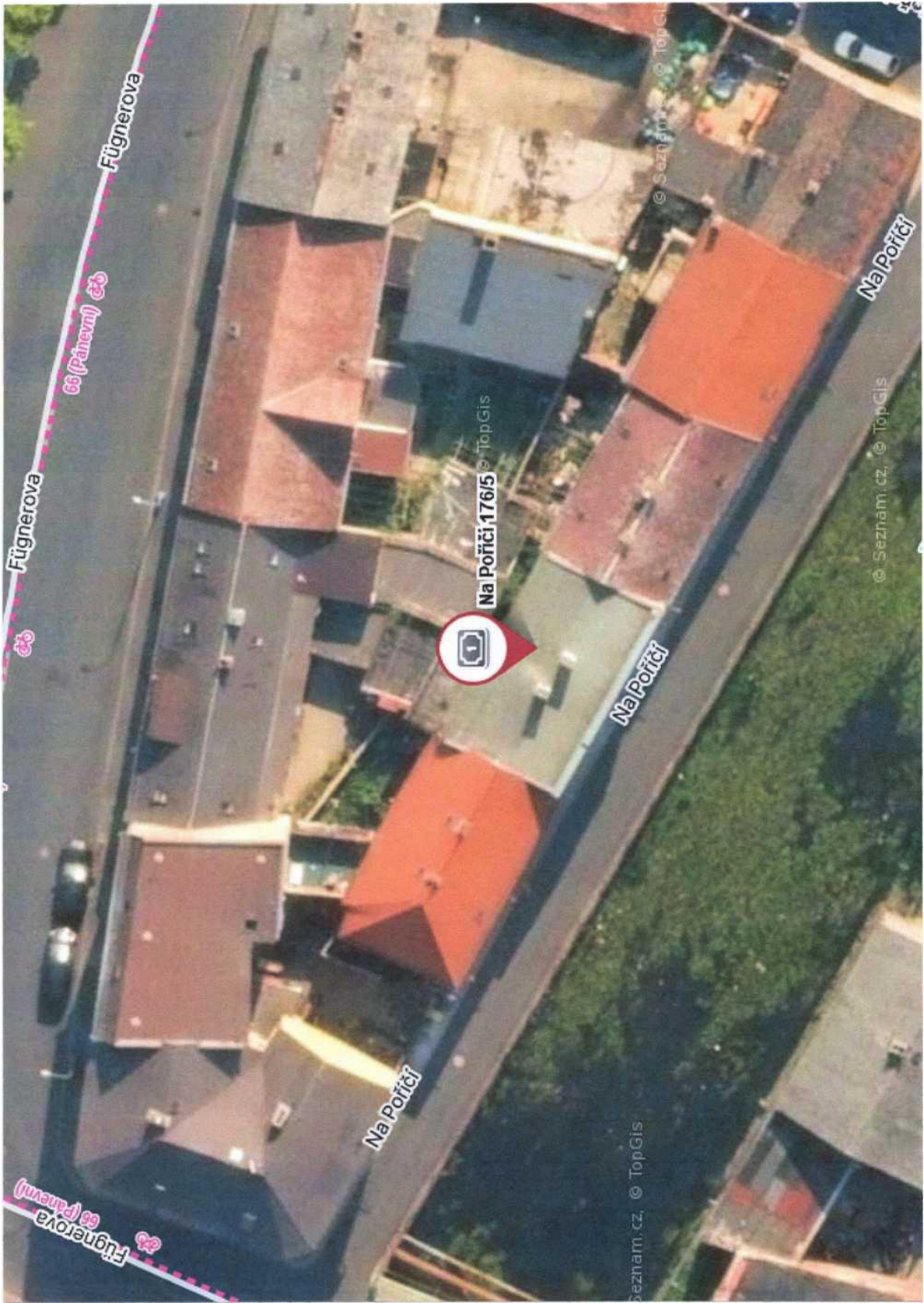
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 106/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 709	2
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Situace	1
Riziko povodně	1
Objednávka	1
Fotodokumentace ze dne 27.12.2023	3
Mapa širších souvislostí	1
PENB	1

