

## Znalecký posudek

**na určení výše majetkové újmy, která vznikne v důsledku přijetí územního opatření o stavební uzávěře uveřejněné obcí Velké Přítočno společnosti SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 580**

Číslo položky: 038387/2024

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: SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 580

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

Datum: 15.5.2024

Počet stran: 16 stran + 32 stran příloh

## ÚVOD

Tento znalecký posudek (dále také jen „posudek“ nebo „ocenění“) byl vyhotoven na základě objednávky vystavené dne 29.2.2024 společností SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 580, jako zadavatelem, ve které požaduje určení výše majetkové újmy, která vznikne v důsledku přijetí územního opatření o stavební uzávěře uveřejněné obcí Velké Přítočno společností SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 58.

Obec Velké Přítočno, Vítězná 16, 273 51 Velké Přítočno, 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 zastavitelnou plochu Z28, vymezenou v účinném Územním plánu Velké Přítočno. Tímto úkonem obec zahájila kroky k znemožnění dalšího postupu realizace rozpracovaného developerského projektu na pozemku parc. č. 254/1 o výměře 96 721 m<sup>2</sup> v katastrálním území Velké Přítočno ve vlastnictví společnosti SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 58, na kterém společnost 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 Přítočno dne 25.1.2024, společností SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 58.

Pro účely tohoto posudku je škoda je pojmána 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 .....                                | 5  |
| 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 .....   | 8  |
| 5.1   | Popis postupu při analýze dat .....   | 8  |
| 5.1.1 | Skutečná škoda - vyčíslení skutečně zaplacených sankcí, pokut a jiných plateb ..... | 9  |
| 5.1.2 | Náklady na obsluhu finančního dluhu společnosti .....                               | 9  |
| 5.1.3 | Ušlý zisk z důvodu "časově posunuté" investice .....                                | 11 |
| 5.2   | Výsledky analýzy dat .....  | 15 |
| 6.    | Odůvodnění .....  | 15 |
| 6.1   | Interpretace výsledků ocenění .....   | 15 |
| 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 SAB Development a.s.
2. Info o parcele č. 254/1 v k.ú. Velké Přítočno
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 Přítočno, Vítězná 16, 273 51 Velké Přítočno
4. ZÁMĚR PRODAT NEMOVITOST, č.j. PP1/2019 vyvěšený na úřední desce Obce Velké Přítočno dne 26.2.2019
5. Kupní smlouva vložená do katastru nemovitostí pod. č. vkladu V-4975/2022-203
6. Účetní závěrka společnosti SAB Development a.s. k 31.12.2023
7. Soupis nákladů společnosti SAB Development a.s. ke dni 31.12.2023

## 1. Zadání

Tento znalecký posudek byl vyhotoven na základě objednávky vystavené dne 29.2.2024 společností SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 580, jako zadavatelem, ve které požaduje určení výše majetkové újmy, která vznikne v důsledku přijetí územního opatření o stavební uzávěře vyhlášené obcí Velké Přítočno společností SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 58. Obec Velké Přítočno, Vítězná 16, 273 51 Velké Přítočno, 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 zastavitelnou plochu Z28, vymezenou v účinném Územním plánu Velké Přítočno. Tímto úkonem obec zahájila kroky k znemožnění dalšího postupu realizace rozpracovaného developerského projektu na pozemku parc. č. 254/1 o výměře 96 721 m<sup>2</sup> v katastrálním území Velké Přítočno ve vlastnictví společnosti SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 58, na kterém společnost 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 Přítočno pro zastavitelnou plochu plochu Z28 (pozemek parc. č. 254/1 v k.ú. Velké Přítočno) společností SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 58, 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 Přítočno společností SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 58, 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 nemovité, 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:

niže 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 SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 580.

## 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 části 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 zjistitelný 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 společnosti developera v důsledku vyhlášení územního opatření o stavební uzavěře 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 SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 580
2. Veřejná vyhláška Opatření obecné povahy č. 1/2020, kterým se vydává Změna č. 2 územního plánu Velké Přítočno 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.: OUVV-041/2024, Obec Velké Přítočno, Vítězná 16, 273 51 Velké Přítočno (vyvěšeno 25.1.2024)
4. ZÁMĚR PRODAT NEMOVITOST, č.j. PP1/2019 vyvěšený na úřední desce Obce Velké Přítočno dne 26.2.2019
5. Nabídka na odkup nemovitosti dle č.j. PP1/2019 - pozemek parcelní číslo 254/1, k.ú. Velké Přítočno o výměře 96.721 m<sup>2</sup> ze dne 15.4.2019 podaná společností SAB Development a.s.
6. Dokument Přijatá usnesení ze zasedání Zastupitelstva obce Velké Přítočno konaného dne 22.5.2019
7. Kupní smlouva vložena do katastru nemovitostí pod. č. vkladu V-4975/2022-203
8. Soupis nákladů společnosti SAB Development a.s. ke dni 31.12.2023
9. Územní studie plocha Z28 v ÚP Velké Přítočno (A69 architekti s.r.o, červen 2023) obsahující výkresy č. N.01 až N.09 a textovou část
10. Územní studie plocha Z28 v ÚP Velké Přítočno (A69 architekti s.r.o., červen 2023) Grafická část odůvodnění obsahující výkresy č. O.01 až O.16 a textovou část odůvodnění
11. Stanovisko k návrhu územní studie – lokalita Z28, Velké Přítočno obce Velké Přítočno PŘEHLED NAVRŽENÝCH STAVEBNÍCH UZÁVĚR S VÝČTEM, ROZSAHEM A POPISEM DOTČENÝCH POZEMKŮ DLE VYMEZENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VELKÉ PŘÍTOČNO, VLASTNICKÉ VZTAHY
12. Stanovisko k návrhu územní studie – lokalita Z28, Velké Přítočno obce Velké Přítočno

##### 3.2.2 Podklady získané zpracovatelem, použité zdroje

1. Výpis z obchodního rejstříku společnosti SAB Development a.s. dostupný na [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
2. Účetní závěrka za rok 2023 společnosti SAB Development a.s. dostupná ve sbírce listin obchodního rejstříku
3. 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.)

4. 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 vlastníkovi 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládaná 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 žádná 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.

- Ušlý zisk z důvodu "časově posunuté" 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

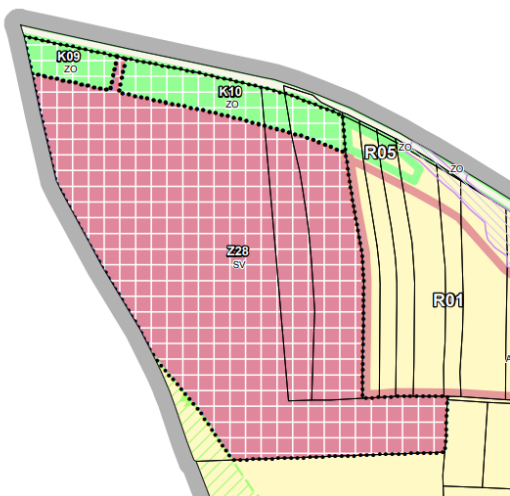
Zpracovatel vycházel z podkladů a dat poskytnutých zadavatelem, jejich výčet je v kap. 3.2.1. tohoto posudku a doplnil je o jím získané podklady a informace. Na základě charakteru připravovaného developerského projektu zpracovatel vytypoval srovnatelné společnosti, co do předmětu činnosti a charakteru, 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.

## 5. Posudek

### 5.1 Popis postupu při analýze dat

Předkládaný znalecký posudek se týká developerského projektu realizovaného na pozemku parc. č. 254/1 v k.ú. Velké Přítočno. Podle platné změny č. 2 územního plánu na zastavitelné ploše označené Z28.

Výřez z územního plánu:





V rámci rozpracovaného projektu byla zpracována Územní studie plocha Z28 v ÚP Velké Přítočno (A69 architekti s.r.o, červen 2023), která v souladu s podmínkami územního plánu řeší umístění na danou plochu individuální bydlení:



#### **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 zadavateli 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 zápůjčního kapitálu použitého pro financování projektu.

