

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 13:31:24

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

FinReal Liberec, a.s., České mládeže 594/33, Liberec VI- 28714181
 Rochlice, 46006 Liberec

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

447/1	362	ostatní plocha	ostatní komunikace	
-------	-----	----------------	--------------------	--

447/2	60	ostatní plocha	ostatní komunikace	
-------	----	----------------	--------------------	--

447/3	26	ostatní plocha	ostatní komunikace	
-------	----	----------------	--------------------	--

447/4	161	ostatní plocha	zeleň	
-------	-----	----------------	-------	--

468/1	1729	ostatní plocha	manipulační plocha	
-------	------	----------------	--------------------	--

468/2	434	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, doprava

Stavba stojí na pozemku p.č.: 468/2

468/3	182	ostatní plocha	jiná plocha	
-------	-----	----------------	-------------	--

468/13	1707	ostatní plocha	manipulační plocha	
--------	------	----------------	--------------------	--

469/1	63821	ostatní plocha	manipulační plocha	
-------	-------	----------------	--------------------	--

469/2	532	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 469/2

469/3	35	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 469/3

469/4	933	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 469/4

469/5	1146	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	------	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, doprava

Stavba stojí na pozemku p.č.: 469/5

469/6	48	ostatní plocha	manipulační plocha	
-------	----	----------------	--------------------	--

469/7	270	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, doprava

Stavba stojí na pozemku p.č.: 469/7

469/8	71	ostatní plocha	manipulační plocha	
-------	----	----------------	--------------------	--

469/9	43	ostatní plocha	manipulační plocha	
-------	----	----------------	--------------------	--

469/10	127	zastavěná plocha a		
--------	-----	--------------------	--	--

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 13:31:24

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, doprava		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 469/10		
469/13	505 zastavěná plocha a	
nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 469/13		
469/14	566 zastavěná plocha a	
nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 469/14		
469/35	2460 ostatní plocha	manipulační plocha
470/2	2137 ostatní plocha	ostatní komunikace
470/6	141 ostatní plocha	jiná plocha
472/2	3275 zastavěná plocha a	
nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, doprava		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 472/2		
1690	508 zastavěná plocha a	
nádvoří		
Součástí je stavba: Liberec VI-Rochlice, č.p. 594, doprava		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1690		
1691	1503 zastavěná plocha a	
nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, doprava		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1691		
1692	244 zastavěná plocha a	
nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, doprava		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1692		

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

~ Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.2237-2706/2014

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 468/13

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2014 12:49:27. Zápis proveden dne 29.05.2014.

V-3687/2014-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.2237-2706/2014

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 13:31:24

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 447/4, Parcela: 470/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná EP-12-4000815/VB01 ze dne 11.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2014 12:47:14. Zápis proveden dne 29.05.2014.

V-3686/2014-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.2331-346/2014

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 468/13, Parcela: 469/35

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2015 09:45:00. Zápis proveden dne 05.10.2015.

V-9970/2015-505

Pořadí k 10.09.2015 09:45

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.2331-346/2014

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 469/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2015 09:30:00. Zápis proveden dne 14.10.2015.

V-10300/2015-505

Pořadí k 18.09.2015 09:30

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.2084-073/2012

Oprávnění pro

Bonett Energie a.s., Křižíkova 237/36a, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 28253655

Povinnost k

Parcela: 468/13, Parcela: 468/2, Parcela: 469/35

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 05.12.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2017 08:30:00. Zápis proveden dne 28.03.2017.

V-2318/2017-505

Pořadí k 03.03.2017 08:30

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo přístupu a příjezdu k plnicí stanici

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 13:31:24

Obec: 563889 Liberec

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Praha 8, RČ/IČO: 28253655

Povinnost k

Parcela: 469/10. Parcela: 469/35

V-2318/2017-505

Pořadí k 03.03.2017 08:30

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo přístupu a příjezdu k čerpací stanici na dobu do 31.12.2024

Oprávnění pro

Praha 8, RČ/IČO: 28253655

Povinnost k

Parcela: 469/10, Parcela: 469/35

V-2403/2017-505

Pořadí k 06.03.2017 08:15

- o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.2087-073/2012 na dobu do 31.12.2024

Oprávnění pro

Praha 8, RČ/IČO: 28253655

Povinnost k

Parcela: 447/3, Parcela: 468/13, Parcela: 468/2, Parcela: 469/35

V-2403/2017-505

Pořadí k 06.03.2017 08:15

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.2593-184/2019

Oprávnění pro

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 468/13, Parcela: 469/35

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-4015913/005 ze dne 12.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2019 09:30:00. Zápis proveden dne 15.08.2019.

Y-6671/2019-505

Pořadí k 18.07.2019 09:30

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 13:31:24

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 497

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.2608-4447/2019

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 468/13, Parcela: 469/35

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IV-12-4014875/VB/003 ze dne 08.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2019 11:36:15. Zápis proveden dne 07.11.2019.

v-9634/2019-505

Pořadí k 16.10.2019 11:36

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.2633-21/2019
doba trvání: na dobu určitou do 31.8.2022 s automatickým prodloužením o dobu dalších 5 let

Oprávnění pro

Autocentrum Nord, a.s., České mládeže 594/33, Liberec
VI-Rochlice, 46006 Liberec, RČ/IČO: 28714199

Povinnost k

Parcela: 469/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.142019 ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 12:54:01. Zápis proveden dne 27.07.2020.

