

## ZNALCKÝ POSUDEK 1058-53/2024

**BÝVALÝ VOJENSKÝ SERVISNÍ, SKLADOVÝ, LOGISTICKÝ A  
UBYTOVACÍ AREÁL RAČICE NAD TROTINOU – SENDRAŽICE**

Ocenění nemovitých věcí uvedených pod bodem III. výroku usnesení č.j. 195 EX 153/24-43 cenou obvyklou a nebude-li to možné, potom tržní hodnotou, a to včetně jejich příslušenství a dále ocenění jednotlivých práv a závad uvedených pod bodem IV. výroku usnesení č.j. 195 EX 153/24-43 cenou obvyklou a nebude-li to možné, potom tržní hodnotou.

**NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.**

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 164462,  
IČO 246 64 651 DIČ CZ 699 000 888

**Jakubská 2, 110 00 Praha 1, Česká republika**

**T +420 224 800 930**

**E [info@nsgmorison.cz](mailto:info@nsgmorison.cz)**

**[www.nsgmorison.cz](http://www.nsgmorison.cz)**

**ZNALECKÝ POSUDEK**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Číslo znaleckého posudku:</b> | 1058-53/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Obor a odvětví:</b>           | Ekonomika/Ceny a odhady                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Znalec:</b>                   | <b>NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.</b><br>Jakubská 647/2, 110 00 Praha 1<br>IČO: 246 64 651                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zadavatel:</b>                | <b>Exekutorský úřad Pardubice</b><br>soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník<br>9. května 215, 533 72 Moravany<br>IČO: 652 00 241                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Číslo jednací:</b>            | 195 EX 153/24-43                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Spisová značka:</b>           | 195 EX 153/24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Předmět:</b>                  | Ocenění nemovitých věcí uvedených pod bodem III. výroku usnesení č.j. 195 EX 153/24-43 cenou obvyklou a nebude-li to možné, potom tržní hodnotou, a to včetně jejich příslušenství a dále ocenění jednotlivých práv a závad uvedených pod bodem IV. výroku usnesení č.j. 195 EX 153/24-43 cenou obvyklou a nebude-li to možné, potom tržní hodnotou. |
| <b>Datum ocenění:</b>            | 16. 7. 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Datum vyhotovení:</b>         | 27. 8. 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Počet stran:</b>              | 128 stran včetně příloh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Počet příloh:</b>             | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Číslo vyhotovení:</b>         | 1/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## Seznam použitých zkratk

|                                |                                                                                                                            |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum ocenění</b>           | datum 16. 7. 2024, ke kterému bylo provedeno ocenění                                                                       |
| <b>Zadavatel</b>               | Exekutorský úřad Pardubice, soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, IČO: 652 00 241, se sídlem 9. května 215, 533 72 Moravany |
| <b>Znalec nebo NSG Morison</b> | společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o., IČO: 246 64 651, se sídlem Jakubská 647/2, 110 00 Praha 1                 |

## Seznam tabulek a obrázků

### Seznam tabulek

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka 1: Přehled staveb.....                                                         | 20 |
| Tabulka 2: Přehled pozemků (ostatní) .....                                             | 21 |
| Tabulka 3: Přehled pozemků (zemědělské).....                                           | 22 |
| Tabulka 4: Fotodokumentace budovy ostrahy s bydlením.....                              | 22 |
| Tabulka 5: Fotodokumentace staveb – garáže, správní budova, administrativa.....        | 23 |
| Tabulka 6: Fotodokumentace staveb – hlavní skladová a administrativní budova .....     | 24 |
| Tabulka 7: Přehled využitelných staveb .....                                           | 31 |
| Tabulka 8: Přehled využitelných pozemků .....                                          | 32 |
| Tabulka 9: Inflace červenec 2024.....                                                  | 52 |
| Tabulka 10: Využitelné stavby – zastavěné pozemky – souhrn.....                        | 60 |
| Tabulka 11: Budoucí výnosy z pronájmu.....                                             | 63 |
| Tabulka 12: Přehled obvyklých nákladů na údržbu a obnovu nemovitých věcí v místě ..... | 63 |
| Tabulka 13: Náklady provozu .....                                                      | 63 |
| Tabulka 14: Celkový čistý roční výnos .....                                            | 63 |

### Seznam obrázků

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Obrázek 1: Fotodokumentace části oceňovaných nemovitých věcí.....                                                                 | 11 |
| Obrázek 2: Umístění areálu .....                                                                                                  | 13 |
| Obrázek 3: Fotodokumentace vjezdu do areálu .....                                                                                 | 14 |
| Obrázek 4: Fotodokumentace části oceňované nemovitosti .....                                                                      | 15 |
| Obrázek 5: Fotodokumentace pozemku parc. č. 1122 (vstupní brána).....                                                             | 16 |
| Obrázek 6: Fotodokumentace trafostanice.....                                                                                      | 17 |
| Obrázek 7: Fotodokumentace přípojky vody .....                                                                                    | 18 |
| Obrázek 8: Umístění čistírny odpadních vod .....                                                                                  | 19 |
| Obrázek 9: Fotodokumentace systému vytápění.....                                                                                  | 20 |
| Obrázek 10: Fotodokumentace staveb – skladová a servisní budova .....                                                             | 25 |
| Obrázek 11: Fotodokumentace staveb – sklad a bývalá ubytovací budova štábu.....                                                   | 26 |
| Obrázek 12: Fotodokumentace staveb – garáže a hala pro servis kolejových vozidel .....                                            | 27 |
| Obrázek 13: Fotodokumentace stavby – velký sklad a překladiště železniční vlečky .....                                            | 27 |
| Obrázek 14: Fotodokumentace stavby – skladová hala .....                                                                          | 28 |
| Obrázek 15: Fotodokumentace stavby – garáže .....                                                                                 | 29 |
| Obrázek 16: Železniční mapa a fotodokumentace železniční vlečky .....                                                             | 30 |
| Obrázek 17: Fotodokumentace železniční vlečky .....                                                                               | 31 |
| Obrázek 18: Věcná práva a poznámky uvedené u nemovitých věcí zapsaných na LV č. 190 pro katastrální území Račice nad Trotinou .   | 33 |
| Obrázek 19: Věcná práva a poznámky uvedené u nemovitých věcí zapsaných na LV č. 372 pro katastrální území Račice nad Trotinou .   | 36 |
| Obrázek 20: Věcná práva a poznámky uvedené u nemovitých věcí zapsaných na LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic ..... | 41 |
| Obrázek 21: Výňatek z domény irozhlas.cz .....                                                                                    | 54 |
| Obrázek 22: Platný územní plán obce Sendražice.....                                                                               | 57 |
| Obrázek 23: Platný územní plán obce Račice nad Trotinou .....                                                                     | 58 |
| Obrázek 24: Podobné prodeje pozemků – pozemek pro komerční výstavbu (9 800 m <sup>2</sup> ).....                                  | 59 |
| Obrázek 25: Podobné prodeje pozemků – pozemek pro komerční výstavbu (22 324 m <sup>2</sup> ).....                                 | 59 |
| Obrázek 26: Podobné prodeje pozemků – pozemek pro komerční výstavbu (14 200 m <sup>2</sup> ).....                                 | 60 |
| Obrázek 27: Realizované pronájmy podobných areálů a ploch – skladovací budovy (1 432 m <sup>2</sup> ) .....                       | 61 |
| Obrázek 28: Realizované pronájmy podobných areálů a ploch – skladovací budovy (17 000 m <sup>2</sup> ) .....                      | 61 |
| Obrázek 29: Realizované pronájmy podobných areálů a ploch – kanceláře, zázemí, ubytovna (120 m <sup>2</sup> ) .....               | 61 |
| Obrázek 30: Realizované pronájmy podobných areálů a ploch – skladovací budovy (10 000 m <sup>2</sup> ) .....                      | 62 |
| Obrázek 31: Realizované pronájmy podobných areálů a ploch – skladovací plachtová hala s pozemkem (1 200 m <sup>2</sup> ) .....    | 62 |
| Obrázek 32: Věcná břemena (LV č. 9, k.ú. Sendražice u Smiřic).....                                                                | 64 |
| Obrázek 33: Fotodokumentace (pozemky parc. č. 1122 a parc.č. 585/18) .....                                                        | 65 |
| Obrázek 34: Věcná břemena (LV č. 372 Račice nad Trotinou a LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic) .....               | 66 |

## Obsah

|       |                                                                                  |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Úvod .....                                                                       | 7  |
| 1.1   | Zadání znaleckého posudku .....                                                  | 7  |
| 1.2   | Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění .....                            | 7  |
| 2     | Výčet podkladů .....                                                             | 9  |
| 2.1   | Popis postupu při výběru zdrojů dat .....                                        | 9  |
| 2.2   | Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis .....                                  | 9  |
| 2.3   | Věrohodnost zdrojů dat .....                                                     | 9  |
| 3     | Nález .....                                                                      | 11 |
| 3.1   | Identifikace oceňovaných nemovitých věcí .....                                   | 11 |
| 3.1.1 | Specifikace nemovitých věcí .....                                                | 11 |
| 3.1.2 | Místopis a historie .....                                                        | 13 |
| 3.1.3 | Popis areálu Račice nad Trotinou – Sendražice .....                              | 15 |
| 3.2   | Vlastnické a evidenční údaje .....                                               | 32 |
| 3.2.1 | Identifikace nemovitosti .....                                                   | 32 |
| 3.2.2 | Identifikace vlastníků .....                                                     | 48 |
| 3.2.3 | Adresa .....                                                                     | 48 |
| 3.3   | Pojmy a terminologie .....                                                       | 49 |
| 3.4   | Metodologie oceňování nemovitostí .....                                          | 49 |
| 3.4.1 | Nákladový přístup .....                                                          | 50 |
| 3.4.2 | Porovnávací přístup .....                                                        | 50 |
| 3.4.3 | Výnosový přístup .....                                                           | 50 |
| 4     | Posudek .....                                                                    | 52 |
| 4.1   | Tržní analýza .....                                                              | 52 |
| 4.1.1 | Finanční analýza – inflace červenec 2024 ČR .....                                | 52 |
| 4.1.2 | Přehled trhu průmyslových prostor .....                                          | 53 |
| 4.1.3 | Poptávka po vojenských areálech .....                                            | 54 |
| 4.2   | Možnost aplikace ceny obvyklé .....                                              | 55 |
| 4.2.1 | Definice ceny obvyklé dle zákona č. 424/2021 Sb: .....                           | 55 |
| 4.2.2 | Závěrečné stanovisko Znalce k aplikaci obvyklé ceny .....                        | 56 |
| 4.3   | Místní šetření .....                                                             | 56 |
| 4.4   | Výběr metody ocenění .....                                                       | 56 |
| 4.5   | Odhad tržní hodnoty nemovitých věcí .....                                        | 57 |
| 4.5.1 | Výnosová metoda .....                                                            | 57 |
| 4.5.2 | Odhad tržní hodnoty pozemků – podklad pro zjištění výnosové hodnoty .....        | 57 |
| 4.5.3 | Přehled realizovaných pronájmů podobných areálů a ploch ve stejné lokalitě ..... | 61 |

|       |                                                                                                                                                                      |     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.5.4 | Stanovení jednotkového nájemného na základě průzkumu realizovaných pronájmů podobných areálů ve stejné lokalitě, stanovení jednotkové ceny v Kč/m <sup>2</sup> ..... | 62  |
| 4.5.5 | Výpočet hodnoty souboru pozemků se stavbami výnosovou metodou .....                                                                                                  | 63  |
| 4.5.6 | Výsledná výnosová hodnota souboru nemovitých věcí .....                                                                                                              | 64  |
| 4.6   | Ocenění práv a závad .....                                                                                                                                           | 64  |
| 4.6.1 | Smlouva o věcném břemeni pod V-5851/2023-602 a V-7884/2023-602 .....                                                                                                 | 64  |
| 4.6.2 | Smlouva o věcném břemeni pod V-5853/2023-602 .....                                                                                                                   | 65  |
| 4.7   | Ocenění nájemního práva .....                                                                                                                                        | 67  |
| 4.7.1 | Smlouva o pronájmu železniční vlečky .....                                                                                                                           | 67  |
| 4.7.2 | Smlouva o nájmu dílny .....                                                                                                                                          | 67  |
| 5     | Odůvodnění.....                                                                                                                                                      | 69  |
| 5.1   | Interpretace výsledků.....                                                                                                                                           | 69  |
| 5.2   | Kontrola postupu Znalce .....                                                                                                                                        | 69  |
| 6     | Závěr.....                                                                                                                                                           | 71  |
| 7     | Seznam příloh.....                                                                                                                                                   | 73  |
| 8     | Znalecká doložka a ostatní informace.....                                                                                                                            | 128 |



## 1 Úvod

### 1.1 Zadání znaleckého posudku

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Odborná otázka Zadavatele:</b>       | <p>Odbornou otázkou Zadavatele (znaleckým úkolem) je ocenit:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) nemovité věci uvedené pod bodem III. výroku usnesení č.j. 195 EX 153/24-43 cenou obvyklou a nebude-li to možné, potom tržní hodnotou, a to včetně jejich příslušenství;</li><li>b) jednotlivá práva a závady uvedené pod bodem IV. výroku usnesení č.j. 195 EX 153/24-43 cenou obvyklou a nebude-li to možné, potom tržní hodnotou.</li></ul> <p>Ocenění je provedeno k datu 16. 7. 2024 (dále také „Datum ocenění“), kdy také proběhlo místní šetření za přítomnosti Zadavatele.</p> |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>         | <p>Znalecký posudek byl vypracován jako podklad pro exekuční řízení zn. 195 EX 153/24.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Skutečnosti sdělené Zadavatelem:</b> | <p>Zadavatel, vyjma výše vymezeného znaleckého úkolu a předaných podkladů, nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

- Znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:
  - Znalecký posudek je určen a bude sloužit výhradně pro výše uvedený účel. Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému Datu ocenění.
  - Znalecký posudek musí být posuzován jako celek a na základě v něm uvedených podmínek a předpokladů. Hodnocení jeho jednotlivých částí odděleně může být zavádějící.
  - Při zpracování znaleckého posudku jsme vycházeli z dostupných podkladových materiálů předaných Zadavatelem včetně informací poskytnutých prostřednictvím elektronické pošty. Nepřebíráme žádnou odpovědnost za nepravdivé, nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté Zadavatelem nebo získané z jiných zdrojů, které i přes provedené výběrové posouzení jejich správnosti nejsme schopni identifikovat.
  - Při zpracování znaleckého posudku byly dále využity veřejné zdroje, z nichž byly čerpány externí informace, které jsou obecně považovány za důvěryhodné, a proto správnost takto získaných informací nebyla dále ověřována.
  - Znalecký posudek byl zpracován na základě podmínek, které byly známy k Datu ocenění, za případné změny v tržních, právních a ekonomických podmínkách po Datu ocenění nebude převzata žádná odpovědnost.
  - S ohledem na rozsah shromážděných podkladových materiálů a informací nejsou všechny podkladové materiály uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku a jsou dostupné v archivu vedeném Znalcem. Podkladová dokumentace a informační zdroje jsou uvedeny ve výčtu podkladů a textové části znaleckého posudku.

- Při zpracování znaleckého posudku byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování.
- Pokud ve znaleckém posudku není uvedeno jinak, Znalec předpokládá v případě podnikatelské nebo jiné činnosti dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
- Znalecký posudek nesmí být vykládán jako poradenství v oblasti investic, poradenstvím v oblasti účetnictví, ani poskytováním právních služeb ani vyjádřením právního názoru na jakoukoli právní otázku.
- Znalec nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění. Výše odměny za zpracování znaleckého posudku nezávisí na výsledné hodnotě oceňovaného majetku a závěrech uvedených ve znaleckém posudku.
- Znalec není podjatý ve smyslu ust. § 18 odst. 1 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění a je nezávislý na předmětu tohoto znaleckého posudku.



## 2 Výčet podkladů

### 2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

- S ohledem na zadání znaleckého posudku byly jako primární zdroj dat zvoleny podklady a informace poskytnuté Zadavatelem. Tento zdroj byl dále doplněn o veřejně dostupné zdroje dat a informační databáze, které bývají v oceňovací praxi obvykle využívány, a které má Znalec k dispozici. Podklady využitě pro zpracování znaleckého posudku byly vybrány s ohledem na důvodně aplikované metody a postupy vedoucí ke splnění znaleckého úkolu.

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Pro potřeby zpracování znaleckého posudku byly použity veřejné informace a dokumentace získaná od Zadavatele. Jedná se o následující podklady:
  - výpis z katastru nemovitostí, LV č. 190 a č. 372 pro katastrální území Račice nad Trotinou a LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic;
  - výměry a informace získané během místního šetření ze dne 16. 7. 2024;
  - fotodokumentace pořízená dne 16. 7. 2024 v rámci místního šetření;
  - nepodepsaná Smlouva o pronájmu železniční vlečky Račice uzavřená dne 30. 1. 2024 mezi Ing. Milanem Kopačkou jakožto poskytovatelem a společností Junior market s.r.o. jakožto objednatelem;
  - nájemní smlouva uzavřená dne 26. 3. 2024 mezi Menyhártem Csabou jakožto pronajímatelem 1, Ing. Milanem Kopačkou jakožto pronajímatelem 2 a Vojtěchem Humlíčkem jakožto nájemcem;
  - usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Voborníka, Exekutorský úřad Pardubice, ze dne 11. 6. 2024 č.j. 195 EX 153/24-43;
  - ostatní informace a podklady uvedené v textové části znaleckého posudku.
- Dále byly získány podklady a informace od Vojenského stavebního úřadu Hradec Králové, dále informace od Drážního úřadu ČR – generální ředitelství Praha, dále od společnosti MBM Rail s.r.o., dále informace z ČÚZK, dále od Obecních úřadů Sendražice u Smiřic a úřadu Račice nad Trotinou, informační servery reas.cz, sklady.cz, developerské-projekty.cz, cushmanwakefield.com/cs, hkcr.cz a další.
- Oba majitelé se na místní šetření bez omluvy nedostavili a nepředali Znalci jediný dokument, stavební výkres ani žádné jiné informace ohledně fungování dotčeného areálu.
- Ocenění je provedeno v situaci, kdy byl předmět ocenění prázdný, bez jakékoliv známky provozu. V objektu plně fungovala ostraha a údržba.

### 2.3 Věrohodnost zdrojů dat

- Podklady a informace byly ověřovány v rozsahu přiměřeném znaleckému úkolu a oboru a odvětví, ve kterém je znalecký posudek podán, a který přiměřené ověření věrohodnosti umožňuje.

- Věrohodnost poskytnutých informací byla provedena výběrovým způsobem, a to v případech, kdy bylo takovéto ověření předložených informací možné (např. doloženy dva zdroje jedné informace, doložená informace je současně informací veřejně dostupnou apod.).
- Zdroje dat od oficiálních institucí (např. Český úřad zeměměřičský a katastrální) jsou ze své podstaty považovány za věrohodné.



### 3 Nález

#### 3.1 Identifikace oceňovaných nemovitých věcí

##### 3.1.1 Specifikace nemovitých věcí

Obrázek 1: Fotodokumentace části oceňovaných nemovitých věcí



Zdroj: NSG Morison

- Oceňovaný soubor pozemků a staveb představuje bývalý vojenský servisní, skladový, logistický a ubytovací areál Račice nad Trotinou – Sendražice a tvoří jej:
  - pozemek **parc.č.st.111/2** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 2 994 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) - *překladiště, sklad*, dále pozemek **parc.č.st.111/3** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 39 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) - *sklad*, dále pozemek **parc.č.st.141** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 363 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) - *skladovací hala*, dále pozemek **parc.č.st.142** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 157 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) - *garáže*, dále pozemek **parc.č.518/3** (ostatní plocha) o výměře 426 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.956** (ostatní plocha) o výměře 7 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.957** (ostatní plocha) o výměře 450 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.961** (ostatní plocha) o výměře 566 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 190 pro katastrální území **Račice nad Trotinou**, vedeném Katastrálním úřadem pro Královohradecký kraj, pracoviště Hradec Králové.
  - pozemek **parc.č.st.111/6** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 121 m<sup>2</sup>, na pozemku je umístěna část stavby bez č.p./č.ev. (jiná stavba), část stavby je umístěna také na pozemku parc.č.st.113/2 v jiném katastrálním území - hala pro servis kolejových vozidel, dále pozemek **parc.č.st.111/7** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 131 m<sup>2</sup>, na pozemku je umístěna část stavby bez č.p./č.ev. (jiná stavba) část stavby je umístěna také na pozemku parc.č.st.113/1 v jiném katastrálním území - garáž, dále pozemek **parc.č.st.131** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 46 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) -



*vodárna*, dále pozemek **parc.č.534/1** (ostatní plocha) o výměře 9 004 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.951** (ostatní plocha) o výměře 11 232 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.958** (ostatní plocha) o výměře 14 108 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.1070** (ostatní plocha) o výměře 97 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 372 pro katastrální území **Račice nad Trotinou**, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, pracoviště Hradec Králové.

- pozemek **parc.č.st.111** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 125 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 161 (jiná stavba), dále pozemek **parc.č.st.113/1** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 97 m<sup>2</sup>, na pozemku je umístěna část stavby bez č.p./č.ev. (jiná stavba), část stavby je umístěna také na pozemku parc.č.st.111/7 v jiném katastrálním území - hala pro servis kolejových vozidel, dále pozemek **parc.č.st.113/2** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 18 m<sup>2</sup>, na pozemku je umístěna část stavby bez č.p./č.ev. (jiná stavba), část stavby je umístěna také na pozemku parc.č.st.111/6 v jiném katastrálním území - garáž, dále pozemek **parc.č.st.113/3** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 63 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (stavba technického vybavení) - *trafostanice*, dále pozemek **parc.č.st.113/4** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 231 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (stavba pro administrativu) - *ubytovna, jídelna*, dále pozemek **parc.č.st.113/5** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 266 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) - *sklad*, dále pozemek **parc.č.st.113/7** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 10 026 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) - *servisní a montážní hala*, dále pozemek **parc.č.st.113/14** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 2 022 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) - *skladová a administrativní budova*, dále pozemek **parc.č.st.113/18** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 157 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (stavba pro administrativu) - *správní budova*, dále pozemek **parc.č.st.113/20** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 156 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) - *servisní budova*, dále pozemek **parc.č.st.188** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 82 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) - *garáže*, dále pozemek **parc.č.st.189** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 380 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) - *montážní a skladová hala*, dále pozemek **parc.č.585/18** (ostatní plocha) o výměře 438 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.838** (ostatní plocha) o výměře 1 604 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.839** (ostatní plocha) o výměře 1 603 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.840/2** (ostatní plocha) o výměře 50 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.840/3** (ostatní plocha) o výměře 1 284 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.841** (ostatní plocha) o výměře 332 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.842** (ostatní plocha) o výměře 155 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.843** (ostatní plocha) o výměře 2 375 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.844** (ostatní plocha) o výměře 393 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.845** (ostatní plocha) o výměře 1 083 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.846** (ostatní plocha) o výměře 956 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.847** (ostatní plocha) o výměře 20 205 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.849** (ostatní plocha) o výměře 5 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.850** (ostatní plocha) o výměře 26 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.852** (ostatní plocha) o výměře 842 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.855** (ostatní plocha) o výměře 853 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.856** (ostatní plocha) o výměře 613 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.857** (ostatní plocha) o výměře 80 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.858** (ostatní plocha) o výměře 1 202 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.860** (ostatní plocha) o výměře 52 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.861** (ostatní plocha) o výměře 40 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.863** (ostatní plocha) o výměře 835 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.864** (ostatní plocha) o výměře 1 410 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.866** (ostatní plocha) o výměře 898 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.867/1** (ostatní plocha) o výměře 1 769 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.867/2** (ostatní plocha) o výměře 152 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.868** (vodní plocha) o výměře 178 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.869/1** (ostatní plocha) o výměře 745 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.869/2** (ostatní plocha) o výměře 399 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.870** (ostatní plocha) o výměře 1 693 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.872** (ostatní plocha) o výměře 140 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.873** (ostatní plocha) o výměře 2 655 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.875** (ostatní plocha) o

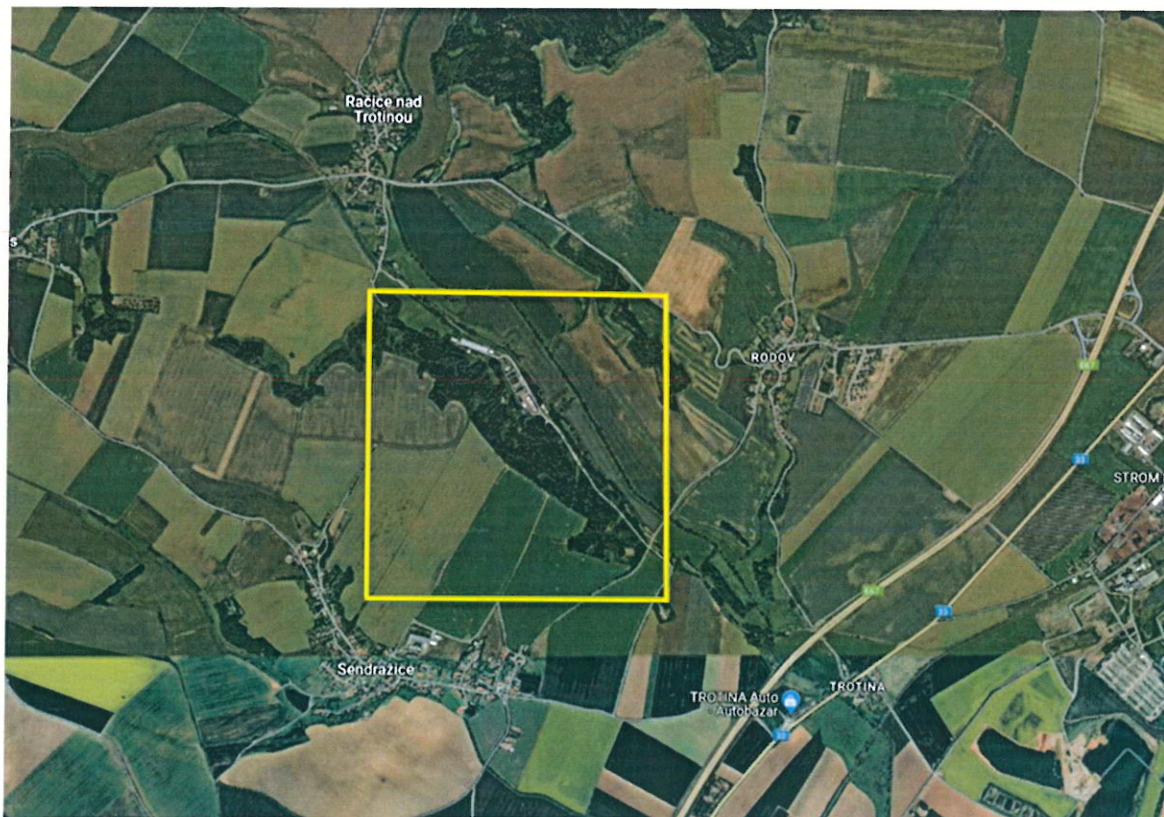


výměře 30 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.876** (ostatní plocha) o výměře 163 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.877** (ostatní plocha) o výměře 5 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.879** (ostatní plocha) o výměře 719 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.881/6** (ostatní plocha) o výměře 1 360 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.881/8** (ostatní plocha) o výměře 2 630 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.881/9** (ostatní plocha) o výměře 1 005 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.882** (ostatní plocha) o výměře 104 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.1051** (ostatní plocha) o výměře 392 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.1063** (trvalý travní porost) o výměře 4 591 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.1064** (ostatní plocha) o výměře 7 327 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.1065** (ostatní plocha) o výměře 51 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.1068** (vodní plocha) o výměře 909 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.1122** (ostatní plocha) o výměře 12 225 m<sup>2</sup>, dále pozemek **parc.č.1541** (ostatní plocha) o výměře 307 m<sup>2</sup> a dále jiná stavba bez č.p./č.ev. (stavba vodojemu) umístěná na cizím pozemku parc.č.st.149 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 14 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 9 pro katastrální území **Sendražice u Smiřic**, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, pracoviště Hradec Králové.

