

Došlo dne: \_\_\_\_\_ Hod. 13 Min. 00

- 3 - 11 - 2025

Počet  
stejnopisů: 1 *sovereign*

Počet příloh: 0 Podpis: *[Signature]*

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 9742-202-12/24

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví stavby a odhady nemovitostí  
a v evidenci posudků je zapsán pod položkou 098187/2024.

**o ceně nemovité věci pozemku p.č.st. 180/1, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 96 - motorest Zlatá křepelka, p.č.st. 180/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, p.č. 372/1, p.č. 372/2, p.č. 375/1, p.č. 581/3, p.č. 582/3, p.č. 582/4, p.č. 582/5 a p.č. 582/6 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Skrbeň, okres Olomouc**

**Objednatel znaleckého posudku:**

Havlíčková 439 s.r.o., IČ: 210 40 303  
Havlíčková 439  
570 01 Litomyšl-Město

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny obvyklé

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 4.12.2024 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Rudolf Junger  
Benátky 138  
570 01 Litomyšl  
telefon: 602 434 033  
e-mail: Junger@lit.cz  
IČ: 11106727 DIČ: CZ6110241984

Počet stran: 42 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních. Jedno vyhotovení zůstane v archivu znalce.

Vyhotovení číslo: 1

V Litomyšli dne 17.12.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Úkolem znalce je:

- stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství,
- popsat nemovité věci a jejich příslušenství vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 111 EX 1731/24-11 ze dne 23.8.2024,
- popsat oznámená nebo jinak známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení ceny obvyklé.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Viz. výčet podkladů.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.12.2024.

# **2. VÝČET PODKLADŮ**

## **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Cena obvyklá/tržní je zjištěna porovnáním skutečně prodaných srovnatelných nemovitých věcí, popř. nabízených nemovitých věcí v předmětné lokalitě.

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 428
2. Mapy stažené z internetových stránek
3. Exekuční příkaz soudního exekutora č.j. 111 EX 1731/24-11 ze dne 23.8.2024
4. Znalecký posudek č. 45/3085/18 ze dne 18.11.2018 vypracovaný Ing. Marií Vaverkovou, Brno
5. Znalecký posudek č. 773-3/17 ze dne 18.1.2017 vypracovaný Ing. Ladislavem Kubíčkem, MBA, Praha
6. Nájemní smlouva z roku 2020 a dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 6.12.2022

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Vycházím z věrohodných, výše uvedených podkladů, poskytnutých objednavatelem znaleckého

posudku a dostupných veřejně na internetu.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. Ve znaleckém posudku je určena obvyklá/tržní cena porovnávacím způsobem.

2. Porovnávací metoda - se určuje porovnáním statické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.

3. Výpočet porovnávací hodnoty - pro stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou jsou použité srovnatelné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena. Při výběru srovnatelných, prodaných nemovitých věcí, je respektována homogenita pro srovnání, srovnatelné věci odpovídají shodnému segmentu trhu daným typem, polohou, velikostí, kvalitou, technickými parametry, využitelností. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí korekčních koeficientů. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí stanovena srovnávací jednotka (podlahová plocha započitatelná, obestavěný prostor) za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

4. Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Legislativní definice pojmu tržní hodnota je uvedena v ustanovení §2 odst. 4) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a zní:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

V návaznosti na výše uvedené potom určení tržní hodnoty dále rozvádí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení §1b – Určení tržní hodnoty:

1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.



## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc pozemku p.č.st. 180/1, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 96, p.č.st. 180/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, p.č. 372/1, p.č. 372/2, p.č. 375/1, p.č. 581/3, p.č. 582/3, p.č. 582/4, p.č. 582/5 a p.č. 582/6 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Skrbeň, okres Olomouc, zapsané na LV č. 428.

Areál motorestu Zlatá křepelka se nachází v okrajové části obce, přímo u dálnice D35 na trase Olomouc - Hradec Králové, cca 1,9 km od centra obce a cca 7 km od statutárního města Olomouc. Areál sloužil jako motorest s možností konání velkých venkovních akcí, případně jiných komerčních aktivit, s rozsáhlým parkovištěm. Ke dni ocenění není již cca 3 roky motorest v provozu. Areál je oplocen zdí, dále se zde nachází vlastní studna, čistička odpadních vod, přístřešek pro automobily, parkoviště a ostatní zařízení pro provoz motorestu. Pozemek p.č. 581/3 je zastavěn silnicí D35, konkrétně odpočívkou (mimo oplocenou část areálu). Objekt trafostanice je ve vlastnictví jiného subjektu. V platném územním plánu obce jsou nemovité věci vedeny v zastavěné ploše OV - občanského vybavení - veřejná infrastruktura a v zastavěné ploše i mimo zastavěnou část DS - dopravní infrastruktury - silniční. V sousedství areálu je čerpací stanice a autoservis. Nemovité věci jsou orientovány mimo záplavová pásma. Přístup je po zpevněné veřejné komunikaci. Objekt jiné stavby na pozemku p.č.st. 180/2 již neexistuje. V místě je možnost napojení na veškeré inž. sítě obce.

Dle sdělení nejsou předmětné nemovité věci ke dni ocenění pronajímány, mimo pozemku p.č. 581/3, který je pronajímán na základě předložené nájemní smlouvy a jejího dodatku na dobu určitou do 31. 12. 2025. Pronajímatel (Ground Tech s.r.o.) na základě této smlouvy přenechává nájemci (Ředitelství silnic a dálnic ČR) za úplatu nemovitost, a to pozemek parcela č. 581/3 ostatní plocha silnice o výměře 3 296 m<sup>2</sup> v k. ú. Skrbeň, aby jej dočasně užíval za účelem hospodaření s dálnicí D35. Předmětný pozemek p.č. 581/3 je zastavěn silnicí D35 ve vlastnictví ČR s příslušnosti hospodařit s majetkem státu pro Ředitelství silnic a dálnic ČR podle ust. § 8 zákona č. 219/2000 Sb. Konkrétně je zastavěn odpočívkou, která je dle ust. § 12 odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších právních předpisů součástí dálnice jako pozemní komunikace.

Nájemce usiluje z titulu účelu, ke kterému byl zřízen, o dodatečné majetkoprávní vypořádání v případech, kdy stavba dálnice nebo silnice I. třídy je ve vlastnictví České republiky a jí zastavěné pozemky jsou ve vlastnictví fyzických nebo jiných právnických osob. Jelikož nájemce a pronajímatel vedou doposud neúspěšná jednání o uzavření kupní smlouvy na předmětný pozemek p.č. 581/3 dotčený stavbou dálnice D35, upravují prozatímně vzájemný vztah plynoucí z užívání předmětného pozemku dotčeného stavbou dálnice D35 touto nájemní smlouvou.

Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu bude sloužit k provozování dálnice D35.

Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce zajišťuje správu dálnice D35 prostřednictvím třetích osob a souhlasí s tím.

Na LV č. 428 jsou zapsána věcná práva zatěžující nemovité věci:

- Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 1.3.1994; právní účinky vkladu ke dni 14.3.1994 a dodatek ze dne 13.2.1995 č.j. V3 676/95; právní účinky vkladu ke dni 29.3.1995 - břemeno za účelem výstavby a provozování čerpací stanice s oprávněním pro pozemek p.č. 581/7 a p.č. 581/9 s povinností k pozemku p.č. 581/3, p.č. 582/3 a p.č. 582/6.

- Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 10.10.1994; právní účinky vkladu ke dni 26.10.1994 a dodatek ze dne 13.2.1995 č.j. V3 675/95; právní účinky vkladu ke dni 29.3.1995 - břemeno za účelem výstavby a provozování čerpací stanice s oprávněním pro pozemek p.č. 581/7 a p.č. 581/9 s povinností k pozemku p.č. 372/1 a p.č. 372/2.

- Věcné břemeno vedení NN položení a údržby s oprávněním pro pozemek p.č. 291/5 s povinností k pozemku p.č. 372/1 a p.č. 582/3.

- Věcné břemeno chůze a jízdy k trafostanici za účelem jejího užívání, oprav a údržby. Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a.s., Děčín s povinností k pozemku p.č. 582/3.

- Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění zděné trafostanice s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s., Děčín s povinností k pozemku p.č. 582/5.

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě vedení přípojky NN - SO 431 dle GP č. 645-126/2021

a) právo zřízení a provozování stavby

b) právo vstupu a vjezdu za účelem zřízení, stavebních úprav, oprav, provozování, údržby, rekonstrukce nebo odstranění stavby s oprávněním pro Česká republika, vykonává: Ředitelství silnic a dálnic s.p., Praha s povinností k pozemku p.č. 372/1 a p.č. 581/3.

Obec Skrbeň leží asi 10 km západně od Olomouce, přibližně v polovině cesty mezi Olomoucí a Litovlí, 1 km od motorestu Zlatá křepelka. V obci železniční zastávka a autobusové zastávky. Svým územím zasahuje Skrbeň na severu do CHKO Litovelské Pomoraví. Jedná se o obec s rozšířenou občanskou vybaveností - obecní úřad, mateřská škola, základní škola 1. stupeň, obchod se smíšeným zbožím, pohostinství, sportoviště, pošta, čerpací stanice. V obci je zřízen veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace i zemního plynu.

Dle ustanovení § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle ustanovení § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Pro účely tohoto ocenění je ve znaleckém posudku stanovena cena obvyklá nemovitých věcí. Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu není na základě požadavku objednavatele znaleckého posudku stanovena.

### **3.4. Obsah**

Ocenění dle zadání.

