

## Znalecký posudek

**na určení výše majetkové újmy, která vznikne v důsledku přijetí územního opatření o stavební uzávěře uveřejněné obcí Velké Přítočno dne 25.1.2024, společnosti Nové Přítočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214**

Číslo položky: 038386/2024

Zpracovatel: Společnost B.S.O. spol. s r.o. se sídlem Praha 3, Žižkov, Strážní 1420/13, PSČ 130 00, IČ 25109197, ID DS: dbeszez, zapsaná na základě Rozhodnutí Ministra spravedlnosti ČR č.j.90/2006-ODS-ZN/5 ze dne 26. května 2006, č.j. 603/2011-ODS-ZN/14 ze dne 22. března 2012 a č.j. MSP-31/2016-OOJ-SZN/7 ze dne 15.8.2016 podle § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady, oceňování majetku pro věci nemovité, nehmotný majetek, podnik, finanční majetek, věci movité, stroje a zařízení a způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami (transferové ceny).

Obor, odvětví: Ekonomika, ceny a odhady

Zadavatel: Nové Přítočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214

Číslo vyhotovení: Ocenění je vydáno ve dvou tištěných vyhotoveních a v elektronické podobě formátu PDF

Datum: 15.5.2024

Počet stran: 17 stran + 27 stran příloh

## ÚVOD

Tento znalecký posudek (dále také jen „posudek“ nebo „ocenění“) byl vyhotoven na základě objednávky vystavené dne 29.2.2024 společností Nové Přitočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214, jako zadavatelem, ve které požaduje určení výše majetkové újmy, která vznikne v důsledku přijetí územního opatření o stavební uzávěře vyhlášené obcí Velké Přitočno společností Nové Přitočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214.

Obec Velké Přitočno, Vítězná 16, 273 51 Velké Přitočno, uveřejnila dne 25.1.2024 pod č.j.: OUVP-041/2024 VEŘEJNOU VYHLÁŠKU – OZNÁMENÍ o zahájení řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přitočno. Tímto úkonem obec zahájila kroky k zneumožnění dalšího postupu realizace rozpracovaného developerského projektu na pozemcích 121/4, 121/5 ve vlastnictví společnosti Nové Přitočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214, a na pozemku parc. č. 121/82 ve vlastnictví společníků společnosti Nové Přitočno s.r.o., osob, vše v katastrálním území Velké Přitočno, na kterých společnost Nové Přitočno s.r.o. připravuje v souladu s platným územním plánem developerský projekt.

### Předmět ocenění:

Majetková újma (nebo také „škoda“), která vznikne v důsledku přijetí územního opatření o stavební uzávěře uveřejněné obcí Velké Přitočno dne 25.1.2024, společností Nové Přitočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214.

Pro účely tohoto posudku je škoda je pojímána jako újma na majetku, kterou lze vyjádřit v penězích.

### Obsah

1.	Zadání .....	3
1.1	Odborná otázka zadavatele .....	3
1.2	Účel .....	3
1.3	Datum ocenění .....	3
1.4	Zhotovitel, prohlášení zhotovitele .....	3
1.5	Zadavatel .....	4
2.	Předpoklady a omezující podmínky .....	4
3.	Výčet podkladů .....	5
3.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat .....	5
3.2	Výčet vybraných zdrojů dat, popis .....	5
3.2.1	Podklady poskytnuté zadavatelem .....	5
3.2.2	Podklady získané zpracovatelem, použité zdroje .....	6
3.2.3	Použitá literatura, předpisy .....	6
3.2.4	Vyhodnocení zdroje dat, věrohodnost .....	6
4.	Nález .....	6
4.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat .....	6
4.1.1	Definice hodnoty, způsoby oceňování .....	7
4.2	Popis postupu znalce při zpracování dat .....	8
4.3	Výčet těchto dat .....	8
5.	Posudek .....	9
5.1	Popis postupu při analýze dat .....	9
5.1.1	Skutečná škoda - vyčíslení skutečně zaplacených sankcí, pokut a jiných plateb .....	9
5.1.2	Náklady na obsluhu finančního dluhu společnosti .....	10
5.1.3	Ušlý zisk z důvodu "časově posunuté" investice .....	11
5.2	Výsledky analýzy dat .....	16
6.	Odůvodnění .....	16
6.1	Interpretace výsledků ocenění .....	16
6.2	Kontrola postupu .....	16
7.	Závěr .....	16
7.1	Citace zadané odborné otázky .....	16
7.2	Odpověď .....	16

## Seznam příloh

1. Úplný výpis z obchodního rejstříku společnosti Nové Přitočno s.r.o.
2. Info o parcelách č. 121/4, 121/5, 121/82 v k.ú. Velké Přitočno
3. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o zahájení řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře uveřejněná dne 25.1.2024 pod č.j.: OUVP-041/2024, Obec Velké Přitočno, Vítězná 16, 273 51 Velké Přitočno
4. Průběh projektu Z3-6, pozemky parc. č. 121/4, 121/5 a 121/82 v k.ú. Velké Přitočno
5. Ocenění aktuální hodnoty developerského projektu
6. Účetní závěrka společnosti Nové Přitočno s.r.o. k 31.12.2023
7. Soupis nákladů společnosti Nové Přitočno s.r.o. ke dni 31.12.2023

## 1. Zadání

Tento znalecký posudek byl vyhotoven na základě objednávky vystavené dne 29.2.2024 společností Nové Přitočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214, jako zadavatelem, ve které požaduje určení výše majetkové újmy, která vznikne v důsledku přijetí územního opatření o stavební uzávěře vyhlášené obcí Velké Přitočno společností Nové Přitočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214. Obec Velké Přitočno, Vítězná 16, 273 51 Velké Přitočno, uveřejnila dne 25.1.2024 pod č.j.: OUVP-041/2024 VEŘEJNOU VYHLÁŠKU – OZNÁMENÍ o zahájení řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přitočno. Tímto úkonem obec zahájila kroky k znemožnění dalšího postupu realizace rozpracovaného developerského projektu na pozemcích 121/4, 121/5 ve vlastnictví společnosti Nové Přitočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214, a na pozemku parc. č. 121/82 ve vlastnictví společníků společnosti Nové Přitočno s.r.o., osob, vše v katastrálním území Velké Přitočno, na kterých společnost Nové Přitočno s.r.o. připravuje v souladu s platným územním plánem developerský projekt.

### 1.1 Odborná otázka zadavatele

**Jaká je výše majetkové újmy (škody)**, která vznikne v důsledku územního opatření o stavební uzávěře vyhlášené obcí Velké Přitočno pro plochy zastavitelné plochy Z01-Z06 (pozemky parc. č. 121/4, 121/5 a 121/82 v k.ú. Velké Přitočno) společnosti Nové Přitočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214, ve smyslu ustanovení § 102 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. – stavební zákon, platného od 11.5.2006 do 31.12.2023, resp. ve smyslu ustanovení § 133 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, platného od 1.1.2024.

### 1.2 Účel

**Účelem zhotovení znaleckého posudku** je vyčíslení výše majetkové újmy, která vznikne v důsledku územního opatření o stavební uzávěře vyhlášené obcí Velké Přitočno společností Nové Přitočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214, v důsledku které nebude možné pokračovat v realizaci již realizovaného developerského projektu souladu s platným územním plánem.

### 1.3 Datum ocenění

**Datum**, ke kterému se závěry tohoto posudku vztahují, je ke dni **vydání znaleckého posudku**.

### 1.4 Zhotovitel, prohlášení zhotovitele

Společnost B.S.O. spol. s r.o. se sídlem Praha 3, Žižkov, Strážní 1420/13, PSČ 130 00, IČ 25109197, zapsaná na základě rozhodnutí Ministra spravedlnosti ČR č.j.90/2006-ODS-ZN/5 ze dne 26. května 2006, č.j. 603/2011-ODS-ZN/14 ze dne 22. března 2012 a č.j. MSP-31/2016-OOJ-SZN/7 ze dne 15.8.2016 podle § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady, oceňování majetku pro věci nemovitě, nehmotný majetek, podnik, finanční majetek, věci movité, stroje a zařízení a způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami (transferové ceny).

Na zpracování ocenění se za společnost zhotovitele podíleli tito přímí zpracovatelé: Ing. Jiří Brejcha, Ing. Radka Šípková.

Podepsaný zpracovatel ocenění, společnost B.S.O. spol. s r.o. se sídlem Praha 3, Žižkov, Strážní 1420/13, PSČ 130 00, IČ 25109197, jednající jednatelem vydává následující prohlášení o nezávislosti:

níže podepsaný zpracovatel jednající Jiřím Brejchou, jednatelem, tímto prohlašuje, že veškerou činnost při zpracování tohoto ocenění vykonával zcela nezávisle na osobách zúčastněných stran, popř. dalších dotčených osob v souvislosti s předkládaným oceněním, a že závěry tohoto ocenění jsou zhotoveny nestranně a objektivně. Dále prohlašuje, že nemá a nebude mít účast na žádné zúčastněné osobě v souvislosti s předkládaným oceněním. Honoráře ani odměny zpracovatele nezávisí na obsahu ocenění ani na jeho závěrech.

Znalec si je ve smyslu ust. § 127a zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, včetně možné trestněprávní odpovědnosti ve smyslu § 346 zákona č. 40/2009 Sb. trestního zákoníku, v platném znění.



Ing. Jiří Brejcha  
jednatel společnosti B.S.O. spol. s r.o.

### 1.5 Zadavatel

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost Nové Přítočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214.

## 2. Předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je pravé.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo částí tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly nebo nemohly být ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká úplnosti nebo přesnosti takové informace.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v ekonomických podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek s tímto charakterem byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, vyskytnuvší se následně po datu zhotovení této zprávy, pokud jejich výskyt nebyl zřejmý tedy predikovatelný, či běžně zjištělný v době zpracování posudku
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy, pokud by hlubším šetřením nad rámec tohoto posudku nevypluly jiné skutečnosti.
6. Tento znalecký posudek byl zhotoven pouze pro určení výše majetkové újmy společností developera v důsledku vyhlášení územního opatření o stavební uzávěře obcí. Výsledná hodnota je úzce účelově vázána a je založena na definici hodnoty pro daný účel. Ocenění není proto obecně platné pro jiné účely a zejména definiční obory hodnoty majetku.

### 3. Výčet podkladů

#### 3.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel na základě zadání a jeho obsahu zvážil možné způsoby ocenění a s nimi související okruhy použitelných podkladů a dat. Zpracovatel si vyžádal od zadavatele podklady, kterými disponuje, tzn. Dokumenty týkající se nabytí pozemku, dokumenty týkající se vyhlášení stavební uzávěry, případná rozhodnutí nebo povolení, dokumenty a smlouvy ve vztahu developera a obce, informace o zpracovaných projektových dokumentacích, soupis účelně vynaložených nákladů apod.

Mezi další zdroje, které byly použity v rámci zpracování tohoto ocenění patří:

- informace územním plánů obce
- účetní závěrka společnosti

#### 3.2 Výčet vybraných zdrojů dat, popis

Zpracovatel vychází z podkladů poskytnutých zadavatelem, z veřejně dostupných zdrojů dostupných na webových stránkách obce, z informací dostupných na webových stránkách ministerstva spravedlnosti <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=318823&typ=UPLNY> týkající se společností a jí zveřejněných dokumentů, z vlastní databáze, jejíž údaje jsou uloženy v archivu zpracovatele.

##### 3.2.1 Podklady poskytnuté zadavatelem

1. Objednávka vystavená dne 25.4.2024 společností Nové Přitočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214
2. Veřejná vyhláška Opatření obecné povahy č. 1/2020, kterým se vydává Změna č. 2 územního plánu Velké Přitočno ze dne 3.9.2020 vč. grafické a textové části
3. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o zahájení řízení o návrhu Územního opatření o stavební uzávěře uveřejněná dne 25.1.2024 pod č.j.: OUVP-041/2024, Obec Velké Přitočno, Vítězná 16, 273 51 Velké Přitočno (vyvěšeno 25.1.2024)
4. Dokument Přijatá usnesení ze zasedání Zastupitelstva obce Velké Přitočno konaného dne 22.5.2019
5. Účetní závěrka společnosti Nové Přitočno s.r.o. ke dni 31.12.2023
6. Soupis nákladů společnosti Nové Přitočno s.r.o. ke dni 31.12.2023
7. Dokument průběh projektu Z+3-6
8. VPR\_ studie lokalita I říjen 2019
9. Smlouva o vybudování nové, úpravě stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury mezi Obcí Velké Přitočno a spol. BUJA VP s.r.o. ze dne 23.10.2020
10. Přehled nákladů na účtu 381
11. Plánovací a darovací smlouva mezi Mikroregion údolí Lidického potoka a spol. Nové Přitočno s.r.o. ze dne 8.3.2023
12. Územní studie plochy Z3, Z4, Z5 a Z6 v ÚP Velké Přitočno, říjen 2020, A69 architekti
13. Katalog Nové Přitočno – Hnízdo I, září 2021, A69 architekti
14. Bytové domy Velké Přitočno, pozemky 121/4, 121/5, 121/82, říjen 2019, A69 architekti
15. Rozpočet nákladů Bytové domy Velké Přitočno, Strabag
16. Ceník Nové Přitočno/Hnízdo I
17. Předávací protokol Projektová dokumentace k projektu „Přístavba základní školy“, 2.5.2022
18. Výkres - Situace návrh dopravních opatření, koordinační situace, pozemky určené pro převod obci
19. Výkres – koordinační situace
20. Projektová dokumentace Velké Přitočno, příprava území pro výstavbu BD, 10/2020, Meritum Kladno-Inženýring, s.r.o.
21. Dokumentace pro stavební povolení , komunikace, plyn, vodní díla, 07/2022, ABNOVA, s.r.o., Meritum Kladno-Inženýring, s.r.o.
22. Potvrzení o závazcích společnosti Nové Přitočno s.r.o. vůči obci Velké Přitočno , 27.10.2021
23. Povolení o nakládání s povrchovými vodami, nabytí právní moci dne 19.12.2023
24. Stavební povolení na přípravu území pro výstavbu BD na poz. 121/4,121/5 a 121/82, nabytí právní moci 1.3.2022

25. Stavební povolení na vodovodní řad ze dne 29.5.2023
26. Územní rozhodnutí- rozhodnutí o umístění stavba příprava území pro výstavbu BD, nabytí právní moci 17.6.2021

### 3.2.2 Podklady získané zpracovatelem, použité zdroje

1. Výpis z obchodního rejstříku společnosti Nové Přítočno s.r.o. dostupný na [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
2. Údaje se sbírky listin obchodního rejstříku (účetní závěrky) srovnatelných developerských společností v rámci individuálního průzkumu nákladů cizího kapitálu (EURO DEVELOPMENT UNHOŠŤ, s.r.o., EUFI Holding a.s., Czech Investment Fund SICAV, a.s., Yesenice City s.r.o., OPTREAL, spol. s r.o a Logport Development a.s.)
3. Údaje pro stanovení vážených nákladů kapitálu WACC (Weighted Average Cost of Capital) dostupné na webových stránkách <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

### 3.2.3 Použitá literatura, předpisy

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
2. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon (platný od 11.5.2006 do 31.12.2023)
3. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (platný od 1.1.2024)
4. Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů
5. Zákon č. 563/1991 Sb. zákon o účetnictví
6. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů
7. Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku - proces ocenění, základní metody a postupy, Ekopress 2003, ISBN 80-86119-57-2.
8. Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku - proces ocenění, základní metody a postupy, Ekopress 2007, 2.upravené a rozšířené vydání, ISBN 80-86929-00-0
9. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards, 2022, London, ISBN: 978-0-9931513-4-7

### 3.2.4 Vyhodnocení zdroje dat, věrohodnost

#### Podklady poskytnuté ze strany zadavatele

Předané nebo poskytnuté údaje a informace nelze ověřit. Pro ocenění jsou použity tak, jak byly poskytnuty.

