

KUPNÍ SMLOUVA NA PŘEVOD NEMOVITÝCH VĚCÍ Č. 2024191

mezi

Silnice LK a.s.

jako prodávající na straně jedné

a

Driving Camp Autodrom Sosnová a.s.

jako kupující na straně druhé

HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

KUPNÍ SMLOUVA NA PŘEVOD NEMOVITÝCH VĚCÍ Č. 2024191

podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších
změn a doplňků („Občanský zákoník“)

(dále jen „Smlouva“)

SMLUVNÍ STRANY

(1) **Silnice LK a.s.,**

se sídlem: Československé armády 4805/24, Rýnovice, 466 05 Jablonec nad Nisou

IČO: 287 46 503

DIC: CZ28746503

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka
2197,

datová schránka: vwc44xi

bankovní spojení: č. ú. [REDACTED], vedený u [REDACTED]

(dále jen jako „Prodávající“)

a

(2) **Driving Camp Autodrom Sosnová a.s.**

se sídlem: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO: 254 71 244

DIC: CZ25471244

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka
16840

Bankovní spojení: č. ú.: [REDACTED], [REDACTED]

(dále jen jako „Kupující“)

(Prodávají a Kupující společně jako „Strany“, a každý samostatně jako „Strana“)

1. PREAMBULE

1.1 Prodávající je akciovou společností, přičemž jeho jediným akcionářem je Liberecký kraj, IČO: 708 91 508, se sídlem U Jezu 642/2a, PSČ 461 80, Liberec („LK“).

1.2 Prodávající má zájem převést vlastnické právo k Předmětu převodu na Kupujícího a Kupující má zájem nabýt vlastnické právo k Předmětu převodu za Kupní cenu za podmínek stanovených touto Smlouvou.

2. PŘEDMĚT PŘEVODU

2.1 Prodávající prohlašuje, že má v souladu se zápisem na listu vlastnictví č. 477 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, pro obec Sosnová a k. ú. Sosnová u České Lípy, ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci:

(a) **pozemek parc. č. 257/3, o výměře 3629 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, v obci Sosnová a k. ú. Sosnová u České Lípy („Pozemek 1“);**

- (b) pozemek parc. č. 257/7, o výměře 816 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení, stavba stojí na pozemku p.č.: 257/7 („Stavba“), to vše v obci Sosnová a k. ú. Sosnová u České Lípy („Pozemek 2“);

(Pozemek 1 a Pozemek 2 společně jako „Předmět převodu“).

3. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 3.1 V souladu se skutečnostmi uvedenými v Preambuli této Smlouvy Prodávající do výlučného vlastnictví Kupujícího prodává a převádí Předmět převodu specifikovaný v čl. 1.1 této Smlouvy, tedy:

- (a) pozemek parc. č. 257/3, o výměře 3629 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha v obci Sosnová a k. ú. Sosnová u České Lípy;
- (b) pozemek parc. č. 257/7, o výměře 816 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení, stavba stojí na pozemku p.č.: 257/7, to vše v obci Sosnová a k. ú. Sosnová u České Lípy

- 3.2 Prodávající touto Smlouvou prodává Předmět převodu včetně všech jeho součástí a příslušenství, jakož i se všemi právy a povinnostmi s Předmětem převodu spojenými, Kupujícímu a Kupující tímto Předmět převodu, včetně všech jeho součástí a příslušenství, do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá od Prodávajícího spolu se všemi právy a povinnostmi s Předmětem převodu spojenými.

4. KUPNÍ CENA

- 4.1 Strany se dohodly, že celková výše kupní ceny za Předmět převodu s veškerými součástmi a příslušenstvím a s veškerými právy a povinnostmi vyplývajícími z této Smlouvy se sjednává ve výši **7.125.120 Kč (slovy: sedm milionů jedno sto dvacet pět tisíc jedno sto dvacet korun českých)** (dále jen „**Kupní cena**“), určené na základě znaleckého posudku ze dne 5.8.2024, číslo položky: 2189-85/2024, vyhotoveného [REDACTED] znalcem jmenovaným rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.2003 pod č.j. Spr. 6603/2003 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí, který je přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Znalecký posudek**“), přičemž z této celkové částky Kupní ceny připadá na:

- (a) Pozemek 1 a Pozemek 2 bez Stavby část kupní ceny ve výši 883.808 Kč (slovy: osm set osmdesát tři tisíc osm set osm korun českých); a
- (b) Stavbu část kupní ceny ve výši 6.241.312 Kč (slovy: šest milionů dvě stě čtyřicet jedna tisíc tři sta dvanáct korun českých).

- 4.2 Podrobnosti rozdělení kupní ceny na jednotlivé části Předmětu převodu jsou uvedeny ve Znaleckém posudku.

- 4.3 Smluvní strany prohlašují a potvrzují, že byly splněny podmínky pro osvobození převodu Předmětu převodu od DPH dle §56 zákona o dani z přidané hodnoty a převod Předmětu převodu je tak osvobozen od DPH.

- 4.4 Kupující se dle domluvy Stran zavazuje **celou Kupní cenu, tj. částku 7.125.120 Kč**, složit na úschovný účet č. 1388134471 vedený u Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „**Úschovný účet**“) pro společnost Havel & Partners s.r.o., advokátní kancelář, IČO: 264 54 807, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 („**Schovatel**“) na základě smlouvy o úschově uzavřené mezi Prodávajícím, Kupujícím a Schovatelem spolu s touto Smlouvou (dále jen „**Smlouva o úschově**“), a to nejpozději do 13.12.2024.

- 4.5 Schovatel je povinen naložit s přijatou úschovou Kupní ceny v souladu se Smlouvou o úschově s tím, že je zejména povinen za podmínek sjednaných ve Smlouvě o úschově uvolnit složenou Kupní cenu v plné výši ve prospěch Prodávajícího nejpozději do pěti (5) pracovních dnů poté, kdy mu bude předložen kteroukoliv ze zbývajících Smluvních stran výpis z katastru nemovitostí

- list vlastnictví k Předmětu převodu, ze kterého bude zřejmé, že:

- (a) Kupující je výlučným vlastníkem Předmětu převodu,
- (b) v části C a D předloženého listu vlastnictví nejsou zapsána jakákoliv omezení či povinnosti, vyjma omezení a změn vzniklých z důvodů na straně Kupujícího,
- (c) právní vztahy týkající se Předmětu převodu nejsou dotčeny změnou (nebude uvedena plomba), s výjimkou plomb, které budou na listu vlastnictví Předmětu převodu zapsány z důvodu na straně Kupujícího, a
- (d) ve vztahu k Předmětu převodu není zapsána poznámka nebo poznámka spornosti či rozepře podle § 22 a násl. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

4.6 V případě, že za podmínek sjednaných ve Smlouvě o úschově Schovatel vrátí složenou Kupní cenu zpět na účet Kupujícího, je každá ze stran oprávněna od této Smlouvy jednostranně odstoupit.