## 4. POSUDEK

# STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, údajů dostupných na internetu a správci nemovitých věcí.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Legislativní definice pojmu tržní hodnota je uvedena v ustanovení §2 odst. 4) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a zní:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

V návaznosti na výše uvedené potom určení tržní hodnoty dále rozvádí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení §1b – Určení tržní hodnoty:

1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

#### **4.1. Motorest Zlatá křepelka č.p. 96**

Motorest byl postaven v roce 1768 jako zájezdní hostinec. Po roce 2010 byl zrekonstruován do současné podoby. Ke dni ocenění není již cca 3 roky motorest v provozu. Stavba má dvě křídla, přičemž hlavní budova je rozšířena ze stavby původního hostince. Tato je třípodlažní zděná stavba s podsklepením, přízemím a využívaným podkrovím v sedlovém krovu. V přízemí je restaurační provoz s restaurací, a velkým sálem pro speciální akce. Celkový počet míst k sezení je 420, s odpovídajícím sociální zařízením. V podkroví je ubytovací zařízení s 16 pokoji s různou vybaveností. Suterén je určen pro provozní prostory - sklady, kotelna, dílna a některé je možno použít pro další obslužné činnosti (herny, wellness atp).

Vedlejší křídlo je koncipováno jako ubytovací část se 6 pokoji, ubytování pro personál, kuchyní a příručními sklady. Jsou zde provozní kanceláře a další provozní místnosti. Celková možná ubytovací kapacita je 56 lůžek. Tato část objektu je zděná dvoupodlažní bez podsklepení, s přízemím a využívaným podkrovím v sedlovém krovu.

Vytápění objektu bylo z centrální plynové kotelny, deskovými radiátory. Po demontáži plynových zásobníků byl plynový kotel odstraněn a osazen kotel na peletky. Ke dni ocenění byl i kotel na peletky demontován. Objekt je nyní bez zdroje vytápění. Zdrojem TUV jsou el. bojler.

Ke dni ocenění je objekt odpojen od veřejné elektro sítě obce. Voda je čerpána z vlastní studny. Kanalizace je svedena do vlastní ČOV a následně do veřejné kanalizační sítě obce. V minulosti byly ve dvorní části osazeny zásobníky plynu. Tyto byly ke dni ocenění již demontovány. Dle sdělení je v místě možnost napojení na veřejnou vodovodní i plynovodní síť obce.

Príslušenství tvoří zejm. přípojky inž. sítí, kopaná studna hl. 20 m, ČOV, přístřešek na auta o ZP - 48 m<sup>2</sup>, zpevněné plochy (asfalt, dlažba), plot z vlnitého plechu o výměře 120 m<sup>2</sup> pohl. plochy, plot zděný s omítkou o výměře 90 m<sup>2</sup>.

#### **Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP	154,60 m <sup>2</sup>	77,50 m <sup>2</sup>
1.NP	755,00 m <sup>2</sup>	604,00 m <sup>2</sup>
podkroví	755,00 m <sup>2</sup>	562,00 m <sup>2</sup>
přístavba	155,00 m <sup>2</sup>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>1 367,50m<sup>2</sup></b>

#### **Výčet místností**

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
<b>1.PP</b>				
	sklady	155,00 m <sup>2</sup>	0,50	77,50m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>155,00 m<sup>2</sup></b>		<b>77,50 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	přízemí	604,00 m <sup>2</sup>	1,00	604,00m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>604,00 m<sup>2</sup></b>		<b>604,00 m<sup>2</sup></b>
<b>podkroví</b>				
	podkroví	562,00 m <sup>2</sup>	1,00	562,00m <sup>2</sup>
	<b>podkroví - celkem</b>	<b>562,00 m<sup>2</sup></b>		<b>562,00 m<sup>2</sup></b>
<b>přístavba</b>				

přístavba	124,00 m <sup>2</sup>	1,00	124,00m <sup>2</sup>
<b>přístavba - celkem</b>	<b>124,00 m<sup>2</sup></b>		<b>124,00 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název		=	Obestavěný prostor
Os	(154,60)*(3,20)	=	494,72 m <sup>3</sup>
Ov	(755)*(3,80) + (155)*(3,60)	=	3 427,00 m <sup>3</sup>
Oz	(755)*(2,80) + (150)*(2,20)	=	2 444,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	6 365,72 m <sup>3</sup>

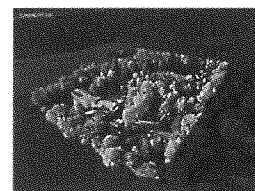
### Technický popis objektu:

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	základové pasy s izolací
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	rovný podhled, dř. trámové, šikminy v podkroví
Krov, střecha	sedlový s polovalbami
Krytiny střech	tašky
Klempířské konstrukce	poz. plech
Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady v prostoru soc. zařízení, kuchyně, skladů
Schody	teracové stupně, betonové s ker. obkladem
Dveře	hladké plné a prosklené, plechové
Vrata	chybí
Okna	dř. zdvojená, střešní dřevěná a plastová
Povrchy podlah	koberce, ker. dlažba, teracová dlažba
Vytápění	ústřední, deskové radiátory, el. přímotopy, kotel demontován
Elektroinstalace	světelná i motorová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé
Vnitřní kanalizace	standardní
Vnitřní plynovod	rozvody provedeny, zásobníky plynu demontovány
Ohřev teplé vody	el. bojler
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	splachovací WC, umyvadla, sprchové kouty, vany
Výtahy	chybí
Ostatní	mříže na oknech, nucené odvětrání, otevřený krb
Instalační pref. jádra	chybí

### Výpočet porovnávací hodnoty

Nabídka obdobných komerčních objektů nyní mírně převyšuje poptávku. V tomto případě se jedná o specifitější objekt motorestu o velké kapacitě s rozsáhlými provozními a parkovacími plochami, orientovaný přímo u komunikace dálnice D35, které nejsou v lokalitě běžně obchodovány. Ve vlastní databázi se nepodařilo dohledat prodej obdobného objektu přímo v obci či blízké lokalitě. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly proto použity hodnoty z vlastní databáze prodaných obdobných nemovitých věcí v okolních okresech a dále aktuální nabídky RK (vše upraveno příslušnými koeficienty).

Lokalita	Užitná plocha	Pozeme k	Dispozice	Požad. cena	Jednot. cena	Koef. zdroje ceny	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>zc</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
<p>Jestřebí, část Jestřebíčko, okr. Šumperk</p> <p>Nabídka RK - unikátní třípodlažní objekt, který je momentálně v rozestavěném stavu. Tento objekt se nachází v malebné oblasti Jestřebí, konkrétně v části Jestřebíčko. Záměrem současného majitele bylo vybudovat zde krásné a důstojné prostředí pro seniory. S touto vizí se budova bývalého rekreačního areálu z roku 1950 začala přistavovat a rekonstruovat v roce 2020. Dům je třípodlažní s výtahem a velkým suterénem, kde se nachází zázemí a automatická kotelna na piliny. Takže vytápění obnovitelným zdrojem. Střechy vybízejí i instalaci FVE a velké úspore při provozu, díky vlastní energii. Objekt je situován na rozlehlých pozemcích o celkové velikosti 40.041 m<sup>2</sup>. Většina těchto pozemků je pokryta lesy, které přinášejí nejen klid a soukromí, ale také nekonečné možnosti pro milovníky přírody. V rámci těchto pozemků se nachází 18 drobných stavebních parcel, které jsou ideální pro výstavbu populárních "tiny houses". Tyto parcely nabízejí jedinečnou příležitost pro ty, kteří hledají alternativní způsob bydlení nebo investiční příležitost. Stavba: cihlová, ve výstavbě, 5. podlaží z 4, podzemní podlaží. Infrastruktura: vodovod, 230V, 400V, betonová silnice.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - také okrajová část, ale mimo dálnici a dále od statutárního města; Velikost objektu - větší užitná plocha; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - novodobější původní objekt i rekonstrukce, ale nedokončené podlaží; Vliv pozemku - mnohem větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné, ale bez rozsáhlých parkovacích ploch;</p>	2 000,00	40 041	ubytovací zařízení	45 000 000	22 500	0,89	20 025
<p>Desná, okr. Svitavy</p> <p>Obec Desná u Litomyšle se nachází při státní silnici vedoucí z Litomyšle do Proseče u Skutče, v okrese Svitavy. V obci je obecní úřad, mateřská škola, ordinace praktického lékaře, obchod se smíšeným zbožím a autobusová zastávka s pravidelnými spoji. Nejbližší správní centrum je v nedaleké Litomyšli. V obci je zřízena veřejná vodovodní, elektro a plynovodní síť.</p> <p>Pozemek p.č.st. 113/1, jehož součástí je objekt hostince „Pod hájem” č.p. 147, pozemek p.č.st. 113/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 83, pozemek p.č.st. 250, jehož součástí je jiná stavba - chata k sezónnímu ubytování, pozemek p.č.st. 260 a pozemek p.č. 601 se nachází v okrajové části obce, o samotě, vlevo v těsné blízkosti silnice vedoucí ve směru Desná - Litomyšl. Okolní vzdálenější zástavbu tvoří rodinné domy a venkovská stavení, v těsném sousedství jen volná krajina. Nemovitě věci jsou orientovány mimo</p>	537,22	6 394	hostinec, rodinný dům	6 000 000	11 169	1,72	19 211



záplavová pásma. V platném územním plánu obce se nemovitě věci nachází v zastavěném území obce v ploše OM - občanské zařízení malá a střední. Dostupnost města Litomyšl 12 km, město Polička 17 km, město Proseč 8 km.