#### Podklady obstarané zpracovatelem

Jedná se mj. především o data dostupná ze sbírky listin obchodního rejstříku, údaje dostupné na webových stránkách „damodaran“ apod. Údaje jsou použity tak, jak byly zpracovatelem získány nebo zpracovateli sděleny či tak, jak jsou veřejně dostupné.

## 4. Nález

### 4.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat

Na základě zadání byla vybrána vhodná definice ceny/hodnoty a zvážen vhodný a odůvodněný způsob ocenění.

V § 102 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, platný od 11.5.2006 do 31.12.2023 je obsaženo: Náhrady za změnu v území

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

(2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou

přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovému pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

V § 133 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, platný od 1.1.2024 je obsaženo:

Oprávněné osoby

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby a osobě, která má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě (dále jen „oprávněná osoba“) a které vznikla škoda v důsledku zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace nebo vydáním nové územně plánovací dokumentace, náleží náhrada škody spočívající v nákladech vynaložených na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění dluhu.

(2) Oprávněné osobě náleží dále náhrada, byla-li její práva k pozemku nebo stavbě významně omezena územním opatřením o stavební uzávěře a byla-li jí tím způsobena škoda.

Na základě specifikace zadavatele jsou předmětem tohoto posudku následující kategorie:

1. prokazatelná majetková újma v důsledku omezení nařízených stavební uzávěrou, tj. skutečná škoda - vzniklé sankce či jiné platby vyplývající z nerealizovaných smluv jako pokuty, zaplacená ale nerealizovaná plnění smluv (např. o smlouvy dílo), která nemohla být provedena atd
2. náklady na obsluhu finančního dluhu společností (půjčky od bank a jiných investorů) v důsledku toho, že nelze stavět a pokračovat v přípravných pracích, jelikož v důsledku prodloužení výstavby o každý měsíc fakticky dojde k prodloužení realizace projektu o každý další měsíc
3. ocenění ušlého zisku z důvodu "časově posunutě" investice (v době zpracování posudku nejsou informace ani odhady doby trvání stavební uzávěry)

#### **4.1.1 Definice hodnoty, způsoby oceňování**

##### **4.1.1.1 Základ hodnoty**

Citovaný stavební zákon uvádí, že poskytnuté náhrady škody mají kompenzovat vynaložené náklady v obvyklé výši, tzn. že jejich výše má být vyjádřena obvyklou cenou.

Definice ceny obvyklé a způsob jejího určení je uveden v ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování v platném znění:

„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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Ministerstva financí České republiky vydalo k určení ceny obvyklé Stanovisko k obvyklé ceně po 1.1.2021, které obsahuje metodické zásady pro určení ceny obvyklé.

**Závěr:**

Metodické požadavky na určení ceny obvyklé jsou specifické v tom, že vyžadují porovnání se skutečně realizovanými srovnatelnými případy. Developerské projekty bydlení jsou poměrně specifické, takže cenu obvyklou lze určit jen v některých částech nebo kategoriích (např. úroková míra zápůjčního kapitálu). V ostatním je nutné postupovat podle skutečnosti, např. sankce a pokuty apod. podle uzavřených smluv apod.

#### 4.1.1.2 Způsob ocenění

Předmětem ocenění je vyčíslení majetkové újmy developera v souvislosti s přerušením rozpracovaného projektu v důsledku vyhlášení stavební uzávěry postihující předmětné zájmové pozemky, na kterých měl být projekt realizován. Základní analyzované kategorie majetkové újmy:

1. Skutečná škoda – vyjádření této újmy spočívá ve vyčíslení skutečně zaplacených sankcí, pokut a jiných plateb vyplývajících ze vztahů a již uzavřených smluv v souvislosti s přípravou a realizací projektu. Kalkulace na základě nominální jmenovité hodnoty. Tato kategorie má silně individuální povahu.
2. Náklady na obsluhu finančního dluhu společnosti (půjčky od bank a jiných investorů). Systematicky toto žádá státní a ani státem pověřená instituce nesleduje. V tomto případě však je možné provést individuální průzkum spočívající ve vytipování obdobných společností realizujících developerský projekt bydlení a prostřednictvím účetních výkazů založených do sbírky listin obchodního rejstříku provést dovození úrokové míry zápůjčního kapitálu použitého pro financování projektu. Tímto lze naplnit metodické požadavky určení ceny obvyklé při ocenění této kategorie.
3. Ušlý zisk z důvodu "časově posunutě" investice. Tato kategorie má opět silně individuální charakter, neboť každý developerský projekt má jiný obsah, jinou hodnotu cílových produktů na trhu, jiné náklady, jiné náklady použitého kapitálu a jiný časový harmonogram realizace. Způsob ocenění je závislý na stupni vydaných rozhodnutí a povolení, na míře rozpracovanosti developerského projektu (předprojektová příprava, projektová příprava, realizace infrastruktury, realizace objektů developerského projektu atd.). V případě počátečního stadia projektu se spíše jedná o součet vynaložených nákladů bez významnějších nehmotných složek projektu, naopak v pozdějších fázích projektu je nutno i tyto nehmotné složky zahrnovat (např. metoda reziduální hodnoty).

#### 4.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Zpracovatel po rozkategorizování jednotlivých složek majetkové újmy provedl analýzu poskytnutých dat, jejich úplnost a použitelnost. V rámci provedených analýz určil povahu jednotlivých kategorií předmětné škody, zvážil možnosti jejich ocenění způsobem, který odpovídá metodickým požadavkům na určení ceny obvyklé. Získaná data o nákladech cizího kapitálu byla zpracována do tabulek.

#### 4.3 Výčet těchto dat

Zpracovatel vycházel z podkladů a dat poskytnutých zadavatelem, jejich výčet je v kap. 3.2.1. tohoto posudku a doplnil je o jím získané podklady a informace. Na základě charakteru připravovaného developerského projektu zpracovatel vytypoval srovnatelné společnosti, co do předmětu činnosti a charakteru, kterými jsou EURO DEVELOPMENT UNHOŠŤ, s.r.o., EUFI Holding a.s., Czech Investment Fund SICAV, a.s., Yesenice City s.r.o., OPTREAL, spol. s r.o. a Logport Development a.s, a ve sbírce listin obchodního rejstříku vyhledal účetní závěrky, ze kterých dovolil potřebné parametry.

Vzhledem k pokročilému stadiu projektu v přípravě území pro všechna plánovaná hnízda (fáze projektu) a pokročilému stadiu hnízda I (projektový stav, sjednané rezervace apod.) bylo možné provést ocenění aktuální hodnoty projektu na základě ceníkových cen a prodejních kapacit projektu.

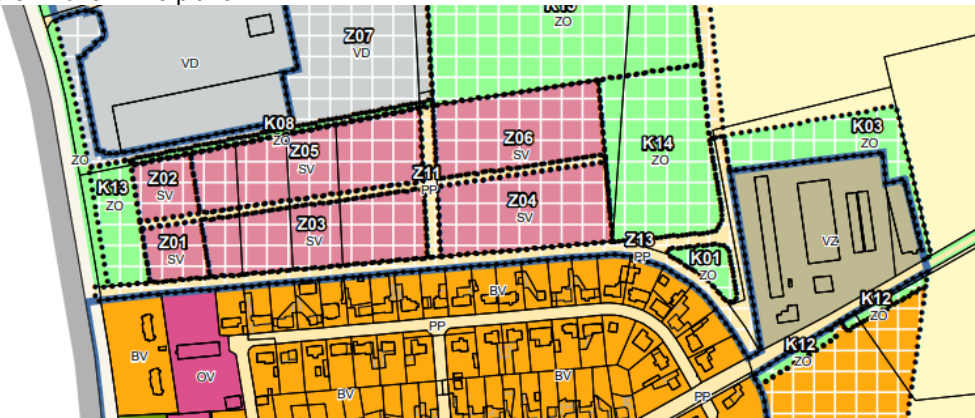


## 5. Posudek

### 5.1 Popis postupu při analýze dat

Předkládaný znalecký posudek se týká developerského projektu realizovaného na pozemcích parc. č. 121/4, 121/5 a 121/82 v k.ú. Velké Přítočno. Podle platné změny č. 2 územního plánu na zastavitelných plochách označovaných Z01 – Z06.

Výřez z územního plánu:



V rámci rozpracovaného projektu byl zpracován Projekt bytové domy Velké Přítočno na zastavitelných plochách Z01-Z06 v ÚP Velké Přítočno (A69 architekti), která v souladu s podmínkami územního plánu řeší umístění bytové výstavby:



### 5.1.1 Skutečná škoda - vyčíslení skutečně zaplacených sankcí, pokut a jiných plateb

Zpracovatel požádal zadavatele o poskytnutí případných uzavřených relevantních smluv a případný soupis skutečně zaplacených částek.

V souvislosti s tímto posudkem a jeho účelem zadavatelem nebyly předloženy žádné relevantní podklady, žádné smlouvy a vztahy, ze kterých by vyplývaly skutečné (přímé) platby pokut, sankcí a dalších obdobných nákladů v důsledku vyhlášení předmětné stavební uzávěry. Dle sdělení zadavatele nebyly tyto podklady poskytnuty s ohledem na nutnost rychlého zpracování posudku s tím, že případné budou předmětem samostatného posudku.

Skutečná škoda je ke dni zpracování posudku **NULA** Kč.

### 5.1.2 Náklady na obsluhu finančního dluhu společnosti

Podle zjištění systematicky tyto informace žádná státní a ani státem pověřená autorita nesleduje. V tomto případě však je možné provést individuální průzkum spočívající ve vytipování obdobných společností realizujících developerský projekt bydlení a prostřednictvím účetních výkazů založených do sbírky listin obchodního rejstříku provést dovození úrokové míry zájmového kapitálu použitého pro financování projektu.

Náklady cizího kapitálu:

Developer	IČ:	Char. Projektu	K.ú.	Rok účetní závěrky	Cizí úr. zdroje tis. Kč	Nákl. úroky tis. Kč	Úroková míra	Použité pro porovnání
1 EURO DEVELOPMENT UNHOŠŤ, s.r.o.	02750902	bytové domy	Unhošť	2016	22 923	1 357	5,9%	5,90%
2 EUFI Holding a.s.	28955749	bytové domy	Chýně	2018	50 931	1 719	3,4%	3,40%
3 Czech Investment Fund SICAV, a.s.	02789027	nákup podílu na pozé	Chýně	2021	1 133 278	26 609	2,3%	2,30%
4 Yesenice Citys.r.o.	24152722	bytové domy	Jesenice u F	2021	136 500	5 823	4,3%	4,30%
5 OPT REAL, spol. s r.o	25098420	pozemky pro RD	Vestec u Pra	2019	83 848	11 814	14,1%	14,10%
6 Logport Development s.r.o.	07146400	logistický areál KD	Kladno	2023	ze smlouvy		6,1%	6,10%
							průměr	6,02%

Společnost Nové Přítočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214, vykazuje ve svém účetnictví ke dni 31.12.2023, v rozvaze:

Cizí zdroje na řádku C.II.8.1. závazky ke společníkům ve výši 32 093 tis. Kč. V této souvislosti bylo zadavatelem sděleno, že se jedná o finanční prostředky vázané na developerský projekt realizovaný na plochách označovaných podle změny č. 2 územního plánu Velké Přítočno na plochách Z01- Z06. Pro modelové vyjádření je škoda kalkulována pro celé roky o nuly (jako by k vyhlášení stavební uzávěry nedošlo) do 5ti roků (odhad max. doby platnosti stavební uzávěry).

NÁKLADOVÉ ÚROKY V NÁVAZNOSTI NA DOBU PŘERUŠENÍ PROJEKTU (v tis. Kč)						
Doba přerušeni realizace developerského projektu v důsledku vyhlášení stavební uzávěry (roky)	0	1	2	3	4	5
Výše použitého cizího kapitálu	32 093	32 093	32 093	32 093	32 093	32 093
Průměrné náklady cizího kapitálu	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%
Nákladové úroky společnosti (jednoduché úročení)	1 932	1 932	1 932	1 932	1 932	1 932
Nákladové úroky kumulovaně	1 932	3 864	5 796	7 728	9 660	11 592
Škoda - nákladové úroky cizího kapitálu - při přerušeni projektu	0	1 932	3 864	5 796	7 728	9 660



Pro jednoduchost se předpokládá:

- stejná úroveň úročeného cizího kapitálu
- stejná úroková sazba
- jednoduché úročení (naopak není diskont časové hodnoty peněz)

Náklady na obsluhu finančního dluhu společnosti tedy při aktuální výši finančního dluhu činí za každý měsíc 161 000 Kč.

