

Znalecký posudek č. 056943/2025

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O tržní hodnotě nemovité věci - objektu občanské vybavenosti č.p. 56 na pozemku parcelní číslo st. 262 v katastrálním území Střechov nad Sázavou, obci Trhový Štěpánov, okrese Benešov

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4
JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.
soudní exekutor
IČO: 888 87 537
Školská 695/38
110 00 Praha 1, Nové Město

Usnesení č.j. 189 EX 1130/25-21
ze dne 15. 07. 2025 (doručeno 16. 07. 2025)

Účel posudku:

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci pro účely exekučního řízení

Posudek vypracoval:

Ing. Michal Hradil, znalec
IČO: 025 97 233
Botanická 59/65
602 00 Brno

Datum, ke kterému se ocenění provádí: 24. 07. 2025

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
v platném znění

Tento znalecký posudek obsahuje 28 stran včetně titulní strany a příloh a předává se objednateli v jednom vyhotovení v listinné podobě a v jednom vyhotovení v elektronické podobě.

V Brně dne 26. 08. 2025

Výtisk: el. verze

Obsah:

1.	ZADÁNÍ	3
1.1.	Zadání posudku	3
1.2.	Účel posudku	3
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem	3
2.	VÝČET PODKLADŮ	3
2.1.	Specifikace zdrojů podkladů	3
2.2.	Podklady dodané zadavatelem	3
2.3.	Podklady zjištěné znalcem	3
2.4.	Místní šetření	4
2.5.	Literatura	4
2.6.	Věrohodnost zdrojů dat	4
3.	NÁLEZ	4
3.1.	Postup pro sběr a zpracování dat	4
3.2.	Výčet sebraných dat a jejich popis	4
3.2.1.	Vlastnické a evidenční údaje	4
3.2.2.	Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení	4
3.2.3.	Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko	5
3.2.4.	Kopie katastrální mapy	5
3.2.5.	Kopie územního plánu	5
3.3.	Popis oceňované nemovité věci	6
3.3.1.	Základní popis lokality	6
3.3.2.	Dopravní dostupnost a parkování	6
3.3.3.	Účel užití předmětu ocenění	6
3.3.4.	Objekt občanské vybavenosti	6
3.3.5.	Příslušenství a venkovní úpravy	8
4.	POSUDEK	8
4.1.	Základní pojmy a popis použitých metodik	8
4.2.	Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.	10
4.3.	Určení tržní hodnoty nemovité věci ve smyslu § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2023 Sb.	10
4.3.1.	Popis	10
4.3.2.	Výměry pro ocenění	10
4.3.3.	Metoda nákladová	11
4.3.4.	Porovnávací metoda	13
4.3.5.	Výnosová metoda	17
4.3.6.	Závěrečná analýza tržní hodnoty	17
4.4.	Určení zjištěné ceny nemovité věci dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.	19
4.4.1.	Ocenění budovy dle § 12	19
4.4.2.	Určení zjištěné ceny	20
5.	ODŮVODNĚNÍ	21
5.1.	Rekapitulace cen	21
5.2.	Interpretace výsledků analýzy	21
5.3.	Kontrola postupu	21
5.4.	Podmínky správnosti závěru	22
6.	ZÁVĚR	22
7.	PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č. 056943/2025	23
7.1.	Mapové podklady	23
7.2.	Fotodokumentace	24
7.3.	Výpis z katastru nemovitostí	27

1. ZADÁNÍ

1. 1. Zadání posudku

Posudek je vypracován na základě usnesení vydaného Exekutorským úřadem Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., soudním exekutorem, č.j. 189 EX 1130/25-21 ze dne 15. 07. 2025:

Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ocenil níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti, určil a ocenil jejich příslušenství, zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění - zákon o oceňování majetku), vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé: Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na listu vlastnictví č. 182, tedy objekt občanské vybavenosti č.p. 56 na pozemku parcelní číslo st. 262 v katastrálním území Střechov nad Sázavou, obci Trhový Štěpánov, okrese Benešov.

1. 2. Účel posudku

Posudek je vypracován za účelem stanovení tržní hodnoty nemovité věci jako podklad pro dražební konání v exekučním řízení č.j. 189 EX 1130/25.

1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2. 1. Specifikace zdrojů podkladů

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zjištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy.

2. 2. Podklady dodané zadavatelem

Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 182 pro katastrální území Střechov nad Sázavou ze dne 15. 07. 2025

Usnesení č.j. 189 EX 1130/25-21 ze dne 15. 07. 2025

2. 3. Podklady zjištěné znalcem

Informace z platného Územního plánu města Trhový Štěpánov

Informace z portálu www.mapy.cz

Informace z portálu www.risy.cz

Informace z portálu www.cuzk.cz

Informace z Malého lexikonu obcí 2024

Místní šetření a fotodokumentace ze dne 24. 07. 2025

Kopie projektové dokumentace z archivu stavebního úřadu

Smlouva o zřízení věcného břemene

2. 4. Místní šetření

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 24. 07. 2024 za účasti znalce a zástupce povinného, který poskytl informace o nemovité věci a umožnil přístup do stavby. Znalec pořídil fotodokumentaci stavu nemovité věci ke dni místního šetření.

2. 5. Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1

Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0

Ort Petr, Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

2. 6. Věrohodnost zdrojů dat

Znalec provedl osobně místní šetření, kterým zjistil skutečný stav nemovité věci ke dni ocenění. Věrohodnost dalších podkladů nemohl znalec ověřit, protože se na jejich tvorbě nepodílel.

3. NÁLEZ

3. 1. Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení orgánu veřejné moci. Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou, případně tržní hodnotou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

Oceňovaná nemovitá věc je zapsána na listu vlastnictví č. 182 vedeném pro katastrální území Střechov nad Sázavou.

Oceňovaná nemovitá věc byla fyzicky identifikována při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti na pozemku jiného vlastníka. Výměry objektu byly převzaty z veřejné evidence v katastru nemovitostí a projektové dokumentace uložené v archivu stavebního úřadu.

3. 2. Výčet sebraných dat a jejich popis

3. 2. 1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 182 je

společnost Property FR s.r.o., IČO: 194 01 558

se sídlem 257 63 Trhový Štěpánov, Střechov nad Sázavou č.p. 56

vlastníkem oceňované nemovité věci – objektu občanské vybavenosti č.p. 56 na pozemku parcelní číslo st. 262 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1.656,0 m² (jiný vlastník) v katastrálním území Střechov nad Sázavou, obci Trhový Štěpánov, okrese Benešov.

3. 2. 2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

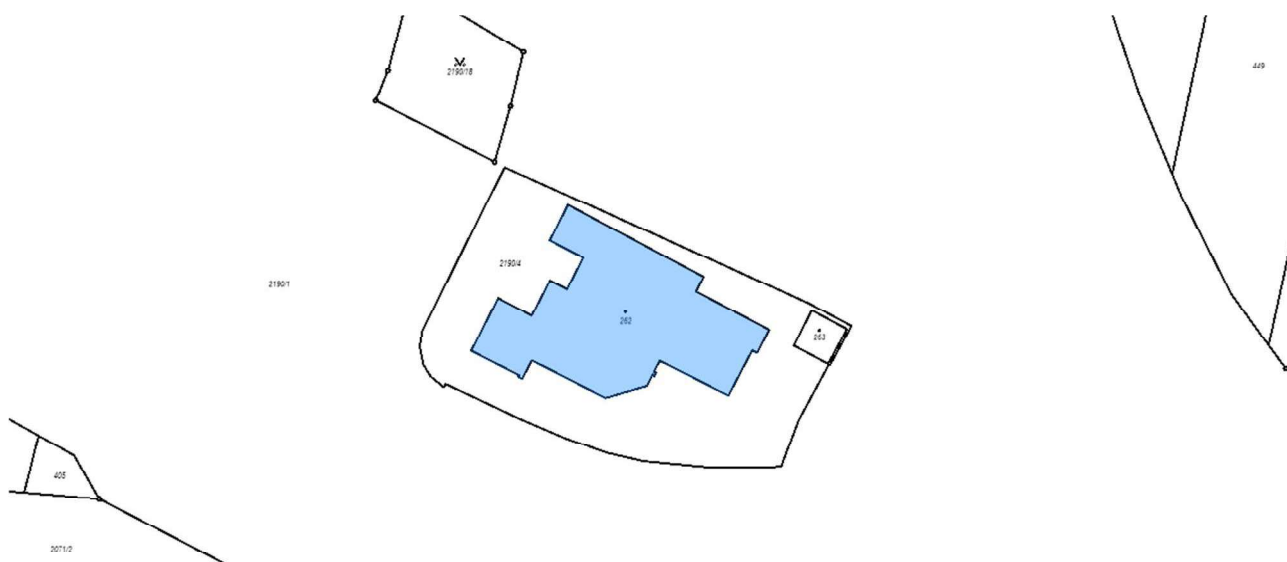
Dle předloženého listu vlastnictví je k nemovité věci evidováno věcné břemeno umístění fotovoltaické elektrárny na střeše na dobu určitou ve prospěch

společnosti Galvena Energo, s.r.o. Věcné břemeno bylo zřízeno jako úplatné za cenu 5.000 Kč, provoz fotovoltaické elektrárny není ke dni ocenění dle sdělení zástupce vlastníka funkční, věcné břemeno neomezuje užívání stavby. Stavba se nachází na pozemcích ve vlastnictví Ředitelství silniční a dálnic, s.p., nájemní vztah k pozemkům nebylo možno ověřit, dle zástupce vlastníka není ke dni ocenění nájemné hrazeno. Nebyla zjištěna žádná další věcná břemena ani jiná omezení užívání. Finanční závazky evidované na listu vlastnictví nemají ve smyslu § 16c zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění vliv na cenu nemovité věci dle tohoto ocenění.