Jedná se o areál sestávající z historicky známého hostince „Pod hájem“, který se nachází nedaleko Litomyšle, v obci Desná (okr. Svitavy) - stylová restaurace zahrnuje lokál s výčepem (kapacita 55 osob), kuželnu, sociální zázemí, ve II.NP - sál s jevištěm a výčepem (pro 80 osob) a posezení na zahradě (pro 80 osob) a venkovní otevřené pódium. Součástí je dále rodinný dům o dispozici 3+1, chata k sezónnímu ubytování pro 13 osob, včetně sociálního zařízení a kuchyňky.

Objekt byl postaven v roce 1882 jako četnická stanice, po válce byl upraven na hostinec a sousední stodola na ubytovnu. V období let 1980 - 2006 byl areál postupně modernizován (kuželna, ubytovna, chata). Stavby na pozemcích jsou napojeny na veřejnou elektro, vodovodní a plynovodní síť obce. Kanalizace je svedena do jímky. Příslušenství tvoří zejm. přípojky inž. sítí (voda, elektro, kanalizace), jímka, zpevněné plochy, oplocení.

Hostinec je o třípodlažní, zděná stavba s částečným podsklepením, přízemím (restaurace), patrem (sál) a sedlovou střechou s dvoupodlažní, zděnou přístavbou, bez podsklepení, dvěma nadzemními podlažními a plochou střechou. Původní objekt pochází z roku 1882. V roce 1972 byla provedena přístavba a modernizace hostince; 1990 - oprava ÚT; 1997 - nová střešní krytina; 2005 - 2006 - přestavba a modernizace objektu. Vytápění je ústřední s kotlem na pevná paliva, v přístavbě pak s kotlem na zemní plyn, sál je vytápěn kamny na pevná paliva. Objekt je celkově v dobrém stavebně technickém stavu. Objekt je provozován spolumajitelkou nemovitých věcí. Dispozice: 1.PP: sklep a schodiště; 1.NP: chodba, výčep, restaurace, sklad, schodiště, sociální zařízení, kuchyň a kotelna; 2.NP: chodba se schodištěm, sál s galerií, šatna, sklad. Objekt je napojen na veřejnou vodovodní, elektro a plynovodní síť obce. Kanalizace je svedena do jímky. ZP – 241 m<sup>2</sup>, započ. pl. 433,48 m<sup>2</sup>, OP – 2088,33 m<sup>3</sup>.

Rodinný dům je přízemní, zděná stavba bez podsklepení a sedlovou střechou bez zobytněného podkroví. Původní objekt byl stodolou z roku 1924. V roce 1972 byl původní objekt přestavěn na ubytovnu. V roce 2005 byla provedena rekonstrukce a modernizace objektu do současné podoby pro rodinné bydlení. V objektu se nyní nachází jedna bytová jednotka o velikosti 3 + 1 s garáží. Vytápění je ústřední s kotlem na pevná paliva. Objekt je celkově ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. Objekt je využíván majiteli nemovitých věcí. Dispozice: 1.NP: zádveří, koupelna s WC, kotelna, chodba, kuchyň, pokoj, komora, pokoj, pokoj, garáž. Objekt je napojen na veřejnou vodovodní, elektro a plynovodní síť obce. Kanalizace je svedena do jímky. ZP – 154 m<sup>2</sup>, započ. pl. 103,74 m<sup>2</sup>, OP – 1002,76 m<sup>3</sup>. Příslušenství tvoří chata k sezónnímu ubytování, kuželna, letní pódium, zpevněné plochy, oplocení, přípojky inž. sítí. Pozemky celkem 6394 m<sup>2</sup>. Prodej uskutečněn 02/2023 za celkovou částku 6.000.000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - prodej; Lokalita - také okrajová část, ale mimo dálnici a dále od statutárního města; Velikost objektu - menší užitná plochy; Provedení a vybavení - srovnatelné, ale bez

větší ubytovací kapacity; Celkový stav - starší a méně rozsáhlá rekonstrukce; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné, ale bez rozsáhlých parkovacích ploch;

Domamyslice, okr. Prostějov	425,00	390	ubytovací zařízení	8 500 000	20 000	1,19	23 800
--------------------------------	--------	-----	-----------------------	-----------	--------	------	--------

Nabídka RK - ubytovací zařízení 425 m<sup>2</sup>, na ul. Domamyslická v Prostějově-Domamyslicích. Jedná se o patrovou nepodsklepenou stavbu se sedlovou střechou. Na stavbu navazuje zahradní, částečně kryté posezení. Pozemek zahrady je oplocen. Stavba byla dříve užívána jako restaurace s penzionem. V současné době je užívána jako objekt k bydlení. Ubytovací kapacita je 30 lůžek v 9 pokojích. Dům je napojen na obecní vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Vytápění domu zabezpečuje ÚT s plynovým kotlem přes radiátory. K Ohřevu TUV jsou mimo jiné užívány i solární panely.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - v centru okrajové části statutárního města, ale mimo dálnici; Velikost objektu - menší užitná plochy; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelné; Vliv pozemku - mnohem menší; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné, ale absence rozsáhlých parkovacích ploch;

Ostřetín, okr. Pardubice	750,00	2 705	restaurace ubytování	9 600 000	12 800	1,47	18 816
-----------------------------	--------	-------	-------------------------	-----------	--------	------	--------

Prodán byl pozemek p.č.st. 97/1, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 40 v katastrálním území a obci Ostřetín, okres Pardubice. Jedná se o zavedený komerční objekt - Motorest, který se nachází v centru obce Ostřetín. Aktuálně se provozuje jako restaurace a ubytovací zařízení, avšak je vhodný i pro jiné komerční využití. Přizemí: vstupní chodba, lokál s výčepem, kuchyně, jídelna, salónek, skladovací prostory, sauna, oddělené toalety, místnost pro personál, byt o dispozici 3+kk, kancelář a garáž. Patro: 5x dvoulůžkový pokoj, 1x třílůžkový pokoj, všechny pokoje s vlastní koupelnou vybavenou sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. Koupelny v pokojích prošly rekonstrukcí a částečně i pokoje. Podkroví: 2x třílůžkový pokoj, 1x čtyřlůžkový a 1x pětílůžkový pokoj, které mají společné oddělené toalety a sprchy. Z patra je přístup na terasu a samostatným vchodem z parkoviště. Budova je částečně podsklepena. Vytápění je zajištěno plynovými kotli, ohřev teplé vody obstarávají dva elektrické bojler a jeden plynový bojler, a napojení je na veřejnou kanalizaci a obecní vodovod. Celková výměra 2705 m<sup>2</sup>, který zahrnuje velké asfaltové parkoviště vhodné i pro autobusy a kamiony, stánek se zmrzlinou a dvě předzahrádky. Restaurace: Posezení pro 70 hostů + 60 míst na předzahrádkách. Salónek: samostatný oddělený prostor pro soukromé akce nebo oslavy s kapacitou 28 hostů. Ubytování: Celková kapacita 28 osob. Motorest se nachází v Ostřetíně, strategicky umístěn u silnice první třídy spojující Hradec Králové s Vysokým Mýtem. Hlavní silniční tah z Moravy, 22 km do Pardubic a 4 km do Holic. V okolí jsou cyklotrasy a turistické trasy. Vaši budoucí hosté se mohou vydat po cyklostezkách a turistických trasách údolím Tiché Orlice a užívat si zeleně rozsáhlého lesního území Orlické tabule, které se nachází 4 km severovýchodně. Motorest je evidován v ploše občanského vybavení (OM), kde hlavní



využití zahrnuje komerční občanskou vybavenost pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby. Přípustné využití zahrnuje administrativní areály, maloprodej, ubytování a stravování, služby, společenská centra, výstavní areály, technickou infrastrukturu, parkovací a manipulační plochy, garáže, místní komunikace, zeleň, informační a reklamní zařízení a nerušící drobnou výrobu. Výhody a potenciál: Prosperující motorest se zavedenou klientelou. Velký potenciál pro využití ubytovacích serverů. Objekt nabízí další možnosti pro podnikání Díky svému strategickému umístění a rozsáhlému pozemku. Motorest je nepřetržitě v provozu, což umožňuje plynulé navázání na osvědčené služby a rozvoj vašich podnikatelských snů v pohostinství. ZP – 421 m<sup>2</sup>, užitná plocha – 750 m<sup>2</sup>, pozemky 2705 m<sup>2</sup>. Prodej uskutečněn 12/2024 za částku 9.600.000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - prodej; Lokalita - centrální část obce, přímo u rychlostní silnice, ale mimo dálnici a dále od statutárního města; Velikost objektu - menší užitná plocha; Provedení a vybavení - motorest v provozu i s vybavením kuchyně; Celkový stav - srovnatelné; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné, ale absence rozsáhlých parkovacích ploch;

Užitná plocha	1 367,50 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	18 816 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	25 730 880 Kč
Průměrná jednotková cena:	20 463 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	27 983 153 Kč
Maximální jednotková cena:	23 800 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	32 546 500 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>20 500 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>28 033 750 Kč</b>

**Porovnávací hodnota zaokrouhleně: 28.000.000,- Kč.**

#### **Silné stránky nemovité věci**

- v místě možnost napojení na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní i elektro síť obce
- výborná poloha s ohledem na způsob využití nemovitých věcí – přímo u komunikace frekventované dálnice D35, nedaleko statutárního města Olomouc
- větší výměra pozemků
- velká kapacita restaurace i ubytovací kapacita s dostatkem parkovacích míst pro automobily, autobusy i kamiony
- přístup bez závad po zpevněných komunikacích

#### **Slabé stránky nemovité věci**

- v KN je dosud zapsán objekt jiné stavby na pozemku p.č.st. 180/2, který již neexistuje
- motorest není cca 3 roky využíván ani udržován
- chybí vybavení restaurační kuchyně
- motorest je nyní bez funkčního vytápění – demontován kotel ústředního vytápění
- zemní plyn není do objektu nyní zaveden – byly demontovány zásobníky plynu
- objekt je odpojen od veřejné elektro sítě obce
- pozemek p.č. 581/3 je zastavěn silnicí D35 ve vlastnictví ČR s příslušnosti hospodařit s majetkem státu pro Ředitelství silnic a dálnic ČR podle ust. § 8 zákona č. 219/2000 Sb. Konkrétně je zastavěn odpočívkou, která je dle ust. § 12 odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších právních předpisů součástí dálnice jako pozemní komunikace.