4.7 Do doby, než Kupující složí na Úschovní účet Schovatele Kupní cenu ve výši 7.125.120 Kč dle čl. 4.5 této Smlouvy, ponechávají Strany této Smlouvy jedno její vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Stran a Stranami podepsaný návrh na vklad této Smlouvy do katastru nemovitostí v úschově Schovatele, který v souladu s výše uvedenou Smlouvou o úschově je povinen, po složení Kupní ceny dle čl. 4.5 této Smlouvy a po splnění podmínek dle Smlouvy o úschově, podat uschované vyhotovení Smlouvy spolu s návrhem na vklad k příslušnému katastrálnímu úřadu.

4.8 Pokud Kupující nesloží Kupní cenu nebo jakoukoli její část způsobem a ve lhůtě uvedené v čl. 4.5 této Smlouvy, má Prodávající právo od této Smlouvy jednostranně odstoupit.

5. PROHLÁŠENÍ

5.1 Prodávající prohlašuje a Kupujícího upozorňuje, že k části Předmětu převodu, a to k přízemí Stavby, je sjednáno nájemní právo, a to na základě Smlouvy o nájmu č. 2022007 uzavřené dne 28.12.2021 mezi Prodávajícím jako pronajímatelem a společností AUTODROM PROMOTION s.r.o., IČ: 25446941, se sídlem Lindnerova 998/6, Libeň, 180 00 Praha 8, jako nájemcem („Nájemce“ a „Nájemní smlouva“) s tím, že Nájemce za účel přístupu k předmětu nájmu využívá i přilehlý Pozemek 1.

5.2 Kupující prohlašuje a potvrzuje, že s Nájemcem uzavřel dohodu o postoupení Nájemní smlouvy, kterou byla Nájemní smlouva na Kupujícího postoupena, a s účinností vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu tak Nájemní smlouva zanikne pro splnutí vlastníka a nájemce.

5.3 Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy:

- (a) není jeho vlastnické právo k Předmětu převodu omezeno, vyjma omezení uvedených v této Smlouvě a je tedy oprávněn s Předmětem převodu v plném rozsahu disponovat, případně má splněny veškeré podmínky pro dispozici s Předmětem převodu v souladu s touto Smlouvou;
- (b) na Předmětu převodu nevážnou dluhy a žádná věcná břemena nebo další věcná práva, tak jako ani žádné užívací právo ve prospěch třetí osoby, vyjma nájemního práva sjednaného na základě Nájemní smlouvy;
- (c) že vůči jeho majetku není nařízena exekuce či veden soudní výkon rozhodnutí a že není v úpadku;
- (d) že nemá vědomost o tom, že by ohledně Předmětu převodu byla zahájena nějaká soudní, správní nebo rozhodčí řízení;

5.4 Prodávající dále Kupujícího ubezpečuje a takto se i zavazuje, že žádné z těchto práv nebo omezení nebudou k předmětu převodu nově sjednány, zřízeny nebo nařízeny ani ke dni podání návrhu na vklad práva vlastnického převáděného touto Smlouvou do katastru nemovitostí.

5.5 Kupující prohlašuje, že vůči jeho majetku není nařízena exekuce či veden soudní výkon

rozhodnutí, že není v úpadku a že vůči němu není vedeno insolvenční řízení podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, s tím, že žádné z těchto práv nebo omezení nebudou vůči němu či jeho majetku vedeny ani ke dni podání návrhu na vklad práva vlastnického převáděného touto Smlouvou do katastru nemovitostí. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a je schopen uhradit sjednanou Kupní cenu řádně a včas.

- 5.6 Pokud se kterékoli z prohlášení Prodávajícího, jež jsou uvedena v čl. 5.3. a čl. 5.4. této Smlouvy nebo kterékoli z prohlášení Kupujícího, jež jsou uvedena v odstavci 5.5. této Smlouvy, ukážou jako nepravdivá a pokud porušující Strana neučiní nápravu ani ve lhůtě do 15 (patnácti) dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé Strany k učinění nápravy závadného stavu, má druhá Strana právo od této Smlouvy jednostranně odstoupit, to však jen v době, kdy trvá závadný stav.

6. FAKTICKÝ STAV PŘEDMĚTU PŘEVODU

- 6.1 Kupující potvrzuje, že jej Prodávající seznámil s tím, co tvoří Předmět převodu, a co jsou jeho součásti a příslušenství.
- 6.2 Kupující dále prohlašuje a svým níže připojeným podpisem potvrzuje, že si Předmět převodu před podpisem této Smlouvy pečlivě prohlédl, že byl Prodávajícím s faktickým stavem Předmětu převodu seznámen a že je mu stav Předmětu převodu velmi dobře znám. Kupující zejména potvrzuje, že byl Prodávajícím seznámen se skutečností, že Stavba vyžaduje generální opravu/rekonstrukci.
- 6.3 V návaznosti na výše uvedené Kupující prohlašuje, že předmětnou Stavbu kupuje za účelem následné přestavby, je si vědom jejího aktuálního stavebně-technického stavu a výslovně se vůči Prodávajícímu vzdává svých nároků z vad (včetně vad skrytých) ve vztahu ke Stavbě, a to vyjma vad týkajících se ekologické zátěže a vad právních a Prodávající toto vzdání se přijímá.
- 6.4 Kupující se dále zavazuje, že v místě hranice Pozemku 1 s pozemkem p. č. 524/2 o výměře 19.857 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, v obci Sosnová a k. ú. Sosnová u České Lípy, který je ve vlastnictví Prodávajícího („**Pozemek p. č. 524/2**“), („**Hranice**“), nebo ve vzdálenosti méně než dvou metrů od Hranice nezbuduje plot nebo jakoukoliv jinou rozhradu mezi Pozemkem 1 a Pozemkem p. č. 524/2 („**Závazek nezbudovat plot**“).
- 6.5 Kupující se dále zavazuje zajistit, že Závazek nezbudovat plot přejde také na jakéhokoliv jiného vlastníka Pozemku 1.
- 6.6

7. ODEVZDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU

- 7.1 Prodávající je povinen Předmět převodu protokolárně předat Kupujícímu v termínu do **10 pracovních dnů** ode dne provedení vkladu práva vlastnického převáděného touto smlouvou do katastru nemovitostí. V téže lhůtě je Kupující povinen Předmět převodu od Prodávajícího převzít.
- 7.2 Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Předmět převodu nebude vyklizen ve vztahu k věcem ve vlastnictví Nájemce a Předmět nájmu bude Nájemcem nadále užíván v rozsahu dle Nájemní smlouvy včetně využívání Pozemku 1 za účelem přístupu k předmětu nájmu.
- 7.3 O předání a převzetí Předmětu převodu jsou si Strany povinny sepsat a podepsat písemný protokol a poskytnout si v souvislosti s předáním veškerou nezbytnou součinnost.
- 7.4 Prodávající je povinen hradit veškeré poplatky a platby související s užíváním Předmětu převodu ve lhůtách jejich splatnosti, a to až do dne předání Předmětu převodu Kupujícímu.

8. NÁKLADY

- 8.1 Náklady za zpracování této Smlouvy hradí Prodávající a správní poplatek splatný příslušnému katastrálnímu úřadu za podání návrhu na vklad převáděného vlastnického práva hradí Prodávající.

- 8.2 Další případné náklady spojené s touto Smlouvou a Převodem předmětu převodu nese ta Strana, která je vynaložila.

9. VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 9.1 Smluvní Strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu převodu nabude Kupující až vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí. Proto Prodávající a Kupující shodně navrhnou, aby katastrální úřad tento vklad povolil a následně i provedl. Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího podá dle výše uvedené Smlouvy o úschově Schovatel.
- 9.2 V případě, že katastrální úřad vklad práva vlastnického převáděného touto Smlouvou pravomocně zamítne nebo řízení o tomto vkladu před jeho provedením pravomocně zastaví, jsou Strany povinny poskytnout si vzájemně součinnost a odstranit nedostatky, pro které katastrální úřad vklad převáděného vlastnického práva neprovedl, včetně případného uzavření nové kupní smlouvy za shodných podmínek sjednaných touto Smlouvou, s výjimkou těch podmínek, které je nezbytné v nové kupní smlouvě za účelem provedení vkladu změnit, a podat nový návrh na vklad převáděného vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nebudou-li tyto vady odstraněny a nový návrh na vklad podán do 20 (dvaceti) dnů od okamžiku nabytí právních účinků rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu či zastavení řízení, je kterákoli Strana oprávněna od této Smlouvy jednostranně odstoupit.

10. SCHVÁLENÍ SMLOUVY DOZORČÍ RADOU A DOLOŽKA VE SMYSLU § 23 ZÁKONA Č. 129/2000 SB., O KRAJÍCH (KRAJSKÉ ZŘÍZENÍ), V PLATNÉM ZNĚNÍ

- 10.1 Budoucí prodej Předmětu převodu a uzavření této Smlouvy bylo schváleno dozorčí radou Prodávajícího č. 6/2023 na jejím jednání konaném dne 28. 6. 2023 a aktualizováno dle znaleckého posudku dozorčí radou Prodávajícího č. 8/2024 na jejím jednání konaném dne 23. 9. 2024.
- 10.2 Současně se ve smyslu ustanovení § 23 zákona č. 129/2000 Sb. osvědčuje, že prodej Předmětu převodu a tato Smlouva byly schváleny na zasedání Rady LK č. 3./VII, konaném dne 3. 12. 2024.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1 Strany se dohodly, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), v platném znění. Strany se dohodly, že Prodávající zašle Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření této Smlouvy. Prodávající předá bezodkladně Kupujícímu a Schovateli potvrzení o uveřejnění Smlouvy v registru smluv podle ustanovení § 5 odst. 4 Zákona o registru smluv.
- 11.2 Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu § 6 Zákona o registru smluv v platném znění.
- 11.3 Kupující bere na vědomí, že Prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
- 11.4 Smluvní vztahy touto Smlouvou výslovně neupravené nebo upravené jen částečně, se řídí ustanoveními Občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.
- 11.5 Tuto Smlouvu je možné měnit pouze po vzájemné dohodě obou Stran, a to formou vzestupně číslovaných písemných dodatků.
- 11.6 Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě jsou splatné do 7 (sedmi) dnů od doručení jejich písemného vyúčtování druhou Stranou.
- 11.7 Od této Smlouvy je možné jednostranně odstoupit pouze v případech, kdy to tato Smlouva umožňuje. Ustanovení týkající se nároků navazujících na odstoupení od této Smlouvy a ustanovení, které upravují právní vztahy po ukončení této Smlouvy, zůstávají platná a účinná i po odstoupení od této Smlouvy.

- 11.8** Pro případ vzájemného doručování si Strany sjednaly, že veškerá oznámení vyplývající z této Smlouvy budou písemná a budou předána osobně nebo zaslána poštou doporučeně. Písemnost se považuje za doručenou při marném pokusu o doručení poštou, a to patnáctým dnem poté, kdy byla uložena na poště, i když se adresát o jejím uložení nedozvěděl anebo v případě odmítnutí převzetí zásilky se zásilka považuje za doručenou dnem, kdy adresát zásilky její převzetí odmítl. Pro vyloučení pochybností se adresou pro zasílání písemností rozumí adresy uvedené u jednotlivých Stran v záhlaví této Smlouvy a v případě změny korespondenční adresy pak adresa, kterou adresát zásilky předem pro doručování písemně sdělil odesílateli.
- 11.9** Tato Smlouva je sepsána a každou ze Stran i podepsána v celkem 6 (šesti) vyhotoveních s platností originálu každého z nich s tím, že jedno vyhotovení Smlouvy je Stranami podepsáno s jejich úředně ověřenými podpisy a toto vyhotovení bude použito v řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Zbývající vyhotovení (bez úředně ověřených podpisů Stran), jsou po dvou vyhotoveních určena každé ze Stran a jednou pro Schovatele.
- 11.10** Strany prohlašují, že mezi sebou v souvislosti s touto Smlouvou neujednaly ústně ani písemně žádná vedlejší ujednání ve smyslu § 2132 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Následující Příloha tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1: Znalecký posudek ze dne 5.8.2024, číslo položky: 2189-85/2024, vyhotovený [REDACTED]

Strany tímto výslovně prohlašují, že si tuto Kupní smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Silnice LK a.s.

