

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 093596/2025

Odhad tržního nájemného souboru vybraných nemovitostí tvořících provozní areály a deponie sloužící k zajištění údržby silnic

Oblast: Benešov, Příbram

Objednatel:	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace
Zhotovitel:	Znalecká kancelář RSM CZ a.s.
Obor a odvětví (specializace):	Ekonomika / oceňování nemovitého majetku
Datum vydání:	27. listopadu 2025
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran posudku:	62 (330) ¹

¹ Včetně příloh

Obsah

ÚVOD.....	3
1 Specifikace zadání	3
1.1 Znalecký úkol a účel ocenění	3
1.2 Předmět ocenění	3
1.3 Místní šetření	3
1.4 Datum odhadu nájemného	3
1.5 Objednatel znaleckého posudku	3
1.6 Zhotovitel znaleckého posudku	4
1.7 Prohlášení Zhotovitele	4
1.8 Použité podklady	4
1.9 Použitá literatura	5
1.10 Seznam použitých pojmů	5
1.11 Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku	5
2 Základní pojmy	6
2.1 Definice tržního nájemného	6
2.2 Obecné postupy při odhadu tržního nájemného	6
NÁLEZ	8
3 Popis Nemovitostí	8
3.1 Provozní areál Čechtice	8
3.2 Provozní areál Dobříš	12
3.3 Provozní areál Drásov	16
3.4 Provozní areál Rožmitál	23
3.5 Provozní areál Sedlčany	27
3.6 Provozní areál Sedlec-Prčice	31
3.7 Provozní areál Tloskov	34
3.8 Provozní areál Vlašim	38
3.9 Provozní areál Votice	41
3.10 Pozemky deponie Trhový Štěpánov	44
3.11 Pozemky deponie Jinošov	46
3.12 Pozemky deponie Načeradec	48
POSUDEK	51
4 Postup stanovení tržního nájemného Nemovitostí	51
4.1 Postup stanovení tržního nájemného Nemovitostí	51
ODŮVODNĚNÍ	57
5 Rekapitulace stanovení nájemného Nemovitostí	57
ZÁVĚR	58
6 Závěrečný výrok znalecké kanceláře	58
7 Přílohy	61
8 Znalecká doložka	62

ÚVOD

1 Specifikace zadání

1.1 Znalecký úkol a účel ocenění

Na základě Smlouvy o poskytování služeb znalecké kanceláře je znaleckým úkolem stanovení tržní výše nájemného níže uvedeného souboru vybraných nemovitostí tvořících provozní areály a deponie sloužící k zajištění údržby silnic pro potřeby Objednatele v souvislosti s uzavřením nájemních smluv.

1.2 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je soubor vybraných nemovitostí tvořících devět následujících provozních areálů sloužících k zajištění údržby silnic, které jsou evidovány v katastru nemovitostí na níže uvedených listech vlastnictví:

- LV č. 131, k.ú. a obec Čechtice, okres Benešov tvořící **provozní areál Čechtice**,
- LV č. 1821, k.ú. a obec Dobříš a okres Příbram tvořící **provozní areál Dobříš**,
- LV č. 185, k.ú. Drásov u Příbramě, obec Drásov a okres Příbram tvořící **provozní areál Drásov**,
- LV č. 229, k.ú. a obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram tvořící **provozní areál Rožmitál**,
- LV č. 705, k.ú. a obec Sedlčany, okres Příbram tvořící **provozní areál Sedlčany**,
- LV č. 590, k.ú. Prčice, obec Sedlec-Prčice a okres Příbram tvořící **provozní areál Sedlec-Prčice**,
- LV č. 63, k.ú. Mlékovice u Neveklova, obec Neveklov, okres Benešov tvořící **provozní areál Tloskov**,
- LV č. 1141, k.ú. a obec Vlašim, okres Benešov tvořící **provozní areál Vlašim**,
- LV č. 859, k.ú. a obec Votice, okres Praha-východ tvořící **provozní areál Votice**,

a dále tři soubory pozemků tvořících deponie, které jsou evidovány v katastru nemovitostí na níže uvedených listech vlastnictví:

- LV č. 363, k.ú. a obec Trhový Štěpánov, okres Benešov tvořící **pozemky deponie Trhový Štěpánov**,
- LV č. 1141, k.ú. a obec Vlašim, okres Benešov tvořící **pozemky deponie Jinošov**,
- LV č. 337, k.ú. a obec Načeradec, okres Benešov tvořící **pozemky deponie Načeradec**,

(dále společně jen jako „**Nemovitosti**“ nebo „**Předmětné nemovitosti**“).

Bližší popis Nemovitostí je uveden níže v kapitole 3 tohoto znaleckého posudku.

1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou Nemovitostí byla provedena ve dnech 19. a 20. listopadu 2025.

1.4 Datum odhadu nájemného

Odhad tržního nájemného za Předmětné nemovitosti je proveden k datu 20. listopadu 2025, tj. k datu dokončení místních šetření (dále jen „**Datum odhadu nájemného**“).

1.5 Objednatel znaleckého posudku

Objednatel znaleckého posudku je příspěvková organizace Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, se sídlem na adrese Praha 5 – Smíchov, Zborovská 81/11, PSČ: 150 00, IČO: 000 66 001 (dále také „**Objednatel**“ nebo „**KSÚS**“).

1.6 Zhotovitel znaleckého posudku

Zhotovitelem znaleckého posudku je znalecká kancelář RSM CZ a.s., se sídlem Praha 8 – Karlín, Karolinská 661, PSČ: 186 00, IČ: 639 98 581 (dále jen „**Zhotovitel**“).

Společnost RSM CZ a.s. byla zapsána Ministerstvem spravedlnosti do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika. K datu zpracování tohoto znaleckého posudku je společnost RSM CZ a.s. transformována na znaleckou kancelář.

1.7 Prohlášení Zhotovitele

- Prohlašujeme, že jsme znalci nezávislími na Objednateli, a že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast ani prospěch z operace související s předmětem ocenění.
- Upozorňujeme, že znalecký posudek může být použit pouze pro výše uvedený účel. Posudek nesmí být ani jako celek ani jeho jednotlivé části kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez předchozího písemného souhlasu Zhotovitele. Interpretace a použití výsledku ocenění těsně souvisí s účelem jeho zpracování.
- V případě, že se v rámci předmětných areálů nacházejí pozemky či jejich části ve vlastnictví třetích osob, nahlížíme na příslušné areály jako na funkčně ucelené soubory. Pro potřeby stanovení nájemného předpokládáme, že případné právní či smluvní vypořádání užívání těchto pozemků (např. formou nájmu) zajistí vlastník areálu. Tato skutečnost tedy nemá vliv na stanovení výše nájemného ani na závěry tohoto znaleckého posudku.
- Část staveb nacházejících se v rámci předmětných areálů je ve zhoršeném technickém stavu, případně ve stavu neumožňujícím jejich pronájem. U těchto staveb bylo nájemné individuálně poníženo. V případech, kdy technický stav neumožňuje jejich využití, bylo uvažováno s nulovým nájemným.
- V rámci tohoto znaleckého posudku vycházíme z listů vlastnictví obdržených od Objednatele, které jsou koncipovány pro jednotlivé parcely samostatně a prokazující stav k datu 5. 11. 2025, resp. 6. 11. 2025. U dílčích parcel (st. 340, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem) nebyl list vlastnictví Zhotoviteli dodán, nicméně tato skutečnost nemá vliv na stanovení výše nájemného ani na závěry tohoto znaleckého posudku.

1.8 Použité podklady

Při vyhotovení znaleckého posudku jsme vycházeli z níže uvedených podkladů, které byly poskytnuty Objednatелеm.

1.8.1 Podklady poskytnuté Objednatелеm

- fotokopie výpisů z katastru nemovitostí pro Předmětné nemovitosti,
- technické karty Nemovitostí včetně informací zjištěných při místním šetření.

1.8.2 Ostatní podklady

Dále jsme využívali informace z níže uvedených veřejně dostupných zdrojů a internetových portálů:

- portál Českého statistického úřadu,
- portál Českého úřadu zeměměřického a katastrálního,
- portály měst a obcí Předmětných nemovitostí,
- mapové servery – www.mapy.cz,
- veřejný registr smluv – smlouvy.gov.cz.

1.8.3 Ověření věrohodnosti podkladů

Katastr nemovitostí a veřejný registr smluv jsou systémy provozované státní správou. Prostřednictvím katastru nemovitostí bylo ověřeno vlastnictví Nemovitostí.

V případě použitého realitního serveru www.sreality.cz se jedná o dlouhodobě provozovaný systém určený pro širokou veřejnost bez podstatného vztahu k osobě Objednatele i Zhotovitele. Dle zkušeností Zhotovitele jsou na tomto portálu zveřejňovány ceny k jednání, kdy dohodnuté výsledné částky dosahují zpravidla nižších hodnot. Tato vlastnost použitého zdroje je zohledněna v použití daných vstupů Zhotovitelem.

V rámci veřejného registru smluv jsou uloženy sjednané nájemní smlouvy týkající se veřejných subjektů.

1.9 Použitá literatura

- [1] International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2025, Framework and Requirements,
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění,
- [3] Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK, ISBN 80-902109-3-7,
- [4] Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica – Praha, ISBN 978-80-245-1211-2.

1.10 Seznam použitých pojmů

Datum odhadu nájemného	20. listopadu 2025
Nemovitosti, Předmětné nemovitosti	vybrané nemovitosti tvořící devět provozních areálů sloužících k zajištění údržby silnic a dále soubor tří pozemků tvořících deponie, jež jsou specifikovány v kapitole 1.2 tohoto znaleckého posudku
Objednatel, KSÚS	příspěvková organizace Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, jež je podrobně specifikována v kapitole 1.5 tohoto znaleckého posudku
Zhotovitel	znalecká kancelář RSM CZ a.s., jež je podrobně specifikována v kapitole 1.3 tohoto tržního ocenění nemovitostí

1.11 Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku

Tento znalecký posudek obsahuje 62 stran vč. titulní strany a pět příloh. Znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení zůstává v archivu Zhotovitele.

2 Základní pojmy

2.1 Definice tržního nájemného

Výsledná hodnota tržního nájemného stanovená v rámci tohoto znaleckého posudku vychází z definice tržního nájemného, která je stanovena ve standardu IVS 104:

„Tržním nájemným se rozumí předpokládaná výše nájemného, za které by aktivum mělo být k datu ocenění pronajato za podmínek obvyklých na trhu mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingovém období, v níž každá strana jedná informovaně, rozumně a bez donucení.“

2.1.1 Pojmy definice tržní hodnoty

Níže jsou uvedeny a vysvětleny jednotlivé pojmy, které tvoří definici tržního nájemného:

- ...předpokládaná výše nájemného – odpovídá úplatě vyjádřené v penězích, splatné jednorázově nebo v pravidelných splátkách za užívání pronajaté věci (nemovitosti) v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery;
- ...dosažitelná – odpovídá faktu, že výše nájemného je spíše odhadnutá částka než předem stanovené či skutečně sjednané nájemné;
- ...k datu ocenění – vyžaduje, aby odhadnutá výše nájemného byla časově vymezena daným datem;
- ...z nájemní smlouvy sjednané za podmínek obvyklých na trhu – definice tržního nájemného předpokládá rovnocenné právní postavení pronajímatele a nájemce, přičemž vztahy těchto partnerů sjednané v nájemní smlouvě nevybočují ze zvyklostí a standardů odpovídajících charakteru obdobných nájemních vztahů;
- ...ochotný pronajímatel – pronajímatel je ochoten pronajmout majetek za tržních podmínek za nájemné dosažitelné na volném trhu;
- ...ochotný nájemce – nájemce je motivován, ale ne nucen k uzavření nájemního vztahu;
- ...transakce samostatných a nezávislých partnerů – transakce mezi stranami, z nichž žádná nemá určující nebo zvláštní vztah k druhé straně;
- ...náležité marketingové období – pronajímaná nemovitost bude vystavena na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se uskutečnil pronájem za nejlepší nájemné rozumně dosažitelné podle definice tržního nájemného. Délka expozice nemovitosti na trhu musí být dostatečná k tomu, aby se pronajímaná nemovitost dostala do centra pozornosti odpovídajícího množství potenciálních nájemců;
- ...každá strana jedná informovaně a rozumně – nájemce i pronajímatel jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním užití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana jedná ve vlastním zájmu a rozumně, aby pro sebe dosáhla nejlepší ceny při transakci;
- ...bez donucení – obě strany nejsou nuceny do realizace nájemní transakce.

2.2 Obecné postupy při odhadu tržního nájemného

2.2.1 Porovnávací princip

Metoda porovnání tržního nájemného je založena na porovnání předmětné nemovitosti (předmětných pronajímatelných prostor) s obdobnými nemovitostmi (prostory), jejichž pronájem byl v nedávné době sjednán na trhu a je známý, popř. jsou pro srovnání použity nabídkové ceny srovnatelných nemovitostí (prostor) určených k pronájmu v obdobných lokalitách. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Tato metoda dává nejpresnější obraz o skutečně dosažitelné výši nájemného za oceňované nemovitosti (prostory) v případě jejich nabídek k pronájmu

na trhu s nemovitostmi. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na výši nájemného. Úkolem znalce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledného tržního nájemného. Porovnány mohou být nemovitosti (pronajímatelné prostory) pouze stejného charakteru umístěné v obdobné či stejné lokalitě.

NÁLEZ

Na zpracování této části se podíleli: Ing. Jiří Skotnica, Ing. Tomáš Seidl, Ing. Kateřina Hofmanová a Ing. Robert Jelen.

3 Popis Nemovitostí

V následujících kapitolách je uvedena podrobná identifikace jednotlivých Nemovitostí:

- **provozní areál Čechtice** – LV č. 131, k.ú. a obec Čechtice, okres Benešov,
- **provozní areál Dobříš** – LV č. 1821, k.ú. a obec Dobříš a okres Příbram,
- **provozní areál Drásov** – LV č. 185, k.ú. Drásov u Příbramě, obec Drásov a okres Příbram,
- **provozní areál Rožmitál** – LV č. 229, k.ú. a obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram,
- **provozní areál Sedlčany** – LV č. 705, k.ú. a obec Sedlčany, okres Příbram,
- **provozní areál Sedlec-Prčice** – LV č. 590, k.ú. Prčice, obec Sedlec-Prčice a okres Příbram,
- **provozní areál Tluskov** – LV č. 63, k.ú. Mlékovice u Neveklova, obec Neveklov, okres Benešov,
- **provozní areál Vlašim** – LV č. 1141, k.ú. a obec Vlašim, okres Benešov,
- **provozní areál Votice** – LV č. 859, k.ú. a obec Votice, okres Praha-východ,
- **pozemky deponie Trhový Štěpánov** – LV č. 363, k.ú. a obec Trhový Štěpánov, okres Benešov,
- **pozemky deponie Jinošov** – LV č. 1141, k.ú. a obec Vlašim, okres Benešov,
- **pozemky deponie Načeradec** – LV č. 337, k.ú. a obec Načeradec, okres Benešov,

V následujících kapitolách jsou podrobně identifikovány a popsány jednotlivé Nemovitosti.

3.1 Provozní areál Čechtice

3.1.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Čechticích, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 131, k.ú. a obec Čechtice, okres Benešov:

- stavební parcela č. 470, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 94 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 311,
- stavební parcela č. 572, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 93 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 469, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 331 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 471, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 199 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 472, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 374 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., garáž,
- pozemková parcela č. 435/7, ostatní plocha, o výměře 1 223 m²,
- pozemková parcela č. 435/8, ostatní plocha, o výměře 6 786 m².

3.1.2 Poloha a dopravní dostupnost

Čechtice jsou městy v okrese Benešov ve Středočeském kraji. Leží přibližně 30 km jihovýchodně od Benešova a asi 70 km jihovýchodně od Prahy. Obec má zhruba 1 400 obyvatel. Prochází jí silnice I/19 spojující Tábor

a Pelhřimov. Železniční spojení je zajištěno tratí vedoucí přes Benešov na jihovýchod. Okolí Čechtice je tvořeno venkovskou zástavbou, poli a lesy.

Areál Čechtice se nachází na jihozápadním v okraji obce, okolí tvoří rozptýlená venkovská zástavba, pole a malé lesní celky.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

● Přístup k nemovitostem

Areál leží přímo u silnice II/150. Přístup je umožněn z pozemkové parcely č. 494/10, která je ve vlastnictví městyse Čechtice, a dále z parcely č. 435/8, která je součástí areálu Čechtice.

3.1.3 Právní stav

● Vlastnictví nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané k.ú. a obec Čechtice, okres Benešov ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



■ Provozní areál Čechtice

Zdroj: www.cuzk.cz

3.1.4 Popis areálu

3.1.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 9 100 m². Pozemky jsou rovinaté. Část pozemku je zastavěna stavbami areálu, nezastavěná část tvoří skladové, komunikační a parkovací plochy areálu.

3.1.4.2 Stavby

Areál Čechtice se skládá z pěti hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodu, elektřinu a kanalizaci. Provozní budova a dílna je vytápěna pomocí centrální kotle na tuhá paliva (dřevo). Zbývající objekty nejsou vytápěny. V rámci areálu se dále nachází venkovní skladové plochy o celkové ploše 1 757 m² a parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 470)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt provozní budovy sloužící jako sociální a administrativní zázemí, s jedním podzemním podlažím. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys má obdélníkový tvar. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu a je vytápěn kotlem na tuhá paliva. V roce 2024 byla provedena dílčí rekonstrukce spočívající ve výměně oken a instalaci nového kotle.

- **Objekt č. 2 – dílna (parc. č. 469)**

Jedná se o jednopodlažní objekt dílny. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je téměř obdélníkový. V roce 2024 byla provedena dílčí rekonstrukce spočívající ve výměně oken. Objekt je vytápěn ústředním topením, dále je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 3 – garáže (parc. č. 471)**

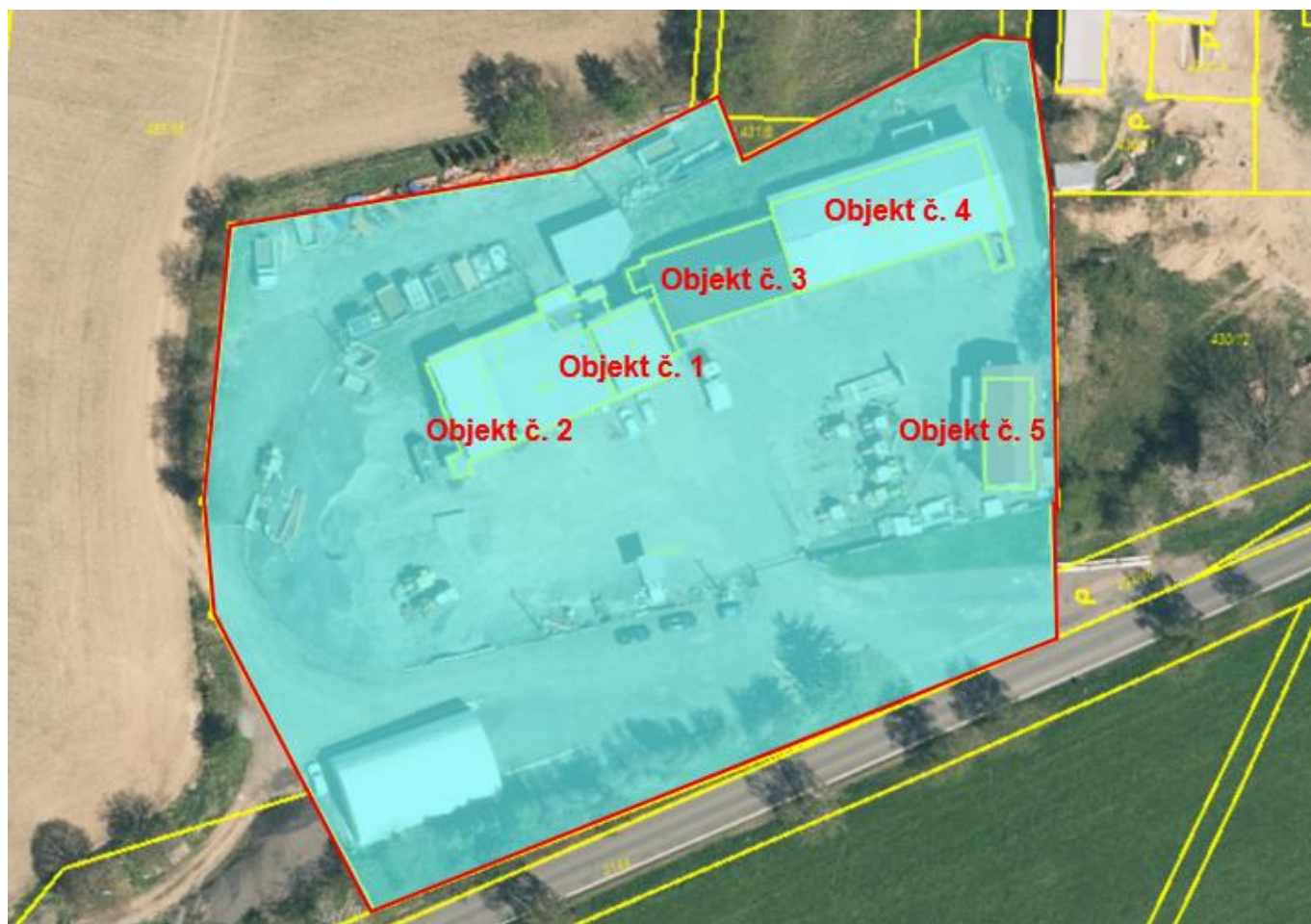
Jedná se o jednopodlažní objekt garáží. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá. Půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 4 – ocelová hala (parc. č. 472)**

Jedná se o jednopodlažní objekt otevřené lehké ocelové haly. Založení je provedeno na betonových základech, do nichž jsou kotveny ocelové sloupky konstrukce. Střešní konstrukce je pultová s krytinou z trapézových plechů. Půdorys je obdélníkový. Objekt je užíván jako otevřený přístřešek pro garážování komunální a zimní údržbové techniky a je napojen na přívod elektrické energie.

- **Objekt č. 5 – sklad soli (parc. č. 572)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladu soli. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu. Součástí objektu je menší místnost určená ke skladování dopravních značek na jižní straně objektu.



3.2 Provozní areál Dobříš

3.2.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Dobříši, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1821, k.ú. a obec Dobříš a okres Příbram:

- stavební parcela č. 1164, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 472 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 687, objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 1991/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 782/7, ostatní plocha o výměře 2 751 m²,
- pozemková parcela č. 783/3, orná půda o výměře 570 m²,
- pozemková parcela č. 3103/3, ostatní plocha o výměře 4 m²,
- stavební parcela č. 1991/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 449 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 3103/1, ostatní plocha o výměře 585 m².

3.2.2 Poloha a dopravní dostupnost

Dobříš je město v okrese Příbram ve Středočeském kraji, vzdálené zhruba 15 km severovýchodně od Příbrami a cca 40 km jihozápadně od Prahy. Ve městě žije přibližně 8 900 obyvatel. Dobříš leží u rychlostní komunikace R4 (I/4) z Prahy do Strakonice. Město je obklopeno podhůřím Brdské vrchoviny a blízkým okolím tvořeným zástavbou rodinných domů, několika průmyslovými komplexy a rozsáhlými lesními porosty.

Areál Dobříš je situován na jižním okraji města. Okolí tvoří průmyslový areál stavebních materiálů, zemědělská společnost a pole.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

• Přístup k nemovitostem

Přístup k areálu Dobříš je umožněn z pozemkové parcely č. 782/3 tvořící veřejnou komunikaci ulice Anenská ve města Dobříš.