### 3.1.2 Místopis a historie

- Areál bývalého vojenského servisního, skladového, logistického a ubytovacího areálu **Račice nad Trotinou – Sendražice** se nachází asi 18 km severně od krajského města **Hradec Králové** v těsné blízkosti dálnice D 11 (E 67) mezi obcemi Račice nad Trotinou a Sendražice. Oplocený areál je z jihozápadní strany chráněn hustým lesním porostem a severovýchodní hranici tvoří terénní zlom a železniční trať. Je přístupný příjezdovou komunikací ze silnice vedoucí k obci Sendražice

Obrázek 2: Umístění areálu

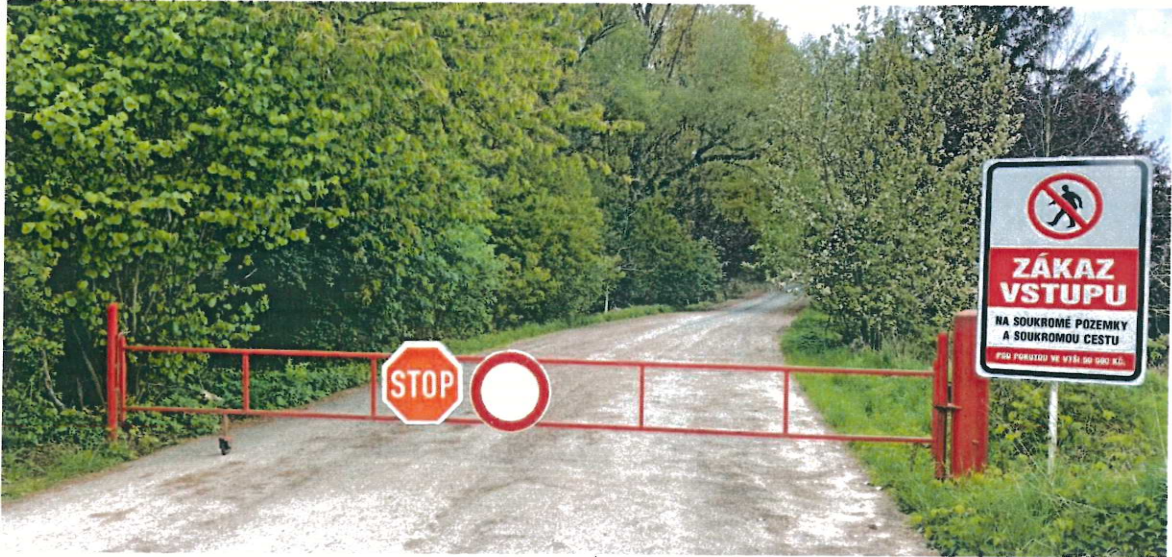


Zdroj: mapy.cz



- Samotná příjezdová asfaltová komunikace, která je součástí areálu a není tedy veřejná, je dlouhá zhruba 1 300 metrů, kdy na začátku vjezdu je zabezpečena závorou a zámek, aby se do areálu nedostaly nepovolané osoby, případně technika.

Obrázek 3: Fotodokumentace vjezdu do areálu



Zdroj: NSG Morison

- Obrovský a rozsáhlý areál se začal budovat od roku 1939, tedy v době, kdy byl již na území bývalého Československa vyhlášen fašistickým Německem protektorát Čechy a Morava.
- Velení německé armády zde plánovalo vybudovat rozsáhlý výrobní, servisní a montážní závod pro výrobu stíhače tanků Jagdpanzer PZJ 38T. Továrna sem měla být přesunuta z Hradce Králové pod krycím jménem Siedlung Waldheim. Stavba spadala pod koncern AG Vormalis Skodawerke, který současně vyráběl motory pro tanky. Jako stavební dělníci zde byli ve velkém počtu nasazeni učitelé a od září 1944 také studenti z uzavřených vysokých a středních škol. Stavbu řídili němečtí stavitelé arch. Meretlich a Poglitsch. Továrna byla nakonec dokončena těsně před koncem druhé světové války, takže se výroba v podstatě nerozběhla.
- Celý areál s rozsáhlými pozemky po ukončení války připadl nově vzniklé Československé lidové armádě. Ta zde postupem času vybudovala velký a rozsáhlý skladový a logistický areál s ubytovacími kapacitami pro potřebné množství vojenského personálu. Až do konce osmdesátých let minulého století zde byl umístěn sklad speciálních chemických látek používaných k výrobě vojenské pyrotechnické techniky a armádního vybavení. Po roce 1989 přešel celý areál pod Ministerstvo obrany, které tento areál využívalo pro potřeby Armády ČR. Až do roku 2012 zde byla prováděna pravidelná stavební údržba, v několika objektech byla provedena kompletní rekonstrukce části elektrických rozvodů, v ubytovací části bylo rekonstruováno sociální zařízení (sociální zařízení, WC), dále byla v roce 1999 instalována zcela nová paro-kotelna na LTO a dále byl průběžně opravován železniční svršek vlečky. Obrovskou výhodou celého areálu je vybudovaná železniční vlečka, která je dlouhá 1 722 metrů.
- V roce 2014 bylo rozhodnuto, že je areál pro Armádu ČR nepotřebný a v roce 2015 došlo k samotnému prodeji při výběrovém řízení. Nový majitel po roce 2015 však areál žádným způsobem nerozvíjel. V současné době je pouze smluvně pronajímána železniční vlečka a část pozemků pro parkování osobních vozidel. V době místního šetření nebyla Znalcem v areálu zaznamenána žádná činnost ani aktivita jakéhokoliv subjektu.



Obrázek 4: Fotodokumentace části oceňované nemovitosti



Zdroj: NSG Morison

### 3.1.3 Popis areálu Račice nad Trotinou – Sendražice

- Bývalý vojenský servisní, skladový, logistický a ubytovací areál Račice nad Trotinou – Sendražice tvoří soubor nemovitých věcí popsaných v kapitole 3.1.1 a tento soubor tvoří uzavřený jednotný funkční celek. Samotný areál začíná již zhruba 1 300 metrů před hlavní vstupní bránou, a to asfaltovou příjezdovou komunikací (pozemek parc. č. 1122), která je již součástí souboru pozemků. Příjezdová komunikace je již na začátku zajištěna bezpečnostní závorou se zámekem, aby nebylo možno vjet do areálu bez potřebného povolení majitele areálu.



Obrázek 5: Fotodokumentace pozemku parc. č. 1122 (vstupní brána)



Zdroj: NSG Morison

- Celý areál je oplocen, a navíc chráněn ze všech stran buď hustým a nepřístupným lesem, nebo terénním zlomem a železniční tratí. Do areálu je tak zcela nemožné se dostat mimo kontrolovanou příjezdovou asfaltovou komunikaci. S tímto záměrem byl celý areál stavěn. Jednalo se totiž od samého začátku o vojenský areál, který měl být pokud možno nedostupný mimo hlídanou vstupní a příjezdovou komunikaci a také stavby byly postaveny tak, aby splynuly s okolním hustým zalesněním. Hlavní stavba celého areálu je navíc postavena víceméně pod úroveň terénu, takže poskytovala jakousi ochranu před případným vojenským útokem nepřítele.
- Celý areál je postaven tak, aby byl v co největší míře soběstačný z hlediska fungování inženýrských sítí. V areálu jsou k dispozici inženýrské sítě:
  - Elektrická energie
  - Pitná voda
  - Kanalizace s vlastní ČOV
  - Vytápění a ohřev TUV

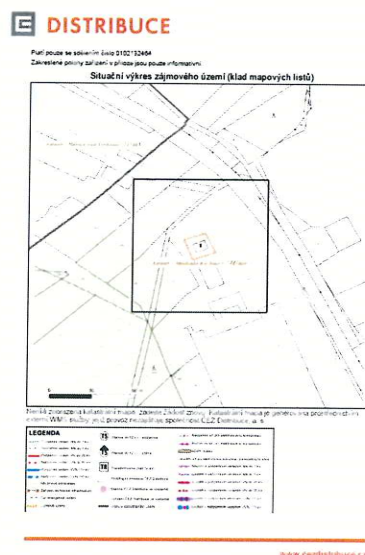
### 3.1.3.1 Přípojka el. energie

- Celý areál popsáný v kapitole 3.1.1 tohoto posudku je připojen k rozvodné síti společnosti ČEZ Distribuce v hladině VN (nominální hodnota dle technického přehledu ČEZ Distribuce – od 1 000 V) a to nadzemním vedením 35 KV. Znalec provedl šetření ve společnosti ČEZ Distribuce, která tuto skutečnost potvrdila. Přípojka je vedena nadzemním vedením k budově trafostanice na pozemek **parc.č.st.113/3** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 63 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (stavba technického vybavení). Podle sdělení správce objektu, které Znalec získal, je v budově trafostanice ještě umístěn záložní (rezervní) diesel – agregát na výrobu elektřiny pro případ výpadku el. proudu. Stav stavby trafostanice uvnitř nebylo možné zjistit. V době místního šetření byla trafostanice plně funkční a dodávka el. proudu do areálu nebyla ze strany společnosti ČEZ Distribuce nijak omezena.

Obrázek 6: Fotodokumentace trafostanice



Zdroj: NSG Morison



### 3.1.3.2 Příklad pitné vody

- Celý areál popsaný v kapitole 3.1.1 tohoto posudku je zásobován z hlubokého artézského vrtu, který shromažďuje vodu ve vodojemu a ta je následně vedena do samotného areálu. Samotná stavba vodojemu o zastavěné ploše 14 m<sup>2</sup> je postavena na cizím pozemku **parc.č.st.149** (katastrální území Sendražice u Smiřic), jehož vlastníkem je pan Václav Modrý, Sendražice č.p. 68. Stavba vodojemu na cizím pozemku parc.č.st.149 (katastrální území Sendražice u Smiřic) nemá na LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic proveden žádný zápis z hlediska práva stavby nebo jiný zápis opravňující umístění citované stavby na pozemku parc.č.st.149 (katastrální území Sendražice u Smiřic). Znalec při místním šetření hovořil s vlastníkem dotčeného pozemku panem Václavem Modrým, který Znalci potvrdil i skutečnost, že majitelé stavby (minulí i současní) neuzavřeli s panem Václavem Modrým ani žádnou nájemní nebo jinou smlouvu, upravující vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby. Nicméně Znalci potvrdil, že s umístěním stavby vždy souhlasil a je ochoten kdykoliv uzavřít smlouvu, která současný stav upraví. Znalec je proto přesvědčen, že výše uvedená situace nemá na ocenění žádný vliv.



Obrázek 7: Fotodokumentace přípojky vody



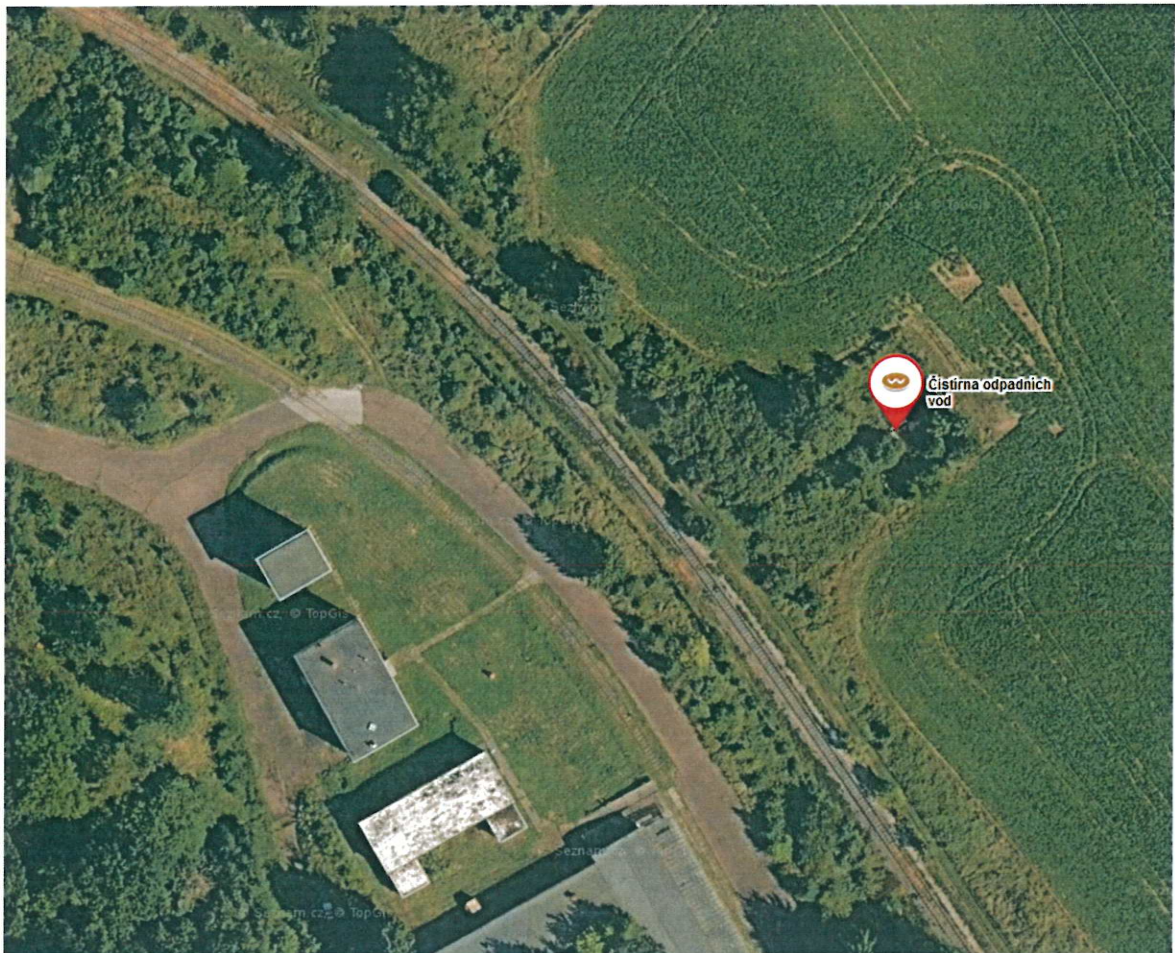
Zdroj: NSG Morison

### 3.1.3.3 Přípojka kanalizace a ČOV

- Celý areál popsáný v kapitole 3.1.1 tohoto posudku má vybudovaný kanalizační systém pro odvod splašků. Tento systém je ze všech budov sveden a následně vyústěn v severovýchodní části celého areálu, kde pokračuje pod železniční tratí a následně pod pozemkem parc.č.1050 až k pozemku parc.č.st.1051, kde je umístěna stavba ČOV. Znalec neměl možnost při místním šetření zjistit, zda je tato ČOV funkční, neboť mu ze strany majitele pozemku parc.č.st.1051 (nebyl přítomen na svolaném místním šetření) nebyl předložen žádný protokol o kontrolách funkčnosti ČOV, které jsou podle platných zákonů a vyhlášek povinné. Správce areálu, který byl místnímu šetření přítomen, Znalci sdělil, že o funkčnosti ČOV nemá žádné informace. Znalec je toho názoru, že citovaná ČOV je v současné době patrně nefunkční, a to z důvodu nulové spotřeby pitné vody v areálu a tím pádem i nulového množství vypouštěné splaškové vody, což je způsobeno uzavřením celého areálu, ve kterém neprobíhá žádná činnost minimálně 8 let. Všechny typy ČOV aby fungovaly, musejí být neustále zásobeny splaškovými vodami. Znalec na základě skutečností uvedených výše nicméně existenci ČOV potvrzuje.



Obrázek 8: Umístění čistírny odpadních vod



Zdroj: mapy.cz

#### 3.1.3.4 Vytápění budov a ohřev TUV

- Celý areál popsany v kapitole 3.1.1 tohoto posudku měl vybudovaný systém vytápění hlavních budov centrální kotelnou, která byla umístěna v suterénu budovy štábu (stavba na pozemku **parc.č.113/4**). Jednalo se o kotelnu na pevná paliva. Tento systém byl v minulosti změněn pravděpodobně někdy v roce 1999, kdy byla instalována mobilní paro-kotelna na LTO, která je umístěna na pozemku **parc.č.847**. V současné době je systém vytápění v celém areálu nefunkční, a to z důvodu chybějících výměníků (radiátorů a sahar), které byly patrně demontovány a odvezeny z areálu. Samotný teplovodní (paro) rozvod v celém areálu je podle Znalce zachován. Znalec tedy zjišťuje, že v době místního šetření nebyla instalovaná paro-kotelna na LTO v provozu. Znalci nebyla sdělena žádná informace, proč byly výměníky demontovány, ani jiné informace o fungování zásobování teplem v minulosti.



Obrázek 9: Fotodokumentace systému vytápění



Zdroj: NSG Morison

Tabulka 1: Přehled staveb

**Pozemky – zastavěné (stavby)**

|                                                                                           |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| parc.č.st.111 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - budova ostrahy stavba č.p. 161 | Výměra               |
| parc.č.st.111/2 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - překladiště, sklad           | 125 m <sup>2</sup>   |
| parc.č.st.111/3 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - sklad                        | 2.994 m <sup>2</sup> |
| parc.č.st.141 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - skladovací hala                | 39 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.st.142 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - garáže                         | 363 m <sup>2</sup>   |
|                                                                                           | 157 m <sup>2</sup>   |

| Pozemky – zastavěné (stavby)                                                                                                    | Výměra                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| parc.č.st.111/6 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č.st.113/2 - zastavěná plocha a nádvoří – hala pro servis kolejových vozidel | 139 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.111/7 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č.st.113/1 - zastavěná plocha a nádvoří - garáž                              | 228 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.131 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - vodárna                                                              | 46 m <sup>2</sup>           |
| parc.č.st.113/3 - zastavěná plocha a nádvoří (stavba technického vybavení) - trafostanice                                       | 63 m <sup>2</sup>           |
| parc.č.st.113/4 - zastavěná plocha a nádvoří (stavba pro administrativu) - ubytovna, jídelna                                    | 231 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.113/5 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - sklad                                                              | 266 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.113/7 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - servisní a montážní hala                                           | 10.026 m <sup>2</sup>       |
| parc.č.st.113/14 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - skladová a administrativní budova                                 | 2.022 m <sup>2</sup>        |
| parc.č.st.113/18 - zastavěná plocha a nádvoří (stavba pro administrativu) - správní budova                                      | 157 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.113/20 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - servisní budova                                                   | 156 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.188 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - garáže                                                               | 82 m <sup>2</sup>           |
| parc.č.st.189 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - montážní a skladová hala                                             | 380 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.149 - zastavěná plocha a nádvoří (jiná stavba) - <b>stavba vodojemu umístěná na cizím pozemku</b>                     | 14 m <sup>2</sup>           |
| <b>Celkem</b>                                                                                                                   | <b>17.488 m<sup>2</sup></b> |

Tabulka 2: Přehled pozemků (ostatní)

| Pozemky – ostatní              | Výměra                |
|--------------------------------|-----------------------|
| parc.č.518/3 - ostatní plocha  | 426 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.956 - ostatní plocha    | 7 m <sup>2</sup>      |
| parc.č.957 - ostatní plocha    | 450 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.961 - ostatní plocha    | 566 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.534/1 - ostatní plocha  | 9.004 m <sup>2</sup>  |
| parc.č.951 - ostatní plocha    | 11.232 m <sup>2</sup> |
| parc.č.958 - ostatní plocha    | 14.108 m <sup>2</sup> |
| parc.č.1070 - ostatní plocha   | 97 m <sup>2</sup>     |
| parc.č.585/18 - ostatní plocha | 438 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.838 - ostatní plocha    | 1.604 m <sup>2</sup>  |
| parc.č.839 - ostatní plocha    | 1.603 m <sup>2</sup>  |
| parc.č.840/2 - ostatní plocha  | 50 m <sup>2</sup>     |
| parc.č.840/3 - ostatní plocha  | 1.284 m <sup>2</sup>  |
| parc.č.841 - ostatní plocha    | 332 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.842 - ostatní plocha    | 155 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.843 - ostatní plocha    | 2.375 m <sup>2</sup>  |
| parc.č.844 - ostatní plocha    | 393 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.845 - ostatní plocha    | 1.083 m <sup>2</sup>  |
| parc.č.846 - ostatní plocha    | 956 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.847 - ostatní plocha    | 20.205 m <sup>2</sup> |
| parc.č.849 - ostatní plocha    | 5 m <sup>2</sup>      |
| parc.č.850 - ostatní plocha    | 26 m <sup>2</sup>     |
| parc.č.852 - ostatní plocha    | 842 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.855 - ostatní plocha    | 853 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.856 - ostatní plocha    | 613 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.857 - ostatní plocha    | 80 m <sup>2</sup>     |
| parc.č.858 - ostatní plocha    | 1.202 m <sup>2</sup>  |
| parc.č.860 - ostatní plocha    | 52 m <sup>2</sup>     |
| parc.č.861 - ostatní plocha    | 40 m <sup>2</sup>     |
| parc.č.863 - ostatní plocha    | 835 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.864 - ostatní plocha    | 1.410 m <sup>2</sup>  |
| parc.č.866 - ostatní plocha    | 898 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.867/1 - ostatní plocha  | 1.769 m <sup>2</sup>  |
| parc.č.867/2 - ostatní plocha  | 152 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.869/1 - ostatní plocha  | 745 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.869/2 - ostatní plocha  | 399 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.870 - ostatní plocha    | 1.693 m <sup>2</sup>  |
| parc.č.872 - ostatní plocha    | 140 m <sup>2</sup>    |
| parc.č.873 - ostatní plocha    | 2.655 m <sup>2</sup>  |
| parc.č.875 - ostatní plocha    | 30 m <sup>2</sup>     |
| parc.č.876 - ostatní plocha    | 163 m <sup>2</sup>    |



| Pozemky – ostatní             | Výměra                       |
|-------------------------------|------------------------------|
| parc.č.877 - ostatní plocha   | 5 m <sup>2</sup>             |
| parc.č.879 - ostatní plocha   | 719 m <sup>2</sup>           |
| parc.č.881/6 - ostatní plocha | 1.360 m <sup>2</sup>         |
| parc.č.881/8 - ostatní plocha | 2.630 m <sup>2</sup>         |
| parc.č.881/9 - ostatní plocha | 1.005 m <sup>2</sup>         |
| parc.č.882 - ostatní plocha   | 104 m <sup>2</sup>           |
| parc.č.1051 - ostatní plocha  | 392 m <sup>2</sup>           |
| parc.č.1064 - ostatní plocha  | 7.327 m <sup>2</sup>         |
| parc.č.1065 - ostatní plocha  | 51 m <sup>2</sup>            |
| parc.č.1122 - ostatní plocha  | 12.225 m <sup>2</sup>        |
| parc.č.1541 - ostatní plocha  | 307 m <sup>2</sup>           |
| <b>Celkem</b>                 | <b>107.095 m<sup>2</sup></b> |

Tabulka 3: Přehled pozemků (zemědělské)

| Pozemky – zemědělské               | Výměra                     |
|------------------------------------|----------------------------|
| parc.č.868 - vodní plocha          | 178 m <sup>2</sup>         |
| parc.č.1063 - trvalý travní porost | 4.591 m <sup>2</sup>       |
| parc.č.1068 - vodní plocha         | 909 m <sup>2</sup>         |
| <b>Celkem</b>                      | <b>5.678 m<sup>2</sup></b> |

### 3.1.3.5 Stavba č.p. 161 - budova ostrahy

- Při vjezdové bráně do areálu se nachází stavba č.p. 161. Tato stavba dnes slouží jako budova ostrahy s bydlením. Jedná se o původní přízemní stavbu, která byla rekonstruována pro účely ubytování ostrahy celého areálu. Stavba má podlahovou plochu o výměře 110 m<sup>2</sup>, je umístěno i sociální zázemí (WC, šatny, sprcha, kuchyňka atd.). Stavba je součástí pozemku parc.č.st.111. Objekt je vytápěn el. přímotopy, ohřev TUV zajišťuje el. ohřívač.