Místo: Jablonec nad Nisou

Datum: 3.12.2024

Jméno: Ing. Petr Správka

Funkce: Předseda představenstva

Jméno: Zdeněk Sameš

Funkce: Místopředseda představenstva

Driving Camp Autodrom Sosnová a.s.

Místo: Jablonec nad Nisou

Datum: 3.12.2024

Jméno: Pavel Dušánek

Funkce: Předseda představenstva

Jméno: Jan Peškař

Funkce: člen představenstva

Příloha č. 1

Znalecký posudek ze dne 5.8.2024, číslo položky: 2189-85/2024, vyhotovený [REDACTED]

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2189-85/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění budovy bez č.p. na p.č. 257/7 v k.ú. Sosnová u České Lípy
a pozemku p.č. 257/3

Znalec:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Zadavatel: Silnice LK a.s. pan [REDACTED]
Československé armády 4805/24
466 01 Jablonec nad Nisou

Číslo jednací: Min. spravedlnosti 61505/2024

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 09.06.2021

Vyhotoveno: V Novém Boru 05.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení administrativní ceny budovy bez č.p. na p.č. 257/7 v k.ú. Sosnová u České Lípy a pozemku p.č. 257/3

1.2. Účel znaleckého posudku

Evidence majetku firmy

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Předmětem ocenění je celý areál včetně pozemku p.č. 257/3
Ocenění bude provedeno v cenové úrovni r. 2021

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 01.08.2024 – bez asistence

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec pracoval pouze s daty získanými z veřejných zdrojů

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Místní šetření ze dne 1.8.2024

Vyhláška MF 488/2020 Sb.

Informace o pozemku - zdroj ČÚZK

Katastrální mapa - zdroj ČÚZK

Pasport budovy - Atelier 4 -Jablonec nad Nisou

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost zdrojů nebyla zpochybněna

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena - cena stanovená dle cenového předpisu

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data nutná k vypracování ocenění byla získána při místním šetření a z podkladů poskytnutých objednatelem

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována v souladu s požadavky prováděcí vyhlášky

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Budova bez č.p. na p.č. 257/7, včetně pozemku p.č. 257/3

Adresa předmětu ocenění: Sosnová
470 01 Sosnová

LV: 477

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa

Obec: Sosnová

Katastrální území: Sosnová u České Lípy

Počet obyvatel: 706

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **665,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{240,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Silnice LK a.s., IČ: 28746503, Československé armády 4805/24, 466 01 Jablonec nad Nisou,
podíl 1 / 1

Bez omezení vlastnických práv

Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici základní pasport budovy zpracovaný firmou Atelier 4 sro Jablonec nad Nisou

Předmětem ocenění nejsou přípojky inženýrských sítí. Znalec neznal jejich přesnou polohu, neznal použité materiály. Přípojky mají značný přesah do sousedních pozemků, které nejsou předmětem tohoto ocenění

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je budova bývalé kotelny ,která je součástí souboru budov v areálu Cestmistrovství Česká Lípa- Sosnová. Budova již řadu let neslouží svému bývalému účelu.

Technologické zařízení pro vytápění bylo kompletně demontováno . Převážná část budovy je dnes bez využití, pouze dřívější prostor na skladování palivového uhlí byl přestavěn na garážová stání techniky na údržbu komunikací.

Budova je připojena na veškeré přípojky - voda, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, elektro a plyn. Přístup je zajištěn po areálových zpevněných komunikacích.

Součástí ocenění jsou příslušné pozemky včetně příslušenství.

3.4. Obsah

1. Budova bývalé kotelny na p.č. 257/7 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Dlažba u vstupu
3. Obruby dlažby
4. Asfaltová plocha u vchodu
5. Oplocení u vjezdu
6. Podezdívka plotu u vjezdu
7. Oplocení kolem cesty k hale
8. Oplocení horní manipulační plochy
9. Podezdívka plotu u skladové haly
10. Asfaltové plochy na p.č. 257/3
11. Betonové obruby asfaltových ploch
12. Pozemky p.č. 257/7 p.č. 257/3
13. Porosty na p.č. 257/3

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Budova byla dříve užívána jako kotelná pro celý areál správy silnic.

Dnes je využívána pouze menší část jako sklad komponentů pro silniční techniku. Z toho důvodu znalec provedl ocenění jako pro budovy „S” - sklady a manipulace

Toto je v souladu s rekolaudací v provedenou v roce 1999

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 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: Ostatní obce	IV	0,90
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 ambulantní 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,918}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,473}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,434}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,473}$$

1. Budova bývalé kotelny na p.č. 257/7 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova bývalé kotelny na p.č. 257/7

Oceňovaná budova je komplet několika konstrukčních stylů a tvarů . Pro stavbu byla dobře využita konfigurace terénu , kdy I. NP je přístupné ze severní strany z úrovně plochy celého areálu a prostor bývalého skladu uhlí byl dostupný z jižní strany po překonání výškového rozdílu terénu.

Základní část - původní kotelná je konstrukčně z ŽB montované konstrukce s monolitickým stropem. Výplň je tvořena vyzdívkou z cihelného zdiva. Administrativní a sociální část je klasicky zděná s plochou , pultovou střechou. Monolitický strop původní kotelny byl dříve podlahou na skladování palivového uhlí. Celá část tohoto skladu paliv je přestřešena ocelovou konstrukcí s vyzděnými boky . V jižním průčelí horní stavby jsou osazena plechová vrata .

Krytina na pultových střechách je ze svařovaných pásů, střešní krytina na ocelové nástavbě je z vlnitých azbestocementových desek.

Okna na sociální a administrativní části jsou obvyklá z doby stavby (konec osmdesátých let) - dřevěná , dvojená, otočná, Okna v bývalém provozu kotelny jsou ze skleněných tvárníc Luxfera.

Dveře jsou běžné plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Vytápěna je pouze administrativní část a sociální zázemí. Zdrojem vytápění plynový kotel a soustava ústředního topení , teplá užitková voda je přímotopeného plynového zásobníku.

Vnitřní povrchy stěn jsou běžné , dvojvrstvé omítky, vnější fasáda je z stříkaného , probarveného Břizolitu. povrchy podlah jsou : sklady - betonová , gletovaná mazanina, v administrativní části je

PVC a keramická dlažba.

