



Kupní smlouva na prodej nemovité věci

uzavřená mezi společnostmi Plzeňská teplárenská, a.s.
a Robertem Kořínkem

číslo smlouvy: O2021/1384

Město  Plzeň

Plzeňská teplárenská, a. s., Doubravčská 2760/1, 301 00 Plzeň
tel.: +420 377 180 111, fax: +420 377 235 845
e-mail: inbox@plzenskateplarenska.cz, www.plzenskateplarenska.cz
IČ: 49790480, DIČ: CZ49790480, bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., č. účtu: 2000641309/0800
Společnost zapsána v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 392



Plzeňská teplárenská, a.s.

IČO: 497 90 480

se sídlem Plzeň, Doubravecká 2760/1, Východní Předměstí, PSČ 301 00
společnost zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 392
zastoupená Romanem Jurečkem, předsedou představenstva
a Mgr. Petrem Sekaninou, místopředsedou představenstva

na straně jedné jako prodávající (dále jen „**prodávající**“)

a

Robert Kořínek

r.č. 740321/2058

trvale bytem Republikánská 777/23, 312 00 Plzeň

(na straně druhé jako „**kupující**“)

společně jako „**smluvní strany**“

výše uvedené smluvní strany uzavírají ve smyslu ust. § 2128 a násl. občanského zákoníku tuto

kupní smlouvu na prodej nemovité věci
(dále jen „**smlouva**“)

2/8

I. Preambule

Prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z LV č. 2820 pro k. ú. Doubravka [722677], obec Plzeň, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to pozemku p. č. 417/10 o výměře 286 m², jehož součástí je stavba – budova č.p. 1036: stavba pro výrobu a skladování, vše zapsáno v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město na LV č. 2820.

II. Předmět kupní smlouvy

Touto smlouvou převádí prodávající na kupujícího vlastnické právo k nemovitosti, a to pozemku p. č. 417/10 o výměře 286 m², jehož součástí je stavba – budova č.p. 1036: stavba pro výrobu a skladování, vše v katastrálním území Doubravka [722677], obec Plzeň, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, (dále jen jako „**Předmět převodu**“), a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím a kupující Předmět převodu dle této smlouvy kupuje do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za ni zaplatit kupní cenu níže specifikovanou.

III. Kupní cena

1. Smluvní strany ve shodě konstatují, že kupní cena za Předmět převodu činí **2.020.000,- Kč bez DPH (slovy: dvamilionydvacettisíc korun českých)**; (dále jen jako „**kupní cena**“), přičemž kupní cena byla stanovena na základě dohody smluvních stran a s odkazem na znalecký posudek č. 780-3/2021 ze dne 23. 2. 2020, vypracovaný soudní znalkyní Janou Kyptovou.
2. Kupní cena je osvobozena od DPH. Smluvní strany ujednávají, že takto ujednaná kupní cena je cenou bez dalšího konečnou.