v-5914/2020-505

Pořadí k 01.07.2020 12:54

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty
doba trvání: na dobu určitou do 31.8.2022 s automatickým prodloužením o dobu dalších 5 let

Oprávnění pro

Autocentrum Nord, a.s., České mládeže 594/33, Liberec
VI-Rochlice, 46006 Liberec, RČ/IČO: 28714199

Povinnost k

Parcela: 447/1, Parcela: 470/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.142019 ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 12:54:01. Zápis proveden dne 27.07.2020.

v-5914/2020-505

Pořadí k 01.07.2020 12:54

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.2633-21/2019
doba trvání: na dobu určitou do 31.8.2022 s automatickým prodloužením o dobu dalších 5 let

Oprávnění pro

ČSAD Liberec, a.s., České mládeže 594/33, Liberec VI-
Rochlice, 46006 Liberec, RČ/IČO: 25045504

Povinnost k

Parcela: 469/1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 13:31:24

Obec: 563889 Liberec

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-5915/2020-505

Pořadí k 01.07.2020 12:56

- o Věcné břemeno (podle listiny)

dobu trvání: na dobu určitou do 31.8.2022 s automatickým prodloužením o dobu dalších 5 let

Oprávnění pro

ČSAD Liberec, a.s., České mládeže 594/33, Liberec VI-
Rochlice, 46006 Liberec, RČ/IČO: 25045504

Povinnost k

Parcela: 447/1, Parcela: 470/2

V-5915/2020-505

Pořadí k 01.07.2020 12:56

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vzťahu

o Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti

samoobslužná myčka vozidel

Oprávnění pro

WITTICO CZ, spol. s r.o., Děčín XXVII-Březiny 205,
40502 Děčín, RČ/IČO: 25029223

Povinnost k

Parcela: 468/13, Parcela: 469/35

Listina Prohlášení vlastníka stroje o výhradě vlastnictví stroje (§ 508 obč.z.) ze dne 30.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2017 10:51:53. Zápis proveden dne 12.04.2017.

Z-2003/2017-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Výpis z obchodního rejstříku prokazující rozdělení obchodní společnosti ze dne 14.06.2010.

Z-6689/2010-505

Pro: FinReal Liberec, a.s., České mládeže 594/33, Liberec VI-
Rochlice, 46006 Liberec

RČ/IČO: 28714181

o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí N 590/2024 ze dne 16.01.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 14:47:10. Zápis proveden dne 23.01.2025.

V-474/2025-505

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.



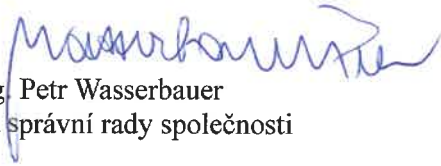
Smlouva č.102017-Dodatek č.2-Příloha č.3

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ Autocentrum Nord, a.s. č. 102017 -Dodatek č.2

Věc: soupis movitých věcí tvořící vnitřní vybavení budovy č. „H“ a „S“ tj. převážně věci pevně spojené se stavbou anebo s pozemkem ke stavbě opravy vozidel a skladu ND

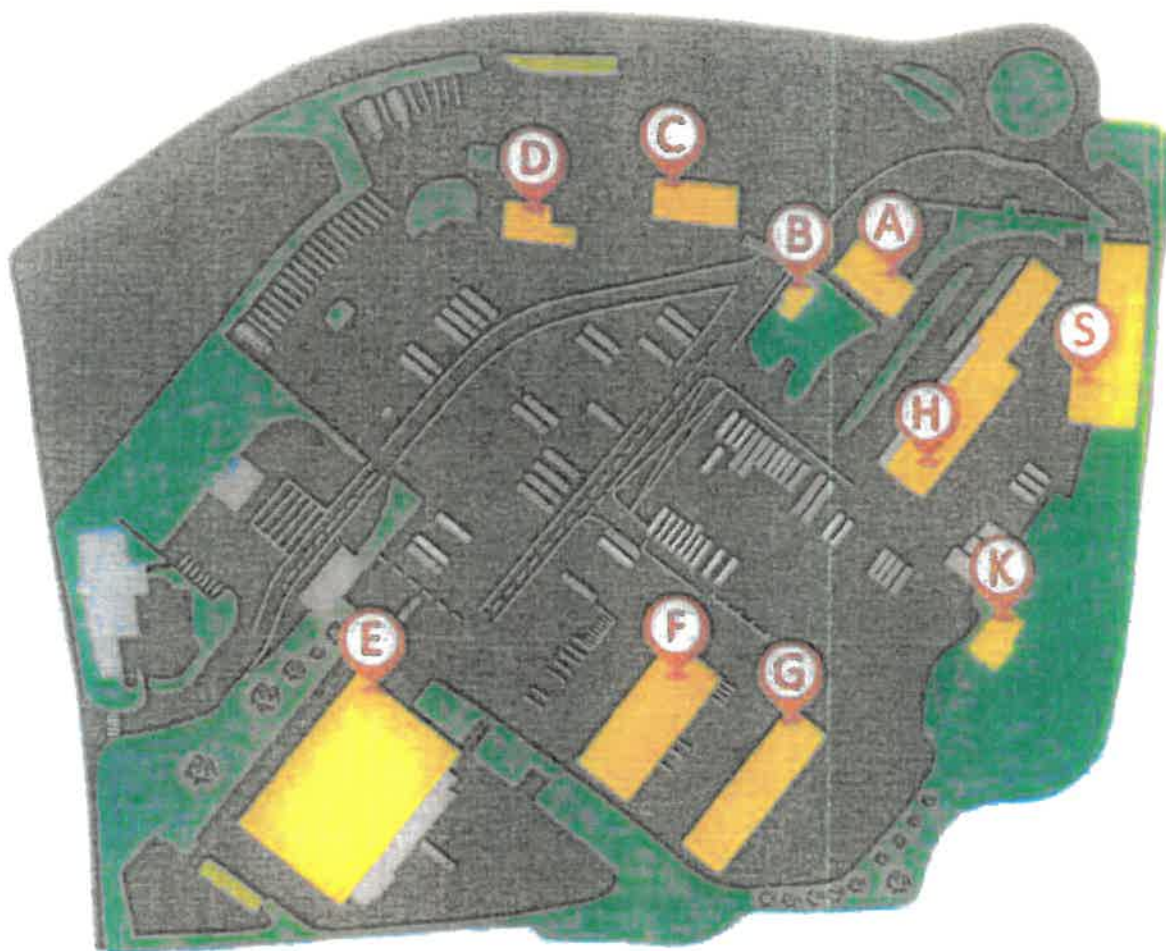
Inv. číslo	Název	Pořizovací cena v Kč bez DPH	Poznámka -stav zařízení
E1812004	rozvaděč elektrické energie	1.258 769,00	
E1812015 – 2x	skladiště - plechová kolna pro skladování pneu	473 866,00	
E2823011	nádvoří vč. osvětlení	15 321 796,05	
E1801007	sociální zařízení vč. akumulární nádrže	3.614 981,18	
E1812043	portálový jeřáb a příslušenstvím	4 592 280,00	
C6429006	větrník	10 537,00	
D2827009	vodovod vč. vybavení sociálních zařízení a WC	1.002 136,20	
C6429007	větrník	38 111,00	
B5348003	světelné logo :BUS SERVIS“, „PNEUSERVIS“	81 102,00	
C2019001	akumulární nádrž	169 835,00	
C2020002	technologie zařízení pro výměnu olejů vč.-nádrží	3 864 315,00	
C2021003	rolovací vrata vč. příslušenství	2 538 612,00	
C2021004	rotační zkušební stolice pro kontrolu brzd	1 872 420,00	
C2021001	skladové regály	1 287 520,00	
C2024005	elektricky rolovací žaluzie v budově „S“	160 480,00	