Přes svoje stáří je celý objekt v dobrém technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
sociální část	10,6*11,2+2,36*6,37	=	133,75
administrativa	8,52*9,52	=	81,11
schodiště	1,94*10,71	=	20,78
spodní sklad	(15,75+2,37)*(6,37+2,75)	=	165,25
horní sklad	17,5*18,5	=	323,75
střecha horního skladu	17,5*18,5	=	323,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
sociální část	133,75 m ²	3,55 m	474,81
administrativa	81,11 m ²	5,50 m	446,11
schodiště	20,78 m ²	2,70 m	56,11
spodní sklad	165,25 m ²	6,50 m	1 074,13
horní sklad	323,75 m ²	4,50 m	1 456,88
střecha horního skladu	323,75 m ²	0,55 m	178,06
Součet	1 048,39 m²		3 686,10

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 686,10 / 1 048,39	= 3,52 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 048,39 / 6	= 174,73 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
sociální část	(10,6*11,2+2,36*6,37)*(3,55)	=	474,82 m ³
administrativa	(8,52*9,52)*(5,50)	=	446,11 m ³
schodiště	(1,94*10,71)*(2,70)	=	56,10 m ³
spodní sklad	((15,75+2,37)*(6,37+2,75))*(6,50)	=	1 074,15 m ³
horní sklad	(17,5*18,5)*(4,50)	=	1 456,88 m ³
střecha horního skladu	(17,5*18,5)*(0,55)	=	178,06 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
sociální část	NP	474,82 m ³
administrativa	NP	446,11 m ³
schodiště	NP	56,10 m ³
spodní sklad	NP	1 074,15 m ³
horní sklad	NP	1 456,88 m ³
střecha horního skladu	Z	178,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 686,12 m³

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 (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	N	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha pultová a střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná a azbestocementová vlna	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	N	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	N	30,40	100	1,54	46,82
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00

13. Okna	N	3,40	100	1,54	5,24
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					116,19
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1619

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9578
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8966
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1619
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 789,29
Plná cena: 3 686,12 m ³ * 3 789,29 Kč/m ³	=	13 967 777,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 100 = 41,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 41,0 % / 100)	*	0,590
--	---	-------

Budova bývalé kotelny na p.č. 257/7 - věcná hodnota	=	8 240 988,81 Kč
--	---	------------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Budova bývalé kotelny na p.č. 257/7	=	8 240 988,81 Kč
-------------------------------------	---	-----------------

Nákladové ceny - celkem	=	8 240 988,81 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Budova není pronajata , v době místního šetření nebyla užívána. Prostory jsou však udržovány a jsou v pronajímatelném stavu. Výměry byly převzaty z pasportu.

Obvyklá cena pronájmu obdobných prostor se v České Lípě a okolí pohybuje v rozmezí 90-110 Kč/m2/měsíc. Tato cena pro vytápěné prostory

Znalec tyto ceny konzultoval s dvěma místními realitními kanceláři a zvolil cenu obvyklou 100Kč/m2/měsíc pro I. NP - administrativní část se sociálním zázemím .

I. NP- sklad a II. NP sklad- prostory , které nejsou vytápěné byly ohodnoceny na 80Kč/m2/měs

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
část I. NP- kanceláře a sociální zázemí	172,00	1 200,-	17 200,-	206 400,-
část I. NP- sklad	160,00	960,-	12 800,-	153 600,-
část II. NP- sklad	279,00	960,-	22 320,-	267 840,-
Výnosy celkem				627 840,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 627 840,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	504 596,40 Kč
- výměra stavebního pozemku:	4 445,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	619,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	70 268,88 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 513,44 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

627 840,00 * 40 % - 251 136,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 373 190,56 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 741 393,23 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Masivní stavba , která má potenciál pro případnou přestavbu nebo nástavbu

Ocenění nákladovým způsobem CN = 8 240 988,81 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 5 741 393,23 Kč

Rozdíl R = 2 499 595,58 Kč

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

CV + 0.20 R = 6 241 312,35 Kč

Budova bývalé kotelny na p.č. 257/7 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 6 241 312,35 Kč

2. Dlažba u vstupu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$9,9 \cdot 1,8 + 1,8 \cdot 6,7 + 1,7 \cdot 5 = 38,38 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 480,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4590

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 944,26

Plná cena: 38,38 m² * 944,26 Kč/m²

= 36 240,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 40 = 55,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100)

* 0,450

Nákladová cena stavby CS_N

= 16 308,32 Kč

Koeficient pp

* 0,473

Cena stavby CS

= 7 713,84 Kč

Dlažba u vstupu - cena zjištěná

= 7 713,84 Kč

3. Obruby dlažby

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.12. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m², lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

$$9,9 + 8 + 7 + 5 + 6 = 35,90 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 265,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4590

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 521,31

Plná cena: 35,90 m * 521,31 Kč/m

= 18 715,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 40 = 55,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 55,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,450
=	8 421,76 Kč
*	0,473
=	3 983,49 Kč

Obruby dlažby - cena zjištěná

= 3 983,49 Kč

4. Asfaltová plocha u vchodu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$16,5 * 9,35 = 154,28 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 475,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4590

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 934,42

Plná cena: $154,28 \text{ m}^2 * 934,42 \text{ Kč/m}^2$

= 144 162,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 61 = 67,2 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 67,2 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,328
=	47 285,24 Kč
*	0,473
=	22 365,92 Kč

Asfaltová plocha u vchodu - cena zjištěná

= 22 365,92 Kč

5. Oplocení u vjezdu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$1,3 * (11,77 + 22,18) = 44,14 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 44,14 m² * 815,76 Kč/m²

=	450,-
*	0,8000
*	2,2660
=	815,76
=	36 007,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 46 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 46 = 78,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 78,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,217
=	7 813,66 Kč
*	0,473
=	3 695,86 Kč

Oplocení u vjezdu - cena zjištěná

=	3 695,86 Kč
---	--------------------

6. Podezdívka plotu u vjezdu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

33,95 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 33,95 m * 1 722,16 Kč/m

=	950,-
*	0,8000
*	2,2660
=	1 722,16
=	58 467,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 60 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	23 386,93 Kč
*	0,473
=	11 062,02 Kč

Podezdívka plotu u vjezdu - cena zjištěná

=	11 062,02 Kč
---	---------------------

7. Oplocení kolem cesty k hale

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$98,62 \times 1,8 = 177,52 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	525,71
Plná cena: $177,52 \text{ m}^2 * 525,71 \text{ Kč/m}^2$	=	93 324,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 41 = 75,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,6 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,244
=	22 771,07 Kč
*	0,473
=	10 770,72 Kč
=	10 770,72 Kč