IV. Způsob úhrady kupní ceny

1. Kupní cena specifikovaná v čl. III. této smlouvy bude zaplacená prodávajícímu způsobem níže v této smlouvě specifikovaným, a to prostřednictvím níže ujednané úschovy s tím, že kupující je povinen složit celou kupní cenu k rukám schovatele, a to společnosti Varga & Partners advokátní kancelář s.r.o., se sídlem Zbrojnická 1, 301 00 Plzeň, IČ 01943367 (dále jen jako „**schovatel**“), na základě smlouvy o úschově uzavírané současně s touto smlouvou (dále jen „**smlouva o úschově**“), níže specifikovaným způsobem:
 - a. Celou dohodnutou kupní cenu ve výši 2.020.000,- Kč bez DPH (slovy: dvamilionydvacettisíc korun českých) složí kupující bezhotovostním převodem na účet schovatele č. ú.: **270646178/0300**, vedený u Československé obchodní banky, a.s., pod VS: **8421**, a to nejpozději ve lhůtě do 30 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
 - b. Podmínka řádného složení kupní ceny do úschovy dle čl. IV. odst. 1 písm. a) této smlouvy ve stanovené lhůtě, je odkládací podmínkou účinnosti této smlouvy ve smyslu ust. § 548 odst. 2 občanského zákoníku.
 - c. Pokud ve stanovené lhůtě bude kupujícím dohodnutá kupní cena uhrazena na účet schovatele, je schovatel v souladu se smlouvou o úschově povinen neprodleně vystavit kupujícímu a prodávajícímu, jakož i příslušnému katastrálnímu úřadu, kvitanci o tom, že kupní cena ve výši 2.020.000,- Kč bez DPH (slovy: dvamilionydvacettisíc korun českých) byla připsána na účet úschovy, a to v souladu s čl. IV. odstavec 1. písm. a) této kupní smlouvy.
 - d. Pokud ve stanovené lhůtě nebude kupujícím dohodnutá kupní 2.020.000,- Kč bez DPH (slovy: dvamilionydvacettisíc korun českých) uhrazena na účet schovatele, nenabude tato smlouva účinnosti ve smyslu ust. § 548 odst. 2 občanského zákoníku. Pro takovýto případ má prodávající právo jednostranně písemně od této smlouvy odstoupit.
 - e. Schovatel dle k tomu uzavřené smlouvy o úschově vyplatí kupní cenu prodávajícímu, nastane-li odkládací podmínka dle ust. čl. IV. odst. 1 písm. b) této smlouvy, do 5 pracovních dnů po tom, co mu bude kteroukoliv ze stran předložen originál listu vlastnictví, ze kterého se bude podávat, že kupující je na základě této smlouvy vlastníkem Předmětu převodu, nezátíženého žádným věcným právem, ani jinou právní závadou, vyjma těch uvedených v čl. V. odst. 1 a 2 této smlouvy. Strany ujednávají, že schovatel je dle smlouvy o úschově povinen, pro případ, kdy tato smlouva nenabyde účinnosti do 65 dnů ode dne uzavření této smlouvy, nebo od ní bude odstoupeno dle ust. čl. IV. odst. 1 písm. d) věty poslední této smlouvy, nebo podle této smlouvy nebude zapsáno vlastnické právo do veřejného seznamu ve prospěch kupujícího nejpozději do 90 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, vyplatit kupní cenu na účet kupujícího, ze kterého byla na účet úschovy připsána, do 5 pracovních dnů.

2. Smluvní strany výslovně ujednávají, že kupní cena složená schovatelí dle k tomu uzavřené smlouvy o úschově zůstává ve vlastnictví kupujícího, do dne, kdy nastanou skutečnosti opravňující schovatele vyplatit úschovu prodávajícímu.

V.

Prohlášení prodávajícího o neexistenci právních vad

1. Prodávající prohlašuje, že se k Předmětu převodu dle této smlouvy neváží nájemní práva fyzických či právnických osob, ani jakákoliv jiná práva nebo závazky, která by jakýmkoli způsobem Předmět převodu dle této smlouvy zatěžovala, s výjimkou věcného břemene umístění a provozování elektrorozvodného zařízení – distribuční trafostanice v budově, svědčící ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s. (V-10933/2020-405) a s výjimkou těch specifikovaných v čl. V. odst. 2 a VI. odst. 3 této smlouvy.
2. Prodávající prohlašuje, že na základě smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti umístění a provozování předávací stanice tepla, která je uzavírána spolu s touto smlouvou, dojde ke vzniku služebnosti zatěžující Předmět převodu ve prospěch prodávajícího a k tíži kupujícího, a to s právními účinky ke dni zápisu vkladu předmětného práva do katastru nemovitostí, (dále také jako „**Smlouva o zřízení služebnosti**“).
3. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy ve výpisu z LV č. 2820 pro k. ú. Doubravka [722677], obec Plzeň, není a ani po uzavření této smlouvy nebude (vyjma práv uvedených v čl. V. odst. 1 a 2 a VI. odst. 3 této smlouvy) k Předmětu převodu v části C zapsáno žádné omezení.
4. Prodávající dále prohlašuje, že ve vztahu k Předmětu převodu či k právům k ní není vedeno žádné řízení, žádné spory, nejsou uplatňovány žádné nároky, a to ani neprocesně, mezi prodávajícím a jakoukoli třetí osobou, které by mohly ovlivnit právo prodávajícího nakládat s Předmětem převodu. Prodávající dále prohlašuje, že Předmět převodu je v takovém faktickém stavu, který není v rozporu s jakýmkoli českými obecně závaznými právními předpisy, zejména regulující ochranu životního prostředí, zdraví a bezpečnost. Kupující prohlašuje, že bere na vědomí existenci zvýšené hlučnosti, vibrací, otřesů a vzniku možné vlhkosti při provozu technologie předávací stanice tepla, a s vědomím těchto objektivně existujících skutečností Předmětu převodu kupuje. Kupující bere na vědomí, že je povinen ke své tíži a na své náklady zajistit stavebně technické oddělení technologie předávací stanice tepla, která se v Předmětu převodu nachází, a to po předchozím odsouhlasení takového stavebně technického řešení ze strany prodávajícího.
5. V případě závad a poruch na budově, jež je součástí pozemku, blíže specifikovaného v čl. I. a II. této smlouvy, které mohou mít vliv na umístěnou technologii předávací stanice tepla v předmětné budově (rozbitá okna, zatékání vody, poškození vstupních dveří, poškození vrat apod.) se kupující zavazuje oznámit vlastníku technologie předávací stanice tepla tyto skutečnosti ve lhůtě do 24 hodin od zjištění. Větou předchozí strany mezi sebou toliko regulují lhůtu k podání zprávy o stavu budovy pro účely výměňkové stanice tepla ve vlastnictví prodávajícího, větou předchozí rozhodně není dotčeno právo kupujícího notifikovat případné vady Předmětu převodu ve lhůtách stanovených zákonem. V případě stavebních prací na budově, s jejichž záměrem kupující tuto smlouvu uzavírá, je kupující povinen předem informovat vlastníka technologie předávací stanice tepla (prodávajícího), a to ve lhůtě alespoň 30 dní před jejich zahájením s tím, že je kupující povinen prodávajícímu předložit kompletní prováděcí projektovou dokumentaci zamýšlených úprav vč. harmonogramu prací a poskytnout nezbytnou součinnost pro zajištění technologie v průběhu stavebních prací, přičemž v daném případě se těmito pracemi rozumí kompletní