### 5.1.3 Ušlý zisk z důvodu "časově posunuté" investice

V daném případě projektu na plochách Z01-Z06 se jedná o rozpracovaný developerský projekt, se šesti hnízdy, přičemž podle poskytnutých informací byly zahájeny rezervace a předprodeje. Pro Hnízdo I byly již stanoveny a zveřejněny ceny jednotlivých finálních částí určených k prodeji (byty, sklepy, garáže, venkovní stání, předzahrádky apod.). Na základě známých projektových kapacit byly cenikové ceny aplikovány na známé kapacity a oceněna tržní hodnota developerského projektu v aktuálním stavu.

Zadavatel předložil předpokládaný časový harmonogram realizace projektu:

Časový hmg	I.2022	II.2022	I.2023	II.2023	I.2024	II.2024	I.2025	II.2025	I.2026	II.2026	I.2027	II.2027	I.2028	II.2028	I.2029	II.2029	I.2030	II.2030	I.2031	II.2031	
Příprava území, průzomy, lnž. Síť, komunikace																					
Předprodejní příprava																					
Výstavba Hnízdo I.																					
Výstavba Hnízdo II.																					
Výstavba Hnízdo III.																					
Výstavba Hnízdo IV.																					
Výstavba Hnízdo V.																					
Výstavba Hnízdo VI.																					

Aktuální hodnota developerského projektu je oceněna v samostatné příloze posudku, přičemž je stanovena na částku 200 500 tis. Kč.

Developerský projekt představuje aktivum společnosti. Škoda je vyjádřena poklesem současné hodnoty tohoto aktiva v závislosti na době přerušení projektu vlivem stavební uzávěry. Pro modelové vyjádření je škoda kalkulována pro celé roky o nuly (jako by k přerušení projektu nedošlo) do 5ti roků (odhad max. doby přerušení). Hodnota aktiv je diskontována váženými náklady investovaného kapitálu.

### Vážené náklady kapitálu WACC (Weighted Average Cost of Capital)

#### Diskontní míra

Důležitým krokem je stanovení diskontní míry použité pro diskontování budoucích peněžních toků. Základním účelem diskontní sazby je určení snižování hodnoty budoucích peněžních toků z důvodu jejich časové vzdálenosti a rizika spojeného s jejich dosažením. V tomto ocenění je pro stanovení diskontní míry použita metoda WACC (vážené náklady vlastního a cizího kapitálu).

Vztah pro určení diskontní míry - vážených kapitálových nákladů:

$$WACC = n_{CK} * (1 - T) * \frac{D}{E + D} + n_{VK} * \frac{E}{E + D}$$

kde:

$n_{CK}$	náklady cizího kapitálu
T	sazba daně z příjmu
$n_{VK}$	náklady vlastního kapitálu
E	akciový kapitál
D	cizí kapitál úročený

Diskontní míra – je definována americkou asociací American Society of Appraisers jako „výnosová míra používaná pro přepočtení peněžní částky splatné nebo přijatelné v budoucnu na současnou hodnotu“. Diskontní sazba se v oceňovací praxi používá ke stanovení částky, kterou by potenciální investor zaplatil dnes a za očekávané peněžní toky v budoucnosti.

Diskontní míra (též diskontní sazba) neboli požadovaná míra návratnosti je měřítkem požadované návratnosti na bázi zisku po zdanění a odpisů z kapitálové investice do akciového kapitálu společnosti a současně vyjadřuje i míru rizika spjatou s danou investicí, která je kvantifikována na základě ekonomických výsledků posledních období, povahy odvětví podnikání, konkurenčního prostředí a prognózovaného potenciálu. Zvážení specifického rizika spjatého s podnikatelským klimatem země (ekonomické, právní a komerční aspekty) má rovněž dopad na kvantifikaci odpovídající diskontní sazby, neboli požadované míry návratnosti.

Ve všech případech musí použitá diskontní míra vycházet ze stejného základu jako peněžní toky. Například peněžní tok vlastního kapitálu vyžaduje pro určení diskontní míry cenu vlastního kapitálu, zatímco peněžní tok celkového investovaného kapitálu bere za základ v tomto ohledu vážený průměr ceny všech složek kapitálu.

#### 1) Stanovení nákladů vlastního kapitálu

Pokud nejsou k dispozici spolehlivé údaje o požadované míře výnosnosti vlastního kapitálu ze strany společnosti, lze po stanovení těchto nákladů použít metodu:

Ocenění kapitálových aktiv metodou známou jako CAPM (Capital Asset Pricing Model)

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

$R_e$  požadovaný výnos z vlastního kapitálu (střední očekávaná výnosnost)

$R_f$  bezriziková míra

$\beta$  tzv. základní Beta – je měřítkem pro systematické riziko

$R_m$  tržní výnos resp. ( $R_m - R_f$ ) ... tržní prémie, jde o částku, která by u výnosů z kmenových akcií na veřejných trzích převyšovala bezrizikové výnosy.

Střední očekávaná výnosnost z akcie je zároveň z pohledu společnosti nákladem na vlastní kapitál. Očekávaná výnosnost cenného papíru závisí na bezrizikové úrokové míře, prémii za tržní riziko a faktoru  $\beta$ . Beta je zde jediný faktor, který se váže ke konkrétní společnosti. Výsledná očekávaná výnosnost (vyjádřená v procentech) je pak použita jako hledaný náklad vlastního kapitálu.

Modifikace modelu CAPM pro stanovení nákladů vlastního kapitálu na české podmínky:

V daném ocenění byl pro odhad nákladů vlastního kapitálu použit model CAPM s aplikací přírážky za menší společnost.

Základní náklady kapitálu pro investora s možností vytvářet diverzifikované portfolio:

$$n_{VK} = R_f(\text{USA}) + \beta \times R_{PKT}(\text{USA}) + RPZ + \text{přirážky}$$

Použito:

kde  $R_f(\text{USA})$  = aktuální výnosnost státních obligací USA

$\beta$  = údaje odvětvových beta vybraných společností, přičemž  $\beta_{\text{unlevered}}$  (tj. beta nezadlužená) je třeba přepočítat podle konkrétního zadlužení na  $\beta_{\text{levered}}$  (tj. beta zadlužená) vzorcem:

$$\beta_{\text{Levered}} = \beta_{\text{Unlevered}} * \left( 1 + (1 - T) * \frac{D}{E} \right)$$

kde:

T daňová sazba  
D úročené cizí zdroje společnosti  
E vlastní kapitál

RPKT(USA) = riziková prémie kapitálového trhu

RPZ = riziková prémie země

Přirážky

a) rozdíl míry inflace v RUS a USA

b) přirážka za zhoršenou likviditu oproti společnosti na kapitálovém trhu

c) přirážka za specifické riziko – v rámci specifického rizika společnosti jsou hodnoceny následující faktory rizikovosti:

I. Rizika oboru podnikání

Růst poptávky

Závislost na hosp. cyklu

Struktura odběratelů

Kapitálová náročnost

Životní prostředí, hygienické předpisy

II. Rizika trhu

Kapacita trhu

Riziko dosažení tržeb

Stálí zákazníci

Konkurence

Konkurenceschopnost výrobků

Ceny

Distribuce

III. Management

Schopnost vedení

Organizační struktura

IV. Výrobní proces

Vlastní výrobky, opakované prodeje

Využití kapacit

Pracovní síla

Dodavatelé

V. Finanční rizika

Zadluženost

Likvidita

Dosavadní vývoj tržeb

Rentabilita

Doba obratu dluhů

Doba obratu pohledávek

Doba obratu zásob

Přístup k finančním zdrojům

2) Stanovení nákladů cizího kapitálu

Předpokládané náklady cizího kapitálu jsou stanoveny s určitým zjednodušením z předpokládaných do budoucna placených nákladů na cizí kapitál.

3) WACC

Diskontní sazba není uvažována ve výpočtovém modelu jako konstantní k datu ocenění, je dále stanovena iteračně v každém následujícím roce podle poměru tržních hodnot vlastního a cizího kapitálu společnosti.

## Stanovení diskontní míry WACC

### Náklady vlastního kapitálu

V daném ocenění byla pro přepočítání plánovaných volných peněžních toků v jednotlivých letech na současnou hodnotu použita diskontní míra odhadnutá modelem CAPM s použitím dalších konkrétních přírážek.

Základní náklady kapitálu pro investora s možností vytvářet diverzifikované portfolio:

$$nVK = R_f(\text{USA}) + \beta(\text{USA}) \times \text{RPKT}(\text{USA}) + \text{RPZ} + \text{přirážky}$$

Použito:

kde  $R_f(\text{USA})$  = výnosnost státních obligací USA k datu ocenění

Použito	Zdroj:	Druh:
2,95 %	<a href="http://www.federalreserve.gov">http://www.federalreserve.gov</a>	US 30Y bonds, průměr

$\beta(\text{USA})$  = údaje odvětvových beta

Použito	Zdroj:	Druh - průměr:
0,57	<a href="http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/">http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/</a>	Retail (Distributors, Retail (Online)- průměr

Pro účely dalšího použití je beta nezadlužená přepočtena následujícím vzorcem na betu zadluženou.

$$\beta_{Levered} = \beta_{Unlevered} * \left( 1 + (1 - T) * \frac{D}{E} \right)$$

RPKT (USA) = riziková prémie kapitálového trhu

RPZ = riziková prémie země

Zkratka	Použito	Zdroj:	Země
RPZ	0,74 %	<a href="http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/">http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/</a>	Česká republika, průměr
RPKT	4,94 %	<a href="http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/">http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/</a> průměr	USA, průměr

Přirážky/srážky

- rozdíl míry inflace zemí a USA na úrovni 1,31 % (International Monetary Fund);
- přirážka za velikost společnosti, netržnost,..3 %
- přirážka za specifické riziko vč. příp. nejistot vývoje 2 %
- přirážka za neobvyklý poměr úročených CZ/VK 3%

Daňová sazba

Zkratka	Použito	Zdroj:	Země
T	19%	odhad	ČR

### Náklady cizího kapitálu

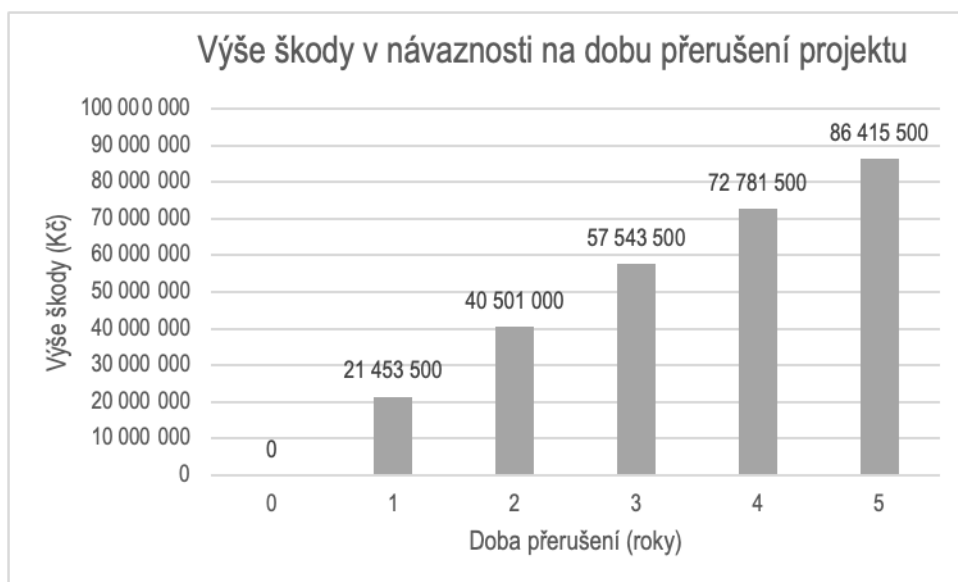
Společnost k datu ocenění neviduje úročené cizí zdroje.

### WACC

Diskontní sazba k datu ocenění:

Náklady VK oborové tzn. jen systematické riziko	12,68%	p.a.
Náklady na VK, včetně specif. rizika (p.a.)	17,68%	p.a.
D/(D + E)	45,00%	(tržní poměr)
Náklady na cizí kapitál	6,02%	p.a.
WACC k datu ocenění =	<b>11,92%</b>	p.a.

Současná hodnota dev. projektu Z01-Z06	200 500 000 Kč					
Celkem	200 500 000 Kč					
Weighted average cost of capital, WACC	11,92%					
Doba přerušení realizace developerského projektu v důsledku vyhlášení stavební uzávěry (roky)	0	1	2	3	4	5
Diskontní faktor	1,000	0,893	0,798	0,713	0,637	0,569
Současná hodnota aktiv projektu	200 500 000	179 046 500	159 999 000	142 956 500	127 718 500	114 084 500
Škoda - pokles hodnoty aktiv projektu v důsledku přerušení	0	21 453 500	40 501 000	57 543 500	72 781 500	86 415 500



Pro ukázkou je uvedena ztráta hodnoty v prvním roce po měsících (v Kč).