3. 2. 3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

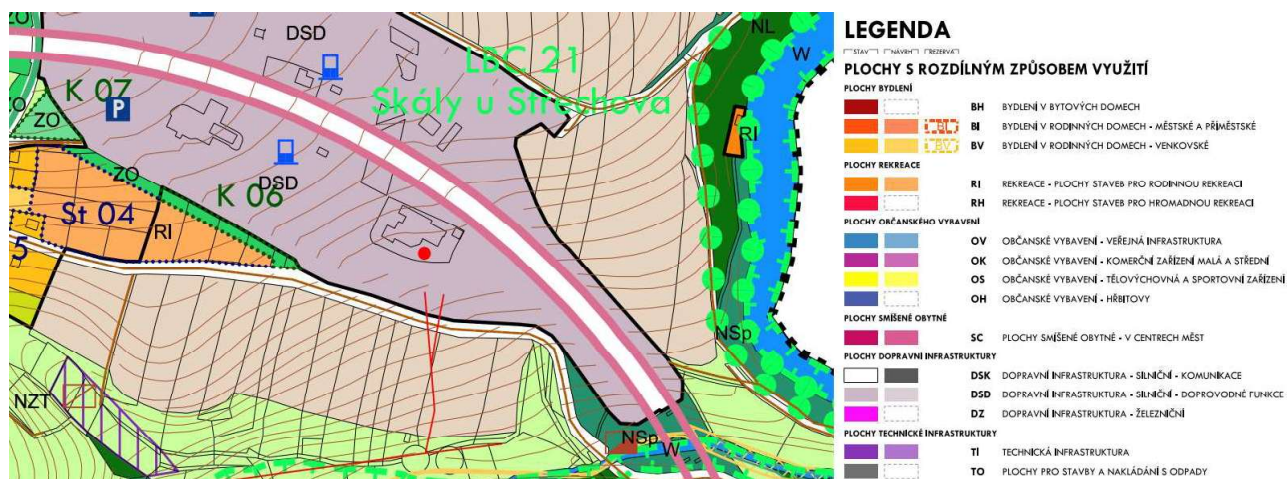
Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy. Pozemky se nenachází v poddolovaném území. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu v místě, bylo dle mapy Komplexí radonové informace určeno střední radonové riziko.

3. 2. 4. Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz s pozemkem parcelní číslo st. 262 v katastrálním území Střechov nad Sázavou, obci Trhový Štěpánov, okrese Benešov.

3. 2. 5. Kopie územního plánu



Výřez platného územního plánu obce Trhový Štěpánov s pozemkem parcelní číslo st. 262 v katastrálním území Střechov nad Sázavou.

3. 3. Popis oceňované nemovité věci

3. 3. 1. Základní popis lokality

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Trhový Štěpánov, katastrálním území Střechov nad Sázavou. Město Trhový Štěpánov náleží pod Středočeský kraj, okres Benešov. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Vlašim. Trhový Štěpánov leží přibližně osm kilometrů východně od města Vlašim a přibližně dvacet šest kilometrů východně od Benešova. Na území této obce má hlášeno trvalý pobyt 1 520 obyvatel.

Z občanské vybavenosti je v obci mateřská škola a základní škola. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště a další sportoviště. V obci má ordinaci lékař. Z další občanské vybavenosti je v obci kostel, hřbitov, knihovna, kulturní zařízení, poštovní úřad a obchody se základním sortimentem.

Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod, kanalizace a plynofikace obce.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce Střechov nad Sázavou, na odpočívadle dálnice D1.

3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování

Soubor nemovitých věcí je přístupný po zpevněné komunikaci. Parkovací možnosti jsou v místě velmi dobré na pozemcích ve vlastnictví státu. Stavba je navíc dobře přístupná pro zásobování.

Obec Trhový Štěpánov je napojena na síť silnic a dálnic, včetně dálnice D1, která prochází jejím katastrálním územím. Obcí prochází také železniční trať Benešov u Prahy – Dolní Kralovice.

Hromadnou dopravu v obci zajišťují autobusy meziměstských linek a vlakové spoje. Nejbližší zastávka autobusu je vzdálena přibližně 650 m od objektu, železniční stanice se nachází v centru města.

3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění

Oceňovaný objekt občanské vybavenosti č.p. 56 byl navržen a užíván jako motorest na dálničním odpočívadle, tedy pro účely stravování a krátkodobého ubytování. Ke dni ocenění je objekt dlouhodobě uzavřen.

3. 3. 4. Objekt občanské vybavenosti

Předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti č.p. 56 umístěný na pozemku parcelní číslo st. 262 v katastrálním území Střechov nad Sázavou, obci Trhový Štěpánov, okrese Benešov. Stavba naposledy sloužila jako objekt občanského vybavení pro stravování a krátkodobé ubytování.

Objekt byl navržen jako motorest se zázemím dálničního odpočívadla. Původní objekt byl dle kolaudačního rozhodnutí uveden do provozu v roce 1992. Stavba nepravidelného půdorysu je částečně podsklepená, zastřešená kombinací stanových a plochých střech. Objekt byl několikrát v průběhu provozu modernizován, včetně výměny výplní otvorů, renovace fasády objektu, modernizace vnitřního vybavení i úprav vnitřní dispozice. V posledních pěti letech objekt není užíván, dle sdělení zástupce vlastníka byl provoz ukončen v souvislosti s pandemií Covid-19, která měla zásadní vliv na provoz obdobných zařízení. Okolní zástavbu tvoří dopravní stavby, dálniční odpočívadlo, které zajišťuje velmi dobrou dopravní dostupnost objektu, je zdrojem klientely a plní i funkci marketingovou, jelikož počet dálničního odpočívadel je omezený.

Stavba je založena na železobetonových základových pásech a patkách, izolovaných proti zemní vlhkosti. Konstrukční systém je převážně stěnový doplněný o tyčové prvky pro otevření dispozice, svislé konstrukce zděné z tvárniceového zdiva, tloušťka nosných stěn 40 cm. Vodorovné konstrukce nespalné, železobetonové polomontované stropy, opatřené z převážné části kazetovými podhledy. Vnitřní schodiště propojující všechny podlaží železobetonové. V objektu je instalován nákladní výtah propojující první nadzemní a první podzemní podlaží. Konstrukci stanových střechy tvoří dřevěný krov, střešní krytina skládaná z keramických tašek, části objektu opatřeny pultovými střechami, střešní krytina povlaková živičná. Klempířské konstrukce z plechu, střecha opatřena oplechováním atiky, vnitřními žlaby a fasádními svody, okna opatřena parapety. Na stavbě je instalován bleskosvod. Výplně otvorů tvořeny plastovými a hliníkovými okny, zasklenými izolačním dvojsklem. Vstupní dveře hliníkové, prosklené, hlavní vstup s elektrickým otevíráním. Vedlejší vstupy tvoří plné nebo prosklené dveře v kovových zárubních. Vnitřní stěny a příčky jsou také zděné z tvárniceového zdiva. Vnitřní dveře v kovových zárubních, dveřní křídla plná i prosklená na bázi dřevních hmot, protipožární na hranici požárních úseků případně speciální v některých skladovacích místnostech. Povrchové úpravy stěn tvoří v interiéru štukové omítky a keramické obklady v místnostech sociálního zázemí a kuchyni. Povrchovou úpravu fasády tvoří probarvená strukturovaná omítka. Nášlapné vrstvy podlah interiéru tvořeny keramickou dlažbou, teraco dlažbou, cementovým potěrem případně zátěžovými koberci.

Stavba je napojena na elektrickou energii, světelnou i motorovou, zdrojem pitné vody je obecní vodovod, splaškové vody svedeny do obecní kanalizace. Stavba není napojena na plynovod, ve stavbě je však proveden vnitřní plynovod pro účely velkokapacitní kuchyně, který je napojen na zásobník propan butanu na sousedním pozemku. Objekt je vytápěn ústředně, v objektu provedeny rozvody ústředního vytápění, v jednotlivých místnostech instalovány litinové radiátory. Zdrojem tepla je kotelna na tuhá paliva, která se nachází v sousedním objektu jiného vlastníka. V samotné stavbě je pak instalována akumulací nádrž. Ohřev teplé užitkové vody je centrální v několika elektrických bojlerech se zásobníky, v objektu provedena cirkulace TUV. Systém vytápění je celkově zastaralý, dle sdělení zástupce vlastníka nefunkční, zdroj tepla je mimo objekt ve stavbě jiného vlastníka. Ohřev TUV elektrickými bojlerem je spíše provizorním řešením.