3.2.3 Právní stav

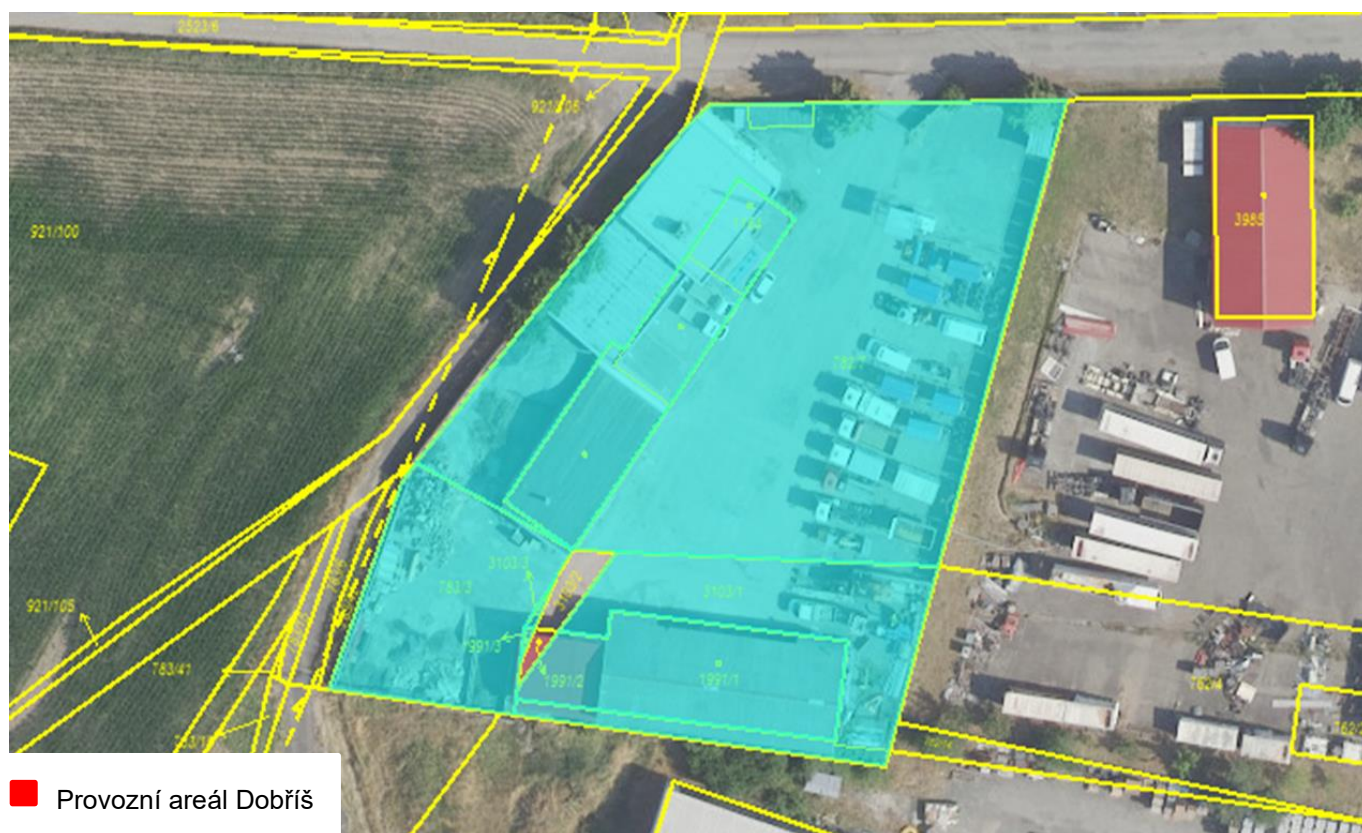
- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 1821, k.ú. a obec Dobříš a okres Příbram ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Součástí areálu je stavební pozemek parc. č. 1991/2 a pozemková parcela č. 3103/2, jež jsou ve vlastnictví Zemědělské společnosti Dobříš, spol. s r.o.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.2.4 Popis areálu

3.2.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek téměř obdélníkového půdorysného tvaru o celkové výměře 4 892 m². Pozemky jsou rovinné a částečně zastavěné stavbami areálu. Nezastavěné pozemky tvoří parkovací a skladové plochy areálu.

3.2.4.2 Stavby

Areál Dobříš se skládá z šesti hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodu, elektřinu a kanalizaci. V rámci areálu se dále nachází venkovní skladové plochy o celkové ploše 1 415 m² a parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 1164)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt provozní budovy sloužící jako sociální a administrativní zázemí,. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 2 – dílny (parc. č. 1164)**

Jedná se o jednopodlažní objekt dílen. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový. Dílenská část je konstrukčně propojena s provozní budovou.

- **Objekt č. 3 – garáže (parc. č. 1164)**

Jedná se o jednopodlažní objekt garáží. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je téměř obdélníkový.

- **Objekt č. 4 – sklad (parc. č. 1991/1)**

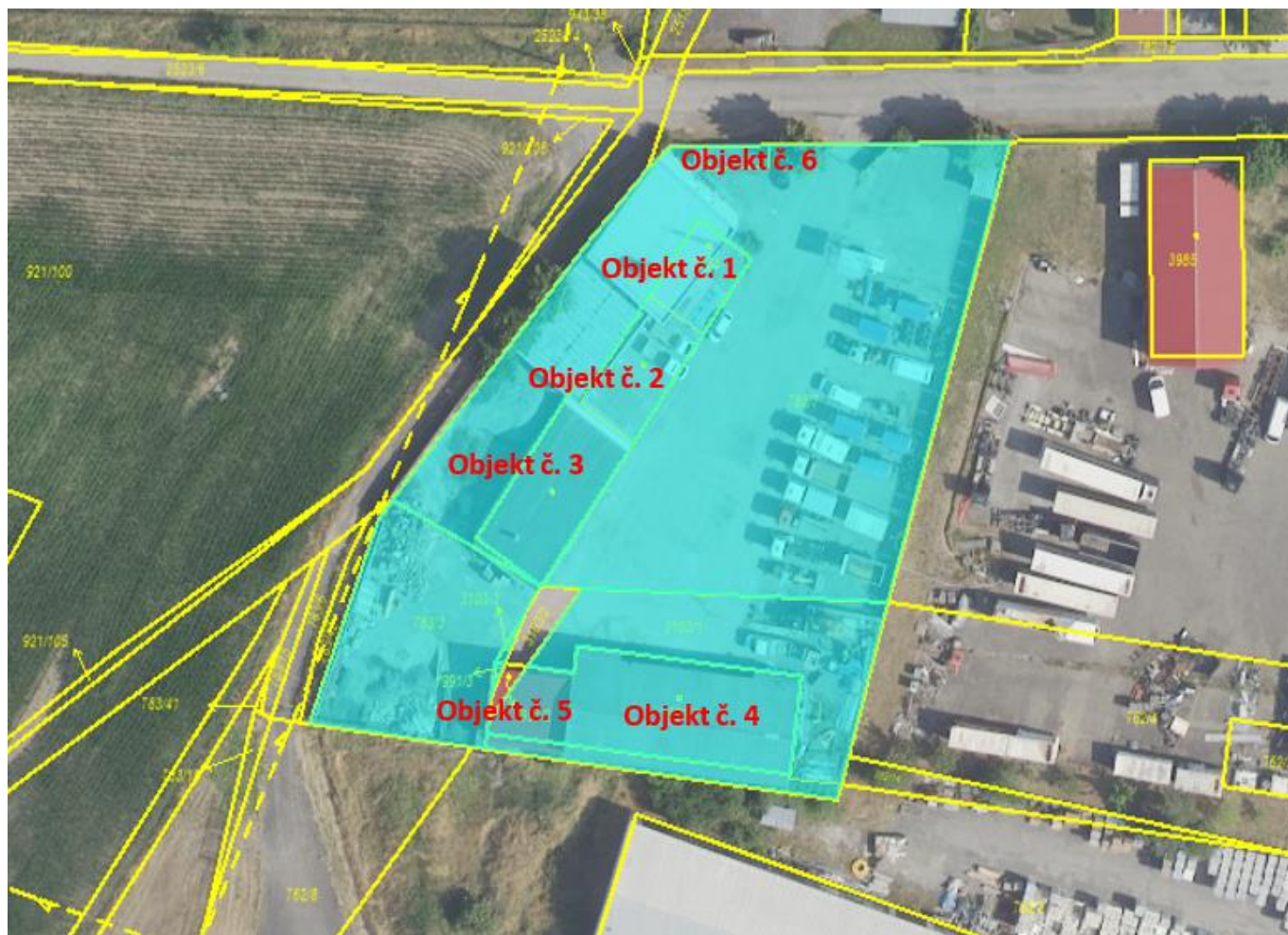
Jedná se o jednopodlažní objekt otevřeného skladu. Nosná konstrukce je tvořena lehkou ocelovou rámovou konstrukcí ze sloupů a příčlů, opláštěnou vlnitým plechem. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 5 – sklad soli (parc. č. 1991/2, 1991/3)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladu soli. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je pultová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový. Stavba prošla rekonstrukcí.

- **Objekt č. 6 – sklad olejů (parc. č. 782/7)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladu olejů. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je pultová a půdorys je obdélníkový.



3.3 Provozní areál Drásov

3.3.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Drásově, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 185, k.ú. Drásov u Příbramě, obec Drásov a okres Příbram:

- stavební parcela č. 132, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 449 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 131, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 118 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 162, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 517 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 133, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 158 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,

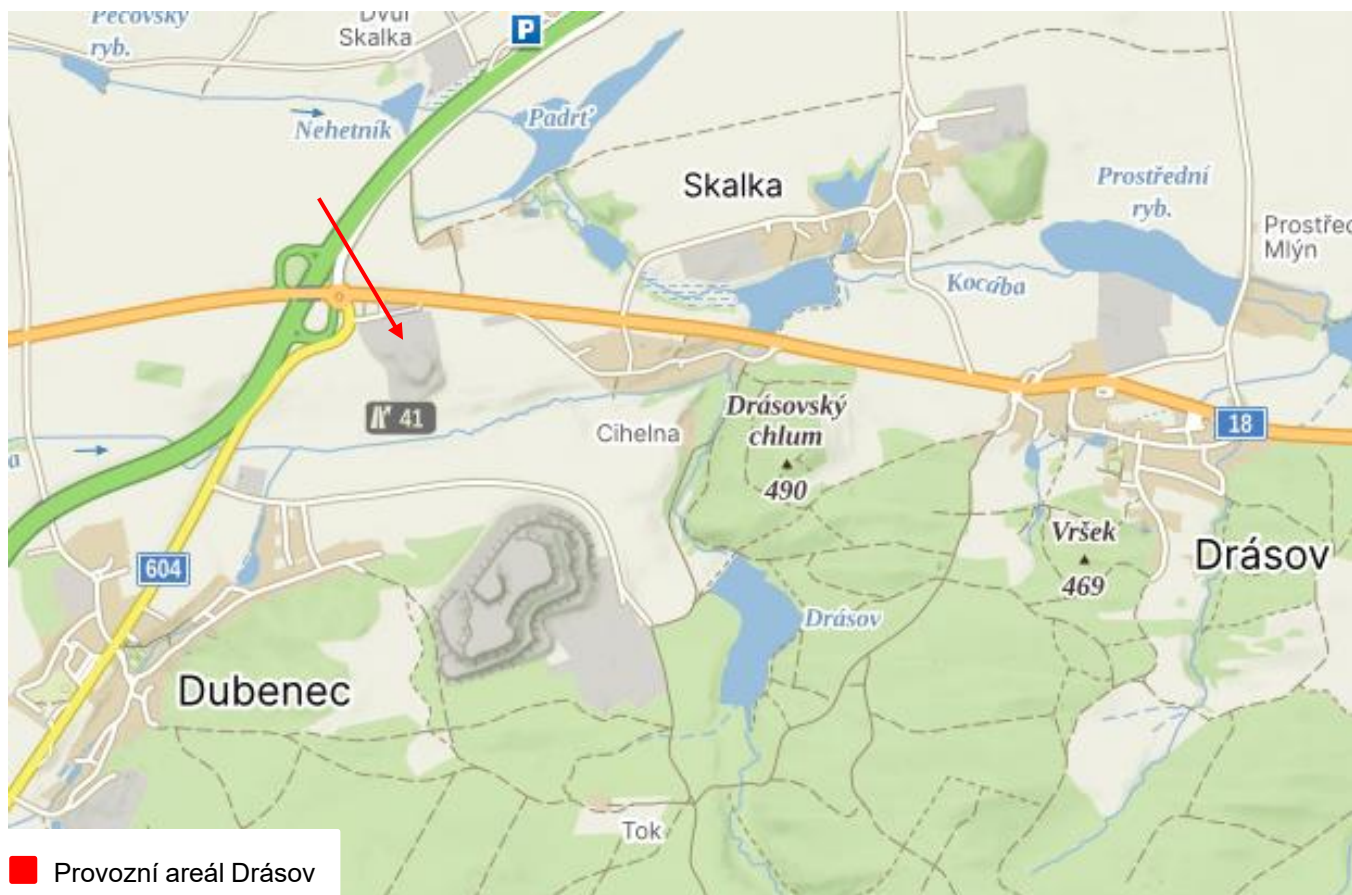
- stavební parcela č. 161, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 39 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 140, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 372 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 138, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 316 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 137, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 198 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 134, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 694 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 250, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 181 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 141, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 169 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 163, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 240 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 165, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 58 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 169, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 82 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 168, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 31 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 136, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 39 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 135, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 123 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 164, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 132 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 351, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 64 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., stavba technického vybavení,
- stavební parcela č. 174, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 13 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 219, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., stavba technického vybavení,
- stavební parcela č. 220, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 197 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., stavba technického vybavení,
- pozemková parcela č. č. 482/4, ostatní plocha, o výměře 18 433 m², jiná plocha
- pozemková parcela č. č. 703/1, ostatní plocha, o výměře 200 m², manipulační plocha
- pozemková parcela č. č. 703/2, ostatní plocha, o výměře 20 m², manipulační plocha
- pozemková parcela č. č. 382/30, ostatní plocha, o výměře 4 599 m², manipulační plocha
- pozemková parcela č. č. 382/62, ostatní plocha, o výměře 3 470 m², manipulační plocha
- pozemková parcela č. č. 382/64, ostatní plocha, o výměře 1 185 m², manipulační plocha
- pozemková parcela č. č. 382/63, ostatní plocha, o výměře 2 294 m², manipulační plocha

- pozemková parcela č. č. 382/31, ostatní plocha, o výměře 6 517 m², jiná plocha
- stavební parcela č. 166, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 24 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 167, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 41 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 170, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 16 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 171, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 42 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 172, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 63 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 173, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 46 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., objekt občanské vybavenosti

3.3.2 Poloha a dopravní dostupnost

Drásov je obec v okrese Příbram ve Středočeském kraji. Nachází se přibližně 10 km severozápadně od Příbrami a kolem 50 km jihozápadně od Prahy. V obci žije přibližně 300 obyvatel. Drásov leží na silnici II/118 vedoucí do Příbrami. Okolí obce tvoří převážně zemědělská krajina s rozptýlenou zástavbou a menšími lesy.

Areál Drásov se nachází v přímé blízkosti rychlostní silnice D4 u sjezdu 41, asi 2,4 km od obce Drásov. Okolní zástavbu tvoří pole a louky. Nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti 300 m.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

- **Přístup k nemovitostem**

Přístup k areálu Drásov je umožněn z pozemkové parcely č. 352/1 a 621/2, které jsou ve vlastnictví ČR a dále pozemkové parcely č. 482/6, která je vlastnictví Středočeského kraje.

3.3.3 Právní stav

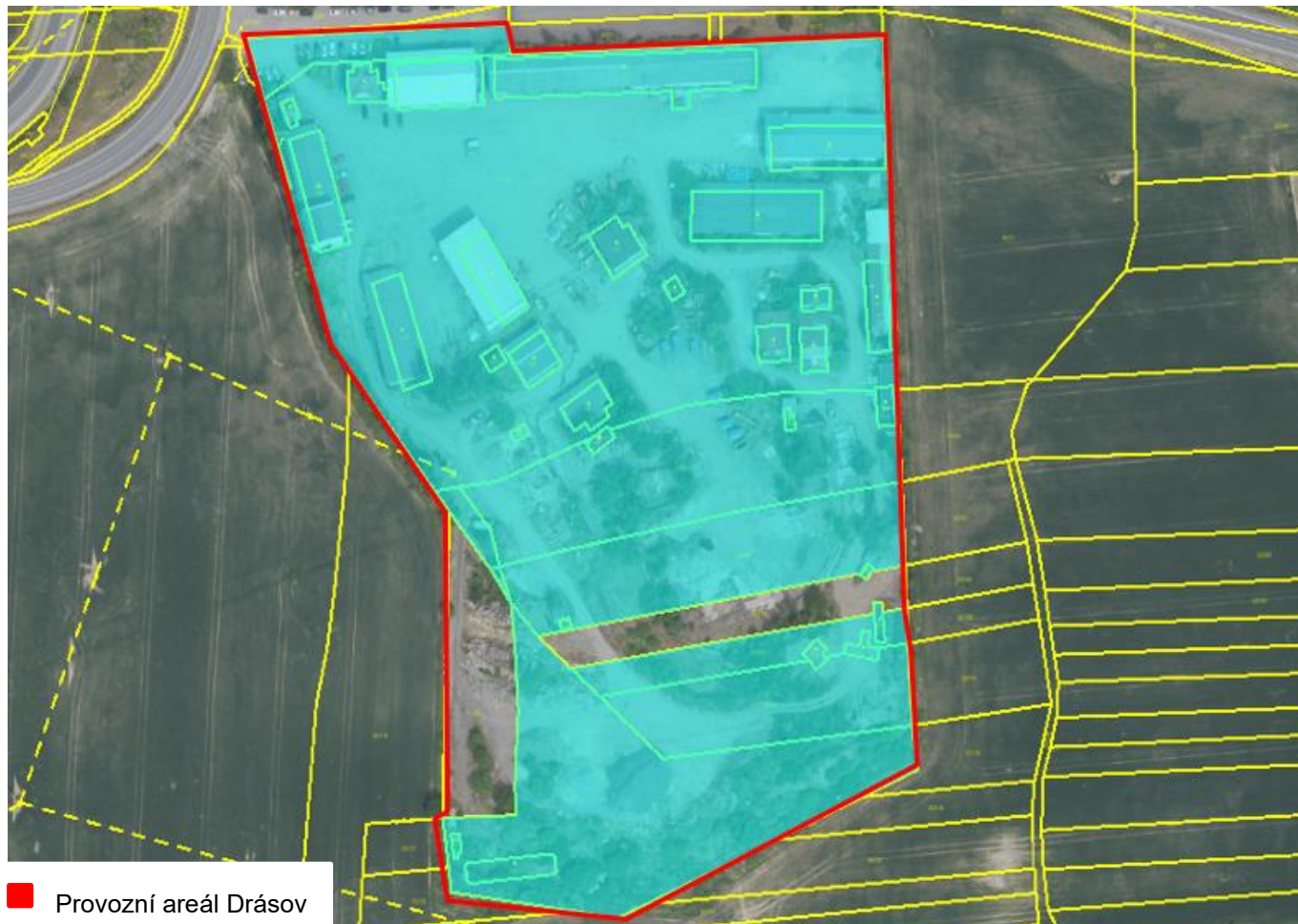
- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 185, k.ú. Drásov u Příbramě obec Drásov a okres Příbram ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Součástí provozního areálu jsou pozemky ve vlastnictví třetích stran (parcely č. 382/65, 482/3 a 704).

Katastrální mapa



■ Provozní areál Drásov

Zdroj: www.cuzk.cz

3.3.4 Popis areálu

3.3.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 43 697 m². Pozemky jsou částečně rovinaté, částečně zastavěné stavbami areálu a zbylé části obsahují navážky a sutě. Nezastavěné pozemky tvoří parkovací, skladové a neudržované plochy areálu.

3.3.4.2 Stavby

Areál Bezděčín sestává z celkem devatenácti hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Na pozemku se dále nachází skladové plochy o celkové ploše 5 141 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 132)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt provozní budovy sloužící jako sociální a administrativní zázemí s jedním podzemním podlažím. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový.

Objekt je vytápěn ústředním topením z plynového kotle. V roce 2013 byla provedena rekonstrukce střechy a v roce 2021 rekonstrukce spočívající ve výměně oken.

- **Objekt č. 2 – rodinný dům (parc. č. 131)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt rodinného domu, jehož druhé nadzemní podlaží má podkrovní charakter a nad ním je umístěn půdní prostor. Objekt má jedno podzemní podlaží, ve kterém je patrný výskyt plísně. Stavba v minulosti sloužila jako noclehárna. V současné době není obydlena ani nijak jinak používaná. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová s vikýřem a je ve zchátralém stavu. Půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 3 – skladová hala (parc. č. 162)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly na sůl. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 4 – garáže, sklad (parc. č. 133)**

Jedná se o jednopodlažní objekt otevřeného přístřešku, který slouží jako kryté stání pro speciální silniční vozidla a techniku používanou při zimní údržbě komunikací. Součástí navazující stavby v přilehlé části je také prostor olejárny sloužící jako výdejna olejů. Stavba je tvořena lehkým ocelovým nosným skeletem s řadou ocelových sloupů. Střešní konstrukce je pultová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys objektu je téměř obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrické energie.

- **Objekt č. 5 – vrátnice (parc. č. 161)**

Jedná se o jednopodlažní objekt vrátnice, u něhož byla provedena dílčí rekonstrukce spočívající ve výměně oken a úpravě vnější omítky. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový, přičemž vstup je řešen fasádovým přístavkem. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 6 – garáže (parc. č. 140)**

Jedná se o jednopodlažní objekt garáží. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 7 – dílna (parc. č. 138)**

Jedná se o jednopodlažní objekt dílen určených pro speciální silniční vozidla. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu a je vytápěn plynovým kotlem.

- **Objekt č. 8 – sklad na solanku (parc. č. 137)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladu na solanku. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 9 – skladovací hala (parc. č. 134)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 10 – budova myčky (parc. č. 250)**

Jedná se o jednopodlažní objekt myčky silničních vozidel. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 11 – bývalá rozvodna (parc. č. 141)**

Jedná se o jednopodlažní objekt rozvodny. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 12 – skladová hala (parc. č. 163)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly na sůl. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 13 – bývalý archiv (parc. č. 169)**

Jedná se o jednopodlažní objekt bývalého archivu, který je ve stavu určeném k demolici. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 14 – bývalý velín (parc. č. 168)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt bývalého velínu obalovny, přičemž v prvním nadzemním podlaží je umístěna garáž. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 15 – bývalá požární zbrojnice (parc. č. 136)**

Jedná se o jednopodlažní objekt bývalé požární zbrojnice. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 16 – přístřešek (parc. č. 135)**

Jedná se o jednopodlažní přístřešek sloužící ke skladování sutě. Nosná konstrukce je tvořena lehkou ocelovou konstrukcí. Střešní konstrukce je sedlová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 17 – bývalá kotelná (parc. č. 164)**

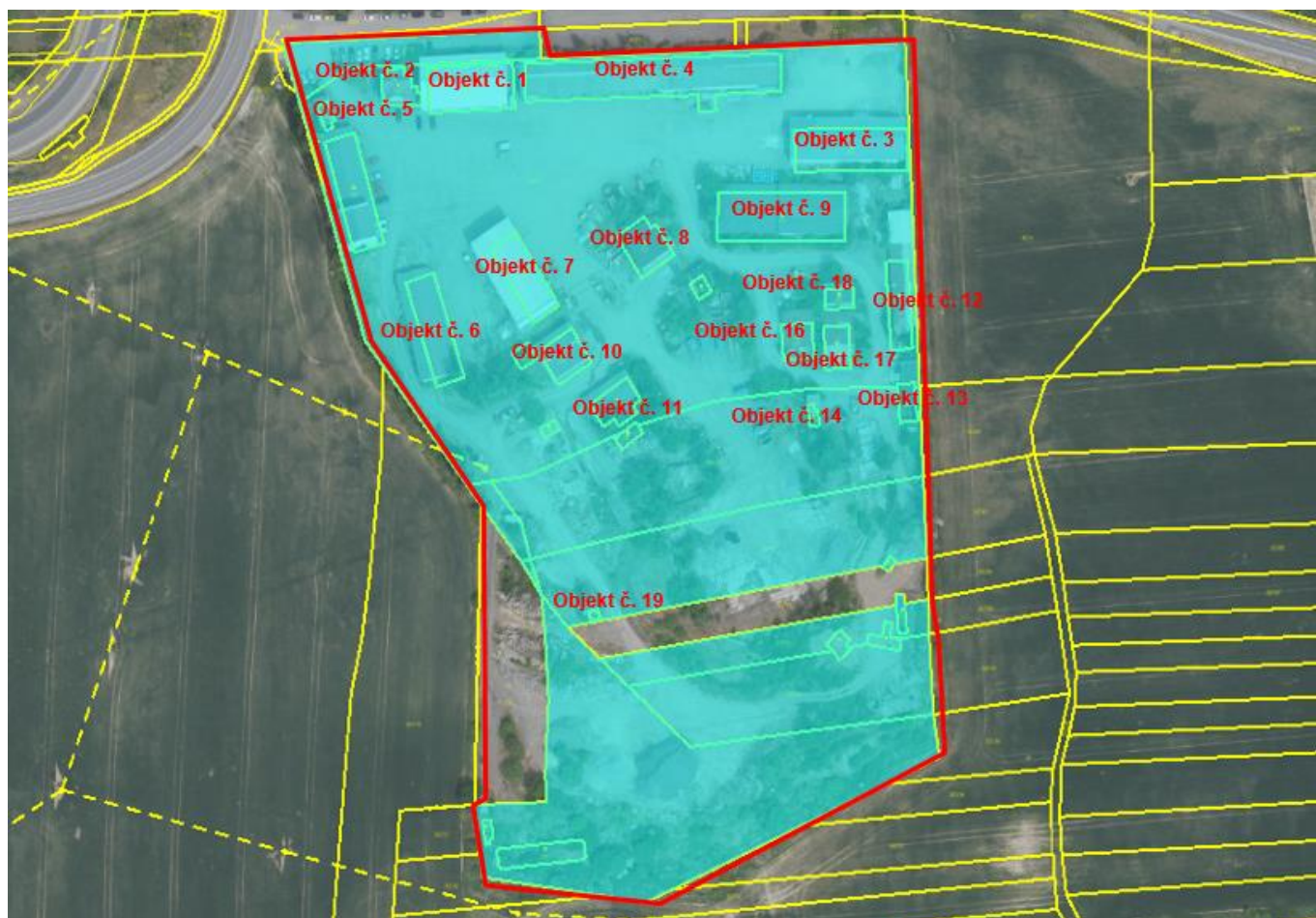
Jedná se o jednopodlažní objekt bývalé kotelny, v jehož části je vloženo druhé nadzemní podlaží. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 18 – výměňková stanice (parc. č. 351)**

Jedná se o jednopodlažní objekt výměňkové stanice. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 19 – bývalá rozvodna (parc. č. 174)**

Jedná se o jednopodlažní objekt bývalé rozvodny s jedním zapuštěným podzemním podlažím. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je pultová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový.