Současná hodnota dev. projektu Z01-Z06	200 500 000 Kč						
Celkem	200 500 000 Kč						
Weighted average cost of capital, WACC	11,92%						
Doba přerušení realizace developerského projektu v důsledku vyhlášení stavební uzávěry (měsíce 1. roku)	0	1	2	3	4	5	6
Diskontní faktor	1,000	0,991	0,981	0,972	0,963	0,954	0,945
Současná hodnota aktiv projektu	200 500 000	198 695 500	196 690 500	194 886 000	193 081 500	191 277 000	189 472 500
Škoda - pokles hodnoty aktiv projektu v důsledku přerušení	0	1 804 500	3 809 500	5 614 000	7 418 500	9 223 000	11 027 500

Současná hodnota dev. projektu Z01-Z06	200 500 000 Kč						
Celkem	200 500 000 Kč						
Weighted average cost of capital, WACC	11,92%						
Doba přerušení realizace developerského projektu v důsledku vyhlášení stavební uzávěry (měsíce 1. roku)	6	7	8	9	10	11	12
Diskontní faktor	0,945	0,936	0,928	0,919	0,910	0,902	0,893
Současná hodnota aktiv projektu	189 472 500	187 668 000	186 064 000	184 259 500	182 455 000	180 851 000	179 046 500
Škoda - pokles hodnoty aktiv projektu v důsledku přerušení	11 027 500	12 832 000	14 436 000	16 240 500	18 045 000	19 649 000	21 453 500

## 5.2 Výsledky analýzy dat

Přehledná tabulka výše škody v závislosti na době přerušení developerského projektu v důsledku vyhlášení stavební uzávěry:

(v tis. Kč)

Doba přerušení realizace developerského projektu v důsledku vyhlášení stavební uzávěry (roky)	0	1	2	3	4	5
Skutečná škoda - vyčíslení skutečně zaplacených sankcí, pokut a jiných plateb	0	0	0	0	0	0
Škoda - nákladové úroky cizího kapitálu - při přerušení projektu	0	1 932	3 864	5 796	7 728	9 660
Škoda - pokles hodnoty aktiv projektu v důsledku přerušení	0	21 454	40 501	57 544	72 782	86 416
Celkem	0	23 386	44 365	63 340	80 510	96 076

## 6. Odůvodnění

### 6.1 Interpretace výsledků ocenění

Na základě zadání a použití vhodných a odůvodněných způsobů ocenění majetkové újmy (škody), která vznikne v důsledku přijetí územního opatření o stavební uzávěře vyhlášené obcí Velké Přítočno pro zastavitelné plochy Z01 – Z06 (pozemky parc. č. 121/4, 121/5 a 121/82 v k.ú. Velké Přítočno) společnosti Nové Přítočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214, ve smyslu ustanovení § 102 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. – stavební zákon, platného od 11.5.2006 do 31.12.2023, resp. ve smyslu ustanovení § 133 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, platného od 1.1.2024 byl modelově kalkulovány hodnoty pro celé roky (do 5ti roků), neboť ke dni zpracování tohoto posudku nejsou informace ani odhady doby platnosti stavební uzávěry.

(v tis. Kč)

Doba přerušení realizace developerského projektu v důsledku vyhlášení stavební uzávěry (roky)	0	1	2	3	4	5
Skutečná škoda - vyčíslení skutečně zaplacených sankcí, pokut a jiných plateb	0	0	0	0	0	0
Škoda - nákladové úroky cizího kapitálu - při přerušení projektu	0	1 932	3 864	5 796	7 728	9 660
Škoda - pokles hodnoty aktiv projektu v důsledku přerušení	0	21 454	40 501	57 544	72 782	86 416
Celkem	0	23 386	44 365	63 340	80 510	96 076

### 6.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena interně, dle interních směrnic a postupů společnosti zpracovatele. Zpracovatel vybral zdroje dat, provedl individuální průzkum, data sesbíral nebo vytvořil, data zpracoval, provedl analýzu dat a zformuloval její výsledky, interpretoval výsledky analýzy dat.

## 7. Závěr

### 7.1 Citace zadané odborné otázky

**Jaká je výše majetkové újmy (škody), která vznikne v důsledku přijetí územního opatření o stavební uzávěře vyhlášené obcí Velké Přítočno pro plochy zastavitelné plochy Z01-Z06 (pozemky parc. č. 121/4, 121/5 a 121/82 v k.ú. Velké Přítočno) společnosti Nové Přítočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČ: 069 87 214, ve smyslu ustanovení § 102 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. – stavební zákon, platného od 11.5.2006 do 31.12.2023, resp. ve smyslu ustanovení § 133 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, platného od 1.1.2024.**

### 7.2 Odpověď

Vzhledem k tomu, že ke dni zpracování tohoto posudku nejsou k dispozici informace ani odhady doby platnosti vyhlášené stavební uzávěry pro uvedené zastavitelné plochy podle územního plánu, je majetková újma kalkulována modelově pro celé roky v rozsahu nula (jako by k vyhlášení stavební uzávěry nedošlo) do pěti roků, odhadem maximální doba platnosti stavební uzávěry (je doba přerušení developerského projektu společnosti Nové Přítočno s.r.o.).



Majetková újma společnosti Nové Přitočno s.r.o. v důsledku vyhlášení stavební uzávěry pro zastavitelné plochy Z01 – Z06 podle územního plánu obce Velké Přitočno na pozemcích parc. č. 121/4, 121/5 a 121/82 v k.ú. Velké Přitočno) je vyjádřena následujícími částkami (v tis. Kč):

Doba přerušení realizace developerského projektu v důsledku vyhlášení stavební uzávěry (roky)	0	1	2	3	4	5
Majetková újma (škoda) vzniklá v důsledku vyhlášení stavební uzávěry	0	23 386	44 365	63 340	80 510	96 076

Uvedené ceny nezahrnují daň z přidané hodnoty DPH

#### Konzultant

V daném případě nebyl přibrán konzultant.

#### Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

#### Znalecká doložka

Znalecký posudek podala společnost B.S.O. spol. s r.o. se sídlem Praha 3, Žižkov, Strážní 1420/13, PSČ 130 00, IČ 25109197, zapsaná na základě Rozhodnutí Ministra spravedlnosti ČR č.j.90/2006-ODS-ZN/5 ze dne 26. května 2006, č.j. 603/2011-ODS-ZN/14 ze dne 22. března 2012 a č.j. MSP-31/2016-OOJ-SZN/7 ze dne 15.8.2016 podle § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady, oceňování majetku pro věci nemovité, nehmotný majetek, podnik, finanční majetek, věci movité, stroje a zařízení a způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami (transferové ceny). Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 038386/2024.

V Praze dne 15.5.2024



  
Ing. Jiří Brejcha, jednatel  
společnost B.S.O. spol. s r.o.

## Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 292604

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	28. března 2018	
<b>Spisová značka:</b>	C 292604 vedená u Městského soudu v Praze	zapsáno 28. března 2018
<b>Obchodní firma:</b>	<u>BUPA VP s.r.o.</u>	zapsáno 28. března 2018 vymazáno 5. října 2021
	Nové Přítočno s.r.o.	zapsáno 5. října 2021
<b>Sídlo:</b>	<u>Jos. Černoohorského 2252, 272 01 Kladno</u>	zapsáno 28. března 2018 vymazáno 5. října 2021
	Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4	zapsáno 5. října 2021
<b>Identifikační číslo:</b>	069 87 214	zapsáno 28. března 2018
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným	zapsáno 28. března 2018
<b>Předmět podnikání:</b>	- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	zapsáno 28. března 2018
	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	zapsáno 28. března 2018
<b>Statutární orgán:</b>		
<b>jednatel:</b>	<u>SAMUEL PAULIŠIN, dat. nar. 10. března 1999</u> <u>Zelená 2001/21, Dejvice, 160 00 Praha 6</u> <u>Den vzniku funkce: 28. března 2018</u> <u>Den zániku funkce: 12. května 2021</u>	zapsáno 28. března 2018 vymazáno 3. června 2021
<b>jednatel:</b>	<u>PETR BUČEK, dat. nar. 22. ledna 1965</u> <u>Jos. Černoohorského 2252, 272 01 Kladno</u> <u>Den vzniku funkce: 28. března 2018</u> <u>Den zániku funkce: 12. května 2021</u>	zapsáno 28. března 2018 vymazáno 3. června 2021
<b>jednatel:</b>	DAVID ADAMEC, dat. nar. 19. června 1976 Bohušovická 230/12, Střížkov, 190 00 Praha 9 Den vzniku funkce: 27. listopadu 2018	zapsáno 27. listopadu 2018
<b>Jednatel:</b>	PAVEL PAULIŠIN, dat. nar. 7. září 1973 Zelená 2001/21, Dejvice, 160 00 Praha 6 Den vzniku funkce: 12. května 2021	zapsáno 3. června 2021

<b>Počet členů:</b>	<u>2</u>	<u>zapsáno 28. března 2018</u> <u>vymazáno 27. listopadu 2018</u>
	<u>3</u>	<u>zapsáno 27. listopadu 2018</u> <u>vymazáno 3. června 2021</u>
	<u>2</u>	<u>zapsáno 3. června 2021</u>
<b>Způsob jednání:</b>	<u>Za společnost jedná každý jednatel samostatně, vyjma jednání jejichž hodnota přesahuje 500.000,- Kč (pět set tisíc korun českých), v takových případech jednájí za společnost dva jednatelé společně.</u>	<u>zapsáno 28. března 2018</u> <u>vymazáno 27. listopadu 2018</u>
	<u>Za společnost jedná každý jednatel samostatně.</u>	<u>zapsáno 27. listopadu 2018</u>
<b>Společníci:</b>		
<b>Společník:</b>	<u>SAMUEL PAULIŠIN, dat. nar. 10. března 1999</u> <u>Zelená 2001/21, Dejvice, 160 00 Praha 6</u>	<u>zapsáno 28. března 2018</u> <u>vymazáno 3. června 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 50 000,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 50%</u> <u>Druh podílu: základní podíl číslo 1</u> <u>Kmenový list: nebyl vydán</u>	<u>zapsáno 28. března 2018</u> <u>vymazáno 27. listopadu 2018</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 33 334,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 1/3</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: nebyl vydán</u>	<u>zapsáno 27. listopadu 2018</u> <u>vymazáno 3. června 2021</u>
<b>Společník:</b>	<u>PETR BUČEK, dat. nar. 22. ledna 1965</u> <u>Jos. Černoorského 2252, 272 01 Kladno</u>	<u>zapsáno 28. března 2018</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 50 000,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 50%</u> <u>Druh podílu: základní podíl číslo 2</u> <u>Kmenový list: nebyl vydán</u>	<u>zapsáno 28. března 2018</u> <u>vymazáno 27. listopadu 2018</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 33 334,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 1/3</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: nebyl vydán</u>	<u>zapsáno 27. listopadu 2018</u>

vymazáno 3. června 2021

**Podíl:** Vklad: 11 000,- Kč  
 Splaceno: 100%  
 Obchodní podíl: 3300/30000  
 Druh podílu: základní podíl č. 2  
 Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 3. června 2021

**Podíl:** Vklad: 2 500,- Kč  
 Splaceno: 100%  
 Obchodní podíl: 750/30000  
 Druh podílu: základní podíl č. 7  
 Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 3. června 2021

**Podíl:** Vklad: 1 250,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 325/30000  
Druh podílu: základní podíl č. 8  
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 3. června 2021vymazáno 5. října 2021

**Podíl:** Vklad: 1 250,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 325/30000  
Druh podílu: základní podíl č. 9  
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 3. června 2021vymazáno 5. října 2021

**Podíl:** Vklad: 1 250,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 375/30000  
Druh podílu: základní podíl č. 8  
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 5. října 2021vymazáno 9. ledna 2023

**Podíl:** Vklad: 1 250,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 375/30000  
Druh podílu: základní podíl č. 9  
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 5. října 2021vymazáno 9. ledna 2023

**Společník:** DAVID ADAMEC, dat. nar. 19. června 1976  
 Bohušovická 230/12, Střížkov, 190 00 Praha 9

zapsáno 27. listopadu 2018

**Podíl:** Vklad: 33 332,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 1/3  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 27. listopadu 2018vymazáno 3. června 2021Vklad: 33 332,- Kč

<b>Podíl:</b>	<u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 100/300</u> <u>Druh podílu: základní podíl č.3</u> <u>Kmenový list: nebyl vydán</u>	<u>zapsáno 3. června 2021</u> <u>vymazáno 10. srpna 2023</u>
<b>Podíl:</b>	Vklad: 25 332,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 76/300 Druh podílu: základní podíl č.3 Kmenový list: nebyl vydán	zapsáno 10. srpna 2023
<b>Společník:</b>	PAVEL PAULIŠIN, dat. nar. 7. září 1973 Zelená 2001/21, Dejvice, 160 00 Praha 6	zapsáno 3. června 2021
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 33 334,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 100/300</u> <u>Druh podílu: základní podíl č.1</u> <u>Kmenový list: nebyl vydán</u>	<u>zapsáno 3. června 2021</u> <u>vymazáno 10. srpna 2023</u>
<b>Podíl:</b>	Vklad: 23 334,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 70/300 Druh podílu: základní podíl č.1 Kmenový list: nebyl vydán	zapsáno 10. srpna 2023
<b>Společník:</b>	JOSEF NOSEK, dat. nar. 22. března 1971 Na Ježově 341, 251 66 Mirošovice	zapsáno 3. června 2021
<b>Podíl:</b>	Vklad: 10 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 30/300 Druh podílu: základní podíl č.4 Kmenový list: nebyl vydán	zapsáno 3. června 2021
<b>Společník:</b>	<u>VÍT PECHLÁT, dat. nar. 16. listopadu 1984</u> <u>Kopretinová 945, Prachatice II, 383 01 Prachatice</u>	<u>zapsáno 3. června 2021</u> <u>vymazáno 10. dubna 2024</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 4 000,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 12/300</u> <u>Druh podílu: základní podíl č.5</u> <u>Kmenový list: nebyl vydán</u>	<u>zapsáno 3. června 2021</u> <u>vymazáno 10. dubna 2024</u>
<b>Společník:</b>	VÍT PECHLÁT, dat. nar. 16. listopadu 1984 Heydukova 505/3, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice	

zapsáno 10. dubna 2024

---

**Podíl:** Vklad: 4 000,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 12/300  
Druh podílu: základní podíl č.5  
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 10. dubna 2024

---

**Společník:** TOMÁŠ BRHEL, dat. nar. 27. května 1984  
č.ev. 252, 271 01 Nové Strašecí

zapsáno 3. června 2021

---

**Podíl:** Vklad: 3 334,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10/300  
Druh podílu: základní podíl č.6  
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 3. června 2021

---

**Společník:** JUDr. VLADIMÍR GALUŠKA, dat. nar. 11. května 1950  
Sluneční 282, 273 51 Velké Přítočno

zapsáno 9. ledna 2023

---

**Podíl:** Vklad: 1 250,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 375/30000  
Druh podílu: základní podíl č.8

zapsáno 9. ledna 2023

---

**Podíl:** Vklad: 1 250,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 375/30000  
Druh podílu: základní podíl č.9

zapsáno 9. ledna 2023

---

**Podíl:** Vklad: 10 000,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 30/300  
Druh podílu: základní podíl č.13  
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 10. srpna 2023

---

**Společník:** VRATISLAV NOVÁK, dat. nar. 7. ledna 1965  
U druhé baterie 1049/47, Břevnov, 162 00 Praha 6

zapsáno 10. srpna 2023

---

**Podíl:** Vklad: 4 000,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 12/300  
Druh podílu: základní podíl č.12  
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 10. srpna 2023