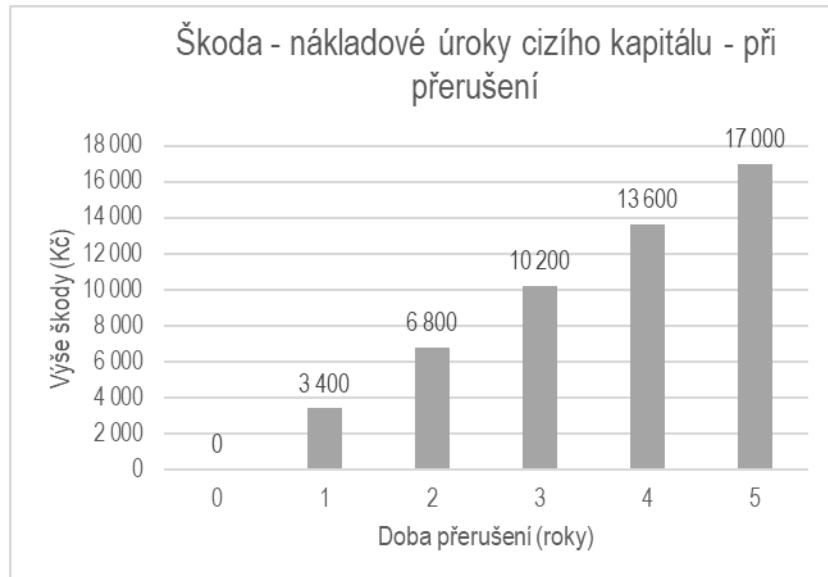
### Náklady cizího kapitálu:

| 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 pozemku | 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 OPTREAL, 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 SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 58, vykazuje ve svém účetnictví ke dni 31.12.2023, v rozvaze:

Cizí zdroje na řádce C.II.8.1. závazky ke společníkům ve výši 56 486 tis. Kč. V této souvislosti bylo zadavatelem sděleno, že se jedná o finanční prostředky vázané na developerský projekt realizovaný na zastavitelné ploše označované podle změny č. 2 územního plánu Velké Přítočno na ploše Z28 (pozemek parc. č. 254/1 v k.ú. Velké Přítočno). 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<br>(v tis. Kč)                        |        |        |        |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Doba přerušení realizace developerského projektu v důsledku vyhlášení stavební uzávěry (roky) | 0      | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      |
| Výše použitého cizího kapitálu  | 56 486 | 56 486 | 56 486 | 56 486 | 56 486 | 56 486 |
| Průměrné náklady cizího kapitálu  | 6,02%  | 6,02%  | 6,02%  | 6,02%  | 6,02%  | 6,02%  |
| Nákladové úroky společnosti (jednoduché úročení)  | 3 400  | 3 400  | 3 400  | 3 400  | 3 400  | 3 400  |
| Nákladové úroky kumulované  | 3 400  | 6 800  | 10 200 | 13 600 | 17 000 | 20 400 |
| Škoda - nákladové úroky cizího kapitálu - při přerušení projektu                              | 0      | 3 400  | 6 800  | 10 200 | 13 600 | 17 000 |



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 283 tis. Kč (zaokr.).

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

V daném případě projektu na zastavitelné ploše Z28 (pozemek parc. č. 254/1 v k.ú. Velké Přítočno) se jedná o pořízení pozemků a rozpracování předprojektové přípravy (územní studie) apod., které jsou zachyceny na straně aktiv společnosti:

Řádek rozvahy B.II.1.1. Pozemky 50 295 tis. Kč

Řádek rozvahy D.1. Náklady příštích období 6 961 tis. Kč

Soupis nákladů je připojen v příloze. Podle poskytnuté informace se jedná o účelně vynaložené náklady v souvislosti s předmětným developerským projektem do 31.12.2023.

Škoda je vyjádřena poklesem současné hodnoty těchto aktiv 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 snížení 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)

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf)$$

Re požadovaný výnos z vlastního kapitálu (střední očekávaná výnosnost)  
 Rf bezriziková míra  
 $\beta$  tzv. základní Beta – je měřítkem pro systematické riziko  
 Rm tržní výnos resp. (Rm – Rf) ... 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:

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

Použito:

kde Rf(USA) = aktuální výnosnost státních obligací USA

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

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

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) přírážka za zhoršenou likviditu oproti společnosti na kapitálovém trhu

c) přírážka 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:

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

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

- rozdílná míra 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

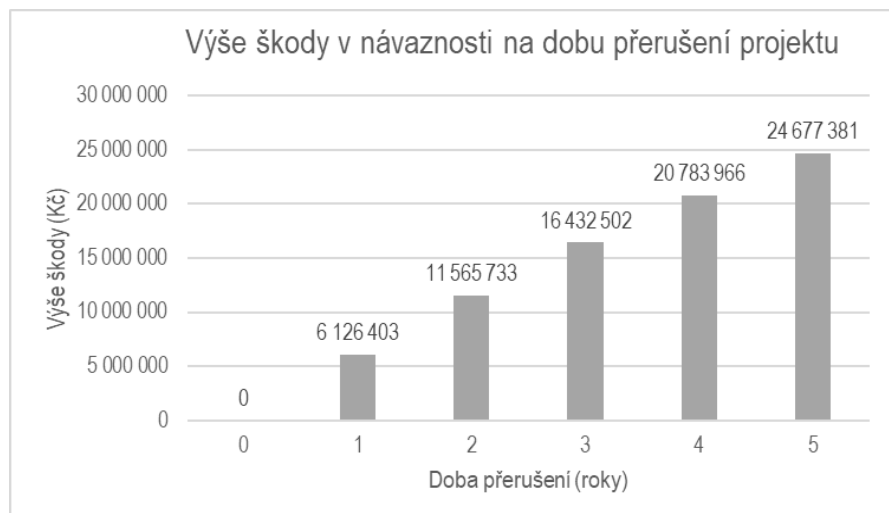
Diskontní sazba k datu ocenění:

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 pozemků (= pořizovací cena v součtu)   | 50 294 920 Kč |            |            |            |            |            |
| Stav účtu 381xxx ke dni 31.12.2023  | 6 961 184 Kč  |            |            |            |            |            |
| Celkem  | 57 256 104    |            |            |            |            |            |
| 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   | 57 256 104    | 51 129 701 | 45 690 371 | 40 823 602 | 36 472 138 | 32 578 723 |
| Škoda - pokles hodnoty aktiv projektu v důsledku přerušení                                    | 0             | 6 126 403  | 11 565 733 | 16 432 502 | 20 783 966 | 24 677 381 |



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

|   |               |            |            |            |            |            |            |
|---|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Současná hodnota pozemků (= pořizovací cena v soutěži)  | 50 294 920 Kč |            |            |            |            |            |            |
| Stav účtu 381xxx ke dni 31.12.2023  | 6 961 184 Kč  |            |            |            |            |            |            |
| Celkem  | 57 256 104    |            |            |            |            |            |            |
| 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   | 57 256 104    | 56 721 297 | 56 168 238 | 55 652 933 | 55 137 628 | 54 622 323 | 54 107 018 |
| Škoda - pokles hodnoty aktiv projektu v důsledku přerušení  | 0             | 534 807    | 1 087 866  | 1 603 171  | 2 118 476  | 2 633 781  | 3 149 086  |

|   |               |            |            |            |            |            |            |
|---|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Současná hodnota pozemků (= pořizovací cena v soutěži)  | 50 294 920 Kč |            |            |            |            |            |            |
| Stav účtu 381xxx ke dni 31.12.2023  | 6 961 184 Kč  |            |            |            |            |            |            |
| Celkem  | 57 256 104    |            |            |            |            |            |            |
| Weighted average cost of capital, WACC  | 11,92%        |            |            |            |            |            |            |
| Doba přerušení realizace developerského projektu v důsledku vyhlášení stavební uzávěry (měsíce 1. roku) |               | 7          | 8          | 9          | 10         | 11         | 12         |
| Diskontní faktor  |               | 0,936      | 0,928      | 0,919      | 0,910      | 0,902      | 0,893      |
| Současná hodnota aktiv projektu   |               | 53 591 713 | 53 133 665 | 52 618 360 | 52 103 055 | 51 645 006 | 51 129 701 |
| Škoda - pokles hodnoty aktiv projektu v důsledku přerušení  |               | 3 664 391  | 4 122 439  | 4 637 744  | 5 153 049  | 5 611 098  | 6 126 403  |

## 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 | 3 400 | 6 800  | 10 200 | 13 600 | 17 000 |
| Škoda - pokles hodnoty aktiv projektu v důsledku přerušení                                    | 0 | 6 126 | 11 566 | 16 433 | 20 784 | 24 677 |
| Celkem  | 0 | 9 526 | 18 366 | 26 633 | 34 384 | 41 677 |

## 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 zastavitelnou plochu Z28 (pozemek parc. č. 254/1 v k.ú. Velké Přítočno) společnosti SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 58, 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 | 3 400 | 6 800  | 10 200 | 13 600 | 17 000 |
| Škoda - pokles hodnoty aktiv projektu v důsledku přerušení                                    | 0 | 6 126 | 11 566 | 16 433 | 20 784 | 24 677 |
| Celkem  | 0 | 9 526 | 18 366 | 26 633 | 34 384 | 41 677 |

## 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 zastavitelnou plochu Z28 (pozemek parc. č. 254/1 v k.ú. Velké Přítočno) společnosti SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČ: 276 03 58, 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 SAB Development a.s.)

Majetková újma společnosti SAB Development a.s. v důsledku vyhlášení stavební uzávěry pro zastavitelnou plochu Z28 podle územního plánu obce Velké Přítočno na pozemcích parc. č. 254/1 v k.ú. Velké Přítočno) 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 | 9 526 | 18 366 | 26 633 | 34 384 | 41 677 |

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 038387/2024.