3.4 Provozní areál Rožmitál

3.4.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Rožmitále pod Třemšínem, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 229, k.ú. a obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram:

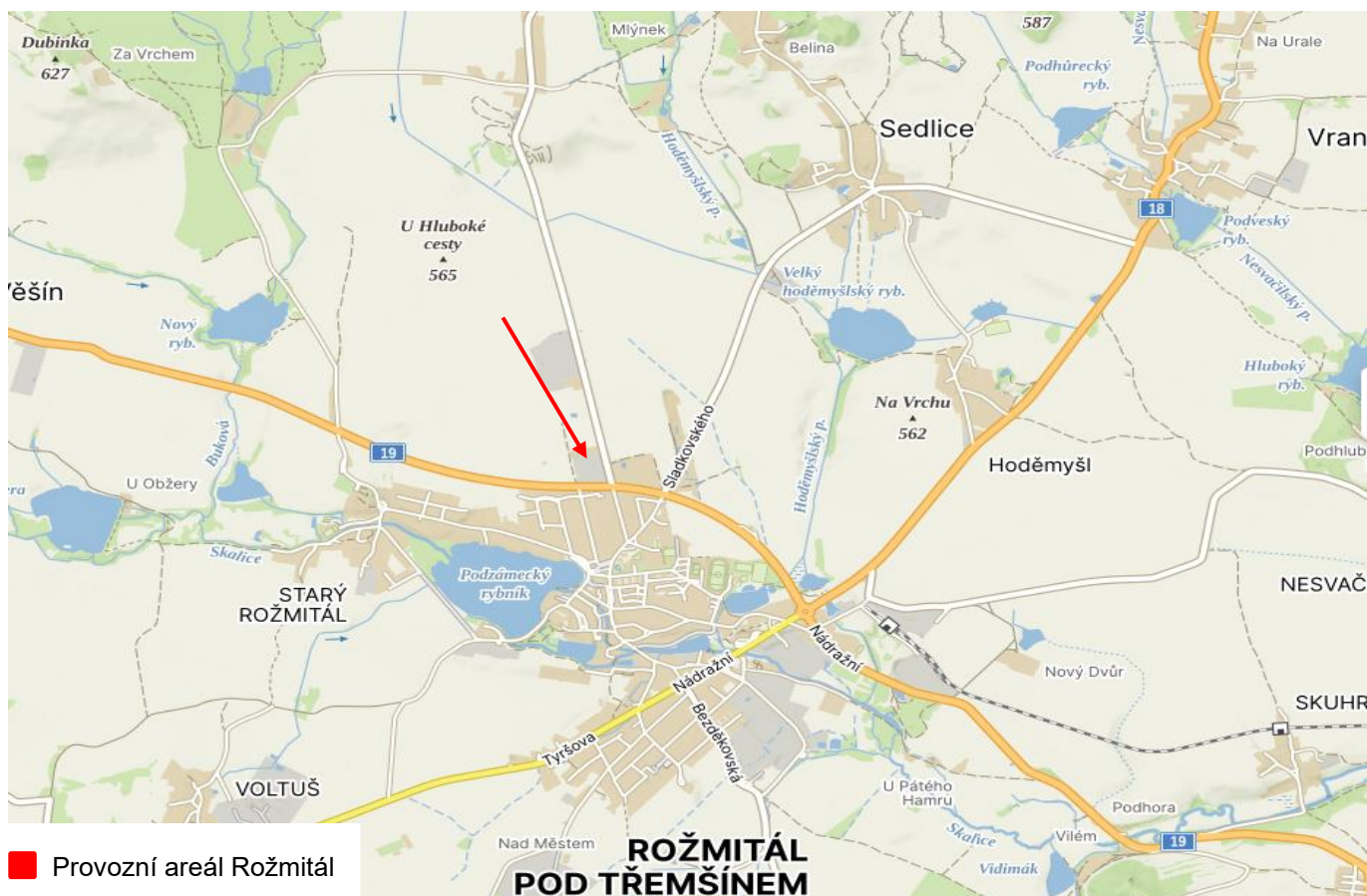
- stavební parcela č. 1517, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 259 m², jejíž součástí je stavba č.p. 759, objekt občanské vybavenosti,
- stavební parcela č. 1371, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 218 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., stavba technického vybavení,
- stavební parcela č. 346/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 366 m², jejíž součástí je stavba č.p. 137, stavba pro dopravu,
- stavební parcela č. 1606, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 150 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., stavba technického vybavení,
- stavební parcela č. 340, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 741 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,

- stavební parcela č. 339, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 175 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 1368/7, ostatní plocha, o výměře 17 603 m², ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1368/8, ostatní plocha, o výměře 710 m², ostatní plocha.

3.4.2 Poloha a dopravní dostupnost

Rožmitál pod Třemšínem je město v okrese Příbram ve Středočeském kraji, položené asi 17 km jihozápadně od Příbrami a zhruba 65 km jihozápadně od Prahy. V Rožmitále žije přibližně 4 200 obyvatel. Umístěn je při silnici II/191 v podhůří Brd, okolí tvoří zejména zástavba rodinných domů, průmyslový areál a rozlehlé lesy.

Areál Rožmitál je situován na severním okraji obce. Okolí je tvořeno zástavbou rodinných domů. Nejbližší autobusová zastávka se nachází 500 m od areálu.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

• Přístup k nemovitostem

Přístup k provoznímu areálu Rožmitál je umožněn z pozemkové parcely č. 2291/19, tvořící ostatní komunikace ve vlastnictví města Rožmitál pod Třemšínem.

3.4.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 229, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



 Provozní areál Rožmitál

Zdroj: www.cuzk.cz

3.4.4 Popis areálu

3.4.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek téměř obdélníkového tvaru o celkové výměře 20 222 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.4.4.2 Stavby

Areál Rožmitál sestává z celkem šesti hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Na pozemku se dále nachází skladové plochy o celkové ploše 4 093 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 1517)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt provozní budovy sloužící jako sociální a administrativní zázemí, přičemž druhé nadzemní podlaží má podkrovní charakter. Objekt odpovídá zástavbě z období kolem roku 2005. Založení je

provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu. a je vytápěn kotlem na tuhá paliva (dřevo).

- **Objekt č. 2 – skladová hala (parc. č. 1371)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly na sůl, postavený v roce 2025. Nosná konstrukce je tvořena lehkou ocelovou konstrukcí opláštěnou trapézovým plechem, přičemž spodní část obvodových stěn je provedena z těžkých betonových prefabrikovaných bloků. Střešní konstrukce je sedlová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 3 – garáže (parc. č. 346/2)**

Jedná se o jednopodlažní objekt garáží, u něhož byla část stavby v roce 2005 zrekonstruována. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je proveden ve tvaru písmene L. Součástí objektu jsou i menší skladové plochy.

- **Objekt č. 4 – ocelová hala (parc. č. 1606)**

Jedná se o jednopodlažní objekt otevřeného přístřešku. Nosná konstrukce je tvořena lehkou ocelovou konstrukcí. Střešní konstrukce je pultová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys objektu je obdélníkový. Objekt je dlouhodobě využíván jako kryté otevřené stání pro speciální silniční vozidla určená pro zimní údržbu komunikací a je napojen na přívod elektrické energie.

- **Objekt č. 5 – ocelová hala (parc. č. 340)**

Jedná se o jednopodlažní objekt otevřeného přístřešku, sloužící jako stání pro speciální silniční vozidla určená pro zimní údržbu komunikací. Nosná konstrukce je tvořena lehkou ocelovou konstrukcí s obvodovým opláštěním z trapézového plechu. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 6 – provozní budova (parc. č. 339)**

Jedná se o jednopodlažní objekt provozní budovy s jedním podzemním podlažím. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je obdélníkový.



3.5 Provozní areál Sedlčany

3.5.1 Identifikace nemovitostí

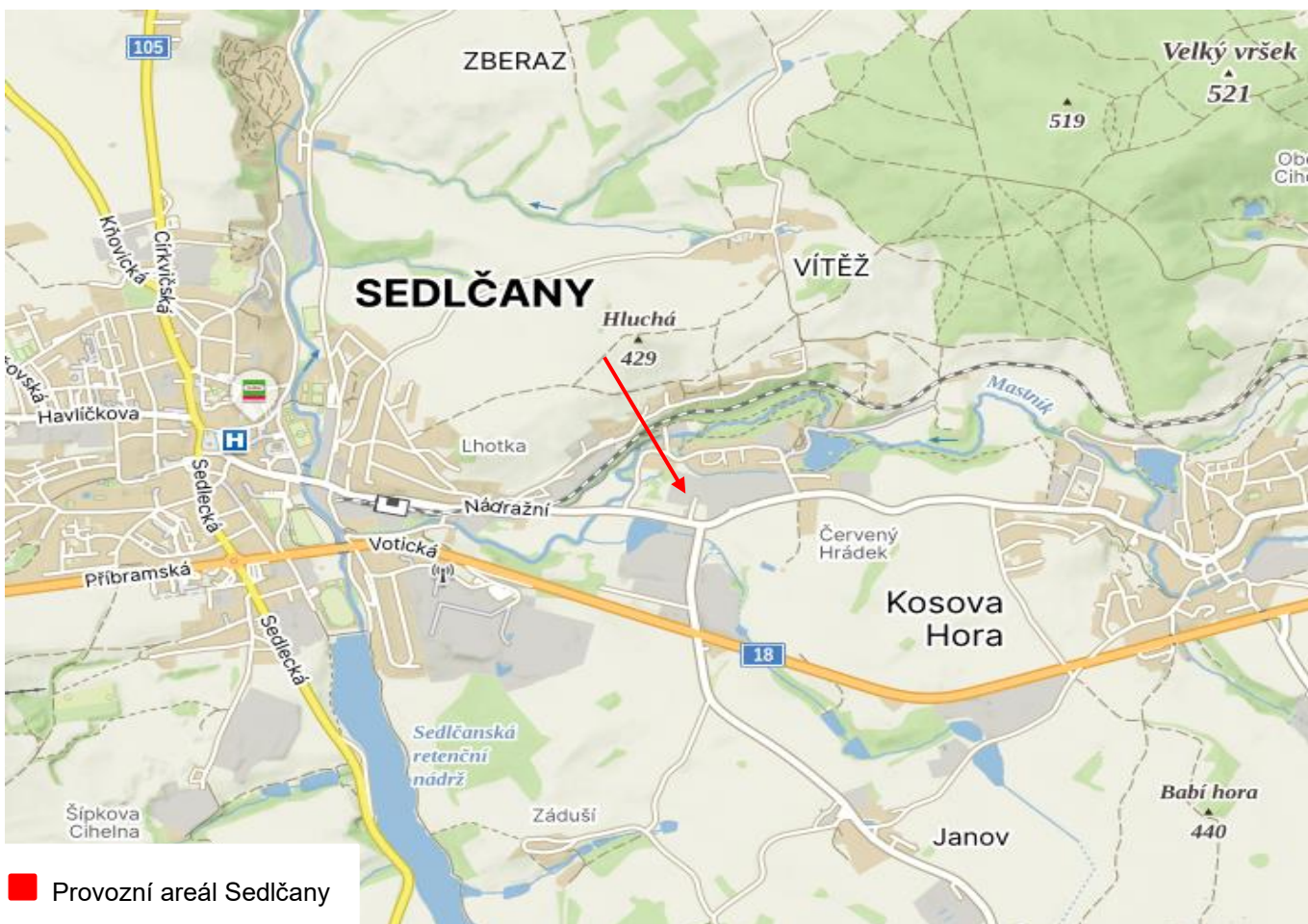
Předmětem stanovení nájemného je provozní areál situovaný v Sedlčanech, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 705, k.ú. a obec Sedlčany, okres Příbram

- stavební parcela č. 2408/6, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 182 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 294, stavba pro administrativu,
- stavební parcela č. 2408/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 415 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., stavba pro výrobu a skladování,
- pozemková parcela č. 2408/2, ostatní plocha, o výměře 18 908 m²,
- pozemková parcela č. 2302/18, ostatní plocha, o výměře 1 324 m².

3.5.2 Poloha a dopravní dostupnost

Sedlčany jsou město v okrese Příbram, ve Středočeském kraji. Leží zhruba 30 km jižně od Příbrami a 60 km jihovýchodně od Prahy. Město Sedlčany má přibližně 7 400 obyvatel. Město se nachází u silnice II/105, která spojuje Benešov a Tábor. Okolí Sedlčan tvoří zástavba rodinných domů, menší průmyslové areály a extravilán s poli.

Areál Sedlčany je situován ve východní části obce, okolní zástavba je tvořena zástavbou rodinných domů, poli. Nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti 500 m od areálu.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

- **Přístup k nemovitostem**

Přístup k areálu Sedlčany je umožněn z pozemkových parcel č. 2408/7 a 3033/1 ve vlastnictví Středočeského kraje.

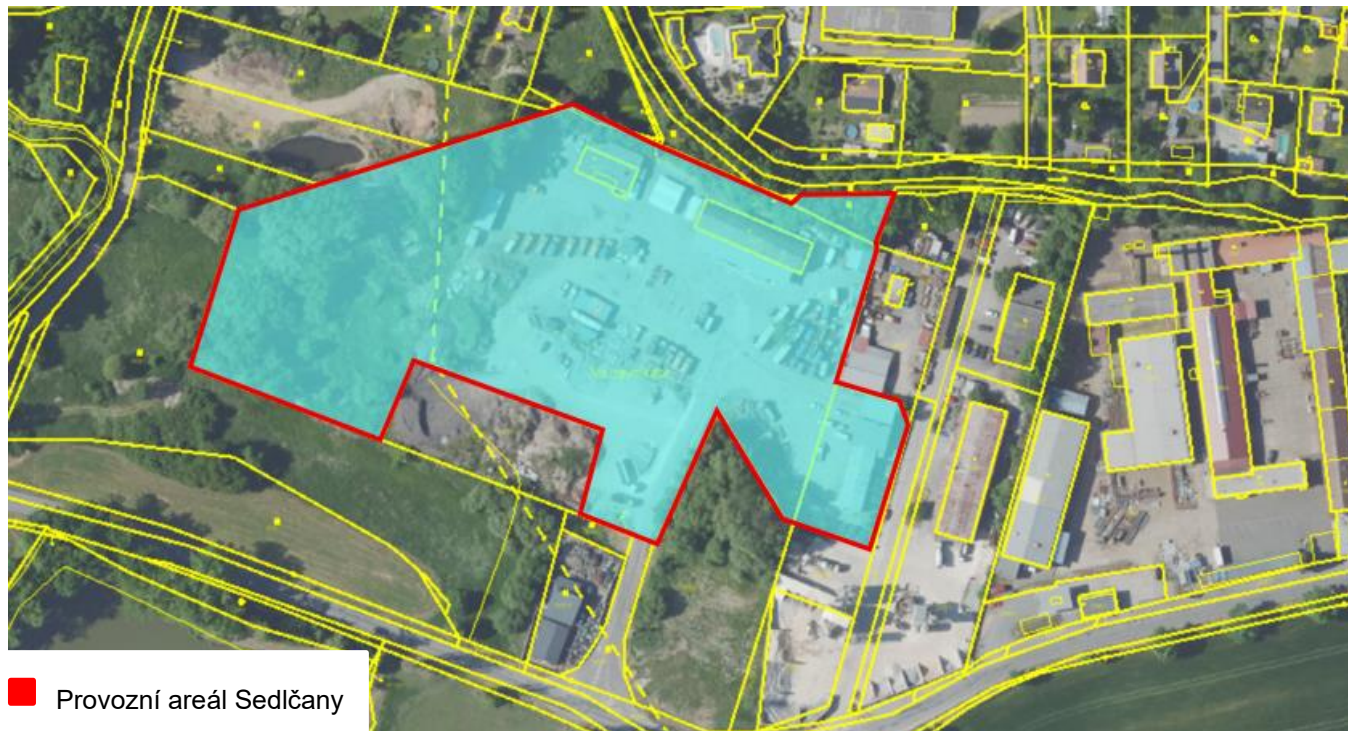
3.5.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 705, k.ú. a obec Sedlčany, okres Příbram ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.5.4 Popis areálu

3.5.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek přibližně čtvercového půdorysného tvaru o celkové výměře 20 829 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami provozního areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.5.4.2 Stavby

Areál Sedlčany sestává z celkem šesti hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodovod, elektřinu, kanalizaci. Na pozemku se dále nachází skladové plochy o celkové ploše 5 290 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 2408/6)**

Jedná se o jednopodlažní objekt provozní budovy sloužící jako sociální a administrativní zázemí s jedním podzemním podlažím, který byl v roce 2000 rekonstruován. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu a je vytápěn kotlem na tuhá paliva (uhlí a dřevo)

- **Objekt č. 2 – sklad soli (parc. č. 2408/5)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly na sůl, postavený v roce 2025. Nosná konstrukce je tvořena lehkou ocelovou konstrukcí opláštěnou trapézovým plechem, přičemž spodní část obvodových stěn je provedena z těžkých betonových prefabrikovaných bloků. Střešní konstrukce je sedlová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 3 – Sklad solanky (parc. č. 2408/2)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladu na solanku. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je pultová a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 4 – garáže (parc. č. 2302/18)**

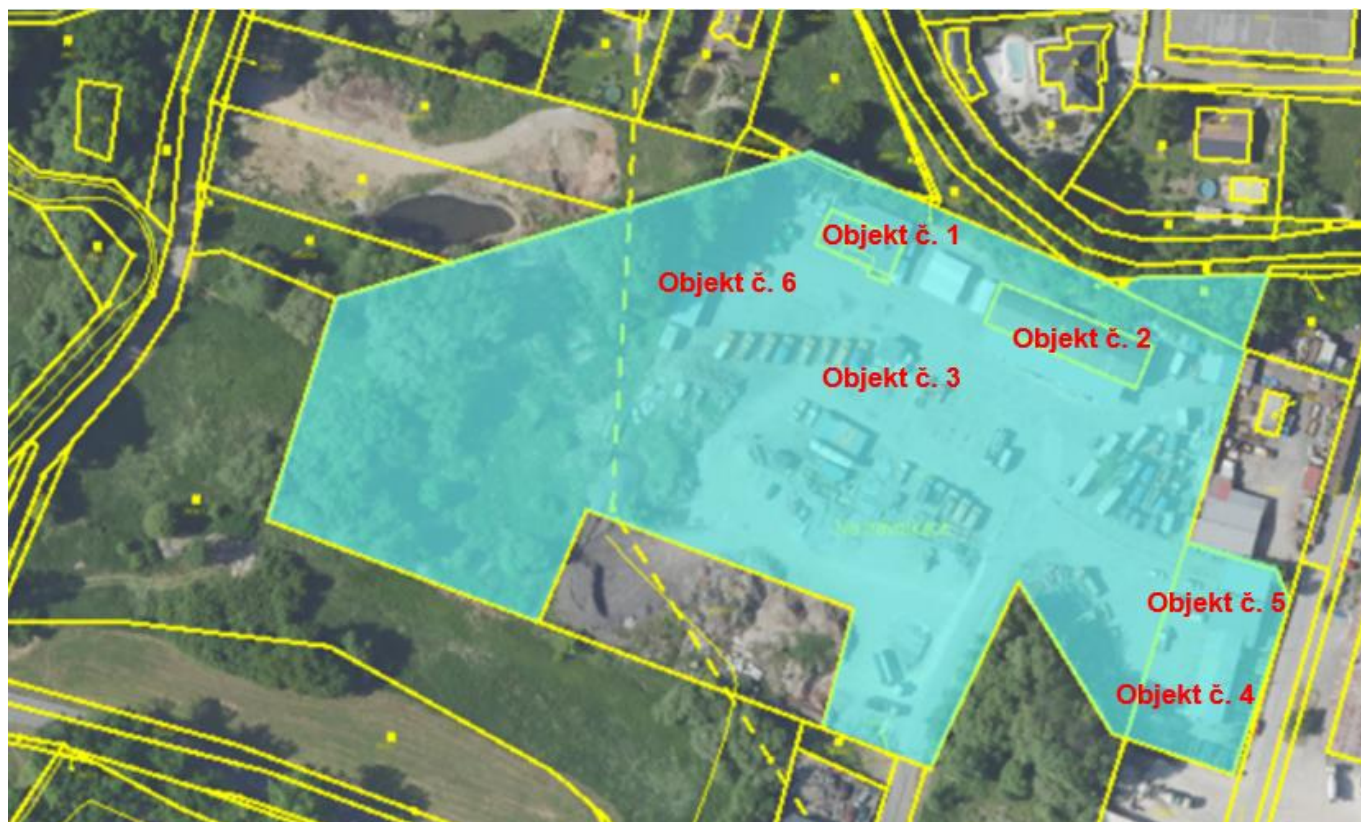
Jedná se o jednopodlažní objekt garáží pro speciální silniční vozidla určená pro zimní údržbu komunikací. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 5 – dílny (parc. č. 2302/18)**

Jedná se o jednopodlažní objekt dílen pro speciální silniční vozidla. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu a je vytápěn kotlem na tuhá paliva (dřevo a uhlí).

- **Objekt č. 6 – sklad/přístřešek (parc. č. 2408/2)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladu a přístřešku pro otevřené garážové stání speciálních silničních vozidel určených pro zimní údržbu komunikací. Založení je provedeno na železobetonových základech. Střešní konstrukce je plochá s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový.