oprava pláště budovy (fasády vč. nátěru) a výměna oken a dveří (zejména skleněných výplní a nátěr rámu); (dále jen jako „**Stavební záměr**“). Kupující je dále povinen, během provádění realizace Stavebního záměru, na své náklady zajistit technologii předávací stanice tepla tak, aby nemohlo dojít k jejímu poškození prachem, vodou, materiálem, pohybem pracovníků a montážními pracemi.

Kupující se zavazuje zahájit realizaci Stavebního záměru nejpozději do 1. 10. 2021; v případě porušení této povinnosti je prodávající oprávněn účtovat kupujícím smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení; v případě porušení této povinnosti je prodávající dále oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Kupující se zavazuje realizovat Stavební záměr nejpozději do 31. 3. 2023; v případě porušení této povinnosti je prodávající oprávněn účtovat kupujícím smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení; v případě porušení této povinnosti je Prodávající dále oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Uhrazením jakékoliv smluvní pokuty dle tohoto čl. V. odst. 5 smlouvy není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody, a to v plné výši.

V případě, že kupující dále převede vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu, zavazuje se takovou třetí osobu zavázat v rozsahu tohoto čl. V. odst. 5.

6. Prodávající výslovně prohlašuje, že uzavřením této smlouvy nebylo učiněno jednání, které by mohlo být prohlášeno vůči třetí osobě za právně neúčinné z důvodu zkrácení uspokojení vymahatelné pohledávky jakéhokoliv věřitele a k uzavření této smlouvy nedochází za okolností, ze kterých by bylo možné toto jednání za právně neúčinné prohlásit nebo jej prohlásit za neplatné.
7. Kupující se zavazuje, udržovat Předmět převodu v řádném a technicky způsobilém stavu, a to zejména, nikoliv však výlučně, z důvodu umístění předávací stanice tepla. Vyskytne-li se na Předmětu převodu závada, a to jakéhokoliv charakteru, je smluvní strana, která výskyt takové závady zjistí, povinna takovou závadu druhé smluvní straně neprodleně oznámit. Kupující je povinen neprodleně zajistit odstranění takovéto závady. Bude-li zjištěná závada takového charakteru, který ohrožuje či může ohrozit bezporuchové fungování technologie předávací stanice tepla, která je ve vlastnictví prodávajícího, je takovou závadu kupující povinen odstranit neprodleně. Pokud se tak nestane, je prodávající oprávněn učinit příslušné stavebně technické práce za účelem zajištění technologie předávací stanice tepla tak, aby nemohlo dojít k jejímu poškození či poruše. Stane-li se tak, kupující ponese ke své tíži veškeré náklady spojené s odstraněním závady a zajištěním bezporuchového fungování technologie předávací stanice tepla. V případě, že kupující dále převede vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu, zavazuje se takovou třetí osobu zavázat v rozsahu tohoto čl. V. odst. 7.
8. Kupující se zavazuje, že pro případ výměny vstupních dveří nebo vrat, tyto instalovat v takových rozměrech, aby vlastníku technologie předávací stanice tepla byla zajištěna možnost výměny technologie či technologických celků v souvislosti s opravami předávací stanice tepla. Smluvní strany si ujednávají, že tato povinnost je bez dalšího splněna, pokud případné nové vstupní výplně budou mít rozměry nejméně shodné se stávajícími rozměry vstupních výplní. V případě, že kupující dále převede vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu, zavazuje se takovou třetí osobu zavázat v rozsahu tohoto čl. V. odst. 8.
9. Kupující se zavazuje zajistit pro případ výměny oken použití takového typu oken, aby bylo zajištěno přirozené odvětrávání prostoru předávací stanice tepla. V případě, že kupující dále převede vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu, zavazuje se takovou třetí osobu zavázat v rozsahu tohoto čl. V. odst. 9.