V Liberci dne 13.3.2025

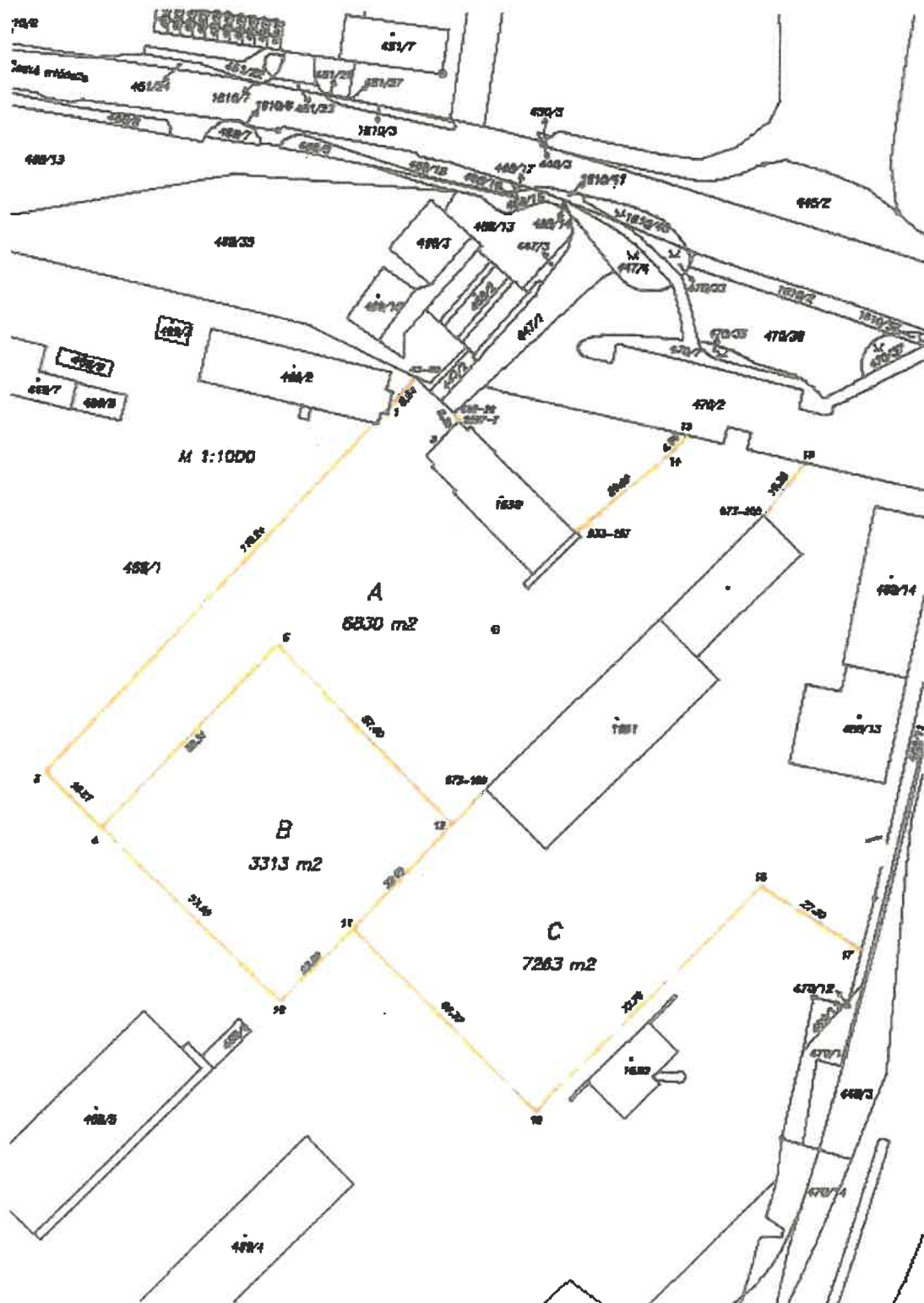

Ing. Petr Wasserbauer
předseda správní rady společnosti

ORIENTAČNÍ PLÁNEK

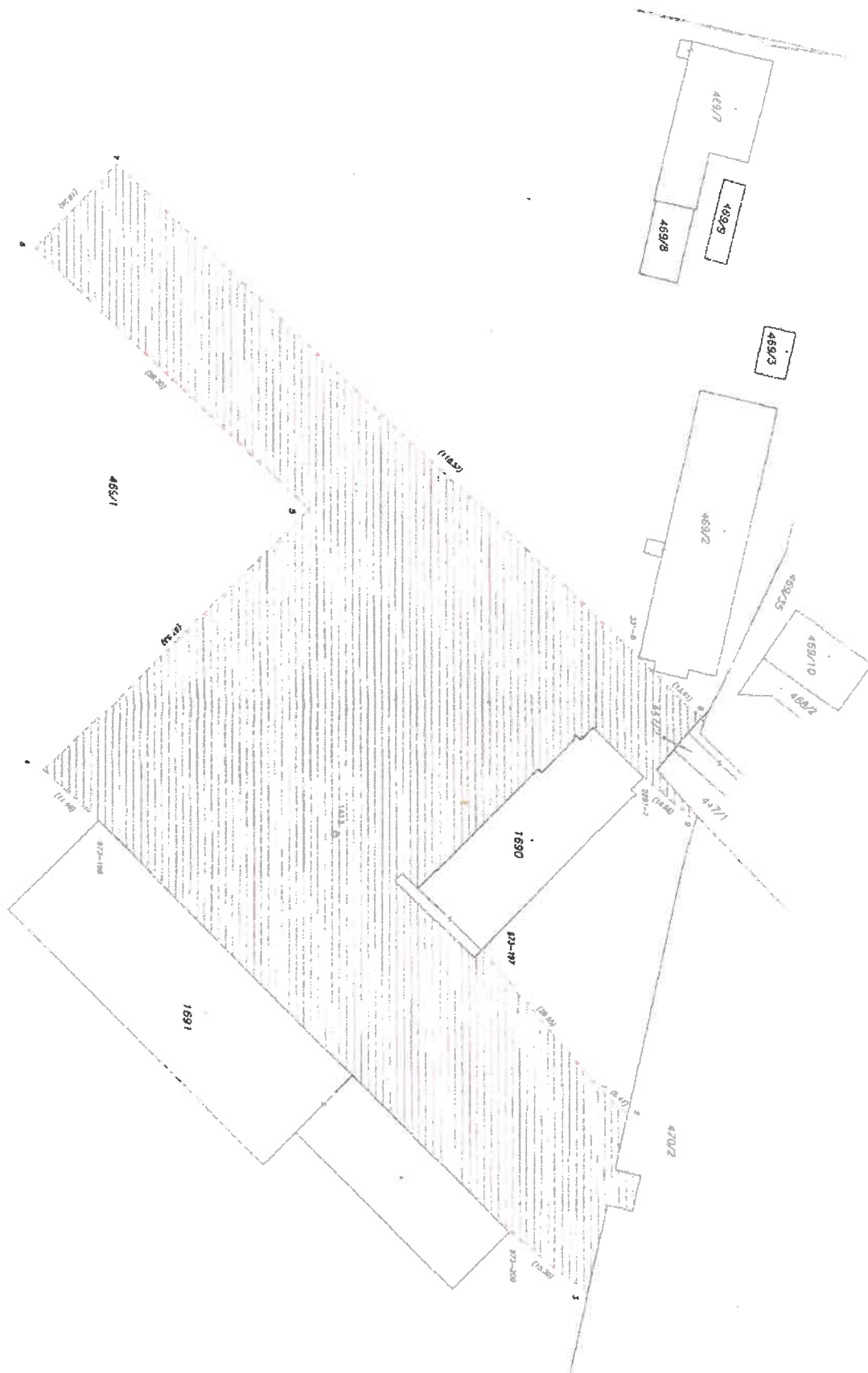
areálu společnosti FinReal Liberec, a.s. ul. České mládeže 594/33



- | | |
|------------------|-------------------------|
| A Administrativa | F GEIS-hala č. 2 |
| B Budova mistrů | G GEIS-hala č. 3 |
| C FinReal | H Opravna vozidel |
| D Myčka vozidel | I Sklad ND - pneuservis |
| E EXPRERS VAN | K Kotelna |









Zaměření GEOMETR v.o.s.