3.6 Provozní areál Sedlec-Prčice

3.6.1 Identifikace nemovitostí

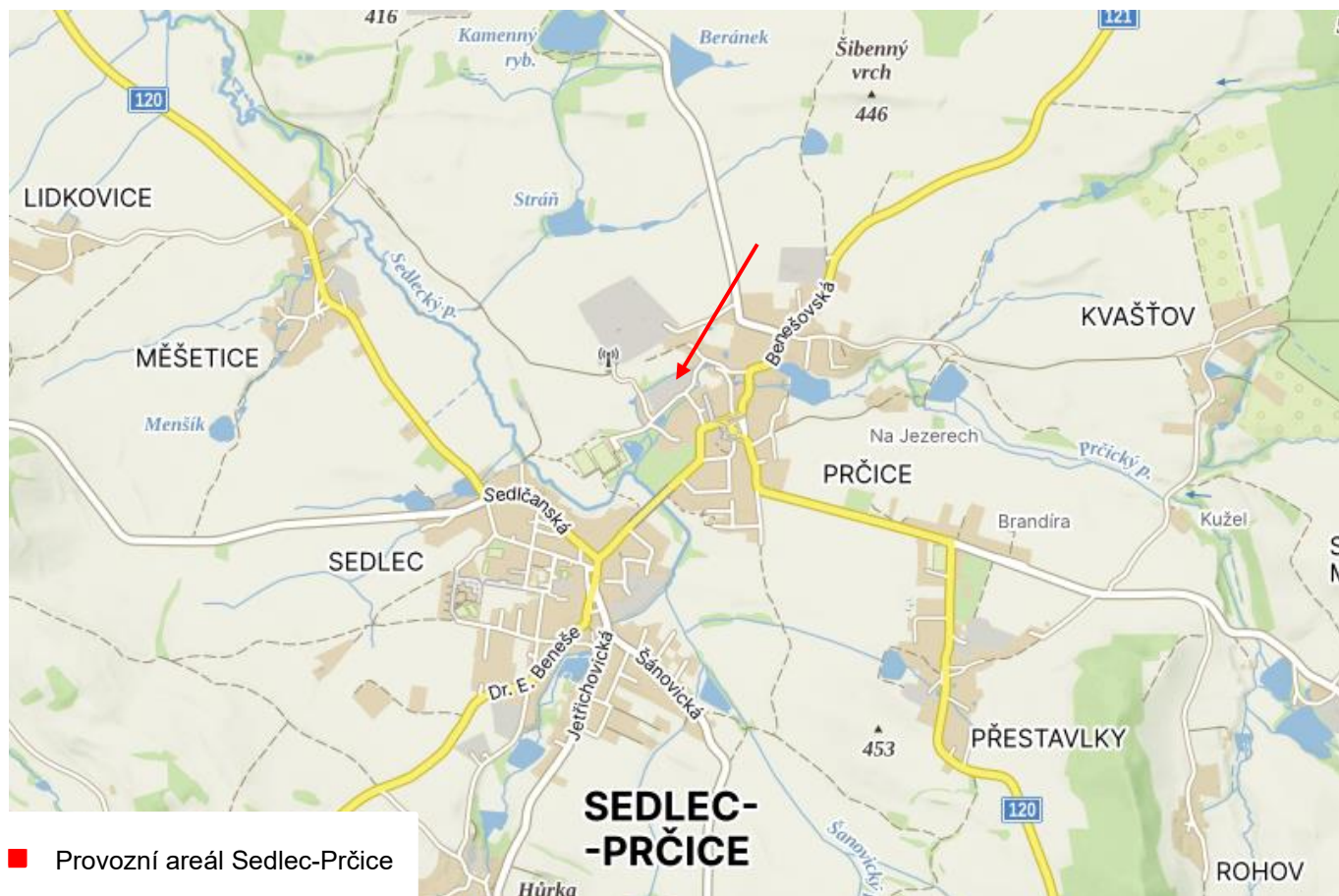
Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Sedleci-Prčicích, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 590, k.ú. Prčice, obec Sedlec-Prčice a okres Příbram:

- stavební parcela č. 274, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 581 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 114, stavba technického vybavení,
- stavební parcela č. 311, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 93 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 294, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 51 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 155/4, ostatní plocha, o výměře 3 576 m².

3.6.2 Poloha a dopravní dostupnost

Sedlec-Prčice je město v okrese Příbram ve Středočeském kraji, vzdálené zhruba 35 km jihozápadně od Benešova a 80 km jihovýchodně od Prahy. Žije zde asi 2 900 obyvatel. Silniční spojení je realizováno především silnicí II/121 a II/112, okolí sestává z venkovské zástavby, krajiny polí a remízů.

Areál Sedlec-Prčice je situován na severovýchodě obce. V jeho okolí se nachází pole a rodinná zástavba. Nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti 200 m od areálu.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

● Přístup k nemovitostem

Přístup k areálu Sedlec-Prčice je umožněn z pozemkových parcel č. 1082/2, 1082/4, 1082/6, 1082/7, 1082/11 tvořící ostatní komunikaci ve vlastnictví města Sedlec-Prčice.

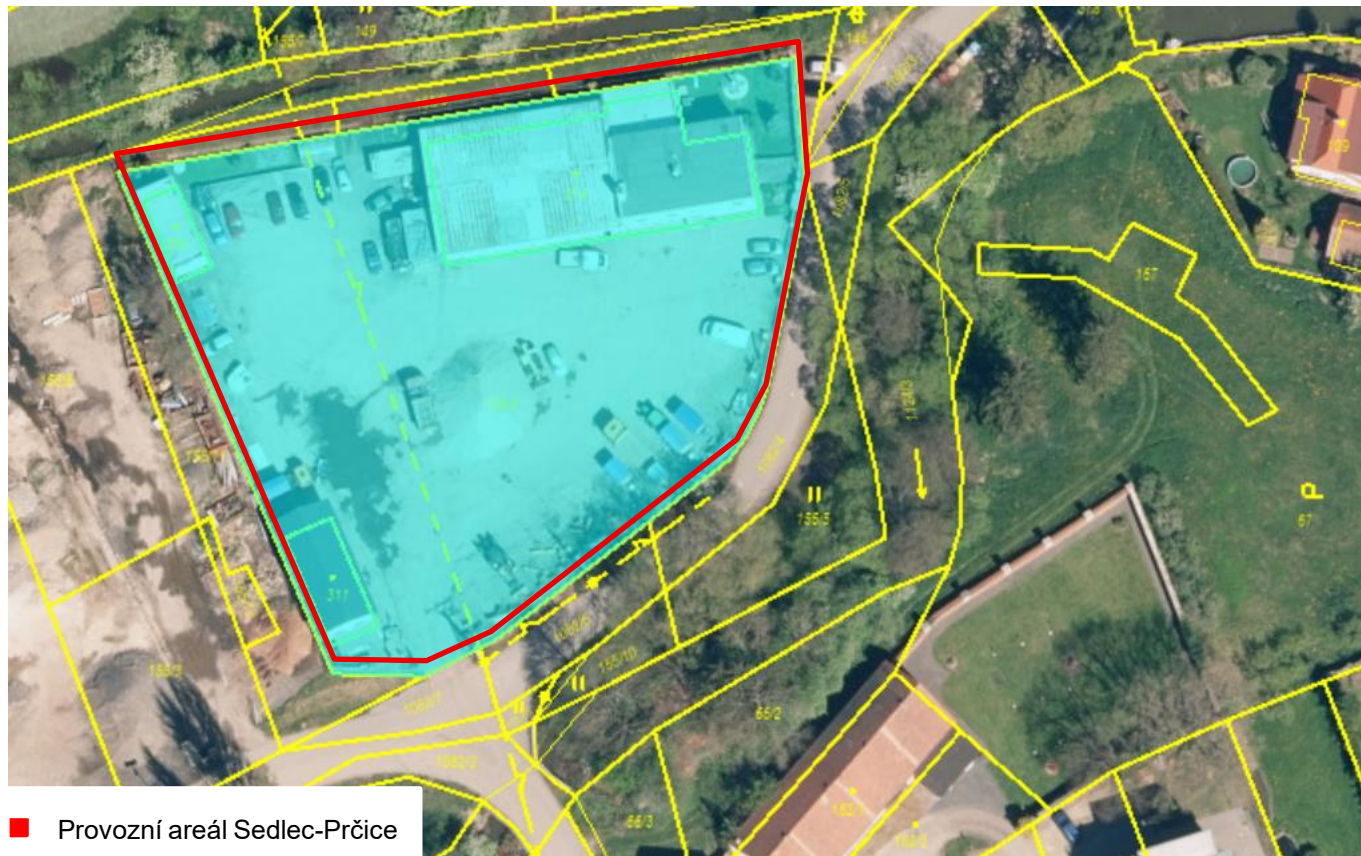
3.6.3 Právní stav

● Vlastnictví nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 590, k.ú. Prčice, obec Sedlec-Prčice a okres Příbram ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.6.4 Popis areálu

3.6.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 4 301 m². Pozemky jsou rovinné a částečně zastavěné stavbami areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.6.4.2 Stavby

Areál Sedlec-Prčice sestává z celkem čtyř hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodovod, elektřinu, kanalizaci a plyn. Na pozemku se dále nachází skladové plochy o celkové ploše 1 322 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (část parc.č., 274)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt provozní budovy sloužící jako sociální a administrativní zázemí s jedním podzemním podlažím postaven v roce 1995, který byl následně rekonstruován. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu a je vytápěn plynovým kotlem. V roce 2013 byla provedena rekonstrukce střechy a v roce 2021 rekonstrukce spočívající ve výměně oken.

- **Objekt č. 2 – dílna/garáže (část parc.č, 274)**

Jedná se o jednopodlažní objekt garáží a dílen pro speciální silniční vozidla určená pro zimní údržbu komunikací. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu a je vytápěn plynovým kotlem.

- **Objekt č. 3 – sklad soli (parc.č, 311)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly na sůl. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 4 – sklad olejů (parc.č, 274)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladu olejů. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.



3.7 Provozní areál Tloskov

3.7.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v obci Tloskov, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 63, k.ú. Mlékovice u Neveklova, obec Neveklov, okres Benešov:

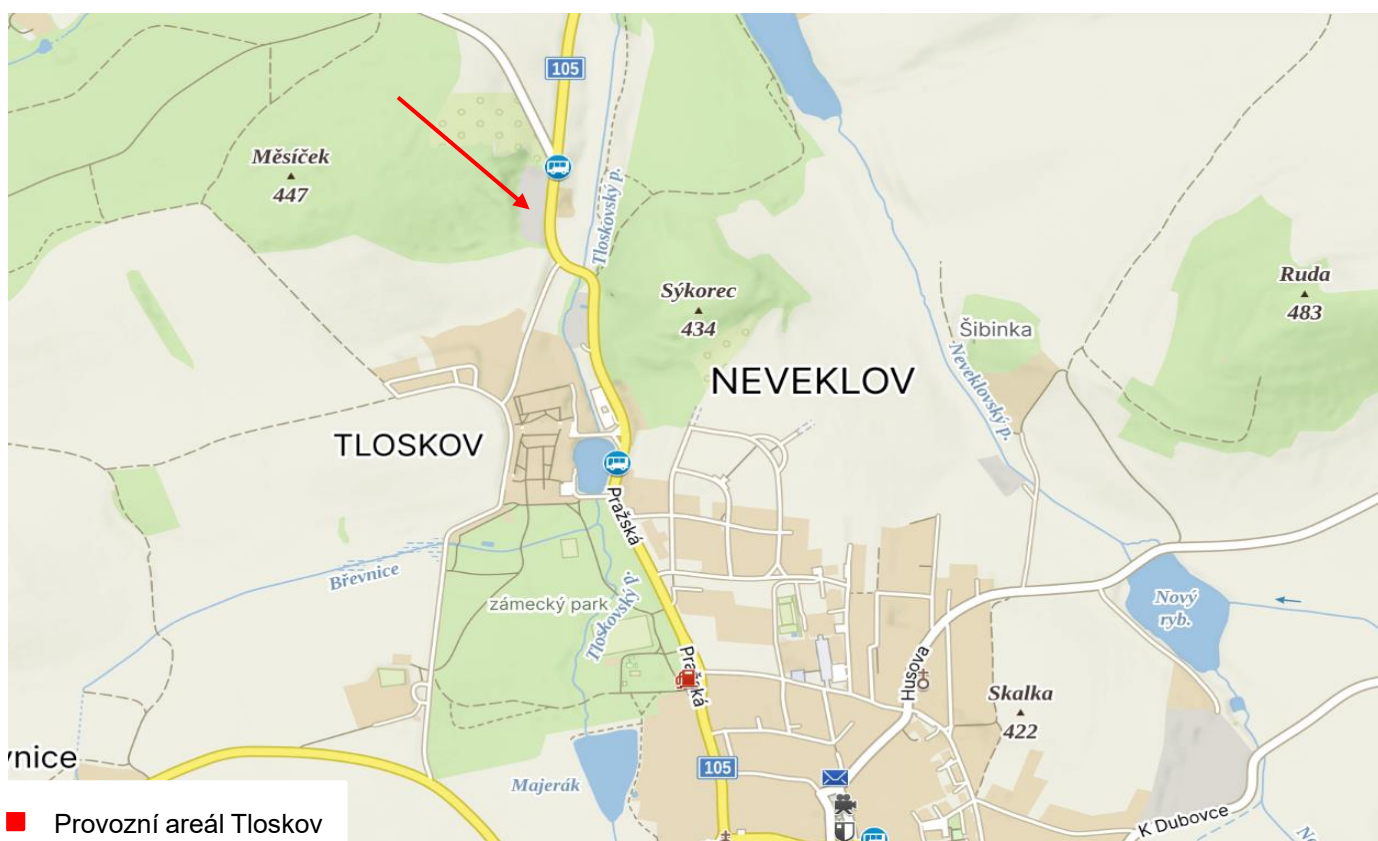
- stavební parcela č. 107, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 582 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 25, jiná stavba,

- stavební parcela č. 387, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 133 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 350, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 51 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 7040, ostatní plocha, o výměře 40 m², jiná plocha,
- pozemková parcela č. 1937/1, ostatní plocha, o výměře 9 159 m²,
- pozemková parcela č. 1937/2, ostatní plocha, o výměře 2 120 m².

3.7.2 Poloha a dopravní dostupnost

Tloskov je malá obec ve Středočeském kraji ležící asi 30 km jihovýchodně od Benešova a 60 km jihovýchodně od Prahy. Tloskov má cca 500 obyvatel, leží při silnici II/106. Okolí obce tvoří vilová zástavba, areál sociální péče Tloskov, pole a louky.

Areál Tloskov je situován na severním okraji Tloskova, kde je obklopen lesem. Od obytné zástavby Tloskova je vzdálen asi 500 m. Nejbližší autobusová zastávka se nachází v přímé blízkosti areálu.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

• Přístup k nemovitostem

Přístup k areálu Tloskov je umožněn z pozemkové parcely č. 2959 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví Středočeského kraje.

3.7.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 63, k.ú. Mlékovice u Neveklova, obec Neveklov, okres Benešov ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.7.4 Popis areálu

3.7.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek téměř obdélníkového tvaru o celkové výměře 12 085 m². Pozemky jsou rovinné a částečně zastavěné stavbami provozního areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.7.4.2 Stavby

Areál Mnichovo Hradiště sestává z celkem čtyř hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Na pozemku se dále nachází skladové plochy o celkové ploše 2 396 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (část parc. č. 107)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt provozní budovy sloužící jako sociální a administrativní zázemí s jedním podzemním podlažím. K Datu ocenění je objekt předmětem rekonstrukce fasády. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu. Součástí stavby jsou dvě bytové jednotky situované v druhém nadzemním podlaží.

- **Objekt č. 2 – dílna/garáž (část parc. č. 107)**

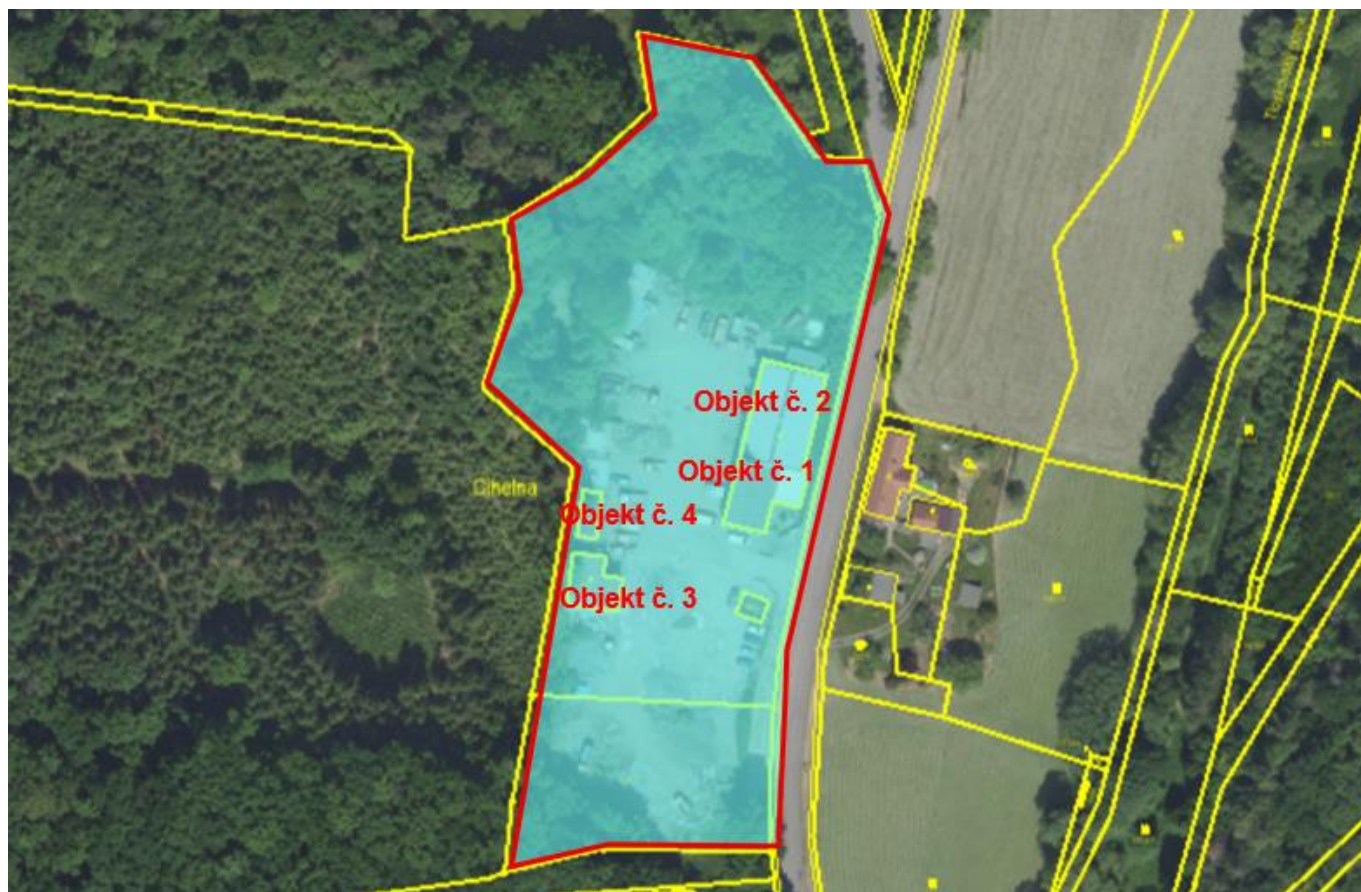
Jedná se o jednopodlažní objekt garáží a dílen pro speciální silniční vozidla určená pro zimní údržbu komunikací. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 3 – sklad na sůl (parc. č. 387)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly na sůl. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je proveden ve tvaru písmene L.

- **Objekt č. 4 – sklad (parc. č. 350)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladu. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový.



3.8 Provozní areál Vlašim

3.8.1 Identifikace nemovitostí

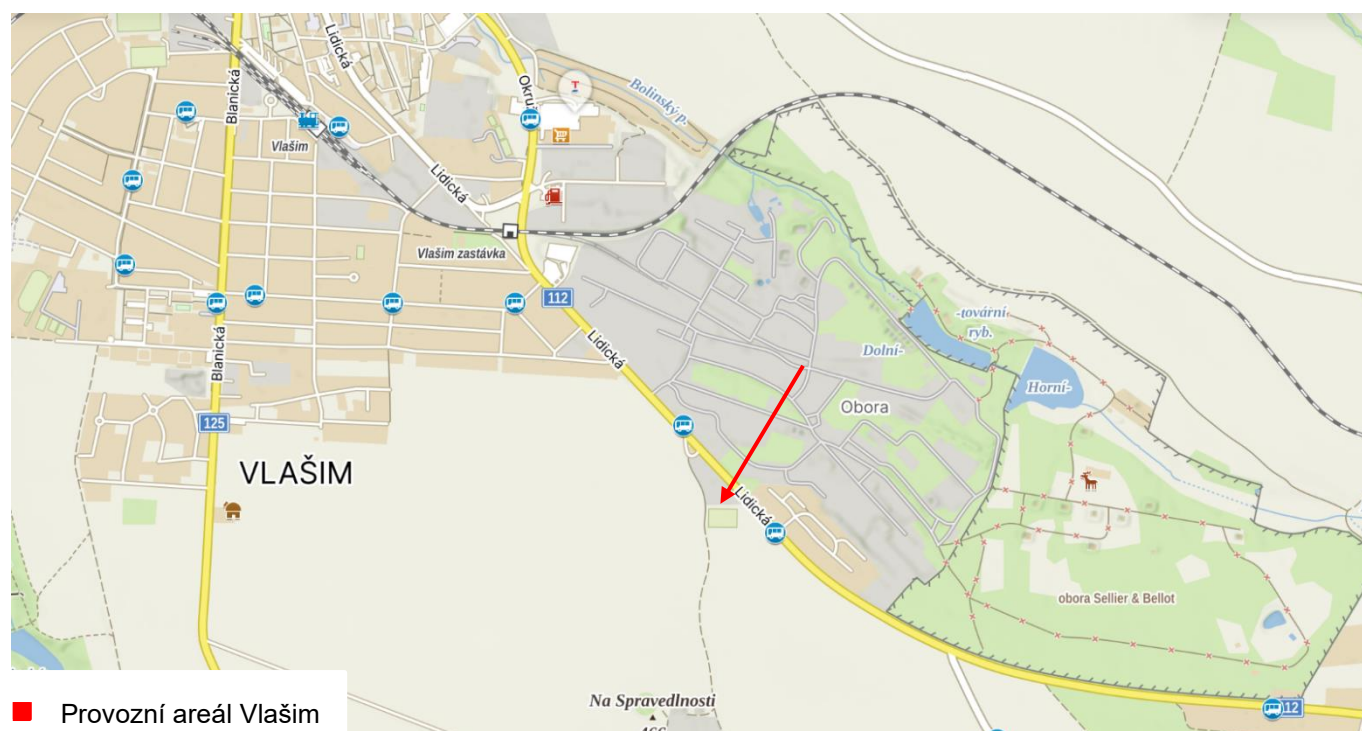
Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný ve Vlašimi, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1141, k.ú. a obec Vlašim, okres Benešov:

- pozemková parcela č. 2123/1, ostatní plocha, o výměře 6 617 m², manipulační plocha,
- stavební parcela č. 2896, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 122 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 2492, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 736 m², jejíž součástí je stavba č.p. 1642, jiná stavba.

3.8.2 Poloha a dopravní dostupnost

Vlašim je město v okrese Benešov, Středočeský kraj. Leží přibližně 15 km jihovýchodně od Benešova a asi 60 km jihovýchodně od Prahy. Město má asi 11 600 obyvatel. Okolí tvoří zástavba rodinných domů, průmyslové a sportovní areály, okolní krajinu vyplňují lesy a louky.

Areál Vlašim je situován na jihovýchodním okraji Vlašimi. V jeho oblasti je průmyslová oblast a pole. Nejbližší autobusová zastávka se nachází v přímé blízkosti areálu Mšeno.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

• Přístup k nemovitostem

Přístup k areálu Vlašim je umožněn z pozemkové parcely č. 2381/6 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví města Vlašim.

3.8.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou Předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 1141, k.ú. a obec Vlašim, okres Benešov ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.8.4 Popis areálu

3.8.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného tvaru o celkové výměře 8 475 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.8.4.2 Stavby

Areál Vlašim sestává z celkem čtyř hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na kanalizaci, vodu a elektřinu. Na pozemku se dále nachází skladové plochy o celkové ploše 1 663 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (část parc. č. 2492)**

Jedná se o třípodlažní objekt provozní budovy sloužící jako sociální a administrativní zázemí s jedním podzemním podlažím, odpovídající typu zástavby z druhé poloviny 80. let. Objekt byl v letech 2005–2006 rozšířen přístavbou schodiště a v roce 2025 byla provedena rekonstrukce třetího nadzemního podlaží. Založení je provedeno na

betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový. První a druhé nadzemní podlaží objektu slouží k provozním a administrativním účelům, zatímco třetí nadzemní podlaží tvoří samostatnou bytovou jednotku oddělenou od provozní části. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem a je napojen na přívod elektrického proudu. Stavba trpí zvýšenou vlhkostí, přičemž do podzemního podlaží zatéká, což souvisí s její lokalizací v oblasti původních močálů.