10. Smluvní strany dojednaly, že zjistí-li se, že jakékoli prohlášení prodávajícího uvedené v předchozích odstavcích tohoto článku smlouvy není pravdivé, má kupující právo od této smlouvy odstoupit, nebo pokud v souvislosti s takovým nepravdivým prohlášením vzniknou kupujícímu jakékoli náklady nebo peněžité závazky nebo jiný závazek k plnění, je prodávající povinen tyto náklady nebo peněžité závazky nebo peněžité ekvivalent jiného závazku kupujícímu uhradit, přičemž kupující je povinen prodávajícímu s dostatečným časovým předstihem předložit odůvodnění výše případného peněžitého nebo jiného takového závazku. Smluvní strany si sjednaly, že výše případného peněžitého nebo jiného závazku je limitována do výše kupní ceny Předmětu převodu dle této smlouvy.

VI.

Stav Předmětu převodu

1. Kupující dále prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu převodu, a to v rozsahu, který umožňuje osobní prohlídka, kterou učinil. Kupující současně bere na vědomí svoji povinnost užívat či umožnit užívání Předmětu převodu třetím osobám způsobem, který nebude v rozporu s dobrými mravy, přičemž obě smluvní strany prohlašují, že dobrými mravy mají na mysli především soubor určitých společností vytvořených a uznávaných pravidel slušnosti, které vedou jedince k vzájemnému respektování se navzájem a nepoškozování obecných zájmů společnosti.
2. Předmět převodu bude kupujícímu předána nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne kdy rozhodnutí Katastrálního úřadu Plzeň – město o vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí dle této smlouvy nabude právní moci. Smluvní strany se současně zavazují, předat si stavy měřidel jednotlivých médií, a to ke dni předání Předmětu převodu formou předávacího protokolu. Nebezpečí vzniku škody na Předmětu převodu přechází na kupujícího dnem, kdy rozhodnutí Katastrálního úřadu Plzeň – město o vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí dle této smlouvy nabude právní moci.
3. Obě smluvní strany se dále dohodly, že zároveň s podpisem této smlouvy bude podepsána Smlouva o zřízení služebnosti, tedy smlouva o zřízení služebnosti umístění a provozování předávací stanice tepla, tedy dojde na Předmětu převodu ke vzniku služebnosti zatěžující Předmětu převodu, a to ve prospěch prodávajícího a k tíži kupujícího.

6/8

VII.

Náklady spojené s uzavřením smlouvy a návrhem na vklad

1. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí strana prodávající.
2. Náklady spojené s vypracováním této smlouvy a poplatky za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického uhradí strana prodávající.

VIII.

Další ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně způsobilé tuto smlouvu uzavřít, že nejsou v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění a že proti nim není vedeno exekuční řízení či řízení o výkonu rozhodnutí, které by omezovalo smluvní strany v dispozici s Předmětem převodu dle této smlouvy.