Objekt je nepravidelného půdorysu, složeného ze čtvercových a obdélníkových částí. Hlavní vstup do objektu je ze západu, směrem od parkovací plochy dálničního odpočívadla. Na vstup navazuje vstupní hala, ze které je přístupný prostor restaurace, kavárny a sociálního zázemí. Sociální zázemí je řešeno jako velkokapacitní, kromě toalet a umyvadel obsahuje také sprchy a má sloužit také jako zázemí dálničního odpočívadla. Součástí sociálního zázemí je i toaleta pro invalidy a úklidová místnost s výlevkou. Část kavárny, který byla změnou účelu využití určena jako herna, je tvořen třemi prostory plnicími funkce oddělených sálů, v největším z nich je umístěn bar a je z něj přístupná terasa. Část restaurace je rozdělena na bufet, vybavený zařízením pro výdej pokrmů, a samotnou jídelnu. Mezi restaurací a kavárnou se nachází velkokapacitní kuchyně, ke dni ocenění téměř kompletně vybavená, rozdělená pro přípravu pokrmů včetně příručních skladů a zázemí. Z kuchyně je také přístupný nákladní výtah. Z jídelny restaurace a z kuchyně je přístupná chodba, ze které jsou přístupné příruční sklady a také ubytovací část objektu. V prvním nadzemním podlaží se nachází sedm pokojů se

sociálním zázemím. Dále byly další čtyři prostory upraveny jako ubytovací místnosti se společným sociálním zázemím, také přístupné z hlavní chodby.

Ve veřejnosti nepřístupné části stavby v blízkosti kuchyně se nachází vnitřní schodiště. Ve druhém nadzemním podlaží, které je provedeno pouze nad menší středovou částí objektu se nachází kancelář, strojovna výtahu a strojovna vzduchotechniky. V suterénu objektu je situováno technické zázemí objektu, místnost pro akumulční nádrže, zásobníky TUV a trafostanice, všechny přístupné z hlavní chodby. Na hlavní chodbě se nachází také nákladní výtah a jsou z ní přístupné sklady potravin a materiálu. Chodba ústí na nákladní rampu, přístupnou ze sousedních pozemků. Z hlavní chodby v suterénu je dále dostupné sociální zázemí pro zaměstnance a prostory upravené jako pokoje pro ubytování zaměstnanců včetně sociálního zázemí.

Objekt byl uveden do provozu v roce 1992, dle sdělení zástupce současného vlastníka fungoval nepřetržitě do roku 2020 jako motorest. V době provozu na stavbě aktivně probíhaly modernizace dispozice, vybavení i obálky budovy. Od uzavření v roce 2020 je však objekt prakticky bez údržby, mimo nutné havarijní opravy, a není užíván. Elektrická energie a vodovod nebyly ve stavbě ke dni místního šetření funkční. Celkový technický stav objektu je dobrý, ze stavebně konstrukčního hlediska nebyly mimo drobné lokální závady na stavbě zjištěny zásadní problémy. Vinou dlouhodobého neužívání objektu však vznikly poruchy vnitřního vybavení a rozvodů vytápění, vodovodu pravděpodobně i vzduchotechniky. Všechny systémy technického zařízení budovy vyžadují před uvedením do provozu zásadní kontrolu a nadstandardní údržbu. Systém vytápění je pravděpodobně nefunkční, zároveň morálně zastaralý a vyžaduje značné investice do opravy případně kompletní modernizace co se zdroje tepla týká.

3.3.5. Příslušenství a venkovní úpravy

Příslušenství a venkovní úpravy související s objektem se nachází na pozemcích jiného vlastníka, Ředitelství silnicí a dálnic s.p., a jsou jejich součástí. Stejně tak zásobník propan butanu pro vaření je umístěn na pozemcích jiného vlastníka, v poslední řadě také budova kotelny se zdrojem tepla pro stavbu.

Vyjádření vlastníka pozemků se nepodařilo získat, znalec předpokládá, že příslušenství je předmětem pronájmu, stejně jako pozemky.

K objektu č.p. 56 jsou provedeny přípojky inženýrských sítí, elektrické energie, vodovodu a kanalizace.

4. POSUDEK

4.1. Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena zjištěná

Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je určena podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Tedy dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2019, vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. s účinností ke dni 01. 01. 2025.

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Obvyklá cena

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:

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

Obvyklá cena je určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodeje porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je použita metoda přímého, či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

Metoda přímého porovnání

Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je použita multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání.

Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací použity údaje pouze z uskutečněných prodeje, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkreslené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měli vliv mimořádné okolnosti trhu.

Tržní hodnota

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je tzv. tržní hodnota v §2 definována následujícím způsobem:

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

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje jinými způsoby ocenění. Odhad tržní hodnoty se provádí na základě náhradních metod.

4. 2. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Předmětem ocenění je atypická nemovitá věc, objekt občanské vybavenosti užívaný jako motorest, případně restaurace na dálničním odpočívadle. Obdobné nemovité věci jsou na trhu obchodovány, tyto obchody však nejsou příliš časté, někdy je obdobný majetek převáděn jako obchodní společnost, tyto převody nejsou běžně evidovány ve veřejných seznamech. Množství zjištěných příkladů prodejů obdobného majetku je poměrně malé, navíc vzhledem k jejich poloze a datu uskutečnění je jen těžko lze považovat za průkazné v místě a čase ocenění.

Vzhledem k výše uvedenému se znalec domnívá, že ve smyslu §1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. nelze cenu obvyklou určit, vzhledem k nedostatku uskutečněných prodejů obdobného majetku v místě a čase. Nemovitá věc tedy bude oceněna tržní hodnotou ve smyslu §1b stejné vyhlášky.

4. 3. Určení tržní hodnoty nemovité věci ve smyslu § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2023 Sb.

4. 3. 1. Popis

Předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti č.p. 56, který se nachází na pozemku parcelní číslo st. 262 v katastrálním území Střechov nad Sázavou, obci Trhový Štěpánov, okrese Benešov. Objekt „Motorestu Střechov“ byl užíván pro účely krátkodobého ubytování a stravování na odpočívadle dálnice D1. Jedná se o přízemní objekt, v menší části dvoupodlažní, který je částečně podsklepený, zastřešená kombinací stanových a pultových střech. Původní stavba byla dokončena v roce 1992 a do roku 2020 fungovala jako zavedený motorest a byly na ní prováděny drobné přestavby, modernizace vnitřního vybavení a rekonstrukce. V posledních pěti letech stavba není užívaná a je na ní zanedbaná údržba. Ke dni ocenění je vnitřní vybavení stavby kompletní, z části však pravděpodobně nefunkční, nebo vyžadující zásadní nadstandardní údržbu. Celkový stavebně konstrukční stav stavby je dobrý.

4. 3. 2. Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha stavby je dle evidence 1.656,0 m². Obestavěný prostor stavby dle projektové dokumentace činí 10.036,54 m³. Celková zastavěná plocha všech podlaží činí 2.650,9 m². Užitné plochy stavby jsou přibližně rozděleny na plochy pro stravování včetně kuchyně a sociálního zázemí 1.004,0 m², plochy ubytovacích kapacit 358,0 m² a plochy technického a provozního zázemí 743,0 m².

4. 3. 3. Metoda nákladová

Samostatné stavby můžeme ocenit nákladovým způsobem, pokud známe jejich materiálové charakteristiky a výměry.

Je několik možností, jak vypočítat reprodukční náklady oceňované stavby. Výběr závisí na kvalitě vstupních informací. Reprodukční náklady je možno vypočítat dle oceňovací vyhlášky, jedná se však o nepřesnou metodu, založenou na přepočtu cen z cenových hladin roku 1994. Další možností je výpočet zjednodušenou metodou na základě cenových ukazatelů ve stavebnictví. Tyto ceny vychází ze statistického vyhodnocení zpracovaných cenových kalkulací. I zde se jedná o poměrně nepřesnou metodu, běžnou odchylkou se pro užití této metody rozumí $\pm 15 \%$. Metoda však nepotřebuje velké množství vstupních informací, je tedy ji možné použít ve většině případů. Ceny v cenících jsou uvedeny bez DPH.

Opotřebení stavby

Na stavbě byla pravidelně prováděna údržba a dílčí renovace, stavba byla kolaudována v roce 1992, uvažuje se lineární opotřebení, vzhledem k předpokládané životnosti stavby 100 let činí opotřebení ke dni ocenění 33 %.

Odhad reprodukčních nákladů dle cenových ukazatelů ve stavebnictví

Dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2025 jsou reprodukční náklady staveb následující, pro objekty občanského vybavení pro společné ubytování s konstrukčně materiálovou charakteristikou svislých nosných konstrukcí zděných z tvárnic, činí cena 10.650,00 Kč/m³.