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 B, vložka 11135

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Datum vzniku a zápisu:</b>             | 2. října 2006  |  |
| <b>Spisová značka:</b>                    | B 11135 vedená u Městského soudu v Praze   | zapsáno 2. října 2006                            |
| <b>Obchodní firma:</b>                    | SAB Development a.s.   | zapsáno 2. října 2006                            |
| <b>Sídlo:</b>                             | <u>Praha 4, V Rovínách 611, PSČ 11000</u>  | zapsáno 2. října 2006<br>vymazáno 26. února 2009 |
|   | <u>Praha 9, Bohušovická 230/12, PSČ 19000</u>  | zapsáno 26. února 2009                           |
| <b>Identifikační číslo:</b>               | 276 03 580   | zapsáno 2. října 2006                            |
| <b>Právní forma:</b>                      | Akciová společnost   | zapsáno 2. října 2006                            |
| <b>Předmět podnikání:</b>                 | <u>realitní činnost</u>  | zapsáno 2. října 2006<br>vymazáno 26. února 2009 |
|   | <u>správa a údržba nemovitostí</u>   | zapsáno 2. října 2006<br>vymazáno 26. února 2009 |
|   | <u>zprostředkování obchodu a služeb</u>  | zapsáno 2. října 2006<br>vymazáno 26. února 2009 |
|   | <u>inženýrská činnost v investiční výstavbě</u>  | zapsáno 2. října 2006<br>vymazáno 26. února 2009 |
|   | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona   | zapsáno 26. února 2009                           |
| <b>Statutární orgán - představenstvo:</b> |  |  |
| <b>předseda představenstva:</b>           | <u>ZDENĚK SYROVÁTKO, dat. nar. 14. prosince 1970</u><br><u>Praha 4, Na Vápenném 257/1, PSČ 14700</u><br>Den vzniku funkce: 2. října 2006<br>Den zániku funkce: 2. října 2011<br>Den vzniku členství: 2. října 2006<br>Den zániku členství: 2. října 2011 | zapsáno 2. října 2006<br>vymazáno 23. dubna 2013 |
| <b>člen představenstva:</b>               | <u>DAVID ADAMEC, dat. nar. 19. června 1976</u><br><u>Liberec 6, Sametová 716, PSČ 46001</u><br>Den vzniku funkce: 2. října 2006<br>Den vzniku členství: 2. října 2006<br>Den zániku členství: 2. října 2011  | zapsáno 2. října 2006                            |

---

vymazáno 23. dubna 2013

**člen představenstva:**

PETR BUČEK, dat. nar. 22. ledna 1965  
Unhošť, Horní Bezděkov 183, PSČ 27353  
Den vzniku funkce: 2. října 2006  
Den vzniku členství: 2. října 2006  
Den zániku členství: 2. ledna 2011

zapsáno 2. října 2006  
vymazáno 23. dubna 2013

**předseda****představenstva:**

ZDENĚK SYROVÁTKO, dat. nar. 14. prosince 1970  
Bohušovická 230/12, Střížkov, 190 00 Praha 9  
Den vzniku funkce: 2. října 2011  
Den vzniku členství: 2. října 2011

zapsáno 23. dubna 2013  
vymazáno 12. dubna 2015

**předseda****představenstva:**

ZDENĚK SYROVÁTKO, dat. nar. 14. prosince 1970  
Bohušovická 230/12, Střížkov, 190 00 Praha 9  
Den vzniku funkce: 2. října 2011  
Den zániku funkce: 2. října 2016  
Den vzniku členství: 2. října 2011  
Den zániku členství: 2. října 2016

zapsáno 12. dubna 2015  
vymazáno 23. dubna 2019

**člen představenstva:**

DAVID ADAMEC, dat. nar. 19. června 1976  
Bohušovická 230/12, Střížkov, 190 00 Praha 9  
Den vzniku členství: 2. října 2011  
Den zániku členství: 2. října 2016

zapsáno 23. dubna 2013  
vymazáno 23. dubna 2019

**člen představenstva:**

PETR BUČEK, dat. nar. 22. ledna 1965  
Hlavní 41, 273 51 Horní Bezděkov  
Den vzniku členství: 2. října 2011

zapsáno 23. dubna 2013  
vymazáno 7. května 2014

**člen představenstva:**

PETR BUČEK, dat. nar. 22. ledna 1965  
U Fary 308, 273 08 Pchery  
Den vzniku členství: 2. října 2011

zapsáno 7. května 2014  
vymazáno 22. dubna 2016

**člen představenstva:**

PETR BUČEK, dat. nar. 22. ledna 1965  
Jos. Černoohorského 2252, 272 01 Kladno  
Den vzniku členství: 2. října 2011  
Den zániku členství: 2. října 2016

zapsáno 22. dubna 2016

vymazáno 23. dubna 2019

**Způsob jednání:** Jménem společnosti jedná představenstvo, kdy za představenstvo jednají vždy společně předseda představenstva a oba dva členové představenstva.  
zapsáno 2. října 2006  
vymazáno 23. dubna 2019

**Statutární ředitel:****Statutární ředitel:**

DAVID ADAMEC, dat. nar. 19. června 1976  
Bohušovická 230/12, Střížkov, 190 00 Praha 9  
Den vzniku funkce: 29. května 2018

zapsáno 23. dubna 2019  
vymazáno 1. ledna 2021

**Způsob jednání:** Statutární ředitel zastupuje společnost navenek ve všech záležitostech samostatně.

zapsáno 23. dubna 2019  
vymazáno 1. ledna 2021

**Správní rada:****člen správní rady:**

DAVID ADAMEC, dat. nar. 19. června 1976  
Bohušovická 230/12, Střížkov, 190 00 Praha 9  
Den vzniku členství: 29. května 2018

zapsáno 23. dubna 2019

**Počet členů:** 1

zapsáno 23. dubna 2019

**Dozorčí rada:****předseda dozorčí rady:**

Ing. PAVEL KLENOT, dat. nar. 26. června 1963  
Praha 4, Válcířská 453/3, PSČ 14800  
Den vzniku funkce: 2. října 2006  
Den zániku funkce: 2. října 2011  
Den vzniku členství: 2. října 2006  
Den zániku členství: 2. října 2011

zapsáno 2. října 2006  
vymazáno 23. dubna 2013

**člen dozorčí rady:**

JANA HÓGELOVÁ, dat. nar. 28. července 1962  
Bílichov 59, PSČ 27374  
Den vzniku funkce: 2. října 2006  
Den vzniku členství: 2. října 2006  
Den zániku členství: 2. října 2011

zapsáno 2. října 2006  
vymazáno 23. dubna 2013

**člen dozorčí rady:**

ALŽBĚTA ZELENÁ, dat. nar. 20. března 1982  
Praha 4, Doubravická 1308/16, PSČ 14900  
Den vzniku funkce: 2. října 2006  
Den vzniku členství: 2. října 2006  
Den zániku členství: 2. října 2011

zapsáno 2. října 2006  
vymazáno 23. dubna 2013

**předseda dozorčí rady:**

JANA ADAMCOVÁ, dat. nar. 17. října 1982  
Bohušovická 230/12, Střížkov, 190 00 Praha 9  
Den vzniku funkce: 2. října 2011  
Den zániku funkce: 2. října 2016  
Den vzniku členství: 2. října 2011  
Den zániku členství: 2. října 2016

zapsáno 23. dubna 2013  
vymazáno 23. dubna 2019

**člen dozorčí rady:**

MIROSLAVA ADAMCOVÁ, dat. nar. 17. listopadu 1951  
Údolní č.ev. 82, Desná I, 468 61 Desná  
Den vzniku členství: 2. října 2011

zapsáno 23. dubna 2013  
vymazáno 24. července 2014

**člen dozorčí rady:**

MIROSLAVA ADAMCOVÁ, dat. nar. 17. listopadu 1951  
Smotlachova 544, Liberec XIX-Horní Hanychov, 460 08 Liberec  
Den vzniku členství: 2. října 2011  
Den zániku členství: 2. října 2016

zapsáno 24. července 2014  
vymazáno 23. dubna 2019

**člen dozorčí rady:**

ZDENĚK ADAMEC, dat. nar. 29. října 1949  
Údolní č.ev. 82, Desná I, 468 61 Desná  
Den vzniku členství: 2. října 2011

zapsáno 23. dubna 2013  
vymazáno 24. července 2014

**člen dozorčí rady:**

ZDENĚK ADAMEC, dat. nar. 29. října 1949  
Smotlachova 544, Liberec XIX-Horní Hanychov, 460 08 Liberec  
Den vzniku členství: 2. října 2011  
Den zániku členství: 2. října 2016

zapsáno 24. července 2014  
vymazáno 23. dubna 2019

**Akcie:**

200 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč

zapsáno 2. října 2006  
vymazáno 23. dubna 2019

200 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč  
Akcie na jméno jsou neomezeně převoditelné.

zapsáno 23. dubna 2019

**Základní kapitál:**

2 000 000,- Kč  
Splaceno: 30%

zapsáno 2. října 2006  
vymazáno 14. ledna 2010

2 000 000,- Kč  
Splaceno: 100%

zapsáno 14. ledna 2010

**Ostatní skutečnosti:**

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

zapsáno 23. dubna 2019

---

## Informace o pozemku

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">254/1</a>                   |
| Obec:                     | <a href="#">Velké Přítočno [533033]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Velké Přítočno [779377]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">637</a>                     |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 96721                                   |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí            |
| Mapový list:              | <a href="#">DKM</a>                     |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě     |
| Druh pozemku:             | orná půda                               |



## Vlastníci, jiní oprávnění

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Vlastnické právo</b>   | <b>Podíl</b> |
| SAB Development a.s., Bohušovická 230/12, Střížkov, 19000 Praha 9 |              |

## Způsob ochrany nemovitosti

|                       |
|-----------------------|
| <b>Název</b>          |
| zemědělský půdní fond |

## Seznam BPEJ

| BPEJ                  | Výměra |
|-----------------------|--------|
| <a href="#">42511</a> | 21958  |
| <a href="#">41901</a> | 8612   |
| <a href="#">42501</a> | 62630  |
| <a href="#">42514</a> | 3521   |

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

📌 **Rízení, 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.: OUVV-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



# Obec Velké Přítočno

Vítězná 16, Velké Přítočno, PSČ 273 51

## ZÁMĚR PRODAT NEMOVITOST

č. j. PP1/2019

Velké Přítočno, 26. února 2019

Obec Velké Přítočno zveřejňuje podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, záměr prodat pozemek parc. č. 254/1 o výměře 96 721 m<sup>2</sup>, nacházející se v katastrálním území Velké Přítočno, který je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.