- **Objekt č. 2 – garáže, dílny (část parc. č. 2492)**

Jedná se o jednopodlažní objekt dílen a garáží pro speciální silniční vozidla určená pro zimní údržbu komunikací. Založení je provedeno na betonových základech. Půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu. Střešní konstrukce je ve zhoršeném stavu a zatéká skrze ni.

- **Objekt č. 3 – sklad soli (část parc. č. 2492)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly na sůl. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je plochá a půdorys je obdélníkový.

- **Objekt č. 4 – sklad solanky (parc. č. 2896)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly na solanku. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový.



3.9 Provozní areál Votice

3.9.1 Identifikace nemovitostí

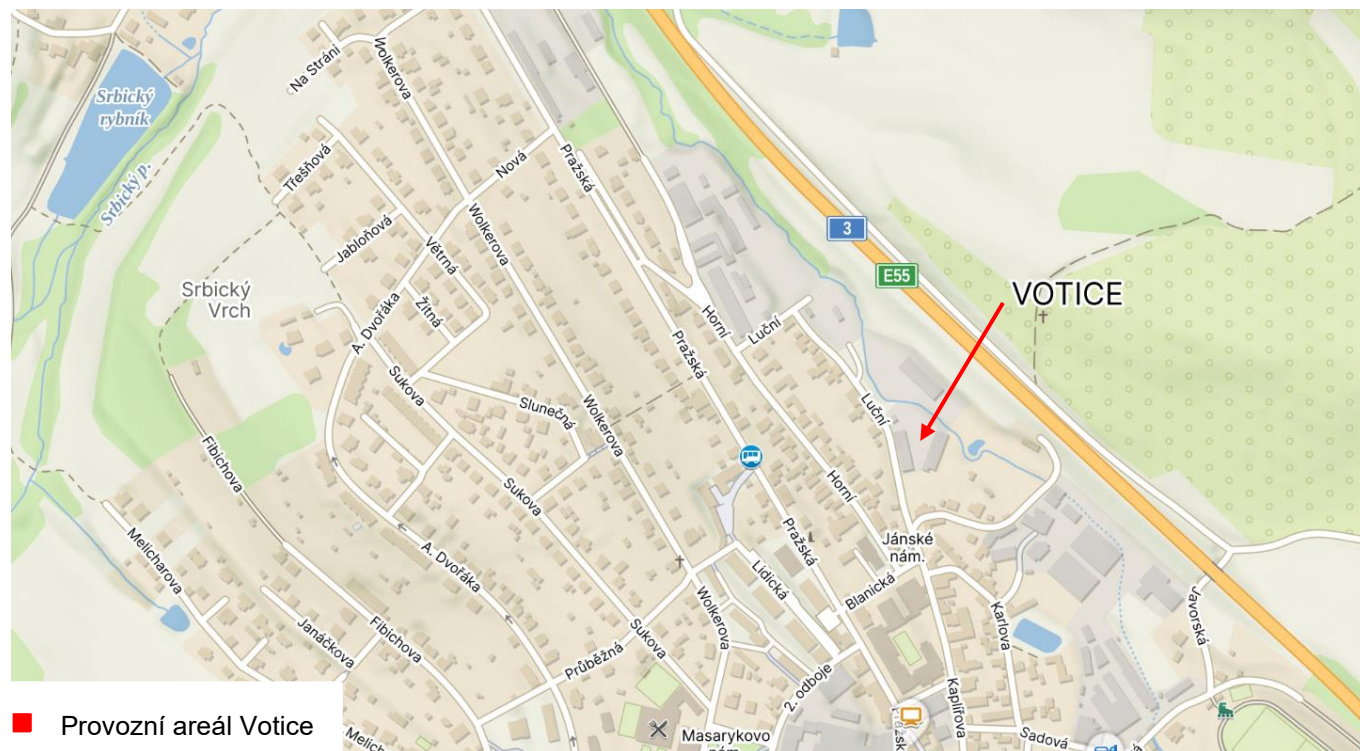
Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný ve Voticích, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 859, k.ú. a obec Votice, okres Benešov:

- stavební parcela č. 1463, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 539 m², jejíž součástí je stavba č.p. 732, jiná stavba,
- stavební parcela č. 1652, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 811 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 1464, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 586 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 173/3, ostatní plocha, o výměře 2554 m²,
- pozemková parcela č. 351/5, ostatní plocha, o výměře 2494 m²,
- pozemková parcela č. 351/6, orná půda, o výměře 1679 m²,
- pozemková parcela č. 352/2, ostatní plocha, o výměře 798 m².

3.9.2 Poloha a dopravní dostupnost

Votice se nachází v okrese Benešov ve Středočeském kraji. Leží zhruba 20 km jihozápadně od Benešova a kolem 60 km jihovýchodně od Prahy. Votice mají přibližně 4 700 obyvatel. Město leží u silnice I/3 (E55) vedoucí na Tábor, okolí tvoří rodinné domy, školské areály, extravilány a louky.

Areál Votice je situován v severovýchodní části obce, podél silnice E55.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

- **Přístup k nemovitostem**

Přístup k areálu Votice je umožněn z pozemkové parcely č. 1072/6 a 1072/12 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví města Votice.

3.9.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou Předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 859, k.ú. a obec Votice, okres Benešov ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



■ Provozní areál Votice

Zdroj: www.cuzk.cz

3.9.4 Popis areálu

3.9.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného tvaru o celkové výměře 9 461 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.9.4.2 Stavby

Areál Votice sestává z celkem čtyř hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na elektřinu, kanalizaci s vlastním septikem, součástí areálu je studna. Na pozemku se dále nachází skladové plochy o celkové ploše 1 449 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 1463)**

Jedná se o jednopodlažní objekt provozní budovy sloužící jako sociální a administrativní zázemí s jedním podzemním podlažím, odpovídající zástavby z období kolem roku 1985, který byl v roce 2000 rekonstruován v rozsahu výměny oken a úpravy fasády. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu a je vytápěn plynovým kotlem.

- **Objekt č. 2 – garáže/dílny (parc. č. 1464)**

Jedná se o jednopodlažní objekt dílen a garáží pro speciální silniční vozidla určená pro zimní údržbu komunikací, odpovídající zástavby z roku 1985. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 3 – garáže (část parc. č. 1652)**

Jedná se o jednopodlažní objekt garáží pro speciální silniční vozidla určená pro zimní údržbu komunikací, odpovídající zástavby z roku 1995. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová s krytinou z vlnitého plechu a půdorys je obdélníkový. Objekt byl v roce 2000 částečně rekonstruován v rozsahu úpravy fasády a opravy střechy. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 4 – halový sklad na sůl a solanku (část parc. č. 1652)**

Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly na sůl a solanku, odpovídající zástavby z roku 1995. Založení je provedeno na betonových základech. Střešní konstrukce je sedlová a půdorys je obdélníkový. Objekt byl v roce 2000 částečně rekonstruován v rozsahu opravy střechy, úpravy fasády a výměny vrat. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.



3.10 Pozemky deponie Trhový Štěpánov

3.10.1 Identifikace nemovitostí

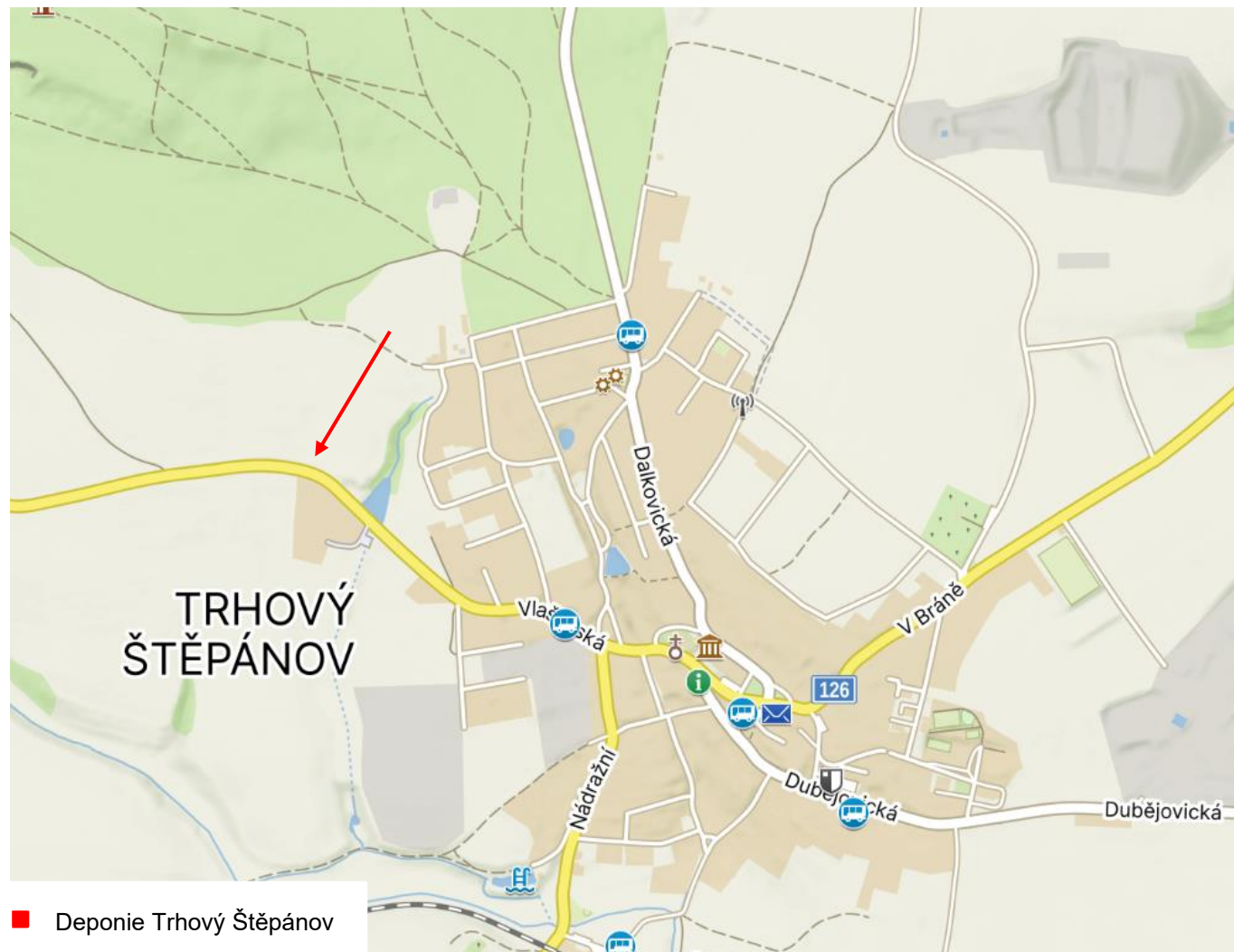
Předmětem stanovení nájemného jsou pozemky deponie situované v Trhový Štěpánov, které tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 363, k.ú. a obec Trhový Štěpánov, okres Benešov:

- pozemková parcela č. 1041/3, ostatní plocha, o výměře 2832 m², manipulační plocha,
- pozemková parcela č. 25/100, ostatní plocha, o výměře 380 m², silnice.

3.10.2 Poloha a dopravní dostupnost

Trhový Štěpánov je město v okrese Benešov ve Středočeském kraji. Nachází se asi 20 km jihovýchodně od Benešova, 60 km jihovýchodně od Prahy. Má přibližně 1 400 obyvatel. Leží poblíž silnice I/12, v okolí je venkovská zástavba, pole a zemědělské areály.

Deponie Trhový Štěpánov je situovaná na okraji obce trhový Štěpánov. Nachází se na západě obce u silnice II/126.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

- **Přístup k nemovitostem**

Přístup k areálu (deponii) Trhový Štěpánov je umožněn z pozemkové parcely č. 25/1 a 25/100 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví Středočeského kraje.

3.10.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

3.11.2 Poloha a dopravní dostupnost

Jinošov je obec v okrese Benešov, přibližně 60 km jihovýchodně od Prahy. V obci žije okolo 300 obyvatel. Nachází se při silnici III. třídy spojující oblast Benešovska s Vysočinou. Okolí tvoří rozptýlená zástavba, pole a mírně zvlněná krajina.

Deponie Jinošov je situovaná na jih od města Vlašim, mimo obytnou zástavbu, u silnice II/125.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

● Přístup k nemovitostem

Přístup k deponii je umožněn z pozemkové parcely č. 2382/20 tvořící ostatní komunikaci ve vlastnictví města Vlašim.

3.11.3 Právní stav

● Vlastnictví nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 1141, k.ú. a obec Vlašim, okres Benešov ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.11.4 Popis deponie

Pozemkové parcely tvoří jeden funkční celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 3 634 m². Pozemky jsou převážně zpevněné, rovinaté a areál je oplocený a nezastavěný. Pozemky slouží zejména jako skladové a manipulační plochy, na nichž se nachází různé druhy uložených materiálů a prvků (např. betonové trouby, prefabrikované bloky, kovové prvky a dopravní značení).

3.12 Pozemky deponie Načeradec

3.12.1 Identifikace nemovitostí

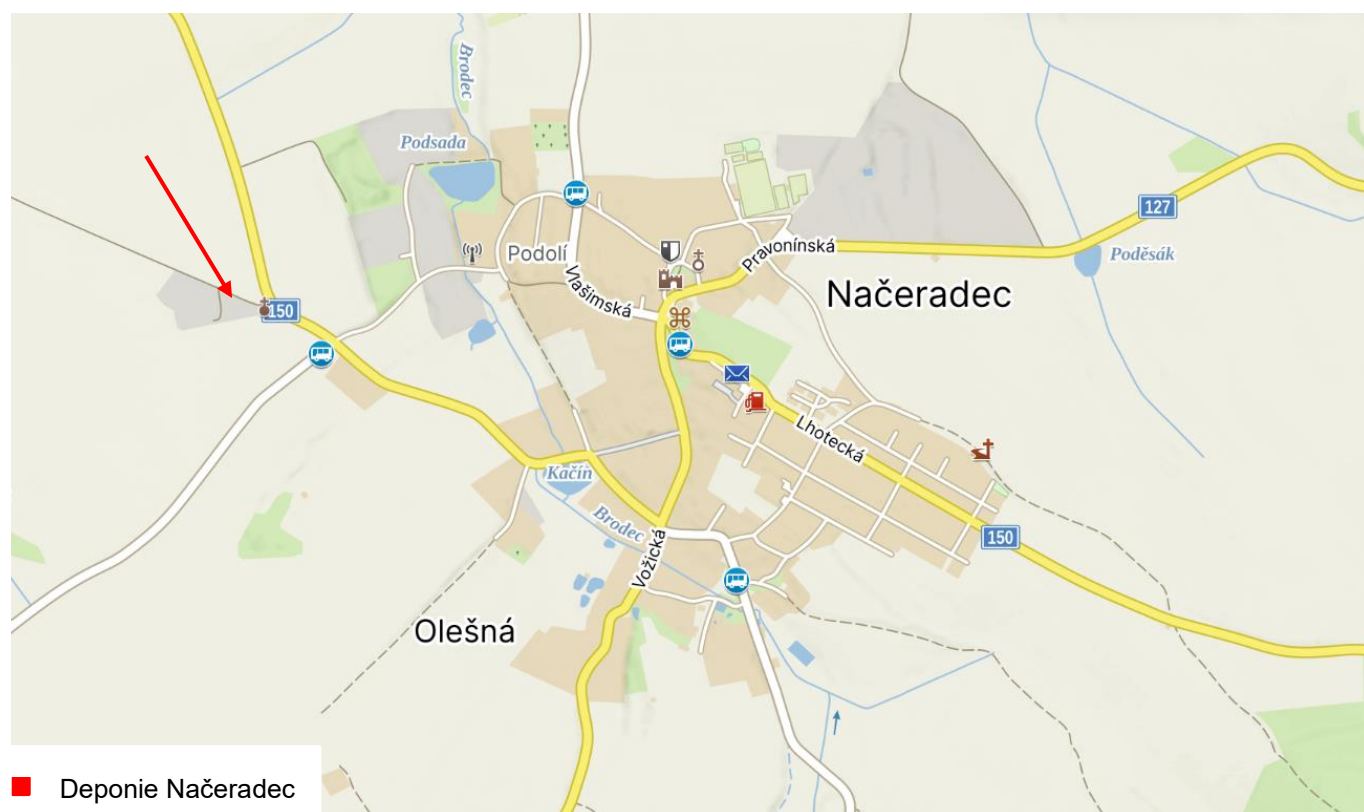
Předmětem stanovení nájemného jsou pozemky deponie situované v obci Načeradec, které tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 337, k.ú. a obec Načeradec, okres Benešov:

- pozemková parcela č. 1214/15, ostatní plocha, o výměře 2746 m².

3.12.2 Poloha a dopravní dostupnost

Načeradec je městys v okrese Benešov ve Středočeském kraji, asi 25 km jihovýchodně od Benešova, 75 km jihovýchodně od Prahy. Žije zde okolo 1 000 obyvatel. Silniční spojení zajišťuje silnice III. třídy. Okolí Načeradce charakterizuje původní vesnická zástavba, pole a zalesněné návrší.

Deponie Načeradec je situovaná na západním okraji obce, podél silnice II/150. Okolní zástavbu tvoří pole a louky. Nejbližší autobusová zastávka se nachází přibližně 200 m od areálu.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

● Přístup k nemovitostem

Přístup k areálu (deponii) Načeradec je umožněn z pozemkové parcely č. 1814/1 tvořící ostatní komunikaci ve vlastnictví Městysu Načeradec.

3.12.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 337, k.ú. a obec Načeradec, okres Benešov ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.12.4 Popis deponie

Pozemkové parcely tvoří jeden funkční celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 2 746 m². Pozemky jsou převážně zpevněné a celkově rovinaté. Areál je oplocený a nezastavěný, využívaný jako skladové a manipulační plochy. Na pozemcích se nacházejí zejména uložené sypké materiály (šterky, kamenivo).

POSUDEK

Na zpracování této části se podíleli: Ing. Jiří Skotnica, Ing. Tomáš Seidl, Ing. Kateřina Hofmanová a Ing. Robert Jelen.

4 Postup stanovení tržního nájemného Nemovitostí

Stanovení tržního nájemného Nemovitostí jsme v rámci tohoto znaleckého posudku provedli v následujících krocích:

- nejprve jsme rozdělili jednotlivé provozní areály a pozemky deponií do skupin dle atraktivity jejich lokality a dopravní dostupnosti,
- následně jsme pro každou pronajimatelnou plochu areálů stanovili jednotkové nájemné za použití porovnávací metody se zohledněním zařazení do dané lokality s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu jednotlivých ploch či celých areálů,
- takto stanovené roční nájemné jsme snížili koeficientem obsazenosti s ohledem na lokalitu a stavebně technický stav.

V následujících kapitolách je podrobně popsáno stanovení tržního nájemného Nemovitostí.

4.1 Postup stanovení tržního nájemného Nemovitostí

- Rozřazení Nemovitostí dle lokalit

V prvním kroku jsme předmětné Nemovitosti zařadili do skupin dle celkové atraktivity jejich lokalit. V rámci stanovení nájemného uvažujeme se dvěma skupinami s označením **lokalita A** a **B**, přičemž lokalitu A považujeme z hlediska polohy a dopravní dostupnosti za nejatraktivnější – jedná se o areály situované v blízkosti dálničních sítí či většího města. Provozní areály zařazené do lokality B považujeme za méně atraktivní, situované ve větší vzdálenosti od dálniční sítě (více jak 10 km).

V následující tabulce je přehledně zobrazeno zařazení Nemovitostí dle výše uvedených lokalit:

Nemovitosti		Lokalita
• Provozní areály		
1	Provozní areál Čechtice	lokalita A
2	Provozní areál Dobříš	lokalita A
3	Provozní areál Drásov	lokalita A
4	Provozní areál Rožmitál	lokalita B
5	Provozní areál Sedlčany	lokalita B
6	Provozní areál Sedlec-Prčice	lokalita B
7	Provozní areál Tloskov	lokalita B
8	Provozní areál Vlašim	lokalita A
9	Provozní areál Votice	lokalita A

● Pozemky deponií		
10	Pozemky deponie Trhový Štěpánov	lokalita A
11	Pozemky deponie Jinošov	lokalita A
12	Pozemky deponie Načeradec	lokalita B

● Specifikace využitelných ploch Nemovitostí

V následujícím kroku jsme jednotlivé pronajmutelné plochy Nemovitostí rozdělili dle jejich využitelnosti na:

- skladové plochy I,
- skladové plochy II – skladové plochy v horších technickém stavu s horší funkční využitelností,
- garáže a dílny,
- provozní plochy I,
- provozní plochy II – provozní plochy v horších technickém stavu,
- venkovní skladové plochy,
- plochy deponie (v případě stanovení nájemného pro pozemky deponií).

● Stanovení výše jednotkového nájemného využitelných ploch Nemovitostí

Pro jednotlivé druhy ploch jsme poté stanovili jednotkové nájemné. Výsledné hodnoty tržního nájemného jsme stanovili ve formě jednotkového tržního nájemného pro jednotlivé typy ploch všech objektů v areálech na základě metody porovnání tržních cen pronájmů.

Pronajmutelné plochy byly stanoveny v úrovni užité plochy, která vychází ze zastavěné plochy jednotlivých objektů se zohledněním koeficientu využitelnosti ploch pro daný typ objektu. V případě pozemků deponie je pronajmutelná plocha stanovena jako plocha pozemku.

Porovnání jsme provedli s nabídkami nemovitostí (prostor) k pronájmu, přičemž jsme se vždy soustředili na plochy stejného charakteru v obdobném technickém stavu a v obdobných lokalitách. V případě stanovení tržního nájemného za plochy deponií jsme současně využili veřejně dostupné informace z registru smluv. Při porovnání jsme posuzovali následující kritéria:

- **zdroj informací** – v případě inzerce na realitním trhu je možné, že nabízené výše nájemného budou sníženy vlivem vyjednávání, vstupy získané z uzavřených nájemních smluv z let 2023 a 2024 nebyly indexovány,
- **poloha a dopravní dostupnost** – odráží rozdíl v atraktivitě umístění nemovitostí / prostor s přihlédnutím k jejich využitelnosti, současně jsme zohlednili rozdíl v dopravní dostupnosti nemovitostí (blízkost dálnice apod.),
- **technický stav** – porovnává rozdíl v technickém stavu mezi porovnávanou a předmětnou nemovitostí s ohledem na riziko zvýšených nákladů na údržbu či modernizaci,
- **funkční využitelnost** – porovnává stávající způsob využití, případně i možnost změny využití předmětných a porovnávaných nemovitostí.

Výše nájemného tak, jak jí chápeme v tomto znaleckém posudku, představuje platbu nájemce pronajímateli za užívání předmětných prostor, přičemž v této platbě nejsou zahrnuty platby za energie.

SKLADOVÉ PLOCHY

Vstupy pro porovnání byly získány na základě níže uvedené analýzy nabídkových cen pronájmů obdobných skladových ploch:

- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu skladového prostoru v Tochovicích v úrovni 50 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu skladového prostoru v Mníšku pod Brdy v úrovni 79 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu skladového prostoru v Čerčanech v úrovni 84 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu skladového prostoru v Příbrami v úrovni 84 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu skladového prostoru v Mníšku pod Brdy v úrovni 84 Kč/m²

Na základě výše uvedeného postupu jsme odhadli tržní sazbu nájemného skladových ploch I v lokalitě A ve výši 55 Kč/m²/měsíc, sazbu nájemného pro skladové plochy II jsme odhadli za použití srážky ve výši 10 % ze skladových ploch I s ohledem na horší technický stav a horší funkční využitelnost, tj. ve výši 50 Kč/m²/měsíc.

V případě lokality B uvažujeme sazbu nájemného pro skladové plochy I a II za použití srážky ve výši 10 % ke skladovým plochám situovaným v lokalitě A, tj. v úrovni 50 Kč/m²/měsíc, respektive 45 Kč/m²/měsíc.