Ceny nemovitých věcí byly čerpány z vlastní databáze uskutečněných prodejů i z veřejně dostupných nabídek realitních kanceláří regionu. V tomto případě je určena tržní hodnota, neboť se nepodařilo zajistit dostatečný počet vhodných vzorků (nejméně 3 realizované prodeje) pro určení obvyklé ceny.

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, že se nejbližší tržní hodnotě v daném místě a čase za nemovitou věc – pozemku p.č.st. 180/1, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 96, p.č.st. 180/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, p.č. 372/1, p.č. 372/2, p.č. 375/1, p.č. 581/3, p.č. 582/3, p.č. 582/4, p.č. 582/5 a p.č. 582/6 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Skrbeň, okres Olomouc – jeví částka ve výši zaokrouhleně:

**28.000.000,- Kč**

slovy: Dvacet osm milionů Korun českých

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, a to nemovité věci pozemku p.č.st. 180/1, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 96, p.č.st. 180/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, p.č. 372/1, p.č. 372/2, p.č. 375/1, p.č. 581/3, p.č. 582/3, p.č. 582/4, p.č. 582/5 a p.č. 582/6 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Skrbeň, okres Olomouc, zapsané na LV č. 428.

Vzhledem k charakteru a účelu zpracování tohoto znaleckého posudku byla výsledná cena určena cenou obvyklou na základě porovnání. Cena byla určena na základě tržní hodnoty, neboť se v tomto případě nepodařilo zajistit dostatečný počet vhodných vzorků (nejméně 3 realizované prodeje) pro určení obvyklé ceny.

**Výsledná tržní hodnota celkem:**

**28 000 000,- Kč**

slovy: Dvacet osm milionů Kč

### 5.2. Oznámená nebo jinak známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou

Na LV č. 428 jsou zapsána tato věcná práva zatěžující nemovité věci:

- Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 1.3.1994; právní účinky vkladu ke dni 14.3.1994 a dodatek ze dne 13.2.1995 č.j. V3 676/95; právní účinky vkladu ke dni 29.3.1995 - břemeno za účelem výstavby a provozování čerpací stanice s oprávněním pro pozemek p.č. 581/7 a p.č. 581/9 s povinností k pozemku p.č. 581/3, p.č. 582/3 a p.č. 582/6.
- Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 10.10.1994; právní účinky vkladu ke dni 26.10.1994 a dodatek ze dne 13.2.1995 č.j. V3 675/95; právní účinky vkladu ke dni 29.3.1995 - břemeno za účelem výstavby a provozování čerpací stanice s oprávněním pro pozemek p.č. 581/7 a p.č. 581/9 s povinností k pozemku p.č. 372/1 a p.č. 372/2.
- Věcné břemeno vedení NN položení a údržby s oprávněním pro pozemek p.č. 291/5 s povinností k pozemku p.č. 372/1 a p.č. 582/3.
- Věcné břemeno chůze a jízdy k trafostanici za účelem jejího užívání, oprav a údržby. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., Děčín s povinností k pozemku p.č. 582/3.
- Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění zděné trafostanice s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s., Děčín s povinností k pozemku p.č. 582/5.
- Věcné břemeno zřízení a provozování vedení inženýrské sítě vedení přípojky NN - SO 431 dle GP č. 645-126/2021
- a) právo zřízení a provozování stavby
- b) právo vstupu a vjezdu za účelem zřízení, stavebních úprav, oprav, provozování, údržby, rekonstrukce nebo odstranění stavby s oprávněním pro Česká republika, vykonává: Ředitelství silnic a dálnic s.p., Praha s povinností k pozemku p.č. 372/1 a p.č. 581/3.

Z předložené nájemní smlouvy a jejího dodatku vyplývá, že pozemek p.č. 581/3 v k.ú. Skrbeň je pronajímán na dobu určitou do 31. 12. 2025. Pronajímatel (Ground Tech s.r.o.) na základě této smlouvy přenechává nájemci (Ředitelství silnic a dálnic ČR) za úplatu nemovitost, a to pozemek parcela č. 581/3 ostatní plocha silnice o výměře 3 296 m<sup>2</sup> v k. ú. Skrbeň, aby jej dočasně užíval za účelem hospodaření s dálnicí D35.

Předmětný pozemek p.č. 581/3 je zastavěn silnicí D35 ve vlastnictví ČR s příslušnosti hospodařit s majetkem státu pro Ředitelství silnic a dálnic ČR podle ust. § 8 zákona č. 219/2000 Sb. Konkrétně je zastavěn odpočívkou, která je dle ust. § 12 odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších právních předpisů součástí dálnice jako pozemní komunikace.

Nájemce usiluje z titulu účelu, ke kterému byl zřízen, o dodatečné majetkoprávní vypořádání v případech, kdy stavba dálnice nebo silnice I. třídy je ve vlastnictví České republiky a ji zastavěné pozemky jsou ve vlastnictví fyzických nebo jiných právnických osob. Jelikož nájemce a pronajímatel vedou doposud neúspěšná jednání o uzavření kupní smlouvy na předmětný pozemek p.č. 581/3 dotčený stavbou dálnice D35, upravují prozatímně vzájemný vztah plynoucí z užívání předmětného pozemku dotčeného stavbou dálnice D35 touto nájemní smlouvou.

Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu bude sloužit k provozování dálnice D35.

Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce zajišťuje správu dálnice D35 prostřednictvím třetích osob a souhlasí s tím.

K oceňovaným nemovitým věcem se nevází žádná další, mně známá práva a závady, které by prodejem v dražbě nezanikly.

## **5. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Nebyly zjištěny.

## **5.3. Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přizván.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Exekuční příkaz	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 428	7
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Mapa zápl. území	1
Nájemní smlouva + dodatek	5
Fotodokumentace	5



581/3	3296 ostatní plocha	silnice
582/3	314 ostatní plocha	ostatní komunikace
582/4	22 ostatní plocha	ostatní komunikace
582/5	1525 ostatní plocha	jiná plocha
582/6	153 ostatní plocha	ostatní komunikace

k vymožení pohledávky oprávněného.

II. Povinnému se zakazuje, aby

1. po doručení exekučního příkazu nemovitou věc převedl na někoho jiného nebo ji zatížil,
2. po doručení exekučního příkazu odmítl nemovitou věc, pokud ji koupil na zkoušku nebo aby se vzdal práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku.

III. Povinnému se ukládá, aby

1. soudnímu exekutorovi do 15 dnů od doručení usnesení oznámil, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemení, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, jde-li o práva nezapsaná v katastru nemovitosti. Při neoznámení povinný odpovídá za škodu tím způsobenou,
2. soudnímu exekutorovi do 15 dnů od doručení exekučního příkazu oznámil, zda nemovitou věc nabyt jako substituční jmění, a pokud jde o takovou nemovitou věc, zda má právo s ní volně nakládat a zda jsou exekuci vymáhány zůstavitelovy dluhy nebo dluhy související s nutnou správou věcí nabytých jako substituční jmění, a doložil tyto skutečnosti listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře.

#### Poučení:

Proti exekučnímu příkazu není přípustný opravný prostředek.

Je-li exekucí postižen majetek ve společném jmění manželů nebo majetek manžela povinného ve větším rozsahu, než připouští zvláštní právní předpis, nebo nelze-li ho exekucí postihnout, může se manžel povinného domáhat v této části zastavení exekuce.

Soudní exekutor vydá příkaz k úhradě nákladů exekuce neprodleně poté, kdy dojde ke splnění nebo vymožení povinnosti vymáhané v exekučním řízení s výjimkou nákladů exekuce a nákladů oprávněného. Pravděpodobné náklady exekuce a pravděpodobné náklady oprávněného jsou zahrnuty do výše uvedené vymáhané peněžité povinnosti. Jejich vyčíslení je uvedeno v tabulce č. 1 v dalších informacích k exekučnímu řízení, ř. 11.

Je-li exekuce vedena k vymožení peněžité povinnosti ze závazku povinného vzniklého v době, kdy byl nezletilým, který nenabyl plné svéprávnosti, lze exekucí postihnout pouze majetek, který povinný nabyt před nabytím plné svéprávnosti, a majetek, který nabyt právním jednáním vztahujícím se výlučně k majetku nabytému před nabytím plné svéprávnosti; to neplatí pro peněžité pohledávky vzniklé při samostatném provozování obchodního závodu nebo jiné obdobně výdělečné činnosti podle zvláštního právního předpisu. Je-li exekucí postižen majetek v rozporu s větou předchozí, může se povinný domáhat v této části zastavení exekuce.

Exekuční příkaz se doručuje oprávněnému, příslušnému katastrálnímu úřadu a povinnému.