Hlavní využití pozemku dle územního plánu: plochy SV pro bydlení a obsluhu předmětného území, část pozemku využití ZO – zeleň ochranná izolační.

### Podmínky záměru

1. Architektonická studie - základní požadavky architektonické studie:
  - Prostorové a funkční uspořádání lokality
  - Systém dopravního, technického řešení a komunikačního napojení
  - Ve studii respektovat podmínky zastavitelnosti území dle územního plánu
  - Řešení zajištění sociálního prostředí dle počtu nemovitostí a počtu obyvatel
2. Minimální cena obvyklá: 450 Kč/m<sup>2</sup>
3. Minimální záloha při podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí 20%
4. Doplátek ceny po nabytí právní moci územního rozhodnutí nejdéle však do 2 let od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí.
5. Do vydání územního rozhodnutí projednat a podepsat smlouvu s obcí Velké Přítočno o vybudování nové veřejné infrastruktury nebo úprava stávající veřejné infrastruktury, majetkové vypořádání a vzájemná koordinace k vydání územního rozhodnutí. (plánovací smlouva).
6. Zpracovat do vydání územního rozhodnutí územní studii oprávněnou osobou dle požadavků v územním plánu ve spolupráci s obcí Velké Přítočno, tak aby obec Velké Přítočno byla jejím pořizovatelem.
7. Úhrada veškerých nákladů vyvolaných a spojených s prodejem předmětné nemovitosti (např. vyhotovení oddělovacího geometrického plánu, územní studie, náklady za právní služby spojené s vyhotovením kupní smlouvy, správní poplatky).

Případně doplnit o další relevantní informace v projektu ve vztahu k obci Velké Přítočno.

Zájemci se mohou k tomuto záměru vyjádřit a podat své nabídky, které musejí být doručeny Obecnímu úřadu Velké Přítočno do 16: 00, 18. dubna 2019.

Tento záměr byl schválen Zastupitelstvem obce Velké Přítočno na jeho 3. zasedání dne 25. února 2019, usnesením: č.54/2019/3.

Jan Burger, starosta obce

razítko obce

OBEC VELKÉ PŘÍTOČNO  
273 51 okr. Kladno

Vyvěšeno na úřední desce dne: 26. února 2019

Sejmuto z úřední desky dne:



V--4975/22-203

KUPNÍ SMLOUVA



CUZK 100011554838

- (1) **Obec Velké Přítočno**, se sídlem na adrese Vítězná 16, Velké Přítočno 273 51, Česká republika, IČ: 00235091, obec v okrese Kladno, zastoupená starostou obce Janem Burgerem (dále jen „**Prodávající**“); a
- (2) **SAB Development a.s.**, se sídlem na adrese Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, Česká republika, IČ: 276 03 580, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 11135 (dále jen „**Kupující**“);

(Prodávající a Kupující dále v této smlouvě společně také jako „**smluvní strany**“ a každý jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

## ÚVODNÍ USTANOVENÍ

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Prodávající je výlučným vlastníkem Nemovitosti specifikované v čl. 1.1 této Smlouvy a má zájem převést vlastnické právo k níže specifikované Nemovitosti včetně veškerých součástí a příslušenství na Kupujícího s tím, že Kupující má zájem nabýt vlastnické právo k níže specifikované Nemovitosti včetně veškerých součástí a příslušenství za dále uvedených podmínek a má zájem vybudovat na dané Nemovitosti v návaznosti na proběhlé výběrové řízení vybudovat zástavbu podrobněji specifikovanou ve studii A69 (dále jen „**Zástavba**“);

PROTO NYNÍ SMLUVNÍ STRANY UJEDNALY NÁSLEDUJÍCÍ:

### 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Prodávající touto Smlouvou v souladu s uzavřenou Smlouvou o smlouvě budoucí kupní z dnešního dne (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí kupní**“) prodává Kupujícímu následující nemovitou věc:

- (a) pozemek parc. č. 254/1 o výměře 96 721 m<sup>2</sup>, orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond;

kteřá se nachází v katastrálním území Velké Přítočno [779377], zapsaná na listu vlastnictví č. 10001, který je veden Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno, pro katastrální území Velké Přítočno, včetně veškerých součástí a příslušenství (dále jen „**Nemovitosti**“) a Kupující tuto převáděnou Nemovitost včetně veškerých součástí a příslušenství kupuje a zavazuje se za Nemovitost za podmínek této Smlouvy uhradit Prodávajícímu kupní cenu ve výši 520,- Kč za 1 m<sup>2</sup>, tj. kupní cenu ve výši celkem 50.294.920,- Kč (dále jen „**Kupní cena**“). Příslušný list vlastnictví, na němž jsou Nemovitosti zapsány, tvoří jako Příloha č. 1 nedílnou součást této Smlouvy.

### 2. ÚHRADA KUPNÍ CENY A VKLAD VLASTNICKÉHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 2.1 Část Kupní ceny ve výši 20 %, tj. částka ve výši celkem 10.058.984,- Kč (dále jen „**První část Kupní ceny**“) bude Kupujícím uhrazena do 60 dnů od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní bezhotovostním převodem na bankovní účet Prodávajícího č. 388119349/0800 (dále jen „**Bankovní účet Prodávajícího**“). Zbývající část Kupní ceny, tj. částka ve výši 40.235.936,- Kč (dále jen „**Druhá část Kupní ceny**“) bude Kupujícím uhrazena do 60 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí, kterým se povoluje umístění bytí části Zástavby na Nemovitosti (dále jen „**Územní rozhodnutí**“), nejpozději však do 2 let od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a to bezhotovostním převodem na Bankovní účet Prodávajícího. Jestliže nedojde k úhradě První části Kupní ceny do 60 dnů od podpisu Smlouvy o smlouvě

budoucí kupní, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že ihned po podpisu této Smlouvy budou všechny řádně podepsané stejnopisy této Smlouvy včetně podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen „Listiny“) předány do úschovy advokáta Mgr. Jaroslava Dvořáka, ev. ČAK 4451, vykonávající advokacii v Advokátní kanceláři Dvořák a partneři, s.r.o., IČ: 281 61 092, se sídlem Gorkého č. p. 502, 272 01 Kladno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 129621, (dále jako „Advokát“). Bližší podmínky ohledně úschovy Listin a jejich vydání z úschovy jsou upraveny ve Smlouvě o úschově, která je mezi Prodávajícím, Kupujícím a Advokátem uzavírána současně s touto Smlouvou, a která má v případě rozporů přednost před ustanoveními této Smlouvy.
- 2.3 Advokát vydá Listiny z úschovy tak, že Prodávajícímu a Kupujícímu vydá každému jedno řádně podepsané vyhotovení této Smlouvy a návrhu na vklad a jedno vyhotovení této Smlouvy s návrhem na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího podá Advokát příslušnému katastrálnímu úřadu za předpokladu, že obdrží potvrzení Prodávajícího, že celá Kupní cena byla řádně připsána na Bankovní účet Prodávajícího v souladu s touto Smlouvou a nebo doklad prokazující připsání celé Kupní ceny na Bankovní účet prodávajícího (dále jen „Úschova“).
- 2.4 Pokud nedojde ke splnění podmínek k vydání Listin uvedených v článku 2.3 této Smlouvy nejpozději do 2 let od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen „Lhůta“), a nebo pokud Advokát neobdrží originál, nebo úředně ověřenou kopii, souhlasného prohlášení Prodávajícího a Kupujícího s úředně ověřenými podpisy s pokynem naložit s Listinami jinak, pak tato Smlouva a Smlouva o smlouvě budoucí kupní pozbývají platnosti a účinnosti od samého počátku (s výjimkou ustanovení čl. 2. odst. 2.5 Smlouvy o smlouvě budoucí kupní) a Advokát zajistí skartaci Listin a vydá o tom Prodávajícímu a Kupujícímu písemné potvrzení.
- 2.5 Pokud nedojde ke splnění podmínek k vydání Listin ani po uplynutí Lhůty a přes písemnou výzvu Prodávajícího s dodatečnou lhůtou k plnění v délce 75 dnů, pak vzniká Prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši První části kupní ceny a tato bude započtena na První část Kupní ceny, kterou nebude Prodávající povinen Kupujícímu vracet. Současně nebude mít Prodávající vůči Kupujícímu žádné nároky na náhradu jakýchkoli nároků či újmy související s touto Smlouvou a jejím plněním.