Tabulka 4: Fotodokumentace budovy ostrahy s bydlením



Zdroj: NSG Morison

### 3.1.3.6 Stavby – garáže, správní budova, administrativa

- Další budovy se nacházejí také hned za vjezdem do areálu. Součástí pozemku parc.č.st.188 je stavba garáží. Je zde 5 garáží. Stavba je ocelová se šikmou střechou. Podlahová plocha garáží je 72 m<sup>2</sup>. Garáže jsou netemperované. Dalšími budovami jsou servisní a administrativní. Stavby jsou součástí pozemků parc.č.st.113/18 a parc.č.st.113/20. Obě stavby jsou zděné, přízemní se sedlovou střechou. V objektech je zaveden el. proud, vytápění je řešeno lokální na tuhá paliva, je zde sociálního zázemí (WC, šatny, sprchy) Podlahové plochy staveb jsou 138 m<sup>2</sup> a 138 m<sup>2</sup>.

Tabulka 5: Fotodokumentace staveb – garáže, správní budova, administrativa



Zdroj: NSG Morison

### 3.1.3.7 Stavba – hlavní skladová a administrativní budova

- Hlavní budova areálu se nachází zhruba 100 metrů od vjezdové brány. Jedná se o čtyřpodlažní budovu se skladovými a administrativními prostory. Stavba je součástí pozemku **parc.č.st.113/14**. U této stavby končí železniční svršek **železniční vlečky**, která prochází celým areálem v délce 1 722 metrů. Stavba s celkovou podlahovou plochou 7 120 m<sup>2</sup> je zděná s nosnou železobetonovou konstrukcí, betonovými stropy a plochou střechou. V objektu jsou dva velkokapacitní výtahy s nosností 3 500 kg. V úrovni 1.NP je na východní straně budovy vybudována zastřešená betonová rampa, která umožňuje přímou nakládku a vykládku železničních vagonů. V objektu je zaveden el. proud 240/400 V, voda, kanalizace. Objekt je napojen na paro-kotelnu na LTO, avšak ve všech podlažích chybí výměníky tepla (jsou demontovány). Osvětlení je funkční.



Tabulka 6: Fotodokumentace staveb – hlavní skladová a administrativní budova



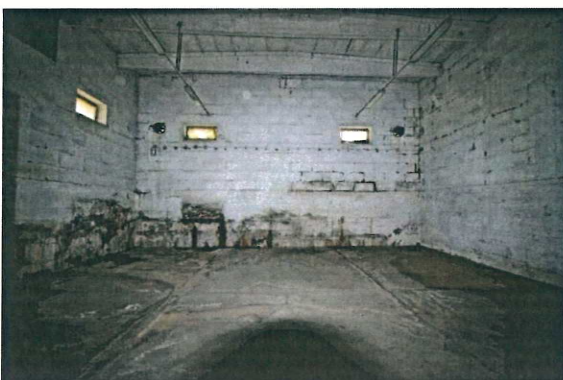
Zdroj: NSG Morison

### 3.1.3.8 Stavba – skladová a servisní budova

- Největší stavbou celého areálu je původní rozsáhlý výrobní a montážní komplex, který je částečně postaven pod úroveň terénu. Jde o stavbu, která je součástí pozemku **parc.č.st.113/7**. Stavba se nachází v západní části areálu a její hlavní část má délku úctyhodných 256 metrů. Jedná se o rozsáhlou dvoupodlažní budovu, kterou tvoří hlavní bývalá montážní hala a dále pět spojovacích ramen napojených kolmo, které jsou následně spojeny další společnou halou. Celá stavba tvoří jakýsi „žebřík“. U této stavby je také železniční svršek **železniční vlečky**, které je současně přizpůsobena také betonová a zastřešená rampa, určená pro nakládku a vykládku. Stavba s celkovou podlahovou plochou 13 245 m<sup>2</sup> je zděná s nosnou železobetonovou konstrukcí, betonovými stropy a plochou střechou. V úrovni 1.NP je na východní straně budovy vybudována zastřešená betonová rampa, která umožňuje přímou nakládku a vykládku železničních vagonů. V objektu je zaveden el. proud 240/400 V, voda, kanalizace. Objekt je napojen na paro-kotelnu na LTO, avšak ve všech podlažích chybí výměníky tepla (jsou demontovány). Osvětlení je funkční.



Obrázek 10: Fotodokumentace staveb – skladová a servisní budova



Zdroj: NSG Morison



### 3.1.3.9 Stavby – sklad a bývalá ubytovací budova štábu

- Za největší stavbou celého areálu jsou severně umístěny dvě stavby, jedna je zřejmě původní muniční sklad, stavba je součástí pozemku **parc.č.st.113/5**, s celkovou podlahovou plochou 234 m<sup>2</sup>. Další stavbou, která je součástí pozemku **parc.č.st.113/4** s celkovou podlahovou plochou 609 m<sup>2</sup> je třípodlažní budova bývalého armádního štábu, kde bylo umístěno velení celého areálu. V objektu byly jak administrativní, tak i ubytovací prostory, včetně sociálního zázemí (WC, koupelny, sprchy atd.). Také zde byly prostory pro stravování včetně výroby pokrmů. V suterénu objektu byla původní kotelna na tuhá paliva a také se tam nachází protiatomový kryt a sklady. Obě stavby jsou zděné s nosnou železobetonovou konstrukcí, betonovými stropy a nízkou sedlovou střechou. V objektech je zaveden el. proud, voda, kanalizace. Topení objektu bylo zajišťováno dálkově z nově postavené mobilní paro-kotelny na LTO, avšak stejně jako v ostatních budovách jsou i zde demontovány výměníky tepla (radiátory).

Obrázek 11: Fotodokumentace staveb – sklad a bývalá ubytovací budova štábu



Zdroj: NSG Morison

### 3.1.3.10 Stavby – garáže a hala pro servis kolejových vozidel

- Na hranici katastrálních území Račice nad Trotinou a Sendražice u Smiřic se nachází dvě stavby, které jsou umístěny těsně u výhybky železniční vlečky v severní části areálu. Větší stavbou jsou garáže, umístěné na pozemcích obou výše citovaných katastrálních území. Jde o stavbu garáže, která je součástí pozemků **parc.č.st.111/7** a **parc.č.st.113/1** s celkovou podlahovou plochou 201 m<sup>2</sup>. Další stavbou je servisní a garážová hala kolejových vozidel, která je součástí pozemků **parc.č.st.111/6** a **parc.č.st.113/2** s celkovou podlahovou plochou 123 m<sup>2</sup> a kolejištěm, které



vede celou stavbou a u jižní stěny budovy končí. Obě stavby jsou přízemní, zděné s nízkou sedlovou střechou. V objektech je zaveden el. proud. Obě stavby nejsou temperované.

Obrázek 12: Fotodokumentace staveb – garáže a hala pro servis kolejových vozidel



Zdroj: NSG Morison

### 3.1.3.11 Stavba – velký sklad a překladiště železniční vlečky

- Na severním konci areálu je umístěna další velká stavba. Jedná se o velkou skladovou budovu, která zároveň slouží jako překladiště zboží a materiálu ze železničních vagonů. Stavba je přízemní a na délku má téměř 155 metrů. Na východní straně je po celé délce budovy postavena zastřešená betonová rampa, která je přesně umístěna u železniční vlečky v severní části areálu, kde vnitřní areálová část vlečky končí. Na druhé západní části stavby je stejná zastřešená betonová rampa, určená pro nakládání nebo vykládání kamionů. Stavba skladu a překladiště je součástí pozemku **parc.č.st.111/2** s celkovou podlahovou plochou 1 650 m<sup>2</sup>. Stavba je kombinací zděné a ocelové konstrukce. Sedlovou střechu doplňuje šikmé zastřešení zhotovené z ocelových profilů a VSŽ plechu. V objektu je zaveden el. proud. Stavba není temperovaná.

Obrázek 13: Fotodokumentace stavby – velký sklad a překladiště železniční vlečky







Zdroj: NSG Morison

### 3.1.3.12 Stavba – skladová hala

- Na úplném severním konci areálu je umístěna stavba skladové haly. Stavba je přízemní ocelová a potažena speciální pevnostní vyztuženou polyethylenovou plachtou a plechovými vraty. Stavba skladové haly je součástí pozemku **parc.č.st.111/2** s celkovou podlahovou plochou 360 m<sup>2</sup>.

Obrázek 14: Fotodokumentace stavby – skladová hala



Zdroj: NSG Morison



### 3.1.3.13 Stavba – garáže

- Na severním konci areálu je umístěna ještě stavba dvojgaráže. Stavba je přízemní ocelová s plechovou střechou. Stavba dvojgaráže je součástí pozemku **parc.č.st.142** s celkovou podlahovou plochou 157 m<sup>2</sup>.

Obrázek 15: Fotodokumentace stavby – garáže



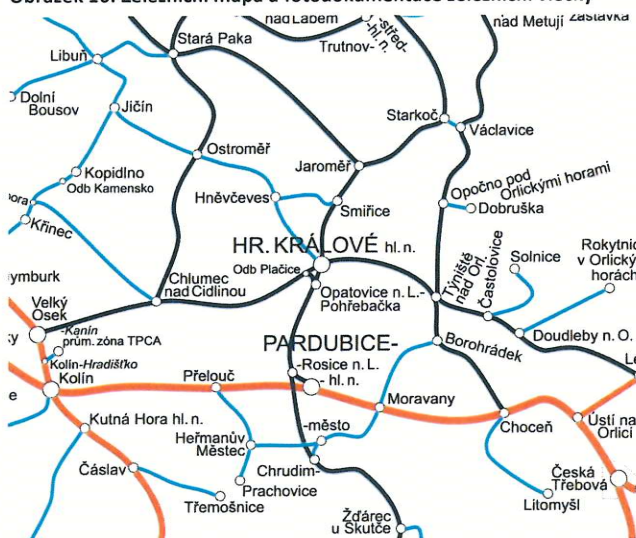
Zdroj: NSG Morison

### 3.1.3.14 Železniční vlečka

- Zásadním a důležitým prvkem celého areálu je železniční vlečka o délce 1 722 metrů. Tato železniční vlečka, která má úřední označení *Vlečka Račice*, byla vybudována společně s celým areálem v roce 1944. Následně byla v 60. až 80. letech minulého století několikrát rekonstruována a upravována. Železniční vlečka je situována podél celého areálu od severu k jihu. Železniční vlečka je umístěna na pozemcích **parc.č.951** a **parc.č.958** (k.ú. Račice nad Trotinou), a dále **parc.č.838**, **parc.č.843**, **parc.č.844** a **parc.č.847** (k.ú. Sendražice u Smiřic). Železniční vlečka Račice je zaústěna do jednokolejné regionální železniční trati **Hněvčeves – Smiřice**. Od 1. 12. 2024 je tato trať bez osobní dopravy.



**Obrázek 16: Železniční mapa a fotodokumentace železniční vlečky**



*Zdroj: NSG Morison*

- Dnes je tato vlečka provozována podle Zákona o drahách, zákon č. 266/1994 Sb., a to společností **MBM Rail s.r.o.** se sídlem v Žižkova 595, 551 01 Jaroměř, IČO 252 77 171. Úřední povolení k provozování vlečky Račice má označení UP/2022/5156-1, vlečka je vedena jako veřejně nepřístupná podle § 22a, odst. 1, písm. (b), zákona č. 266/1994 Sb.
- Znalec cituje část Zákona č. 266/1994 Sb.

## § 22a

(1) Vlečka je veřejně nepřístupná, pokud

a) je součástí průmyslového nebo zemědělského areálu, nebo

b) slouží pro podnikatelské nebo jiné potřeby svého vlastníka nebo jiné oprávněné osoby či jiných oprávněných osob.

(2) Vlečka je veřejně přístupná, pokud

a) nesplňuje žádnou z podmínek pro veřejnou nepřístupnost podle odstavce 1, nebo

b) její provozovatel zpracoval a zveřejnil prohlášení o dráze podle § 33 odst. 1 vztahující se na tuto vlečku.

(3) Provozovatel veřejné nepřístupné vlečky umožní dopravci nediskriminačním způsobem za cenu sjednanou podle cenových předpisů užít tuto vlečku nebo její část za účelem přístupu k

a) jiné dráze, slouží-li vlečka nebo její část jako spojení dvou nebo více drah rozdílných vlastníků.

b) zařízení služeb, napojuje-li vlečka nebo její část, přímo nebo prostřednictvím jiné vlečky, celostátní nebo regionální dráhu k zařízení služeb, nebo

c) jinému zařízení nebo manipulačnímu místu, jehož vlastník nebo provozovatel je odlišný od vlastníka nebo provozovatele vlečky.

(4) Užitím veřejně nepřístupné vlečky způsobem podle odstavce 3 se taková vlečka nestává veřejně přístupnou.

(5) Stane-li se vlečka veřejně přístupnou, sdělí její provozovatel tuto skutečnost Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) do 10 pracovních dnů ode dne, kdy nastala. Je-li provozovatel veřejně nepřístupné vlečky povinen umožnit její užití způsobem podle odstavce 3, sdělí tuto skutečnost Úřadu do 10 pracovních dnů ode dne, kdy nastala. Provozovatel vlečky sdělí Úřadu změnu skutečnosti podle věty první nebo druhé do 10 pracovních dnů ode dne, kdy tato změna nastala.

(6) Úřad zveřejní na svých internetových stránkách seznam veřejně přístupných vleček a seznam veřejně nepřístupných vleček, jejichž užití jsou jejich provozovatelé povinni umožnit



způsobem podle odstavce 3. Úřad na svých internetových stránkách rovněž zveřejní údaje o provozovatelích těchto vleček, jimiž se rozumí jejich obchodní firma, název nebo jméno, popřípadě jména, a příjmení a adresa sídla.

- Znalec při místním šetření a následné telefonické komunikaci s provozovatelem zjistil, že *železniční vlečka Račice* je plně funkční, je provozována dle platného zákona a úředního povolení a vytváří tak s celým areálem jednotný funkční celek. V současné době je železniční vlečka pronajata a jsou zde „zaparkovány“ železniční nákladní kontejnerové vagony.

Obrázek 17: Fotodokumentace železniční vlečky



Zdroj: NSG Morison

### 3.1.3.15 Přehled využitelných staveb

- Znalec po důkladné prověření všech staveb v areálu zpracoval přehled využitelnosti jednotlivých staveb jako objektů vhodných k pronájmu. Některé stavby umístěné v areálu Znalec nezahrnul do tabulky č. 7 uvedené níže, a to zejména kvůli špatnému stavebně – technickému stavu, nebo z důvodu, že stavba slouží k fungování areálu (stavba trafostanice, vodojemu apod.).

Tabulka 7: Přehled využitelných staveb

| Přehled využitelných staveb              | Užitná plocha      |
|------------------------------------------|--------------------|
| Vstupní vrátnice, ubytovna (temperované) | 110 m <sup>2</sup> |
| Garáže (netemperované)                   | 430 m <sup>2</sup> |



**Přehled využitelných staveb**

|                                                 | Užitná plocha               |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|
| Hala servisní pro kolejová vozidla              | 123 m <sup>2</sup>          |
| Skladovací haly ocelové (netemperované)         | 360 m <sup>2</sup>          |
| Skladové budovy zděné, nízké (netemperované)    | 2 307 m <sup>2</sup>        |
| Skladové budovy zděné, vysoké (netemperované)   | 20 365 m <sup>2</sup>       |
| Budova štábu, ubytovna, jídelna (netemperované) | 462 m <sup>2</sup>          |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>24 157 m<sup>2</sup></b> |

**3.1.3.16 Přehled využitelných pozemků**

- Znalec po důkladném prověření všech pozemků v areálu zpracoval přehled využitelnosti pozemků vhodných k pronájmu. Tyto pozemky Znalec uvedl v tabulce č. 8 uvedené níže. Všechny ostatní pozemky v areálu, tak jak jsou uvedeny v popisu v kapitole 3.1.1 tohoto posudku, jsou v jednotném funkčním celku a slouží k fungování celého areálu (komunikace, dráha, ostatní plochy apod.).

**Tabulka 8: Přehled využitelných pozemků**

| Přehled využitelných pozemků                                               | Využitelná plocha          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pozemek parc.č.958 a parc.č.961 - možnost využití jako odstavné parkoviště | 2 500 m <sup>2</sup>       |
| <b>Celkem</b>                                                              | <b>2 500 m<sup>2</sup></b> |

**3.1.3.17 Pozemky parc.č. 958 a parc.č. 961**

- Znalec v kapitole 3.1.3.16 tohoto posudku uvádí, že všechny pozemky v areálu uvedené v kapitole 3.1.1 tohoto posudku jsou v jednotném funkčním celku a slouží k fungování celého areálu a Znalec nebude počítat s „vyjmutím“ některého z pozemků s cílem rozdílného ocenění. Znalec nicméně navrhuje v rámci „principu nejlepšího užitku“ využít část pozemku **parc.č.958 a parc.č.961** v celkové výměře 2 500 m<sup>2</sup> jako odstavné plochy. Znalec to zdůvodňuje charakteristikou citovaných pozemků, a to zejména jejich polohou, rovinatostí, výměrou a nezastavěnou plochou. **Znalec proto navrhuje použít využitelnost 2 500 m<sup>2</sup> z celkové výměry obou pozemků 14 674 m<sup>2</sup>, a to jako další využitelné skladovací, odstavné a parkovací plochy.** Znalec však zároveň podotýká, že do budoucna je možné počítat s těmito pozemky jako s pozemky, na kterých je dle platného územního plánu možné umístit další stavbu. Znalec závěrem dodává, že atraktivnost polohy a velikost citovaných pozemků jsou v současné době, kdy je po těchto pozemcích zvýšená poptávka, zárukou stálého růstu hodnoty pozemku.

**3.2 Vlastnické a evidenční údaje****3.2.1 Identifikace nemovitosti**

- Nemovitost představuje bývalý vojenský servisní, skladový, logistický a ubytovací areál Račice nad Trotinou – Sendražice tvoří soubor pozemků a staveb blíže identifikovaný v kapitole 3.1.1 tohoto posudku.
- Znalec šetřením zjistil, že na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 190 pro katastrální území Račice nad Trotinou jsou v části C a D zapsána níže uvedená věcná práva a dále poznámky, zatěžující nemovité věci uvedené v části B:

Obrázek 18: Věcná práva a poznámky uvedené u nemovitých věcí zapsaných na LV č. 190 pro katastrální území Račice nad Trotinou

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 11.04.2029 až do výše 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky až do výše 14 574 376 Kč

Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,

RČ/IČO: 28937066

Povinnost k

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,

Povinnost k

Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:48:53. Zápis proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

V-1165/2024-602

Pořadí k 25.04.2017 06:10

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 1 500 000 Kč

pohledávky do výše 1 500 000 Kč vzniklé do 11.04.2029

budoucí pohledávky až do výše 3 000 000 Kč

Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,

RČ/IČO: 28937066

Povinnost k

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,

Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:50:03. Zápis proveden dne 29.04.2024.

V-1168/2024-602

Pořadí k 26.05.2017 06:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602



*Související zápisy***Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne  
20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka 3 500 000 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 9.10.2028 až do výše 3 500 000 Kč

budoucí pohledávky až do výše 7 000 000 Kč

*Oprávnění pro*

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne  
10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden  
dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:51:05. Zápis  
proveden dne 29.04.2024.

V-1160/2024-602

Pořadí k 11.10.2017 06:25

*Související zápisy***Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne  
10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis  
proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

*Související zápisy***Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne  
10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis  
proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka 800 000 Kč

*Oprávnění pro*

Schönbaum František, č.p. 109, 66465 Malešovice,  
RČ/IČO: 520715/203

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.01.2018. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 14.02.2018 06:20:00. Zápis proveden dne 19.04.2018.

V-1626/2018-602

Pořadí k 14.02.2018 06:20

- o Zástavní právo smluvní  
pohledávky ve výši 390 000 EUR  
pohledávky ve výši 328 000 EUR

*Oprávnění pro*

Menyhárt Csaba, Gaštanová 937/6, 943 01 Štúrovo,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 701105

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.05.2018. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 07.06.2018 12:24:34. Zápis proveden dne 29.06.2018.  
V-6229/2018-602

Pořadí k 07.06.2018 12:24

- o Předkupní právo  
do 22.05.2021

*Oprávnění pro*

Mulidrán László, Gyár utca 22, 2900 Komárom, Maďarsko,  
RČ/IČO: 580624

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

*Listina* Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení  
NZ 185/2019 ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2019  
14:08:04. Zápis proveden dne 18.06.2019.  
V-5704/2019-602

Pořadí k 27.05.2019 14:08

- o Zákaz zcizení a zatížení  
do 22.05.2021

*Oprávnění pro*

Mulidrán László, Gyár utca 22, 2900 Komárom, Maďarsko,  
RČ/IČO: 580624

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

*Listina* Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení  
NZ 185/2019 ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2019  
14:08:04. Zápis proveden dne 18.06.2019.  
V-5704/2019-602

Pořadí k 27.05.2019 14:08



D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. května 215, 533 72 Moravany

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 4

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:48:51

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570702 Račice nad Trotinou

Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou

List vlastnictví: 190

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 195 EX 273/24-15 ze dne  
12.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 14:10:13. Zápis proveden  
dne 09.05.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3080/2024-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 195 EX 273/24-18 ze dne  
12.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2024 10:10:06. Zápis  
proveden dne 10.05.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-2980/2024-602

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 190 pro katastrální území Račice nad Trotinou

- Znalec šetřením zjistil, že na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 372 pro katastrální území Račice nad Trotinou jsou v části C a D zapsána níže uvedená věcná práva a dále poznámky, zatěžující nemovité věci uvedené v části B:

Obrázek 19: Věcná práva a poznámky uvedené u nemovitých věcí zapsaných na LV č. 372 pro katastrální území Račice nad Trotinou

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 11.04.2029 až do výše 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky až do výše 14 574 376 Kč

Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

Povinnost k

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne  
12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden  
dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:48:53. Zápis  
proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

V-1165/2024-602

*Pořadí k* 25.04.2017 06:10*Související zápisy***Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne  
12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis  
proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

*Související zápisy***Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne  
12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis  
proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

**o Zástavní právo smluvní**

pohledávky ve výši 1 500 000 Kč

pohledávky do výše 1 500 000 Kč vzniklé do 11.04.2029

budoucí pohledávky až do výše 3 000 000 Kč

*Oprávnění pro*

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne  
20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:50:03. Zápis  
proveden dne 29.04.2024.

V-1168/2024-602

*Pořadí k* 26.05.2017 06:00*Související zápisy***Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017.

*Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí: ČR*



Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017.

Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka 3 500 000 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 9.10.2028 až do výše 3 500 000 Kč

budoucí pohledávky až do výše 7 000 000 Kč

*Oprávnění pro*

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958

Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,

Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne 10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:51:05. Zápis proveden dne 29.04.2024.

V-1160/2024-602

Pořadí k 11.10.2017 06:25

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne 10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne 10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka 800 000 Kč

*Oprávnění pro*

Schönbaum František, č.p. 109, 66465 Malešovice,  
RČ/IČO: 520715/203

*Povinnost k*

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2018 06:20:00. Zápis proveden dne 19.04.2018.

V-1626/2018-602

*Pořadí k* 14.02.2018 06:20

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 390 000 EUR

pohledávky ve výši 328 000 EUR

*Oprávnění pro*

Menyhárt Csaba, Gaštanová 937/6, 943 01 Štúrovo,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 701105

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 958

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2018 12:24:34. Zápis proveden dne 29.06.2018.

V-6229/2018-602

*Pořadí k* 07.06.2018 12:24

o Zákaz zcizení a zatížení

do 9.04.2021

*Oprávnění pro*

Mulidrán László, Gyár utca 22, 2900 Komárom, Maďarsko,  
RČ/IČO: 580624

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

*Listina* Smlouva kupní, o zániku zástavního práva, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2019 09:09:46. Zápis proveden dne 03.05.2019.

V-3930/2019-602

*Pořadí k* 11.04.2019 09:09

o Věcné břemeno užívání

*Oprávnění pro*

Kopačka Pavol Ing., 40/125 Karpatská, 90033 Marianka,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 960121

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 15:12:40. Zápis proveden dne 09.10.2023.

V-5853/2023-602



Pořadí k 19.07.2023 15:12

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 750.000 EUR

Oprávnění pro

Dopirák Tomáš, Bernolákova 2360/17C, Košice 04011,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 880322

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 09:50:36. Zápis proveden dne 23.10.2023.  
V-7885/2023-602

Pořadí k 25.09.2023 09:50

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

na určení neúčinnosti kupní smlouvy

Oprávnění pro

AV GAST s.r.o., IČO 31711642, Hečkova 4, 040 17 Košice,  
Slovenská republika  
Vysoký Marián Ing., Lesná 714/23, 044 42 Rozhanovce,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 770614

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn.  
27C/40/2022 ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022  
18:03:17. Zápis proveden dne 25.08.2022.

Z-16372/2022-602

o Podaná žaloba

o dovolání neúčinnosti právního jednání

Oprávnění pro

Mulidránová Valéria, Levická 511/2, 821 08 Bratislava,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 580910

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne  
07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2023 07:00:00. Zápis proveden  
dne 23.10.2023.

Z-4689/2023-602

*Typ vztahu*

## o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. května 215, 533 72 Moravany

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,

Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958

Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,

Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 195 EX 153/24- 13 ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 18:10:14. Zápis proveden dne 19.03.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1818/2024-602

*Související zápisy*

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 195 EX 153/24-17 ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 18:10:14. Zápis proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1819/2024-602

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 372 pro katastrální území Račice nad Trotinou

- Znalec šetřením zjistil, že na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic jsou v části C a D zapsána níže uvedená věcná práva a dále poznámky, zatěžující nemovité věci uvedené v části B:

Obrázek 20: Věcná práva a poznámky uvedené u nemovitých věcí zapsaných na LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

## o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 11.04.2029 až do výše 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky až do výše 14 574 376 Kč

*Oprávnění pro*

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,



Oprávnění pro

RČ/IČO: 28937066

Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18, Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4, Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189, Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068, Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843, Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:48:53. Zápis proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

V-1165/2024-602

Pořadí k 25.04.2017 06:10

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

› Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 1 500 000 Kč

pohledávky do výše 1 500 000 Kč vzniklé do 11.04.2029

budoucí pohledávky až do výše 3 000 000 Kč

Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18, Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4, Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189, Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068, Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843,

*Povinnost k*

Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:50:03. Zápis proveden dne 29.04.2024.