V Svitavách dne 23.08.2024

**Mgr. Bc. Adam Válek, v.r.**  
exekutorský kandidát  
pověřený soudním exekutorem

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 občanského soudního řádu.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou. Písemnost lze rovněž předat v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

## Další informace k exekučnímu řízení

### 1. Odklad a zastavení exekuce

Za podmínek stanovených zákonem lze podat u soudního exekutora návrh na zastavení exekuce nebo její části.

Za podmínek stanovených zákonem lze podat i návrh na odklad exekuce.

Podmínky pro podání těchto návrhů a další podrobnosti jsou uvedeny na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti.

Především je třeba zdůraznit, že vydání exekučního příkazu neznámá vždy, že nemovitá věc bude skutečně prodána - jeho vydání je i úkonem zajišťovacího charakteru. Přistoupí-li soudní exekutor k prodeji nemovité věci, ustanoví po právní moci výše uvedeného exekučního příkazu znalce, který ocení jmenovanou nemovitou věc a její příslušství. Soudní exekutor na základě znaleckého posudku určí usnesením výslednou cenu nemovité věci. Dražbu nařídí soudní exekutor v dražební vyhláše, ve které mimo jiné uvede způsob dražebního jednání, jeho místo a čas.

### 2. Postup v exekuci prodejem nemovitých věcí

Informace o vedení exekuce prodejem nemovitých věcí jsou uvedeny na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti.

### 3. Vyčíslení vymáhané peněžité povinnosti

V této exekuci musí povinný zaplatit minimálně částku uvedenou v řádku 12 tabulky č. 1.

*tabulka č. 1*

	vymáhaná peněžítá povinnost ke dni vydání exekučního příkazu (bez nákladů exekučního řízení) v Kč	
1	jistina	1.020.000,- Kč
2	úrok z prodlení, případně úrok, smluvní pokuta, penále atd. do dne vydání exekučního příkazu včetně (23.08.2024)	0,- Kč
3	náklady předchozího řízení (soudní poplatek, právní zastoupení atd.)	0,- Kč
4	vymáhaná peněžítá povinnost ke dni vydání výzvy (bez nákladů exekučního řízení) celkem (řádky 1 až 3)	1.020.000,- Kč
	pravděpodobné náklady exekuce a pravděpodobné náklady oprávněného v exekučním řízení v Kč	
5	náklady oprávněného (právní zastoupení atd.)	6.955,- Kč
6	daň z přidané hodnoty (z nákladů oprávněného)	
7	odměna soudního exekutora	153.000,- Kč
8	pašální částka náhrady hotových výdajů soudního exekutora	3.500,- Kč
9	další náklady exekuce	0,- Kč
10	daň z přidané hodnoty (z nákladů exekuce)	32.865,- Kč
11	pravděpodobné náklady celkem (řádky 5 až 10)	196.320,- Kč

12	celkem ke dni vydání exekučního příkazu (řádky 4 + 11) v Kč	1.216.320,- Kč
----	---	----------------

Vymáhaná povinnost (řádek 4 tabulky č. 1) se zvyšuje každý den od doručení tohoto exekučního příkazu o úrok z prodlení, případně úrok, smluvní pokutu, penále atd., a případně rovněž pravidelně o opětuující se dávku splatnou v budoucnu podle tabulky č. 2.

tabulka č. 2

1	0 % <u>denně</u> z jistiny podle řádku 1 tabulky č. 1 ode dne následujícího po dni vydání exekučního příkazu	0,- Kč
---	--	--------

Toto zvýšení může ovlivnit i výši odměny soudního exekutora (řádek 7 tabulky č. 1), která se vypočítává z výše soudním exekutorem vymoženého plnění nezahrnujícího náklady exekuce a náklady oprávněného.

Povinný může vymáhanou peněžitou povinnost v aktuální výši uhradit

1. bankovním převodem či vkladem na účet č. 1285355319/0800, variabilní symbol 173124,
2. v hotovosti v úředních hodinách na pokladně soudního exekutora JUDr. Igora Olmy,
3. poštovní poukázkou typu A na účet č. 1285355319/0800, variabilní symbol 173124.

Při platbě bankovním převodem nebo poštovní poukázkou musí být vždy uveden variabilní symbol. Uhradí-li povinný tímto způsobem vymáhanou peněžitou povinnost, exekuce bude za podmínek stanovených zákonem skončena.

#### 4. Úřední hodiny

Úřední hodiny soudního exekutora JUDr. Igora Olmy, exekutorského úřadu Svitavy:

středa: 8:00 - 11:00, 12:00 - 16:00 hod.

Pokladní hodiny: pondělí-pátek: 8:00 - 11:00, 12:00 - 14:00 hod

Hodiny pro telefonický kontakt: středa: 8:00 - 11:00, 12:00 - 16:00 hod.

Aktuální informace o úředních hodinách, příp. pokladních hodinách nebo hodinách pro telefonický kontakt doporučujeme ověřit na internetových stránkách soudního exekutora.

Základ pro určení odměny soudního exekutora se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru a vypočítaná odměna na celé desetikoruny nahoru.

Digitálně podepsal: Mgr. Adam Válek, JUDr. Igor OLMA, soudní exekutor, Exekutorský úřad Svitavy  
Datum: 26.9.2024 10:58:25

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2024 11:02:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 111EX 1731/24 pro JUDr. Igor Olma  
soudní exekutor

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552151 Skrbeň

Kat.území: 748617 Skrbeň

List vlastnictví: 428

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ground Tech s.r.o., Na Křepelce 96/1, 78335 Skrbeň	05014603	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 180/1	755	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná značka geodetického bodu
Součástí je stavba: Skrbeň, č.p. 96, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 180/1				
St. 180/2	157	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 180/2				
372/1	621	ostatní plocha	ostatní komunikace	
372/2	124	ostatní plocha	ostatní komunikace	
375/1	498	orná půda		zemědělský půdní fond
581/3	3296	ostatní plocha	silnice	
582/3	314	ostatní plocha	ostatní komunikace	
582/4	22	ostatní plocha	ostatní komunikace	
582/5	1525	ostatní plocha	jiná plocha	
582/6	153	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 1.3.1994; právní účinky vkladu ke dni 14.3.1994 a do-  
datek ze dne 13.2.1995 č.j. V3 676/95; právní účinky vkladu  
ke dni 29.3.1995 - břemeno za účelem výstavby a provozování  
čerpací stanice

Oprávnění pro

Parcela: 581/7, Parcela: 581/9

Povinnost k

Parcela: 581/3, Parcela: 582/3, Parcela: 582/6

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 591/1994.

POLVZ:37/1994

Z-16800037/1994-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 10.10.1994; právní účinky vkladu ke dni 26.10.1994 a

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2024 11:02:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552151 Skrbeň

Kat.území: 748617 Skrbeň

List vlastnictví: 428

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

Typ vztahu

dodatek ze dne 13.2.1995 č.j. V3 675/95; právní účinky vkladu ke dni 29.3.1995 - břemeno za účelem výstavby a provozování čerpací stanice

Oprávnění pro

Parcela: 581/7, Parcela: 581/9

Povinnost k

Parcela: 372/1, Parcela: 372/2

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3219/1994.

POLVZ:1/1995

Z-16800001/1995-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

NN položení a údržby

Oprávnění pro

Parcela: 291/5

Povinnost k

Parcela: 372/1, Parcela: 582/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2005.

V-7034/2005-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

k trafostanici za účelem jejího užívání, oprav a údržby.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 582/3

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 129/1997 ze dne 6.1.1997. Právní účinky vkladu ke dni 14.1.1997.

POLVZ:26/1997

Z-16800026/1997-805

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práva podle zákona č. 670/2004 Sb. ze dne 23.11.2007.

Z-31458/2007-805

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí ze dne 01.10.2010.

Z-22590/2010-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění zděné trafostanice

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 582/5

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 129/1997 ze dne 6.1.1997. Právní účinky vkladu ke dni 14.1.1997.

POLVZ:26/1997

Z-16800026/1997-805

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práva podle zákona č. 670/2004 Sb. ze dne

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2024 11:02:00

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 552151 Skrbeň  
Kat.území: 748617 Skrbeň List vlastnictví: 428  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

23.11.2007.

Listina Vypis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzi ze dne 01.10.2010. Z-31458/2007-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva Z-22590/2010-805

o Zástavní právo smluvní

zajišťující dluhy do výše 8.400.000,- Kč s příslušenstvím a další dluhy do výše 1,5násobku půjčené částky vzniklé od 25.4.2017 po dobu 288 měsíců

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 180/1, Parcela: St. 180/2, Parcela: 372/1, Parcela: 372/2, Parcela: 375/1, Parcela: 581/3, Parcela: 582/3, Parcela: 582/4, Parcela: 582/5, Parcela: 582/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2017 08:15:00. Zápis proveden dne 26.05.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-7381/2017-805

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 08:10:00. Zápis proveden dne 21.04.2020.

V-1562/2020-805

Pořadí k 02.05.2017 08:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2017 08:15:00. Zápis proveden dne 26.05.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-7381/2017-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2017 08:15:00. Zápis proveden dne 26.05.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-7381/2017-805

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započeti výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 14.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2020 08:10:00. Zápis proveden dne 02.06.2020; uloženo na prac. Olomouc

Z-6155/2020-805

o Zákaz zcizení a zatížení

ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva V-7381/2017-805

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2024 11:02:00

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 552151 Skrbeň  
Kat.území: 748617 Skrbeň List vlastnictví: 428  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

*Povinnost k*

Parcela: St. 180/1, Parcela: St. 180/2, Parcela: 372/1, Parcela: 372/2, Parcela:  
375/1, Parcela: 581/3, Parcela: 582/3, Parcela: 582/4, Parcela: 582/5, Parcela:  
582/6

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2017 08:15:00. Zápis proveden dne 26.05.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-7381/2017-805

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 08:10:00. Zápis proveden dne 21.04.2020.