GARÁŽE A DÍLNY

Vstupy pro porovnání byly získány na základě níže uvedené analýzy nabídkových cen pronájmů obdobných ploch garáží a dílen:

- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu prostoru dílen / garáží v Rakovníku v úrovni 93 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu prostoru dílen / garáží v Příbrami v úrovni 68 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu prostoru dílen / garáží v Kostelci nad Černými lesy v úrovni 109 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu prostoru dílen / garáží v Příbrami v úrovni 100 Kč/m².

Na základě výše uvedeného postupu jsme odhadli tržní sazbu nájemného prostor garáží a dílen v lokalitě A ve výši 70 Kč/m²/měsíc.

V případě lokality B uvažujeme sazbu nájemného pro prostory garáží a dílen za použití srážky ve výši 10 % k prostorům garáží a dílen situovaným v lokalitě A, tj. v úrovni 65 Kč/m²/měsíc.

PROVOZNÍ PLOCHY

Vstupy pro porovnání byly získány na základě níže uvedené analýzy nabídkových cen pronájmů obdobných provozních ploch:

- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu provozních prostor v Hájích v úrovni 100 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu provozních prostor v Benešově v úrovni 130 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu provozních prostor v Příbrami v úrovni 179 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu provozních prostor v Příbrami v úrovni 127 Kč/m².

Na základě výše uvedeného postupu jsme odhadli tržní sazbu nájemného provozních ploch I v lokalitě A ve výši 90 Kč/m²/měsíc, sazbu nájemného pro provozní plochy II jsme odhadli za použití srážky ve výši 10 % z provozních ploch I s ohledem na horší technický stav, tj. ve výši 80 Kč/m²/měsíc.

V případě lokality B uvažujeme sazbu nájemného pro skladové plochy I a II za použití srážky ve výši 10 % k provozním plochám situovaným v lokalitě A, tj. v úrovni 80 Kč/m²/měsíc, respektive 70 Kč/m²/měsíc.

VENKOVNÍ SKLADOVÉ PLOCHY

Vstupy pro porovnání byly získány na základě níže uvedené analýzy nabídkových cen pronájmů obdobných venkovních skladových ploch:

- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu venkovních skladových ploch v Dobříši v úrovni 11 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu venkovních skladových ploch v Příbrami v úrovni 11 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu venkovních skladových ploch v Kostomlatech nad Labem v úrovni 17 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu venkovních skladových ploch v Maloticích v úrovni 15 Kč/m².

Na základě výše uvedeného postupu jsme odhadli tržní sazbu nájemného venkovních skladových ploch v lokalitě A ve výši 11 Kč/m²/měsíc.

V případě lokality B uvažujeme sazbu nájemného pro venkovní skladové plochy za použití srážky ve výši 10 % k venkovním skladovým plochám situovaným v lokalitě A, tj. v úrovni 10 Kč/m²/měsíc.

DEPONIE

Vstupy pro porovnání byly získány na základě níže uvedené analýzy cen pronájmů obdobných pozemků sloužících jako deponie:

- interní databáze Zhotovitele, uzavřená nájemní smlouva z veřejného registru smluv z roku 2025 pozemku mezideponie v Roudnici nad Labem v úrovni 5 Kč/m²/měsíc,
- interní databáze Zhotovitele, uzavřená nájemní smlouva z veřejného registru smluv z roku 2025 pozemku mezideponie v Satalicích v úrovni 5 Kč/m²/měsíc,
- interní databáze Zhotovitele, uzavřená nájemní smlouva z veřejného registru smluv z roku 2024 pozemku mezideponie ve Penčicích v úrovni 4 Kč/m²/měsíc,
- interní databáze Zhotovitele, uzavřená nájemní smlouva z veřejného registru smluv z roku 2024 pozemku dočasné mezideponie v Brně-Bohunicích v úrovni 4 Kč/m²/měsíc,
- interní databáze Zhotovitele, uzavřená nájemní smlouva z veřejného registru smluv z roku 2024 pozemku mezideponie ve Slivenci v úrovni 3 Kč/m²/měsíc.

Na základě výše uvedeného postupu jsme odhadli tržní sazbu nájemného pozemku deponie v lokalitě A ve výši 4 Kč/m²/měsíc. V případě lokality B uvažujeme sazbu nájemného pro pozemky deponie za použití srážky ve výši 20 % z nájemného pozemku deponie v lokalitě A, tj. v úrovni 3 Kč/m²/měsíc.

Podrobný postup stanovení jednotkového nájemného je uveden v rámci výpočetní části stanovení nájemného, která tvoří přílohu č. 01 tohoto znaleckého posudku.

V následující tabulce uvádíme přehledně výsledky stanovení tržních výší nájemného pro jednotlivé plochy s ohledem na lokalitu areálu / deponie:

Plocha		Jednotkové nájemné
● Lokalita A		
1	Skladové plochy I	55 Kč/m ² /měsíc
2	Skladové plochy II	50 Kč/m ² /měsíc
3	Garáže a dílny	70 Kč/m ² /měsíc
4	Provozní plochy I	90 Kč/m ² /měsíc
5	Provozní plochy II	80 Kč/m ² /měsíc
6	Venkovní skladové plochy	11 Kč/m ² /měsíc
7	Plochy deponie	4 Kč/m ² /měsíc
● Lokalita B		
1	Skladové plochy I	50 Kč/m ² /měsíc
2	Skladové plochy II	45 Kč/m ² /měsíc
3	Garáže a dílny	65 Kč/m ² /měsíc
4	Provozní plochy I	80 Kč/m ² /měsíc
5	Provozní plochy II	70 Kč/m ² /měsíc
6	Venkovní skladové plochy	10 Kč/m ² /měsíc
7	Plochy deponie	3 Kč/m ² /měsíc

Vedlejší objekty, které jsou nutné pro provoz areálu (vč. parkovacích ploch), jsou již zahrnuty v rámci výše uvedeného nájemného. Technologické celky umístěné v jednotlivých areálech nejsou zahrnuty / zohledněny v jednotkovém nájemném za jednotlivé využitelné plochy.

V případě, kdy se v rámci areálů nacházely objekty ve zhoršeném stavebně technickém stavu, byla jejich jednotková výše nájemného upravena individuálně za použití srážky v intervalu 10 – 30 % v závislosti na technickém stavu a charakteru objektu.

Výše stanovené nájemné jsme dále porovnali s naší interní databází, kde evidujeme uzavřené nájemní vztahy pro moderní logistické areály, tak starší výrobně skladové areály a z našeho pohledu takto stanovené nájemné odpovídá aktuální tržní úrovni Předmětných nemovitostí.

● **Obsazenost**

Výslednou roční výši nájemného jsme dále snížili koeficientem obsazenosti, a to z důvodu možnosti výpadku nájemného. Výpadek nájemného je obvykle způsoben změnou nájemce, případně rekonstrukcí / modernizací objektů, kdy v průběhu stavebních úprav není možné objekty plnohodnotně využívat a tím i inkasovat nájemné.

Uvažujeme s obsazeností ploch v rámci provozních areálů v intervalu 65 – 70 % s přihlédnutím zejména ke stavebně technickému stavu a lokalitě Nemovitostí a dále k rozsahu ploch a velikosti areálu ve vztahu k jeho uplatnitelnosti na realitním trhu. V případě pozemků deponií pak uvažujeme s obsazeností ve výši 60 – 65 %.

Takto stanovené nájemné z našeho pohledu odpovídá úrovni efektivního nájemného pronajímatele po zohlednění všech pobídek a související nákladů s pronájmem.

4.1.1 Výsledné roční nájemné Nemovitostí

Na základě výše uvedeného postupu jsme v následující tabulce shrnuli výsledky stanovení nájemného Nemovitostí:

Nemovitosti		Výsledné roční nájemné
● Provozní areály		
1	Provozní areál Čechtice	744 000 Kč
2	Provozní areál Dobříš	640 000 Kč
3	Provozní areál Drásov	2 692 000 Kč
4	Provozní areál Rožmitál	1 128 000 Kč
5	Provozní areál Sedlčany	892 000 Kč
6	Provozní areál Sedlec-Prčice	549 000 Kč
7	Provozní areál Tloskov	649 000 Kč
8	Provozní areál Vlašim	1 208 000 Kč
9	Provozní areál Votice	1 135 000 Kč
● Pozemky deponií		
10	Pozemky deponie Trhový Štěpánov	60 000 Kč
11	Pozemky deponie Jinošov	113 000 Kč
12	Pozemky deponie Načeradec	63 000 Kč

Podrobný postup stanovení nájemného včetně jednotlivých vstupů a výstupů pro každý areál / deponii je uveden v rámci výpočetní části stanovení nájemného Nemovitostí, která tvoří přílohu č. 01 tohoto znaleckého posudku.

● Upozornění

Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data stanovení nájemného, přičemž Zhotovitel doporučuje zvážit možnost a parametry případné roční indexace nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení Nemovitostí doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného. Současně předpokládáme pravidelné investice ze strany pronajímatele do jednotlivých Nemovitostí, a to alespoň v takovém rozsahu, aby nedošlo ke zhoršení stávajícího stavebně technického stavu Nemovitostí a omezení možnosti jejich užívání v rozsahu předpokládaném v tomto znaleckém posudku.

Všechny výše uvedené částky jsou bez DPH.

ODŮVODNĚNÍ

Na zpracování této části se podíleli: Ing. Jiří Skotnica, Ing. Tomáš Seidl, Ing. Kateřina Hofmanová a Ing. Robert Jelen.

Pro stanovení tržního nájemného za užívání Nemovitostí byla zvolena porovnávací metoda. Výhodou porovnávací metody je vysoká vypovídací schopnost výsledků. Důležité je však její precizní zpracování založené na relevantních datech z realitního trhu a zohlednění všech cenotvorných faktorů nemovitostí.

Výše uvedená metoda umožňuje zohlednit charakter Předmětných nemovitostí, její provedení vyžadovalo po Zhotoviteli několik významných odhadů, zejména:

- identifikace vhodných srovnatelných ploch / prostor a na základě zkušenosti Zhotovitele vyhodnocení možné korekce výše uvažovaných cen nájemného.

5 Rekapitulace stanovení nájemného Nemovitostí

Následující tabulka uvádí výsledky stanovení nájemného Nemovitostí:

Nemovitosti		Výsledné roční nájemné
● Provozní areály		
1	Provozní areál Čechtice	744 000 Kč
2	Provozní areál Dobříš	640 000 Kč
3	Provozní areál Drásov	2 692 000 Kč
4	Provozní areál Rožmitál	1 128 000 Kč
5	Provozní areál Sedlčany	892 000 Kč
6	Provozní areál Sedlec-Prčice	549 000 Kč
7	Provozní areál Tloskov	649 000 Kč
8	Provozní areál Vlašim	1 208 000 Kč
9	Provozní areál Votice	1 135 000 Kč
● Pozemky deponií		
10	Pozemky deponie Trhový Štěpánov	60 000 Kč
11	Pozemky deponie Jinošov	113 000 Kč
12	Pozemky deponie Načeradec	63 000 Kč

ZÁVĚR

6 Závěrečný výrok znalecké kanceláře

Pro účely tohoto výroku používáme pojmy specifikované v kapitole 1.10 tohoto znaleckého posudku.

Na základě Smlouvy o poskytování služeb znalecké kanceláře bylo znaleckým úkolem stanovení tržní výše nájemného za užívání Nemovitostí pro potřeby Objednatele v souvislosti s uzavřením nájemních smluv.

Pro stanovení výše tržního nájemného Nemovitostí byl použit standard tržní hodnoty specifikovaný v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku.

Na základě našeho šetření a provedených analýz, které jsou součástí tohoto znaleckého posudku, a v souladu s uvedeným účelem a zohledněním uvedených náležitostí odhadujeme tržní výši nájemného Nemovitostí následovně:

- **Provozní areál Čechtice**

744 000 Kč

(slovy: sedm set čtyřicet čtyři tisíc korun českých)

- **Provozní areál Dobříš**

640 000 Kč

(slovy: šest set čtyřicet tisíc korun českých)

- **Provozní areál Drásov**

2 692 000 Kč

(slovy: dva miliony šest set devadesát dva tisíc korun českých)

- **Provozní areál Rožmitál**

1 128 000 Kč

(slovy: jeden milion sto dvacet osm tisíc korun českých)

- **Provozní areál Sedlčany**

892 000 Kč

(slovy: osm set devadesát dva tisíc korun českých)

- **Provozní areál Sedlec-Prčice**

549 000 Kč

(slovy: pět set čtyřicet devět tisíc korun českých)

- **Provozní areál Tloskov**

649 000 Kč

(slovy: šest set čtyřicet devět tisíc korun českých)

- **Provozní areál Vlašim**

1 208 000 Kč

(slovy: jeden milion dvě stě osm tisíc korun českých)

- **Provozní areál Votice**

1 135 000 Kč

(slovy: jeden milion sto třicet pět tisíc korun českých)

- **Pozemky deponie Trhový Štěpánov**

60 000 Kč

(slovy: šedesát tisíc korun českých)

- **Pozemky deponie Jinošov**

113 000 Kč

(slovy: jedno sto třináct tisíc korun českých)

- **Pozemky deponie Načeradec**

63 000 Kč

(slovy: šedesát tři tisíc korun českých)

- **Upozornění**

Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data stanovení nájemného, přičemž Zhotovitel doporučuje zvážit možnost a parametry případné roční indexace nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení Nemovitostí doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného. Současně předpokládáme pravidelné investice ze strany pronajímatele do jednotlivých Nemovitostí, a to alespoň v takovém rozsahu, aby nedošlo ke zhoršení stávajícího stavebně technického stavu Nemovitostí a omezení možnosti jejich užívání v rozsahu předpokládaném v tomto znaleckém posudku.

Všechny výše uvedené částky jsou bez DPH.

7 Přílohy

01. Výpočetní část stanovení výše nájemného Nemovitostí
02. Výpisy z katastru nemovitostí
03. Katastrální mapy
04. Všeobecné mapy
05. Fotodokumentace

Výše uvedené přílohy jsou v rozsahu pro jednotlivé Nemovitosti:

- Provozní areál Čechtice
- Provozní areál Dobříš
- Provozní areál Drásov
- Provozní areál Rožmitál
- Provozní areál Sedlčany
- Provozní areál Sedlec-Prčice
- Provozní areál Tloskov
- Provozní areál Vlašim
- Provozní areál Votice
- Pozemky deponie Trhový Štěpánov
- Pozemky deponie Jinošov
- Pozemky deponie Načeradec

8 Znalecká doložka

Znalecká kancelář RSM CZ a.s. byla zapsána podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k zákonu o znalcích a tlumočnících, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitého, movitého, nehmotného a finančního majetku, závodů či jejich částí, pohledávek, akcií a podílů v obchodních společnostech, majetku, závazků a obchodního jmění obchodních společností, zejména pro účely přeměn společností jejich fúzí, převodem jmění na společníka nebo rozdělením či při změně právní formy společnosti, vypracování znaleckých zpráv o přeměnách společností, posouzení výše vypořádacích podílů, stanovení hodnoty nepeněžitýho vkladu, posouzení výše protiplnění při procesech přechodu všech účastnických cenných papírů na jediného společníka a nabídkách převzetí, oceňování hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře, nebo jiné osoby stanovené zákonem, přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska, přezkoumávání činnosti člena statutárního orgánu z hlediska hospodářských zájmů, vyčíslování náhrady škody a vypracovávání znaleckých posudků dle právních předpisů o insolventci. V souladu s ustanovením § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 je společnost RSM CZ a.s. v procesu transformace prováděné Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem 093596//2025, Obor Ekonomika / specializace oceňování nemovitého majetku.

Zadavatel posudku: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace; Zhotovitel Posudku: znalecká kancelář RSM CZ.

Konzultant nebyl přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna.

V Praze dne 27. listopadu 2025.

Ing. Jiří Skotnica, Senior Manager

Otisk pečeti

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Kateřina Hofmanová, Senior Consultant; Ing. Robert Jelen,
Analyst

Příloha č. 01

Výpočetní část stanovení výše
nájemného Nemovitostí

Stanovení jednotkového nájemného porovnávací metodou

Skladové plochy I - lokalita A

Popis porovnávaných nemovitostí

Nemovitost	Skladové plochy Tochovice	Skladové plochy Mníšek pod Brdy	Skladové plochy Čerčany	Skladové plochy Příbram	Skladové plochy Mníšek pod Brdy
Fotografie					
Popis	Jedná se o montovanou halu v Tochovicích. Hala se nachází přibližně 8km od sjezdu z dálnice R4. Prostory jsou vhodné pro skladování.	Jedná se o průmyslovou halu v Mníšku pod Brdy. Prostor je vhodný pro skladování, výrobu a dílnu, možnost přímého vjezdu. Hala je částečně krytá a nachází se v blízkosti sjezdu z dálnice D4.	Jedná se o samostatnou patrovou halu nabízející skladovací prostory, včetně sociálního zázemí. V 2. NP jsou místnosti pro lehčí skladování nebo office zónu.	Přízemní hala o výšce 5,2 m, k dispozici elektrická přípojka. Hala není zateplená, není přivedena voda, elektrická sekveční vjezdová vrata cca 3,4 m. Pronájem 1/3 haly.	Montovaná stavba, ve velmi dobrém stavu. Areál se nachází přímo na dálnici D4 u pražského okruhu, má fyzickou ostrahu. Zatepleno, elektřina zavedena s elektroměrem, zavedena voda a kanalizace.
Zdroj informací	www.sreality; ID: 1042035532	www.sreality.cz; ID: E-042	www.sreality.cz; ID: 1766859596	www.sreality; ID: 3443098444	www.sreality; ID: E-040
Užitná plocha	740 m2	1 500 m2	620 m2	430 m2	1 064 m2
Měsíční nájemné	37 000 Kč	118 500 Kč	52 000 Kč	36 000 Kč	89 000 Kč
Sazba nájemného - měsíční	50 Kč/m2	79 Kč/m2	84 Kč/m2	84 Kč/m2	84 Kč/m2

Výpočet upraveného nájemného

Nemovitost	Skladové plochy Tochovice	Skladové plochy Mníšek pod Brdy	Skladové plochy Čerčany	Skladové plochy Příbram	Skladové plochy Mníšek pod Brdy
Měsíční nájemné	50 Kč/m2	79 Kč/m2	84 Kč/m2	84 Kč/m2	84 Kč/m2
Zdroj informací	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena
Poloha a dopravní dostupnost	obdobná	více atraktivní	více atraktivní	více atraktivní	více atraktivní
Technický stav	obdobný	obdobný	lepší	lepší	lepší
Funkční využitelnost	obdobná	vyšší - vyšší světlá výška	obdobná	obdobná	vyšší - vyšší světlá výška
Celkový koeficient úprav	0,90	0,73	0,77	0,69	0,58
Upravené měsíční nájemné	45 Kč/m2	58 Kč/m2	65 Kč/m2	58 Kč/m2	49 Kč/m2

Výpočet jednotkového nájemného

Lokalita A	
Měsíční nájemné - průměrné	55 Kč/m2
Měsíční nájemné - minimální	45 Kč/m2
Měsíční nájemné - maximální	65 Kč/m2
Skladové plochy I - měsíční nájemné	55 Kč/m2
Technický stav a funkční využitelnost	0,90
Skladové plochy II - měsíční nájemné	50 Kč/m2

Upravené jednotkové nájemné pro zbývající lokality

Lokalita B	
Poloha a dopravní dostupnost	0,90
Skladové plochy I - měsíční nájemné	50 Kč/m2
Skladové plochy II - měsíční nájemné	45 Kč/m2

Stanovení jednotkového nájemného porovnávací metodou

Garáže a dílny - lokalita A
Popis porovnávaných nemovitostí

Nemovitost	Dílna / garáže Rakovník	Dílna / garáže Příbram	Dílna / garáže Kostelec nad Černými lesy	Dílna / garáže Příbram
Fotografie				
Popis	Jedná se o garáže/skladovací prostory v uzavřeném areálu v Rakovníku. Cihlová stavba, před rekonstrukcí.	Prostorné skladovací prostory. K dispozici je eletřina a velká elektrická garážová vrata. K objektu vede zpevněná cesta.	Skladový prostor nacházející se v cihlovém objektu, který má vlastní vstup přes železná uzamykatelná vrata. Do objektu je zavedena elektřina.	Jedná se o průjezdnou dílnu s montážní jámou a heverem, určené pro opravy a servis autobusů, kamionů či jiných velkých vozidel. K dispozici je také kancelář, samostatné sociální zařízení s WC a umyvadlem.
Zdroj informací	www.sreality.cz; ID: 416035660	www.sreality.cz; ID: 010	www.sreality.cz; ID:	www.sreality.cz; ID: N04554
Užitná plocha	135 m2	175 m2	32 m2	157 m2
Měsíční nájemné	12 500 Kč	11 900 Kč	3 500 Kč	15 700 Kč
Sazba nájemného - měsíční	93 Kč/m2	68 Kč/m2	109 Kč/m2	100 Kč/m2

Výpočet upraveného nájemného

Nemovitost	Dílna / garáže Rakovník	Dílna / garáže Příbram	Dílna / garáže Kostelec nad Černými lesy	Dílna / garáže Příbram
Měsíční nájemné	93 Kč/m2	68 Kč/m2	109 Kč/m2	100 Kč/m2
Zdroj informací	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena
Poloha a dopravní dostupnost	obdobná	více atraktivní	více atraktivní	více atraktivní
Technický stav	obdobný	mírně lepší	obdobný	mírně lepší
Funkční využitelnost	vyšší	obdobná	menší prostor (vyšší JC)	obdobná
Celkový koeficient úprav	0,81	0,79	0,65	0,79
Upravené měsíční nájemné	75 Kč/m2	54 Kč/m2	71 Kč/m2	79 Kč/m2

Výpočet jednotkového nájemného

Lokalita A	
Měsíční nájemné - průměrné	70 Kč/m2
Měsíční nájemné - minimální	54 Kč/m2
Měsíční nájemné - maximální	79 Kč/m2
MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ	70 Kč/m2

Upravené jednotkové nájemné pro zbývající lokality

Lokalita B	
Poloha a dopravní dostupnost	0,90
MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ	65 Kč/m2

Stanovení jednotkového nájemného porovnávací metodou

Provozní plochy I - lokalita A
Popis porovnávaných nemovitostí

Nemovitost	Provozní prostory Háje	Provozní prostory Benešov	Provozní prostory Příbram	Provozní prostory Příbram
Fotografie				
Popis	Jedná se o kancelářské prostory umístěné celkem ve třech podlažích, včetně sociálních zařízení a kuchyňky. Výborná dostupnost na dálnici D4.	Prnájemm kanceláře v areálu dopravní firmy. Kancelář se nachází v 1. NP. Objekt je vytápěn plynem, klimatizován a 24 hodin monitorován. Poloha objektu je na kraji města s dostatkem parkovacích možností.	Jedná se o kancelářské prostory vč. příslušenství v podkroví komerční budovy. Vytápění budovy je zajištěno vlastním plyn. kotlem vč. regulace. Výborná dostupnost na dálnici D4.	Jedná se kancelářské prostory ve třetím nadzemním podlaží. Výborná dostupnost na dálnici D4.
Zdroj informací	www.sreality.cz; ID: 917728	www.sreality.cz; ID: 29480	www.sreality.cz; ID: N03885	www.sreality.cz; ID: 548778828
Užitná plocha	500 m2	27 m2	117 m2	1 498 m2
Měsíční nájemné	50 000 Kč	3 510 Kč	21 000 Kč	190 000 Kč
Sazba nájemného - měsíční	100 Kč/m2	130 Kč/m2	179 Kč/m2	127 Kč/m2

Výpočet upraveného nájemného

Nemovitost	Provozní prostory Háje	Provozní prostory Benešov	Provozní prostory Příbram	Provozní prostory Příbram
Měsíční nájemné	100 Kč/m2	130 Kč/m2	179 Kč/m2	127 Kč/m2
Zdroj informací	nabídková cena 0,85	nabídková cena 0,85	nabídková cena 0,85	nabídková cena 0,85
Poloha a dopravní dostupnost	více atraktivní 0,95	obdobná 1,00	více atraktivní 0,90	více atraktivní 0,90
Technický stav	obdobný 1,00	obdobný 1,00	lepší 0,80	lepší 0,90
Funkční využitelnost	obdobná 1,00	menší prostor (vyšší JC) 0,80	vyšší 0,90	obdobná 1,00
Celkový koeficient úprav	0,81	0,68	0,55	0,69
Upravené měsíční nájemné	81 Kč/m2	88 Kč/m2	99 Kč/m2	87 Kč/m2