GEOMETR v.o.s.
Máchova 39 466 01 Jablonec n.N.
Mob 603 912 205

TECHNICKÁ ZPRÁVA

Název zakázky : Geodetické zaměření skutečného stavu pronájmu
na p.p.č.469/1 a 469/2

Číslo zakázky : 46/2017
Zadavatel : ČSAD Liberec, a.s., České mládeže 594/33, 460 06 Liberec VI

Katastrální území : Rochlice
Obec : Liberec
Okres : Liberec
Souřadnicový systém : S - JTSK
Výškový systém : B.p.v.
Měřítko : 1 : 500
Mapový list : Liberec 5-8/23, 5-8/14, 5-8/21
Třída přesnosti : 3

Technické údaje : Skutečný stav pronájmu dotčené pozemkové parcely 469/1,
469/2
Výměry jednotlivých dílů :
díl A = 6830 m² (přístupová plocha, výměra včetně kousků z
p.p.č.469/2)
díl B = 3313 m² (parkoviště)
díl C = 7263 m² (odstavné a manipulační plochy)

Podrobné měření : Bylo provedeno geodeticky, totální stanicí TRIMBLE 5503 DR
Standard + TRIMBLE GPS, s polohovým připojením na
podrobné body k.ú. Rochlice+body GPS.
Zaměření situace a průběhu bylo provedeno polární metodou.
Výškové připojení – GPS.

Zadavatel obdrží : Technická zpráva 4 x
Výkres skutečného stavu v měř. 1:1000 4 x
Seznam souřadnic 4 x
CD (soubory formáty *.DGN, *.TXT, *.PDF) 1 x

V Jablonci nad Nisou

dne : 17.8.2017

Vypracoval : Martin Pochyla



GEOMETR v.o.s.
Máchova 39 466 01 Jablonec n.N.
Mob 603 612 205

SEZNAM SOUŘADNIC PODROBNÝCH BODŮ SITUACE

Geodetické zaměření skutečného stavu pronájmu
na p.p.č.469/1 a 469/2 (st.)

k.ú. Rochlice

č.b.	Y	X	Z	Tř.př.	Poznámka
682314000010001	688716.70	976485.71	401.76	3	
682314000010002	688717.17	976485.59	401.73	3	
682314000010003	688795.43	976569.87	402.01	3	
682314000010004	688782.37	976582.56	401.42	3	
682314000010005	688742.10	976540.39	400.97	3	
682314000011006	688707.55	976499.49	401.47	3	
682314000010006	688707.56	976499.49	401.48	3	
682314000010007	688708.78	976496.70	401.51	3	
682314000010008	688700.85	976488.77	401.55	3	
682314000010009	688707.27	976494.78	401.59	3	
682314000010010	688741.20	976622.56	399.05	3	
682314000010011	688724.47	976605.51	399.04	3	
682314000010012	688701.97	976581.39	399.03	3	
682314000010013	688648.18	976491.35	399.92	3	
682314000010014	688651.79	976495.41	400.33	3	
682314000010015	688620.97	976497.65	399.04	3	
682314000010016	688630.66	976595.29	396.45	3	
682314000015017	688648.71	976583.83	397.03	3	
682314000010018	688684.93	976645.29	397.29	3	
682314000010019	688682.59	976647.59	396.86	3	
682314000010017	688607.61	976609.92	0.00	3	
682314009730197	688674.00	976514.14	0.00	3	
682314009730200	688630.51	976510.01	0.00	3	
682314009730199	688694.07	976573.22	0.00	3	
682314005680026	688702.00	976486.93	0.00	3	
682314022970007	688700.86	976489.00	0.00	3	

V Jablonci nad Nisou
Pochyla

dne : 17.8.2017

Vypracoval : Martin

Smlouva č. 102017, Dodatek č. 2 – Příloha č.4



Autocentrum Nord, a.s. „Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání“ č. 102017, Dodatek č. 2

Kalkulace nájemného pro rok 2025 (s účinností od 1.4.2025 do 31.12.2025)

Kalkulace nájemného a služeb	Celková plocha nájmu v m2	Cena za m2/rok dle znalce	Nájemné bez DPH/měsíc Kč	Nájemné bez DPH/rok Kč
p.p.č. 1691: kancelářské plochy, dílenské prostory opraven vč. společných prostor a sociálních zařízení, pracovního prostoru opraven a prostor na občerstvení a odpočinek- budova „H“	1503	1 100,00	137 775,00	1.653300,00
p.p.č. 469/13: budova pneuservisu + čalounická dílna vč. sociálního zařízení, skladů pneumatik a haly pro opravy pneumatik – budova „S“	505	1 000,00	42 083,33	505 000,00
p.p.č. 469/14: Sklad ND, kanceláře v sociální sekci, soc. zařízení, – budova „S“	566	1 100,00	51 883,33	622 600,00
p.p.č. 469/1 odstavné a manipulační plochy díl „C“	7263	100	60 525,00	726 300,00
Nájemné za budovy a pozemky celkem			292 266,66	3 507 200,00
Teplo- přefakturace dle dodavatele plynu ČEZ +10 % z fakturované částky za odebrané teplo společností Autocentrum Nord, a.s., a to za údržbu a opravy zdroje tepla a jeho rozvodů (nejedná se o 10 % podíl z celkové fakturace odebrané spol. FinReal Liberec, a.s.)		Podíl z celkové faktury+ 10 % podíl z odebraného tepla společností Autocentrum Nord, a.s. za údržbu a opravy zdroje tepla a jeho rozvodů	48,20 % +10 %	
Vodné a stočné účtováno paušálem			9 515,48	114 185,76
Elektrická energie-přefakturace dle dodavatele ČEZ +10 % z fakturované částky za odebrané el. energie společností Autocentrum Nord, a.s., a to za údržbu a opravy rozvodů elektrické energie (nejedná se o 10 % podíl z celkové fakturace odebrané spol. FinReal Liberec, a.s.)		Podíl z celkové faktury +10 % podíl z odebrané el. energie společností Autocentrum Nord, a.s. za údržbu a opravy rozvodů el. energie	15,94 % + 10,00 %	
Služby-, revize,technická způsobilost zařízení ve vlastnictví Pronajímatele-elektroinstalace, jeřáb (účtováno paušálem) Služby-letní umývárna vozidel vč. rampy s použitím vlastního vysokotlakého čistícího stroje (paušál)			11 070,50 5 535,25	132 846,00 66 423,00
Služby hrazené paušálem celkem (bez dodávek energií)			26 121,23	313 454,76
Parc. č. 469/1: Společné přístupové cesty a manipulační plochy uvnitř areálu díl „A“ - Smlouva č. 142019 (měsíční paušál fakturován zvlášť)				
Paušál za užívání přístupové cesty-fakturuje se zvlášť				
Fakturace nájemného za předmět smlouvy + služby hrazené paušálem			318 387,89	3.820 654,76