2. Věcně právní účinky této smlouvy nastanou až dnem právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí se zpětnými účinky ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí. Do této doby jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.
3. Smluvní strany sjednaly, že návrh na zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí podá strana prodávající, a to ve lhůtě do pěti dnů ode dne, kdy tato smlouva nabude účinnosti, přičemž se zavazuje spolupracovat s kupujícími v potřebné míře tak, aby byly splněny veškeré požadavky Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město, nutné pro realizaci vkladu práva vlastnického ve prospěch kupujícího podle této smlouvy.
4. Pokud by z jakéhokoli důvodu došlo k přerušení řízení o vkladu vlastnického práva u katastrálního úřadu nebo k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva, zavazují se smluvní strany odstranit vzniklé závady a v případě potřeby podat nový návrh na vklad.
5. Smluvní strany potvrzují, že mezi sebou neuzavřely ve věci Předmětu převodu žádnou jinou smlouvu či nesjednaly výhradu nebo jiné právo, a to s výjimkou smlouvy specifikované v čl. V. bod 2. této smlouvy.

IX.

Změna zápisu v katastru nemovitostí

Na základě této smlouvy provede Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město po právní moci rozhodnutí o vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí zápis v katastru nemovitostí s tím, že na nový list vlastnictví pro k. ú., obec Plzeň, okres Plzeň – město bude zapsáno:

7/8
—

v části A LV:

Robert Kořínek, r.č. 740321/2058, trvale bytem Republikánská 777/23, 312 00 Plzeň

X.

Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva je právním jednáním, které bylo z jejich strany učiněno svobodně, vážně, určitě a srozumitelně a s tímto také tuto smlouvu stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že prodávající je právnickou osobou, v níž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný celek, a proto se na tuto smlouvu, v souladu s § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZRS“), vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv (dále také jen „Registr smluv“).
3. Smluvní strany dále prohlašují, že cena tvoří obchodní tajemství a z tohoto důvodu budou tyto údaje (metadata) vyloučeny z uveřejnění v Registru smluv ve smyslu ust. § 5 odst. 6 ZRS.

4. Smluvní strany se dohodly a souhlasí s tím, že tuto smlouvu uveřejní v Registru smluv pouze Prodávající, a to ve verzi pro uveřejnění, tj. po znečitelnění údajů (metadat), které tvoří obchodní tajemství, a to nejpozději do 30 dnů po podpisu této smlouvy.
5. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabude až splněním odkládací podmínky účinnosti ve smyslu čl. IV. bod 1. písm. b) této smlouvy za předpokladu předchozího zveřejnění smlouvy v Registru smluv ve smyslu ZRS. V případě, že dojde ke splnění odkládací podmínky účinnosti ve smyslu čl. IV. bod 1. písm. b) této smlouvy ještě před samotným zveřejněním smlouvy v Registru smluv ve smyslu ZRS, nabývá tato smlouva účinnosti okamžikem jejího zveřejnění v Registru smluv ve smyslu ZRS.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech (3) stejnopisech v jazyce českém, když jedna ze smluv je s úředně ověřenými podpisy účastníků. Prodávající a kupující obdrží každý po jednom (1) stejnopisu, z nichž žádný není s úředně ověřenými podpisy účastníků. Zbývající jeden (1) stejnopis s úředně ověřenými podpisy účastníků bude po jejich podpisu použit prodávajícím pro účely řízení u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město.
7. Jakékoliv změny této smlouvy je možné činit pouze písemnou formou. Smluvní strany sjednaly, že v případě, kdy tato smlouva zanikne (a to z jakéhokoliv důvodu), zaniká bez dalšího i Smlouva o zřízení služebnosti.

V Plzni dne 24. 08. 2021

Prodávající:



Plzeňská teplárenská, a.s.
Roman Jurečko
předseda představenstva

V Plzni dne - 2 -09- 2021

Kupující:



Robert Kořínek

8/8



Plzeňská teplárenská, a.s.
Mgr. Petr Sekanina
místopředseda představenstva

 **PLZEŇSKÁ
TEPLÁRENSKÁ, A.S.**
Doubravecká 2760/1 301 00 Plzeň
IČO: 49790480 DIČ: CZ49790480

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 780 -3/2021



Účel posudku: Zjištění ceny jako podklad pro prodej nemovitosti

Znalec: Jana Kypťová
znalec, bytem Jedlová 356, Zruč-Senec

Obor/odvětví/specializace: ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro Odhady nemovitostí)

Zadavatel: Plzeňská teplotárenská, a.s.
Doubravecká 2760/1, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň

Předmět: Stanovení obvyklé ceny nemovité věci - pozemku p.č. 417/10, jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování č.p. 1036 - výměňiková stanice VS 8 D v k.ú. Doubravka, obec Plzeň, okres Plzeň-město Popelniceová ul. 42

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum: 23.2.2021

Počet stran: 6

Seznam příloh: 3

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci pozemku p.č. 417/10 v k.ú. Doubravka, obec Plzeň, jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování č.p. 1036 - výměňiková stanice VS 8 D (dále i „nemovitost“) v ulici Popelnicová č. 42 obvyklou cenou.