Výpočet jednotkového nájemného

Lokalita A		
Měsíční nájemné - průměrné	89 Kč/m2	
Měsíční nájemné - minimální	81 Kč/m2	
Měsíční nájemné - maximální	99 Kč/m2	
Provozní plochy I - měsíční nájemné	90 Kč/m2	90
Koeficient technického stavu	0,90	
Provozní plochy II - měsíční nájemné	80 Kč/m2	80

Upravené jednotkové nájemné pro zbývající lokality

Lokalita B	
Poloha a dopravní dostupnost	0,90
Provozní plochy II - měsíční nájemné	70 Kč/m2
Provozní plochy I - měsíční nájemné	80 Kč/m2

Stanovení jednotkového nájemného porovnávací metodou

Venkovní skladové plochy - lokalita A

Popis porovnávaných nemovitostí

Nemovitost	Venkovní skladová plocha Dobříš	Venkovní skladová plocha Příbram	Venkovní skladová plocha Kostomlaty nad Labem	Venkovní skladová plocha Malotice
Fotografie				
Popis	Jedná se o pozemek nacházející se vedle vlakového nádraží v přímé industriální zóně.	Jedná se o oplocený zpevněný pozemek tvořící část areálu. Výborná dostupnost na dálnici D4.	Parkovací/odstavná/skladová venkovní plocha pokrytá asfaltem. K dispozici také manipulační plocha či nákladová rampa. Areál je uzavřený a monitorovaný kamerovým systémem, dálkově ovládaná vrata. Součástí je využití sociálního zařízení areálu, Nájezd na dálnici D10 a D11 je vzdálen 15 km.	Zpevněné plochy vhodné jako parkovací ploch nebo deponie materiálu a zboží. Nachází se v uzavřeném, střeženém areálu. V prostoru je nainstalováno nové led osvětlení, v areálu se nachází společné soc. zázemí.
Zdroj informací	www.sreality.cz; ID: DOB3	www.sreality.cz; ID: 241910348	www.sreality.cz; ID: 2572	www.sreality.cz; ID: 00299
Užitná plocha	3 916 m2	800 m2	1 000 m2	600 m2
Měsíční nájemné	45 000 Kč	8 900 Kč	17 000 Kč	9 000 Kč
Sazba nájemného - měsíční	11 Kč/m2	11 Kč/m2	17 Kč/m2	15 Kč/m2

Výpočet upraveného nájemného

Nemovitost	Venkovní skladová plocha Dobříš	Venkovní skladová plocha Příbram	Venkovní skladová plocha Kostomlaty nad Labem	Venkovní skladová plocha Malotice
Měsíční nájemné	11 Kč/m2	11 Kč/m2	17 Kč/m2	15 Kč/m2
Zdroj informací	nabídková cena 0,90	nabídková cena 0,90	nabídková cena 0,90	nabídková cena 0,90
Poloha a dopravní dostupnost	obdobná 1,00	více atraktivní 0,90	více atraktivní 0,85	obdobná 1,00
Celkový koeficient úprav	0,90	0,81	0,77	0,90
Upravené měsíční nájemné	10 Kč/m2	9 Kč/m2	13 Kč/m2	14 Kč/m2

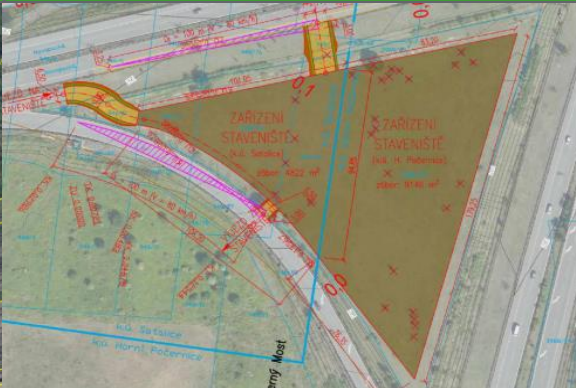
Výpočet jednotkového nájemného

Lokalita A	
Měsíční nájemné - průměrné	11 Kč/m2
Měsíční nájemné - minimální	9 Kč/m2
Měsíční nájemné - maximální	14 Kč/m2
MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ	11 Kč/m2

Stanovení jednotkového nájemného porovnávací metodou

Deponie - lokalita A

Popis porovnávaných nemovitostí

Nemovitost	Mezideponie Roudnice nad Labem	Dočasná mezideponie Satalice	Mezideponie Penčice	Dočasná deponie Brno - Bohunice	Dočasná mezideponie Slivenec
Fotografie					
Popis	Smlouva na pronájem pozemku p.č. 848/1, k.ú. Roudnice nad Labem pro účely mezideponie z roku 2025.	Smlouva na pronájem části pozemků p.č. 946/9, 946/11, 948/39, 948/55 a 948/71, k.ú. Satalice, z roku 2025.	Smlouva na pronájem části pozemku p.č. 649 k.ú. Penčičky o výměře 8 616 m2 pro účely mezideponie z roku 2024.	Smlouva na pronájem části pozemku p.č. 1334/5 k.ú. Bohunice o výměře 8 616 m2 pro účely dočasné deponie z roku 2024.	Smlouva na pronájem části pozemku p.č. 1775/172, v k.ú. Slivenec, z roku 2024.
Zdroj informací	www.smlouvy.gov.cz	www.smlouvy.gov.cz	www.smlouvy.gov.cz	www.smlouvy.gov.cz	www.smlouvy.gov.cz
Užitná plocha	2 087 m2	4 822 m2	1 300 m2	8 616 m2	3 000 m2
Měsíční nájemné	10 000 Kč	24 110 Kč	5 308 Kč	35 900 Kč	9 000 Kč
Sazba nájemného - měsíční	5 Kč/m2	5 Kč/m2	4 Kč/m2	4 Kč/m2	3 Kč/m2

Výpočet upraveného nájemného

Nemovitost	Mezideponie Roudnice nad Labem		Dočasná mezideponie Satalice		Mezideponie Penčice		Dočasná deponie Brno - Bohunice		Dočasná mezideponie Slivenec	
Měsíční nájemné	5 Kč/m2		5 Kč/m2		4 Kč/m2		4 Kč/m2		3 Kč/m2	
Zdroj informací	nájemní smlouva 2025	1,00	nájemní smlouva 2025	1,00	nájemní smlouva 2024	1,025	nájemní smlouva 2024	1,025	nájemní smlouva 2024	1,025
Poloha a dopravní dostupnost	více atraktivní	0,90	více atraktivní	0,70	obdobná	1,00	více atraktivní	0,80	více atraktivní	0,70
Celkový koeficient úprav	0,90		0,70		1,03		0,82		0,72	
Upravené měsíční nájemné	4 Kč/m2		4 Kč/m2		4 Kč/m2		3 Kč/m2		2 Kč/m2	

Výpočet jednotkového nájemného

Lokalita A	
Měsíční nájemné - průměrné	4 Kč/m2
Měsíční nájemné - minimální	2 Kč/m2
Měsíční nájemné - maximální	4 Kč/m2
Měsíční nájemné	4 Kč/m2

Upravené jednotkové nájemné pro zbývající lokality

Lokalita B	
Poloha a dopravní dostupnost	0,80
Měsíční nájemné	3 Kč/m2

Projekt	Provozní areál Čechtice
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
----------------------	------------

Okres	Benešov
Obec	Čechtice
Katastrální území	Čechtice (618888)
List vlastnictví	131

Rekapitulace výsledných hodnot

Č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - nemovitosti areálu v Čechticích		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	744 000 Kč
		- nemovitosti	744 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			744 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 131, k.ú. Čechtice

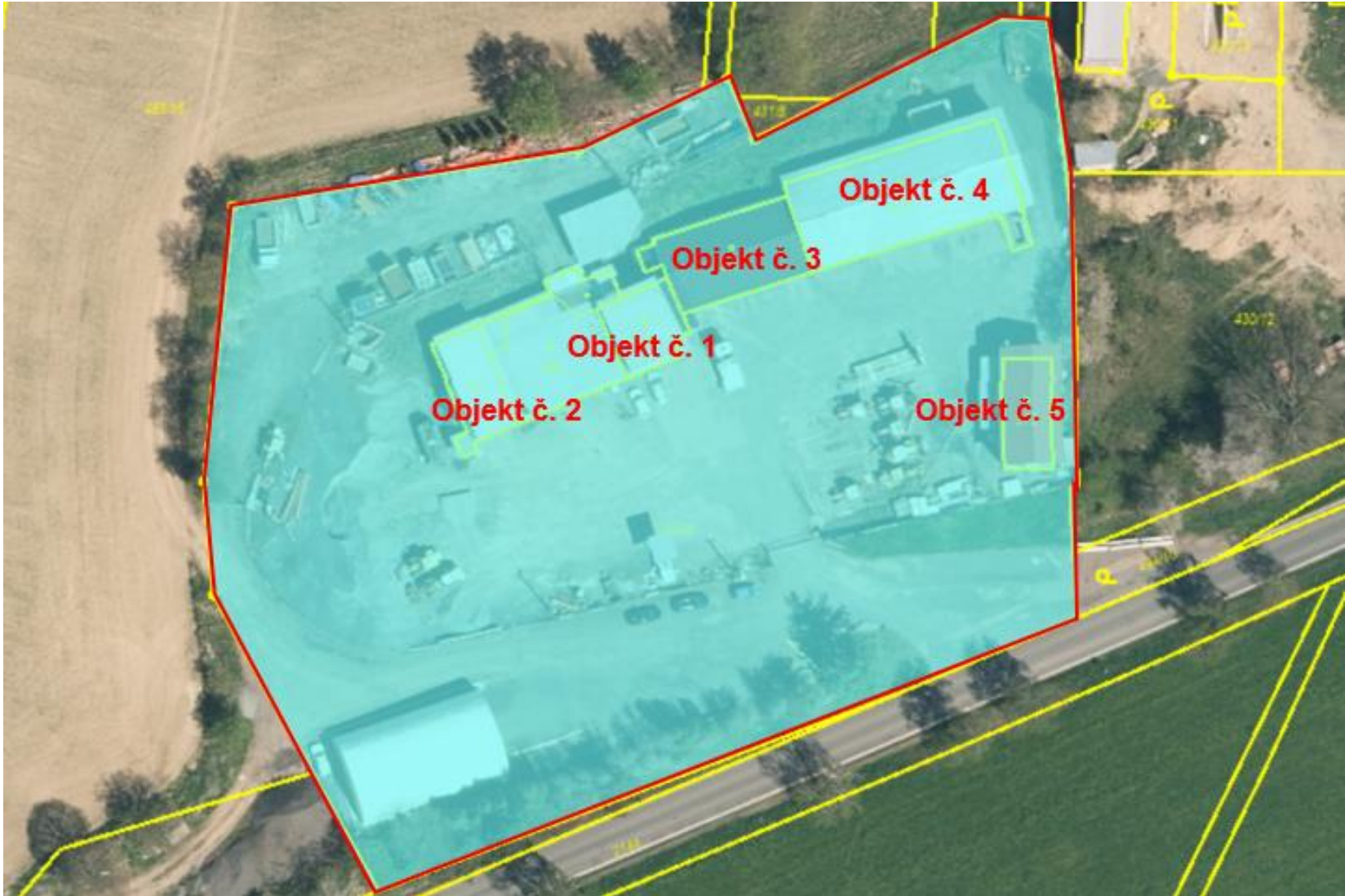
Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	st. 470	Čechtice (618888)	zastavěná plocha a nádvoří	94
2	st. 572	Čechtice (618888)	zastavěná plocha a nádvoří	93
3	st. 469	Čechtice (618888)	zastavěná plocha a nádvoří	331
4	st. 471	Čechtice (618888)	zastavěná plocha a nádvoří	199
5	st. 472	Čechtice (618888)	zastavěná plocha a nádvoří	374
6	435/7	Čechtice (618888)	ostatní plocha	1 223
7	435/8	Čechtice (618888)	ostatní plocha	6 786
CELKEM				9 100

Stanovení tržního nájemného

Lokalita A
Stavby v rámci areálu

Č.	budova	parc. číslo	účel užití ploch	užitná plocha m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	OBJEKT 1 - provozní budova	470	provozní plochy I	160	90	70%	120 809
2	OBJEKT 2 - dílna	469	dílna	298	70	70%	175 165
3	OBJEKT 3 - garáže	471	garáže	179	70	70%	105 311
4	OBJEKT 4 - ocelová hala	472	skladové plochy II	337	50	70%	141 372
5	OBJEKT 5 - sklad soli	572	skladové plochy I	84	55	70%	38 669
ž	venkovní skladové plochy	část 435/8, 435/7	venkovní skladové plochy	1 757	11	70%	162 347
CELKEM - nájemné *				2 814			744 000

* vedlejší objekty, které jsou nutné pro provoz areálu (vč. parkovacích ploch), jsou již zahrnuty v rámci nájemného výše uvedených objektů



Projekt	Provozní areál Dobříš
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
----------------------	------------

Okres	Příbram
Obec	Dobříš
Katastrální území	Dobříš (627968)
List vlastnictví	1821

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - nemovitosti areálu v Dobříši		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	640 000 Kč
		- nemovitosti	640 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			640 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 1821, k.ú. Dobříš

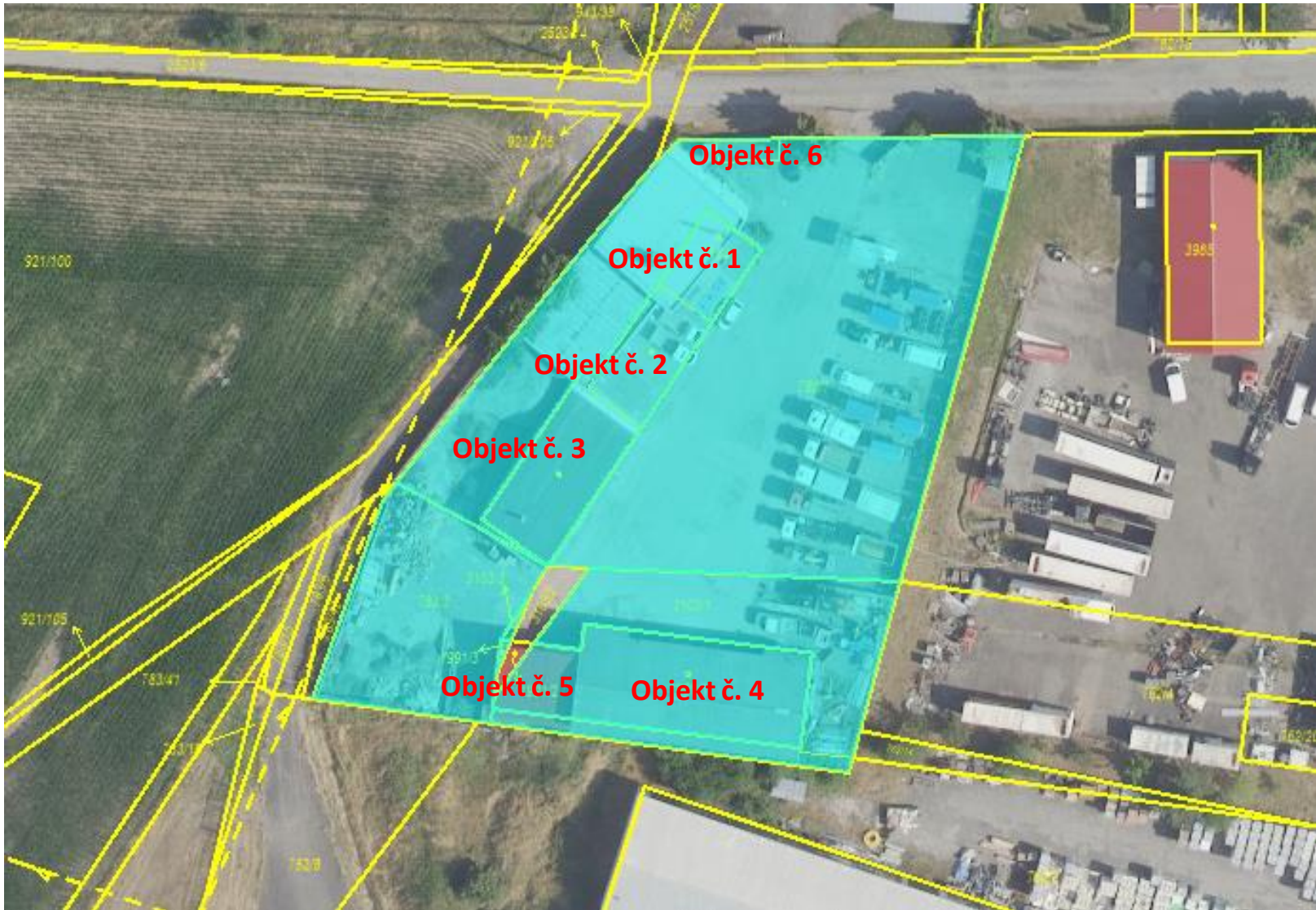
Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	st. 1164	Dobříš (627968)	zastavěná plocha a nádvoří	472
2	st. 1991/3	Dobříš (627968)	zastavěná plocha a nádvoří	3
3	782/7	Dobříš (627968)	ostatní plocha	2 751
4	783/3	Dobříš (627968)	orná půda	570
5	3103/3	Dobříš (627968)	ostatní plocha	4
6	st. 1991/1	Dobříš (627968)	zastavěná plocha a nádvoří	449
7	3103/1	Dobříš (627968)	ostatní plocha	585
CELKEM				4 834

Stanovení tržního nájemného

Lokalita A
Stavby v rámci areálu

Č.	budova	parc. číslo	účel užití ploch	užitná plocha m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	OBJEKT 1 - provozní budova	1164	provozní plochy I	168	90	70%	127 235
2	OBJEKT 2 - dílny	1164	dílna	127	70	70%	74 617
3	OBJEKT 3 - garáže	1164	garáže	209	70	70%	122 774
4	OBJEKT 4 - sklad	1991/1	skladové plochy I	333	55	70%	153 846
5	OBJEKT 5 - sklad soli	1991/2, 1991/3	skladové plochy II	86	35	70%	25 137
6	OBJEKT 6 - sklad olejů	782/7	skladové plochy II	19	35	70%	5 557
7	venkovní skladové plochy	783/3, 783/7	venkovní skladové plochy	1 415	11	70%	130 746
CELKEM - nájemné *				2 356			640 000

* vedlejší objekty, které jsou nutné pro provoz areálu (vč. parkovacích ploch), jsou již zahrnuty v rámci nájemného výše uvedených objektů



Projekt	Provozní areál Drásov
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
----------------------	------------

Okres	Příbram
Obec	Drásov
Katastrální území	Drásov u Příbramě (632074)
List vlastnictví	185

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - nemovitosti areálu v Drásově		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	2 692 000 Kč
		- nemovitosti	2 692 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			2 692 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 185, k.ú. Drásov u Příbramě

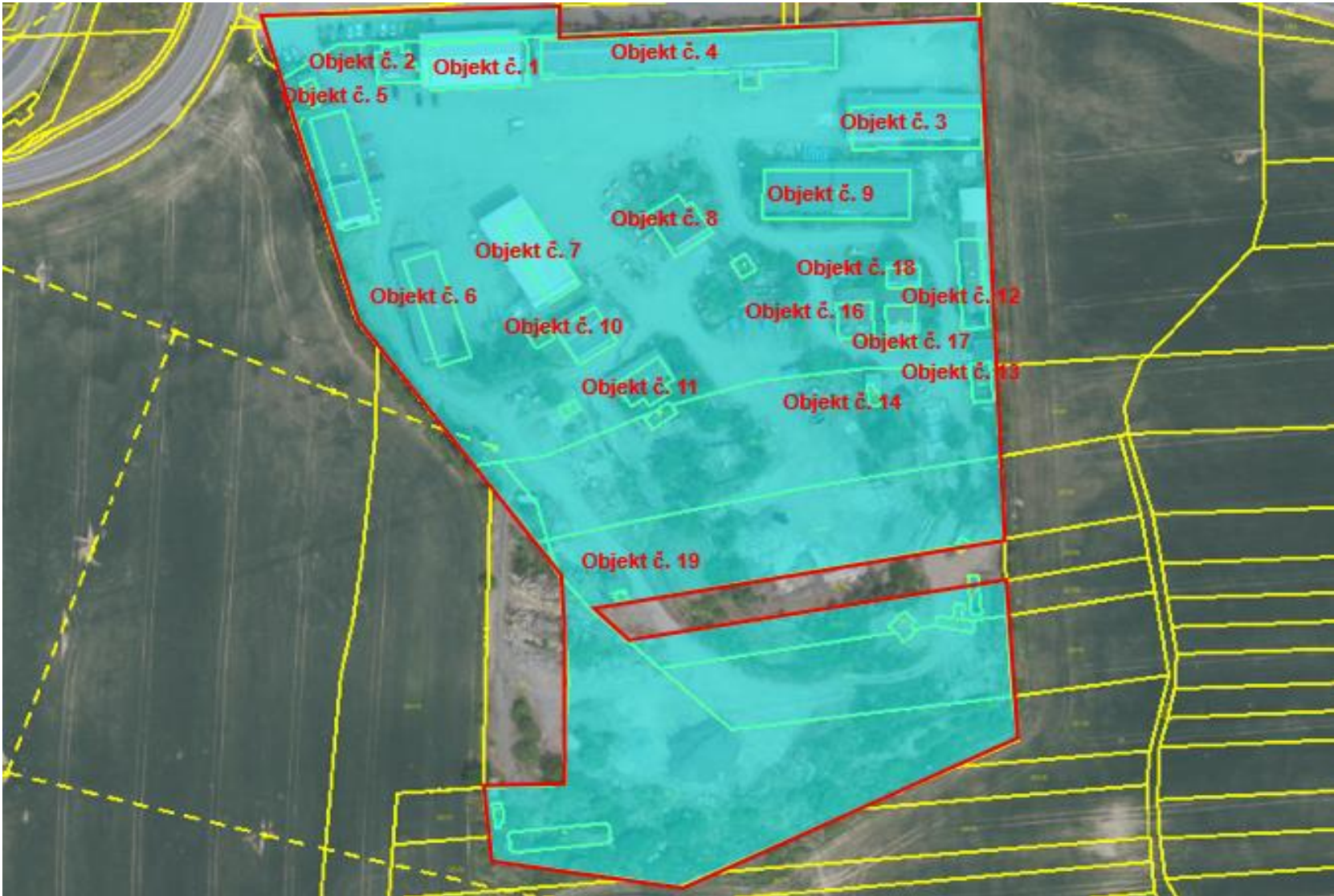
Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	st. 132	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	449
2	st. 131	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	118
3	st. 162	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	517
4	st. 133	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	1 158
5	st. 161	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	39
6	st. 140	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	372
7	st. 138	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	316
8	st. 137	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	198
9	st. 134	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	694
10	st. 250	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	181
11	st. 141	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	169
12	st. 163	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	240
13	st. 165	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	58
14	st. 169	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	82
15	st. 168	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	31
16	st. 136	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	39
17	st. 135	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	123
18	st. 164	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	132
19	st. 351	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	64
20	st. 174	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	13
21	st. 219	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	20
22	st. 220	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	197
23	482/4	Drásov u Příbramě (632074)	ostatní plocha	18 433
24	703/1	Drásov u Příbramě (632074)	ostatní plocha	200
25	703/2	Drásov u Příbramě (632074)	ostatní plocha	20
26	382/30	Drásov u Příbramě (632074)	ostatní plocha	4 599
27	382/62	Drásov u Příbramě (632074)	ostatní plocha	3 470
28	382/64	Drásov u Příbramě (632074)	ostatní plocha	1 185
29	382/63	Drásov u Příbramě (632074)	ostatní plocha	2 294
30	382/31	Drásov u Příbramě (632074)	ostatní plocha	6 517
31	st. 166	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	24
32	st. 167	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	41
33	st. 170	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	16
34	st. 171	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	42
35	st. 172	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	63
36	st. 173	Drásov u Příbramě (632074)	zastavěná plocha a nádvoří	46
CELKEM				42 160