Výpočet reprodukčních nákladů dle cenových ukazatelů			
Stavební objekt	Počet měrných jednotek	Jednotkové náklady (Kč/měrná jednotka)	Náklady celkem (Kč)
Objekt občanského vybavení	10 036,54 m ³	10 650,00	106 889 151,00
Celková výše reprodukčních nákladů stavby			106 889 151,00

Odhad reprodukčních nákladů dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění

Objekt občanského vybavení č.p. 56 na pozemku parcelní číslo st. 262 v katastrálním území Střechov nad Sázavou					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky			typ budovy	G	
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m ²	2 710,00	
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky		K ₁	-	0,939	
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží		K ₂	0,92+6,6 / PZF	0,927	
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží		K ₃	2,1 / v+0,3	0,929	
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	10 036,54	
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K ₄	-	3,001
Koeficient vybavení stavby		výpočet (S = standardní provedení, C = chybi, P = podstandardní provedení, N = nadstandardní provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n _i
1	Základy	Betonové pásy, izolované	S	0,06300	0,00000
2	Svislé konstrukce	Cihelné zdivo	S	0,15000	0,00000
3	Stropy	Nespalné	S	0,08200	0,00000
4	Zastřešení	Dřevěný krov, pultová střecha	S	0,06100	0,00000
5	Krytiny střech	Keramické tašky a živičná krytina	S	0,02700	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Z plechu, kompletní	S	0,00600	0,00000
7	Úprava vnitřních povrchů	Omítky štukové	S	0,07100	0,00000
8	Úpravy venkovních povrchů	Strukturovaná probarvená omítka	N	0,03200	0,03200
9	Vnitřní obklady keramické	Keramické obklady ve standardním rozsahu	S	0,03100	0,00000
10	Schody	Železobetonové	S	0,02800	0,00000
11	Dveře	Na bázi dřevních hmot, ocelové zárubně	S	0,03800	0,00000
12	Vrata	Neuvažují se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	Hliníková a plastová	N	0,05900	0,05900
14	Povrchy podlah	Cementový potěr, teraco, dlažba, koberce	S	0,03300	0,00000
15	Vytápění	Ústřední, kotelna mimo objekt	P	0,04900	-0,04900
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,05800	0,00000
17	Bleskosvod	Ano	S	0,00300	0,00000
18	Vnitřní vodovod	Rozvody SV i TUV	S	0,03300	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	Ano	S	0,03200	0,00000
20	Vnitřní plynovod	Ano	S	0,00300	0,00000
21	Ohřev teplé vody	Zásobníky s cirkulací	S	0,02200	0,00000
22	Vybavení kuchyní	Velkokuchyně, zcela vybavená	S	0,01800	0,00000
23	Vnitřní hygienické zařízení	Sociální zázemí pokojů i restaurace	S	0,04300	0,00000
24	Výtahy	Nákladní výtah kuchyně	S	0,01400	0,00000
25	Ostatní	VZT, systém zabezpečení	S	0,04400	0,00000
26	Instalační prefabriková jádra	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
	Celkem			1,00000	0,04200
Koeficient vybavení stavby		K ₄	1+(0,54*En _i)	1,02268	
Základní jednotková cena upravená		ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₄ * K ₅ * K _i	ZCU	Kč/m ²	6 727,22
Reprodukční cena stavby celkem		OP * ZCU	CR	Kč	67 517 985,99

Odhad reprodukčních nákladů - vyhodnocení

Reprodukční náklady objektu dle vyhlášky č. 441/2013 byly určeny ve výši 67.517.985,99 Kč. Reprodukční náklady dle cenových ukazatelů byly určeny ve výši 106.889.151,00 Kč. Pro účely dalšího výpočtu bude uvažována reprodukční cena stavby ve výši průměru těchto dvou cen, tedy 87.203.568,50 Kč.

Výpočet věcné hodnoty stavby

Výpočet věcné hodnoty			
Stavební objekt	Reprodukční cena (Kč)	Opotřebení (%)	Věcná hodnota (Kč)
Objekt občanské vybavenosti	87 203 568,50	33,00%	58 426 390,90
Celková věcná hodnota stavby			58 426 390,90

Úprava ceny koeficientem prodejnosti

Polohový koeficient zohledňuje případné ekonomické nedostatky, tedy poměr mezi náklady a jejich uplatněním na trhu. Věcnou hodnotu je tímto koeficientem nutno upravit pro účely odhadu tržní hodnoty. Určení výše koeficientu vychází z rozsáhlé statistické analýzy trhu, v minulosti byl v prováděcí vyhlášce uveden koeficient prodejnosti, který je v současné době nahrazen koeficientem úpravy ceny.

Koeficient je určen pro objekty pro obchod. Dle posledního znění vyhlášky č. 3/2008 Sb. činil koeficient prodejnosti pro odpovídající nemovité věci v místě 0,732, dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění činí koeficient úpravy ceny 0,4802.

Koeficient prodejnosti pro objekt občanské vybavenosti pro ubytování a stravování v katastrálním území Střechov nad Sázavou, obci Trhový Štěpánov, okrese Benešov je určen ve výši 0,606.

Cena stavby nákladovou metodou je tedy odhadnuta na 35.406.392,89 Kč.

4. 3. 4. Porovnávací metoda

Analýza trhu

Prodeje objektů občanského vybavení jsou v blízkosti dálnic a významných silnic běžné, i když ne příliš časté. Obdobné objekty jsou poměrně jedinečné, v zásadě plní však stejnou funkci stravování a krátkodobého ubytování, případně alespoň jednu z nich. Za lokalitu se dá považovat širší okolí, případně celá dálniční síť České republiky. Konstruktivní systém, dispozice a přesný účel užití nejsou pro výběr obdobných nemovitých věcí zásadní. Příslušenství obdobných staveb může být různého rozsahu, vlastnictví pozemků jiným vlastníkem, státem, je obzvláště pro dálniční odpočívadla běžné. Oceňovaná stavba je celkově v dobrém technickém stavu, není však dlouhodobě užívaná. Segmentem trhu jsou starší objekty, nikoliv moderní novostavby. Ke dni ocenění je poptávka po obdobných stavbách nižší než nabídka. Využití stavby jako objektu občanského vybavení je nejlepším možným využitím oceňované nemovité věci.

Databáze uskutečněných prodejů

Označení	Prodej č. 1	Zdroj	KN - V - 2324/2022 - 408	Datum	01/07/2022
K ₀	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K ₁	Úprava dle polohy stavby		Stavba v obci Rokycany, okres Plzeň, odpočívadlo dálnice D5		
K ₂	Úprava dle pozemků		Prodej stavby na pozemcích jiného vlastníka		
K ₃	Úprava dle technického stavu		Novější objekt v původním stavu, horší technický stav		
K ₄	Úprava dle velikosti objektu		Objekt menšího rozsahu, prostory pro stravování a ubytování, dvě nadzemní podlaží, nepodsklepený objekt, zastavěná plocha všech podlaží 1.860,0 m ²		
K ₅	Úprava dle příslušenství		Standardní vybavení, objekt s restaurací a ubytovacími kapacitami		
K ₆	Úprava dle úvahy znalce		Stavba motelu na dálničním odpočívadle, objekt ke dni prodeje uzavřen, starší prodej		
Celková sjednaná cena			17 750 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 2	Zdroj	KN - V - 3992/2023 - 503	Datum	07/07/2023
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavby v obci Hora Svatého Šebestiána, okres Chomutov, odpočívadlo silnice I. třídy č. 7			
K ₂	Úprava dle pozemků	Převod včetně pozemků souvisejícími se stavbami			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Novější objekty převážně v původním stavu, obdobný technický stav			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Objekty menšího rozsahu, prostory pro stravování a prodejní prostory, dvě nadzemní podlaží, nepodsklepený objekt, zastavěná plocha všech podlaží 1.475,0 m ²			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Standardní vybavení, objekt s restaurací a prodejní prostory			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Stavby restaurace a obchodních prostor na odpočívadle v blízkosti státní hranice, objekt ke dni prodeje funkční, starší prodej			
Celková sjednaná cena			20 000 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 3	Zdroj	KN - V - 8038/2023 - 707	Datum	29/11/2023
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavby v obci Kozlov, okres Jihlava, odpočívadlo dálnice D1			
K ₂	Úprava dle pozemků	Převod včetně pozemků nepřímo souvisejícími se stavbami			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Objekty obdobného stáří převážně v původním stavu, horší technický stav			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Objekty menšího rozsahu, prostory pro stravování a ubytování a benzinová stanice, dvě nadzemní podlaží, nepodsklepený objekt, zastavěná plocha všech podlaží 1.511,0 m ²			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Standardní vybavení, objekt s restaurací a ubytovacími kapacitami a benzinová stanice			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Stavba motelu na dálničním odpočívadle, objekt ke dni prodeje uzavřen a objekt funkční benzinové stanice, starší prodej			
Celková sjednaná cena			36 420 381,00 Kč		



Označení	Prodej č. 4	Zdroj	KN - V - 1371/2024 - 201	Datum	19/02/2024
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavby v obci Miličín, okres Benešov, stavba u odpočívadla na silnici I. třídy č. 3			
K ₂	Úprava dle pozemků	Převod včetně pozemků zastavěné plochy			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Starší objekty převážně v původním stavu, horší technický stav			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Objekty menšího rozsahu, prostory pro stravování a ubytování a obchodní prostor, tři nadzemní podlaží, podsklepený objekt, zastavěná plocha všech podlaží 1.822,0 m ²			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Standardní vybavení, objekt s restaurací a ubytovacími kapacitami			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Stavba hotelu s restaurací a obchodem na odpočívadle silnice první třídy, objekt ke dni prodeje částečně užíván, starší prodej			
Celková sjednaná cena			18 000 000,00 Kč		



Odhad ceny obvyklé metodou porovnání - objekt občanské vybavenosti

Ocenění nemovité věci je provedeno metodou přímého porovnání s databází uskutečněných prodejů obdobných objektů občanské vybavenosti v blízkosti dálnic a významných silnic. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m² zastavěné plochy všech podlaží staveb. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů obdobných staveb získané z katastru nemovitostí.

Pro oceňovanou nemovitou věcí byly určeny následující koeficienty úpravy:

K₁ - koeficient úpravy dle polohy - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, uvedené příklady se nacházejí v různých lokalitách, rozhodujícím faktorem je významnost komunikace, u které se nachází. Posuzovaná nemovitá věc se nachází na odpočívadle dálnice D1 jako nejvytíženější komunikace v České republice, má tedy největší potenciál zákazníků a je na trhu na nejvíce zajímavém místě. Uvedené příklady leží v blízkosti různě významných dálnic případně silnic I. třídy, které jsou z hlediska polohy méně atraktivní. Dopravní dostupnost je pro všechny příklady obdobná s dostatečnými parkovacími možnostmi v místech. Dostupnost občanského vybavení obcí není podstatná.