Oplocení kolem cesty k hale - cena zjištěná

8. Oplocení horní manipulační plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$1,5 * 56,6 = 84,90 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	525,71
Plná cena: $84,90 \text{ m}^2 * 525,71 \text{ Kč/m}^2$	=	44 632,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 51 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 51 = 80,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,196
=	8 748,02 Kč
*	0,473
=	4 137,81 Kč

Oplocení horní manipulační plochy - cena zjištěná

= **4 137,81 Kč**

9. Podezdívka plotu u skladové haly

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.17. Podezdívka z prefa dílů tl. do 300 mm do výšky 600 mm - šedá

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

56,60 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 780,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2660

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 413,98**

Plná cena: 56,60 m * 1 413,98 Kč/m

= **80 031,27 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 61 = 67,2 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 67,2 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,328
=	26 250,26 Kč
*	0,473
=	12 416,37 Kč

Podezdívka plotu u skladové haly - cena zjištěná

= **12 416,37 Kč**

10. Asfaltové plochy na p.č. 257/3

vjezdový pruh

9,15 * 30,5 = 279,07 m²

část parkoviště

6,05 * 35,4 = 214,17 m²

cesta ke skladu

4,60 * 67,3 = 309,58 m²

manipulační plocha

37,75 * 19,14 = 722,53 m²

plocha od parkoviště k budově

62,1 * 6,9 = 428,49 m²

asfaltové plochy celkem

1.953,84 m²

Plochy nebyly zaměřeny geodeticky , pouze běžnými měřicími prostředky- pásmo, laser

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1 953,84 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	475,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	934,42
Plná cena: 1 953,84 m ² * 934,42 Kč/m ²	=	1 825 707,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 61 = 67,2 %
Koeficient opotřebení: (1 - 67,2 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,328
=	598 831,95 Kč
*	0,473
=	283 247,51 Kč

Asfaltové plochy na p.č. 257/3 - cena zjištěná = **283 247,51 Kč**

11. Betonové obruby asfaltových ploch

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu
0,05 m², lože z betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

26,7+25+15,6+43+32+15+29,5 = 186,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	370,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	727,86
Plná cena: 186,80 m * 727,86 Kč/m	=	135 964,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 56 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 56 = 73,2 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 73,2 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,268
=	36 438,42 Kč
*	0,473
=	17 235,37 Kč

Betonové obruby asfaltových ploch - cena zjištěná

= **17 235,37 Kč**

12. Pozemky p.č. 257/7 p.č. 257/3

Oceňovaný pozemek 257/7 není celý zastavěn budovou. Část je upravena zámkovou dlažbou jako parkovací plocha.

Pozemek p.č. 257/3 je užíván společně s p.č. 257/7 . Je oplocen. Pozemky tvoří funkční celek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,473$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,473 = 0,473$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	240,-	0,473		113,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	257/7	816	113,52	92 632,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	257/3	3 629	113,52	411 964,08
Stavební pozemky - celkem			4 445		504 596,40

Pozemky p.č. 257/7 p.č. 257/3 - cena zjištěná celkem = **504 596,40 Kč**

13. Porosty na p.č. 257/3

Porosty jsou zastoupeny cca 8 ks bříza, 14ks borovice a 3ks osika

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

Celková cena pozemku:	Kč	504 596,40
Celková výměra pozemku	m ²	4 445,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	350,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	39 732,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 582,58

Porosty na p.č. 257/3 = **2 582,58 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Budova bývalé kotelny na p.č. 257/7 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	6 241 312,- Kč
2. Dlažba u vstupu	7 714,- Kč
3. Obruby dlažby	3 983,- Kč
4. Asfaltová plocha u vchodu	22 366,- Kč
5. Oplocení u vjezdu	3 696,- Kč
6. Podezdívka plotu u vjezdu	11 062,- Kč
7. Oplocení kolem cesty k hale	10 771,- Kč
8. Oplocení horní manipulační plochy	4 138,- Kč
9. Podezdívka plotu u skladové haly	12 416,- Kč
10. Asfaltové plochy na p.č. 257/3	283 248,- Kč
11. Betonové obruby asfaltových ploch	17 235,- Kč
12. Pozemky p.č. 257/7 p.č. 257/3	504 596,- Kč
13. Porosty na p.č. 257/3	2 583,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **7 125 120,- Kč**

slovy: sedm milionů jedno sto dvacet pět tisíc jedno sto dvacet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena byla stanovena v rozsahu se zadáním objednatelem a dle předepsaných postupů

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu sp. zn. Asf 178/2015-39 ze dne 11.8.2016 jsou ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu cenami bez daně z přidané hodnoty

5. 2. Kontrola postupu

Kontrola byla prováděna průběžně během zpracování

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení administrativní ceny budovy bez č.p. na p.č. 257/7 v k.ú. Sosnová u České Lípy a pozemku p.č. 257/3

Zjištěná cena - celkem:

7 125 120,- Kč

slovy: sedm milionů jedno sto dvacet pět tisíc jedno sto dvacet Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly shledány skutečnosti , které by snižovaly přesnost závěru ZP

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Situace areálu	1
Půdorys I. NP	1
Řezy	1
Půdorys II. NP	1
Mapa oblasti	1
Mapa KN	1
Informace o pozemcích	2

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se posudek určený k přezkumu

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přizváni

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.2003 pod č.j. Spr. 6603/2003 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2189-85/2024.