V zákonu č. 237/2020 Sb., zákonu, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, je v § 2 odst. 1 je uvedeno:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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

1.1 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek má být vypracován za účelem prodeje nemovitosti.

2. Výčet podkladů

- Informace o pozemku získané z veřejného nahlížení do katastru nemovitostí ze dne 23.2.2021
- Snímek z katastrální mapy z veřejného nahlížení do katastru nemovitostí
- Prohlídka nemovitosti provedená dne 7.1.2020 za přítomnosti zástupce zadavatele p. Lepičkové
- Poskytnutí informací o dřívějších prodeji obdobných nemovitostí ve vlastnictví objednatele Plzeňské teplárenské a.s. - výměňikových stanic.
- Zapůjčení projektové dokumentace objektu výměňikové stanice VS 8 D na pozemku p.č. 417/10 v ulici Popelnicová č. 42 v k.ú. Plzeň

3. Nález

3.1 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je stavba č. p. 1036 - objekt výměňikové stanice VS 8 D. Objekt se nachází v ulici Popelnicová č. 42, v městské části Plzeň-Doubravka, v obci Plzeň. Příjezd k objektu je po zpevněné komunikaci, ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně bytovými a rodinnými domy ze 70. let minulého století. Stanice MHD je ve vzdálenosti do 200 m. Základní vybavenost se nachází v docházkové vzdálenosti v obchodním Centru Doubravka. Zhruba ve vzdálenosti 2 km se nachází nákupní centrum Tesco na Rokycanské ulici, která navazuje na dálniční přivaděč dálnice D5. Lokalita Doubravka je vyhledávanou lokalitou v obci Plzeň s nedostatkem pozemků pro novou výstavbu jak pro bydlení tak pro komerční výstavbu.

3.2 Obec a okolí nemovitosti

Objekt výměňkové stanice VS 8 D se nachází v ulici Popelnicová č.42 v k.ú. Doubravka v krajském statutárním městě Plzni. Statutární město Plzeň má 171 000 obyvatel, nachází se zde kompletní občanská a kulturní vybavenost. Krajské město taktéž nabízí dostatek pracovních příležitostí, nezaměstnanost je nižší než je průměr v kraji. Oceňovaná nemovitost se nachází asi 3 km od centra města s dobrou dostupností centra pomocí MHD, zastávka MHD je ve vzdálenosti zhruba 200 m od nemovitosti. Okolí je tvořeno převážně zástavbou rodinných a bytových domů, s možností parkování na parkovišti za objektem nebo přímo v ulici před objektem. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě.

3.3 Oceňovaná nemovitost

Jedná se o přízemní stavbu, postavenou mezi panelovými bytovými domy, v mírném svahu. Objekt je postaven ze sloupového systému MS ze železobetonových sloupů a průvlaků, zděnou s plochou dvouplášťovou střechou. Krytina je živičná, klempířské výrobky jsou z pozinkovaného plechu vedené vnitřkem budovy, stropy jsou železobetonové panely, vnitřní omítky vápenné hladké, vnější omítky břizolitové. Podlahy tvoří betonová mazanina, vnitřní dveře jsou plechové, vrata plechová, okna kovová. Je zde zavedena el. 380/220 W, voda, kanalizace a vytápění, za vstupními vraty je po levé straně umístěno umyvadlo.

Objekt pochází ze sedmdesátých let minulého století, je běžně užívaný v dobrém stavu, odpovídajícím stáří budovy.

Využití:

Objekt je využíván pro provoz výměňkové stanice, je samostatně přístupný přímo z parkoviště mezi bytovými domy, je napojen na všechny inženýrské sítě. Jedná se o prostor výměníku a místnost pro regulaci a měření. Přístavek u objektu výměňkové stanice o výměře 36,00 m² je využíván společností ČEZ, je ošetřen věcným břemenem - umístění a provoz elektrorozvodného zařízení a není předmětem ocenění.