V-1562/2020-805

*Pořadí k* 02.05.2017 08:15

o Zástavní právo smluvní

zajišťující dluhy ve výši 800 000,- Kč s příslušenstvím a dluhy do výše 1,5násobku půjčené částky vzniklé od 11.10.2017 po dobu 288 měsíců

*Oprávnění pro*

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

*Povinnost k*

Parcela: St. 180/1, Parcela: St. 180/2, Parcela: 372/1, Parcela: 372/2, Parcela:  
375/1, Parcela: 581/3, Parcela: 582/3, Parcela: 582/4, Parcela: 582/5, Parcela:  
582/6

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 09.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-17467/2017-805

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 08:10:00. Zápis proveden dne 21.04.2020.

V-1562/2020-805

*Pořadí k* 17.10.2017 08:00

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 09.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-17467/2017-805

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 09.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-17467/2017-805

*Související zápisy*

Započítání výkonu zást. práva dle obč. zák.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.  
strana 4

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2024 11:02:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552151 Skrbeň

Kat.území: 748617 Skrbeň

List vlastnictví: 428

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započítání výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 14.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2020 08:10:00. Zápis proveden dne 02.06.2020; uloženo na prac. Olomouc

Z-6155/2020-805

### o Zákaz zcizení a zatížení

jiným věcným právem ani výhradou ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva V-17467/2017-805

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 180/1, Parcela: St. 180/2, Parcela: 372/1, Parcela: 372/2, Parcela: 375/1, Parcela: 581/3, Parcela: 582/3, Parcela: 582/4, Parcela: 582/5, Parcela: 582/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 09.11.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-17467/2017-805

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 08:10:00. Zápis proveden dne 21.04.2020.

V-1562/2020-805

Pořadí k 17.10.2017 08:00

### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

inženýrské sítě vedení přípojky NN - SO 431 dle GP č. 645-126/2021

a) právo zřízení a provozování stavby

b) právo vstupu a vjezdu za účelem zřízení, stavebních úprav, oprav, provozování, údržby, rekonstrukce nebo odstranění stavby

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12,  
Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Povinnost k

Parcela: 372/1, Parcela: 581/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. D35/VB/1/III/2021/Au ze dne 31.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 10:25:00. Zápis proveden dne 16.05.2022.

V-5280/2022-805

Pořadí k 06.04.2022 10:25

### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění dluhu ve výši 1.020.000,- Kč

Oprávnění pro

Havličkova 439 s.r.o., Havličkova 439, Litomyšl-Město,  
57001 Litomyšl, RČ/IČO: 21040303

Povinnost k

Parcela: St. 180/1, Parcela: St. 180/2, Parcela: 372/1, Parcela: 372/2, Parcela: 375/1, Parcela: 581/3, Parcela: 582/3, Parcela: 582/4, Parcela: 582/5, Parcela: 582/6

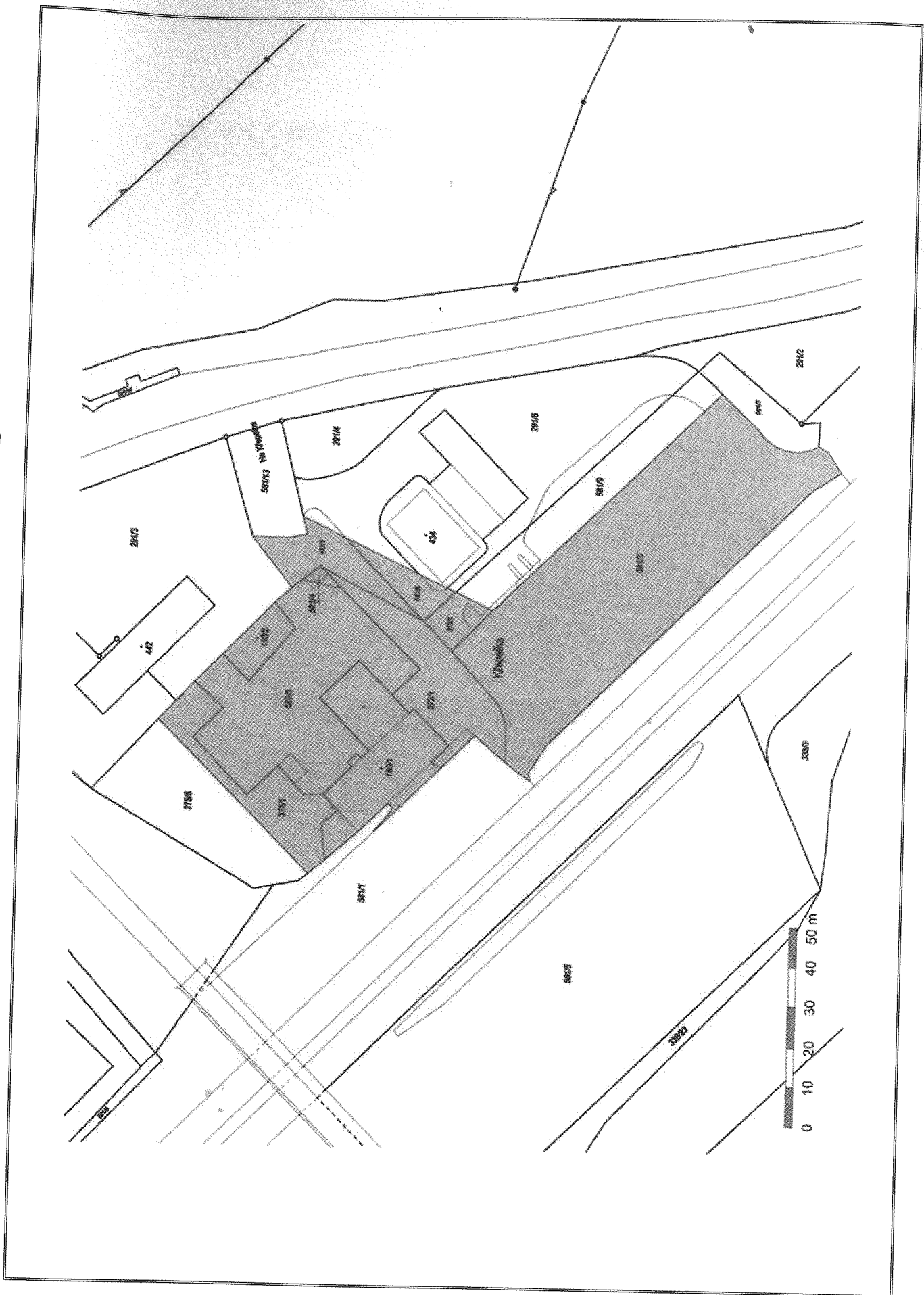
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

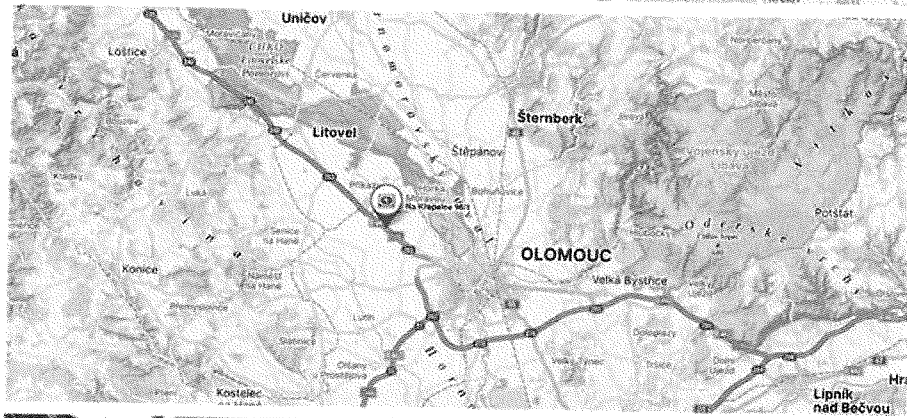
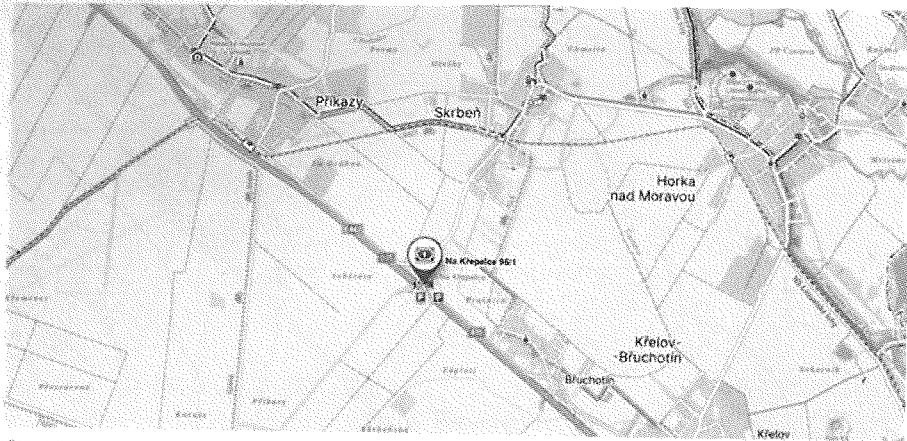
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 5