K₂ - koeficient úpravy dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, oceňovaná stavba není součástí pozemků, tyto spravuje Ředitelství silnic a dálnic s.p., kterému by měl vlastník stavby hradit nájemné. Uvedené příklady jsou stavby obdobně umístěné na pozemcích jiných vlastníků, případně stavby, které jsou součástí pozemků. Uvedené příklady mají stejnou nebo lepší možnost napojení na inženýrské sítě v místech.

K_3 - koeficient úpravy dle technického stavu - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, posuzovaný objekt je v dobrém technickém stavu, ke dni ocenění však dlouhodobě není užívaný s čímž souvisí nutnost nadstandardní údržby a případně opravy technického zařízení budovy. Uvedené příklady jsou stavby různého stáří, převážně v dobrém technickém stavu ale obdobně dlouhodobě neužívané. Technickým stavem se rozumí celkový stav objektu, jelikož u příkladů nelze zjišťovat drobné závady a případné lokální poruchy. Hlavním faktorem je tedy předpokládaná další životnost staveb a případná nutnost okamžitých investic do renovace objektů.

K_4 - koeficient úpravy dle velikosti objektu - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, měrnou jednotkou pro porovnání je zastavěná plocha všech podlaží staveb, absolutní velikost je již zohledněná v přepočtu celkové ceny na jednotkovou cenu. Na trhu obecně platí, že se zvětšujícím se rozsahem, klesá jednotková cena, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně. Jednotková cena staveb výrazně většího rozsahu musí být koeficientem zvětšena, jednotková cena staveb výrazně menšího rozsahu naopak snížena. Toto obdobně platí také pro podlažnost objektů, která má přímou souvislost s množstvím užité plochy staveb. Uvedené příklady jsou převážně dvoupodlažní objekty, částečně nebo zcela podsklepené.

K_5 - koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, příslušenstvím se rozumí hlavně vedlejší stavby a venkovní úpravy, jako zpevněné plochy nebo oplocení pozemků, vybavením pak technické vybavení stavby. Posuzovaná stavba nemá příslušenství, toto je součástí pozemků jiného vlastníka a musí být k objektu pronajato. Stavba má nadstandardní vybavení v podobě vzduchotechniky, velkokapacitní kuchyně a rozsáhlého sociálního zázemí, které je však pro obdobné objekty typické. Kotelna objektu je ke dni ocenění mimo objekt ve stavbě jiného vlastníka.

K_6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespadají do žádné z výše uvedených kategorií. V tomto konkrétním případě je provedena úprava cen u starších prodejších vlivem dlouhodobého zvyšování cen nemovitých věcí. Dále je v tomto koeficientu zohledněno, zda jsou převáděné stavby v provozu, jelikož zavedený provoz má výrazný vliv na cenu obdobných staveb.

Určení ceny objektu občanské vybavenosti č.p. 56 v k.ú. Střechov nad Sázavou metodou porovnání											
Označení	Cena	ZP	K ₀	JC _R	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	JC _U
	Kč	m ²		Kč/m ³							Kč/m ²
Prodej č. 1	17 750 000,00	1 860,0	1,00	9 543,01	1,03	1,00	1,10	0,98	1,00	1,05	11 125,79
Prodej č. 2	20 000 000,00	1 475,0	1,00	13 559,32	1,10	0,85	0,95	0,97	0,95	0,93	10 321,71
Prodej č. 3	36 420 381,00	1 511,0	1,00	24 103,50	1,00	0,95	1,10	0,97	0,80	0,83	16 223,19
Prodej č. 4	18 000 000,00	1 822,0	1,00	9 879,25	1,15	0,90	1,15	0,98	0,95	0,97	10 619,00
Průměr základních upravených jednotkových cen										Kč/m ²	12 072,42
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny										Kč/m ²	2 413,63
Grubbsův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05											Vyhovuje
Celková zastavěná plocha všech podlaží stavby dle evidence										m ³	2 650,90
Spodní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	25 604 000,00
Horní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	38 401 000,00
Průměrná odhadovaná cena oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	32 003 000,00
Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku										
ZP	Zastavěná plocha všech podlaží staveb										
K ₀	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje K ₀ = 1,00; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky										
JC _R	Jednotková cena po redukci objektivizačním koeficientem na pramen ceny										
JC _U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$										
K ₁	Koeficient úpravy dle polohy stavby										
K ₂	Koeficient úpravy dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku										
K ₃	Koeficient úpravy dle technického stavu stavby										
K ₄	Koeficient úpravy dle velikosti objektu										
K ₅	Koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby										
K ₆	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce										

Obvyklá cena posuzované nemovité věci, tedy objektu občanského vybavení se dle metody porovnání ke dni ocenění pohybuje v rozmezí 25.604.000,00 Kč až 38.401.000,00 Kč. Obvyklá cena metodou porovnání je tedy určena jako statisticky nejpravděpodobnější hodnota 32.003.000,00 Kč.

4. 3. 5. Výnosová metoda

Analýza trhu

Pronájem obdobných objektů občanského vybavení je poměrně běžný, vlastníci obdobných staveb běžně nejsou provozovateli zařízení. Jelikož však v současné době není provozován žádný funkční registr, ve kterém by soukromé subjekty dobrovolně uváděli uzavřené nájemní smlouvy, nedá se pro zjištění obvyklé výše nájemného zajistit dostatečné množství ověřených údajů o uzavřených nájmech.

Veřejná nabídka pronájmu obdobných prostor navíc na trhu téměř neexistuje, stavba je svou polohou určena pro specifický účel podnikání a její srovnání s nabídkou pronájmů jiných prostor pro obdobné účely, stravování a ubytování, je téměř nemožné. Cena metodou výnosovou tedy ke dni ocenění nelze objektivně určit.

4. 3. 6. Závěrečná analýza tržní hodnoty

V závěrečné analýze je zhodnocena kontribuce jednotlivých metod k výsledné hodnotě. Tato je závislá zároveň na typu oceňované nemovité věci a na rozvinutosti trhu s nimi v místě, tedy jsou-li obdobné nemovité věci v místě obchodovány nebo pronajímány. Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovité věci je proveden na základě cen vypočtených metodou nákladovou a porovnávací.

Jedná se o objekt občanské vybavenosti se specifickou funkcí, se kterými není v místě dostatečně rozvinutý trh vlivem jejich celkově malého množství. Cena, zjištěná porovnávací metodou odráží nejlépe aktuální stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po obdobném druhu majetku. Údaje o uskutečněných prodejkách pochází z věrohodného zdroje, katastru nemovitostí. Hlavním nedostatkem užit

metody je výběr vzorků z různých, i když srovnatelných, lokalit a zároveň výběr i starších uskutečněných prodejů, stáří až tří let, jelikož prodeje obdobných staveb nejsou časté. Z těchto důvodů je odhadu ceny nemovité věci metodou porovnání přisouzena váha 70 %.

Předmět ocenění je typ majetku, který je na trhu pronajímán, nájemní smlouvy však nejsou veřejně dostupné, zároveň jde o specifické prostory jejichž nabídka pronájmu na trhu prakticky neexistuje. Z těchto důvodů nebylo možné odhad ceny metodou výnosovou provést.

Metoda nákladová je pro tržní ocenění předmětu ocenění poměrně vhodná, jedná se o relativně moderní objekt, lze tedy poměrně dobře odhadnout reprodukční náklady stavby. Obtížné je přesně určit poměr uplatnění nákladů na současném trhu v místě, což je obecně hlavním nedostatkem nákladové metody. Z tohoto důvodu je tedy odhadu ceny nemovité věci metodou nákladovou přisouzena váha 30 %.

Užití více metod a jejich kombinace slouží jako korektor nedostatků odhadů cen jednotlivými metodami. Výsledný odhad tržní hodnoty tak zohledňuje všechny užité přístupy k ocenění nemovité věci.

Vyhodnocení tržní hodnoty posuzované nemovité věci			
	Cena (Kč)	Váha	Vážený průměr (Kč)
Metoda porovnávací	32 003 000,00	70%	22 402 100,00
Metoda výnosová	0,00	0%	0,00
Metoda nákladová	35 406 392,89	30%	10 621 917,87
Odhad tržní hodnoty			33 024 017,87

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů dospěl znalec k odhadu tržní hodnoty oceňované nemovité věci, objektu občanské vybavenosti č.p. 56 ve výši 33.024.000,00 Kč.

4. 4. Určení zjištěné ceny nemovité věci dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Dle § 1c výše uvedené vyhlášky je při určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty nemovité věci také nutno určit cenu zjištěnou.