### **3. ZÁVAZKY PRODÁVAJÍCÍHO SOUVISEJÍCÍ S PŘEVODEM**

- 3.1 Prodávající se zavazuje Nemovitost Kupujícímu prodat ve stavu a za podmínek vyplývajících z této Smlouvy.
- 3.2 Prodávající se dále zavazuje, že v době od podpisu této Smlouvy do okamžiku pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí: a) bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího neuskuteční ani neumožní žádné postoupení, prodej, zřízení zástavního práva nebo jiného práva třetí osoby, pronájem, obnovení či prodloužení pronájmu nebo podnájmu, prodloužení platnosti nebo převod jakéhokoli práva k Nemovitosti nebo jakékoli jejich části s výjimkou pronájmu na dobu určitou max. 1 rok, který může být ze strany Prodávajícího každoročně obnovován opětovně na dobu max. 1 roku. Kupující se k žádosti o udělení souhlasu zavazuje vyjádřit bez zbytečného odkladu; b) nepodnikne s výjimkou úkonů spojených s běžným provozem Nemovitosti žádné kroky, které by změnily využití Nemovitosti nebo její výměry; c) bude neprodleně informovat Kupujícího, pokud se Prodávající kdykoli po dni podpisu této Smlouvy dozví o jakékoli skutečnosti, v důsledku které by některé z prohlášení nebo záruk Prodávajícího obsažené v této Smlouvě bylo nesprávné,

**nepravdivé nebo zavádějící.**

- 3.3** Prodávající se zavazuje zajistit, že prohlášení a záruky uvedené v čl. 3 a 6 této Smlouvy budou pravdivé a správné ke dni podpisu této Smlouvy a ke dni pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zápisu převodu Nemovitosti zamýšleného touto Smlouvou do katastru nemovitostí, a správné rovněž i ke Dni předání.

#### **4. ZÁVAZKY A ZÁRUKY KUPUJÍCÍHO**

- 4.1 Kupující se zavazuje zajistit, že prohlášení a záruky uvedené v čl. 4 a 6 této Smlouvy budou pravdivé a správné ke dni podpisu této Smlouvy a ke dni pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zápisu převodu Nemovitosti zamýšleného touto Smlouvou do katastru nemovitostí a správné rovněž i ke Dni předání.

#### **5. PŘEDÁNÍ**

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že Prodávající nejpozději do 10 dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího předá Nemovitost Kupujícímu (dále jen "**Den předání**").
- 5.2 Veškeré věci ve vlastnictví Prodávajícího, které zůstanou na Nemovitosti po Dni předání po dobu delší než třicet (30) kalendářních dnů, budou považovány za věci, které Prodávající opustil, a Kupující je oprávněn likvidovat je podle vlastního uvážení a nákladů.
- 5.3 Prodávající nese riziko poškození Nemovitosti nebo náhodného zhoršení jejího stavu až do Dne předání. Ode Dne předání toto riziko nese Kupující.

#### **6. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY**

- 6.1 Prodávající tímto prohlašuje a ke dni podpisu této Smlouvy zaručuje Kupujícímu následující a bere na vědomí, že Kupující na tato ujištění a záruky v souvislosti s koupí Nemovitostí spoléhá: Prodávající je výlučným a neomezeným vlastníkem Nemovitosti a není jakkoliv smluvně či zákonně omezen v dispozici s Nemovitostí v souladu s touto Smlouvou a Nemovitost není zatížena žádnými smluvními či zákonnými omezeními s výjimkou zatížení vyplývajících z výpisu z katastru nemovitostí tvořícím Přílohu č. 1 této Smlouvy a nájemní smlouvy s se společností Dohoda, spol. s r.o. se sídlem ve Velkém Přítočně, č. p. 220, IČ: 46359427, ze dne 01. 10. 2009, která je uzavřena na dobu neurčitou s možností výpovědi s jednoroční výpovědní lhůtou, a to ke dni 1. října běžného roku, na Nemovitost nebyly vzneseny žádné restituční nároky, dle znalostí a vědomí Prodávajícího neprobíhají soudní, správní, rozhodčí nebo vykonávací řízení týkající se Nemovitosti nebo Prodávajícího a Prodávající sdělil Kupujícímu veškeré jemu známé informace ohledně Nemovitosti.
- 6.2 Prodávající a Kupující tímto prohlašují a zaručují, že jsou plně způsobilí k právním jednáním a k uzavření této Smlouvy, a v plnění závazků z ní vyplývajících jim nic nebrání.

#### **7. NÁKLADY**

- 7.1 Není-li touto Smlouvou v konkrétním případě stanoveno jinak, Kupující bude hradit veškeré poplatky a výdaje vzniklé nebo utrpěné v souvislosti s uzavřením a plněním této Smlouvy, včetně nákladů právního zastoupení a dalších nákladů za profesionální poradenské služby.
- 7.2 Kupující nese výdaje spojené s podáním návrhu na zápis vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této Smlouvy, tj. správní poplatek v aktuální výši stanovené právními předpisy.

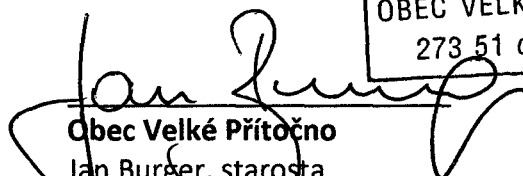
7.3 Zákonnou daň z nabytí nemovitých věcí hradí Kupující.

## 8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 Tato Smlouva a práva a povinnosti vzniklé na jejím základě nebo v souvislosti s ní se řídí právním řádem České republiky.
- 8.2 Tato Smlouva je závazná pro příslušné právní nástupce smluvních stran této Smlouvy
- 8.3 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství dle ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, případně důvěrné informace a souhlasí s jejím zveřejněním v plném rozsahu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), případně i s jejím jiným zveřejněním např. na internetových stránkách, úřední desce apod.
- 8.4 Záměr Prodávajícího odprodat Nemovitost dle této Smlouvy byl zákonem stanoveným způsobem zveřejněn dle usnesení zastupitelstva Prodávajícího č. PP1/2019 ze dne 26.2.2019 ve dnech od 26.2.2019 do 18.4.2019 na úřední desce Prodávajícího a na elektronické úřední desce Prodávajícího. Tato Smlouva byla sepsána v souladu s usnesením zastupitelstva Prodávajícího č. 62/2019/4 ze dne 22.5.2019.
- 8.5 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran ohledně jejího předmětu ke dni jejího podpisu a nahrazuje všechny předchozí smlouvy a ujednání. Tuto Smlouvu lze upravovat, doplňovat a nahrazovat pouze písemným dodatkem opatřeným podpisy smluvních stran.
- 8.6 Veškerá sdělení na základě této Smlouvy budou písemná a nebude-li určeno jinak, budou se provádět formou dopisu v českém jazyce. Sdělení nebo dokumenty vyhotovované nebo doručované jednou osobou jiné osobě v souladu s touto Smlouvou budou vyhotovované nebo doručované této jiné osobě na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo jinak, jak je uvedeno níže (ledaže tato jiná osoba písemně s 15-ti denním předstihem oznámí druhé straně jinou adresu), a budou se považovat za učiněné nebo doručené okamžikem doručení adresátovi nebo okamžikem odepření převzetí adresátem, v pochybnostech pak 3. dnem po odeslání písemnosti formou doporučené poštovní zásilky.
- 8.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s úředně ověřenými podpisy z čehož jedno vyhotovení bude použito pro účely zápisu převodu vlastnického práva k Nemovitostem na Kupujícího.
- 8.8 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 8.9 Přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

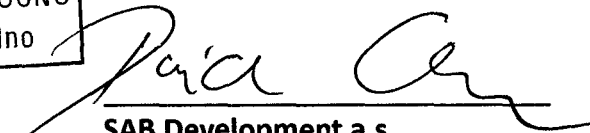
NA DŮKAZ TOHO, že smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí ji a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prostě a tísňe, zejména tísňe finanční, v den níže uvedený.