Technické údaje:

Zastavěná plocha: I.N.P.	12,5 * 20,00 = 250,00 m ²
Výška:	5,80 m
Obestavěný prostor:	1 450,00 m ³
Opotřebení:	45 %
Užitná plocha I.N.P. výměník	196,74 m ²
regulace a měření	27,73 m ²
celkem	224,47 m ²
Zastavěná plocha:	250,00 m ²
Užitná plocha:	224,00 m ²
Pozemek:	286,00 m ²

3.4 Popis postupu při sběru dat

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se

nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Předmět ocenění by měl být srovnán nejméně se třemi obdobnými předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

V tomto případě se jedná o specifickou nemovitost, objekt výměňkové stanice tepla, která je na trhu s nemovitostmi ojedinělá, protože s podobnými nemovitými věcmi se na trhu nemovitostí běžně neobchoduje. Všechny srovnávací nemovitosti použité ke zjištění obvyklé ceny oceňované nemovitosti, byly rovněž výměňkové stanice podobného provedení a jejich ceny byly skutečně realizované.

4. Analýza trhu s nemovitostmi

Ačkoli na jaře loňského roku mnozí předpokládali zásadní pokles cen nemovitostí, a to s ohledem na koronavirovou krizi a ekonomickou recesi, žádné zlevnění se na realitním trhu neodehrálo. Ceny nemovitostí stále mírně rostou a realitní kanceláře předpokládají, že tento trend bude pokračovat i v letošním roce. Poptávka totiž stále převyšuje nabídku, a navíc je posilována řadou faktorů souvisejících se současnou situací.

Stále více Čechů vnímá investici do nemovitosti jako jeden z mála bezpečných a racionálních způsobů, jak zhodnotit své životní úspory. Míra inflace stabilně přesahuje 3 procenta, zatímco zhodnocení na bankovních účtech je buď nulové, nebo minimální. Tato skutečnost podněcuje k investicím, které neztrácejí hodnotu a jejichž hodnota naopak roste.

Poptávka je posilována i nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů. V neposlední řadě poptávku posiluje i loňské zrušení daně z nabytí nemovitosti. Aktuální podmínky na tuzemském trhu tedy logicky povedou k dalšímu zdražování nemovitostí s tím, že největší nárůst lze v letošním roce očekávat v nejžádanějších lokalitách velkých měst.

Zlevnit by mohly zejména nemovitosti, jejichž cenu zvyšovala poptávka zahraničních investorů. Se slevou pak bude možné počítat spíše u větší nemovitosti, jejichž majitelé budou okolnostmi donuceni k prodeji. Zdražovat naopak bude zřejmě veškeré běžné bydlení, a to včetně malometrážních investičních bytů.

Nárůst cen nemovitostí se dá očekávat i ve městech s vysokou životní úrovní a dobrou dojezdovou dobou. Ceny dobrých nemovitostí v žádaných místech pravděpodobně porostou. Tato analýza trhu se týká především nemovitostí pro bydlení. U komerčních nemovitostí pro jiné účely užití než bydlení se dá předpokládat stagnace nebo mírný útlum cen.

V daném případě ocenění nemovité věci - výměňkové stanice tepla, lze konstatovat, že s podobnými nemovitými věcmi se na trhu s nemovitostmi běžně neobchoduje. Jedná se o specifickou nemovitost, která je na trhu s nemovitými věcmi ojedinělá.

5. Posudek

5.1 Nemovitosti použité ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti

5.1.1 Srovnávací nemovitost č. 1

Výměňková stanice Toužimská 23, v k.ú. Bolevec, dvoupodlažní objekt, v přízemí jsou provozní prostory výměňkové stanice, v 1. Patře kanceláře se zázemím. Pozemek 488 m², ZP 488 m², UP 600 m² (výměňík 285 m², kanceláře 315 m²), průměrný stav.
Datum prodeje nemovitosti duben 2019, realizovaná cena 5 900 000,- Kč (9 835,- Kč/m² užitné plochy)

5.1.2 Srovnávací nemovitost č. 2

Výměňíková stanice Plaská v k.ú. Bolevec, přízemní objekt, výměňíková stanice, pozemek 364 m², ZP (bez kolektoru) 334 m², UP 275 m², průměrný stav.