V-1168/2024-602

*Pořadí k* 26.05.2017 06:00*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

**o Zástavní právo smluvní**

pohledávka 3 500 000 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 9.10.2028 až do výše 3 500 000 Kč

budoucí pohledávky až do výše 7 000 000 Kč

*Oprávnění pro*

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

*Povinnost k*

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18, Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4, Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189, Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068, Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843, Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149



*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne 10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:51:05. Zápis proveden dne 29.04.2024.

V-1160/2024-602

Pořadí k 11.10.2017 06:25

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne 10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne 10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

o Zástavní právo smluvní

pohledávka 800 000 Kč

*Oprávnění pro*

Schönbaum František, č.p. 109, 66465 Malešovice,  
RČ/IČO: 520715/203

*Povinnost k*

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18,  
Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4,  
Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189,  
Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068,  
Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839,  
Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843,  
Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela:  
850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858,  
Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela:  
867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela:  
870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877,  
Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2018 06:20:00. Zápis proveden dne 19.04.2018.

V-1626/2018-602

Pořadí k 14.02.2018 06:20

o Zákaz zcizení a zatížení

do 9.04.2021

*Oprávnění pro*

Mulidrán László, Gyár utca 22, 2900 Komárom, Maďarsko,  
RČ/IČO: 580624

*Povinnost k*

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18, Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4, Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189, Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068, Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843, Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

*Listina* Smlouva kupní, o zániku zástavního práva, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2019 09:09:46. Zápis proveden dne 03.05.2019.

V-3930/2019-602

*Pořadí k* 11.04.2019 09:09

## o Věcné břemeno chůze a jízdy

*Oprávnění pro*

Kopačka Pavol Ing., 40/125 Karpatská, 90033 Marianka,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 960121

*Povinnost k*

Parcela: 1122, Parcela: 585/18

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 15:12:40. Zápis proveden dne 09.10.2023.

V-5853/2023-602

*Pořadí k* 19.07.2023 15:12

## o Věcné břemeno užívání

*Oprávnění pro*

Kopačka Pavol Ing., 40/125 Karpatská, 90033 Marianka,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 960121

*Povinnost k*

Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/2

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 15:12:40. Zápis proveden dne 09.10.2023.

V-5853/2023-602

*Pořadí k* 19.07.2023 15:12

## o Věcné břemeno užívání

*Oprávnění pro*

Dopirák Tomáš, Bernolákova 2360/17C, Košice 04011,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 880322

*Povinnost k*

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/7, Parcela: 879

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 09:46:39. Zápis proveden dne 23.10.2023.

V-7884/2023-602

*Pořadí k* 25.09.2023 09:46



## o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Dopirák Tomáš, Bernolákova 2360/17C, Košice 04011,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 880322

Povinnost k

Parcela: 1122, Parcela: 585/18

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 09:46:39. Zápis proveden dne 23.10.2023.

V-7884/2023-602

Pořadí k 25.09.2023 09:46

## o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 750.000 EUR

Oprávnění pro

Dopirák Tomáš, Bernolákova 2360/17C, Košice 04011,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 880322

Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18,  
Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4,  
Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189,  
Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068,  
Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839,  
Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843,  
Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela:  
850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858,  
Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela:  
867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela:  
870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877,  
Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 09:50:36. Zápis proveden dne 23.10.2023.

V-7885/2023-602

Pořadí k 25.09.2023 09:50

## D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

## o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

Oprávnění pro

AIZA s.r.o., Palackého 221, Jakubské Předměstí, 55101  
Jaroměř, RČ/IČO: 27417611

Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18,  
Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4,  
Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189,  
Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068,  
Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839,  
Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843,  
Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela:  
850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858,

*Povinnost k*

Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

*Listina* Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. 13 C 352/2021 ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2021 15:46:59. Zápis proveden dne 14.02.2022.

Z-8327/2021-602

- o Dovolání se neúčinnosti právního jednání  
na určení neúčinnosti kupní smlouvy

*Oprávnění pro*

AV GAST s.r.o., IČO 31711642, Hečkova 4, 040 17 Košice,  
Slovenská republika  
Vysoký Marián Ing., Lesná 714/23, 044 42 Rozhanovce,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 770614

*Povinnost k*

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18, Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4, Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189, Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068, Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843, Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

*Listina* Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. 27C/40/2022 ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 18:03:17. Zápis proveden dne 25.08.2022.

Z-16372/2022-602

- o Podaná žaloba  
o dovolání neúčinnosti právního jednání

*Oprávnění pro*

Mulidránová Valéria, Levická 511/2, 821 08 Bratislava,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 580910

*Povinnost k*

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18, Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4, Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189, Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068, Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843, Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877,



*Povinnost k*

Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882

*Listina* Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2023 07:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2023.

Z-4689/2023-602

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. května 215, 533 72 Moravany

*Povinnost k*

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18, Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4, Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189, Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068, Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843, Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 195 EX 153/24- 13 ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 18:10:14. Zápis proveden dne 19.03.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1818/2024-602

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 195 EX 153/24-17 ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 18:10:14. Zápis proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1819/2024-602

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 9, katastrální území Sendražice u Smiřic

### 3.2.2 Identifikace vlastníků

- **Milan Kopačka**, Karpatská 40/125, Marianka, Slovenská republika, PSČ 900 33  
(majitel nemovitých věcí uvedených na LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic a dále nemovitých věcí uvedených na LV č. 372 pro katastrální území Račice nad Trotinou)
- **Csaba Menyhárt**, Gaštanová 937/6, Štúrovo, Slovenská republika, PSČ 943 01  
(majitel nemovitých věcí uvedených na LV č. 190 pro katastrální území Račice nad Trotinou)

### 3.2.3 Adresa

- Sendražice č.p. 161, PSČ 503 03, okres Hradec Králové

### 3.3 Pojmy a terminologie

- **Trh** je systémem, kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkové – poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.
- **Hodnota** je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.
- **Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.
- **Obvyklá cena** je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu (prodejnost, množství, poruchovost apod.), avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího. Osobní 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 porováním.
- **Datum ocenění** je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku.

### 3.4 Metodologie oceňování nemovitostí

- Odhad tržní hodnoty u nemovitostí se provádí v zásadě třemi základními metodami, které jsou různě modifikovány a kombinovány:
  - a) **Metoda majetkové hodnoty (Nákladový přístup)**
    - Jedná se o metodu, jež zkoumá náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění.
  - b) **Metoda tržní komparace (Porovnávací přístup)**
    - Metoda tržní komparace vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.
  - c) **Metoda výnosové hodnoty (Výnosový přístup)**
    - Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Základem pro stanovení hodnoty nemovitosti je současná hodnota očekávaných čistých výnosů.



### 3.4.1 Nákladový přístup

- Nákladový přístup oceňování neboli oceňování na bázi věcné hodnoty je založen na porovnání a substituci. V případě nákladového přístupu na porovnání nákladů na realizaci. Vychází se z předpokladu, že racionálně uvažující kupující nebude ochoten platit cenu vyšší, než by činila výše nákladů na vybudování nemovitostí optimálně shodného rozsahu, parametrů a užitečnosti v době ocenění včetně nákladů na jejich uvedení do technického a funkčního stavu, který požaduje. Věcná hodnota je v rámci tohoto pojetí definována jako součet hodnoty pozemků a výše nákladů na něm postavených staveb snižená o její případné znehodnocení. Podobně jako u jiných metod ocenění ani zde neexistuje jednoznačně mechanicky aplikovatelná metoda. Přístup na bázi věcné hodnoty je založen na převážně technickém pohledu na nemovitost, v jejímž rámci lze použít poměrně širokou paletu prostředků, jak k věcné hodnotě dospět. Zjednodušeně lze říci, že princip tržního oceňování staveb na bázi věcné hodnoty spočívá v tom, že předpokládané náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry, při zohlednění skutečnosti, že oceňovaná stavba již novostavbou není, což se provádí srážkou z titulu jejího znehodnocení. Při určování nákladů v souvislosti s tržním oceňováním je možno přistupovat např.:
  - globálně, na základě rozpočtových ukazatelů získaných většinou ze skutečných nákladů realizovaných staveb s případným následným statistickým ošetřením v rámci jednotlivých staveb;
  - stavebnicově, zejména na základě rozpočtových ukazatelů pro ocenění jednotlivých konstrukčních částí či funkčních dílů stavby a jejich následnou sumarizaci;
  - podrobným stavebním rozpočtem, který vychází z podrobného výkazu výměr a z kalkulace jednotlivých položek stavby.

### 3.4.2 Porovnávací přístup

- Porovnávací metoda vychází z kupních, resp. prodejních cen skutečně realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, respektive cen, za které byly realizovány.
- Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitým faktorem je také faktor času neboli časová blízkost použitých cen k datu ocenění.
- Vzhledem k tomu, že zejména podnikové nemovitosti mají často individuální charakter, je praktická a statisticky věrohodná aplikace tohoto přístupu omezená a metoda je použitelná zejména u pozemků a případně bytových jednotek.

### 3.4.3 Výnosový přístup

- Metodika pro oceňování nemovitostí se často liší, nicméně společným jmenovatelem je ocenění užítu plynoucího z vlastnictví nemovitostí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem/pronajímatelem. V zásadě lze rozdělit výnosový přístup (metody) ocenění nemovitostí do 2 skupin:
  - a) U prvního přístupu vychází výpočet z celkového ročního výnosu nemovitosti (tj. nájemného), od kterého se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Takto zjištěný provozní zisk z nemovitosti se označuje jako čistý výnos, který plyne z nemovitosti i v budoucnosti. Pomocí diskontování se převádí na současnou hodnotu, jež představuje výnosovou hodnotu. Tento přístup vychází ze zjednodušeného předpokladu konstantního

čistého ročního výnosu plynoucího z nemovitosti, respektive jeho konstantního růstu. Jedná se o výpočet tzv. věčné renty.

- b) Druhý přístup výnosového ocenění vychází z celkových příjmů plynoucích vlastníkově nemovitosti. Od těchto se pak odečítají výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti a čisté roční příjmy se podobně jako v případě prvního přístupu převedou na současnou hodnotu. Výše čistých ročních příjmů se v jednotlivých letech může lišit.



## 4 Posudek

### 4.1 Tržní analýza

#### 4.1.1 Finanční analýza – inflace červenec 2024 ČR

- Podle zveřejněných údajů vzrostla cenová hladina v červenci 2024 meziročně o 2,2 %. Oproti předchozímu měsíci meziroční růst spotřebitelských cen zrychlil o 0,2 procentního bodu, stále se však nachází v těsné blízkosti 2% cíle ČNB.
- Červencový meziroční cenový růst byl ve srovnání s letní prognózou ČNB vyšší o dvě desetiny procentního bodu. K tomu přispěla silnější dynamika regulovaných cen a nižší než předpokládaný pokles cen potravin, nápojů a tabáku. Lehce nad očekáváním byla také jádrová inflace. V jejím meziměsíčním vývoji se projevil silnější sezónní růst cen dovolených. Naopak ceny pohonných hmot rostly přesně ve shodě s predikcí.

Tabulka 9: Inflace červenec 2024

| červenec 2024                   | meziročně v %  |            |
|---------------------------------|----------------|------------|
|                                 | ZoMP léto 2024 | skutečnost |
| Index spotřebitelských cen      | 2,0            | 2,2        |
| Regulované ceny                 | 5,0            | 5,4        |
| Primární dopady změn daní       | 0,1            | 0,1        |
| Očištěno o změny nepřímých daní |                |            |
| Ceny potravin, nápoje, tabák    | -0,4           | -0,1       |
| Jádrová inflace                 | 2,2            | 2,3        |
| Ceny pohonných hmot             | 4,6            | 4,6        |
| Měnověpolitická inflace         | 1,9            | 2,1        |

Zdroj: ČNB

- Ke stabilizaci jádrové inflace přispívá nejen slabý růst cen zahraničních vstupů, ale také předchozí déletrvající útlum domácí poptávky ovlivněný i přísnou měnovou politikou ČNB. Dochází přitom k poklesu ziskových přírážek výrobců, prodejců a poskytovatelů služeb k jejich nákladům. Tyto faktory zmírňující inflaci cen tržních služeb tak vyvažují svižný růst mezd. Ceny zboží v cenovém jádru meziročně rostou pouze nepatrně. Dynamika imputovaného nájemného lehce zrychlila, a začíná se v ní postupně promítat současné oživení realitního trhu.
- Ceny potravin pokračovaly v již jen mírném meziročním poklesu v důsledku předchozího zlevňování světových agrárních komodit i domácí zemědělské výroby. Ceny pohonných hmot rostou podstatně nižšími tempy ve srovnání s jarními měsíci, v meziměsíční optice však došlo k jejich lehkému zdražení následkem červencového oslabení koruny. Meziroční růst regulovaných cen v červenci pokračoval ve zpomalování, což souviselo s postupným snižováním cen energií pro domácnosti.
- Cenová hladina v červenci meziměsíčně vzrostla o 0,7 %. Za tím stálo především zdražení cen dovolených s komplexními službami. Ty v červnu výrazně zaostaly za obvyklým sezónním

vývojem a v červenci to částečně kompenzují. Dle letní prognózy ČNB se bude inflace ve zbytku letošního roku pohybovat na dohled 2% cíle.

#### 4.1.2 Přehled trhu průmyslových prostor

- Předpoklad, že v roce 2024 dojde k posunu v celkové percepci trhu se v podstatě naplňuje. Mnozí investoři a fondy začali vnímat spíše příležitosti než překážky. Změna nálady je silně patrná zejména nyní v druhé polovině roku, kdy s největší pravděpodobností řadě aktérů na realitním trhu přinese příležitosti k růstu i zvýšení ziskovosti. Současně bude sílit důraz na udržitelnost. Pro majitele komerčních nemovitostí je stále zásadnější porozumět potenciálnímu dopadu ESG faktorů, jako jsou energetická efektivita, uhlíková stopa, společenský vliv či etické obchodní postupy, na hodnotu jejich aktiv. Proaktivním řešením těchto otázek mohou zvýšit dlouhodobou hodnotu a atraktivitu svých nemovitostí.
- Česká republika je nadále vnímána jako atraktivní lokalita pro mezinárodní nájemce, a to díky své strategické poloze, stabilní politické situaci i kvalifikované pracovní síle. Nájemci navíc v současnosti přehodnocují své globální dodavatelské řetězce, z čehož může Česko těžit.
- Aktuální okolnosti, kdy se objevují první náznaky zvládnutí inflace a potenciálního snížení úrokových sazeb, zažehávají na trhu jiskru optimismu. Investorům do nemovitostí dávají jedinečnou příležitost využít tržních rizik, která se primárně projevují v odlišných cenových očekáváních, ještě před změnou sentimentu. Tuzemský realitní trh je dlouhodobě stabilní bez výraznějších negativních vlivů do budoucna. Potvrzuje to i nedávné zlepšení výhledu agentury Moody's pro Českou republiku z negativního na stabilní, které signalizuje zlepšení ekonomických očekávání. Celosvětový realitní průmysl čeká klíčový rok, který nabídne příležitosti, jak celé odvětví transformovat a postavit na pevnějších základech. Děje se tak v důsledku změny pracovních návyků způsobené pandemií, geopolitickou nejistotou i nestabilitou finančních trhů. Pozitivní zprávou je, že to nejhorší ohledně inflace je zřejmě za námi, což může ECB přimět k zastavení zvyšování sazeb. První snížení úroků bylo proběhlo již v první polovině roku 2024. Ceny nemovitostí v uplynulém roce a půl klesaly, takže veškerá rizika jsou v nich již z velké části zohledněna. Doba, kdy byly akcie považovány za jedinou výnosově smysluplnou investici, se pomalu chýlí ke konci. Výhled pro příští rok je pozitivní, předpokládá se nárůst celkového objemu investic o 15 %.
- Sledujeme strukturální změny v poptávce. Roste význam výrobních společností, které si v prvních třech měsících letošního roku pronajaly téměř 50 % prostor, zatímco v celkových číslech je patrné drobné zpomalení poptávky ze strany logistických společností. Nájemné v prémiových prostorách se v současnosti pohybuje na úrovni 7,55 eur za metr čtvereční na měsíc, přičemž v příštím roce očekáváme pouze mírný růst způsobený inflací. V některých nejvíce konkurenčních regionech bychom naopak mohli zaznamenat tlak na snižování nájemného.
- Nálada mezi investory je po období vyčkávání opět optimistická, zájem kupovat i množství kapitálu na trhu jsou značné. Přesto je zde transakční aktivita nízká a to z jediného důvodu, nemovitostí na prodej je totiž nedostatek. Pro zájemce o koupi je to ale také výhoda - nový projekt má malou konkurenci. U některých prémiových areálů při jejich téměř nulové neobsazenosti značně stoupají nájmy, takže výrazně klesá jejich kapitalizační míra (**yield**) a jejich ceny dramaticky rostou. Na špici preferencí investorů dnes stojí logistické nemovitosti. Vděčí za to nárůstu e-commerce i dalších segmentů, jež rekordně zvyšují poptávku po skladovacích prostorách. Tento zájem v krátké době vyvolal rapidní pokles výnosů z nich, a tedy i dramatický skok v jejich cenách. **Yield** se tak u kvalitní logistické nemovitosti pohybuje v úrovni 4,5 až 5,5 %.



- Zdrojem poptávky po tomto typu nemovitostí jsou primárně společnosti zaměřené na e-commerce spolu s různými dodavatelskými službami, jež jsou na vzestupu, jako například rozvážka potravin. Tyto firmy potřebují mít sklady co nejblíže centrům velkých měst, což podporuje růst segmentu tzv. *urban* nebo také last-mile logistiky. Trendem tak je velké centrální sklady odstěhovat do vzdálenějších míst, kde je i nižší nájem, a do blízkosti velkých měst naopak přesunout mezisklady pro e-shopy a flexibilní zásobování prodejen, jež bude reagovat na dynamický vývoj poptávky v obchodech. Časté také je, že firmy chtějí na jedno místo soustředit svoji centrálu, showroom i sklad. ***I výrobní firmy hledají kvalitní průmyslové areály, což vše společně vytváří obrovský tlak na poptávku po skladech i mimo prémiové lokality.***

#### 4.1.3 Poptávka po vojenských areálech

- V českých médiích se v letošním roce objevilo několik zajímavých informací z různých armádních kruhů, které mají stejného jmenovatele. A tím je pravděpodobně snaha přehodnotit možná ukvapený rozprodej rozsáhlých vojenských nemovitostí v minulých letech. Armáda tak bude zřejmě chtít skupovat své bývalé a dnes opuštěné areály zpět.

Obrázek 21: Výňatek z domény irozhlas.cz



Zdroj: [https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/momentalni-stav-je-velke-zklamani-kasarna-jsou-zchatrala-armada-chce-skupovat\\_2403220010\\_job](https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/momentalni-stav-je-velke-zklamani-kasarna-jsou-zchatrala-armada-chce-skupovat_2403220010_job)

- Armáda se postupně vrací do kasáren a objektů, které v minulosti opustila. Nedávno oznámila, že chce na záložním letišti v Líních u Plzně vytvořit logistické centrum a základnu aktivních záloh. Projevila zájem také o kasárna v Jihlavě Pístoře, která opustila v listopadu 2003. Areál teď vlastní město, které s armádou jedná o případném prodeji.
- Poslední velitel základny by návrat armády uvítal: „Myslím si, že by to byl krok správným směrem, potažmo i pro město.“
- Souhlasí s ním i primátor Petr Ryška (ODS): „Byli by tady lidé, kteří by město oživil, určitě by něco utratili a třeba by případně mohli i pomoci.“ Původně město uvažovalo o bezúplatném

- převodu. Po armádě ale chtělo například zaplatit sjezd z obchvatů do Pístova nebo novou kanalizaci. Na to ale vojsko zatím nepřistoupilo.
- „Děláme znalecký posudek a potom bude záležet jak na Armádě ČR, jestli je ochotná částku zaplatit, a samozřejmě na zastupitelstvu, jestli bude ochotné to armádě prodat,“ doplňuje Ryška.
  - Mluvčí generálního štábu Magdalena Dvořáková v e-mailu pro Český rozhlas mimo jiné napsala, že zájem armády souvisí se zhoršenou bezpečnostní situací.
  - „Kasárna v Pístově by mohla být objektem využitelným pro výstavbu jednotek teritoriálních sil v kraji a vzhledem k dané lokaci i pro zabezpečení plnění úkolů Armády ČR v rámci schopností poskytovaných služeb hostitelské země aliančním jednotkám,“ vysvětluje.
  - Podle Dvořákové má armáda zájem i o jiné objekty v Česku, které v minulosti opustila. Jedná se například o letiště v Líních nebo v Přerově Bochoři. Je ale možné, že se zájem Armády ČR rozšíří i na jiné areály v celé ČR.

## 4.2 Možnost aplikace ceny obvyklé

- Znalec považuje za relevantní zjistit, zda je možné v případě tohoto znaleckého posudku (ocenění **Bývalého vojenského servisního, skladového, logistického a ubytovací areálu Račice nad Trotinou – Sendražice**), který tvoří soubor nemovitých věcí popsaných v kapitole 3.1.1 tohoto posudku, aplikovat tzv. **cenu obvyklou**, která je velmi často a v mnoha oceněních zmiňována, aniž by bylo známo, zda a v jakém případě je možno ji použít. Znalec níže uvádí přesnou definici ceny obvyklé a pro přehled uvádí i některé závazné pokyny MF ČR, které je nutné k aplikaci ceny obvyklé dodržet.

### 4.2.1 Definice ceny obvyklé dle zákona č. 424/2021 Sb:

- 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.
- Znalec pro doplnění uvádí část závazných pokynů ze strany Min. financí ČR, a to pouze k ceně obvyklé uvedené v §2 zákona č.424/2021 ve znění zákona č. 151/1997 Sb.:

*„Obvyklá cena se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku **v dané lokalitě**, v dané množině skutečně 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. (viz §2 zákona č.424/2021 Sb. – část definice)*

*Množina prvků musí být stanovena z cen za přiměřený časový úsek, kdy prodeje obdobného majetku – srovnatelných nemovitých věcí v lokalitě již proběhly a nelze pracovat a používat informace z **let jiných nebo zcela jiné lokality**.*



*Znamená to, že je nutné, jako základní východisko pro stanovení obvyklé ceny, ke kterému má být ocenění provedeno provést kvalifikovaný výběr vzorků obdobných majetků, aby bylo dosaženo potřebné věrohodnosti (tzn. se statisticky vyhodnocenou spolehlivostí).*

*Znamená to, že z pohledu kvantitativní a kvalitativní analýzy vzorků by se muselo jednat o srovnatelné obdobné pozemky **v dané lokalitě a čase**, způsobilé k budoucí možné výstavbě se srovnatelným standardem.*

*Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu.*

- Na základě jasného znění zákona č.424/2021 Sb. plyne i logický závěr, že porovnání s použitím jediného vzorku, byť i srovnatelného či dokonce takřka identického, nemůže jako důkaz přinést potřebnou spolehlivost.

#### 4.2.2 Závěrečné stanovisko Znalce k aplikaci obvyklé ceny

- Znalec konstatuje, že v dané lokalitě není možné zajistit věrohodné prodeje podobných areálů pro stanovení obvyklé ceny (minimální počet srovnatelných vzorků).
- Znalec proto vyjadřuje názor, že v souladu s provedenou analýzou a vyjádřením Ministerstva financí ČR a také v souladu s novým zákonem o oceňování majetku, **nelze stanovit cenu obvyklou**.
- Znalec se jasně drží obecné zásady, že jaká **báze hodnoty** je při zpracování znaleckého posudku zvolena, ovlivňuje to velkou část všech dalších kroků. Například tedy skutečnost, že pokud je **hledána tržní hodnota, bude to mít vliv na to, jak nakládat se zásadou nestrannosti**, jaké všechny informace je třeba brát v úvahu pro dodržení zásady **komplexnosti**, jaké dílčí části do ocenění zařadit pro dosažení zásady **úplnosti** apod.
- Znalec se z výše uvedených důvodů a současně v souladu s platnými zákony a obecnými zásadami oceňování rozhodl zpracovat znalecký posudek, a to formou stanovení **tržní hodnoty**.

#### 4.3 Místní šetření

- Dne 16. 7. 2024 bylo provedeno místní šetření pouze za přítomnosti Zadavatele. Oba majitelé se na místní šetření nedostavili a nepředali Znalci jediný dokument, stavební výkres ani žádné jiné informace ohledně fungování dotčeného areálu. V rámci místního šetření Znalec provedl prohlídku všech nemovitých věcí, provedl zaměření, pořídil fotodokumentaci a ověřil si aktuální stav celého areálu.

#### 4.4 Výběr metody ocenění

- Výběr metody ocenění vychází zejména z typu a stavu oceňované nemovitosti. Znalec po prostudování předložených informací, dokumentů a podkladů od Zadavatele a dále po místním šetření zjistil, že k Datu ocenění je předmět ocenění, tj. bývalý vojenský servisní, skladový, logistický a ubytovací areál Račice nad Trotinou – Sendražice, který tvoří soubor pozemků a staveb uvedených v kapitole 3.1.1 tohoto posudku, **uzavřen a není zde prováděna žádná činnost**. Výjimku tvoří pronájem železniční vlečky, která byla pronajata na základě smlouvy o pronájmu (viz přílohy). Celý areál je uzamčen a hlídán 24/7 správcem, který v budově č.p. 161 celoročně bydlí. V areálu je prováděna údržba, zejména sekání trávy. Je pravidelně prováděna kontrola všech budov.