Zdůvodnění:

Pronajímatel při stanovení kalkulace nájemného na období od 1.4.2025 do 31.12.2025 pro Nájemce Autocentrum Nord,a.s. použil nejnížší – spodní hranici rozpětí jednotkového nájemného stanoveného znaleckým posudkem č. 90113/2024 ze dne 15.11.2024 znalce ESTIMATES Consulting s.r.o. Teplice.

-V období roků 2023-2024 byla u všech nemovitostí (staveb) provedena nákladná rekonstrukce staveb.

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 90113/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, ceny a odhady - oceňování nemovitostí a podniků.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitých věcí a výše obvyklého nájmu - provozního areálu č. p. 594 v k.ú. Rochlice u Liberce, obec Liberec, LV č. 497.

Znalec: ESTIMATES Consulting s.r.o.
Mírové nám. 3057
415 01 Teplice
telefon: 606 901 377
e-mail: laibl@estimates.cz
Číslo posudku v evidenci znalce: 116/1316/2024

Zadavatel: FinReal Liberec a.s., IČ: 287 14 181
České mládeže 594/33
46006 Liberec VI-Rochlice

Počet stran: 62 vč. 14 stran příloh

Počet vyhotovení: 4

Podle stavu ke dni: 4.10.2024

Vyhotoveno: V Teplicích 15.11.2024

3. Výnosová hodnota

3.1. Provozní areál čp. 594 ul. České Mládeže, Liberec

Jedná se o provozní areál tvořený administrativní budovou a provozními objekty (dílňy, sklady), nacházejí na jižním okraji města v městské části Rochlice u rychlostní komunikace č. 35. Oceňované věci jsou napojeny na IS: elektro, plyn, vodovod a vlastní ČOV. Technický stav objektů je po částečných modernizacích různý od dobrého s pravidelnou údržbou po průměrný. Výnosovou hodnotu počítám z potencionálního pronájmu komerčních ploch o výměře cca 8 573 m² a cca 10 000 m² využitelných odstavných ploch.

K datu ocenění jsou některé objekty pronajaté, nájemní smlouvy nebyly doloženy, pouze ústní sdělení o změně nájemného k datu 1.1. 2025. Obvyklé nájemné za obdobné nebytové prostory (lehká výroba, dílny a sklady) v obdobných lokalitách se pohybuje v rozmezí 2,8 - 6,2 Euro/m²/měs., (kurz 25,29 Kč/Euro), tj. cca 849 – 1 882 Kč/m²/rok v závislosti na lokalitě, technickém stavu, kvalitě vnitřního standardu, velikosti apod. Poptávka po obdobných prostorech odpovídá nabídce.

Obvyklé nájemné za obdobné nebytové prostory (administrativa) v obdobných lokalitách (okraj města) se pohybuje v rozmezí 3,5 – 9,0 Euro/m²/měs., (kurz 25,29 Kč/Euro), tj. 1 062 – 2 731 Kč/m²/rok v závislosti na lokalitě, technickém stavu, kvalitě vnitřního standardu, velikosti apod. Pro ocenění s ohledem na lokalitu, technický stav a velikost použiji zhruba prostřední hodnotu uvedeného rozpětí se zohledněním technického stavu a tepelně izolačním vlastnostem objektů.

Pro zjištění výnosové hodnoty oceňované nemovitosti použiji metodu konstantního zisku po neomezenou dobu.