Ve Velkém Přítočně dne 1. 7. 2019

  
Obec Velké Přítočno  
Jan Burger, starosta  
jako Prodávající

OBEC VELKÉ PŘÍTOČNO  
273 51 okr. Kladno

Ve Velkém Přítočně dne 1. 7. 2019

  
SAB Development a.s.  
David Adamec, statutární ředitel  
jako Kupující

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Velké Přítočno

poř. č. legalizace 105/2019

vlastnoručně podepsal - uznané podpis na listině za vlastní\*

JAN BURGER, 9.7.1979, KLADVO

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

NOVA 109, VELKE PRITOČNO

adresa místa trvalého pobytu\* - adresa místa pobytu na území České republiky - adresa bydliště mimo území České republiky,

OP 209/193020

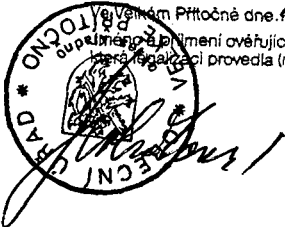
označení dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce

Velké Přítočno dne 07.2019

jméno a příjmení ověřující osoby,

která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky)

**Štěpánka Holečková**



Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Velké Přítočno

poř. č. legalizace 104/2019

vlastnoručně podepsal - uznané podpis na listině za vlastní\*

DAVID HRAJEC, 19.6.1976, LITVÍ LAD DEVICI

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

KAMKOVICKA 234/10, PRAHA 9, 1061220V

adresa místa trvalého pobytu\* - adresa místa pobytu na území České republiky - adresa bydliště mimo území České republiky,

OP 113 497 252

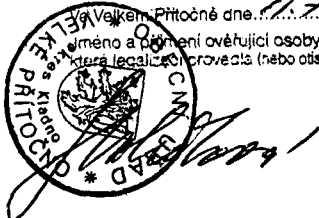
označení dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce

Velké Přítočno dne 07.2019

jméno a příjmení ověřující osoby,

která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky)

**Štěpánka Holečková**



Příloha č. 1 - Výpis z LV

Příloha č. 2 – Studie A69

Příloha č. 3 – Nabídka Kupujícího, na základě které s ním byla Prodávajícím uzavřena tato smlouva

Příloha č. 4 – Vzorové znění plné moci pro Kupujícího



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2019 13:35:02

Vytvořeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 533033 Velké Přítočno

Kat.území: 779377 Velké Přítočno

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný  | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Obec Velké Přítočno, Vítězná 16, 27351 Velké Přítočno | 00235091      |       |

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

254/1

96721 orná půda

zemědělský půdní  
fondB1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

## o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 254/1

## o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 254/1

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

## o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:7/2000

Z-11300007/2000-203 ,

Pro: Obec Velké Přítočno, Vítězná 16, 27351 Velké Přítočno

RČ/IČO: 00235091

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

254/1

41901

8612

42501

62630

42511

21958

42514

3521

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2019 13:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 533033 Velké Přítočno

Kat.území: 779377 Velké Přítočno

List vlastnictví: 10001

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.*

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.07.2019 13:56:06

## DODATEK Č. 1 KE KUPNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 1. 7. 2019

- (1) **Obec Velké Přítočno**, se sídlem na adrese Vítězná 16, Velké Přítočno 273 51, Česká republika, IČ: 002 35 091, obec v okrese Kladno, zastoupená starostou obce Janem Burgerem (dále jen „**Prodávající**“); a
- (2) **SAB Development a.s.**, se sídlem na adrese Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, Česká republika, IČ: 276 03 580, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 11135 (dále jen „**Kupující**“);

(Prodávající a Kupující dále v tomto dodatku společně také jako „**smluvní strany**“ a každý jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

UJEDNALY NÁSLEDUJÍCÍ ZNĚNÍ DODATKU Č. 1 KE KUPNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 1. 7. 2019:

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Prodávající a Kupující spolu uzavřeli dne 1. 7. 2019 kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“), kterou Prodávající prodává Kupujícímu následující nemovitou věc:
- (a) pozemek parc. č. 254/1 o výměře 96 721 m<sup>2</sup>, orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond;
- kteřá se nachází v katastrálním území Velké Přítočno [779377], zapsaná na listu vlastnictví č. 10001, který je veden Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno, pro katastrální území Velké Přítočno, včetně veškerých součástí a příslušenství a Kupující tuto převáděnou nemovitost včetně veškerých součástí a příslušenství kupuje a zavazuje se za Nemovitost za podmínek této Smlouvy uhradit Prodávajícímu kupní cenu ve výši 520,- Kč za 1 m<sup>2</sup>, tj. kupní cenu ve výši celkem 50.294.920,- Kč.
- 1.2 Po zvážení komplikované situace v posledním zhruba roce a půl způsobené pandemií koronaviru a nouzovým stavem vyhlášeným vládou ČR a prodloužením příslušných řízení se smluvní strany dohodly na uzavření tohoto dodatku (dále jen „**Dodatek**“).

## 2. PŘEDMĚT DODATKU

- 2.1 Smluvní strany se dohodly na prodloužení doby platnosti Kupní smlouvy s tím, že Kupní smlouva zůstává po 1. 7. 2021 nadále v platnosti a účinnosti.
- 2.2 Čl. 2. odst. 2.1. Kupní smlouvy se upravuje a mění následovně: „Část Kupní ceny ve výši 20 %, tj. částka ve výši celkem 10.058.984,- Kč (dále jen „**První část Kupní ceny**“) bude Kupujícím uhrazena do 60 dnů od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní bezhotovostním převodem na bankovní účet Prodávajícího č. 388119349/0800 (dále jen „**Bankovní účet Prodávajícího**“). Zbývající část Kupní ceny, tj. částka ve výši 40.235.936,- Kč (dále jen „**Druhá část Kupní ceny**“) bude Kupujícím uhrazena do 60 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí, kterým se povoluje umístění bytí části Zástavby na Nemovitosti (dále jen „**Územní rozhodnutí**“) s tím, že první polovina Druhé části Kupní ceny však bude uhrazena nejpozději do 2 let od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a druhá polovina Druhé části Kupní ceny bude uhrazena nejpozději do **1. 7. 2022**, a to bezhotovostním převodem na Bankovní účet Prodávajícího. Jestliže nedojde k úhradě První části Kupní ceny do 60 dnů od podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.“
- 2.3 Čl. 2 odst. 2.4 Kupní smlouvy se upravuje a mění následovně: „Pokud nedojde ke splnění

podmínek k vydání Listin uvedených v článku 2.3 této Smlouvy nejpozději do **1. 7. 2022** (dále jen „**Lhůta**“), a nebo pokud Advokát neobdrží originál, nebo úředně ověřenou kopii, souhlasného prohlášení Prodávajícího a Kupujícího s úředně ověřenými podpisy s pokynem naložit s Listinami jinak, pak tato Smlouva a Smlouva o smlouvě budoucí kupní pozbývají platnosti a účinnosti od samého počátku (s výjimkou ustanovení čl. 2. odst. 2.5 Smlouvy o smlouvě budoucí kupní) a Advokát zajistí skartaci Listin a vydá o tom Prodávajícímu a Kupujícímu písemné potvrzení.“

2.4 Ostatní ujednání Kupní smlouvy zůstávají beze změny.

### 3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

3.1 Tento Dodatek a práva a povinnosti vzniklé na jejím základě nebo v souvislosti s ní se řídí právním řádem České republiky.

3.2 Záměr Prodávajícího uzavřít tento Dodatek byl zákonem stanoveným způsobem zveřejněn dle usnesení zastupitelstva Prodávajícího č. 236/2021/14 ze dne 23.6.2021 ve dnech od 24. 6. 2021 do 12. 7. 2021 na úřední desce Prodávajícího a na elektronické úřední desce Prodávajícího. Tento Dodatek byl sepsán v souladu s usnesením zastupitelstva Prodávajícího č.245/2021/15 ze dne 20.9.2021.

3.3 Tento Dodatek se stává nedílnou součástí Kupní smlouvy a bude připojen ke Kupní smlouvě.

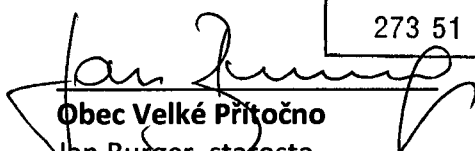
3.4 Tento Dodatek nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a je účinný zpětně ke dni 1. 7. 2021 (s ohledem na formální náležitosti nebylo možné tento Dodatek uzavřít před uvedeným datem a je tedy třeba stanovit jeho účinnost zpětně, s čímž obě strany výslovně souhlasí, neboť to i odpovídá obsahu zveřejněného záměru o uzavření tohoto Dodatku).

NA DŮKAZ TOHO, že smluvní strany s obsahem tohoto Dodatku souhlasí, rozumí ji a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně, zejména tísně finanční, v den níže uvedený.

Ve Velkém Přítočně dne 27.9.2021

Ve Velkém Přítočně dne 27.9.2021

OBEC VELKÉ PŘÍTOČNO  
273 51 okr. Kladno

  
Obec Velké Přítočno  
Jan Burger, starosta  
jako Prodávající

  
SAB Development a.s.  
David Adamec, statutární ředitel  
jako Kupující

Ověřovací doložka pro legalizaci \ Poř.č.: 14000-0375-1139  
Podle ověř. knihy pošty: Praha 4  
Uznaný podpis na listině za vlastní: DAVID ADAMEC

Datum a místo narození: 19.06.1976, ÚSTÍ NAD ORLICÍ, CZ  
Adresa pobytu: PRAHA 9 - STŘÍŽKOV, BOHUŠOVICKÁ 230/12, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz  
211335865

Praha 4 dne 11.10.2021  
Žogliková Gabriela

Podpis, úřední razítko



Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Velké Přítočno

poř. č. legalizace ..... 240/21  
vlastnoručně podepsal\* - uznal podpis na listině za vlastní:  
Jana Burgerová 4.11.21, Kladno  
jméno/a, příjmení, datum a místo narození začátečně  
Noup 192, Velké Přítočno  
adresa místa trvalého pobytu\* - adresa místa pobytu na území  
České republiky - adresa bydliště mimo území České republiky

0P 209 143 020  
označení dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje,  
uvedené v této ověřovací doložce

Ve Velkém Přítočném dne ..... 3. 11. 21

Hana Burgerová

jméno a příjmení ověřující osoby,  
která legalizaci provedla (nebo ošek jmenovky) .....



# VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 235050554011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 12.04.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

## **UPOZORNĚNÍ**

### **na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí**

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznámá, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

**Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to**

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

**Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.**

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.

|     |          |
|-----|----------|
| IČ: | 27603580 |
|-----|----------|

**Rozvaha pro podnikatele, v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2023**

(v celých tisících Kč)

|           | AKTIVA   | běžné účetní období |         |       | minulé<br>účetní<br>období<br>netto |
|-----------|--|---------------------|---------|-------|-------------------------------------|
|           |  | brutto              | korekce | netto |                                     |
|           |  | 1                   | 2       | 3     | 4                                   |
|           | AKTIVA CELKEM  | 58476               | 0       | 58476 | 55274                               |
| A.        | Pohledávky za upsaný základní kapitál  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.        | Stálá aktiva   | 50295               | 0       | 50295 | 50295                               |
| 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 nedokončený 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.  | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.     | Dlouhodobý hmotný majetek  | 50295               | 0       | 50295 | 50295                               |
| B.II.1.   | Pozemky a stavby   | 50295               | 0       | 50295 | 50295                               |
| B.II.1.1. | Pozemky  | 50295               | 0       | 50295 | 50295                               |
| B.II.1.2. | Stavby   | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.2.   | Hmotné movité věci a jejich soubory  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.3.   | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.4.   | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.4.1. | Pěstitelské celky trvalých porostů   | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.4.2. | Dospělá zvířata 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 nedokončený 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. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.    | Dlouhodobý finanční majetek  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.1.  | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |



|             | AKTIVA  | běžné účetní období |         |       | minulé<br>účetní<br>období<br>netto |
|-------------|---|---------------------|---------|-------|-------------------------------------|
|             |   | brutto              | korekce | netto |                                     |
|             |   | 1                   | 2       | 3     | 4                                   |
| B.III.2.    | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.3     | Podíly - podstatný vliv                           | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.4.    | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv                 | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.5.    | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly          | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.6.    | Zápůjčky a úvěry - ostatní                        | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.7.    | Ostatní dlouhodobý finanční majetek               | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.7.1.  | Jiný dlouhodobý finanční majetek                  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.7.2.  | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.          | Oběžná aktiva                                     | 1220                | 0       | 1220  | 413                                 |
| C.I.        | Zásoby  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.I.1.      | Materiál  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.I.2.      | Nedokončená 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                                   |
| 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  | 497                 | 0       | 497   | 387                                 |
| 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 společníky                          | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.5.2. | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                      | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.5.3. | Dohadné účty aktivní                              | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.5.4. | Jiné pohledávky                                   | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.2.     | Krátkodobé pohledávky                             | 497                 | 0       | 497   | 387                                 |
| 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                              | 497                 | 0       | 497   | 387                                 |
| C.II.2.4.1. | Pohledávky za společníky                          | 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                          | 497                 | 0       | 497   | 46                                  |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy                      | 0                   | 0       | 0     | 341                                 |
| C.II.2.4.5. | Dohadné účty aktivní                              | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |

|             | AKTIVA                                  | běžné účetní období |         |       | minulé<br>účetní<br>období<br>netto |
|-------------|---|---------------------|---------|-------|-------------------------------------|
|             |   | brutto              | korekce | netto |                                     |
|             |   | 1                   | 2       | 3     | 4                                   |
| C.II.2.4.6. | Jiné pohledávky                         | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.3.     | Časové rozlišení aktiv                  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.3.1.   | Náklady příštích období                 | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.3.2.   | Komplexní náklady příštích období       | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.3.3.   | Příjmy příštích 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                      | 723                 | 0       | 723   | 26                                  |
| C.IV.1.     | Peněžní prostředky v pokladně           | 2                   | 0       | 2     | 2                                   |
| C.IV.2.     | Peněžní prostředky na účtech            | 721                 | 0       | 721   | 24                                  |
| D.          | Časové rozlišení aktiv                  | 6961                | 0       | 6961  | 4566                                |
| D.1.        | Náklady příštích období                 | 6961                | 0       | 6961  | 4566                                |
| D.2.        | Komplexní náklady příštích období       | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| D.3.        | Příjmy příštích období                  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |

|           | <b>PASIVA</b>  | <b>běžné účetní období</b> | <b>minulé účetní období</b> |
|-----------|--|----------------------------|-----------------------------|
|           |  | <b>1</b>                   | <b>2</b>                    |
|           | PASIVA CELKEM  | 58476                      | 55274                       |
| A.        | Vlastní kapitál  | 1497                       | 1502                        |
| A.I.      | Základní kapitál   | 2000                       | 2000                        |
| A.I.1.    | Základní kapitál   | 2000                       | 2000                        |
| A.I.2.    | Vlastní podíly (-)   | 0                          | 0                           |
| A.I.3.    | Změny 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. | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)                  | 0                          | 0                           |
| A.II.2.3. | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 0                          | 0                           |
| A.II.2.4. | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)                            | 0                          | 0                           |
| A.II.2.5. | Rozdíly z ocenění při přeměnách 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 hospodaření minulých let (+/-)                                | -499                       | -499                        |
| A.IV.1.   | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)             | -499                       | -499                        |
| A.IV.2.   | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)                           | 0                          | 0                           |
| A.V       | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)                     | -4                         | 1                           |
| A.VI.     | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)                      | 0                          | 0                           |
| B.+C.     | Cizí zdroje  | 56979                      | 53772                       |
| B.        | Rezervy  | 0                          | 0                           |
| B.1.      | Rezerva na důchody a podobné závazky                                   | 0                          | 0                           |
| B.2.      | Rezerva na daň z příjmů  | 0                          | 0                           |
| B.3.      | Rezervy podle zvláštních právních předpisů                             | 0                          | 0                           |
| B.4.      | Ostatní rezervy  | 0                          | 0                           |
| C.        | Závazky  | 56979                      | 53772                       |
| C.I.      | Dlouhodobé závazky   | 0                          | 0                           |
| C.I.1.    | Vydané dluhopisy   | 0                          | 0                           |
| C.I.1.1.  | Vyměnitelné dluhopisy  | 0                          | 0                           |
| C.I.1.2.  | Ostatní dluhopisy  | 0                          | 0                           |
| C.I.2.    | Závazky k úvěrovým institucím  | 0                          | 0                           |
| C.I.3.    | Dlouhodobé přijaté zálohy  | 0                          | 0                           |
| C.I.4.    | Závazky z obchodních vztahů  | 0                          | 0                           |
| C.I.5.    | Dlouhodobé směnky k úhradě   | 0                          | 0                           |
| C.I.6.    | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                               | 0                          | 0                           |

|           | <b>PASIVA</b>   | <b>běžné účetní období</b> | <b>minulé účetní období</b> |
|-----------|---|----------------------------|-----------------------------|
|           |   | <b>1</b>                   | <b>2</b>                    |
| C.I.7.    | Závazky - podstatný vliv                                  | 0                          | 0                           |
| C.I.8.    | Odložený daňový závazek                                   | 0                          | 0                           |
| C.I.9.    | Závazky - ostatní   | 0                          | 0                           |
| C.I.9.1.  | Závazky ke společníkům                                    | 0                          | 0                           |
| C.I.9.2.  | Dohadné účty pasivní                                      | 0                          | 0                           |
| C.I.9.3.  | Jiné závazky  | 0                          | 0                           |
| C.II.     | Krátkodobé závazky  | 56979                      | 53772                       |
| C.II.1.   | Vydané dluhopisy  | 0                          | 0                           |
| C.II.1.1. | Výměnitelné dluhopisy                                     | 0                          | 0                           |
| C.II.1.2. | Ostatní dluhopisy   | 0                          | 0                           |
| C.II.2.   | Závazky k úvěrovým institucím                             | 0                          | 0                           |
| C.II.3.   | Krátkodobé přijaté zálohy                                 | 0                          | 0                           |
| C.II.4.   | Závazky z obchodních vztahů                               | 493                        | 20                          |
| C.II.5.   | Krátkodobé směnky k úhradě                                | 0                          | 0                           |
| C.II.6.   | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 0                          | 0                           |
| C.II.7.   | Závazky - podstatný vliv                                  | 0                          | 0                           |
| C.II.8.   | Závazky ostatní   | 56486                      | 53752                       |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům                                    | 56486                      | 53752                       |
| C.II.8.2. | Krátkodobé finanční výpomoci                              | 0                          | 0                           |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům                                    | 0                          | 0                           |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 0                          | 0                           |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace                            | 0                          | 0                           |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní                                      | 0                          | 0                           |
| C.II.8.7. | Jiné závazky  | 0                          | 0                           |
| C.III.    | Časové rozlišení pasiv                                    | 0                          | 0                           |
| C.III.1.  | Výdaje příštích období                                    | 0                          | 0                           |
| C.III.2.  | Výnosy příštích období                                    | 0                          | 0                           |
| D.        | Časové rozlišení pasiv                                    | 0                          | 0                           |
| D.1.      | Výdaje příštích období                                    | 0                          | 0                           |
| D.2.      | Výnosy příštích období                                    | 0                          | 0                           |

|     |          |
|-----|----------|
| IČ: | 27603580 |
|-----|----------|

**Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění,  
v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2023**