- Znalec konstatuje, že v současné době nebyl ve stejné lokalitě a na stejném místě realizován prodej podobného areálu, který má stejné charakteristiky. **Znalec se proto rozhodl použít metodu výnosovou**, která bude počítat s výnosy z budoucích nájmů a tržeb celého areálu. Toto ocenění provádí Znalec na základě vlastního šetření, konzultace s developery a dalšími realitními experty. Znalec tedy oceňuje soubor nemovitých věcí ve stavu, v jakém jsou k datu ocenění, jak jsou popsány v kapitole 3.1.3 tohoto ocenění.

#### 4.5 Odhad tržní hodnoty nemovitých věcí

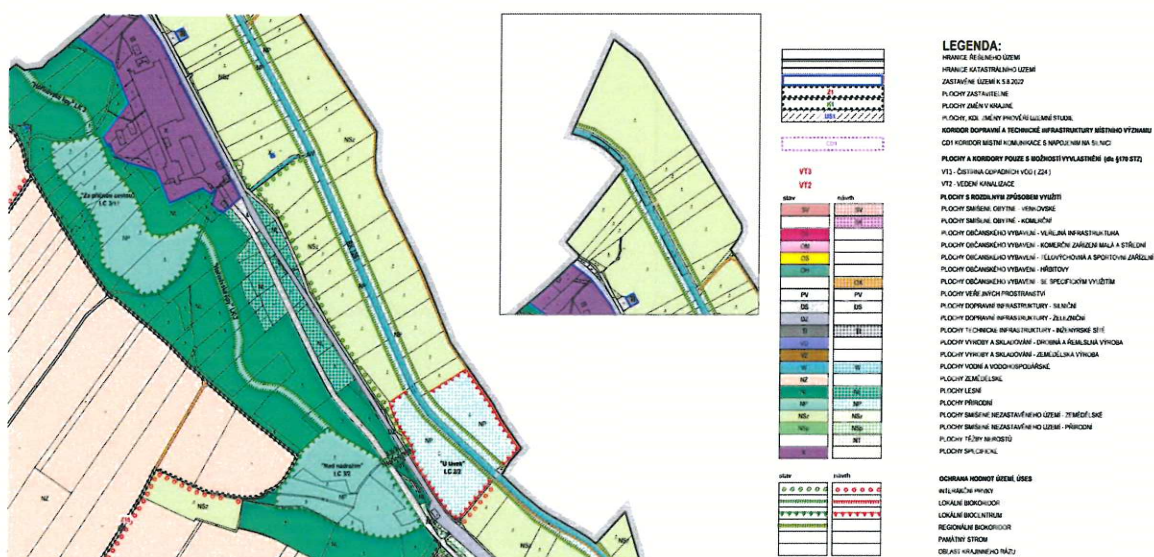
#### 4.5.1 Výnosová metoda

- Znalec potvrzuje, že na základě místního šetření zjistil, že v současné době je soubor nemovitých věcí popsaných v kapitole 3.1.1 tohoto posudku – bývalý **vojenský servisní, skladový, logistický a ubytovací areál Račice nad Trotinou – Sendražice** uzavřen a není v provozu.
- Znalec dále provedl vlastní vyhledání realizovaných nájmu podobných objektů ve stejné lokalitě, které byly realizovány v posledních měsících a považuje je tedy za vypovídající a relevantní použít pro porovnání budoucích výnosů nájmu a použití výnosové metody. Toto srovnání provádí Znalec na základě vlastního šetření, konzultace s developery a dalšími realitními experty.

#### 4.5.2 Odhad tržní hodnoty pozemků – podklad pro zjištění výnosové hodnoty

- Znalec musí provést odhad tržní hodnoty pozemků, na kterých jsou umístěny stavby (jsou součástí pozemku), se kterými bude Znalec počítat pro budoucí výnosy. Podle územního plánu obcí Sendražice a Račice nad Trotinou, jsou plochy celého areálu, popsaného v kapitole 3.1.1 tohoto posudku, začleněny do ploch **X – specifické**, což znamená umístění staveb zvláštního určení pro zajištění obranyschopnosti a bezpečnosti státu, civilní ochrany a sklady. Další využití je popsáno níže v popisu.

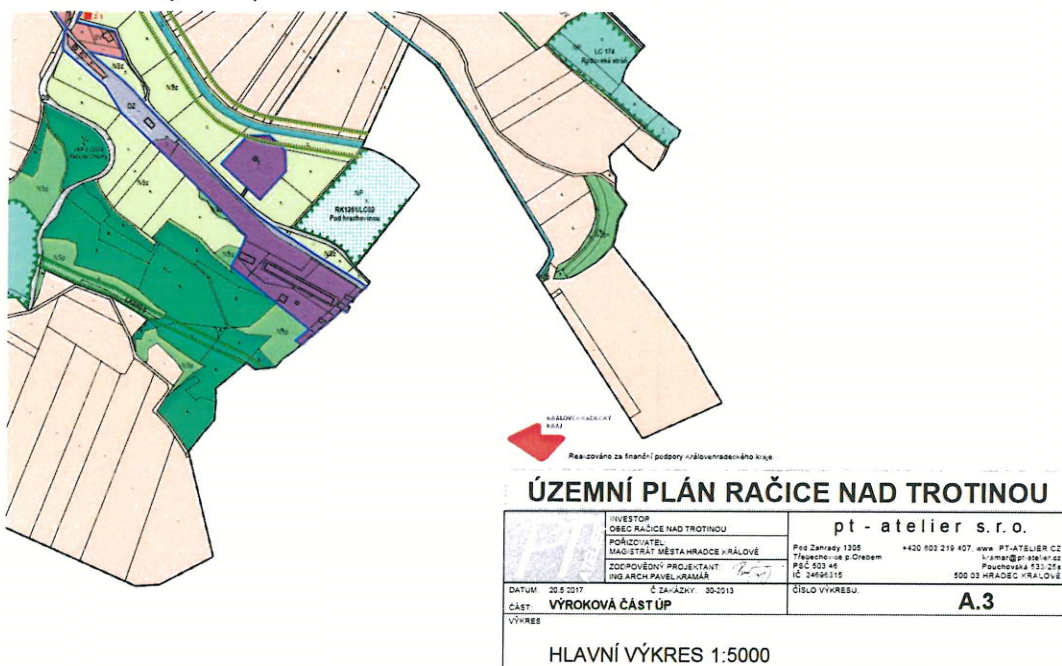
**Obrázek 22: Platný územní plán obce Sendražice**



Zdroj: Územní plán obce Sendražice



Obrázek 23: Platný územní plán obce Račice nad Trotinou



## X PLOCHY SPECIFICKÉ

## hlavní využití

Stavby zvláštního určení pro zajištění obranyschopnosti a bezpečnosti státu, civilní ochrany, sklady.

## přípustné využití:

- stavby pro služby výrobní i nevýrobní
- stavby skladů
- místní a účelové komunikace;
- garáže, odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily související s hlavním využitím;
- komunikace pro pěší;
- stavby a zařízení technické infrastruktury související s hlavním využitím;
- doprovodná zeleň.

## podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro bydlení za podmínky, že se jedná o bydlení správců budov či areálů;
- stavby a zařízení občanského vybavení za podmínky, že souvisí se stavbou nebo zařízením v hlavním využití a jsou integrované do výrobních objektů či areálů, zejména stavby a zařízení ubytovacích zařízení, stavby a zařízení pro stravování, pro obchod, pro služby, apod.;
- stavby s příslušnými pozemky pro krátkodobé skladování odpadů (sběrné dvory) za podmínky nenarušení ochrany přírody a krajiny
- fotovoltaické elektrárny za podmínky umístění panelů na budově;
- vodní plochy a vodní toky za podmínky, že přímo souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím a plocha nepřesáhne 1000 m<sup>2</sup>.

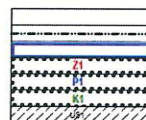
## nepřípustné využití:

- ostatní stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

## podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, stanovení rozmezí

## výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití:

- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch max. 60%
- výšková hladina zastavby max. ZNP a podkrovi
- architektonicky objekty budou mít charakter výstavby typický pro řešené území



## LEGENDA:

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 3.8.2016

PLOCHY ZASTAVITELNÉ

PLOCHY PŘESTAVBY

PLOCHY ZMĚNY KRAJINÉ

PLOCHY, KDE ZMĚNY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - Komerční zařízení, MALÁ A STŘEDNÍ

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNA A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRŠTOVY

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNICNÍ

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - NĚKTERÉ SÍTĚ

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY LESNÍ

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ

PLOCHY SPECIFICKÉ

OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ ÚSES

INTERAKČNÍ PRVKY

LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

LOKÁLNÍ BIOCENTRUM

REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR

REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM

Zdroj: Územní plán obce Račice nad Trotinou

- Znalec musí provést odhad tržní hodnoty pozemků, na kterých jsou umístěny stavby (jsou součástí pozemku), se kterými bude Znalec počítat pro budoucí výnosy. Podle územního plánu obcí Sendražice a Račice nad Trotinou, jsou plochy celého areálu, popsáno v kapitole 3.1.1 tohoto posudku, začleněny do ploch X – specifické, což znamená umístění staveb zvláštního určení pro zajištění obranyschopnosti a bezpečnosti státu, civilní ochrany, sklady.



#### 4.5.2.1 Přehled podobných prodejů pozemků v lokalitě

##### 4.5.2.1.1 Prodej pozemku pro komerční výstavbu – okres Hradec Králové (výměra 9 800 m<sup>2</sup>), cena 9 800 000,- Kč (1 000,- Kč/m<sup>2</sup>)

Obrázek 24: Podobné prodeje pozemků – pozemek pro komerční výstavbu (9 800 m<sup>2</sup>)



##### 4.5.2.1.2 Prodej pozemku pro komerční výstavbu – okres Hradec Králové (výměra 22 324 m<sup>2</sup>), cena 10 938 760,- Kč (490,- Kč/m<sup>2</sup>)

Obrázek 25: Podobné prodeje pozemků – pozemek pro komerční výstavbu (22 324 m<sup>2</sup>)





**4.5.2.1.3 Prodej pozemku pro komerční výstavbu – okres Hradec Králové (výměra 14 200 m<sup>2</sup>), cena 21 158 000,- Kč (1 490,- Kč/m<sup>2</sup>)**

Obrázek 26: Podobné prodeje pozemků – pozemek pro komerční výstavbu (14 200 m<sup>2</sup>)



**4.5.2.2 Stanovení odhadu tržní hodnoty zastavěných pozemků v areálu**

- Znalec na základě šetření, analýz a porovnání prodejů podobných pozemků v blízké lokalitě došel ke zjištění, že cenový rozptyl tržní hodnoty pozemků určených ke komerční výstavbě leží v pásmu 950 Kč/m<sup>2</sup> až 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Znalec po důkladném zvážení a vzhledem ke specifické poloze pozemků v místě **bývalého vojenského servisního, skladového, logistického a ubytovacího areálu Račice nad Trotinou - Sendražice**, odhaduje jednotkovou tržní hodnotu zastavěných pozemků nacházejících se v katastrálním území Račice nad Trotinou a Sendražice u Smiřic, a to na částku **1 000,- Kč/m<sup>2</sup>**. V tabulce 10 Znalec uvádí souhrn zastavěných pozemků u využitelných staveb v areálu, které budou použity pro výpočet výnosové hodnoty.

Tabulka 10: Využitelné stavby – zastavěné pozemky – souhrn

| Pozemky – zastavěné (stavby)                                          | Výměra                      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| parc.č.st.111 - budova ostrahy stavba č.p. 161                        | 125 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.111/2 - překladiště u vlečky, sklad                         | 2.994 m <sup>2</sup>        |
| parc.č.st.141 - skladovací hala                                       | 363 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.142 - garáže                                                | 157 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.111/6, parc.č.st.113/2 - hala pro servis kolejových vozidel | 139 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.111/7, parc.č.st.113/1 - garáže                             | 228 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.113/4 - ubytovna, jídelna                                   | 231 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.113/5 - sklady                                              | 266 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.113/7 - servisní a montážní haly, sklady                    | 10.026 m <sup>2</sup>       |
| parc.č.st.113/14 - skladová a administrativní budova                  | 2.022 m <sup>2</sup>        |
| parc.č.st.113/18 - správní budova                                     | 157 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.113/20 - servisní budova                                    | 156 m <sup>2</sup>          |
| parc.č.st.188 - garáže                                                | 82 m <sup>2</sup>           |
| <b>Celkem</b>                                                         | <b>16.946 m<sup>2</sup></b> |

- Znalec na základě výsledného šetření a analýzy stanovuje výměru využitelných zastavěných pozemků nacházejících se v katastrálních územích Račice nad Trotinou a Sendražice u Smiřic, v místě **bývalého vojenského servisního, skladového, logistického a ubytovacího areálu Račice nad Trotinou - Sendražice**, a to v ploše 16 946 m<sup>2</sup>. Znalec tímto stanovuje výslednou tržní hodnotu výše uvedených zastavěných pozemků potřebnou pro celkový výpočet výnosové hodnoty celého areálu a to ve výši 16 946 x 1 000,- Kč = **16 946 000,- Kč**.



#### 4.5.3 Přehled realizovaných pronájmů podobných areálů a ploch ve stejné lokalitě

##### 4.5.3.1 Skladovací budovy o užitné ploše 1 432 m<sup>2</sup> – Pražské předměstí, Hradec Králové

- Skladovací a logistický prostor, umístěný v areálu Fotochema HK. Cena nájmu činí 648,- Kč/m<sup>2</sup>/rok + energie.

Obrázek 27: Realizované pronájmy podobných areálů a ploch – skladovací budovy (1 432 m<sup>2</sup>)



##### 4.5.3.2 Skladovací budovy o užitné ploše 17 000 m<sup>2</sup> – Plotišť n/Labem, Hradec Králové

- Skladovací areál před rekonstrukcí, podlaha s vysokou nosností, příjezd a parkování TIR. Cena nájmu činí 1 140,- Kč/m<sup>2</sup>/rok + energie.

Obrázek 28: Realizované pronájmy podobných areálů a ploch – skladovací budovy (17 000 m<sup>2</sup>)



##### 4.5.3.3 Kanceláře, zázemí, ubytovna 120 m<sup>2</sup> – Kukleny, Hradec Králové

- Prostory pro ubytování, kanceláře, zázemí. Temperováno, sociální zázemí, příjezd a parkování. Cena nájmu činí 1 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok + energie.

Obrázek 29: Realizované pronájmy podobných areálů a ploch – kanceláře, zázemí, ubytovna (120 m<sup>2</sup>)





#### 4.5.3.4 Skladovací zpevněná plocha s vlečkou 10 000 m<sup>2</sup> – Kukleny, Hradec Králové

- Skladovací a odstavná zpevněná plocha umístěná v blízkosti Hradce Králové. Parkování TIR, vozidel, možnost využití služeb vlečky apod. Cena nájmu činí **156,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** + služby.

Obrázek 30: Realizované pronájmy podobných areálů a ploch – skladovací budovy (10 000 m<sup>2</sup>)



#### 4.5.3.5 Skladovací plachtová hala s pozemkem o užitné ploše 1 200 m<sup>2</sup> – Slezské předměstí, Hradec Králové

- Plachtová skladovací hala 90 m<sup>2</sup> s pozemkem. Sociální zázemí, parkoviště, uzavřený areál.
- Cena nájmu činí **168,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** + služby.

Obrázek 31: Realizované pronájmy podobných areálů a ploch – skladovací plachtová hala s pozemkem (1 200 m<sup>2</sup>)



#### 4.5.4 Stanovení jednotkového nájemného na základě průzkumu realizovaných pronájmů podobných areálů ve stejné lokalitě, stanovení jednotkové ceny v Kč/m<sup>2</sup>

- Znalec na základě výše uvedeného průzkumu trhu, porovnání cen a provedené analýze a vzhledem k technickému stavu oceňovaných skladových prostor, budov a pozemků, stanovuje obvyklé jednotkové nájemné, a to ve výši **1 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** (obytné prostory – temperované),

600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (obytné prostory – netemperované), 420,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (skladovací prostory – netemperované s využitím železniční vlečky), 160,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (zpevněné plochy venkovní s využitím železniční vlečky).

#### 4.5.5 Výpočet hodnoty souboru pozemků se stavbami výnosovou metodou

Tabulka 11: Budoucí výnosy z pronájmu

| Zatřídění prostoru                                                    | Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> ) | Obvyklé jednotkové nájemné (Kč /m <sup>2</sup> /rok) | Roční nájemné (Kč/rok) |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------|
| Obytné prostory temperované                                           | 110 m <sup>2</sup>                      | 1.200,- Kč                                           | 132 000,- Kč           |
| Obytné prostory netemperované                                         | 462 m <sup>2</sup>                      | 600,- Kč                                             | 277 200,- Kč           |
| Garáže netemperované                                                  | 430 m <sup>2</sup>                      | 420,- Kč                                             | 180 600,- Kč           |
| Skladovací prostory, dílny netemperované s využitím železniční vlečky | 23 155 m <sup>2</sup>                   | 420,- Kč                                             | 9 725 100,- Kč         |
| Zpevněné plochy venkovní s využitím železniční vlečky                 | 2 500 m <sup>2</sup>                    | 160,- Kč                                             | 400 000,- Kč           |
| <b>Celkové roční výnosy</b>                                           |                                         |                                                      | <b>10 714 900,- Kč</b> |

Tabulka 12: Přehled obvyklých nákladů na údržbu a obnovu nemovitých věcí v místě

| Typ prostor                       | Náklady v Kč/m <sup>2</sup> /rok |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Obytné prostory                   | 150,- Kč                         |
| Skladovací prostory netemperované | 100,- Kč                         |
| Zpevněné plochy venkovní          | 20,- Kč                          |

Tabulka 13: Náklady provozu

| Zatřídění prostoru                                | výměra m <sup>2</sup> | jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> /rok | Roční náklady Kč/rok  |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Obytné, sociální zázemí, dílny                    | 572                   | 150,- Kč                                  | 85 800,- Kč           |
| Skladovací prostory netemperované                 | 23 585                | 75,- Kč                                   | 1 768 875,- Kč        |
| Zpevněné plochy venkovní                          | 2 500                 | 20,- Kč                                   | 50 000,- Kč           |
| <b>Celkové náklady na údržbu, opravy a servis</b> |                       |                                           | <b>1 904 675,- Kč</b> |
| Roční náklady na správu a provoz (3 % z výnosů)   |                       |                                           | 321 447,- Kč          |
| Roční náklady na pojištění stavby (odhad)         |                       |                                           | 98 700,- Kč           |
| Roční náklady na daň z nemovitých věcí (odhad)    |                       |                                           | 75 400,- Kč           |
| Neobsazenost                                      |                       |                                           | 6 % (642 894,- Kč)    |
| <b>Celkové roční náklady</b>                      |                       |                                           | <b>3 043 116,- Kč</b> |

Tabulka 14: Celkový čistý roční výnos

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Výnosy z pronájmu                | 10 714 900,- Kč       |
| Náklady celkem                   | 3 043 116,- Kč        |
| <b>Celkový čistý roční výnos</b> | <b>7 671 784,- Kč</b> |

#### Výnosová metoda ocenění při možném tempu růstu výnosu nemovitých věcí

$$VHN = \check{C}V \times \frac{1 - (1 + g / 1 + r)^n}{r - g} + HP / (1 + r)^n$$

kde:

VHN.....výnosová hodnota nemovitosti

ČV.....čistý roční výnos nemovitosti

n.....zůstatková doba (ekonomická životnost – znalec uvažuje 30 let)

r.....míra výnosnosti (Znalec na základě analýzy stanovil yield ve výši 6,00 % p.a.)

g.....tempo růstu trvalého výnosu (1,00 % p.a.)

HP.....tržní hodnota pozemku (16 946 000,- Kč)

$$VHN = (7\,671\,784 \times 15,312) + 16\,946\,000 / 5,7434 = 117\,470\,357 + 2\,950\,518 = 120\,420\,875,- \text{ Kč}$$



#### 4.5.6 Výsledná výnosová hodnota souboru nemovitých věcí

- Výsledná výnosová hodnota souboru nemovitých věcí, uvedených v kapitole 3.1.1 tohoto posudku, vše v jednotném funkčním celku, činí 120 420 875,- Kč.

#### 4.6 Ocenění práv a závad

- Úkolem Znalce je dále ocenit práva a závady vážnoucí na některých oceňovaných nemovitých věcech, tak jak jsou zaznamenány na LV č. 372 pro katastrální území Račice nad Trotinou a dále na LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic.

##### 4.6.1 Smlouva o věcném břemeni pod V-5851/2023-602 a V-7884/2023-602

(LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic)

- a) *Věcné břemeno výlučného doživotního bezplatného užívání* (V-5851/2023-602) pro Tomáš Dopirák, Bernolákova 2360/17 C, Košice 040 11, RČ 880322/8995 (smlouva o věcném břemeni je součástí příloh). Toto věcné břemeno se týká níže uvedených nemovitých věcí:
- pozemek **parc.č.st.111** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 125 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba **č.p. 161** (jiná stavba), dále pozemek **parc.č.st.113/7** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 10 026 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba), dále pozemek **parc.č.st.113/14** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 2 022 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba) a pozemek **parc.č.879** (ostatní plocha) o výměře 719 m<sup>2</sup>.

Obrázek 32: Věcná břemena (LV č. 9, k.ú. Sendražice u Smiřic)



Zdroj: NSG Morison

- Znalec šetřením zjistil, že se jedná o dvě hlavní a svou zastavěnou plochou o největší stavby v areálu (parc.č.st.113/7 a parc.č.113/14) a dále se jedná o jedinou temperovanou stavbu v areálu, kterou je vrátnice, stavba č.p. 161 (součást pozemku parc.č.st.111). Znalec dále zjistil, že ke stavbám na pozemcích (parc.č.st.113/7 a parc.č.113/14) není zřízeno věcné břemeno - právo chůze a jízdy, tudíž k těmto stavbám není reálný přístup. Ke stavbě č.p. 161 (součást pozemku parc.č.st.111), věcné břemeno - právo chůze a jízdy zřízeno je.
  - Znalec po důkladné analýze výše uvedených záznamů a dotčených smluv a také z důvodu nedostatečně zajištěných podmínek pro užívání, zejména nezajištění přístupu k některým objektům, oceňuje výše uvedená práva vyplývající z výše citované smlouvy o věcném břemeni podle § 16b, Zákona č. 151/1997 Sb. a dále podle § 39a, odstavec 4, Vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) a to paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.
- b) *Věcné břemeno nevýhradního užívání - povinnost strpět právo chůze a jízdy* (V-7884/2023-602) pro Tomáš Dopirák, Bernolákova 2360/17 C, Košice 040 11, RČ 880322/8995 (smlouva o věcném břemeni je součástí příloh). Toto věcné břemeno se týká níže uvedených nemovitých věcí:

- pozemek **parc.č.585/18** (ostatní plocha) o výměře 438 m<sup>2</sup> a dále pozemek **parc.č.1122** (ostatní plocha) o výměře 12 225 m<sup>2</sup>.
- Znalec šetřením zjistil, že v případě pozemku **parc.č.1122** (ostatní plocha) o výměře 12 225 m<sup>2</sup> se jedná o příjezdovou asfaltovou komunikaci, která je pokračováním veřejné komunikace (od vstupní závory) vedoucí ze směru od Hradce Králové, případně Sendražic. V případě pozemku **parc.č.585/18** (ostatní plocha) o výměře 438 m<sup>2</sup> se jedná o komunikaci uvnitř areálu navazující na příjezdovou komunikaci (pozemek parc.č.1122).

Obrázek 33: Fotodokumentace (pozemky parc. č. 1122 a parc.č. 585/18)



Zdroj: NSG Morison

- Znalec po důkladné analýze výše uvedených záznamů a dotčených smluv, oceňuje výše uvedená práva vyplývající z výše citované smlouvy o věcném břemeni podle § 16b, Zákona č. 151/1997 Sb. a dále podle § 39a, odstavec 4, Vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) a to paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

#### 4.6.2 Smlouva o věcném břemeni pod V-5853/2023-602

(LV č. 372 Račice nad Trotinou a LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic)

- a) *Věcné břemeno výlučného doživotního bezplatného užívání* (V-5853/2023-602) pro Ing. Pavol Kopačka, Karpatská 40/125, Marianka 900 33, RČ 960121/1301 (smlouva o věcném břemeni je součástí příloh). Toto věcné břemeno se týká níže uvedených nemovitých věcí:
  - pozemek **parc.č.st.111/6** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 121 m<sup>2</sup> (k.ú. Račice nad Trotinou), na pozemku je umístěna část stavby bez č.p./č.ev. (jiná stavba), část stavby je umístěna také na pozemku **parc.č.st.113/2** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 18 m<sup>2</sup> (k.ú. Sendražice u Smiřic), dále pozemek **parc.č.st.111/7** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 131 m<sup>2</sup> (k.ú. Račice nad Trotinou), na pozemku je umístěna část stavby bez č.p./č.ev. (jiná stavba), část stavby je umístěna také na pozemku **parc.č.st.113/1** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 97 m<sup>2</sup> (k.ú. Sendražice u Smiřic).