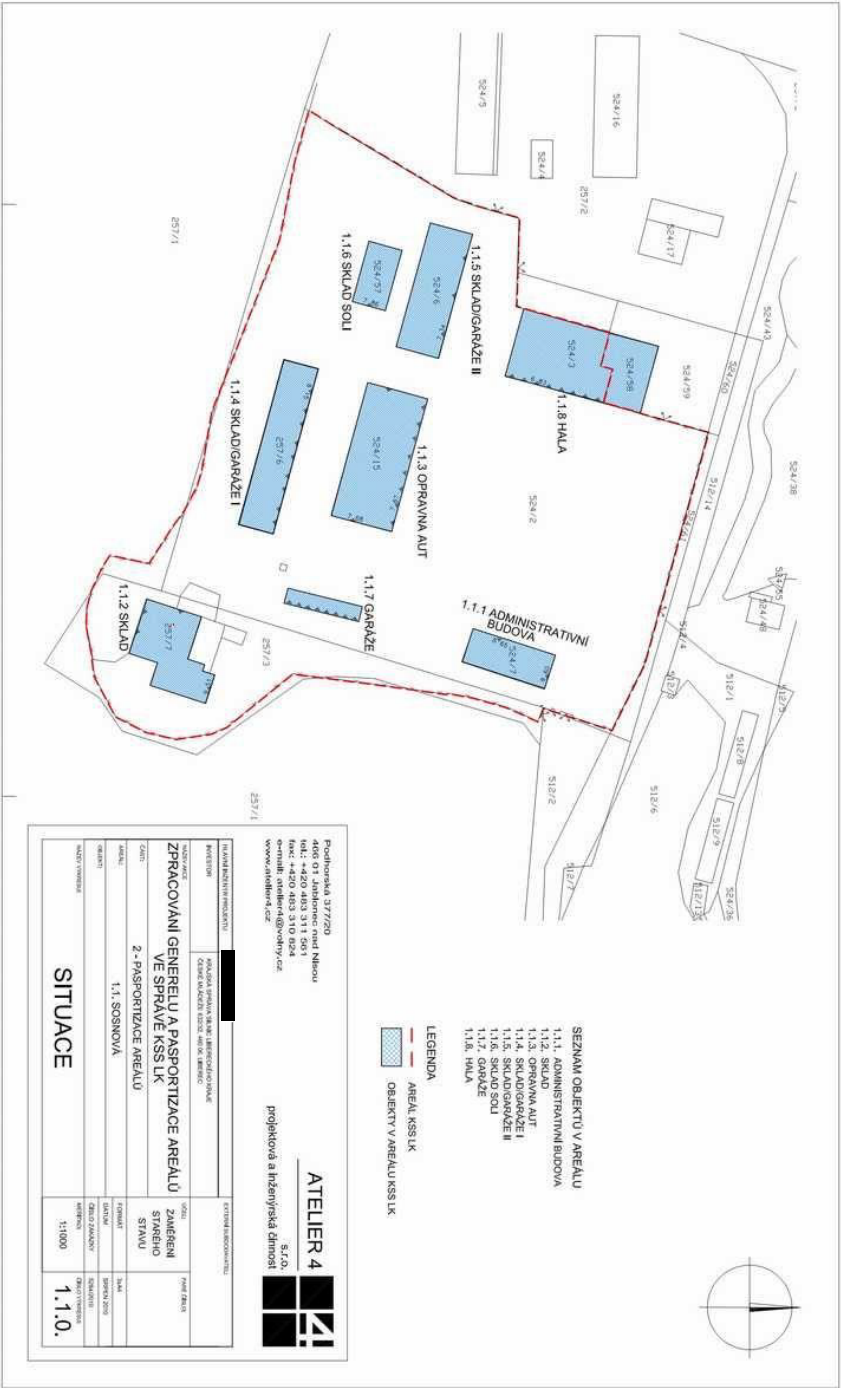
V Novém Boru 05.08.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

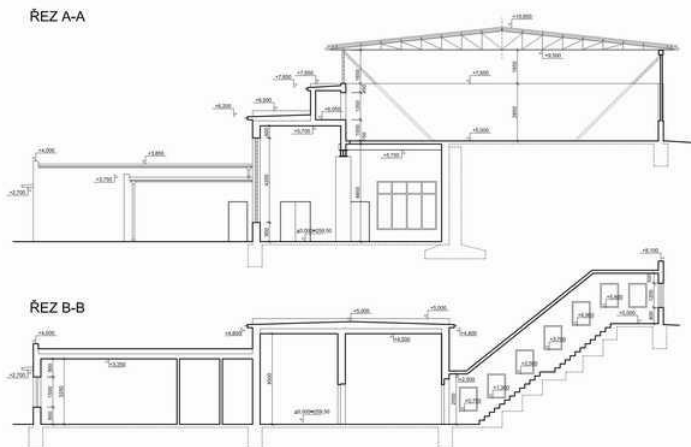


Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.7.

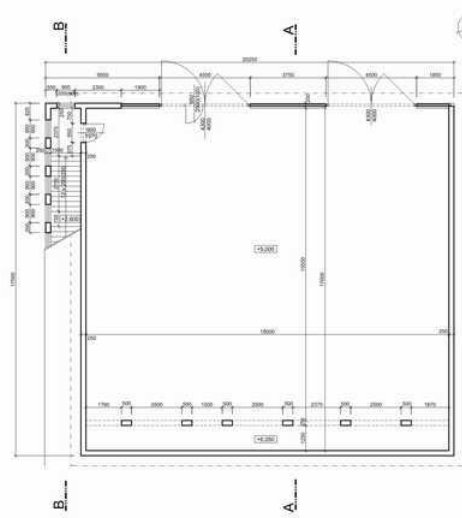
Situace areálu



Řezy



PŮDORYS II. NP



±0.000=259.50

SCHEMA AREÁLU:

- 1.1.1. ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA
- 1.1.2. SKLAD
- 1.1.3. OPRAVNÁ AUT
- 1.1.4. SKLAD/GARÁŽE I
- 1.1.5. SKLAD/GARÁŽE B
- 1.1.6. SKLAD SOLI
- 1.1.7. GARÁŽE
- 1.1.8. HALA