4. 4. 1. Ocenění budovy dle § 12

Druh stavby:

budova pro ubytování a stravování, zděný objekt, částečně podsklepená stavba, stanová a plochá střecha

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby			
Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. Podzemní podlaží - aku. nádrž	97,20	4,85	471,42
1. Podzemní podlaží	767,80	3,25	2 495,35
1. Nadzemní podlaží	1 579,90	3,35	5 292,67
2. Nadzemní podlaží	206,00	2,85	587,10
Zastřešení	-	-	1 190,00
Průměrná zastavěná plocha	PZP	883,63	m²
Průměrná výška podlaží	v	3,34	m
Obestavěný prostor celkem	OP	10 036,54	m³

Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P ₁	Situace na dílčím trhu	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,02
P ₂	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílný vlastní	-0,03
P ₃	Změny v okolí	II.	Stabilizované území	0,00
P ₄	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
P ₅	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
P ₆	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně	1,00
P ₇	Význam obce	IV.	Ostatní obce	0,90
P ₈	Poloha obce	VII.	V ostatních případech	0,80
P ₉	Občanská vybavenost obce	II.	Základní vybavenost	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1+EP_1)$		I_T 0,6840
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
P ₁	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro obchod	0,65
P ₂	Převažující zástavba v okolí	IV.	Bez zástavby	-0,01
P ₃	Poloha pozemku v obci	IV.	Části nesrostlé s obcí	-0,03
P ₄	Možnost nap. na inž. sítě v obci	II.	Lze napojit na některé sítě v obci	-0,08
P ₅	Občanská vybavenost v okolí	III.	Občanská vybavenost obce není dostupná	-0,02
P ₆	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Zpevněný příjezd, parkování na komunikaci	0,00
P ₇	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 200 m do 1000 m od pozemku	-0,03
P ₈	Komerční využitelnost	IV.	Stavba s komerční využitelností	0,10
P ₉	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P ₁₀	Nezaměstnanost	III.	Nižší než průměr v kraji	0,00
P ₁₁	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Odpočívadlo dálnice D1	0,15
Index polohy		$I_P = P_1 * (1+EP_1)$		I_P 0,7020

Ocenění budovy dle § 12 vyhlášky

Objekt občanské vybavenosti č.p. 56 na pozemku parcelní číslo st. 262 v katastrálním území Střechov nad Sázavou				
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky			typ budovy	G
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m ²	2 710,00
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky		K ₁	-	0,939
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží		K ₂	0,92+6,6 / PZP	0,927
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží		K ₃	2,1 / v+0,3	0,929
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	10 036,54
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K ₅	-
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K ₄	-
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandardní provedení, N = nadstandardní provedení, B = konstrukce neuvedené)		
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl
1	Základy	Betonové pásy, izolované	S	0,06300
2	Svislé konstrukce	Cihelné zdivo	S	0,15000
3	Stropy	Nespalné	S	0,08200
4	Zastřešení	Dřevěný krov, pultová střecha	S	0,06100
5	Krytiny střech	Keramické tašky a živičná krytina	S	0,02700
6	Klempířské konstrukce	Z plechu, kompletní	S	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	Omitky štukové	S	0,07100
8	Úpravy venkovních povrchů	Strukturovaná probarvená omítka	N	0,03200
9	Vnitřní obklady keramické	Keramické obklady ve standardním rozsahu	S	0,03100
10	Schody	Železobetonové	S	0,02800
11	Dveře	Na bázi dřevních hmot, ocelové zárubně	S	0,03800
12	Vrata	Neuvažují se	-	0,00000
13	Okna	Hliníková a plastová	N	0,05900
14	Povrchy podlah	Cementový potěr, teraco, dlažba, koberce	S	0,03300
15	Vytápění	Ústřední, kotelná mimo objekt	P	0,04900
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,05800
17	Bleskosvod	Ano	S	0,00300
18	Vnitřní vodovod	Rozvody SV i TUV	S	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	Ano	S	0,03200
20	Vnitřní plynovod	Ano	S	0,00300
21	Ohřev teplé vody	Zásobníky s cirkulací	S	0,02200
22	Vybavení kuchyní	Velkokuchyně, zcela vybavená	S	0,01800
23	Vnitřní hygienické zařízení	Sociální zázemí pokojů i restaurace	S	0,04300
24	Výtahy	Nákladní výtah kuchyně	S	0,01400
25	Ostatní	VZT, systém zabezpečení	S	0,04400
26	Instalační prefabrikovaná jádra	Neuvažuje se	-	0,00000
Celkem				1,00000
Koeficient vybavení stavby		K ₄	1+(0,54*Σn _i)	1,02268
Základní jednotková cena upravená		ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₄ * K ₅ * K ₁	ZCU	Kč/m ²
Koeficient úpravy ceny stavby		I _T * I _P (dle pozemku)	pp	-
Opotřebení stavby		o	-	33,00%
Cena stavby celkem		OP * ZCU * pp * (1-(o/100))	CB	Kč

4. 4. 2. Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.			
Objekt	Katastrální území	Podíl	Cena zjištěná (Kč)
§ 12 Budova občanské vybavenosti	Střechov nad Sázavou	1	21 721 384,12
Zjištěná cena nemovitých věcí celkem (zaokrouhleno)			21 721 380,00

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na listu vlastnictví č. 182, tedy objekt občanské vybavenosti č.p. 56 na pozemku parcelní číslo st. 262 (jiný vlastník) v katastrálním území Střechov nad Sázavou, obci Trhový Štěpánov, okrese Benešov.

Tržní hodnota nemovité věci ke dni ocenění činí 33.024.000,00 Kč.

Cena zjištěná nemovité věci ke dni ocenění činí 21.721.380,00 Kč.

5.2. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení tržní hodnoty byla použita metoda nákladová a porovnávací.

Zdrojem dat pro metodu nákladovou byla metodika ocenění nákladovou metodou z oceňovací vyhlášky a cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2025. Zdrojem dat pro metodu porovnání byla databáze uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, sestavená z uskutečněných prodejů s uvedenými cenovými údaji v katastru nemovitostí v různých lokalitách v posledních třiceti šesti měsících. Při sestavování databáze byly vyřazeny ceny, které dle dostupných údajů nasvědčovali působení mimořádných okolností nebo zvláštní obliby při prodeji.

Výsledky jednotlivých metod se blíží, liší se však jejich vliv na odhadovanou tržní hodnotu nemovité věci. Zatímco lze předpokládat, že metoda porovnání nejlépe odráží stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po daném druhu majetku, metoda nákladová je horší indikací tržní hodnoty, která trpí na problém určení uplatnění nákladů na trhu v místě, které může být velmi subjektivní.

Výsledky z jednotlivých metod byly dle odborné úvahy znalce, na základě výše uvedeného, statisticky vyhodnoceny a byla určena tržní hodnota (vážený průměr) nemovité věci. Výsledek byl zaokrouhlen.

Předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti užívaného jako motorest s možností ubytování na odpočívadle dálnice D1, tedy ve velmi atraktivní lokalitě pro obdobné stavby. Obdobné objekty občanského vybavení jsou běžně obchodovány, vzhledem ke svému omezenému množství na trhu však ne příliš často. Jedná se o starší objekt, v dobrém technickém stavu se zanedbanou údržbou. Stavba je uzpůsobena pro specifické účely, krátkodobé ubytování a stravování. Objekt je pro tyto účely nadstandardně vybaven, vnitřní vybavení je však stejně jako celá stavba dlouhodobě neužívané se zanedbanou údržbou. Stavba je nadstandardního rozsahu, situovaná v nejatraktivnější lokalitě pro obdobné účely. Objekt stojí na pozemku ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic s.p., stejně tak jako příjezdové komunikace a některé nutné příslušenství, jako kotelna umístěná v budově jiného vlastníka. Ke dni ocenění není vlastníkově hrazen nájem, a jeho výše se nepodařila v průběhu ocenění zjistit. Stavba není ke dni ocenění dlouhodobě užívaná, a dle sdělení zástupce vlastníka je odpojená od inženýrských sítí. S uvedením objektu do provozu se tak pojí další náklady na zásadní údržbu o opravy veškerého technického zařízení budovy. Pro objekt byla vyřízena částečná změna užívání pro provoz herny, jako potencionální další druh provozu v objektu.

5.3. Kontrola postupu

Znalec při zjištění ceny sebral všechna dostupná data o nemovité věci z veřejně dostupných databází a archivu stavebního úřadu a kriticky vyhodnotil informace poskytnuté zástupcem vlastníka. Následně byl proveden výpočet ceny stavby nákladovou metodou. Dále znalec sebral data o prodeji relevantních obdobných nemovitých věcí, objektů občanské vybavenosti, v širší lokalitě v delším časovém

intervalu. Z těchto dat byla metodou porovnání vyhodnocena cena posuzované nemovité věci. V souladu s § 1a odstavcem 2) písmene a) vyhlášky bylo užito minimálně tří příkladů uskutečněných prodejů. Ceny vypočtené jednotlivými metodami byly analyzovány a byla z nich vyhodnocena tržní hodnota nemovité věci. Následně byla dle metodiky vyhlášky k provádění zákona o oceňování majetku vypočtena také cena zjištěná ke dni ocenění.

5. 4. Podmínky správnosti závěru

Uvedené závěry platí za předpokladu, že podklady a informace dodané zadavatelem a informace evidované v katastru nemovitostí a archivu stavebního úřadu jsou úplné a správné.

6. ZÁVĚR

Tržní hodnotu posuzované nemovité věci zapsané na **listu vlastnictví č. 182**, tj. pozemku **objektu občanské vybavenosti č.p. 56** na pozemku parcelní číslo st. 262 v katastrálním území Střechov nad Sázavou, obci Trhový Štěpánov, okrese Benešov, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění určuji ve výši:

33.024.000,00 Kč

Slovy: třicettřímilionůdvacetčtyřitisíc korun českých

Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjatý s ohledem na poměr k věci ani vůči osobám zúčastněným v řízení.

Odměna znalce byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 056943/2025.