Náklady na údržbu, běžné opravy a správu vzhledem k technickému stavu objektů po částečných modernizacích odhaduji na 1,2 % z reprodukční ceny oceňovaných objektů, tj. cca 2,8 mil. Kč. Náklady na pojistné předpokládám ve výši cca 150 tis. Kč, daň z nemovitostí je odhadována ve výši cca 110,0 tis. Kč ročně. Celkové náklady odpovídají cca 25,0 % z ročního výnosu. Riziko výpadku nájemného je zohledněno započtením 90 %. Kapitalizační míru pro tento případ volím 7,5 % (bezriziková míra $r_1 = 3,5$ a riziková míra $r_2 = 4,0$), která zohledňuje současné úrokové sazby, technický stav nemovitosti a vlastní riziko nemovitostí.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Kancelář, v ul. Dr. M. Horákové, Liberec - Rochlice	45,00	9 750,00	2 600,00	1,00	2 600,00
Kancelář, v ul. Žitavská, Liberec - Růžodol I	18,00	4 198,00	2 798,67	1,00	2 798,67
Kancelář, v ul. Švermova, Liberec - Františkov	85,00	16 000,00	2 258,82	1,00	2 258,82
Kancelář, v ul. Hodkovická, Liberec - Doubí	100,00	12 000,00	1 440,00	1,00	1 440,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					2 274,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Sklady, ul. Mrštíkova, Liberec - Jeřáb	150,00	21 250,00	1 700,00	1,00	1 700,00
Sklady, ul. Doubská, Liberec - Rochlice	1 645,00	289 520,00	2 112,00	1,00	2 112,00
Sklady, ul. Partyzánská, Liberec - Růžodol	1 518,00	188 000,00	1 486,17	1,00	1 486,17
Sklady, ul. Dlouhá, Liberec - Vesec	600,00	74 308,50	1 486,17	1,00	1 486,17
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 696,00

Výnosy z výrobních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Výrobní prostor, ul. Hanychovská, Liberec - Jeřáb	260,00	19 000,00	876,92	1,00	876,92
Výrobní prostor, ul. Rolnická, Liberec - Růžodol	250,00	30 000,00	1 440,00	1,00	1 440,00
Výrobní prostor, ul. Norská, Liberec - Růžodol	250,00	30 000,00	1 440,00	1,00	1 440,00
Výrobní prostor, ul. Norská, Liberec - Růžodol	177,00	31 000,00	2 101,69	1,00	2 101,69
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 465,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	Administrativní budova na parc. č. 1690, 1.PP, sklady, archiv, kotelna	125	850	8 854	106 250	7,50
2.	Kancelářské prostory	Administrativní budova na parc. č. 1690, 1.NP, kanceláře a soc. zázemí	320	1 400	37 333	448 000	7,50
3.	Kancelářské prostory	Administrativní budova na parc. č. 1690, 2.NP, kanceláře a soc. zázemí	250	1 400	29 167	350 000	7,50

4.Kancelářské prostory	Administrativní budova na parc. č. 1690, 3.NP, kanceláře a soc. zázemí	250	1 400	29 167	350 000	7,50
5.Provozní prostory	Hala na parc. č. 1691 - dílny se sociálním zázemím, 1.NP, dílny	880	1 300	95 333	1 144 000	7,50
6.Provozní prostory	Hala na parc. č. 1691 - dílny se sociálním zázemím, 1.NP, šatny a sociální zázemí	330	1 300	35 750	429 000	7,50
7.Provozní prostory	Hala na parc. č. 469/13 - pneuservis, 1.NP, pneuservis	450	1 300	48 750	585 000	7,50
8.Skladovací prostory	Hala na parc. č. 469/14 - sklady a kanceláře, 1.NP, kanceláře	70	1 200	7 000	84 000	7,50
9.Skladovací prostory	Hala na parc. č. 469/14 - sklady a kanceláře, 1.NP, sklad	450	1 200	45 000	540 000	7,50
10.Kancelářské prostory	Hala na parc. č. 469/14 - sklady a kanceláře, 2.NP, kanceláře	90	1 200	9 000	108 000	7,50
11.Skladovací prostory	Hala na parc. č. 472/2 - sklady, 1.NP, sklad - nová hala	1 730	1 600	230 667	2 768 000	7,50
12.Skladovací prostory	Hala na parc. č. 472/2 - sklady, 1.NP, sklad - stará	1 030	1 400	120 167	1 442 000	7,50
13.Skladovací prostory	Hala na parc. č. 472/2 - sklady, 1.NP, sklad - kanceláře	200	1 400	23 333	280 000	7,50
14.Skladovací prostory	Hala na parc. č. 469/5 - sklad, 1.NP, sklad	1 050	1 450	126 875	1 522 500	7,50
15.Skladovací prostory	Hala na parc. č. 469/4 - sklad, 1.NP, sklad	880	1 450	106 333	1 276 000	7,50
16.Kancelářské prostory	Budova na parc. č. 469/2 -	420	1 300	45 500	546 000	7,50

konzultant a důvod jeho přibrání
ocenění bylo zpracováno bez přibrání konzultantů.

odměna, náhrada nákladů
odměna byla sjednána smluvně.
nalečné účtuji dokladem č. 132 - 24.

ZNÁLECKÁ DOLOŽKA

ESTIMATES Consulting s.r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 4.2.2013 pod zn. 149/2012-OSD-SZN/12 do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady - oceňování nemovitostí a podniků.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 90113/2024.

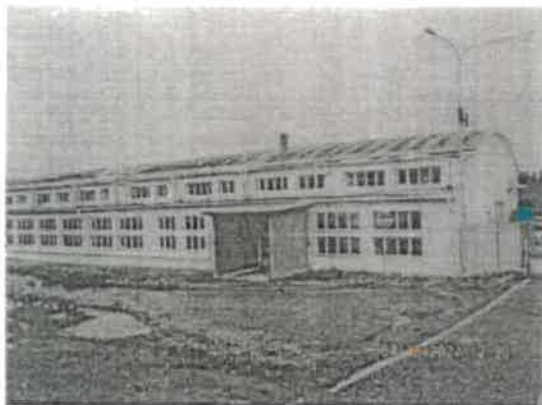
V Teplicích 15.11.2024



Vyhotovil: Ing. Jiří Laibl
ESTIMATES Consulting s.r.o.
Mírové nám. 3057
415 01 Teplice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