Stanovení tržního nájemného

Lokalita A
Stavby v rámci areálu

Č.	budova	parc. číslo	účel užití ploch	užitná plocha m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	OBJEKT 1 - provozní budova	132	provozní plochy I	763	90	70,00%	577 055
2	OBJEKT 2 - rodinný dům	131	skladové plochy - archiv	150	40	70,00%	50 551
3	OBJEKT 3 - skladová hala	162	skladové plochy I	465	55	70,00%	214 969
4	OBJEKT 4 - garáže, sklad	133	skladové plochy II	1 042	50	70,00%	437 724
5	OBJEKT 5 - vrátnice	161	skladové plochy II	35	50	70,00%	14 742
6	OBJEKT 6 - garáže	140	garáže	335	70	70,00%	196 862
7	OBJEKT 7 - dílna	138	dílny	284	70	70,00%	167 227
8	OBJEKT 8 - sklad na solanku	137	skladové plochy II	178	50	70,00%	74 844
9	OBJEKT 9 - skladová hala	134	skladové plochy II	625	50	70,00%	262 332
10	OBJEKT 10 - budova myčky	250	garáže / dílny	163	70	70,00%	95 785
11	OBJEKT 11 - skladová hala	141		152			0
12	OBJEKT 12 - skladová hala	163	skladové plochy II	216	50	70,00%	90 720
13	OBJEKT 13 - bývalý archiv	169		74			0
14	OBJEKT 14 - skládek	168	skladové plochy II	56	50	70,00%	23 436
15	OBJEKT 15 - požární zbrojnice	136		35			0
16	OBJEKT 16 - přístřešek	135	venkovní skladové plochy	111	11	70,00%	10 229
17	OBJEKT 17 - bývalá kotelna	164		119			0
18	OBJEKT 18 - výměníková stanice	351		58			0
19	OBJEKT 19 - bývalá rozvozna	174		12			0
	venkovní skladové prostory		venkovní skladové plochy	5 141	11	70,00%	475 028
CELKEM - nájemné *				10 014			2 692 000

* vedlejší objekty, které jsou nutné pro provoz areálu (vč. parkovacích ploch), jsou již zahrnuty v rámci nájemného výše uvedených objektů



Projekt	Provozní areál Rožmitál
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
----------------------	------------

Okres	Příbram
Obec	Rožmitál pod Třemšínem
Katastrální území	Rožmitál pod Třemšínem (742848)
List vlastnictví	229

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - nemovitosti areálu v Rožmitále		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	1 128 000 Kč
		- nemovitosti	1 128 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			1 128 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 229, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem

Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	st. 1517	Rožmitál pod Třemšínem	zastavěná plocha a nádvoří	259
2	st. 1371	Rožmitál pod Třemšínem	zastavěná plocha a nádvoří	218
3	st. 346/2	Rožmitál pod Třemšínem	zastavěná plocha a nádvoří	366
4	st. 1606	Rožmitál pod Třemšínem	zastavěná plocha a nádvoří	150
5	st. 340	Rožmitál pod Třemšínem	zastavěná plocha a nádvoří	741
6	st. 339	Rožmitál pod Třemšínem	zastavěná plocha a nádvoří	175
7	1368/7	Rožmitál pod Třemšínem	ostatní plocha	17 603
8	1368/8	Rožmitál pod Třemšínem	ostatní plocha	710
CELKEM				20 222

Stanovení tržního nájemného

Lokalita B
Stavby v rámci areálu

Č.	budova	parc. číslo	účel užití ploch	užitná plocha m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	OBJEKT 1 - provozní budova	1517	provozní plochy I	330	80	65%	206 060
2	OBJEKT 2 - sklad	1371	skladové plochy I	196	50	65%	76 518
3	OBJEKT 3 - garáže	346/2	garáže	329	65	65%	167 006
4	OBJEKT 4 - sklad	1606	skladové plochy II	135	45	65%	47 385
5	OBJEKT 5 - sklad	340	skladové plochy II	667	45	65%	234 082
6	OBJEKT 6 - provozní budova	339	provozní plochy II	149	70	65%	81 218
7	venkovní skladové plochy	1368/7	venkovní skladové plochy	4 093	10	65%	316 061
CELKEM - nájemné *				5 899			1 128 000

* vedlejší objekty, které jsou nutné pro provoz areálu (vč. parkovacích ploch), jsou již zahrnuty v rámci nájemného výše uvedených objektů



Projekt	Provozní areál Sedlčany
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
----------------------	------------

Okres	Příbram
Obec	Sedlčany
Katastrální území	Sedlčany (746533)
List vlastnictví	705

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - nemovitosti areálu v Sedlčanech		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	892 000 Kč
		- nemovitosti	892 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			892 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 705, k.ú. Sedlčany

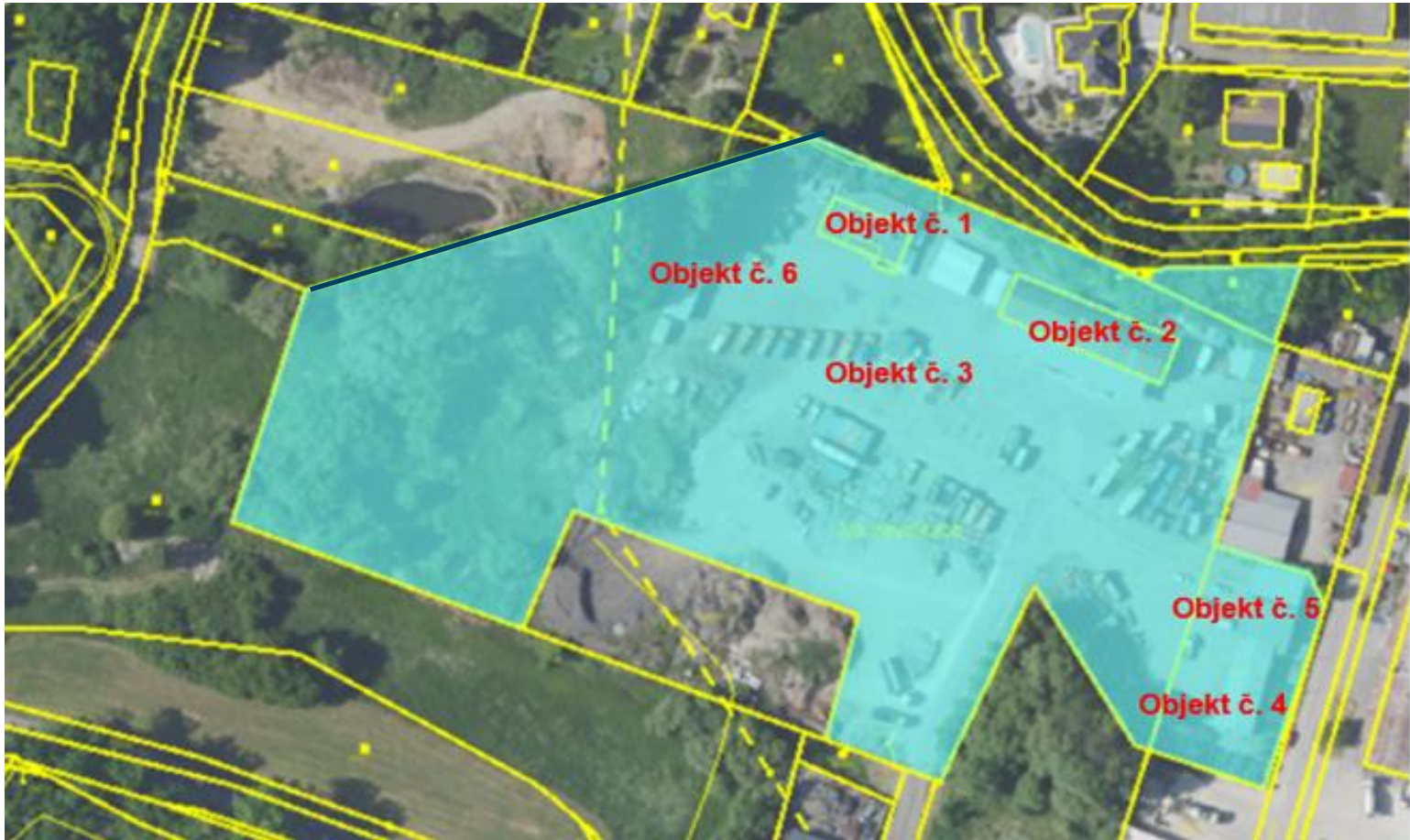
Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	2408/6	Sedlčany (746533)	zastavěná plocha a nádvoří	182
2	2408/5	Sedlčany (746533)	zastavěná plocha a nádvoří	415
3	2408/2	Sedlčany (746533)	ostatní plocha	18 908
4	2302/18	Sedlčany (746533)	ostatní plocha	1 324
CELKEM				20 829

Stanovení tržního nájemného

Lokalita B
Stavby v rámci areálu

Č.	budova	parc. číslo	účel užití ploch	užitná plocha m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	OBJEKT 1 - provozní budova	2408/6	provozní plochy I	155	80	65%	96 533
2	OBJEKT 2 - sklad soli	2408/5	skladové plochy I	374	50	65%	145 665
3	OBJEKT 3 - budova solanky	2408/2	skladové plochy I	23	50	65%	8 775
4	OBJEKT 4 - garáže	2302/18	garáž	170	65	65%	86 241
5	OBJEKT 5 - dílna	2302/18	dílna	180	65	65%	91 260
6	OBJEKT 6 - sklad	2408/2	skladové plochy II	158	45	65%	55 283
7	venkovní skladové plochy	2408/2	venkovní skladové plochy	5 290	10	65%	408 494
CELKEM - nájemné *				6 348			892 000

* vedlejší objekty, které jsou nutné pro provoz areálu (vč. parkovacích ploch), jsou již zahrnuty v rámci nájemného výše uvedených objektů



Projekt	Provozní areál Sedlec-Prčice
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
---------------	------------

Okres	Příbram
Obec	Sedlec-Prčice
Katastrální území	Prčice (746819)
List vlastnictví	590

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - nemovitosti areálu v Sedlec-Prčice		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	549 000 Kč
		- nemovitosti	549 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			549 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 590, k.ú. Prčice

Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	st. 274	Prčice (746819)	zastavěná plocha a nádvoří	581
2	st. 311	Prčice (746819)	zastavěná plocha a nádvoří	93
3	st. 294	Prčice (746819)	zastavěná plocha a nádvoří	51
4	155/4	Prčice (746819)	ostatní plocha	3 576
CELKEM				4 301

Stanovení tržního nájemného

Lokalita B
Stavby v rámci areálu

Č.	budova	parc. číslo	účel užití ploch	užitná plocha m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	OBJEKT 1 - provozní budova	274	provozní plochy I	383	80	65%	238 680
2	OBJEKT 2 - dílna/garáže	274	dílna/garáže	320	65	65%	162 443
3	OBJEKT 3 - sklad soli	311	skladové plochy II	84	45	65%	29 379
4	OBJEKT 4 - sklad olejů	294	skladové plochy II	46	45	65%	16 111
	venkovní skladové plochy	155/4	venkonví skladové plochy	1 322	10	65%	102 085
CELKEM - nájemné *				2 155			549 000

* vedlejší objekty, které jsou nutné pro provoz areálu (vč. parkovacích ploch), jsou již zahrnuty v rámci nájemného výše uvedených objektů



Projekt	Provozní areál Tloskov
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
----------------------	------------

Okres	Benešov
Obec	Neveklov
Katastrální území	Mlékovice u Neveklova (697346)
List vlastnictví	63

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - nemovitosti areálu v Tloskova		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	649 000 Kč
		- nemovitosti	649 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			649 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 63, k.ú. Mlékovice u Neveklova

Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	st. 107	Mlékovice u Neveklova (697346)	zastavěná plocha a nádvoří	582
2	st. 387	Mlékovice u Neveklova (697346)	zastavěná plocha a nádvoří	133
3	st. 350	Mlékovice u Neveklova (697346)	zastavěná plocha a nádvoří	51
4	7040	Mlékovice u Neveklova (697346)	ostatní plocha	40
5	1937/1	Mlékovice u Neveklova (697346)	ostatní plocha	9 159
6	1937/2	Mlékovice u Neveklova (697346)	ostatní plocha	2 120
CELKEM				12 085

Stanovení tržního nájemného

Lokalita B
Stavby v rámci areálu

Č.	budova	parc. číslo	účel užití ploch	užitná plocha m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	OBJEKT 1 - provozní budova	107	provozní plochy I	376	80	65%	234 437
2	OBJEKT 2 - dílny/garáže	107	dílna/garáž	325	65	65%	164 724
3	OBJEKT 3 - sklad na sůl	387	skladové plochy I	120	50	65%	46 683
4	OBJEKT 4 - sklad	350	skladové plochy I	46	50	65%	17 901
5	venkovní skladové plochy	1937/1, 1937/2	venkovní skladové plochy	2 396	10	65%	185 019
CELKEM - nájemné *				3 262			649 000

* vedlejší objekty, které jsou nutné pro provoz areálu (vč. parkovacích ploch), jsou již zahrnuty v rámci nájemného výše uvedených objektů



Projekt	Provozní areál Vlašim
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
----------------------	------------

Okres	Benešov
Obec	Vlašim
Katastrální území	Vlašim (783544)
List vlastnictví	1141

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - nemovitosti areálu ve Vlašimi		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	1 208 000 Kč
		- nemovitosti	1 208 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			1 208 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 1141 , k.ú. Vlašim

Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	2123/1	Vlašim (783544)	ostatní plocha	6 617
2	st. 2896	Vlašim (783544)	zastavěná plocha a nádvoří	122
3	st. 2492	Vlašim (783544)	zastavěná plocha a nádvoří	1 736
CELKEM				8 475

Stanovení tržního nájemného

Lokalita A
Stavby v rámci areálu

Č.	budova	parc. číslo	účel užití ploch	užitná plocha m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	OBJEKT 1 - provozní budova	2492	provozní plochy I	650	90	70%	491 589
2	OBJEKT 2 - garáže, dílny	2492	dílna, garáže	451	70	70%	265 129
3	OBJEKT 3 - sklad soli	2492	skladové plochy II	599	50	70%	251 748
4	OBJEKT 4 - solanka	2896	skladové plochy II	110	50	70%	46 116
	venkovní skladové plochy	2123/1	venkovní skladové plochy	1 663	11	70%	153 661
CELKEM - nájemné *				3 473			1 208 000

* vedlejší objekty, které jsou nutné pro provoz areálu (vč. parkovacích ploch), jsou již zahrnuty v rámci nájemného výše uvedených objektů



Projekt	Provozní areál Votice
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
----------------------	------------

Okres	Praha-východ
Obec	Votice
Katastrální území	Votice (785041)
List vlastnictví	859

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - nemovitosti areálu ve Voticích		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	1 135 000 Kč
		- nemovitosti	1 135 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			1 135 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 859, k.ú. Votice

Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	st. 1463	Votice (785041)	zastavěná plocha a nádvoří	539
2	st. 1652	Votice (785041)	zastavěná plocha a nádvoří	811
3	st. 1464	Votice (785041)	zastavěná plocha a nádvoří	586
4	173/3	Votice (785041)	ostatní plocha	2 554
5	351/5	Votice (785041)	ostatní plocha	2 494
6	351/6	Votice (785041)	orná půda	1 679
7	352/2	Votice (785041)	ostatní plocha	798
CELKEM				9 461

Stanovení tržního nájemného

Lokalita A
Stavby v rámci areálu

Č.	budova	parc. číslo	účel užití ploch	užitná plocha m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	OBJEKT 1 - provozní budova	1463	provozní plochy II	458	80	70%	307 877
2	OBJEKT 2 - garáže, dílny	1464	garáže, dílny	527	70	70%	310 111
3	OBJEKT 3 - garáže	1652	garáže / dílny	365	70	70%	214 591
4	OBJEKT 4 - sklad soli, solanka	1652	skladové plochy I	365	55	70%	168 607
	venkovní skladové plochy	351/5, 351/6, 173/3	venkovní skladové plochy	1 449	11	70%	133 888
CELKEM - nájemné *				3 164			1 135 000

* vedlejší objekty, které jsou nutné pro provoz areálu (vč. parkovacích ploch), jsou již zahrnuty v rámci nájemného výše uvedených objektů



Projekt	Deponie Trhový Štěpánov
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
---------------	------------

Okres	Benešov
Obec	Trhový Štěpánov
Katastrální území	Trhový Štěpánov (768251)
List vlastnictví	363

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - deponie Trhový Štěpánov		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	60 000 Kč
		- deponie	60 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			60 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 363, k.ú. Trhový Štěpánov

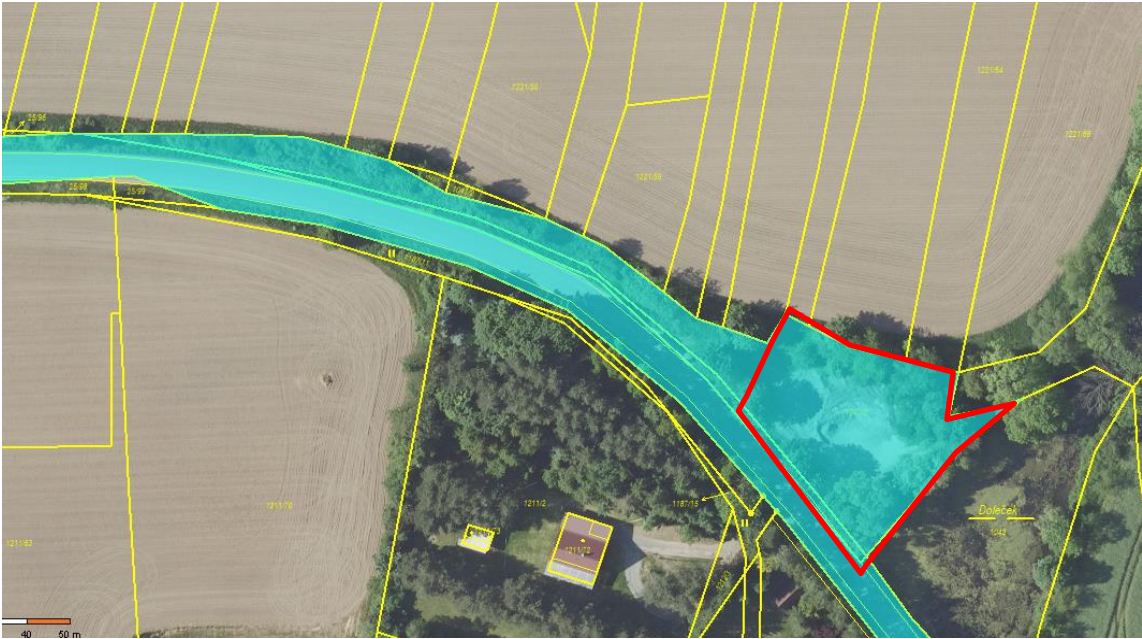
Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	1041/3	Trhový Štěpánov (768251)	ostatní plocha	2 832
2	25/100	Trhový Štěpánov (768251)	ostatní plocha	380
CELKEM				3 212

Stanovení tržního nájemného

Lokalita A

Pozemek - deponie

Č.	parcelní číslo	účel užití ploch	výměra m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	část 1041/3	deponie	1 787	4	65%	55 754
2	část 25/100	deponie	136	4	65%	4 243
CELKEM - nájemné			1 923			60 000



Projekt	Deponie Jinošov
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
---------------	------------

Okres	Benešov
Obec	Vlašim
Katastrální území	Vlašim (783544)
List vlastnictví	1141

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - deponie Jinošov		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	113 000 Kč
		- deponie	113 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			113 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 1141, k.ú. Vlašim

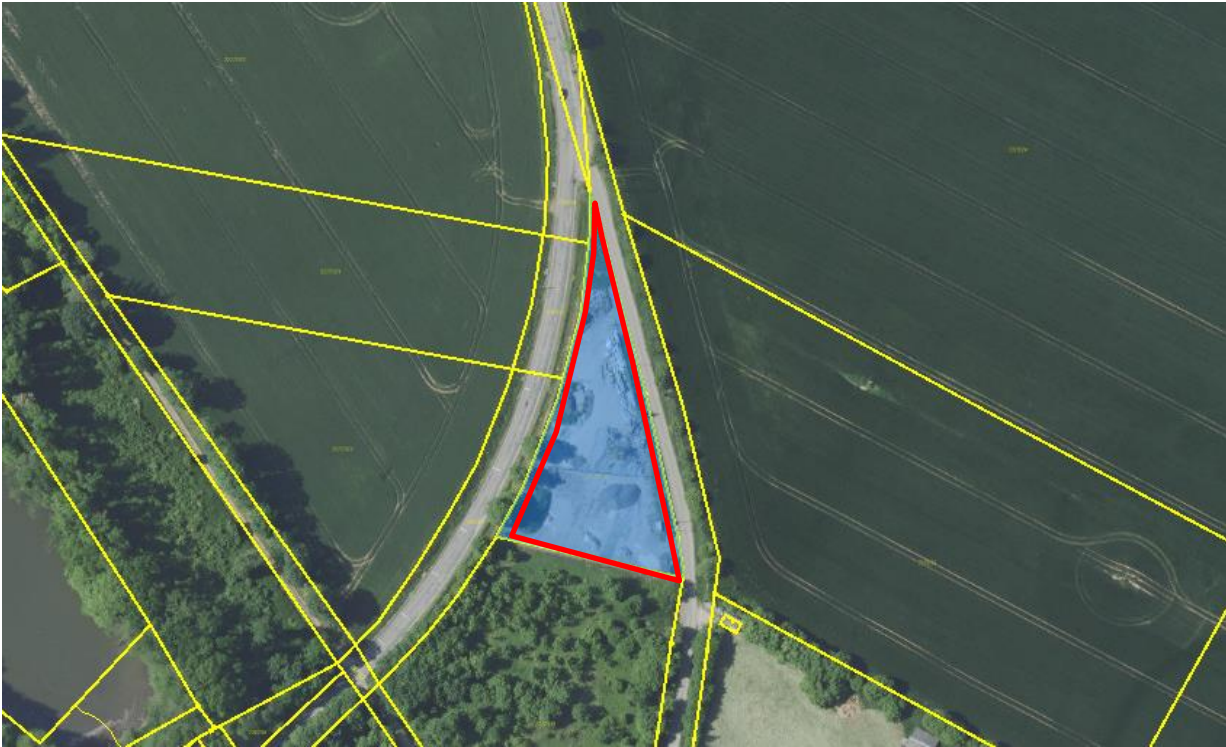
Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	2277/246	Vlašim (783544)	ostatní plocha	3 634
CELKEM				3 634

Stanovení tržního nájemného

Lokalita A

Pozemek - deponie

Č.	parcelní číslo	účel užití ploch	výměra m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	2277/246	deponie	3 634	4	65%	113 381
CELKEM - nájemné			3 634			113 000



Projekt	Deponie Načeradec
Vlastník	Středočeský kraj
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Datum ocenění	20.11.2025
---------------	------------

Okres	Benešov
Obec	Načeradec
Katastrální území	Načeradec (700991)
List vlastnictví	337

Rekapitulace výsledných hodnot

č.	Metoda	Popis	Výsledná hodnota
	Stanovení tržního nájemného - deponie Načeradec		
1	Tržní roční nájemné	- celkem	63 000 Kč
		- deponie	63 000 Kč
VÝSLEDNÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (č.1)			63 000 Kč

* Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data ocenění, přičemž Zhotovitel doporučuje roční indexaci nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného.

Přehled pozemků

LV č. 337, k.ú. Načeradec

Č.	parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku, způsob využití	plocha pozemku m2
1	1214/15	Načeradec (700991)	ostatní plocha	2 746
CELKEM				2 746

Stanovení tržního nájemného

Lokalita B

Pozemek - deponie

Č.	parcelní číslo	účel užití ploch	výměra m2	jednotkové nájemné Kč/m2/měsíc	míra obsazenosti	roční nájemné Kč
1	1214/15	deponie	2 746	3	60%	63 268
CELKEM - nájemné			2 746			63 000



Příloha č. 02

Výpisy z katastru nemovitostí

Příloha č. 03

Katastrální mapy

Příloha č. 04

Všeobecné mapy

Příloha č. 05

Fotodokumentace