Obrázek 34: Věcná břemena (LV č. 372 Račice nad Trotinou a LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic)



Zdroj: NSG Morison

- Znalec šetřením zjistil, že se jedná o dvě stavby, první je servisní hala pro kolejová vozidla, která je umístěna na pozemcích v rozdílných katastrálních územích (parc.č.st.111/6 a parc.č.st.113/2) a dále se jedná o stavbu garáží, která je také umístěna na pozemcích v rozdílných katastrálních územích (parc.č.st.111/7 a parc.č.st.113/1). Znalec dále zjistil, že k oběma výše citovaným stavbám není zřízeno věcné břemeno – právo chůze a jízdy, tudíž k těmto stavbám není reálný přístup.
- Znalec dále šetřením zjistil, že obě výše uvedené stavby (servisní hala pro kolejová vozidla, která je umístěna na pozemcích v rozdílných katastrálních územích, parc.č.st.111/6 v katastrálním území Račice nad Trotinou, a dále parc.č.st.113/2 v katastrálním území Sendražice u Smiřic) a dále (stavba garáží, která je umístěna na pozemcích v rozdílných katastrálních územích, parc.č.st.111/7 v katastrálním území Račice nad Trotinou, a dále parc.č.st.113/1 v katastrálním území Sendražice u Smiřic) byly na základě nájemní smlouvy ze dne 26.3.2024 pronajaty panu Vojtěchovi Humlíčkovi.
- Znalec prohlašuje, že není oprávněn posuzovat platnost jakýchkoliv uzavřených smluv (smlouva o věcném břemeni, nájemní smlouva atd.) z hlediska jejich případných právních vad.
- Znalec po důkladné analýze výše uvedených záznamů a dotčených smluv a také z důvodu nedostatečně zajištěných podmínek pro užívání, zejména nezajištění přístupu k některým objektům, oceňuje výše uvedená práva vyplývající z výše citované smlouvy o věcném břemeni podle § 16b, Zákona č. 151/1997 Sb. a dále podle § 39a, odstavec 4, Vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) a to paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.
- b) *Věcné břemeno nevýhradního užívání - povinnost strpět právo chůze a jízdy* (V-5853/2023-602) pro Ing. Pavol Kopačka, Karpatská 40/125, Marianka 900 33, RČ 960121/1301 (smlouva o věcném břemeni je součástí příloh). Toto věcné břemeno se týká níže uvedených nemovitých věcí:
  - pozemek **parc.č.585/18** (ostatní plocha) o výměře 438 m<sup>2</sup> a dále pozemek **parc.č.1122** (ostatní plocha) o výměře 12 225 m<sup>2</sup>.
  - Znalec šetřením zjistil, že v případě pozemek **parc.č.1122** (ostatní plocha) o výměře 12 225 m<sup>2</sup> se jedná o příjezdovou asfaltovou komunikaci, která je pokračováním veřejné komunikace (od vstupní závory) vedoucí ze směru od Hradce Králové, případně Sendražic. V případě pozemek **parc.č.585/18** (ostatní plocha) o výměře 438 m<sup>2</sup> se jedná o komunikaci uvnitř areálu navazující na příjezdovou komunikaci (pozemek parc.č.1122).



Obrázek 35: Fotodokumentace (pozemky parc. č. 1122 a parc.č. 585/18)



- Znalec po důkladné analýze výše uvedených záznamů a dotčených smluv, oceňuje výše uvedená práva vyplývající z výše citované smlouvy o věcném břemeni podle § 16b, Zákona č. 151/1997 Sb. a dále podle § 39a, odstavec 4, Vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) a to paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

#### 4.7 Ocenění nájemního práva

##### 4.7.1 Smlouva o pronájmu železniční vlečky

- Úkolem Znalce je současně ocenit „Smlouvu o pronájmu železniční vlečky“. Znalec již v kapitole 3.1.3.14 tohoto posudku velmi důkladně popisuje detaily samotné železniční vlečky Račice.
- Znalec při zjišťování skutečností, cen, podmínek fungování a dalších detailů při správě a provozování železniční vlečky oslovil desítky provozovatelů. Ocenění samotného nájmu železniční vlečky je poměrně složité a velmi nestandardní vzhledem k tomu, že vlečky jako takové se v ČR téměř nepronajímají. Navíc železniční vlečka je v podstatě „neuchopitelný“ objekt, protože to není stavba, není nijak zapsána v KN atd. V ČR jsou provozovány možná stovky železničních vleček. Jsou vždy součástí nějakého výrobního nebo skladového areálu, kde slouží jako doplňková služba při expedici zboží, materiálu a surovin. Znalec zjistil, že je možné si objednat jakékoliv služby od provozovatelů železničních vleček, ale vždy jen služby (nakládku, vykládku, transfer zboží, materiálu a služeb), ale nikoliv pronajmout vlečku jako takovou. Znalec svým šetřením nicméně zjistil, že „Smlouva o pronájmu železniční vlečky“ uzavřená dne 30. 1. 2024 (smlouva uvedena v příloze), je platná a cena nájmu 15 000,- Kč/měsíčně odpovídá tržní hodnotě.

##### 4.7.2 Smlouva o nájmu dílny

- Úkolem Znalce je současně ocenit „Smlouvu o nájmu dílny“ uzavřenou dne 26. 3. 2024 mezi  
Vlastníky:  
**Milan Kopačka**, Karpatská 40/125, Marianka, Slovenská republika, PSČ 900 33  
(majitel nemovitých věcí uvedených na LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic a dále nemovitých věcí uvedených na LV č. 372 pro katastrální území Račice nad Trotinou)  
a  
**Csaba Menyhárt**, Gaštanová 937/6, Štúrovo, Slovenská republika, PSČ 943 01  
(majitel nemovitých věcí uvedených na LV č. 190 pro katastrální území Račice nad Trotinou)  
a



Nájemcem:

**Vojtěch Humlíček**, IČ 728 86 323,  
Milady Horákové 271, Hradec Králové PSČ 500 06.

- **Předmětem nájmu 1** je pozemek **parc.č.st.141** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 363 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (skladovací hala) a dále pozemek **parc.č.st.142** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 157 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (garáže), vše zapsáno na LV č. 190 pro katastrální území Račice nad Trotinou, obec Račice nad Trotinou, okres Hradec Králové.
- **Předmětem nájmu 2** je část pozemku **parc.č.958** (ostatní plocha) o výměře 1 300 m<sup>2</sup> (katastrální území Račice nad Trotinou, LV č. 372) a dále stavby bez č.p./č.ev. (jiná stavba – garáž), která je umístěna na pozemku **parc.č.st.111/7** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 131 m<sup>2</sup> (katastrální území Račice nad Trotinou, LV č. 372) a současně na pozemku **parc.č.st.113/1** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 97 m<sup>2</sup> (katastrální území Sendražice u Smiřic, LV č. 9), okres Hradec Králové.
- Znalec výše citované nemovité věci ocenil jako součást jednotného funkčního celku „**Bývalý vojenský servisní, skladový, logistický a ubytovací areál Račice nad Trotinou – Sendražice**“ a to metodou výnosovou, a tudíž může použít data z tohoto ocenění pro ocenění práva nájmu.

**4.7.2.1 Předmět nájmu 1**

- Znalec v kapitole 4.5.5 provedl výnosové ocenění využitelných staveb, kde jsou zahrnuty i stavby, které tvoří „**předmět nájmu 1**“. Celková využitelná plocha „předmětu nájmu 1“ činí 517 m<sup>2</sup>. Jednotková cena určená Znalcem činí 420,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Výsledná hodnota činí 517 x 420 = 217 140,- Kč/rok.
- **Ocenění práva nájmu – předmět nájmu 1 dle Znalce činí 217 140,- Kč/ročně.**

**4.7.2.2 Předmět nájmu 2**

- Znalec v kapitole 4.5.5 provedl výnosové ocenění využitelných staveb a pozemků, kde je zahrnuta i stavba a pozemky, které tvoří „**předmět nájmu 2**“. Celková využitelná plocha „předmětu nájmu 2“ činí u stavby 201 m<sup>2</sup> a u pozemků 1 300 m<sup>2</sup>. Jednotková cena pro stavbu určená Znalcem činí 420,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a u pozemků činí 160,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Výsledná hodnota činí (201 x 420) + (1 300 x 160) = 217 140,- Kč/rok.
- **Ocenění práva nájmu – předmět nájmu 2 dle Znalce činí 292 420,- Kč/ročně**

## 5 Odůvodnění

### 5.1 Interpretace výsledků

- Zadaným znaleckým úkolem bylo ocenit:
  - a) nemovité věci uvedené pod bodem III. výroku usnesení č.j. 195 EX 153/24-43 cenou obvyklou a nebude-li to možné, potom tržní hodnotou, a to včetně jejich příslušenství;
  - b) jednotlivá práva a závady uvedené pod bodem IV. výroku usnesení č.j. 195 EX 153/24-43 cenou obvyklou a nebude-li to možné, potom tržní hodnotou.
- Tržní hodnota výše uvedeného souboru nemovitých věcí, tj. pozemků a staveb – bývalý vojenský servisní, skladový, logistický a ubytovací areál Račice nad Trotinou – Sendražice, v jednotném funkčním celku činí 120 420 875 Kč.
- Hodnota práv a závad váznoucích na některých oceňovaných nemovitých věcech, tak jak jsou zaznamenány na LV č. 372 pro katastrální území Račice nad Trotinou a dále na LV č. 9 pro katastrální území Sendražice u Smiřic, byla oceněna nulovou hodnotou.
- Smlouva o pronájmu železniční vlečky uzavřená dne 30. 1. 2024 (smlouva uvedena v příloze), je platná a cena nájmu 15 000,- Kč/měsíčně odpovídá tržní hodnotě.
- Smlouva o pronájmu dílny (smlouva uvedena v příloze) byla oceněna následovně:
  - Ocenění práva nájmu – předmět nájmu 1 dle Znalce činí 217 140,- Kč/ročně.
  - Ocenění práva nájmu – předmět nájmu 2 dle Znalce činí 292 420,- Kč/ročně.

### 5.2 Kontrola postupu Znalce

- Pro zodpovězení odborné otázky Zadavatele (splnění znaleckého úkolu) bylo postupováno s obecně doporučovanými postupy a standardy daného oboru a odvětví a také v souladu s § 52 písm. a) až e) Vyhláška č. 503/2020 Sb.:
  - Znalec ověřil, zda zadaná odborná otázka Zadavatele není v rozporu s rozsahem jeho znaleckého oprávnění, které vychází ze stavu zapsaného Ministerstvem spravedlnosti ČR v seznamu znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů k datu zpracování znaleckého posudku.
  - Znalec ověřil, zda není podjatý ve smyslu ust. § 18 odst. 1 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění a zda je nezávislý na předmětu tohoto znaleckého posudku.
  - Znalec vybral zdroje dat potřebné k odpovědi na zadavatelem zadanou odbornou otázku. Ověření věrohodnosti získaných informací provedl výběrovým způsobem v rozsahu přiměřeném znaleckému úkolu a oboru a odvětví, ve kterém je znalecký posudek podán.
  - Znalec v kapitole Nález prezentoval získaná a zpracovaná data, přičemž kompletní výčet podkladů a zdrojů uvedl v kapitole Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis. Vzhledem k provázanosti jednotlivých kroků a na sebe navazujících analýz obvykle tvořící znalecké posudky v daném oboru a odvětví nelze vzhledem k požadavku na přehlednost posudku v některých oblastech jednoznačně rozdělit nálezovou a posudkovou část. Prezentace



zpracovaných informací, které souvisejí s následnými analýzami, proto znalec uvedl až v posudkové části.

- Znalec v kapitole Posudek provedl analýzy získaných a zpracovaných dat a aplikoval obecně doporučované postupy a metody daného oboru a odvětví, jejichž použití odůvodnil, a to s cílem odpovědět na Zadavatelem zadanou znaleckou otázku.
- Znalec v kapitole Odůvodnění interpretoval výsledky provedených analýz a aplikovaných metod, které směřují k odpovědi na Zadavatelem zadanou odbornou otázku (splnění znaleckého úkolu).
- V kapitole Závěr Znalec citoval zadanou odbornou otázku Zadavatele a uvedl odpověď, ke které dospěl na základě uvedeného postupu.

## 6 Závěr

### Odborná otázka Zadavatele (znalecký úkol):

- Odbornou otázkou Zadavatele (znaleckým úkolem) bylo ocenit:
  - a) nemovité věci uvedené pod bodem III. výroku usnesení č.j. 195 EX 153/24-43 cenou obvyklou a nebude-li to možné, potom tržní hodnotou, a to včetně jejich příslušenství;
  - b) jednotlivá práva a závady uvedené pod bodem IV. výroku usnesení č.j. 195 EX 153/24-43 cenou obvyklou a nebude-li to možné, potom tržní hodnotou.

### Odpověď na zadanou odbornou otázku Zadavatele:

- Z provedeného šetření vyplývají následující závěry, v rámci kterých byl zodpovězen znalecký úkol.
  - a) Tržní hodnota nemovitých věcí uvedených pod bodem III. výroku usnesení č.j. 195 EX 153/24-43, a to včetně jejich příslušenství, k datu ocenění 16. 7. 2024 činí:

**120 420 875,- Kč**

(slovy: jedno sto dvacet milionů čtyři sta dvacet tisíc osm set sedmdesát pět korun českých)

- b) Tržní hodnota práv a závad váznoucích na oceňovaných nemovitých věcech, jež jsou předmětem ocenění:

Smlouva o věcném břemeni pod V-5851/2023-602 a V-7884/2023-602 (LV 372 k.ú. Račice nad Trotinou):

**10 000,- Kč**

(slovy: deset tisíc korun českých)

Smlouva o věcném břemeni pod V-5853/2023-602 (LV č. 9 k.ú. Sendražice u Smiřic):

**10 000,- Kč**

(slovy: deset tisíc korun českých)



Nájemní práva – smlouva o pronájmu železniční vlečky:

**15 000,- Kč/měsíc**

(slovy: patnáct tisíc korun českých za jeden měsíc)

Nájemní práva – smlouva o pronájmu dílny – předmět nájmu 1:

**217 140,- Kč/rok**

(slovy: dvě stě sedmnáct tisíc jedno sto čtyřicet korun českých za jeden rok)

Nájemní práva – smlouva o pronájmu dílny – předmět nájmu 2:

**292 420,- Kč/rok**

(slovy: dvě stě devadesát dva tisíc čtyři sta dvacet korun českých za jeden rok)

## 7 Seznam příloh

- Příloha č. 1 - Výpisy z katastru nemovitostí, snímky pozemkové mapy
- Příloha č. 2 - Fotodokumentace
- Příloha č. 3 - Smlouva o věcném břemeni + zúžení
- Příloha č. 4 - Smlouva o věcném břemeni
- Příloha č. 5 - Smlouva o pronájmu železniční vlečky
- Příloha č. 6 - Nájemní smlouva (dílna)



## Příloha č. 1 - Výpisy z katastru nemovitostí, snímky pozemkové mapy

## List vlastnictví č. 9, katastrální území Sendražice u Smiřic



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570796 Sendražice

Kat.území: 747408 Sendražice u Smiřic

List vlastnictví: 9

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                                           | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                     |               |       |
| Kopačka Milan, 40/125 Karpatská, 90033 Marianka, Slovenská republika | 571228        |       |

## B Nemovitosti

| Pozemky                                                                       | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|----------------------------------------------|
| Parcela                                                                       |            |                            |                |                                              |
| St. 111                                                                       | 125        | zastavěná plocha a nádvoří |                | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: Sendražice, č.p. 161, jiná st.                            |            |                            |                |                                              |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 111                                         |            |                            |                |                                              |
| St. 113/1                                                                     | 97         | zastavěná plocha a nádvoří |                | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 372 k.ú. Račice nad Trotinou    |            |                            |                |                                              |
| St. 113/2                                                                     | 18         | zastavěná plocha a nádvoří |                | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 372 k.ú. Račice nad Trotinou |            |                            |                |                                              |
| St. 113/3                                                                     | 63         | zastavěná plocha a nádvoří |                | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb                                       |            |                            |                |                                              |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/3                                       |            |                            |                |                                              |
| St. 113/4                                                                     | 231        | zastavěná plocha a nádvoří |                | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: bez čp/če, adminis.                                       |            |                            |                |                                              |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/4                                       |            |                            |                |                                              |
| St. 113/5                                                                     | 266        | zastavěná plocha a nádvoří |                | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.                                       |            |                            |                |                                              |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/5                                       |            |                            |                |                                              |
| St. 113/7                                                                     | 10026      | zastavěná plocha a nádvoří |                | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.                                       |            |                            |                |                                              |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/7                                       |            |                            |                |                                              |
| St. 113/14                                                                    | 2022       | zastavěná plocha a nádvoří |                | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.                                       |            |                            |                |                                              |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/14                                      |            |                            |                |                                              |
| St. 113/18                                                                    | 157        | zastavěná plocha a nádvoří |                | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: bez čp/če, adminis.                                       |            |                            |                |                                              |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/18                                      |            |                            |                |                                              |
| St. 113/20                                                                    | 156        | zastavěná plocha a nádvoří |                | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.                                       |            |                            |                |                                              |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570796 Sendražice

Kat.území: 747408 Sendražice u Smiřic

List vlastnictví: 9

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/20

St. 188 82 zastavěná plocha a  
nádvořípam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 188

St. 189 380 zastavěná plocha a  
nádvořípam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 189

585/18 438 ostatní plocha

ostatní  
komunikacepam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

838 1604 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

839 1603 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

840/2 50 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

840/3 1284 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

841 332 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

842 155 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

843 2375 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

844 393 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

845 1083 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

846 956 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

847 20205 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

849 5 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

850 26 ostatní plocha

manipulační  
plochapam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

852 842 ostatní plocha

manipulační

pam. zóna - budova,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570796 Sendražice

Kat.území: 747408 Sendražice u Smiřic

List vlastnictví: 9

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

|       |                     | plocha             | pozemek v památkové zóně                     |
|-------|---------------------|--------------------|----------------------------------------------|
| 855   | 853 ostatní plocha  | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 856   | 613 ostatní plocha  | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 857   | 80 ostatní plocha   | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 858   | 1202 ostatní plocha | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 860   | 52 ostatní plocha   | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 861   | 40 ostatní plocha   | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 863   | 835 ostatní plocha  | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 864   | 1410 ostatní plocha | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 866   | 898 ostatní plocha  | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 867/1 | 1769 ostatní plocha | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 867/2 | 152 ostatní plocha  | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 868   | 178 vodní plocha    | vodní nádrž umělá  | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 869/1 | 745 ostatní plocha  | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 869/2 | 399 ostatní plocha  | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 870   | 1693 ostatní plocha | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 872   | 140 ostatní plocha  | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 873   | 2655 ostatní plocha | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 875   | 30 ostatní plocha   | manipulační        | pam. zóna - budova,                          |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570796 Sendražice

Kat.území: 747408 Sendražice u Smiřic

List vlastnictví: 9

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

|       |                           | plocha                    | pozemek v památkové zóně                     |
|-------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|
| 876   | 163 ostatní plocha        | manipulační plocha        | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 877   | 5 ostatní plocha          | manipulační plocha        | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 879   | 719 ostatní plocha        | manipulační plocha        | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 881/6 | 1360 ostatní plocha       | manipulační plocha        | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 881/8 | 2630 ostatní plocha       | manipulační plocha        | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 881/9 | 1005 ostatní plocha       | manipulační plocha        | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 882   | 104 ostatní plocha        | manipulační plocha        | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 1051  | 392 ostatní plocha        | jiná plocha               |                                              |
| 1063  | 4591 trvalý travní porost |                           | zemědělský půdní fond                        |
| 1064  | 7327 ostatní plocha       | jiná plocha               |                                              |
| 1065  | 51 ostatní plocha         | jiná plocha               |                                              |
| 1068  | 909 vodní plocha          | koryto vodního toku umělé |                                              |
| 1122  | 12225 ostatní plocha      | ostatní komunikace        | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 1541  | 307 ostatní plocha        | jiná plocha               | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če      jiná st.      St. 149, LV 82

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 11.04.2029 až do výše 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky až do výše 14 574 376 Kč

Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 4



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570796 Sendražice  
Kat.území: 747408 Sendražice u Smiřic List vlastnictví: 9  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

## Oprávnění pro

RČ/IČO: 28937066

## Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18,  
Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4,  
Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189,  
Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068,  
Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839,  
Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843,  
Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela:  
850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858,  
Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela:  
867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela:  
870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877,  
Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne  
12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden  
dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:48:53. Zápis  
proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

V-1165/2024-602

Pořadí k 25.04.2017 06:10

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne  
12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis  
proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne  
12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis  
proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

## o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 1 500 000 Kč

pohledávky do výše 1 500 000 Kč vzniklé do 11.04.2029

budoucí pohledávky až do výše 3 000 000 Kč

## Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

## Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18,  
Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4,  
Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189,  
Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068,  
Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839,  
Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570796 Sendražice  
Kat.území: 747408 Sendražice u Smiřic List vlastnictví: 9  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:50:03. Zápis proveden dne 29.04.2024.

V-1168/2024-602

Pořadí k 26.05.2017 06:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

o Zástavní právo smluvní

pohledávka 3 500 000 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 9.10.2028 až do výše 3 500 000 Kč

budoucí pohledávky až do výše 7 000 000 Kč

Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18, Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4, Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189, Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068, Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843, Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 6



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570796 Sendražice

Kat.území: 747408 Sendražice u Smiřic

List vlastnictví: 9

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

## Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne 10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:51:05. Zápis proveden dne 29.04.2024.

V-1160/2024-602

Pořadí k 11.10.2017 06:25

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne 10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne 10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

## o Zástavní právo smluvní

pohledávka 800 000 Kč

Oprávnění pro

Schönbaum František, č.p. 109, 66465 Malešovice,  
RČ/IČO: 520715/203

Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18,  
Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4,  
Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189,  
Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068,  
Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839,  
Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843,  
Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela:  
850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858,  
Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela:  
867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela:  
870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877,  
Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2018 06:20:00. Zápis proveden dne 19.04.2018.

V-1626/2018-602

Pořadí k 14.02.2018 06:20

## o Zákaz zcizení a zatížení

do 9.04.2021

Oprávnění pro

Mulidrán László, Gyár utca 22, 2900 Komárom, Maďarsko,  
RČ/IČO: 580624

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570796 Sendražice  
Kat.území: 747408 Sendražice u Smiřic List vlastnictví: 9  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18,  
Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4,  
Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189,  
Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068,  
Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839,  
Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843,  
Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela:  
850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858,  
Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela:  
867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela:  
870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877,  
Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

Listina Smlouva kupní, o zániku zástavního práva, o zřízení věcného předkupního práva,  
o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
11.04.2019 09:09:46. Zápis proveden dne 03.05.2019.

V-3930/2019-602

Pořadí k 11.04.2019 09:09

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Kopačka Pavol Ing., 40/125 Karpatská, 90033 Marianka,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 960121

Povinnost k

Parcela: 1122, Parcela: 585/18

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 15:12:40. Zápis proveden dne 09.10.2023.

V-5853/2023-602

Pořadí k 19.07.2023 15:12

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Kopačka Pavol Ing., 40/125 Karpatská, 90033 Marianka,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 960121

Povinnost k

Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 15:12:40. Zápis proveden dne 09.10.2023.

V-5853/2023-602

Pořadí k 19.07.2023 15:12

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Dopirák Tomáš, Bernolákova 2360/17C, Košice 04011,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 880322

Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/7, Parcela: 879

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 09:46:39. Zápis proveden dne 23.10.2023.

V-7884/2023-602

Pořadí k 25.09.2023 09:46

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 5



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570796 Sendražice  
Kat.území: 747408 Sendražice u Smiřic List vlastnictví: 9  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Dopirák Tomáš, Bernolákova 2360/17C, Košice 04011,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 880322

Povinnost k

Parcela: 1122, Parcela: 585/18

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 09:46:39. Zápis proveden dne 23.10.2023.  
V-7884/2023-602

Pořadí k 25.09.2023 09:46

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 750.000 EUR

Oprávnění pro

Dopirák Tomáš, Bernolákova 2360/17C, Košice 04011,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 880322

Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18,  
Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4,  
Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189,  
Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068,  
Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839,  
Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843,  
Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela:  
850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858,  
Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela:  
867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela:  
870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877,  
Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 09:50:36. Zápis proveden dne 23.10.2023.  
V-7885/2023-602

Pořadí k 25.09.2023 09:50

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

Oprávnění pro

AIZA s.r.o., Palackého 221, Jakubské Předměstí, 55101  
Jaroměř, RČ/IČO: 27417611

Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18,  
Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4,  
Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189,  
Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068,  
Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839,  
Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843,  
Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela:  
850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 9

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570796 Sendražice

Kat.území: 747408 Sendražice u Smiřic

List vlastnictví: 9

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

## Typ vztahu

## Povinnost k

Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. 13 C 352/2021 ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2021 15:46:59. Zápis proveden dne 14.02.2022.

Z-8327/2021-602

- o Dovolání se neúčinnosti právního jednání na určení neúčinnosti kupní smlouvy

## Oprávnění pro

AV GAST s.r.o., IČO 31711642, Hečkova 4, 040 17 Košice, Slovenská republika  
Vysoký Marián Ing., Lesná 714/23, 044 42 Rozhanovce, Slovenská republika, RČ/IČO: 770614

## Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18, Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4, Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189, Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068, Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843, Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. 27C/40/2022 ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 18:03:17. Zápis proveden dne 25.08.2022.

Z-16372/2022-602

- o Podaná žaloba
- o dovolání neúčinnosti právního jednání

## Oprávnění pro

Mulidránová Valéria, Levická 511/2, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, RČ/IČO: 580910

## Povinnost k

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18, Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4, Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189, Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068, Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843, Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 10



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570796 Sendražice  
Kat.území: 747408 Sendražice u Smižic List vlastnictví: 9  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2023 07:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2023.

Z-4689/2023-602

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. května 215, 533 72 Moravany

*Povinnost k*

Parcela: St. 111, Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/14, Parcela: St. 113/18, Parcela: St. 113/2, Parcela: St. 113/20, Parcela: St. 113/3, Parcela: St. 113/4, Parcela: St. 113/5, Parcela: St. 113/7, Parcela: St. 188, Parcela: St. 189, Parcela: 1051, Parcela: 1063, Parcela: 1064, Parcela: 1065, Parcela: 1068, Parcela: 1122, Parcela: 1541, Parcela: 585/18, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 840/2, Parcela: 840/3, Parcela: 841, Parcela: 842, Parcela: 843, Parcela: 844, Parcela: 845, Parcela: 846, Parcela: 847, Parcela: 849, Parcela: 850, Parcela: 852, Parcela: 855, Parcela: 856, Parcela: 857, Parcela: 858, Parcela: 860, Parcela: 861, Parcela: 863, Parcela: 864, Parcela: 866, Parcela: 867/1, Parcela: 867/2, Parcela: 868, Parcela: 869/1, Parcela: 869/2, Parcela: 870, Parcela: 872, Parcela: 873, Parcela: 875, Parcela: 876, Parcela: 877, Parcela: 879, Parcela: 881/6, Parcela: 881/8, Parcela: 881/9, Parcela: 882  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 149

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 195 EX 153/24- 13 ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 18:10:14. Zápis proveden dne 19.03.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1818/2024-602

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 195 EX 153/24-17 ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 18:10:14. Zápis proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1819/2024-602

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

o Smlouva kupní, o zániku zástavního práva, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2019 09:09:46. Zápis proveden dne 03.05.2019.