(v celých tisících Kč)

|        | Název položky  | běžné účetní období | minulé účetní období |
|--------|--|---------------------|----------------------|
|        |  | 1                   | 2                    |
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                       | 0                   | 0                    |
| II.    | Tržby za prodej zboží  | 0                   | 0                    |
| A.     | Výkonová spotřeba  | 0                   | 0                    |
| A.1    | Náklady vynaložené na prodané zboží                                    | 0                   | 0                    |
| A.2    | Spotřeba materiálu a energie   | 0                   | 0                    |
| A.3    | Služby   | 0                   | 0                    |
| B.     | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                               | 0                   | 0                    |
| C.     | Aktivace (-)   | 0                   | 0                    |
| D.     | Osobní náklady   | 0                   | 0                    |
| D.1.   | Mzdové náklady   | 0                   | 0                    |
| D.2    | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 0                   | 0                    |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                  | 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 - dočasné     | 0                   | 0                    |
| E.2.   | Úpravy hodnot zásob  | 0                   | 0                    |
| E.3.   | Úpravy hodnot pohledávek   | 0                   | 0                    |
| III.   | Ostatní provozní výnosy  | 3                   | 0                    |
| III.1. | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                 | 0                   | 0                    |
| III.2. | Tržby z prodaného materiálu  | 0                   | 0                    |
| III.3. | Jiné provozní výnosy   | 3                   | 0                    |
| F.     | Ostatní provozní náklady   | 7                   | 0                    |
| F.1.   | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                         | 0                   | 0                    |
| F.2.   | Prodaný materiál   | 0                   | 0                    |
| F.3.   | Daně a poplatky  | 7                   | 0                    |
| F.4.   | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období         | 0                   | 0                    |
| F.5.   | Jiné provozní náklady  | 0                   | 0                    |
| *      | Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                    | -4                  | 0                    |

|       | Název položky   | běžné účetní období | minulé účetní období |
|-------|---|---------------------|----------------------|
|       |   | 1                   | 2                    |
| IV.   | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                                   | 0                   | 0                    |
| IV.1. | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                                    | 0                   | 0                    |
| IV.2. | Ostatní výnosy z podílů   | 0                   | 0                    |
| G.    | Náklady vynaložené na prodané podíly  | 0                   | 0                    |
| V.    | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                                  | 0                   | 0                    |
| V.1.  | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba | 0                   | 0                    |
| V.2.  | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                          | 0                   | 0                    |
| H.    | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním 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 finanční oblasti   | 0                   | 0                    |
| J.    | Nákladové úroky a podobné náklady   | 0                   | 0                    |
| J.1.  | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 0                   | 0                    |
| 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 (+/-)  | -4                  | 0                    |
| 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 (+/-)   | -4                  | 0                    |
| M.    | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                             | 0                   | 0                    |
| ***   | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)   | -4                  | 0                    |
| *     | Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.              | 3                   | 0                    |

## Náklady NP - za SAB k 31.12.2023

|               |              |                  |        |
|---------------|--------------|------------------|--------|
| Zdroj dokladů | Deník Archiv | Číslo dokladu    | do     |
| Typ konta     | Analytiky    | Období od        | do     |
| Cizí měna     |              | Datum případu od | do     |
| Účet od       | 381000       | do               | 381000 |
| Sborník od    |              | do               |        |
| Třídění       | Období       | Středisko od     |        |

| 381000                       |            | Náklady příštích období |                 | Počáteční stav                  | 0,00               |                         |
|------------------------------|------------|-------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Doklad                       | Období     | Částka MD               | Částka D        | Poznámka                        | Organizace         | Par. znak               |
| D-990-0051-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | projekt.práce za 4.q.           | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0052-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | projektové práce za 1.q.2022    | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0053-0002              | 1.1.2023   | 16 505,00               |                 | uzávěrka 2021                   | moa                | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0054-0002              | 1.1.2023   | 15 590,00               |                 | právní sl.                      | ECOVIS ježek, a    | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0055-0002              | 1.1.2023   | 8 840,00                |                 | právní sl.                      | ECOVIS ježek, a    | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0056-0002              | 1.1.2023   | 21 500,00               |                 | právní sl.                      | Advokátní kance    | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0057-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | projektové práce                | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0058-0002              | 1.1.2023   | 200 000,00              |                 | konzultační činnost             | VITEL Consultin    | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0059-0002              | 1.1.2023   | 48 300,00               |                 | PD inž.sítě                     | Bičičště Václav B  | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0060-0002              | 1.1.2023   | 48 300,00               |                 | PD inž.sítě                     | Kozák Evžen, In    | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0061-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | projektové práce                |                    | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0062-0002              | 1.1.2023   | 91 000,00               |                 | měření hluku                    | Meritum Kladno     | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0063-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | projektové práce 1.q.           | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0064-0002              | 1.1.2023   | 5 850,00                |                 | právní sl.                      | ECOVIS ježek, a    | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0065-0002              | 1.1.2023   | 15 830,00               |                 | účto 2020                       | moa                | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0066-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | projektové práce za 3.q.21      | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0067-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | architekt.studie                | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0068-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | arch.studie                     | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0069-0002              | 1.1.2023   | 74 500,00               |                 | geodet.sl.                      | Proxima Partner    | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0070-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | projektové práce                | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0071-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | projekt.práce                   | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0072-0002              | 1.1.2023   | 15 080,00               |                 | právní sl.                      | ECOVIS ježek, a    | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0073-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | projekt.práce za 3.q.           | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0074-0002              | 1.1.2023   | 48 398,81               |                 | arch.studie Přítočno            | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0075-0002              | 1.1.2023   | 300 000,00              |                 | arch.studie Přítočno            | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0076-0002              | 1.1.2023   | 310 000,00              |                 | inž.průzkum-geol. a radon       | Meritum Kladno     | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0077-0002              | 1.1.2023   | 28 000,00               |                 | studie-připojení VAK - Přítočno | Černý Jaroslav I   | PŘÍTOČNO                |
| D-990-0078-0002              | 1.1.2023   | 18 088,35               |                 | náklady / 381 - Přítočno        |                    | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0001-0002              | 17.1.2023  | 282 000,00              |                 | projektové práce                | Nové Přítočno s.   | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0002-0003              | 17.1.2023  | 272 100,00              |                 | projektové práce 4.q. 2022      | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0003-0002              | 10.3.2023  | 50 000,00               |                 | geodetické práce                | UNISERVIS HAŠ      | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0004-0003              | 31.3.2023  | 242 400,00              |                 | projektové práce                | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0005-0002              | 6.4.2023   | 16 100,00               |                 | účetnictví 04/23                | moa                | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0007-0002              | 1.6.2023   | 99 000,00               |                 | příprava území                  | Meritum Kladno     | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0008-0002              | 26.7.2023  | 8 900,00                |                 | účto do 06/23                   | moa                | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0010-0002              | 16.8.2023  | 260 400,00              |                 | projekt.práce                   | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0009-0002              | 21.8.2023  | 20 000,00               |                 | energetické hodnocení           | Jahelka Pavel In   | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0012-0003              | 10.10.2023 | 47 500,00               |                 | studie                          | Filipendula s.r.o. | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0013-0003              | 10.10.2023 | 36 300,00               |                 | hluk.studie                     | Sonic Systems C    | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0011-0003              | 12.10.2023 | 255 900,00              |                 | projekt.práce                   | A69 - architekti s | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0014-0002              | 10.11.2023 | 390 000,00              |                 | zajištění EIA                   | Proxima Partner    | PŘÍTOČNO                |
| D-301-0007-0005              | 30.11.2023 | 28 000,00               |                 | RB 7-odnětí ZPF                 | ???                | PŘÍTOČNO                |
| D-100-0015-0002              | 13.12.2023 | 407 200,00              |                 | proj.dok. DUR                   | CR Project s.r.o.  | PŘÍTOČNO                |
| D-500-0001-0003              | 31.12.2023 |                         | 20 398,50       | storno                          |                    | PŘÍTOČNO                |
| <b>Celkem za účet 381000</b> |            | <b>Suma MD</b>          | <b>Suma Dal</b> | <b>Zůstatek</b>                 |                    | <b>Počet dokladů 44</b> |
| v Kč                         |            | 6 981 582,16            | 20 398,50       | 6 961 183,66                    |                    |                         |
| <b>Celkem za sestavu</b>     |            | <b>Suma MD</b>          | <b>Suma Dal</b> | <b>Zůstatek</b>                 |                    | <b>Počet dokladů 44</b> |
| v Kč                         |            | 6 981 582,16            | 20 398,50       | 6 961 183,66                    |                    |                         |