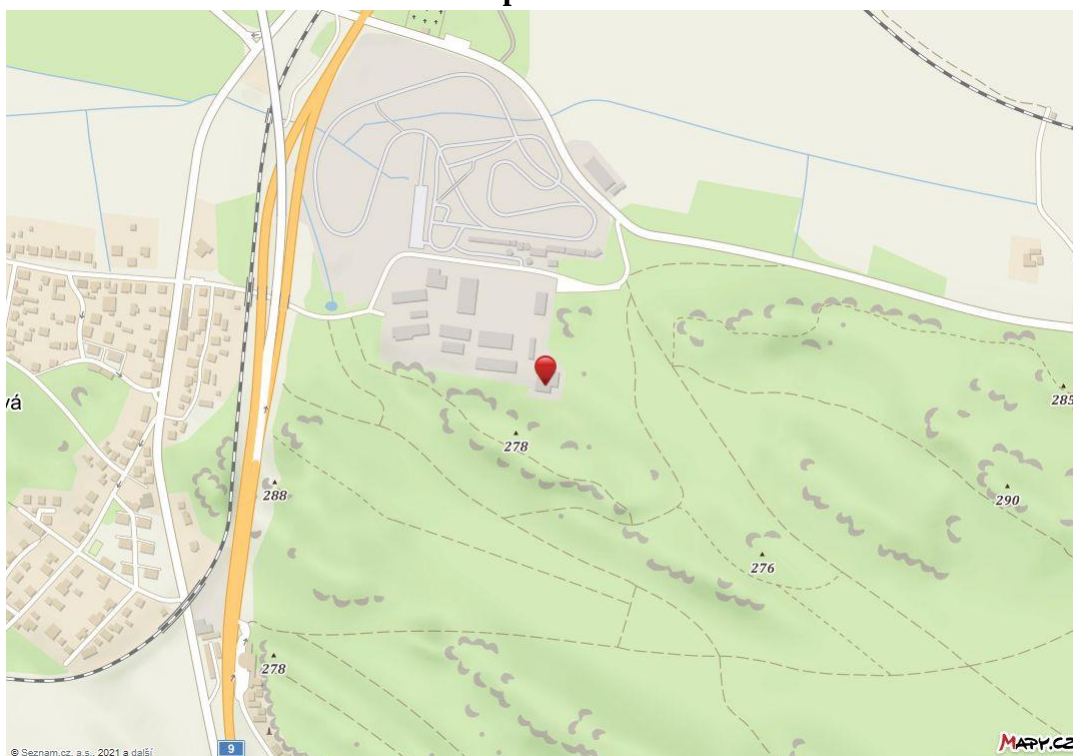
Podpora: 037700
400 01 Jaskaničská 1400
tel: +420 483 311 501
fax: +420 483 310 824
e-mail: atelier4@atelier4.cz
www.atelier4.cz

ATELIER 4

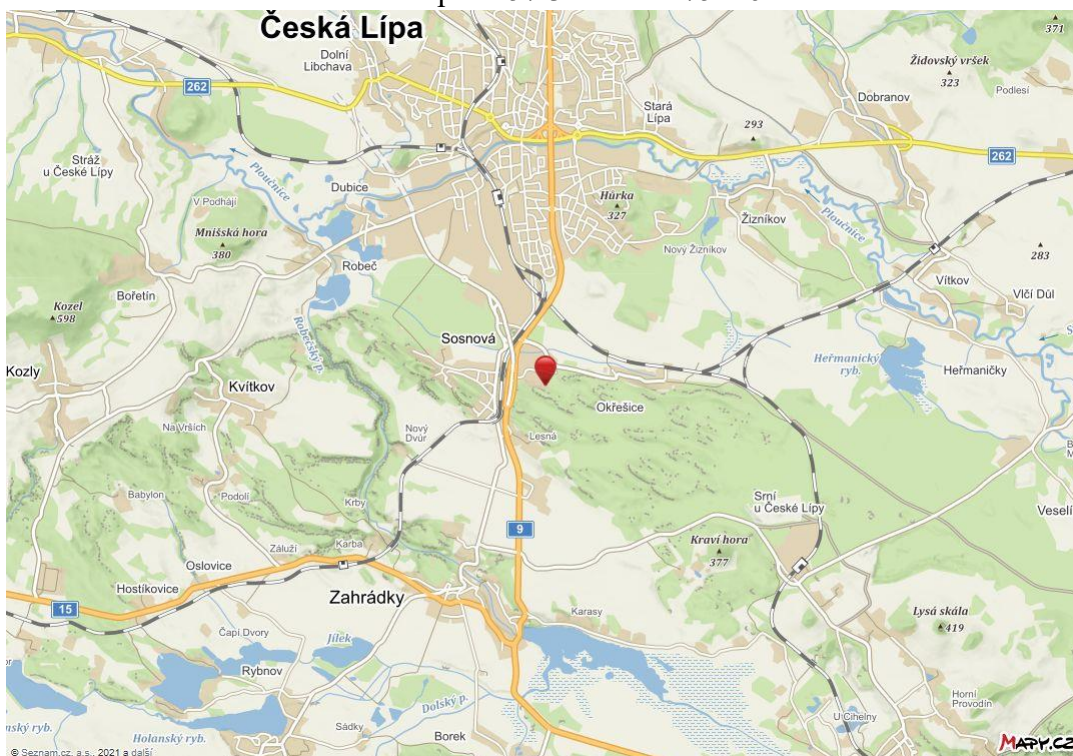
projektová a inženýrská činnost

Název projektu: [redacted]		Kód projektu: [redacted]	
Zpracovatel: [redacted]		Zpracovatel: [redacted]	
Zpracování GENERELU A PASPORTIZACE AREÁLU VE SPRÁVĚ KSS LK		Zpracování: [redacted]	
Zpracování: [redacted]		Zpracování: [redacted]	
1.1. SKLAD		1.1. SKLAD	
1.1.2. SKLAD		1.1.2. SKLAD	
PŮDORYS 2.NP		1:100	

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 257/3 v k.ú. č. 752461



Pozemek p.č. 257/3 v k.ú. č. 752461

Kopie katastrální mapy ze dne 1.8.2024

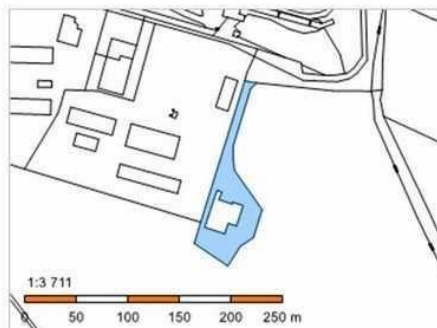


Pozemek p.č. 257/3 v k.ú. č. 752461

Informace o pozemku 257/3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	257/3
Obec:	Sosnová [562076]
Katastrální území:	Sosnová u České Lípy [752461]
Číslo LV:	477
Výměra [m ²]:	3629
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	Podíl
Silnice LK a.s., Československé armády 4805/24, Rýnovice, 46605 Jablonec nad Nisou	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

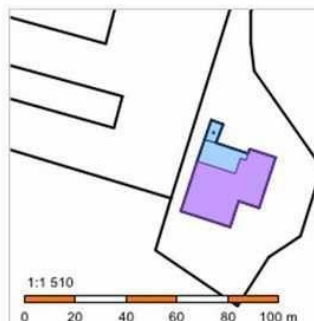
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.08.2024 11:00.

Informace o pozemku 257/7

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	257/7
Obec:	Sosnová [562076]
Katastrální území:	Sosnová u České Lípy [752461]
Číslo LV:	477
Výměra [m ²]:	816
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:	stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 257/7
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Silnice LK a.s., Československé armády 4805/24, Rýnovice, 46605 Jablonec nad Nisou	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.08.2024 15:00.