V-3930/2019-602

Pro: Kopačka Milan, 40/125 Karpatská, 90033 Marianka, Slovenská republika

RČ/IČO: 571228

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 1063    | 35900 | 4591        |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královénradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 11

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:56:45

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570796 Sendražice

Kat.území: 747408 Sendražice u Smiřic

List vlastnictví: 9

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)***Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován**Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:***Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.**

Vyhotožil:

Vyhotoveno: 13.08.2024 11:56:47

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec

HOUDEK PAVEL

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: ...1050/2024-203

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN**

ve výši ..... 300,- ..... Kč

dne ..... 13-08-2024 .....

na zvláštní účet / v hotovosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 12



List vlastnictví č. 190, katastrální území Račice nad Trotinou

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:48:51

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
 Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 190  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)  
 A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl  
 Vlastnické právo  
 Menyhárt Csaba, Gaštanová 937/6, 943 01 Štúrovo,  
 Slovenská republika 701105

## B Nemovitosti

| Pozemky                                                                            |            |                            |                    |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|--------------------|----------------------------------------------|
| Parcela                                                                            | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití     | Způsob ochrany                               |
| St. 111/2                                                                          | 2994       | zastavěná plocha a nádvoří |                    | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 111/2 |            |                            |                    |                                              |
| St. 111/3                                                                          | 39         | zastavěná plocha a nádvoří |                    | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 111/3 |            |                            |                    |                                              |
| St. 141                                                                            | 363        | zastavěná plocha a nádvoří |                    | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 141   |            |                            |                    |                                              |
| St. 142                                                                            | 157        | zastavěná plocha a nádvoří |                    | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 142   |            |                            |                    |                                              |
| 518/3                                                                              | 426        | ostatní plocha             | jiná plocha        | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 956                                                                                | 7          | ostatní plocha             | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 957                                                                                | 450        | ostatní plocha             | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 961                                                                                | 566        | ostatní plocha             | manipulační plocha |                                              |

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

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

## o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 11.04.2029 až do výše 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky až do výše 14 574 376 Kč

## Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

## Povinnost k

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kod: 602.  
strana 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:48:51

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 190  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

## Povinnost k

Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:48:53. Zápis proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

V-1165/2024-602

Pořadí k 25.04.2017 06:10

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

## o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 1 500 000 Kč

pohledávky do výše 1 500 000 Kč vzniklé do 11.04.2029

budoucí pohledávky až do výše 3 000 000 Kč

## Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

## Povinnost k

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:50:03. Zápis proveden dne 29.04.2024.

V-1168/2024-602

Pořadí k 26.05.2017 06:00

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:48:51

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 190  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne  
20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka 3 500 000 Kč  
budoucí pohledávky vzniklé do 9.10.2028 až do výše 3 500 000 Kč  
budoucí pohledávky až do výše 7 000 000 Kč

*Oprávnění pro*

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne  
10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden  
dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:51:05. Zápis  
proveden dne 29.04.2024.

V-1160/2024-602

Pořadí k 11.10.2017 06:25

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne  
10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis  
proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne  
10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis  
proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka 800 000 Kč

*Oprávnění pro*

Schönbaum František, č.p. 109, 66465 Malešovice,  
RČ/IČO: 520715/203

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.01.2018. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 14.02.2018 06:20:00. Zápis proveden dne 19.04.2018.

V-1626/2018-602

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:48:51

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 190  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k 14.02.2018 06:20

- o Zástavní právo smluvní  
pohledávky ve výši 390 000 EUR  
pohledávky ve výši 328 000 EUR

Oprávnění pro

Menyhárt Csaba, Gaštanová 937/6, 943 01 Štúrovo,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 701105

Povinnost k

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2018 12:24:34. Zápis proveden dne 29.06.2018.  
V-6229/2018-602

Pořadí k 07.06.2018 12:24

- o Předkupní právo  
do 22.05.2021

Oprávnění pro

Mulidrán László, Gyár utca 22, 2900 Komárom, Maďarsko,  
RČ/IČO: 580624

Povinnost k

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení NZ 185/2019 ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2019 14:08:04. Zápis proveden dne 18.06.2019.  
V-5704/2019-602

Pořadí k 27.05.2019 14:08

- o Zákaz zcizení a zatížení  
do 22.05.2021

Oprávnění pro

Mulidrán László, Gyár utca 22, 2900 Komárom, Maďarsko,  
RČ/IČO: 580624

Povinnost k

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení NZ 185/2019 ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2019 14:08:04. Zápis proveden dne 18.06.2019.  
V-5704/2019-602

Pořadí k 27.05.2019 14:08

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Exekuce na část majetku  
pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. května 215, 533 72 Moravany

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 4



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:48:51

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 190  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 111/3, Parcela: St. 141, Parcela: St. 142,  
Parcela: 518/3, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 195 EX 273/24-15 ze dne  
12.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 14:10:13. Zápis proveden  
dne 09.05.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3080/2024-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 195 EX 273/24-18 ze dne  
12.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2024 10:10:06. Zápis  
proveden dne 10.05.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-2980/2024-602

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 111/2, Parcela: St. 141, Parcela: 956, Parcela: 957, Parcela: 961

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu zcizení a zatížení NZ  
185/2019 ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2019 14:08:04. Zápis  
proveden dne 18.06.2019.

V-5704/2019-602

Pro: Menyhárt Csaba, Gaštanová 937/6, 943 01 Štúrovo, Slovenská  
republika

RČ/IČO: 701105

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 13.08.2024 11:48:53

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec

HOUBEK PAVEL

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: ...701105/2024-602



Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 5

**SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN**

ve výši ..... 100 ..... Kč

dne ..... 13.08.2024 .....

na zvláštní účet / v hotovosti

List vlastnictví č. 372, katastrální území Račice nad Trotinou

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:49:46

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 372  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)  
A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl  
Vlastnické právo  
Kopačka Milan, 40/125 Karpatská, 90033 Marianka,  
Slovenská republika 571228

## B Nemovitosti

| Pozemky<br>Parcela                           | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Způsob využití        | Způsob ochrany                                     |
|----------------------------------------------|------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| St. 111/6                                    | 121        | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       | pam. zóna - budova,<br>pozemek v památkové<br>zóně |
| Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. |            |                               |                       |                                                    |
| St. 111/7                                    | 131        | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       | pam. zóna - budova,<br>pozemek v památkové<br>zóně |
| Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž    |            |                               |                       |                                                    |
| St. 131                                      | 46         | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       |                                                    |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.      |            |                               |                       |                                                    |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 131        |            |                               |                       |                                                    |
| 534/1                                        | 9004       | ostatní plocha                | manipulační<br>plocha |                                                    |
| 951                                          | 11232      | ostatní plocha                | manipulační<br>plocha | pam. zóna - budova,<br>pozemek v památkové<br>zóně |
| 958                                          | 14108      | ostatní plocha                | manipulační<br>plocha |                                                    |
| 1070                                         | 97         | trvalý travní porost          |                       | zemědělský půdní<br>fond                           |

## Stavby

## Typ stavby

## Část obce, č. budovy

| Způsob využití | Na parcele | Způsob ochrany                                           |
|----------------|------------|----------------------------------------------------------|
| bez čp/če      | jiná st.   | St. 111/6<br>St. 113/2, LV 9 k.ú.<br>Sendražice u Smiřic |
| bez čp/če      | garáž      | St. 111/7<br>St. 113/1, LV 9 k.ú.<br>Sendražice u Smiřic |

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

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

## o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 11.04.2029 až do výše 7 287 188 Kč

budoucí pohledávky až do výše 14 574 376 Kč

## Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

## Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:49:46

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 372  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne  
12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis proveden  
dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:48:53. Zápis  
proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

V-1165/2024-602

Pořadí k 25.04.2017 06:10

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne  
12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis  
proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

Související zápisy

Závazek neuomožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 17/2017/1 ze dne  
12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 06:10:00. Zápis  
proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-4806/2017-602

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 1 500 000 Kč

pohledávky do výše 1 500 000 Kč vzniklé do 11.04.2029

budoucí pohledávky až do výše 3 000 000 Kč

Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne  
20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:50:03. Zápis  
proveden dne 29.04.2024.

V-1168/2024-602

Pořadí k 26.05.2017 06:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017.  
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:49:46

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 372  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne  
20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 27/2017/1 ze dne 25.05.2017.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 06:00:00. Zápis proveden dne  
20.06.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6180/2017-602

**o Zástavní právo smluvní**

pohledávka 3 500 000 Kč  
budoucí pohledávky vzniklé do 9.10.2028 až do výše 3 500 000 Kč  
budoucí pohledávky až do výše 7 000 000 Kč

*Oprávnění pro*

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,  
RČ/IČO: 28937066

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne  
10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis proveden  
dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:51:05. Zápis  
proveden dne 29.04.2024.

V-1160/2024-602

Pořadí k 11.10.2017 06:25

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne  
10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis  
proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 50/2017/1 ze dne  
10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 06:25:00. Zápis  
proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11606/2017-602

**o Zástavní právo smluvní**

pohledávka 800 000 Kč

*Oprávnění pro*

Schönbaum František, č.p. 109, 66465 Malešovice,  
RČ/IČO: 520715/203

*Povinnost k*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:49:46

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 372  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.01.2018. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 14.02.2018 06:20:00. Zápis proveden dne 19.04.2018.  
V-1626/2018-602

Pořadí k 14.02.2018 06:20

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 390 000 EUR  
pohledávky ve výši 328 000 EUR

Oprávnění pro

Menyhárt Csaba, Gaštanová 937/6, 943 01 Štúrovo,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 701105

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 958

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.05.2018. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 07.06.2018 12:24:34. Zápis proveden dne 29.06.2018.  
V-6229/2018-602

Pořadí k 07.06.2018 12:24

o Zákaz zcizení a zatížení

do 9.04.2021

Oprávnění pro

Mulidrán László, Gyár utca 22, 2900 Komárom, Maďarsko,  
RČ/IČO: 580624

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

Listina Smlouva kupní, o zániku zástavního práva, o zřízení věcného předkupního práva,  
o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
11.04.2019 09:09:46. Zápis proveden dne 03.05.2019.

V-3930/2019-602

Pořadí k 11.04.2019 09:09

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Kopačka Pavol Ing., 40/125 Karpatská, 90033 Marianka,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 960121

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 15:12:40. Zápis proveden dne 09.10.2023.

V-5853/2023-602

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kod: 602.

strana 4

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:49:46

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 372  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k 19.07.2023 15:12

## o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 750.000 EUR

Oprávnění pro

Dopirák Tomáš, Bernolákova 2360/17C, Košice 04011,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 880322

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u SmiřicListina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 09:50:36. Zápis proveden dne 23.10.2023.  
V-7885/2023-602

Pořadí k 25.09.2023 09:50

## D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání  
na určení neúčinnosti kupní smlouvy

Oprávnění pro

AV GAST s.r.o., IČO 31711642, Hečkova 4, 040 17 Košice,  
Slovenská republika  
Vysoký Marián Ing., Lesná 714/23, 044 42 Rozhanovce,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 770614

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u SmiřicListina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn.  
27C/40/2022 ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022  
18:03:17. Zápis proveden dne 25.08.2022.

Z-16372/2022-602

## o Podaná žaloba

## o dovolání neúčinnosti právního jednání

Oprávnění pro

Mulidránová Valéria, Levická 511/2, 821 08 Bratislava,  
Slovenská republika, RČ/IČO: 580910

Povinnost k

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u SmiřicListina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne  
07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2023 07:00:00. Zápis proveden  
dne 23.10.2023.

Z-4689/2023-602

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 5



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:49:46

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 372  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. května 215, 533 72 Moravany

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: St. 131, Parcela: 1070,  
Parcela: 534/1, Parcela: 951, Parcela: 958  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/6, St. 113/2 k.ú. Sendražice u Smiřic,  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/7, St. 113/1 k.ú. Sendražice u Smiřic

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 195 EX 153/24- 13 ze dne  
12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 18:10:14. Zápis proveden  
dne 19.03.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1818/2024-602

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 195 EX 153/24-17 ze dne  
12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 18:10:14. Zápis  
proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1819/2024-602

o Změna výměr obnovou operátu

*Povinnost k*

Parcela: St. 111/6, Parcela: St. 111/7, Parcela: 951, Parcela: 958

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

o Smlouva kupní, o zániku zástavního práva, o zřízení věcného předkupního práva, o zákazu  
zcizení a zatížení ze dne 09.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2019  
09:09:46. Zápis proveden dne 03.05.2019.

V-3930/2019-602

Pro: Kopačka Milan, 40/125 Karpatská, 90033 Marianka, Slovenská  
republika

RČ/IČO: 571228

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 1070    | 31000 | 97          |

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 11:49:46

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570702 Račice nad Trotinou  
Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou List vlastnictví: 372  
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 Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.**

Vyhotovil: Vyhotoveno: 13.08.2024 11:49:47  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec  
HOUDEK PAVEL

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: ... 7050 / 2024 - 302

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



**SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN**

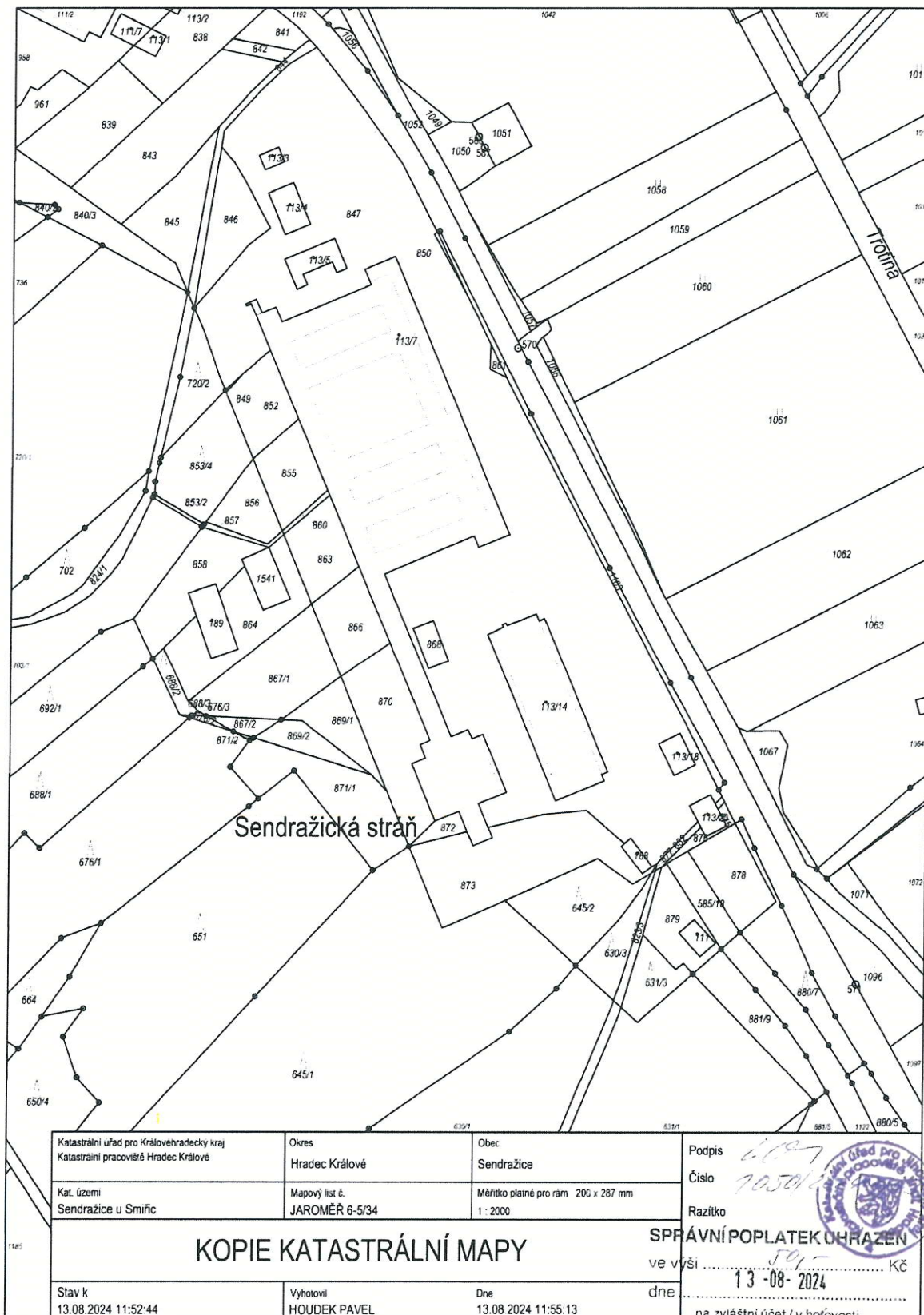
ve výši ..... Kč  
dne 13-08-2024  
na zvláštní účet / v hotovosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 7





## Snímek pozemkové mapy Sendražice





Příloha č. 2 - Fotodokumentace



Obr. 1



Obr. 2



Obr. 3



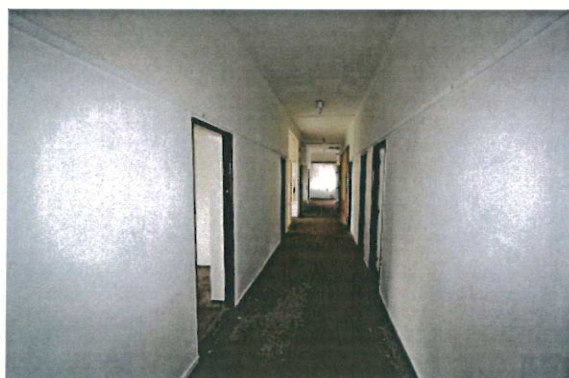
Obr. 4



Obr. 5



Obr. 6



Obr. 7



Obr. 8





Obr. 9



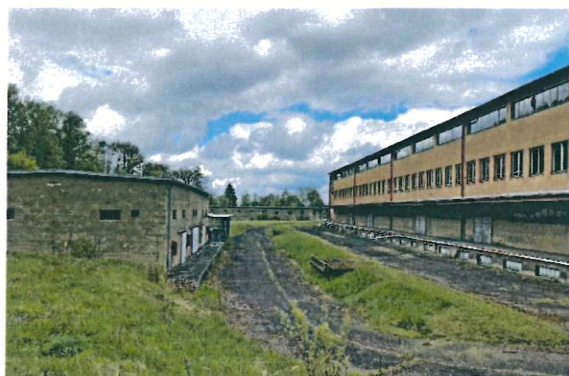
Obr. 10



Obr. 11



Obr. 12



Obr. 13



Obr. 14



Obr. 15



Obr. 16



## Příloha č. 3 - Smlouva o věcném břemeni + zúžení

//

V- SPS/2021-6021

CUZK 100019334383

## SMLOUVA O VĚCNÉM BŘEMENU

Ing. Milan Kopačka  
bytem Karpatská 40/125, 900 33 Marianka, Slovenská republika  
r.č. 571228/7119

na straně jedné jako povinný z věcného břemene

a

Ing. Pavol Kopačka  
bytem Karpatská 40/125, 900 33 Marianka, Slovenská republika  
r.č. 960121/1301

na straně druhé jako oprávněný z věcného břemene

takto:

I.

Povinný z věcného břemene je mimo jiné vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- stavby bez bez č.p./č.e. jiná stavba, na pozemku parc. č. st. 111/6 a parc. č. st. 113/2
- stavby bez bez č.p./č.e. garáž, na pozemku parc. č. st. 111/7 a parc. č. st. 113/1
- pozemku parc. č. st. 131, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. jiná stavba
- pozemek parc. č. st. 111/6, zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc. č. st. 111/7, zastavěná plocha a nádvoří

vše zapsané na listu vlastnictví č. 372 pro obec Račice nad Trotinou, katastrální území Račice nad Trotinou u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové (dále jen „Nemovitosti“).

Povinný z věcného břemene je rovněž mimo jiné vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- pozemek parc. č. st. 113/1, zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc. č. st. 113/2, zastavěná plocha a nádvoří
- pozemku parc. č. 585/18, ostatní plocha
- pozemku parc. č. 1122, ostatní plocha

vše zapsané na listu vlastnictví č. 9 pro obec Sendražice, katastrální území Sendražice u Smiřic u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové

II.

Povinný z věcného břemene jako výlučný vlastník:

- stavby bez bez č.p./č.e. jiná stavba, na pozemku parc. č. st. 111/6 a parc. č. st. 113/2
- stavby bez bez č.p./č.e. garáž, na pozemku parc. č. st. 111/7 a parc. č. st. 113/1
- pozemku parc. č. st. 111/6, zastavěná plocha a nádvoří
- pozemku parc. č. st. 111/7, zastavěná plocha a nádvoří

vše zapsané na listu vlastnictví č. 372 pro obec Račice nad Trotinou, katastrální území Račice nad Trotinou pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové

a jako výlučný vlastník:

- pozemku parc. č. st. 113/1, zastavěná plocha a nádvoří
- pozemku parc. č. st. 113/2, zastavěná plocha a nádvoří

vše zapsané na listu vlastnictví č. 9 pro obec Sendražice, katastrální území Sendražice u Smiřic u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové zřizuje ve prospěch oprávněného věcné břemeno výlučného doživotního a bezplatného užívání těchto nemovitých věcí.

Předmětné věcné břemeno váže kteréhokoli vlastníka výše specifikovaných nemovitých věcí v tomto článku smlouvy.

Náklady na údržbu předmětných nemovitých věcí je povinen hradit v plném rozsahu oprávněný z věcného břemene.

Oprávněný z tohoto věcného břemene je povinen hradit veškeré náklady spojené se službami zajišťujícími provoz staveb, včetně dodávaných energií.

Oprávněný právo odpovídající věcnému břemenu přijímá a povinný je povinen výše uvedená práva trpět.

## III.

Povinný z věcného břemene jako výlučný vlastník:

- pozemku parc. č. 585/18, ostatní plocha  
- pozemku parc. č. 1122, ostatní plocha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 9 pro obec Sendražice, katastrální území Sendražice u Smřic u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové zřizuje ve prospěch oprávněného věcná břemena nevýhradního práva užívání spočívající v povinnosti povinného strpět tato práva oprávněného: právo chůze a jízdy,

Předmětné věcné břemeno váže kteréhokoli vlastníka výše specifikovaných nemovitých věcí v tomto článku smlouvy.

Oprávněný právo odpovídající věcnému břemenu přijímá a povinný je povinen výše uvedená práva trpět.

Oprávněný je povinen nést náklady na opravy a údržbu jím využívaných movitých věcí, ke kterým má zřízené věcné břemeno dle této smlouvy, a to ve výši 1 % těchto nákladů. Vyúčtování těchto nákladů předkládá povinný oprávněnému jednou ročně, vždy do 31.3. následujícího roku.

## IV.

Věcná břemena uvedená v čl. II. a III. této smlouvy se zřizují bezplatně.

## V.

Na základě této smlouvy Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 372 pro obec Račice nad Trotinou, katastrální území Račice nad Trotinou a na listu vlastnictví č. 9 pro obec Sendražice, katastrální území Sendražice u Smřic provede vyznačení věcných břemen v rozsahu dle této smlouvy.

Náklady spojené s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, vč. správního poplatku za vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit strana oprávněná.

## VI.

Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

Náklady spojené s vyhotovením této smlouvy a administrativní činností spojenou s touto smlouvou ponese strana oprávněná.

Změny této smlouvy lze přijmout výhradně jen písemnou formou; jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.

Smlouva byla vyhotovena v počtu o 3 stejnopisech, z nichž každá má platnost originálu.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném, srozumitelném a vážném pojednání, že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, a že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.

BRATISLAVA 17.7.2023  
V ..... dne .....



Ing. Milan Kopačka



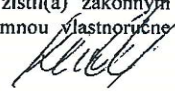
Ing. Pavol Kopačka



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Pavol Kopačka**, dátum narodenia: **21.01.1996**, rodné číslo: **960121/1301**, pobyt: **Karpatská 40/125, Marianka, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: **JG152407**, listinu predlo mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 645245/2023**.

Bratislava - mestská časť Nové Mesto dňa 17.07.2023

  
JUDr. Lýdia Kliská Uhrinová  
notár

**Upozornenie:**

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť  
skutočností uvádzaných v listine  
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osviedčujem, že: **Ing. Milan Kopačka**, dátum narodenia: **28.12.1957**, rodné číslo: **571228/7119**, pobyt: **Karpatská 40/125, Marianka, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: **NB156293**, listinu predom vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 645253/2023**.

Bratislava - mestská časť Nové Mesto dňa 17.07.2023

JUDr. Lýdia Kliská Uhrinová  
notár

**Upozornenie:**

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť skutočností uvádzaných v listine (§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)





VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ  
PODOBY

Identifikace: 238866336011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 29.05.2024

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 nabyvání 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 neznamená, 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.