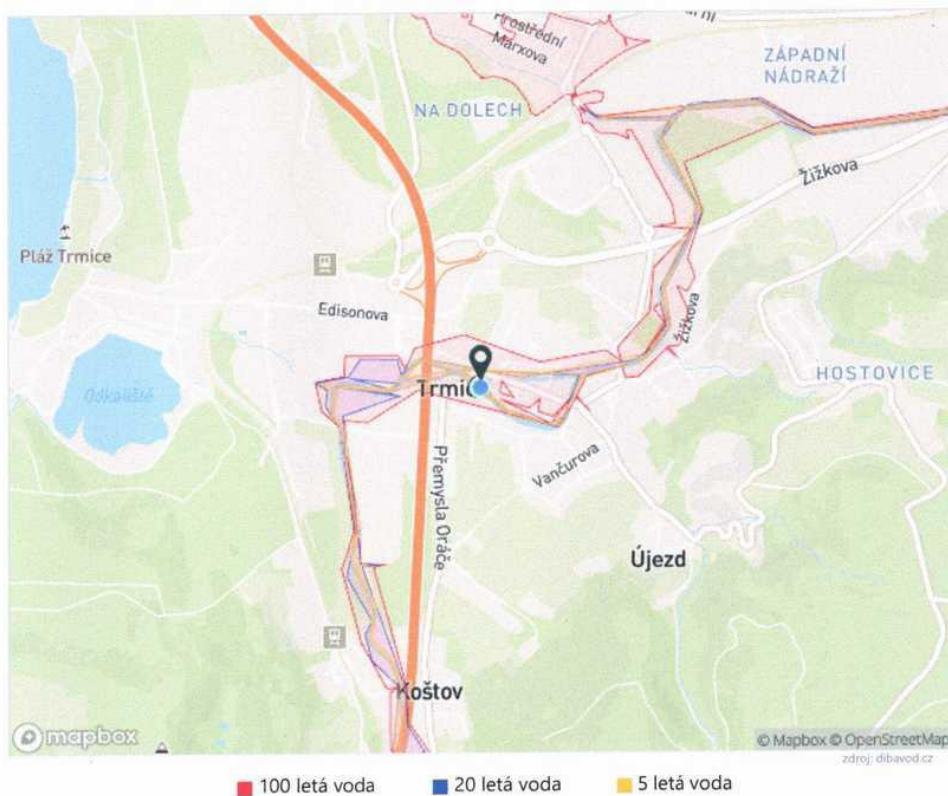




Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:

- 5 - letá voda**
 největší riziko záplav
 v této oblasti byly během posledních 5 let registrovány záplavy



OBJEDNÁVKA

Strana 1

Odběratel  Ústecký kraj Velká Hradební 3118/48 Ústí nad Labem-centrum 400 01 Ústí nad Labem DIČ CZ70892156 IČ 70892156 DS t9zbsva	Číslo objednávky 23/OB050120 Vaše reference
	Adresa dodavatele Ing. Miroslav Filégr č.p. 434 403 36 Tisá
Sídlo dodavatele Ing. Miroslav Filégr č.p. 434 403 36 Tisá DIČ 12041556 IČ v2ygpbm DS mfilegr@iol.cz e-mail	Datum vystavení dokladu 24. říjen 2023 Termín dodání Způsob platby Převodním příkazem Lhůta splatnosti Splatnost 21 dní od data doručení Vyřizuje Ing. V. Zeilerová Telefon 475 657 411 Odbor žadatele 05 Odbor správce rozpočtu 05 Vystavil Dvořáková Olga

Popis	Měrná Množství jednotka	Jednotková cena	Cena celkem
-------	----------------------------	--------------------	----------------

Objednáváme u Vás zpracování znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé nemovité věci, a to: pozemku p.č. 454, jehož součástí je stavba: Trmice č. p. 176, k. ú. Trmice, a to ve dvou vyhotoveních +elektronicky na e-mail: zeilerova.v@kr-ustecky.cz
 Kontakt na správce: Zdeněk Šedivý,
 mobil: 739 063 921

Termín dodání: do 4 týdnů ode dne převzetí objednávky dodavatelem

Datum vystavení faktury/datum zdanitelného plnění musí být shodný s datem na předávacím protokole !
 Faktura musí obsahovat informaci o zápisu do obchodního rejstříku nebo jiné evidence a číslo objednávky.

KÚÚK preferuje elektronické faktury ve formátech ISDOC/ISDOCX (Information System Document).

Maximální cena celkem bez DPH: 8 000,- Kč
 Maximální cena celkem

1	8 000,00	8 000,00
---	----------	----------

Ústecký kraj objednává zboží/službu jako osoba povinná k dani. Pokud plnění podléhá přenesené daňové povinnosti, je dodavatel povinen tuto přenesenou daňovou povinnost uplatnit a doručit Ústeckému kraji řádný daňový doklad do 5 pracov. dnů od uskutečnění zdanitelného plnění.

Celkem CZK včetně DPH

8 000,00



pohled



vstup do OD



řeka Bílina



1. NP



plynový kotel ÚT



1. NP



1. NP



1. NP



schody do 2. NP



2. NP



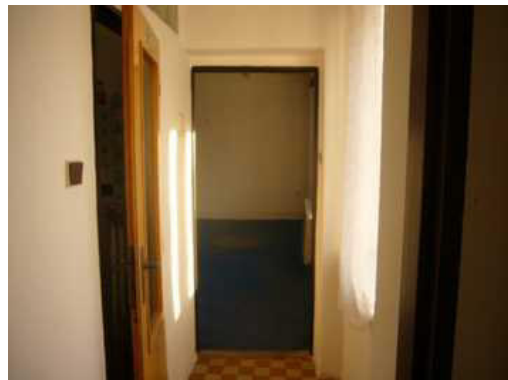
2. NP



3. NP



3. NP



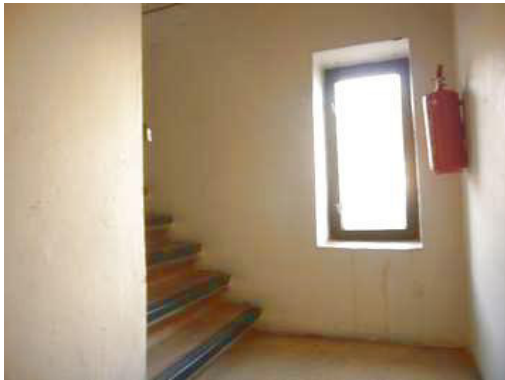
3. NP



3. NP



3.NP



přístupy