- Říční síť a vyhlášením záplavových zón
- Povadňové zóny
- DIBAVOD - záplavová zóna
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová úroveň Q5
- Záplavová úroveň Q20
- Záplavová úroveň Q100
- Záplavová úroveň Q500
- Sucho nádrže (podřpy)
- Historické povodně
- DIBAVOD
- ISVS - voda
- Správní členění



## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### Smluvní strany

#### **Ground Tech s.r.o.**

se sídlem Na Křepelce 96/1, 783 35 Skrbeň  
zastoupená Ladislavem Brodeckým, jednatelem  
vedená u Krajského soudu v Ostravě pod spis. zn. C 65937  
číslo účtu vedené u Československé obchodní banky, a. s.: 274582765 /0300  
IČ: 050 14 603, DIČ: CZ 05014603  
(dále jen „pronajímatel“)

a

#### **Ředitelství silnic a dálnic ČR**

se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 – Nusle,  
jehož jménem jedná Ing. Martin Smolka, MBA, ředitel Správy Olomouc na základě  
pověření ze dne 11. 3. 2011,  
IČ: 65993390, DIČ: CZ 65993390,  
(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ust. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů a dále zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších právních předpisů tuto

## NÁJEMNÍ SMLOUVU

### I.

#### **Vlastnické vztahy a účel nájmu**

1. Pronajímatel je na základě Kupní smlouvy V-7690/2017-805 ze dne 4. 5. 2017, právní účinky vkladu ke dni 4. 5. 2017 vlastníkem nemovitosti, a to na pozemku parcela č. 581/3 ostatní plocha silnice o výměře 3 296 m<sup>2</sup> v k. ú. a obci Skrbeň zapsaného na LV č. 428 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „předmětný pozemek“). Předmětný pozemek je zastavěn silnicí D 35 ve vlastnictví ČR s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Ředitelství silnic a dálnic ČR podle ust. § 8 zákona č. 219/2000 Sb. Konkrétně je zastavěn odpočívkou, která je dle ust. § 12 odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších právních předpisů součástí dálnice jako pozemní komunikace.
2. Nájemce usiluje z titulu účelu, ke kterému byl zřízen, o dodatečné majetkoprávní vypořádání v případech, kdy stavba dálnice nebo silnice I. třídy je ve vlastnictví České republiky a ji zastavěné pozemky jsou ve vlastnictví fyzických nebo jiných právnických osob. Jelikož nájemce a pronajímatel vedou doposud neúspěšná jednání o uzavření kupní smlouvy na předmětný pozemek dotčený stavbou dálnice D35, upravují prozatímně vzájemný vztah plynoucí z užívání předmětného pozemku dotčeného stavbou dálnice D35 touto smlouvou.
3. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu bude sloužit k provozování dálnice D35.
4. Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce zajišťuje správu dálnice D35 prostřednictvím třetích osob a souhlasí s tím.

## II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci za úplaty nemovitost, a to pozemek parcela č. 581/3 ostatní plocha silnice o výměře 3 296 m<sup>2</sup> v k. ú. Skrbeň, aby jej dočasně užíval za účelem hospodaření s dálnicí D35.
2. Nájemce předmět nájmu přejímá a zavazuje se za něj platit pronajímateli nájemné.

## III.

### Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 5. 2020 do 31. 12. 2022.
2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2230 občanského zákoníku se pro jejich smluvní vztah nepoužije.
3. Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí i bez uvedení důvodu.
4. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## IV.

### Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se stanovuje podle ust. § 1 odst. 1 Příkazu generálního ředitele ŘSD ČR č. 3/2016 v. 2.0 (Stanovení výše nájemného v rámci uzavírání nájemních/pachtovních smluv) ve spojení s částí I. oddílem A, položkou č. 2 výměru MF č. 1/2020 ze dne 17. 12. 2019 (Seznam zboží s regulovanými cenami) a jeho výše činí z pozemků v obcích do 25 000 obyvatel včetně 22 Kč/m<sup>2</sup>/rok (obec Skrbeň, v jejímž obvodu se předmětný pozemek nachází, má aktuálně cca 1 200 obyvatel). Roční nájemné činí  $3\,296 \times 22 = 72\,512$  Kč (slovy: sedmdesátdvatisícipětsetdvánáct Korun českých). Výše nájemného na půl roku pak činí 36 256 Kč a měsíční nájemné činí 6 042,66 Kč.
3. Nájemné za měsíc květen a červen 2020 je splatné do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy. Další nájemné je splatné půlročně dopředu k poslednímu dni předchozího pololetí kalendářního roku. Nájemné je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě daňového dokladu se splatností do 30 dnů, který pronajímatel vystaví a zašle včas nájemci na doručovací adresu: ŘSD ČR, Správa Olomouc, Wolkerova 24a, 779 00 Olomouc, k rukám Danuše Nepustilové.
4. Pro případ předčasného ukončení nájmu bude nájemcem předem zaplacené nájemné, které nebylo spotřebováno, vypořádáno tak, že pronajímatel vrátí nespotřebovanou část nájemného nájemci na jeho účet k tomu označený.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen platit nájemné řádně a včas.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce prováděl změny na předmětu nájmu související s dosažením účelu nájmu.
3. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu, a to v termínu, na kterém se smluvní strany dohodnou po té, co pronajímatel písemně oznámí nájemci potřebu kontroly.

4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jen pro účel, který je sjednán v této smlouvě.
5. Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře, zejména provádět běžnou údržbu, zabezpečovat dodržování norem ekologické ochrany, úklid a čistotu.

#### VI.

##### Závěrečná ustanovení

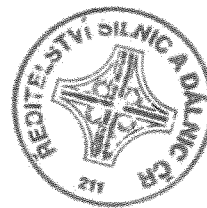
1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti v ní výslovně neupravené, se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.
2. Smlouva čítá 3 strany a je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, po dvou pro každou smluvní stranu.
3. Podmínky sjednané v této smlouvě lze změnit jen písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této smlouvy.
5. Nájemce předem vylučuje možnost uzavření smlouvy v případě nepodstatné odchylky či dodatku pronajímatele k zaslanému návrhu smlouvy. Každý dodatek nebo odchylka, stejně tak jako výhrada, omezení či jiná změna bude považována za novou nabídku.
6. Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na všech náležitostech, u nichž bylo dosažení shody předpokladem pro uzavření této smlouvy.
7. Zástupce pronajímatele a zástupce nájemce prohlašují, že nejsou omezeni ve svéprávnosti.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti zveřejněním 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), ve znění pozdějších právních předpisů, které zajistí nájemce.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a vážně, a že smluvnímu ujednání nejsou na překážku žádné okolnosti bránící nakládání s nemovitostí a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Olomouci dne .../.../2020  
Za pronajímatele:



Ladislav Brodecký  
Jednatel

V Olomouci dne .../.../2020  
Za nájemce:



Ing. Martin Šmolka, MBA  
Ředitel ŘSD ČR, Správy Olomouc



ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR  
Čj.:  
PID: RSDCXBBCKG-01  
Doručeno: 08.12.2022  
Listů: 0  
Druh: DOKUMENT

**Ground Tech s.r.o.**

se sídlem Na Křepelce 96/1, 783 35 Skrbeň  
zastoupená Ladislavem Brodeckým, jednatelem  
vedená u Krajského soudu v Ostravě pod spis. zn. C 65937  
číslo účtu vedené u Československé obchodní banky, a. s.: 274582765 /0300  
IČ: 050 14 603, DIČ: CZ 05014603

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Ředitelství silnic a dálnic ČR**

se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 – Nusle,  
zastoupené Ing. Martinem Smolkou, MBA, ředitelem Správy Olomouc na základě  
pověření ze dne 11. 3. 2011,  
IČ: 65993390, DIČ: CZ 65993390,  
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ust. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů a dále zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších právních předpisů tento

## DODATEK č. 1

k

### NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

ze dne 13. 5. 2020, č. smlouvy nájemce: 14 PU-001178

I.

1. Smluvní strany se dohodly v souladu s čl. VI odst. 3 nájemní smlouvy na prodloužení doby nájmu o tři roky, tedy doba trvání nájmu sjednaná v čl. III odst. 1 nájemní smlouvy se prodlužuje na dobu určitou od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2025.
2. Smluvní strany se dále dohodly v souladu s čl. VI odst. 3 nájemní smlouvy na změně čl. IV odst. 2 nájemní smlouvy tak, že nájemné se stanovuje podle ust. § 1 odst. 1 Příkazu generálního ředitele ŘSD ČR č. 3/2016 v. 2.0 (Stanovení výše nájemného v rámci uzavírání nájemních/pachtovních smluv) ve spojení s částí I. oddílem A, položkou č. 2 výměru MF č. 1/2022 ze dne 3. 12. 2021 (Seznam zboží s regulovanými cenami) a jeho výše činí z pozemků v obcích do 25 000 obyvatel včetně 24 Kč/m<sup>2</sup>/rok (obec Skrbeň, v jejímž obvodu se předmětný pozemek nachází, má aktuálně cca 1 200 obyvatel). Roční nájemné činí  $3\,296 \times 24 = 79\,104$  Kč (slovy: sedmdesátdevět tisíc jedno sto čtyřicet čtyři Korun českých). Výše nájemného na půl roku pak činí 39 552 Kč a měsíční nájemné činí 6 592 Kč.
3. Smluvní strany se dohodly v souladu s čl. VI odst. 3 nájemní smlouvy na změně čl. IV odst. 3 nájemní smlouvy tak, že nájemné je splatné půlročně dopředu k poslednímu dni předchozího pololetí kalendářního roku. Nájemné je splatné na účet pronajímatele

I

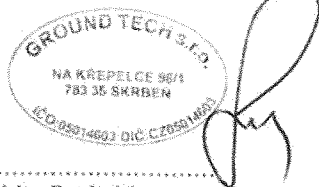
uvedený v záhlaví této smlouvy na základě daňového dokladu se splatností do 30 dnů, který pronajímatel vystaví a zašle včas nájemci na doručovací adresu: ŘSD ČR, Správa Olomouc, Wolkerova 24a, 779 00 Olomouc, k rakám Danuše Nepustilové.