---

**Společník:** EVŽEN KOZÁK, dat. nar. 11. října 1963  
č.p. 29, 294 11 Koryta

zapsáno 10. srpna 2023

**Podíl:** Vklad: 2 000,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 6/300  
Druh podílu: základní podíl č.11  
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 10. srpna 2023

---

**Společník:** KAREL KOZÁK, dat. nar. 21. dubna 1962  
Pod Oborou 876, 293 06 Kosmonosy

zapsáno 10. srpna 2023

---

**Podíl:** Vklad: 2 000,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 6/300  
Druh podílu: základní podíl č.10  
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 10. srpna 2023

---

**Základní kapitál:** 100 000,- Kč

zapsáno 28. března 2018

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">121/4</a>
Obec:	<a href="#">Velké Přítočno [533033]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Velké Přítočno [779377]</a>
Číslo LV:	<a href="#">643</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4669
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	<b>Podíl</b>
Nové Přítočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

<b>Název</b>
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">41901</a>	4669

## 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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.05.2024 13:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">121/5</a>
Obec:	<a href="#">Velké Přítočno [533033]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Velké Přítočno [779377]</a>
Číslo LV:	<a href="#">643</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4811
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	<b>Podíl</b>
Nové Přítočno s.r.o., Pujmanové 1753/10a, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

<b>Název</b>
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">42501</a>	24
<a href="#">41901</a>	4787

## 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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.05.2024 13:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">121/82</a>
Obec:	<a href="#">Velké Přítočno [533033]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Velké Přítočno [779377]</a>
Číslo LV:	<a href="#">626</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	18449
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamec David Bc., Bohušovická 230/12, Střížkov, 19000 Praha 9	91/300
Brhel Tomáš, č. ev. 252, 27101 Nové Strašecí	10/300
Buček Petr, Jos. Černoohorského 2252, 27201 Kladno	51/600
Galuška Vladimír JUDr., Sluneční 282, 27351 Velké Přítočno	75/600
Kozák Evžen Ing., č. p. 29, 29411 Koryta	6/300
Kozák Karel Mgr., Pod Oborou 876, 29306 Kosmonosy	6/300
Nosek Josef Mgr., Na Ježově 341, 25166 Mirošovice	30/300
Novák Vratislav Ing., U druhé baterie 1049/47, Břevnov, 16200 Praha 6	6/150
Paulišin Pavel, Zelená 2001/21, Dejvice, 16000 Praha 6	7/30
Pechlát Vít Ing. MBA, Heydukova 505/3, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	12/300

## Způsob ochrany nemovitosti

### Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

### BPEJ Výměra

[42501](#) 18449

## 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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno](#) ↗

---

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.05.2024 13:00.



# Obec Velké Přítočno

## Vítězná 16, Velké Přítočno, PSČ 273 51

č.j.: OUVP-041/2024

Ve Velkém Přítočně dne 25.1.2024

### VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA - OZNÁMENÍ

o zahájení řízení o návrhu

### Územního opatření o stavební uzávěře

pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno

Obecní úřad Velké Přítočno na základě ustanovení § 97 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) oznamuje zahájení řízení o návrhu Územního opatření o stavební uzávěře Velké Přítočno, pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno.

Rozhodnutí Zastupitelstva Velké Přítočno o zpracování návrhu Územního opatření o stavební uzávěře (dále „ÚOSÚ Velké Přítočno“) bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce č. 5/2023/12 dne 13.12.2023. Tomuto rozhodnutí zastupitelstva předcházelo rozhodnutí o pořízení nového Územního plánu Velké Přítočno dle ustanovení § 44 stavebního zákona.

V souladu s ustanovením § 98 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 1 a § 136 správního řádu byl návrh projednán s dotčenými orgány (viz čl. VII zveřejněného návrhu ÚOSÚ Velké Přítočno, uvedený v příloze).

Veřejná vyhláška – oznámení o zahájení řízení o návrhu ÚOSÚ Velké Přítočno je v souladu s ustanovením § 25 a § 172 správního řádu zveřejněna na úřední desce obce Velké Přítočno v tištěné a elektronické verzi v době od **25.1.2024 do 26.2.2024 včetně**.

V téže době je návrh ÚOSÚ Velké Přítočno v souladu s § 172 odst. 2 správního řádu vystaven k veřejnému nahlédnutí:

- způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese  
<https://www.velkepritocno.cz/obec-133/uzemni-plan-obce/>
- v tištěné podobě v kanceláři obecního úřadu Velké Přítočno:
  - v pondělí od 8.00 do 12.00 hod. a od 12.30 do 17.00 hod,
  - ve středu od 8.00 do 12.00 hod. a od 12.30 do 17.00 hod,nebo dle telefonické domluvy na tel.: + 420 312 688 816

Dle ustanovení § 98 odst. 3 stavebního zákona a § 172 odst. 5 správního řádu mohou vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva by mohly být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, zástupce veřejnosti (§ 23 stavebního zákona) či jiné osoby dle zvláštních právních předpisů, podat proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře písemné odůvodněné námitky ke správnímu orgánu ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění, tj. do 26.2.2024 včetně.

Dále dle ustanovení § 172 odst. 1 a 4 správního řádu může každý, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u pořizovatele písemné připomínky do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky - oznámení (do 30 dnů ode dne zveřejnění).

V souladu s § 172 odst. 5 správního řádu stavebního zákona se k později uplatněným námitkám a připomínkám nepřihlíží.

Námitky a připomínky k návrhu ÚOSU Velké Přítočno podávejte:

- elektronicky, opatřené elektronickým podpisem, datovou schránkou obce Velké Přítočno:  
**himbzd9**  
nebo
- elektronicky, opatřené elektronickým podpisem, do podatelny na adresu:  
**info@velkepritocno.cz**
- písemnou formou na Obecní úřad ve Velkém Přítočně na adresu:  
**Obecní úřad Velké Přítočno**  
**Vítězná 16**  
**273 51 Unhošť**

Ing. Jaroslav Hráský  
*starosta obce Velké Přítočno*

Vyvěšeno dne: 25.1.2024

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup ode dne 25.1.2024 do 26.2.2024

**Velké Přítočno 1 (VP1) - průběh projektu,  
lokalita Z3-6, katastrální území Velké Přítočno,  
pozemky parcelní číslo 121/4, 121/5, 121/82**

**Obecné informace:**

Velké Přítočno – investor: Nové Přítočno s.r.o., pozemky ve vlastnictví fyzických osob (společníků Nové Přítočno s.r.o.)

Výstavba 6 bytových domů („hnízd“) je plánována na pozemcích o výměře celkem 27 929 m<sup>2</sup>, předpokládaný rozsah cca 300 bytových jednotek v 21 „domech“

Celková prodejní podlahová plocha bytů je cca 16 400 m<sup>2</sup>

Výměra pozemku pro park – 22 196 m<sup>2</sup>

**Předprojektová příprava:**

- vyjádření OÚP MMK (26.3.2019)
- vyjádření OÚP MMK (7.5.2019)
- závazné stanovisko OÚP MMK (24.5.2019)
- vyjádření OÚP MMK (15.8.2019)
- vyjádření OÚ Velké Přítočno ke stanovisku OÚP MMK (15.5.2019)
- vyjádření OÚ Velké Přítočno k žádosti o možnost napojení dešťové kanalizace (27.5.2019)
- vyjádření OÚ Velké Přítočno k žádosti o souhlas s napojením na stávající dešťovou kanalizaci (26.8.2019)
- povolení OÚ Velké Přítočno ke zřízení křižovatky pro připojení nové pozemní komunikace k místní komunikaci (4.11.2019)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno k dopravnímu řešení stavby pro přípravu území (4.11.2019)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno ke stavbě pro územní řízení (12.12.2019)

**Územní studie pro plochy Z3, Z4, Z5, Z6**

- žádost o pořízení ÚS (10. 08. 2020)
- zadání územní studie
- registrační list územní studie v evidenci územně plánovací činnosti (7.12.2020)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno k návrhu územní studie (22.7.2020)
- schválení návrhu zastupitelstvem (02.09 2020) bod 177/2020/11
- vyjádření OÚP MMK k územní studii-souhlas (25.9.2020)
- vyjádření Magistrát Kladno, odbor životního prostředí (25.09.2020), OŽP/4922/20
- Magistrát Kladno, odbor dopravy a služeb, (10.09.2020), ODaS/2347/20

**Územní rozhodnutí**

- žádost o vydání územního rozhodnutí (11.1.2021)
- oznámení o zahájení územního rozhodnutí (8.3.2021)
- územní rozhodnutí (12.5.2021)
- sdělení o nabytí právní moci územního rozhodnutí dne 17.6.2021 (21.6.2021)
- závazné stanovisko OÚP MMK (9.3.2021)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno k projektové dokumentaci pro územní řízení (23.11.2020)

- smlouva o vybudování, úpravě stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury (23.10.2020)

### **Stavební povolení "Komunikace"**

- žádost o stavební povolení (19.8.2021)
- oznámení o zahájení stavebního řízení (13.9.2021)
- rozhodnutí-stavební povolení s právní mocí 1.3.2022 (26.1.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno (18.8.2021)

### **Stavební povolení "Dešťová kanalizace"**

- žádost o stavební povolení k vodním dílům (26.4.2022)
- oznámení o zahájení řízení (21.9.2022)
- rozhodnutí-společné povolení (1.11.2022)
- sdělení o nabytí právní moci 20.12.2022 (20.12.2022)
- závazné stanovisko OÚP MMK (21.4.2022)
- vyjádření OÚ Velké Přítočno k žádosti o souhlas s napojení na stávající dešťovou kanalizaci (26.8.2019)

### **Stavební povolení "Vodovod a splašková kanalizace"**

- žádost o stavební povolení k vodním dílům (18.8.2021)
- oznámení o zahájení řízení (22.3.2022)
- námítky k žádosti o stavební povolení Ing. Hráskeho (22.4.2022)
- rozhodnutí-stavební povolení (14.7.2022)
- odvolání Ing. Hráskeho (1.8.2022)
- výzva - vyjádření k podanému odvolání (8..2022)
- rozhodnutí Krajské ho úřadu Stč. kraje (13.2.2023)
- sdělení o nabytí právní moc části "vodovod" dne 7.3.2023 (29.5.2023)
- zpětvzetí žádosti o stavební povolení v části stavebního objektu splaškové kanalizace (23.5.2023)
- usnesení-zastavení řízení v části stavebního objektu splaškové kanalizace (6.9.2023)
- žádost o stavební povolení na část stavebního objektu splaškové kanalizace - I. etapa (26.4.2023)
- oznámení o zahájení řízení (8.8.2023)
- usnesení - Ing. Hraský není účastníkem řízení (11.9.2023)
- rozhodnutí-stavební povolení na část stavebního objektu splaškové kanalizace - I. etapa (21.9.2023)
- odvolání proti rozhodnutí-stavebnímu povolení na část stavebního objektu splaškové kanalizace - I. etapa p. Milan Maňkoš (5.10.2023)
- výzva k vyjádření k podanému odvolání (11.10.2023)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno k PD-stavba vodovodního řadu a kanalizační stoky (28.7.2021)
- smlouva o vzájemné spolupráci a financování ČOV mezi obcemi Velké Přítočno a Dolany.
- plánovací a darovací smlouva-připojení EO splašková kanalizace - I. etapa mezi Mikroregionem údolí Lidického Potoka a spol. Nové Přítočno s.r.o. (8.3.2023)

### **Stavební povolení "Park"**

- žádost o povolení k nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami (29.5.2023)
- oznámení o zahájení řízení (11.9.2023)

- rozhodnutí (15.11.2023)
- závazné stanovisko OÚP MMK (25.10.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno ke stavbě (24.10.2022)

### **Společné povolení "BD I. etapa-hnízda I a II"**

- žádost o vydání společného povolení (30.12.2021)
- výzva a přerušení do 31.12.2022 (9.3.2022)
- žádost o prodloužení lhůty na doplnění (14.12.2022)
- usnesení o prodloužení lhůty k doplnění do 31.12.2023 (17.1.2023)
- závazné stanovisko OÚP MMK (21.3.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno (8.11.2021)

### **Společné povolení "BD II. etapa-hnízda III až VI"**

- žádost o vydání společného povolení (30.12.2021)
- výzva a přerušení do 31.12.2022 (9.3.2022)
- žádost o prodloužení lhůty na doplnění (14.12.2022)
- usnesení o prodloužení lhůty k doplnění do 31.12.2023 (17.1.2023)
- závazné stanovisko OÚP MMK (23.11.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno (24.10.2021)

### **Stavba**

13.10.2023 oznámení zahájení stavby (doprava, vodoprávní úřad, OIP).

### **Ostatní činnost pro obec**

1/ Darovali jsme obci dvě projektové dokumentace (v celkové hodnotě 3 mil. Kč) na přístavbu a rozšíření základní školy a na vybudování sportoviště. Autorem návrhu je architektonický ateliér A69 ([www.a69.cz](http://www.a69.cz)), generálním dodavatelem projektové dokumentace pro stavební povolení je MVAtelier s.r.o.

Obci byly dokumentace předány na základě předávacího protokolu ze dne 2. 5. 2022. Následně byly tyto dokumentace podány na stavební úřad k zahájení stavebního řízení. Obě stavby mají v současné době pravomocná stavební povolení.

Název akce: VELKÉ PŘÍTOČNO NOVOSTAVBA TĚLOCVIČNY SE ZÁZEMÍM

Žádost o vydání společného povolení dne 30. 12. 2021

Tělocvična, č. j. OV/5762/21-2/Hoř Investor: Obec Velké Přítočno

Název akce: VELKÉ PŘÍTOČNO PŘÍSTAVBA ZÁKLADNÍ ŠKOLY

Žádost o vydání společného povolení dne 30. 12. 2021

Škola, č. j.: OV/5761/21-2/Hoř Investor: Obec Velké Přítočno

2/ Společníci naší společnosti zakoupili pozemek parcelní číslo 121/7 o velikosti 22.196 m<sup>2</sup> za účelem vybudování parku. Návrh v podobě nového parku byl představen zastupitelstvu, v současné době zpracováváme projektovou dokumentaci, která bude opětovně darována obci.