V Brně dne 26. 08. 2025

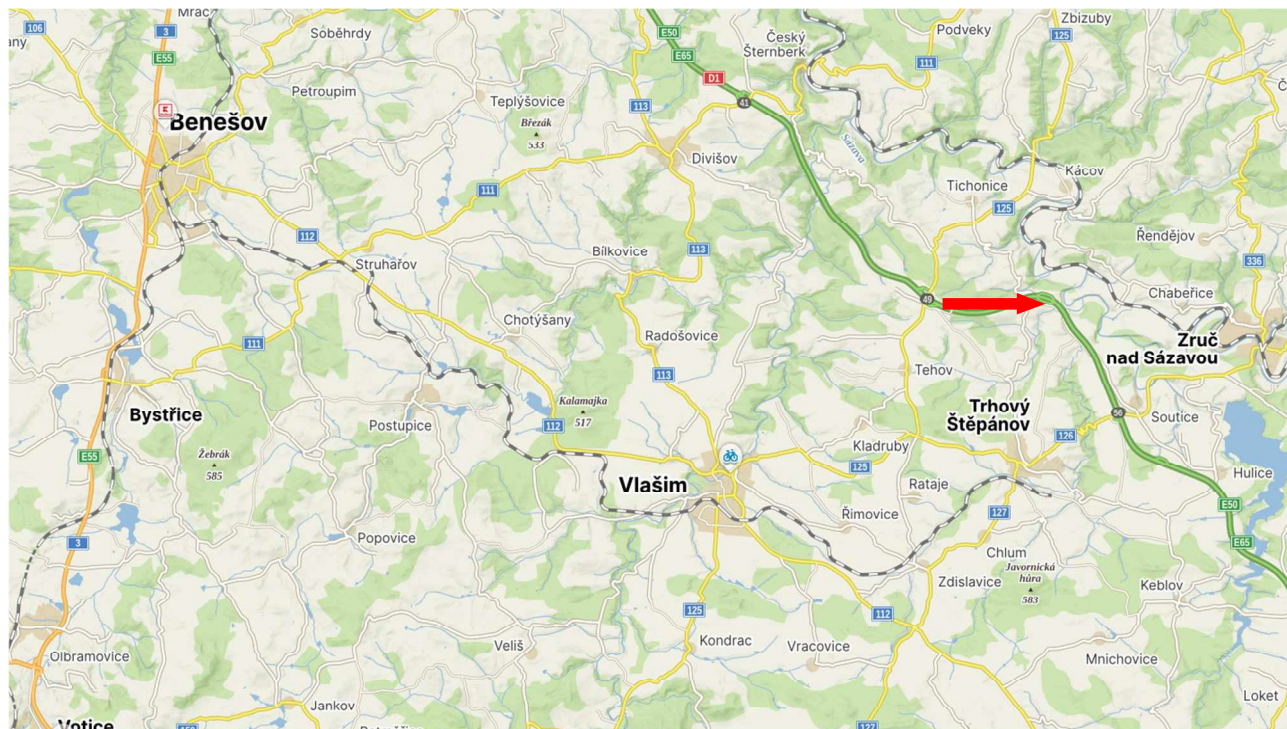
Ing. Michal
Hradil

Digitálně podepsal
Ing. Michal Hradil
Datum: 2025.08.26
08:30:13 +02'00'

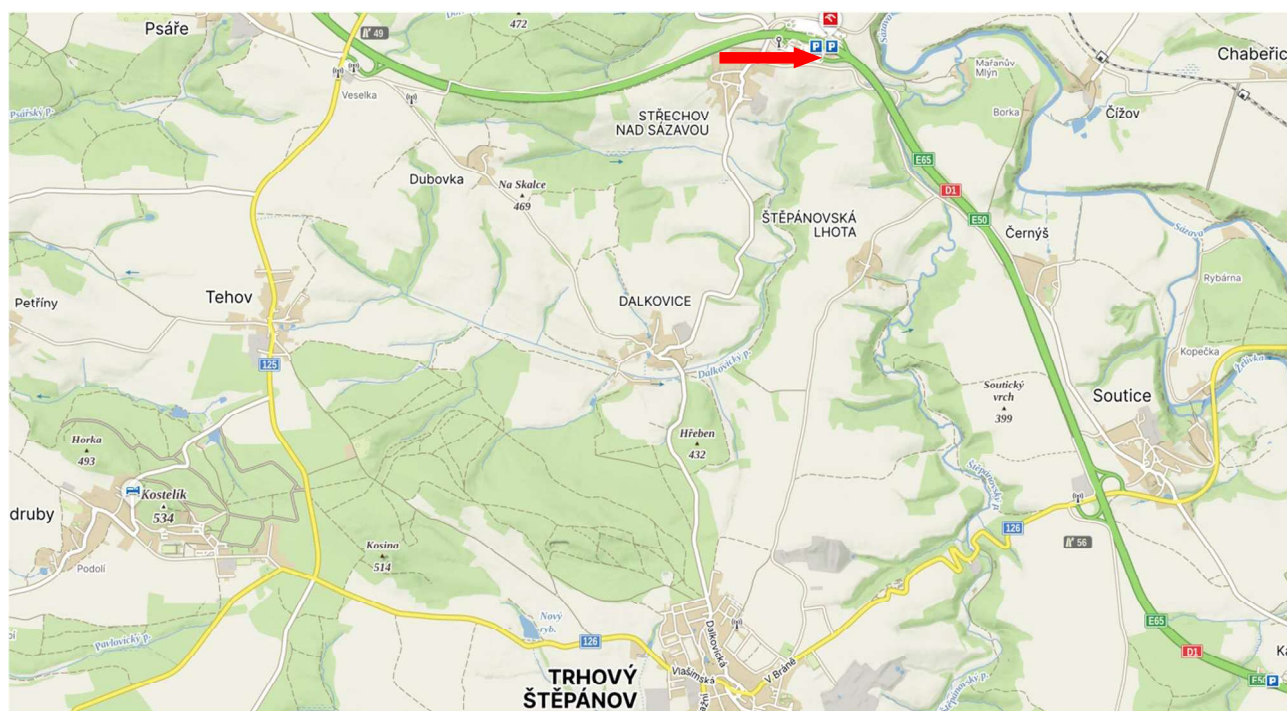
Vypracoval: Ing. Michal Hradil

7. Přílohy znaleckého posudku č. 056943/2025

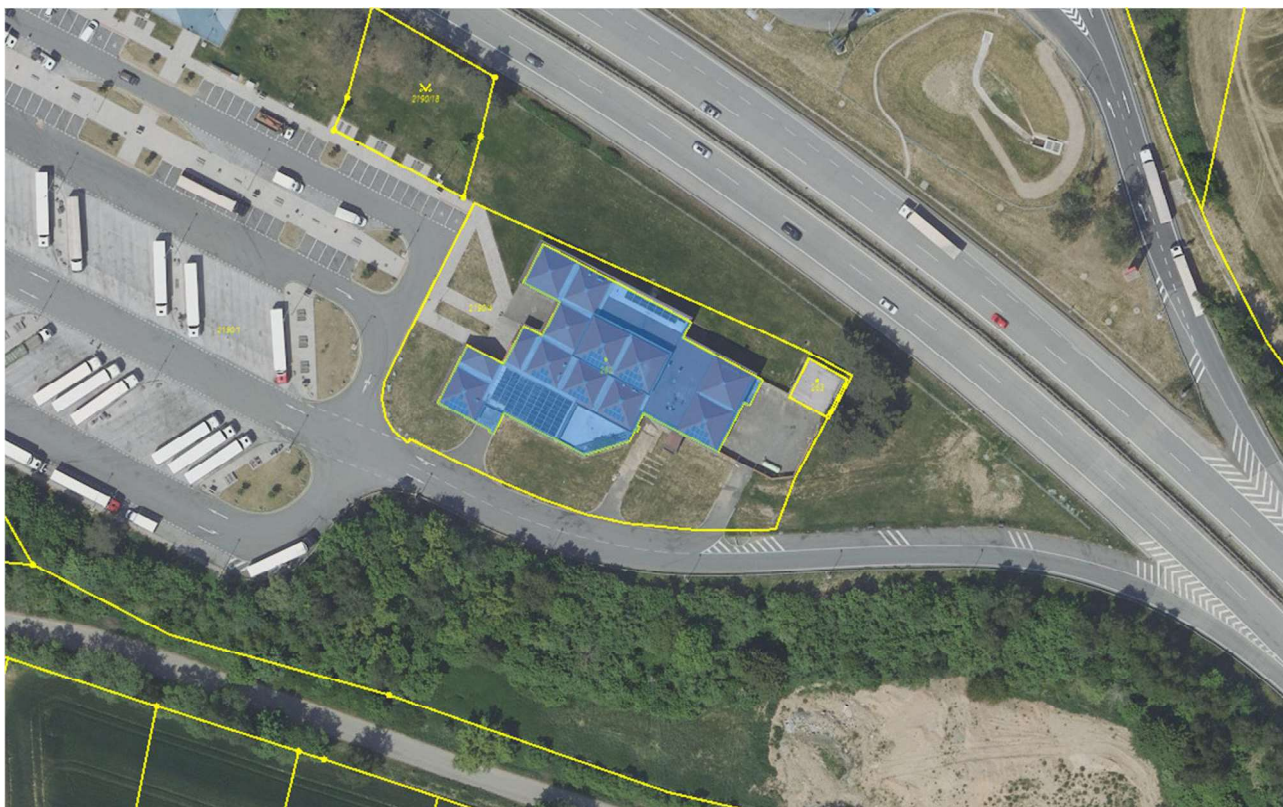
7.1. Mapové podklady



Umístění oceňované nemovité věci v mapě širšího okolí.