4. Ostatní ustanovení nájemní smlouvy zůstávají beze změn.

## II.

1. Tento dodatek, jakož i práva a povinnosti v něm výslovně neupravené, se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, po dvou pro každou smluvní stranu.
3. Nájemce předem vylučuje možnost uzavření smlouvy v případě nepodstatné odchylky či dodatku pronajímatele k zaslánému návrhu dodatku. Každý dodatek nebo odchylka, stejně tak jako výhrada, omezení či jiná změna bude považována za novou nabídku.
4. Zástupce pronajímatele a zástupce nájemce prohlašují, že nejsou omezeni ve svéprávnosti.
5. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami a účinnosti zveřejněním 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), ve znění pozdějších právních předpisů, které zajistí nájemce.
6. Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek byl sepsán na základě pravdivých údajů, dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a vážně, a že smluvnímu ujednání nejsou na překážku žádné okolnosti bránící nakládání s nemovitostí a na důkaz toho jej vlastnoručně podepisují.

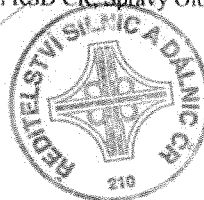
V Olomouci dne 6.12. 2022  
Za pronajímatele:

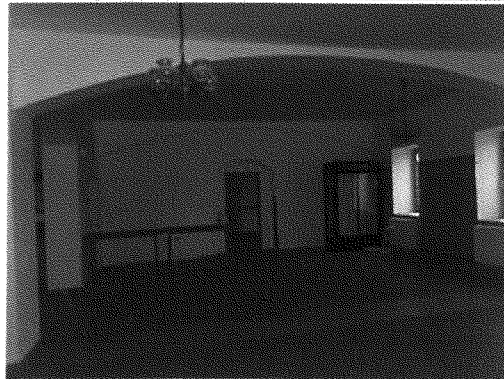


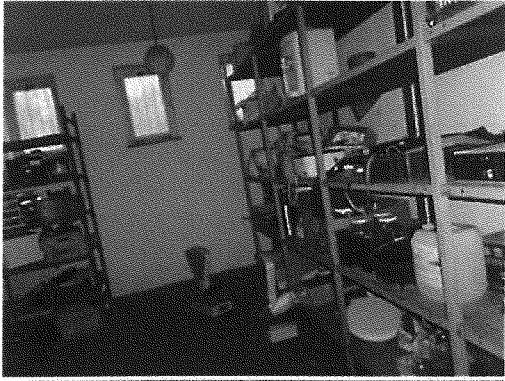
Ladislav Brodecký  
Jednatel

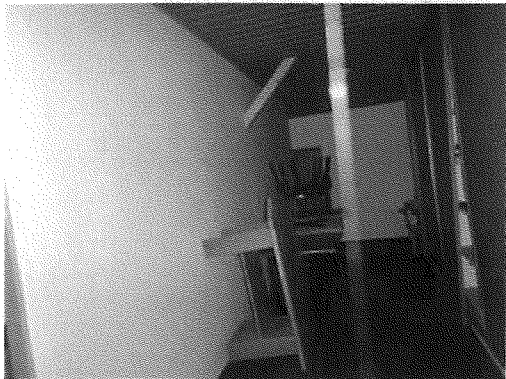
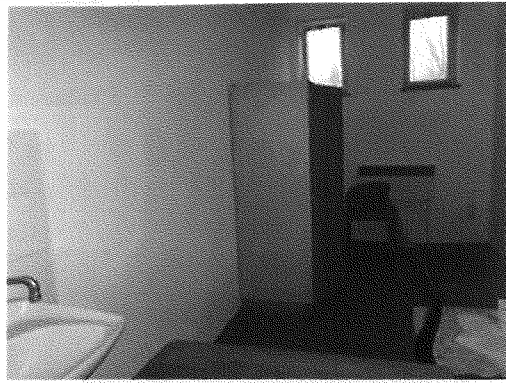
V Olomouci dne 9.12. 2022  
Za nájemce:

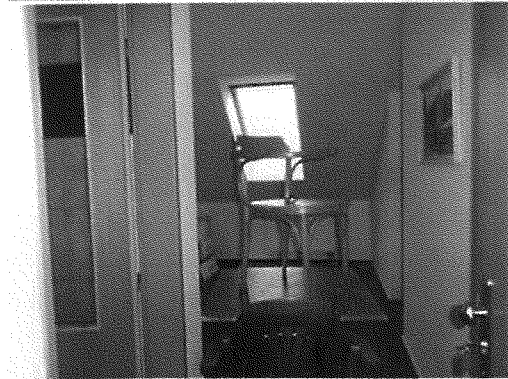
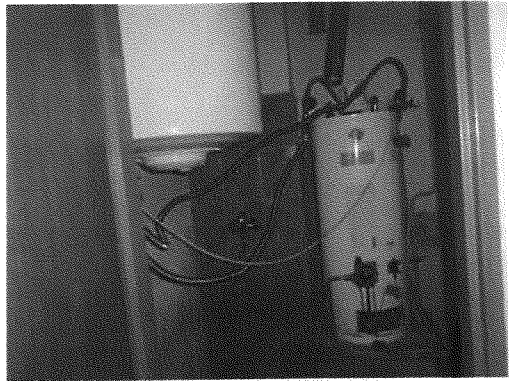
Ing. Martin Smolka, MBA  
Ředitel ŘSD ČR, Správy Olomouc

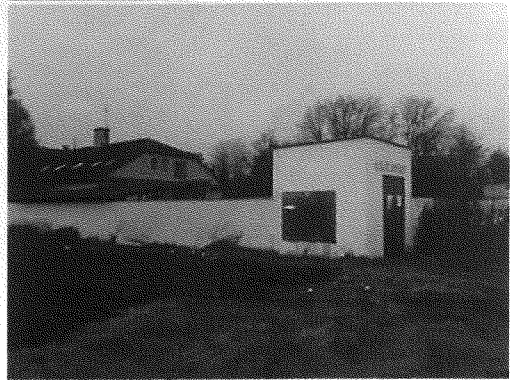
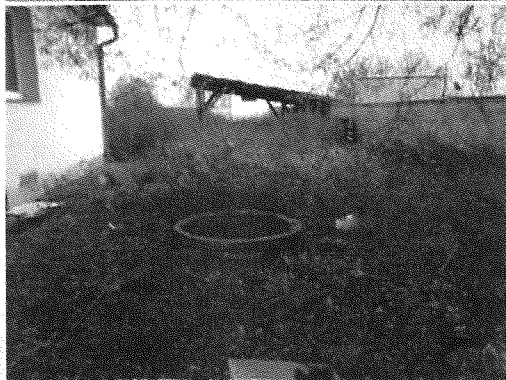
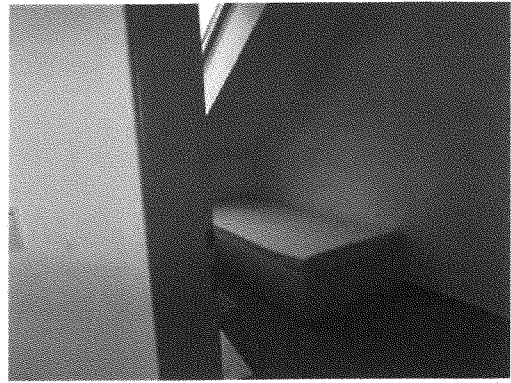
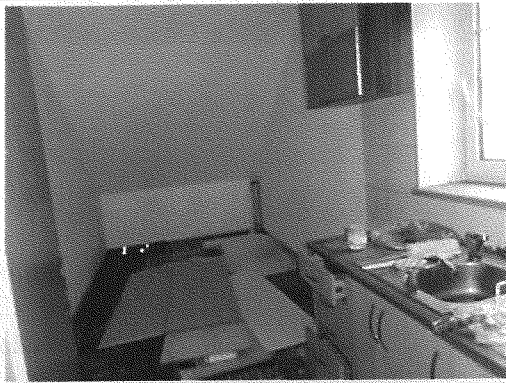












## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 9742-202-12/24.

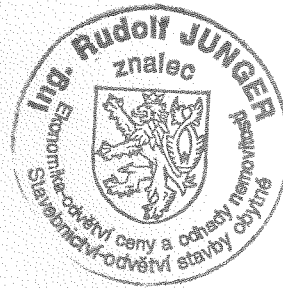
## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu ze dne 18.12.1991 č.j. Spr. 1975/91 pro základní obor Ekonomika odvětví stavby a odhady nemovitostí, Stavebnictví odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 098187/2024.

Znalecký posudek je zapsán pod označením č. 9742-202-12/24 v evidenci znalce.

V Litomyšli 17.12.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Rudolf Junger  
Benátky 138  
570 01 Litomyšl

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

## Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 1 vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **12195532-000-260120101825**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **42**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Olma Igor, JUDr. - soudní exekutor, IČ: 68110642

Datum vyhotovení: **20.01.2026**

---

### Poznámka:

*Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.*



12195532-000-260120101825