3/ Podílíme se na přípravě drobných zásahů v architektonickém zvelebování obce jako např.:



- výsadba zeleně – stromů v ulici Vítězná a Dolanská ,
- architektonický návrh „Dvory“ – návrhy řešení volného prostoru u kruhového objezdu, lokalita u obecního úřadu, lokalita u rybníka – návrh odclonění hluku z nákladní dopravy,
- generel propustnosti – platforma cyklostezka.

10.12.2023

**OCENĚNÍ PROJEKTU "BYTOVÉ DOMY VELKÉ PŘÍTOČNO" REZIDUÁLNÍ HODNOTOU - lokalita I.**

veškeré ceny bez DPH

Ocenění nezohledňuje případná zapsaná zástavní práva na

**Pozemky**

parc. 121/4, 121/5 v k.ú. Velké Přítočno (779377), LV 643  
parc. 121/82 v k.ú. Velké Přítočno (779377), LV626

9480 m2

18449 m2

27929 m2

Datum ocenění **31.12.2023**

**Bytové domy - Hnízdo I. až Hnízdo VI.**

Hnízdo	HPB*	terasa	lodgie	zahrada	Sklep	Park místa v G	Park. Místa na pozemku
Hnízdo I.	2 730	96	129	707	20	30	10
Hnízdo II.	3 056	61	168	880	11	33	24
Hnízdo III.	2 107	41	152	685	11	22	15
Hnízdo IV.	3 030	78	194	1 037	29	37	26
Hnízdo V.	3 482	89	314	932	11	40	29
Hnízdo VI.	2 240	57	326	488	11	33	24

**OCENĚNÍ PROJEKTU - REZIDUÁLNÍ HODNOTA  
PŘÍJMY Z PROJEKTU BYTOVÉ DOMY VELKÉ PŘÍTOČNO**

Hnízdo	Kvantifikace (výměra/počet jednotek)		Cena		Celkové příjmy	Snížení	Celkové upravené příjmy
	Celková prodejní plocha	Počet	Cena za m2	Cena za ks	Kč	%	Kč
Hnízdo I.	Výměra v m2	ks	Kč/m2	Kč/ks	271 819 688	2,5%	265 024 196
Hnízdo II.					298 836 033	2,5%	291 365 132
Hnízdo III.					208 521 301	2,5%	203 308 268
Hnízdo IV.					302 936 709	2,5%	295 363 291
Hnízdo V.					347 863 421	2,5%	339 166 835
Hnízdo VI.					231 888 386	2,5%	226 091 176

**ODHAD HODNOTY PROJEKTU PO DOKONČENÍ (výnos z prodeje užitných účelových jednotek)** 1 620 318 898 Kč

Časový harmonogram	Počáteční datum	Konečné datum	Doba trvání v měsících
Zahájení projektu (projektová příprava)	01.10.2021		
Projekt, příprava stavby		01.02.2025	37,2
Hnízdo I.	01.03.2025	30.06.2026	16,0
Hnízdo II.	01.03.2026	30.06.2027	16,0
Hnízdo III.	01.03.2027	30.06.2028	16,1
Hnízdo IV.	01.03.2028	30.06.2029	16,0
Hnízdo V.	01.03.2029	30.06.2030	16,0
Hnízdo VI.	01.03.2030	30.06.2031	16,0
	03.06.2031	31.12.2031	6,96

**NÁKLADY PROJEKTU**

**Demoliční náklady** Náklady celkem  
Demoliční náklady/vyčištění pozemků 0 Kč

**Projekt, průzkumy, zaměření, TDI**  
Projekt, průzkumy, zaměření, technický dozor investora TDI ze stavebních nákladů 9,0% 101 392 929 Kč

**Stavební náklady** Náklady celkem  
Hard cost: celkem 1 126 588 103 Kč  
Hnízdo I.: 170 000 000  
Hnízdo II.: 192 009 263  
Hnízdo III.: 133 354 597  
Hnízdo IV.: 201 880 113  
Hnízdo V.: 227 586 309  
Hnízdo VI.: 161 757 821  
Infrastruktura bez komunikací: 23 000 000  
Infrastruktura - komunikace: 17 000 000

**Ostatní náklady** Náklady celkem  
Vývolané náklady: - celkem 138 227 106 Kč  
Právní služby z tržeb 1,00%: 16 203 189  
Realitní agent z tržeb 2,00%: 32 406 378  
Marketing z tržeb 0,50%: 8 101 594  
Management fee z tržeb 5,00%: 81 015 945  
Daně a poplatky: 500 000

**Nepředvídatelné náklady, ostatní náklady, rezervy** Náklady celkem  
Ostatní náklady: 6 600 000 obci celkem 34 764 703 Kč  
Rezervy z hard cost 2,50%: 28 164 703

**CELKOVÉ NÁKLADY PROJEKTU BEZ NÁKLADŮ FINANCOVÁNÍ** 1 400 972 841 Kč

**Investované náklady projektu ke dni ocenění**  
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (účetnictví 381xxx) 31 219 967 Kč

**NÁKLADY PROJEKTU BEZ NÁKLADŮ FINANCOVÁNÍ** 1 369 752 874 Kč

**Náklady financování**  
Roky: 11,7 Úroková míra %: 6,50% Poměr cizího kapitálu: 0% Hodnota financovaná cizími zdroji: - celkem 0 Kč

**NÁKLADY PROJEKTU VČ. NÁKLADŮ FINANCOVÁNÍ** 1 369 752 874 Kč

**REZIDUÁLNÍ HODNOTA**

Odhad tržní hodnoty dokončeného projektu 1 620 318 898 Kč  
Celkové, dosud nevynaložené plánované náklady projektu 1 369 752 874 Kč  
Hodnota projektu vč. zohlednění již vynaložených nákladů 250 566 024 Kč

**Zisk developera v závislosti na fázi rozpracovaného projektu se zohledněním souvisejících rizik**  
Zisk developera v závislosti na fázi rozpracovaného projektu a riziku: 20,0%  
Snížení hodnoty projektu o rizika k datu zpracování ocenění: 50 113 200 Kč

Hodnota pozemků se zohledněním rizik a se zohledněním již vynaložených nákladů na projekt 200 452 824 Kč

Da ový subjekt:	Nové P íto no , s.r.o.
I /DI :	06987214 / CZ06987214
Sídlo ú etní jednotky:	Pujmanové 1753/10a, 14000 PRAHA 4

**Rozvaha pro podnikatele, v plném rozsahu**

**ke dni 31.12.2023**

(v celých tisících K )

	A K T I V A	b žné ú etní období			minulé ú etní období netto
		brutto	korekce	netto	
		1	2	3	4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>32060</b>	<b>0</b>	<b>32060</b>	<b>28924</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	0	0	0	0
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokon ený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokon ený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.1.	Pozemky a stavby	0	0	0	0
B.II.1.1.	Pozemky	0	0	0	0
B.II.1.2.	Stavby	0	0	0	0
B.II.2.	Hmotné movité v ci a jejich soubory	0	0	0	0
B.II.3.	Oce ovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.4.1.	P stitelské celky trvalých porost	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dosp lá zví ata a jejich skupiny	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokon ený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokon ený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finan ní majetek	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
B.III.2.	Záp j ky a úv ry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	0	0	0	0
B.III.4.	Záp j ky a úv ry - podstatný vliv	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0
B.III.6.	Záp j ky a úv ry - ostatní	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finan ní majetek	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finan ní majetek	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finan ní majetek	0	0	0	0
C.	<b>Ob žná aktiva</b>	<b>837</b>	<b>0</b>	<b>837</b>	<b>2204</b>
C.I.	Zásoby	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokon ená výroba a polotovary	0	0	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	0	0	0	0

	A K T I V A	b ěžné ú etní období			minulé ú etní období netto
		brutto	korekce	netto	
		1	2	3	4
C.I.3.2.	Zboží	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	279	0	279	534
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	0	0	0	0
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0	0	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné úřady aktivní	0	0	0	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	279	0	279	534
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	0	0
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	279	0	279	534
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	0	0	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0	0	0
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	4	0	4	121
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	171	0	171	230
C.II.2.4.5.	Dohadné úřady aktivní	0	0	0	0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	104	0	104	183
C.II.3.	asové rozlišení aktiv	0	0	0	0
C.II.3.1.	Náklady p ěšších období	0	0	0	0
C.II.3.2.	Komplexní náklady p ěšších období	0	0	0	0
C.II.3.3.	P ějímy p ěšších období	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	558	0	558	1670
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladnách	54	0	54	54
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	504	0	504	1616
D.	asové rozlišení aktiv	31223	0	31223	26720
D.1.	Náklady p ěšších období	31223	0	31223	26720
D.2.	Komplexní náklady p ěšších období	0	0	0	0
D.3.	P ějímy p ěšších období	0	0	0	0

<b>P A S I V A</b>		b žné ú etní období	minulé ú etní období
		1	2
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>32060</b>	<b>28924</b>
A.	Vlastní kapitál	-2487	-2478
A.I.	Základní kapitál	100	100
A.I.1.	Základní kapitál	100	100
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	0	0
A.I.3.	Zm ny základního kapitálu	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	0	0
A.II.1.	Ážio	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	0	0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	0	0
A.II.2.2.	Oce ovací rozdíly z p ecen ní majetku a závazk (+/-)	0	0
A.II.2.3.	Oce ovací rozdíly z p ecen ní p i p em nách obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z p em n obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocen ní p i p em nách obchodních korporací (+/-)	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	0	0
A.IV.	Výsledek hospoda ení minulých let (+/-)	-2578	-2533
A.IV.1.	Nerozd lený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-2578	-2533
A.IV.2.	Jiný výsledek hospoda ení minulých let (+/-)	0	0
A.V	Výsledek hospoda ení b žného ú etního období (+/-)	-9	-45
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplat podílu na zisku (-)	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	34547	31461
B.	Rezervy	0	0
B.1.	Rezerva na d chody a podobné závazky	0	0
B.2.	Rezerva na da z p íjm	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních p edpis	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	0	0
C.	Závazky	34547	31461
C.I.	Dlouhodobé závazky	0	0
C.I.1.	Vydané dluhopisy	0	0
C.I.1.1.	Vym nitelné dluhopisy	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	0	0
C.I.2.	Závazky k úv rovým institucím	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé p íjaté zálohy	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztah	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé sm nky k úhrad	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	0	0
C.I.8.	Odložený da ový závazek	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke spole ník m	0	0
C.I.9.2.	Dohadné ú ty pasivní	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	34547	31461
C.II.1.	Vydané dluhopisy	0	0
C.II.1.1.	Vym nitelné dluhopisy	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	0	0
C.II.2.	Závazky k úv rovým institucím	0	0
C.II.3.	Krátkodobé p íjaté zálohy	800	1400
C.II.4.	Závazky z obchodních vztah	1651	2062
C.II.5.	Krátkodobé sm nky k úhrad	0	0

<b>P A S I V A</b>		<b>b žné ú etní období</b>	<b>minulé ú etní období</b>
		<b>1</b>	<b>2</b>
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	<b>32096</b>	<b>27999</b>
C.II.8.1.	Závazky ke spole ník m	<b>32093</b>	<b>28004</b>
C.II.8.2.	Krátkodobé finan ní výpomoci	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.8.3.	Závazky k zam stnanc m	<b>3</b>	<b>-5</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpe ení a zdravotního pojišt ní	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.8.5.	Stát - da ové závazky a dotace	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.8.6.	Dohadné ú ty pasivní	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.8.7.	Jiné závazky	<b>0</b>	<b>0</b>
C.III.	asové rozlišení pasiv	<b>0</b>	<b>0</b>
C.III.1.	Výdaje p ístích obdobích	<b>0</b>	<b>0</b>
C.III.2.	Výnosy p ístích obdobích	<b>0</b>	<b>0</b>
D.	asové rozlišení pasiv	<b>0</b>	<b>-59</b>
D.1.	Výdaje p ístích obdobích	<b>0</b>	<b>-59</b>
D.2.	Výnosy p ístích obdobích	<b>0</b>	<b>0</b>

Da ový subjekt:	Nové P íto no , s.r.o.
I / DI :	06987214 / CZ06987214
Sídlo ú etní jednotky:	Pujmanové 1753/10a, 14000 PRAHA 4

**Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové len ní, v plném rozsahu**  
**ke dni 31.12.2023**  
(v celých tisících K )

	Název položky	b žné ú etní období	minulé ú etní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobk a služeb	0	0
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spot eba	0	45
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0
A.2	Spot eba materiálu a energie	0	0
A.3	Služby	0	45
B.	Zm na stavu zásob vlastní innosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	0	0
D.1.	Mzdové náklady	0	0
D.2.	Náklady na sociální zabezpe ení, zdravotní pojišt ní a ostatní náklady	0	0
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpe ení a zdravotní pojišt ní	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - do asné	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	0	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	0	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	0	0
F.	Ostatní provozní náklady	9	0
F.1.	Z statková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	0
F.2.	Prodaný materiál	0	0
F.3.	Dan a poplatky	0	0
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady p íštích období	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	9	0
*	Provozní výsledek hospoda ení (+/-)	-9	-45
IV.	Výnosy z dlouhodobého finan ního majetku - podíly	0	0
IV.1.	Výnosy z podíl - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podíl	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finan ního majetku	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finan ního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finan ního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finan ním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	0	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finan ní oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	0	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	0	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-9	-45
L.	Daň z příjmů	0	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	0	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-9	-45
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníky (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-9	-45
*	istý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	0	0



## 381 - náklady Nové Přitočno sro

<b>Zdroj dokladů</b>	Deník Archiv	<b>Číslo dokladu</b>	<b>do</b>
<b>Typ konta</b>	Analytiky	<b>Období od</b>	<b>do</b>
<b>Cizí měna</b>		<b>Datum případu od</b>	<b>do</b>
<b>Účet od</b>	381000	<b>do</b>	381000
<b>Sborník od</b>		<b>Středisko od</b>	
<b>Třídění</b>	Období		