Datum prodeje červenec 2018, realizovaná cena 2 406 000,- Kč (8 750,- Kč/m² užité plochy)

5.1.3 Srovnávací nemovitost č. 3

Výměňíková stanice Mandlova 1, v k.ú. Plzeň, část Bory, přízemní objekt, výměňíková stanice, pozemek 289 m², ZP 288 m², UP 240 m², průměrný stav.

Datum prodeje červenec 2018, realizovaná cena 1 900 000,- Kč (7 915,- Kč/m² užité plochy)

5.1.4 Srovnávací nemovitost č. 4

Výměňíková stanice, Turistická 10, v k.ú Bolevec, přízemní objekt, výměňíková stanice, pozemek 158 m², ZP 158 m², UP 135 m², průměrný stav

Datum prodeje červenec 2018, realizovaná cena 1 104 500,- Kč (8 180,- Kč/m² užité plochy)

5.1.5 Srovnávací nemovitost č. 5

Výměňíková stanice Žlutická 43, v k.ú. Bolevec, přízemní objekt, výměňíková stanice, pozemek 501 m², ZP 501 m², UP 395 m², průměrný stav.

Datum prodeje srpen 2018, realizovaná cena 4 004 500,- Kč (10 135,- Kč/m² užité plochy).

5.2 Cena stanovená cenovým porovnáním

Oceňovaný objekt je využit pro umístění technologického zařízení, jedná se o specifickou nemovitost a na trhu s nemovitými věcmi se podobné objekty obchodují ojediněle. Ceny dosažené prodejem podobných objektů použitých ke zjištění obvyklé ceny oceňované nemovitosti se pohybují v rozmezí 1 900 000,- Kč až 5 900 000,-Kč.

Cena za 1 m² užité plochy se pohybuje v rozmezí 7 915,- Kč/m² až 10 135,- Kč/m².

Jednotková cena stanovena ve výši 8 125,- Kč

Užitná plocha oceňovaného objektu je 224 m²

Cena stanovená cenovým porovnáním 224 m² * 8 125,- Kč = 1 820 000,- Kč

6. Závěr - stanovení obvyklé ceny

6.1 Stanovit obvyklou cenu nemovitosti

výměňíkové stanice č. p. 1036 s označením VS 8 D na pozemku p. č. 417/10 v ulici Popelnicová č. 42 v k.ú. Doubravka v obci Plzeň.

Na oceňovanou nemovitou věc je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit její silné a slabé stránky.

Silné stránky: především atraktivní lokalita, s nedostatkem pozemků pro novou výstavbu jak pro bydlení tak pro komerční výstavbu, nemovitost s možností nového investičního záměru.

Slabé stránky: v nemovitosti se stále nachází technologie výměňíkové stanice tepla, která zde ve zmenšeném rozsahu zůstane i po prodeji nemovitosti.

6.2 Stanovení obvyklé ceny

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti a s ohledem na charakter nemovitosti, stavby pro výrobu a skladování - výměňkové stanice, je nejvíce vypovídající porovnání oceňované nemovitosti ve vztahu k trhu a místu a využití s realizovanými cenami podobných nemovitých věcí.

Oceňovaná nemovitost je porovnávána s pěti podobnými nemovitostmi se stejným využitím, všechno jsou to budovy postavené primárně pro provozování technologie výměňkové stanice tepla. Nejvíce podobná vzhledem k velikosti a stavu je srovnávací nemovitost č. 3. Oceňovaná nemovitost má o něco nižší užitnou plochu, jednotková cena by byla srovnatelná s nemovitostí č. 3, ale bude vzhledem k menší užitné ploše mírně vyšší.

Analýzou trhu, na základě zjištěných skutečností a s přihlédnutím ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu, je tedy výsledná obvyklá cena nemovitosti - pozemku p.č. 417/10 jehož součástí je stavba č. p. 1036 - výměňková stanice označená VS 8 D odhadnuta na

1 820 000,- Kč

Slovy: jedenmilionosmsetdvacetisíc Kč

Ve Zruči-Senci dne 23.2.2021

Jana Kypťová

Seznam příloh

1. Informace o pozemku ze dne 23.2.2021
2. Snímek z katastrální mapy
3. Část plánu obce s vyznačením polohy nemovitosti

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni čj. 2144 ze dne 23.10.2002 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 780-3/2021 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127 a občanského soudního řádu.

Ve Zruči-Senci dne 23.2.2021

Jana Kypťová