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj |                 |
| Katastrální pracoviště<br>Hradec Králové  |                 |
| Došlo:                                    | 23. 08. 2023    |
| hod:                                      |                 |
| č.j.:                                     | PP 15581/2023 - |

Č.j.: V-5853/2023-602

V- 5853/2023-602

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj  
Katastrální Hradec Králové

CUZK 100019336819

**Věc: Zúžení návrhu na vklad věcného břemene do katastru nemovitostí**Navrhovatelé:

Ing. Milan Kopačka  
bytem Karpatská 40/125, 900 33 Marianka, Slovenská republika  
r.č. 571228/7119  
a

Ing. Pavol Kopačka  
bytem Karpatská 40/125, 900 33 Marianka, Slovenská republika  
r. č. 960121/1301

Tímto zužujeme návrh na povolení vkladu vzniku věcného břemene do katastru nemovitostí vedeného u katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové pod spisovou značkou V – 5853/2023 – 602 podaný dne 19.7.2023 následujícím způsobem:

- návrh na vklad vzniku věcného břemene zužujeme o pozemek označený jako stavební parcela č. 131, k.ú. Račice nad Trotinou

- obsahem návrhu zůstává vklad věcného břemene výlučného doživotního a bezplatného užívání ve prospěch oprávněného těchto nemovitých věcí

- stavby bez č.p./č.e. jiná stavba, na pozemku parc. č. st. 111/6 a parc. č. st. 113/2  
- stavby bez č.p./č.e. garáž, na pozemku parc. č. st. 111/7 a parc. č. st. 113/1  
- pozemku parc. č. st. 111/6, zastavěná plocha a nádvoří  
- pozemku parc. č. st. 111/7, zastavěná plocha a nádvoří  
vše zapsané na listu vlastnictví č. 372 pro obec Račice nad Trotinou, katastrální území Račice nad Trotinou pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové

a  
- pozemku parc. č. st. 113/1, zastavěná plocha a nádvoří  
- pozemku parc. č. st. 113/2, zastavěná plocha a nádvoří  
vše zapsané na listu vlastnictví č. 9 pro obec Sendražice, katastrální území Sendražice u Smiřic u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové

A dále zůstává obsahem návrhu vklad věcného břemene nevýhradního práva užívání spočívající v povinnosti povinného strpět tato práva oprávněného: právo chůze a jízdy k

- pozemku parc. č. 585/18, ostatní plocha  
- pozemku parc. č. 1122, ostatní plocha  
vše zapsané na listu vlastnictví č. 9 pro obec Sendražice, katastrální území Sendražice u Smiřic u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové

V Marianke dne 21.8.2023

  
Milan Kopačka  
Pavol Kopačka



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ  
PODOBY

Identifikace: 238866338011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 29.05.2024

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 nabytí 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 neznamená, 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.



## Příloha č. 4 - Smlouva o věcném břemeni

V- 587/2021-602

**SMLOUVA O VĚCNÉM BŘEMENU**

CUZK 100019327318

**JUDr. MARTINA MIŽIKOVÁ**  
NOTÁŘ  
5 KOŠICE

Ing. Milan Kopačka  
bytem Karpatská 40/125, 900 03 Marianka, Slovenská republika  
r.č. 571228/7119

na straně jedné jako povinný z věcného břemene

Ing. Tomáš Döpirák  
bytem Bernolákova 2360/17C, 040 11 Košice – Západ, Slovenská republika  
r.č. 880322/8995

na straně druhé jako oprávněný z věcného břemene

takto:

I.

Povinný z věcného břemene je mimo jiné vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- pozemku parc. č. st. 111, jehož součástí je stavba č.p. 161, jiná stavba
- pozemku parc. č. st. 113/14, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. jiná stavba
- pozemku parc. č. st. 113/7, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. jiná stavba
- pozemku parc. č. 879, ostatní plocha
- pozemku parc. č. 585/18, ostatní plocha
- pozemku parc. č. 1122, ostatní plocha

vše zapsané na listu vlastnictví č. 9 pro obec Sendražice, katastrální území Sendražice u Smířic u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové (dále jen „Nemovitosti“).

II.

Povinný z věcného břemene jako vylučný vlastník:

- pozemku parc. č. st. 111, jehož součástí je stavba č.p. 161, jiná stavba
- pozemku parc. č. st. 113/14, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. jiná stavba
- pozemku parc. č. st. 113/7, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. jiná stavba
- pozemku parc. č. 879, ostatní plocha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 9 pro obec Sendražice, katastrální území Sendražice u Smířic u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové zřizuje ve prospěch oprávněného věcné břemeno vylučného doživotního a bezplatného užívání těchto nemovitých věcí.

Předmětné věcné břemeno váže kteréhokoli vlastníka výše specifikovaných nemovitých věcí v tomto článku smlouvy.

Náklady na údržbu předmětných nemovitých věcí je povinen hradit v plném rozsahu oprávněný z věcného břemene.

Oprávněný z tohoto věcného břemene je povinen hradit veškeré náklady spojené se službami zajišťujícími provoz staveb, včetně dodávaných energií.

Oprávněný právo odpovídající věcnému břemenu přijímá a povinný je povinen výše uvedená práva trpět.

III.

Povinný z věcného břemene jako vylučný vlastník:

- pozemku parc. č. 585/18, ostatní plocha
- pozemku parc. č. 1122, ostatní plocha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 9 pro obec Sendražice, katastrální území Sendražice u Smířic u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové zřizuje ve prospěch oprávněného věcná břemena nevýhradního práva užívání spočívající v povinnosti povinného strpět tato práva oprávněného: právo chůze a jízdy,

Předmětná věcná břemena vázou kteréhokoli vlastníka výše specifikovaných nemovitých věcí v tomto článku smlouvy.

Oprávněný právo odpovídající věcnému břemenu přijímá a povinný je povinen výše uvedená práva trpět.

Oprávněný je povinen nést náklady na opravy a údržbu jím využívaných movitých věcí, ke kterým má zřízené věcné břemeno dle této smlouvy, a to ve výši 1 % těchto nákladů. Vyúčtování těchto nákladů předkládá povinný oprávněnému jednou ročně, vždy do 31.3. následujícího roku.

## IV.

Věcná břemena uvedená v čl. II. a III. této smlouvy se zřizují bezplatně.

## V.

Na základě této smlouvy Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 9 pro obec Sendražice, katastrální území Sendražice u Smiřic u provede vyznačení věcných břemen v rozsahu dle této smlouvy.

Náklady spojené s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, vč. správního poplatku za vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit strana oprávněná.

## VI.

Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

Náklady spojené s vyhotovením této smlouvy a administrativní činností spojenou s touto smlouvou ponese strana oprávněná.

Změny této smlouvy lze přijmout výhradně jen písemnou formou; jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.

Smlouva byla vyhotovena v počtu o 3 stejnopisech, z nichž každá má platnost originálu.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném, srozumitelném a vážném projednání, že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, a že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Kosičích dne 17.7.2025

Ing. Milan Kopačka

Ing. Tomáš Dopirák

Osvedčuje  
Bernolák  
zákonný  
vlastnoru

Košice

Upo  
Not  
sku  
(§



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: Ing. Tomáš Dopirák, dátum narodenia: 22.03.1988, rodné číslo: 880322/8995, pobyt: Bernolákova 2360/17C, Košice-Západ, Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: MH351974, listinu predloženou mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: O 644931/2023.

Košice-Staré Mesto dňa 17.07.2023



Mgr. Martin Mižik  
kandidát  
poverený notárom

**Upozornenie:**  
Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť  
skutočností uvádzaných v listine  
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)



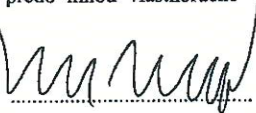


**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

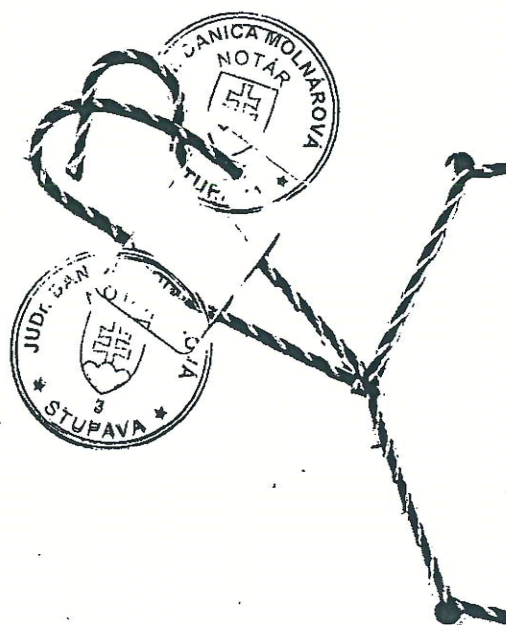
Osvedčujem, že: Ing. Milan Kopačka, dátum narodenia: 28.12.1957, rodné číslo: 571228/7119, pobyt: Karpatská 40/125, Marianka, Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: NB156293, listinu predtým mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: O 650504/2023.

Stupava dňa 19.07.2023



  
JUDr. Danica Molnárová  
notár

**Upozornenie:**  
Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť  
skutočností uvádzaných v listine  
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)





VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 238866416011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 29.05.2024

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 nabytí 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 neznamená, 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.



## Příloha č. 5 – Smlouva o pronájmu železniční vlečky

## SMLOUVA O PRONÁJMU

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Smluvní strany:</b><br><b>Poskytovatel:</b><br>Ing. Milan Kopačka<br>Karpatská 40/125<br>900 33, Marianka<br>Slovenská Republika<br>r.č. 571228/7119<br>bank. spoj.: Tatrabanka, a.s.<br>IBAN: SK981100 0000 0026 1296 4467<br>SWIFT: TATRSKBX<br>č. ú.: 2612964467/1100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Objednatel:</b><br><b>Junior market s.r.o.</b><br>Václavské nám.170<br>285 04, Uhlířské Janovice<br><br><b>Zastoupen:</b><br>Jiří Uher, jednatel<br>IČO: 27093638<br>DIČ: CZ27093638<br>bank. spoj: ČS. a.s.<br>č. účtu: 444758349/0800<br><i>zapsaná v obchodním rejstříku vedeném<br/>         Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 95749</i> |
| <b>Předmět smlouvy:</b><br>1. Předmětem této smlouvy je pronájem železniční vlečky Račice, zaústěnou na veřejnou síť SŽ v nákladisti Račice nad Trotinou do regionální dráhy trati Smiřice – Hněvčeves za účelem deponování prázdných železničních vozů všech typů.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Cenové podmínky:</b><br>Poplatek za pronájem železniční vlečky v užitné délce 874m – 15.000,- Kč/měsíc,<br><br>Fakturace (platební avízo): měsíčně paušálně na adresu: <a href="mailto:fakturace@juniormarket.cz">fakturace@juniormarket.cz</a><br>Splatnost paušálu: do 30 dní od ukončeného měsíce, (první platba 3 x paušál do 30 dní po podpisu smlouvy)                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Termín plnění smlouvy:</b><br>1.2.2024 – 31.1.2025 s opcí na dalších 12 měsíců, potvrzení opce nejpozději do 31.1.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ostatní podmínky:</b><br>Pro tento vztah platí technické a provozní podmínky uvedené na druhé straně této objednávky.<br>Pro tento vztah platí obchodní podmínky uvedené na druhé straně této objednávky.<br>Dodavatel jako vlečkař neodpovídá za technický stav a kompletnost dodaných vozů do deponie<br>Osoba poskytovatele odpovědná za převzetí / předání služby:<br>Ing. Jan Kopačka, +421 948 465 737, <a href="mailto:mikoma67@gmail.com">mikoma67@gmail.com</a><br>Osoba objednatele odpovědná za převzetí / předání služby:<br>Jiří Uher, 602 211 334, <a href="mailto:jiri.uher@juniormarket.cz">jiri.uher@juniormarket.cz</a> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| V Marianke dne: 30.01.2024<br><br><br><br>.....<br>za poskytovatele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | V Uhl. Janovicích dne: 26.01.2024<br><br><br><br>.....<br>za objednatele                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**Technické a provozní podmínky:**

- Objednatel před zahájením přeprav kontaktuje Posyvatel , [mikoma57@gmail.com](mailto:mikoma57@gmail.com) +421 948 465 767 pro upřesnění podrobnosti dalšího postupu;
- Objednatel sdělí poskytovateli dopravce, který přepraví vozy do přípojové stanice a poskytnout kontakt na odpovědnou osobu;
- Poskyvatel nenese odpovědnost za škodu na odstavených vozech;
- Poskyvatel neposkytuje službu střežení deponovaných vozů;

**Obchodní podmínky:****platební podmínky:**

- Cena za služby bude objednatelem uhrazena na základě faktury (avíza) vystavené poskyvatel.
- Fakturační období: 1x/měsíc
- Splatnost faktury (avíza) je 30 dnů od vystavení
- Faktury (avíza) budou od poskyvatel zasílány objednateli elektronicky na adresu : [fakturace@juniormarket.cz](mailto:fakturace@juniormarket.cz)
- Elektronickým doručení daňového dokladu se rozumí zaslání dokladu ve formátu pdf v příloze e-mailu. V případě změny e-mailové adresy je objednatel povinen tuto změnu písemně ohlásit odpovědným zástupcům poskyvatel.

Poskyvatel má právo požadovat od objednatele, je-li tento v prodlení s úhradou platby nebo její části, smluvní pokutu ve výši 0,1 % z přepravného za každý i jen započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo poskyvatel na náhradu škody.

Dojde-li k prodlení s úhradou splatné faktury nebo i její části delšímu než 7 dnů, bude poskyvatel kontaktovat neprodleně objednatele a vyzve ho k úhradě splatné faktury do 5 pracovních dnů. Po uplynutí této lhůty nebo v případě, že bude vůči objednateli zahájeno insolvenční řízení, je poskyvatel oprávněn přerušit plnění smlouvy (tj. přerušit poskytování služeb) až do úplného zaplacení a poskytnutí odpovídajícího zajištění, případně také odstoupit od smlouvy. Přerušeni plnění dle předcházející věty není porušením smlouvy a poskyvatel není odpovědný za případné, tím způsobené, škody. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení objednateli.

**další obchodní podmínky:**

- Tato smlouva se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, Nařízením vlády č. 1/2000 Sb., železničním přepravním řádem a v případě, leželi-li místo nakládky a místo vykládky ve dvou různých členských státech, pak Úmluvou o mezinárodní železniční přepravě č. 49/2006 Sb. m. s. (COTIF),
- Všechny spory vznikající z této smlouvy a v její souvislosti, které se nepodaří odstranit mezi stranami dohodou, budou rozhodovány u věcně příslušného obecného soudu v Kutné Hoře.
- Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze stran měla možnost obsah těchto základních podmínek ovlivnit.
- Jakékoli právní jednání směřující ke změně, zániku nebo zrušení smlouvy o přepravě musí být učiněno v písemné formě. Za písemnou formu pro tento účel nebude považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.



## Příloha č. 6 – Nájemní smlouva (dílka)

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se Zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“)

## I. Smluvní strany

**Menyhárt Csaba**

nar. 5.11.1970

bytem Gaštanová 937/6, 943 01 Štúrovo, Slovenská republika

(dále jen „pronajímatel 1“)

**Ing. Kopačka Milan**

nar. 28.12.1957

bytem 40/125 Karpatská, 900 33 Marianka, Slovenská republika

(dále jen „pronajímatel 2“)

Pokud se v dále v textu uvádí „pronajímatel“ je tím myšleno pronajímatel 1 i pronajímatel 2

a

**Vojtěch Humlíček**

Osoba podnikající na základě živnostenského oprávnění

IČO 72886323

místo podnikání Milady Horákové 271, Hradec Králové, 500 06

(dále jen „nájemce“)

## II. Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímatel 1 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem části bývalého vojenského areálu zapsaného na LV č. 190 pro k.ú. Račice nad Trotinou, který je mimo jiné tvořen parc. č. st. 142, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p. nebo ev., jiná stavba a pozemkem parc. č. st. 141, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ev., jiná stavba.

2.2. Pronajímatel 2 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem části bývalého vojenského areálu zapsaného na LV č. 372 pro k.ú. Račice nad Trotinou, který je mimo jiné tvořen pozemkem parc. č. 958, ostatní plocha o výměře 14 108 m<sup>2</sup> a budovy bez č.p. /č.e. garáž, stojící na pozemku p.č. st. 111/7 (k.ú. Račice nad Trotinou) a pozemkem parc. č., st. 113/1 (k.ú. Sendražice u Smiřic).

## III. Předmět nájmu

3.1. Předmětem nájmu dle této smlouvy je

- celý pozemek parc. č. st. 142, zastavěná plocha a nádvoří, včetně jeho součástí - budovy bez č.p. nebo ev., jiná stavba a pozemek parc. č. st. 141, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ev., jiná stavba, vše zapsané na LV č. 190 pro k.ú. Račice nad Trotinou, dále jen jako „Předmět nájmu 1“

- část pozemku parc. č. 958, ostatní plocha vyznačená na situačním plánu o rozloze 1 300 m<sup>2</sup> a budova bez č.p. /č.e. garáž, stojící na pozemku p.č. st. 111/7 (k.ú. Račice nad Trotinou) a pozemkem parc. č., st. 113/1 (k.ú. Sendražice u Smiřic), vše zapsaného na LV č. 372 pro k.ú. Račice nad Trotinou, dále jen jako „Předmět nájmu 2“

3.2. Nájemce je oprávněn užívat zpevněné přístupové cesty v rámci bývalého vojenského areálu k předmětům nájmu po celou dobu trvání nájmu. Nájemce nesmí zasahovat do jiných prostor než těch, jež jsou předměty nájmu dle této smlouvy.

#### IV. Účel nájmu

4.1. Tato smlouva se uzavírá za účelem zázemí pro dílenské prostory a sklady související s opravami motorových vozidel.

4.2. Nájemce je povinen respektovat ostatní uživatele v bývalém vojenském areálu.

#### V. Doba nájmu

5.1. Předměty nájmu jsou pronajímány na dobu neurčitou s účinností od **1. 4. 2024**.

5.2. Na začátku nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí předmětu nájmu. Předávací protokoly tvoří přílohy této smlouvy.

#### VI. Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel zajistí vlastním jménem a na svůj účet správu, údržbu a provozování bývalého vojenského areálu, s výjimkou činností, které je dle této smlouvy povinen zajistit nájemce.

6.2. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu.

6.3. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, jen pokud to bude nutné, a to za podmínky dodržení veškerých právních předpisů a norem k danému zásahu se vztahujících, k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě areálu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. V případě, že prokazatelně dojde zásahem pronajímatele k omezení činnosti nájemce, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného.

6.4. Pronajímatele nebo jím pověřené osoby, které se prokáží pověřením pronajímatele, mají po předběžném ohlášení nájemci právo vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu, dodržování povinností nájemce včetně obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany. Nájemce je povinen pronajímatelům tyto kontroly umožnit.

6.5. Nájemce je povinen zachovávat přístupové cesty k předmětu nájmu volné, při dodržování této smlouvy a veškerých právních předpisů.

#### VII. Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze předmětu nájmu přiměřeným.



7.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli úpravy předmětu nájmu.

7.3. Nájemce je povinen zachovávat přístupové cesty k předmětu nájmu volně, při dodržování této smlouvy a veškerých právních předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Pokud to vyžaduje způsob užívání předmětu nájmu nájemcem, je jeho povinností si zajistit na své náklady souhlasy veřejných orgánů (veterinární správa).

7.4. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody na předmětech nájmu způsobené nájemcem či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět pronajímatele.

7.5. Nájemce je oprávněn umístit v předmětech nájmu své technické vybavení při dodržení platných norem. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoli pojistné smlouvy.

7.6. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu předmětu nájmu.

7.7. Nájemce je povinen zajišťovat v předmětu nájmu plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem.

7.8. Zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

a) Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle této smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.

b) O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele.

7.9. Nájemce je povinen zajišťovat předepsanou hygienu chovné stanice a sanitaci v souladu s platnými předpisy a normami.

7.10. Nájemce je povinen zajišťovat průběžný odvoz veškerých odpadů vzniklých v souvislosti s užíváním předmětů nájmu. Za odpad se po dobu užívání předmětu nájmu nepovažují autodíly vzniklé v souvislosti s činnostmi nájemce (demontáž a třídění dílů z poškozených vozů). V případě nedodržení této povinnosti, je kterýkoli pronajímatel oprávněn vůči nájemci uplatnit smluvní sankci ve výši 1.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.

7.11. Nájemce není oprávněn provést technické zhodnocení předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případném písemném souhlasu pronajímatele podle předchozí věty bude uvedeno, zda a jakým způsobem bude zhodnocení předmětu nájmu vypořádáno po skončení nájmu, a to i s ohledem na stanovené nájemné. Případnou rekolaudaci prostor zajistí nájemce na své náklady.

7.12. Náklady na úpravu předmětu nájmu nese výlučně nájemce a materiál, který nájemce v rámci oprav, úprav a údržby v předmětu nájmu zabudoval nebo nechal zabudovat, a který tvoří součást a příslušenství stavby, se stává vlastnictvím pronajímatele, přičemž nájemce nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů za úpravy předmětu nájmu, pokud nebude smluvními stranami výslovně písemně dohodnuto jinak.

7.13. Nájemce i pronajímatel jsou povinni si v plné výši nahradit škodu, která vznikne jedné či druhé straně z důvodu neplnění povinností stanovených touto smlouvou a platnými právními předpisy.

7.14. Nájemce smí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo jen po předchozím písemném souhlasem pronajímatele.

#### VIII. Nájemné a platební podmínky

8.1. Výše nájemného je stanovena dohodou stran takto:

- za předmět nájmu 1 činí roční nájemné částku 150 000,- Kč a je splatné v měsíčních platbách vždy nejpozději do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájem hradí ve výši každé platby 12 500,- Kč. Nájemné se nájemce zavazuje hradit na účet č. 2602819602/2010 pod variabilním symbolem 1012024. Nájemné za duben 2024 je splatné nejpozději do 3 dnů od podpisu smlouvy na shora uvedený účet.

- za předmět nájmu 2 činí roční nájemné částku 126 000,- Kč a je splatné v měsíčních platbách vždy nejpozději do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájem hradí ve výši každé platby 10 500,- Kč. Nájemné se nájemce zavazuje hradit na účet č. 2602819602/2010 pod variabilním symbolem 1022024. Nájemné za duben 2024 je splatné nejpozději do 3 dnů od podpisu smlouvy na shora uvedený účet.

8.2. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného.

8.3. Spolu s nájmem nejsou poskytovány nájemci žádné služby.

8.4. V případě prodlení nájemce s úhradou svých závazků dle čl. VIII. této smlouvy náleží pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky denně. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

8.5. Smluvní strany potvrzují, že nájemce složil před podpisem této smlouvy na účet 2602819602/2010 jistotu ve výši 23 000,- Kč pod VS: 1022024 a zprávou pro příjemce : jistota. Tato jistota slouží k zajištění případných závazků nájemce a pronajímatel je oprávněn ji čerpat v případě, že nájemce nehradí řádně a včas nájemné, a to ani po písemné výzvě. Nevyčerpaná část jistoty bude nájemci vrácena do 10 dnů po skončení nájmu dle této smlouvy.

#### IX. Ukončení nájmu

9.1. Tato smlouva může být ukončena:

- a) dohodou smluvních stran,
- b) výpovědí
- c) výpovědí jedné ze smluvních stran v souladu s čl. IX., odst. 9.3. této smlouvy.



9.2. Tuto smlouvu lze vypovědět bez udání důvodů kteroukoli ze smluvních stran s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi.

9.3. Tuto smlouvu lze vypovědět i z důvodů hrubého porušení smluvních povinností jednou či druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smlouvy se na straně pronajímatele považuje především skutečnost, že neumožní nájemci řádně využívat předmět nájmu ve sjednaném rozsahu, s výjimkami uvedenými touto smlouvou. Za hrubé porušení smlouvy se na straně nájemce považuje především prodlení s úhradou nájemného delším než 15 kalendářních dní. Za hrubé porušení smlouvy se na straně pronajímatele i nájemce dále považuje opakované porušení této smlouvy, pokud na ně byla smluvní strana, která tuto smlouvu porušila, již dříve písemně upozorněna. Výpovědní lhůta činí 10 kalendářních dnů a počíná běžet dnem, v němž byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

9.4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli nejpozději do 3 dnů po skončení nájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlednutím k obvyklému opotřebení, jinak je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý den prodlení, a to až do vyklizení, a nájemce je povinen na výzvu pronajímatele tuto smluvní pokutu uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která se přiznává v plném rozsahu.

9.5. Nájemce souhlasí s tím, že pokud ani ve lhůtě do 10 dnů ode dne uplynutí doby pro předání předmětu nájmu pronajímateli tento předmět nájmu nepředá, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhrady škody a dalších souvisejících nákladů.

#### X. Závěrečná ustanovení

10.1. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu a zavazuje se předmět nájmu k tomuto účelu užívat.

10.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 4. 2024.

10.3. Tato smlouva je vyhotovena v 3 (třech) stejnopisech a každý účastník obdrží jedno vyhotovení.

10.4. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, a to formou písemného dodatku k této smlouvě, není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak.

10.5. Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Přílohy:

č. 1 – předávací protokol

č. 2 – situační plánek předmětů nájmu

V Sendražicích dne 26.3.2024

Pronajímatel 1



Pronajímatel 2



Nájemce

## 8 Znalecká doložka a ostatní informace

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

Znalečné je účtováno dle připojené likvidace.

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli a jeho závěry mohou stvrdit: Ing. Ilja Ehrenberger, Ing. Hana Medunová.

Společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. byla dne 25. 6. 2010 zapsána na základě rozhodnutí ministryně spravedlnosti České republiky č.j. 186/2010-OD-ZN do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků a jejich částí
- oceňování majetkových účastí a obchodních podílů
- oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob
- oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností
- oceňování pohledávek a závazků
- oceňování nemovitostí a staveb
- oceňování movitého majetku
- oceňování nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění
- přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí
- přezkoumání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami
- přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů
- přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku
- posouzení hodnoty zastaveného obchodního podílu pro účely převodu na úhradu dluhu
- posouzení hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře, nebo jiné osoby stanovené zákonem za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu
- posouzení přiměřené výše protiplnění při výkupu účastnických cenných papírů pro účely squeeze-outu
- vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na společníka
- transferové ceny
- kvantifikace finančních ztrát a ušlého zisku

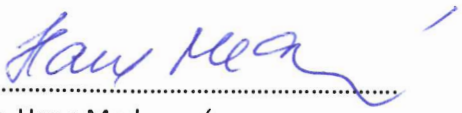
Znalecký posudek je vydán pod pořadovým č. 1058-53/2024.

V Praze dne 27. srpna 2024.

  
.....  
Ing. Richard Etrych, jednatel

Otisk kulaté pečeti:



  
.....  
Ing. Hana Medunová