381000		Náklady příštích období				
Číslo dokladu	Období	Částka MD	Částka D	Poznámka	Organizace	Saldo
D-990-0000123-0002	01.01.2023	2 848 486,16		PZ 2021		2 848 486,16 / 0,00
D-990-0000124-0002	01.01.2023	74 930,00		právní služby	ECOVIS ježek, i	2 923 416,16 / 0,00
D-990-0000125-0002	01.01.2023	300 000,00		projektové práce 4.q.	A69 - architekti :	3 223 416,16 / 0,00
D-990-0000126-0002	01.01.2023	20 000,00		řešení HDV	Meritum Kladno	3 243 416,16 / 0,00
D-990-0000127-0002	01.01.2023	11 400,00		geodet.práce	Meritum Kladno	3 254 816,16 / 0,00
D-990-0000128-0002	01.01.2023	9 371,90		tisk brožur	Kulišťák Pavel I	3 264 188,06 / 0,00
D-990-0000129-0002	01.01.2023	5 000,00		fotodokumentace	Úlehla Radek	3 269 188,06 / 0,00
D-990-0000130-0002	01.01.2023	80 000,00		marketing	Suntychová Ter	3 349 188,06 / 0,00
D-990-0000131-0002	01.01.2023	5 000,00		projekt VZT	Harant	3 354 188,06 / 0,00
D-990-0000132-0002	01.01.2023	94 260,00		nájem 03/22	IWG Managem	3 448 448,06 / 0,00
D-990-0000133-0002	01.01.2023	40 000,00		marketing	Košťálová Petra	3 488 448,06 / 0,00
D-990-0000134-0002	01.01.2023	-94 400,00		dobropis Ná 02/2022	IWG Managem	3 394 048,06 / 0,00
D-990-0000135-0002	01.01.2023	4 900,00		úprava víceparé PD	Míka Pavel	3 398 948,06 / 0,00
D-990-0000136-0002	01.01.2023	17 500,00		tisk PD	Hanuš L.Ing.	3 416 448,06 / 0,00
D-990-0000137-0002	01.01.2023	24 000,00		úprava projektu ZTI	INSTAL PROJE	3 440 448,06 / 0,00
D-990-0000138-0002	01.01.2023	14 876,03		brožura	Kulišťák Pavel I	3 455 324,09 / 0,00
D-990-0000139-0002	01.01.2023	40 000,00		market.sloužby	Košťálová Petra	3 495 324,09 / 0,00
D-990-0000140-0002	01.01.2023	10 000,00		market.sloužby	Suntychová Ter	3 505 324,09 / 0,00
D-990-0000141-0002	01.01.2023	94 260,00		nájem 04/2022	IWG Managem	3 599 584,09 / 0,00
D-990-0000142-0002	01.01.2023	943,76		SW	ARTEX informa	3 600 527,85 / 0,00
D-990-0000143-0002	01.01.2023	910,18		SW	ARTEX informa	3 601 438,03 / 0,00
D-990-0000144-0002	01.01.2023	114 224,00		vbú 1	IWG Managem	3 715 662,03 / 0,00
D-990-0000145-0002	01.01.2023	438 000,00		pr.dok.	4K - stav, s.r.o.	4 153 662,03 / 0,00
D-990-0000146-0002	01.01.2023	8 305,79		škola	Kulišťák Pavel I	4 161 967,82 / 0,00
D-990-0000147-0002	01.01.2023	200 000,00		projekt.management	KONTYKA s.r.o	4 361 967,82 / 0,00
D-990-0000148-0002	01.01.2023	40 000,00		admin.sl.	Košťálová Petra	4 401 967,82 / 0,00
D-990-0000149-0002	01.01.2023	300 000,00		projekt.práce 1.q.22	A69 - architekti :	4 701 967,82 / 0,00
D-990-0000150-0002	01.01.2023	903,18		SW	ARTEX informa	4 702 871,00 / 0,00
D-990-0000151-0002	01.01.2023	94 260,00		nájemné	IWG Managem	4 797 131,00 / 0,00
D-990-0000152-0002	01.01.2023	8 480,00		brožury	Kulišťák Pavel I	4 805 611,00 / 0,00
D-990-0000153-0002	01.01.2023	3 265 000,00		budoucí přípojka el.energie	ČEZ	8 070 611,00 / 0,00
D-990-0000154-0002	01.01.2023	6 300,00		posudek N.Přitočno	A69 - architekti :	8 076 911,00 / 0,00
D-990-0000155-0002	01.01.2023	94 260,00		nájemné	IWG Managem	8 171 171,00 / 0,00
D-990-0000156-0002	01.01.2023	40 000,00		admin.sl.	Košťálová Petra	8 211 171,00 / 0,00
D-990-0000157-0002	01.01.2023	36 075,00		uzávěrka 2021	MOARIS GROU	8 247 246,00 / 0,00
D-990-0000158-0002	01.01.2023	11 180,00		účto 01-03/2022	MOARIS GROU	8 258 426,00 / 0,00
D-990-0000159-0002	01.01.2023	2 000,00		marketing.sl.	Suntychová Ter	8 260 426,00 / 0,00
D-990-0000160-0002	01.01.2023	40 000,00		marketing.sl.	Košťálová Petra	8 300 426,00 / 0,00
D-990-0000161-0002	01.01.2023	50 000,00		poradenství	Dobiáš MUDr.	8 350 426,00 / 0,00
D-990-0000162-0002	01.01.2023	94 330,00		nájemné	IWG Managem	8 444 756,00 / 0,00
D-990-0000163-0002	01.01.2023	911,87		SW	ARTEX informa	8 445 667,87 / 0,00
D-990-0000164-0002	01.01.2023	2 500,00		právní sl.	Advokátní kanc	8 448 167,87 / 0,00
D-990-0000165-0002	01.01.2023	1 007 650,00		PD elektroinstalace	Hanuš L.Ing.	9 455 817,87 / 0,00
D-990-0000166-0002	01.01.2023	70 000,00		projekt.dok.elektro	Hanuš L.Ing.	9 525 817,87 / 0,00
D-990-0000167-0002	01.01.2023	19 625,00		projekt.dok.VZT	Harant	9 545 442,87 / 0,00
D-990-0000168-0002	01.01.2023	163 000,00		PD -provedení stavby	František Denk	9 708 442,87 / 0,00
D-990-0000169-0002	01.01.2023	1 167,76		SW	ARTEX informa	9 709 610,63 / 0,00
D-990-0000170-0002	01.01.2023	100 910,28		nájemné 10/22	IWG Managem	9 810 520,91 / 0,00
D-990-0000171-0002	01.01.2023	520 000,00		projekt.dok.	4K - stav, s.r.o.	10 330 520,91 / 0,00
D-990-0000172-0002	01.01.2023	43 000,00		projekt.dok.	INSTAL PROJE	10 373 520,91 / 0,00
D-990-0000173-0002	01.01.2023	720 000,00		vedení projektu	PROXIMA PAR	11 093 520,91 / 0,00
D-990-0000174-0002	01.01.2023	31 400,00		PD realizace	Míka Pavel	11 124 920,91 / 0,00
D-990-0000175-0002	01.01.2023	964,25		SW	ARTEX informa	11 125 885,16 / 0,00
D-990-0000176-0002	01.01.2023	94 330,00		nájemné 08/22	IWG Managem	11 220 215,16 / 0,00
D-990-0000177-0002	01.01.2023	300 000,00		projekt.práce	A69 - architekti :	11 520 215,16 / 0,00

## 381 - náklady Nové Přítočno sro

D-990-0000178-0002	01.01.2023	-58 500,00	projekt.práce DBP	A69 - architekti :	11 461 715,16 /	0,00
D-990-0000179-0002	01.01.2023	1 158,74	SW	ARTEX informa	11 462 873,90 /	0,00
D-990-0000180-0002	01.01.2023	578,00	doména	ACTIVE 24, s.r.o	11 463 451,90 /	0,00
D-990-0000181-0002	01.01.2023	103 740,00	právní služby	ECOVIS ježek, :	11 567 191,90 /	0,00
D-990-0000182-0002	01.01.2023	1 788,00	hosting	ACTIVE 24, s.r.o	11 568 979,90 /	0,00
D-990-0000183-0002	01.01.2023	8 730,00	účetnictví 01-06	MOARIS GROU	11 577 709,90 /	0,00
D-990-0000184-0002	01.01.2023	100 980,28	nájem kanceláře	IWG Managem	11 678 690,18 /	0,00
D-990-0000185-0002	01.01.2023	200 000,00	vedení projektu	KONTYKA s.r.o	11 878 690,18 /	0,00
D-990-0000186-0002	01.01.2023	300 000,00	vedení projektu	KONTYKA s.r.o	12 178 690,18 /	0,00
D-990-0000187-0002	01.01.2023	65 000,00	voda-konzultace	Meritum Kladno	12 243 690,18 /	0,00
D-990-0000188-0002	01.01.2023	91 910,28	nájemné kancel.	IWG Managem	12 335 600,46 /	0,00
D-990-0000189-0002	01.01.2023	480 000,00	vedení projektu	PROXIMA PAR	12 815 600,46 /	0,00
D-990-0000190-0002	01.01.2023	345 500,00	projektové práce	A69 - architekti :	13 161 100,46 /	0,00
D-990-0000191-0002	01.01.2023	26 626,20	Arch.studie	A69 - architekti :	13 187 726,66 /	0,00
D-990-0000192-0002	01.01.2023	72 600,00	hydrogeologický průzkum	Meritum Kladno	13 260 326,66 /	0,00
D-990-0000193-0002	01.01.2023	300 000,00	Arch.studie	A69 - architekti :	13 560 326,66 /	0,00
D-990-0000194-0002	01.01.2023	95 000,00	projektové práce	4K - stav, s.r.o.	13 655 326,66 /	0,00
D-990-0000195-0002	01.01.2023	15 000,00	vizualizace - škola	Nohejl Michal In	13 670 326,66 /	0,00
D-990-0000196-0002	01.01.2023	31 000,00	účetní sl.	Vášová Veronik	13 701 326,66 /	0,00
D-990-0000197-0002	01.01.2023	7 800,00	právní služby	ECOVIS ježek, :	13 709 126,66 /	0,00
D-990-0000198-0002	01.01.2023	87 660,00	nájemné 09/21	IWG Managem	13 796 786,66 /	0,00
D-990-0000199-0002	01.01.2023	150 000,00	příprava území	VITEL Consultir	13 946 786,66 /	0,00
D-990-0000200-0002	01.01.2023	51 000,00	vizualizace byt.prostorů	Nohejl Michal In	13 997 786,66 /	0,00
D-990-0000201-0002	01.01.2023	150 000,00	příprava území pro výstavbu	VITEL Consultir	14 147 786,66 /	0,00
D-990-0000202-0002	01.01.2023	1 043 400,00	arch.-stavební řešení	MVAtelier s.r.o.	15 191 186,66 /	0,00
D-990-0000203-0002	01.01.2023	42 000,00	technolog.projekt školní kuchyně	A69 - architekti :	15 233 186,66 /	0,00
D-990-0000204-0002	01.01.2023	72 015,00	zajištění SP	Meritum Kladno	15 305 201,66 /	0,00
D-990-0000205-0002	01.01.2023	216 040,00	zajištění SP	Meritum Kladno	15 521 241,66 /	0,00
D-990-0000206-0002	01.01.2023	20 000,00	branding -koncept	Chebotarev Dar	15 541 241,66 /	0,00
D-990-0000207-0002	01.01.2023	36 500,00	marketing	Suntychová Ter	15 577 741,66 /	0,00
D-990-0000208-0002	01.01.2023	30 000,00	správa MS office	Suntychová Ter	15 607 741,66 /	0,00
D-990-0000209-0002	01.01.2023	9 000,00	daňové poradenství	BREDFORD Co	15 616 741,66 /	0,00
D-990-0000210-0002	01.01.2023	85 418,00	nájemné 10/21	IWG Managem	15 702 159,66 /	0,00
D-990-0000211-0002	01.01.2023	525 000,00	projektové práce	4K - stav, s.r.o.	16 227 159,66 /	0,00
D-990-0000212-0002	01.01.2023	5 119,83	brožury	Kulišťák Pavel I	16 232 279,49 /	0,00
D-990-0000213-0002	01.01.2023	368 000,00	výroba modelu	Záworka Vit	16 600 279,49 /	0,00
D-990-0000214-0002	01.01.2023	87 564,00	nájemné 11/21	IWG Managem	16 687 843,49 /	0,00
D-990-0000215-0002	01.01.2023	24 500,00	správní poplatky	?	16 712 343,49 /	0,00
D-990-0000216-0002	01.01.2023	14 080,00	fotokniha	A69 - architekti :	16 726 423,49 /	0,00
D-990-0000217-0002	01.01.2023	78 000,00	projektová dok.	INSTAL PROJE	16 804 423,49 /	0,00
D-990-0000218-0002	01.01.2023	379 500,00	projektová dok. el.	Hanuš L.Ing.	17 183 923,49 /	0,00
D-990-0000219-0002	01.01.2023	434 000,00	projektová dok. stavebně konstr.	Denk Fr. Ing.arc	17 617 923,49 /	0,00
D-990-0000220-0002	01.01.2023	462 500,00	projekt pro SP	4K - stav, s.r.o.	18 080 423,49 /	0,00
D-990-0000221-0002	01.01.2023	25 742,00	natáčení rozhovorů	A69 - architekti :	18 106 165,49 /	0,00
D-990-0000222-0002	01.01.2023	98 500,00	proj.dok.	Harant	18 204 665,49 /	0,00
D-990-0000223-0002	01.01.2023	41 840,00	požárně bezp.	Hlaváčová Jana	18 246 505,49 /	0,00
D-990-0000224-0002	01.01.2023	112 000,00	PD pro stav.povolení	Míka Pavel	18 358 505,49 /	0,00
D-990-0000225-0002	01.01.2023	101 890,00	právní sl.	ECOVIS ježek, :	18 460 395,49 /	0,00
D-990-0000226-0002	01.01.2023	2 000,00	právní sl.	ECOVIS ježek, :	18 462 395,49 /	0,00
D-990-0000227-0002	01.01.2023	10 625,00	vizualizace	Nohejl Michal In	18 473 020,49 /	0,00
D-990-0000228-0002	01.01.2023	72 851,00	světelný rám	IMAGE - PRINT	18 545 871,49 /	0,00
D-990-0000229-0002	01.01.2023	76 000,00	tvorba webu	Cvetkovič Mihai	18 621 871,49 /	0,00
D-990-0000230-0002	01.01.2023	94 800,00	tvorba webu	Chebotarev Dar	18 716 671,49 /	0,00
D-990-0000231-0002	01.01.2023	8 080,85	brožurky	Kulišťák Pavel I	18 724 752,34 /	0,00
D-990-0000232-0002	01.01.2023	7 900,85	brožurky	Kulišťák Pavel I	18 732 653,19 /	0,00
D-990-0000233-0002	01.01.2023	300 000,00	arch.studie	A69 - architekti :	19 032 653,19 /	0,00
D-990-0000234-0002	01.01.2023	19 636,36	ubytování	Mezi plůtky s.r.o	19 052 289,55 /	0,00
D-990-0000235-0002	01.01.2023	21 419,70	brožury	Kulišťák Pavel I	19 073 709,25 /	0,00
D-990-0000236-0002	01.01.2023	65 850,00	promovideo	Seidl Lev	19 139 559,25 /	0,00
D-990-0000237-0002	01.01.2023	40 000,00	marketing	Košťálová Petra	19 179 559,25 /	0,00
D-990-0000238-0002	01.01.2023	68 500,00	marketing	Suntychová Ter	19 248 059,25 /	0,00
D-990-0000239-0002	01.01.2023	110 175,48	nájemné	IWG Managem	19 358 234,73 /	0,00
D-990-0000240-0002	01.01.2023	40 000,00	marketing	Košťálová Petra	19 398 234,73 /	0,00
D-990-0000241-0002	01.01.2023	43 875,00	projekt.dok.	Harant	19 442 109,73 /	0,00
D-990-0000242-0002	01.01.2023	100 000,00	projekt.dok.	Hanuš L.Ing.	19 542 109,73 /	0,00