Umístění oceňované nemovité věci v mapě obce.



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz podložená ortofotem, s pozemkem parcelní číslo st. 262 v katastrálním území Střechov nad Sázavou, obci Trhový Štěpánov, okrese Benešov.

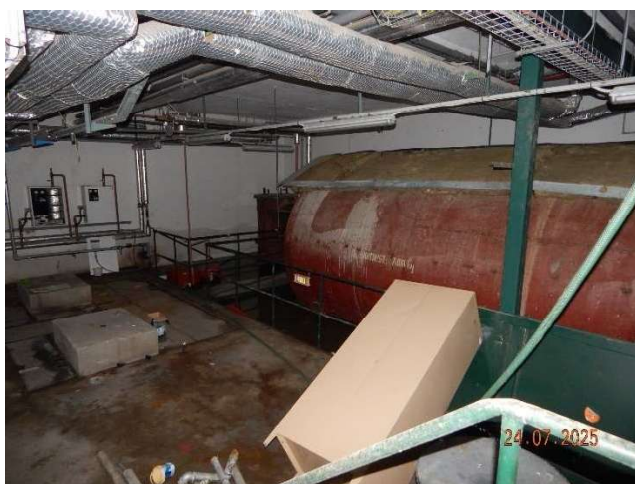
7. 2. Fotodokumentace



Pohled na objekt občanské vybavenosti č.p. 56 v obci Trhový Štěpánov, místní části Střechov nad Sázavou.



Pohled na objekt občanské vybavenosti č.p. 56 v obci Trhový Štěpánov, místní části Střechov nad Sázavou.



Technické zázemí v suterénu objektu občanské vybavenosti č.p. 56.



Převážná plocha prvního nadzemního podlaží slouží jako stravovací zařízení včetně zázemí hromadné kuchyně.



Objekt obsahuje rozsáhlé sociální zázemí v souvislosti s umístěním na dálničním odpočívadle.



Část ubytovací kapacity je řešena jako pokoje s vlastním sociálním zázemím.



Část ubytovací kapacity je bez sociálních zázemí, které jsou řešeny jako společné, přístupné ze společné chodby.

Zbytek fotodokumentace uložen v archivu znalce.

7. 3. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2025 11:35:02			
Vyhoveno bezúplatně dalkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.:169EX 113025 pro Soudní exekutor Leskojan Jirí, JUDr. et Mgr.			
Okres: C20201 Benešov			
Kat.území: 757411 Střechov nad Sázavou			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
Obec: 530816 Trhový Štěpánov			
List vlastnictví: 182			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
Typ vztahu			
o. NENK-PROFR-ZSN/1. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2023 13:40:02.			
Zápis proveden dne 12.10.2023; uloženo na prac. Benešov			
V-6668/2023-201			
Související zápisy			
Zároveň neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázahu zcizení a zatížení			
o. NENK-PROFR-ZSN/1. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2023 13:40:02.			
Zápis proveden dne 12.10.2023; uloženo na prac. Benešov			
V-6668/2023-201			
Související zápisy			
Zároveň zástavního věřitele nepožádat c výmaz zástav. práva			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázahu zcizení a zatížení			
o. NENK-PROFR-ZSN/1. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2023 13:40:02.			
Zápis proveden dne 12.10.2023; uloženo na prac. Benešov			
V-6668/2023-201			
o Zázahu zcizení a zatížení			
po dobu trvání zástavního práva			
Oprávnění pro			
Investcrowns s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodulky, 15900			
Praha 5, RČ/ICO: 08672181			
Povinnost k			
Stavba: Střechov nad Sázavou, č.p. 56			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázahu zcizení a zatížení č.			
NENK-PROFR-ZSN/1. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2023 13:40:02. Zápis			
proveden dne 12.10.2023; uloženo na prac. Benešov			
V-6668/2023-201			
Pořadí k 13.09.2023 13:40			
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu			
Existující, neuhrazené danové povinnosti ve výši 300.000 Kč.			
- povinný: Property FR s.r.o., IČO: 13401558			
Oprávnění pro			
Česká republika, RČ/ICO: 00000001-001, výkonává:			
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci			
1685/17, Nusle, 14021 Praha			
Povinnost k			
Stavba: Střechov nad Sázavou, č.p. 56			
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro			
Středočeský kraj, Úzp v Příbrami č.j.-1808208/2025 /2180-81542-201973 ze dne			
16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 16:00:38. Zápis			
proveden dne 09.05.2025; uloženo na prac. Benešov			
V-3000/2025-201			
Pořadí k 16.04.2025 16:00			
Související zápisy			
Zároveň nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh			
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro			
Středočeský kraj, Úzp v Příbrami č.j.-1808208/2025 /2180-81542-201973 ze dne			
16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 16:00:38. Zápis			
Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR			
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.			
strana 2			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2025 11:35:02			
Vyhoveno bezúplatně dalkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.:169EX 113025 pro Soudní exekutor Leskojan Jirí, JUDr. et Mgr.			
Okres: C20201 Benešov			
Kat.území: 757411 Střechov nad Sázavou			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
Obec: 530816 Trhový Štěpánov			
List vlastnictví: 182			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
Typ vztahu			
A Vlastník, jiný oprávněný			
Vlastnické právo			
Property FR s.r.o., Střechov nad Sázavou 56, 25763			
Trhový Štěpánov			
Podíl			
19401558			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy			
Způsob využití Na parcele			
Způsob ochrany			
Střechov nad Sázavou, obč.vyb			
St. 262, IV 151			
č.p. 56			
B Nemovitosti			
Bi Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B			
- Bez zápisu			
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů			
Typ vztahu			
o Věcné břemeno (podle listiny)			
umístění fotovoltaické elektrárny na střeše, právo provozování výroby elektřiny,			
včetně práva údržby, oprav a rekonstrukce fotovoltaické elektrárny			
na dobu určitou do 31.12.2042			
Oprávnění pro			
Galvena Energo, s.r.o., Za Olšávkou 365, Sady, 68601			
Uherské Hradiště, RČ/ICO: 27919421			
Povinnost k			
Stavba: Střechov nad Sázavou, č.p. 56			
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni			
03.12.2012.			
V-6383/2012-201			
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
o Zástavní právo smluvní			
dle smlouvy č. NENK-PROFR-ZSN/1			
existující pohledávka na splacení dluhu ve výši 13 563 000 Kč a příslušenství			
budoucí pohledávka určená druhem a dobou vzniku do celkové výše 40 168 000 Kč do			
31.8.2034			
Oprávnění pro			
Investcrowns s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodulky, 15900			
Praha 5, RČ/ICO: 08672181			
Povinnost k			
Stavba: Střechov nad Sázavou, č.p. 56			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázahu zcizení a zatížení č.			
NENK-PROFR-ZSN/1. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2023 13:40:02. Zápis			
proveden dne 12.10.2023; uloženo na prac. Benešov			
V-6668/2023-201			
Pořadí k 13.09.2023 13:40			
Související zápisy			
Zároveň nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázahu zcizení a zatížení			
Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR			
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.			
strana 1			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2025 11:35:02	
Okres: CZ0201 Benešov	Obec: 530816 Trhový Štěpánov
Kat.území: 757411 Střechov nad Sázavou	List vlastnictví: 182
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
<i>Listina</i>	
Property FR s.r.o., Střechov nad Sázavou 56, 25763 Trhový Štěpánov	
RČ/IČO: 19401558	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.	
Výhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Výhotoveno: 15.07.2025 11:53:38	
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/ .	
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2025 11:35:02	
Okres: CZ0201 Benešov	Obec: 530816 Trhový Štěpánov
Kat.území: 757411 Střechov nad Sázavou	List vlastnictví: 182
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
<i>Typ vztahu</i>	
proveden dne 09.05.2025; uloženo na prac. Benešov	
V-3000/2025-201	
<i>Související zápisy</i>	
Závazek nemožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
<i>Listina</i> Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚřP v Příbrami č.j.-1808208/2025 /2180-81542-201973 ze dne 16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 16:00:38. Zápis proveden dne 09.05.2025; uloženo na prac. Benešov	
V-3000/2025-201	
<i>D Poznámky a další obdobné údaje</i>	
<i>Typ vztahu</i>	
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, IL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1	
<i>Povinnost k</i>	
Property FR s.r.o., Střechov nad Sázavou 56, 25763 Trhový Štěpánov, RČ/IČO: 19401558	
<i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 1130/25-9 ze dne 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2025 20:04:16. Zápis proveden dne 10.03.2025; uloženo na prac. Praha	
Z-10957/2025-101	
<i>Související zápisy</i>	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
povinný: Property FR s.r.o., IČO 19401558	
<i>Povinnost k</i>	
Stavba: Střechov nad Sázavou, č.p. 56	
<i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, IL.M., soudní exekutor 189 EX-1130/2025 -11 ze dne 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2025 20:04:17. Zápis proveden dne 11.03.2025; uloženo na prac. Benešov	
Z-1367/2025-201	
<i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 189 EX-1130/2025 -11. Právní moc ke dni 23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2025 20:06:16. Zápis proveden dne 27.05.2025; uloženo na prac. Benešov	
Z-2771/2025-201	
<i>Plomby a upozornění - Bez zápisu</i>	
<i>E Nabyvací tituly a jiné poklady zápisu</i>	
<i>Listina</i>	
o Salouva kupní ze dne 20.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 17:09:27. Zápis proveden dne 28.07.2023.	
V-4882/2023-201	
<i>Pro:</i>	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201. strana 3	