Provozní areál, ul. České mládeže 594, Liberec, Liberec VI Rochlice



Přefakturační spotřeba elektriny v roce 2024

Období	Autocentrum N.		ČSAD Liberec		GŘC		Bonett Gas		EXPRES VAN		CUMET – 1.		Geis CZ – 2.		WITTICO CZ		FinReal (zbyt.)	
	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	
01/2024	22 064,82 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 432,42 Kč	22 089,60 Kč	28 989,06 Kč		38 228,46 Kč		6 265,80 Kč		38 228,46 Kč		6 265,80 Kč		92 547,12 Kč		
02/2024	22 834,74 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 432,42 Kč	22 838,40 Kč	26 739,96 Kč		30 927,00 Kč		3 363,54 Kč		30 927,00 Kč		3 363,54 Kč		67 025,09 Kč		
03/2024	24 586,76 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 432,42 Kč	26 928,00 Kč	23 004,74 Kč		31 528,20 Kč		5 258,44 Kč		31 528,20 Kč		5 258,44 Kč		48 608,54 Kč		
04/2024	27 206,56 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 669,55 Kč	25 608,00 Kč	12 524,64 Kč		21 041,24 Kč		5 839,40 Kč		21 041,24 Kč		5 839,40 Kč		49 992,91 Kč		
05/2024	31 169,41 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 669,55 Kč	28 156,80 Kč	7 487,53 Kč		12 641,23 Kč		5 514,04 Kč		12 641,23 Kč		5 514,04 Kč		60 963,27 Kč		
06/2024	28 513,05 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 669,55 Kč	31 176,00 Kč	5 919,11 Kč		14 734,99 Kč		5 273,94 Kč		14 734,99 Kč		5 273,94 Kč		49 408,45 Kč		
07/2024	26 391,35 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 669,55 Kč	29 617,20 Kč	6 187,57 Kč		14 258,69 Kč		4 529,18 Kč		14 258,69 Kč		4 529,18 Kč		25 875,09 Kč		
08/2024	27 977,75 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 669,55 Kč	31 110,00 Kč	8 440,50 Kč		14 624,25 Kč		3 999,25 Kč		14 624,25 Kč		3 999,25 Kč		25 495,47 Kč		
09/2024	35 087,80 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 669,55 Kč	31 488,00 Kč	8 470,80 Kč		17 207,70 Kč		4 075,40 Kč		17 207,70 Kč		4 075,40 Kč		26 354,52 Kč		
10/2024	40 698,24 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 669,55 Kč	27 523,20 Kč	19 074,48 Kč		22 387,04 Kč		3 605,84 Kč		22 387,04 Kč		3 605,84 Kč		46 705,21 Kč		
11/2024	33 702,52 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 669,55 Kč	24 350,40 Kč	25 678,28 Kč		37 472,56 Kč		4 927,04 Kč		37 472,56 Kč		4 927,04 Kč		68 066,50 Kč		
12/2024	31 760,73 Kč	24 739,20 Kč	24 739,20 Kč	4 669,55 Kč	18 524,40 Kč	32 047,93 Kč		33 774,72 Kč		6 038,38 Kč		33 774,72 Kč		6 038,38 Kč		71 682,23 Kč		

Celkem v Kč 351 993,73 Kč 296 870,40 Kč 55 323,21 Kč 319 410,00 Kč 204 564,60 Kč 0,00 Kč 288 826,08 Kč 58 690,25 Kč 632 724,40 Kč

Poměr v % 15,94 % 13,44 % 2,51 % 14,46 % 9,26 % 0,00 % 13,08 % 2,66 % 28,65 %

Přefakturační spotřeba plynu v roce 2024

Období	Autocentrum N.		ČSAD Liberec		GŘC		FinReal (zbyt.)	
	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH	Spotřeba v Kč bez DPH		
01/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	8 864,84 Kč	103 659,94 Kč	178 183,35 Kč			
02/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	8 864,84 Kč	66 947,57 Kč	141 470,98 Kč			
03/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	8 864,84 Kč	28 494,33 Kč	103 017,74 Kč			
04/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	9 339,11 Kč	790,65 Kč	75 788,33 Kč			
05/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	9 339,11 Kč	-42 982,89 Kč	32 014,79 Kč			
06/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	9 339,11 Kč	-48 223,12 Kč	26 774,56 Kč			
07/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	9 339,11 Kč	-48 223,12 Kč	26 774,56 Kč			
08/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	9 339,11 Kč	-47 491,41 Kč	27 506,27 Kč			
09/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	9 339,11 Kč	-32 738,78 Kč	42 258,90 Kč			
10/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	9 339,11 Kč	-10 166,53 Kč	64 831,15 Kč			
11/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	9 339,11 Kč	68 393,98 Kč	143 391,66 Kč			
12/2024	40 919,37 Kč	24 739,20 Kč	9 339,11 Kč	81 736,50 Kč	156 734,18 Kč			
Celkem v Kč	491 032,44 Kč	296 870,40 Kč	110 646,51 Kč	120 197,12 Kč	1 018 746,47 Kč			
Poměr v %	48,20 %	29,14 %	10,86 %	11,80 %	100,00 %			

Smlouva č. 102017, Dodatek č.2 – Příloha č. 5

Plán dopravních cest, prostorů pro nakládku a vykládku, odstavných a parkovacích ploch, včetně provedení dopravního značení.