## 381 - náklady Nové Přítočno sro

D-990-0000243-0002	01.01.2023	40 000,00	market.sl.	Košťálová Petra	19 582 109,73 /	0,00
D-990-0000244-0002	01.01.2023	100 065,00	nájemné 01/21	IWG Managem	19 682 174,73 /	0,00
D-990-0000245-0002	01.01.2023	103 350,00	PD pro ÚR	Meritum Kladno	19 785 524,73 /	0,00
D-990-0000246-0002	01.01.2023	135 450,00	PD pro ÚR	Meritum Kladno	19 920 974,73 /	0,00
D-990-0000247-0002	01.01.2023	58 050,00	PD pro ÚR	?	19 979 024,73 /	0,00
D-990-0000248-0002	01.01.2023	102 875,00	PD pro SP	Meritum Kladno	20 081 899,73 /	0,00
D-990-0000249-0002	01.01.2023	150 000,00	I.etapa-příprava území	VITEL Consultir	20 231 899,73 /	0,00
D-990-0000250-0002	01.01.2023	33 000,00	zprac. PENB	Míka Pavel	20 264 899,73 /	0,00
D-990-0000251-0002	01.01.2023	30 000,00	archeolog.dohled	Česká společno	20 294 899,73 /	0,00
D-990-0000252-0002	01.01.2023	495 900,00	zemní práce	Urban Tomáš	20 790 799,73 /	0,00
D-990-0000253-0002	01.01.2023	91 100,00	PD realizace	Míka Pavel	20 881 899,73 /	0,00
D-990-0000254-0002	01.01.2023	525 000,00	prováděcí projekt	4K - stav, s.r.o.	21 406 899,73 /	0,00
D-990-0000255-0002	01.01.2023	72 000,00	projektová dokumentace	INSTAL PROJE	21 478 899,73 /	0,00
D-990-0000256-0002	01.01.2023	1 080 000,00	manažerská činnost	PROXIMA PAR	22 558 899,73 /	0,00
D-990-0000257-0002	01.01.2023	90 000,00	správa webu, marketingový manag	Suntychová Ter	22 648 899,73 /	0,00
D-990-0000258-0002	01.01.2023	4 000,00	pronájem prezentační tech.	Kubišřová Marti	22 652 899,73 /	0,00
D-990-0000259-0002	01.01.2023	40 000,00	hluk.studie	Meritum Kladno	22 692 899,73 /	0,00
D-990-0000260-0002	01.01.2023	15 780,00	bulletin 100 ks	Kulišřák Pavel I	22 708 679,73 /	0,00
D-990-0000261-0002	01.01.2023	40 000,00	marketingové služby	Košťálová Petra	22 748 679,73 /	0,00
D-990-0000262-0002	01.01.2023	40 000,00	PD-dešřřová kanalizace	Meritum Kladno	22 788 679,73 /	0,00
D-990-0000263-0002	01.01.2023	50 000,00	konzultace	VITEL Consultir	22 838 679,73 /	0,00
D-990-0000264-0002	01.01.2023	80 000,00	inženýřřská činnost	Meritum Kladno	22 918 679,73 /	0,00
D-990-0000265-0002	01.01.2023	50 000,00	konzultace	VITEL Consultir	22 968 679,73 /	0,00
D-990-0000266-0002	01.01.2023	50 000,00	inženýřřská činnost	Meritum Kladno	23 018 679,73 /	0,00
D-990-0000267-0002	01.01.2023	10 000,00	správní poplatek	Magistrát města	23 028 679,73 /	0,00
D-990-0000268-0002	01.01.2023	5 000,00	prostředkování nabídky	Košťálová Petra	23 033 679,73 /	0,00
D-990-0000269-0002	01.01.2023	94 400,00	nájem 02/22	IWG Managem	23 128 079,73 /	0,00
D-990-0000270-0002	01.01.2023	21 233,72	381/501		23 149 313,45 /	0,00
D-990-0000271-0002	01.01.2023	291 395,80	381/501.010		23 440 709,25 /	0,00
D-990-0000272-0002	01.01.2023	38 928,57	381/518		23 479 637,82 /	0,00
D-990-0000273-0002	01.01.2023	349 857,00	381/562		23 829 494,82 /	0,00
D-990-0000274-0002	01.01.2023	290 000,00	PD-vzduchotechnika	Harant	24 119 494,82 /	0,00
D-990-0000275-0002	01.01.2023	296 000,00	PD-vytápění	Míka Pavel	24 415 494,82 /	0,00
D-990-0000276-0002	01.01.2023	137 542,00	požárně bezp.řešení	Hlaváčová Jana	24 553 036,82 /	0,00
D-990-0000277-0002	01.01.2023	156 000,00	PD-zdr.tech.instalace	INSTAL PROJE	24 709 036,82 /	0,00
D-990-0000278-0002	01.01.2023	480 000,00	PD-st.povolení	4K - stav, s.r.o.	25 189 036,82 /	0,00
D-990-0000279-0002	01.01.2023	1 177,79	SW	ARTEX informa	25 190 214,61 /	0,00
D-990-0000280-0002	01.01.2023	50 830,00	právní sl.	ECOVIS ježek, :	25 241 044,61 /	0,00
D-990-0000281-0002	01.01.2023	790 000,00	PD-stavebně konstrukční pro ÚR+€	Denk Fr. Ing.arc	26 031 044,61 /	0,00
D-990-0000282-0002	01.01.2023	100 000,00	projekt.management	KONTYKA s.r.o	26 131 044,61 /	0,00
D-990-0000283-0002	01.01.2023	2 833,07	právní sl.	Advokátní kanc	26 133 877,68 /	0,00
D-990-0000284-0002	01.01.2023	6 440,00	dotisk brožury	Kulišřák Pavel I	26 140 317,68 /	0,00
D-990-0000285-0002	01.01.2023	91 910,28	nájemné	IWG Managem	26 232 227,96 /	0,00
D-990-0000286-0002	01.01.2023	3 000,00	spr.poplatek	Meritum Kladno	26 235 227,96 /	0,00
D-990-0000287-0002	01.01.2023	93 310,28	nájemné	IWG Managem	26 328 538,24 /	0,00
D-990-0000288-0002	01.01.2023	282 000,00	projektové práce 3.q.	A69 - architekti :	26 610 538,24 /	0,00
D-990-0000289-0002	01.01.2023	92 540,28	nájemné	IWG Managem	26 703 078,52 /	0,00
D-990-0000290-0002	01.01.2023	16 748,96	náklady / 381 - Přítočno		26 719 827,48 /	0,00

Číslo dokladu	Období	Částka MD	Částka D	Poznámka	Organizace	Saldo
D-100-0000006-0003	13.01.2023	16 100,00		doplnění PD - ZŠ	MVAtelier s.r.o.	26 735 927,48 / 0,00
D-100-0000001-0003	16.01.2023	24 180,00		právní sl.	ECOVIS ježek, :	26 760 107,48 / 0,00
D-100-0000003-0003	16.01.2023	19 338,84		mt	Medřřický Hynek	26 779 446,32 / 0,00
D-100-0000004-0003	16.01.2023	14 339,71		SW sl.	ARTEX informa	26 793 786,03 / 0,00
D-100-0000005-0003	16.01.2023	1 180,33		SW sl.	ARTEX informa	26 794 966,36 / 0,00
D-200-0000001-0002	17.01.2023		282 000,00	přefakturace projektových prací	SAB Developme	26 512 966,36 / 0,00
D-100-0000007-0003	31.01.2023	92 120,28		nájemné 03/2023	IWG Managem	26 605 086,64 / 0,00
Číslo dokladu	Období	Částka MD	Částka D	Poznámka	Organizace	Saldo
D-100-0000008-0002	05.02.2023	100 000,00		projektový management	KONTYKA s.r.o	26 705 086,64 / 0,00
D-100-0000009-0002	28.02.2023	91 910,28		nájem kancelářř	IWG Managem	26 796 996,92 / 0,00
Číslo dokladu	Období	Částka MD	Částka D	Poznámka	Organizace	Saldo
D-100-0000010-0003	31.03.2023	91 910,28		nájem kanceláře	IWG Managem	26 888 907,20 / 0,00
Číslo dokladu	Období	Částka MD	Částka D	Poznámka	Organizace	Saldo

## 381 - náklady Nové Přítočno sro

D-100-0000012-0002	04.04.2023	28 600,00		konzultace	Gorčík Josef In	26 917 507,20 /	0,00
D-100-0000011-0002	06.04.2023	18 075,00		uzávěrka 2022	MOARIS GROU	26 935 582,20 /	0,00
D-100-0000013-0002	13.04.2023	50 000,00		konzultace	Dobiáš MUDr.	26 985 582,20 /	0,00
D-100-0000014-0003	30.04.2023	91 910,28		nájemné	IWG Management	27 077 492,48 /	0,00
<b>Číslo dokladu</b>	<b>Období</b>	<b>Částka MD</b>	<b>Částka D</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Organizace</b>		<b>Saldo</b>
D-100-0000016-0002	17.05.2023	3 000,00		správní poplatek		27 080 492,48 /	0,00
D-100-0000015-0002	31.05.2023	91 910,28		nájemné	IWG Management	27 172 402,76 /	0,00
<b>Číslo dokladu</b>	<b>Období</b>	<b>Částka MD</b>	<b>Částka D</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Organizace</b>		<b>Saldo</b>
D-100-0000017-0003	01.06.2023	32 300,00		PD - k vodním dílům	Meritum Kladno	27 204 702,76 /	0,00
D-100-0000029-0002	06.06.2023	100 000,00		proj.management	KONTYKA s.r.o	27 304 702,76 /	0,00
D-100-0000018-0003	30.06.2023	91 910,28		nájem kanceláře	IWG Management	27 396 613,04 /	0,00
<b>Číslo dokladu</b>	<b>Období</b>	<b>Částka MD</b>	<b>Částka D</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Organizace</b>		<b>Saldo</b>
D-100-0000019-0002	03.07.2023	1 788,00		hosting	ACTIVE 24, s.r.l	27 398 401,04 /	0,00
D-100-0000020-0002	08.07.2023	648,00		doména	ACTIVE 24, s.r.l	27 399 049,04 /	0,00
D-100-0000021-0002	26.07.2023	20 700,00		účto 01-06/23	MOARIS GROU	27 419 749,04 /	0,00
D-100-0000022-0002	31.07.2023	26 885,80		nájem kanceláři	IWG Management	27 446 634,84 /	0,00
<b>Číslo dokladu</b>	<b>Období</b>	<b>Částka MD</b>	<b>Částka D</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Organizace</b>		<b>Saldo</b>
D-100-0000023-0002	31.08.2023	1 590,00		nájemné	IWG Management	27 448 224,84 /	0,00
D-301-0000005-0006	31.08.2023	3 000,00		správní oppl.		27 451 224,84 /	0,00
<b>Číslo dokladu</b>	<b>Období</b>	<b>Částka MD</b>	<b>Částka D</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Organizace</b>		<b>Saldo</b>
D-100-0000024-0002	30.09.2023	7 000,00		stěhování	StanPet Group s	27 458 224,84 /	0,00
D-100-0000025-0002	30.09.2023	34 580,00		oprava kanceláře	IWG Management	27 492 804,84 /	0,00
<b>Číslo dokladu</b>	<b>Období</b>	<b>Částka MD</b>	<b>Částka D</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Organizace</b>		<b>Saldo</b>
D-100-0000027-0003	01.11.2023	4 200,00		sklad	StanPet Group s	27 497 004,84 /	0,00
D-100-0000028-0002	30.11.2023	15 712,34		SW 2024	ARTEX informa	27 512 717,18 /	0,00
<b>Číslo dokladu</b>	<b>Období</b>	<b>Částka MD</b>	<b>Částka D</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Organizace</b>		<b>Saldo</b>
D-100-0000030-0002	31.12.2023	3 600 000,00		plán. a darovací smlouva-čistička	MIKROREGION	31 112 717,18 /	0,00
D-500-0000002-0004	31.12.2023	60 628,00		náklady Přítočno		31 173 345,18 /	0,00
D-500-0000002-0006	31.12.2023	1 170,36		bank.popl. 2023		31 174 515,54 /	0,00
D-501-0000001-0012	31.12.2023	45 451,00		DPP 2023		31 219 966,54 /	0,00
<b>Celkem za účet 381000</b>		<b>Suma MD</b>	<b>Suma Dal</b>	<b>Zůstatek</b>		<b>Počet dokladů</b>	<b>201</b>
v Kč		#####	282 000,00	31 219 966,54			
<b>Celkem za sestavu</b>		<b>Suma MD</b>	<b>Suma Dal</b>	<b>Zůstatek</b>		<b>Počet dokladů</b>	<b>201</b>

v Kč