

## Znalecký posudek č. 6085-68/2024

o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě a zjištěné ceně nemovitých věcí – **pozemek parc.č. st. 152, jehož součástí je objekt č.p. 1 – Zámecký hotel Chlum u Třeboně, příslušenství a pozemky zapsané na LV č. 813 pro katastrální území Chlum u Třeboně - katastrální území a obec Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský– zapsaných na listu vlastnictví č. 813.**

---

Posudek zpracoval: Ing. Martin Polepil, Dvořákova 705, 360 17 Karlovy Vary

Posudek obsahuje 40 stran textu vč. příloh a titulního listu a předává se ve 2 vyhotoveních.



Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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. a č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 10.07.2024 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Martin Polepil  
Dvořákova 705  
360 17 Karlovy Vary  
telefon: 603263718, 353561089  
e-mail: mpolepil@seznam.cz

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitosti).

V Karlových Varech dne 16.08.2024

**pozemek parc.č. st. 152, jehož součástí je objekt č.p. 1 – Zámecký hotel Chlum u Třeboně, příslušenství a pozemky zapsané na LV č. 813 pro katastrální území Chlum u Třeboně - katastrální území a obec Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský – zapsaných na listu vlastnictví č. 813**

**Budoucí stav - celková rekapitulace vč. DPH 12 % (total recapitulation – future state, recap overall including value added tax)**

Věcná cena (Konstruktion 195,00 mil. CZ value) Bauwertpreis Z toho pozemky (grounds, lands) 119,4 mil. CZK	195,00 mil. Kč
Reprodukční cena staveb (reproduktion 120,50 mil. CZ value), Reproduktionpreis	120,50 mil. Kč
Porovnávací hodnota (Comparative 255,80 mil. CZK value), Vergleichwert	255,80 mil. Kč
Výnosová hodnota (profitable 322,40 mil. CZK value), Ertragswert	302,40 mil. Kč
<b>Tržní hodnota (Market 286,90 mil. CZK value), Marktwert, Verkehrswert</b>	<b>286,90 mil. Kč</b>

## A. Zadání

### A. Vstupní a identifikační údaje

#### A. 1. Základní údaje

##### 1.1. Objednatel posudku :

Castle d'Este s.r.o., Chlum u Třeboně 1, Chlum u Třeboně, IČ: 21111979

##### 1.2. Účel posudku :

Úkolem znalce je

1) „Uřčit zjištěnou a obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí: pozemek parc.č. st. 152, jehož součástí je objekt č.p. 1 – **Zámecký hotel Chlum u Třeboně**, příslušenství a pozemky zapsané na LV č. 813 pro katastrální území Chlum u Třeboně - katastrální území a obec Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský– zapsaných na listu vlastnictví č. 813, pro účely objednatele“

##### 1.3. Vlastník předmětu ocenění :

### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 813					
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0313 Jindřichův Hradec		
Obec:	546461 Chlum u Třeboně	Katastrální území:	651630 Chlum u Třeboně		
Ulice:	Chlum u Třeboně	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
PO	IČO: 21111979	Castle d'Este s.r.o.	Chlum u Třeboně 1, 37804	1 / 1	
			Chlum u Třeboně		
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Chlum u Třeboně		Rodinný dům	na pozemku p.č. st. 152		ANO
Pozemky					
St. 152	Stavební parcela	Parcela KN	1 220 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1175	Stavební parcela	Parcela KN	3 041 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1269	Stavební parcela	Parcela KN	67 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
1478/2	Pozemková parcela	Parcela KN	370 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 994 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/2	Pozemková parcela	Parcela KN	20 853 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/3	Pozemková parcela	Parcela KN	1 644 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/4	Pozemková parcela	Parcela KN	6 719 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/5	Pozemková parcela	Parcela KN	2 114 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/6	Pozemková parcela	Parcela KN	3 121 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/8	Pozemková parcela	Parcela KN	1 043 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/11	Pozemková parcela	Parcela KN	27 766 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/12	Pozemková parcela	Parcela KN	7 103 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/13	Pozemková parcela	Parcela KN	15 799 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/28	Pozemková parcela	Parcela KN	1 546 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1480/29	Pozemková parcela	Parcela KN	18 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1560/1	Pozemková parcela	Parcela KN	31 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1560/2	Pozemková parcela	Parcela KN	293 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1560/4	Pozemková parcela	Parcela KN	127 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1561	Pozemková parcela	Parcela KN	4 671 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1563	Pozemková parcela	Parcela KN	704 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1564/3	Pozemková parcela	Parcela KN	29 722 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1564/9	Pozemková parcela	Parcela KN	724 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1564/14	Pozemková parcela	Parcela KN	3 989 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1568/1	Pozemková parcela	Parcela KN	24 500 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	

1568/2	Pozemková parcela	Parcela KN	881 m <sup>2</sup>	ostatní plocha
1568/3	Pozemková parcela	Parcela KN	1 870 m <sup>2</sup>	ostatní plocha
1574	Pozemková parcela	Parcela KN	3 180 m <sup>2</sup>	ostatní plocha
1828/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 836 m <sup>2</sup>	ostatní plocha

## B. Výčet podkladů

### 1. Doklady a podklady pro vypracování posudku, zdroj dat, výčet, sběr dat, postup znalce při výběru zdrojů dat, způsob ověření

výpis z KN LV č. 813

kopie katastrální mapy

informace vlastníka nemovitosti, předané podklady vlastníkem, informace o rozsahu prováděných prací a rekonstrukci, záměr investora

odborná literatura znalce, vlastní inf.databáze znalce, internetové stránky, informace realitních kanceláří, databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářená členy AZO ČR, uveřejněné výsledky obecného trendu vývoje cen a nájmu nemovitostí, cenové údaje KÚ, odborná literatura, cenová mapa (Octopus Pro)

záznam znalce z vlastního průzkumu trhu

vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen „vyhl.“)

Zákon č. 151/1997 Sb. v aktuál.znění („zákon“)

odborná literatura

historické zdroje a prameny, internetové stránky

osobní prohlídka a zaměření znalcem dne 20.04.2021, 10.11.2023, 10.07.2024, k datu 10.07.2024  
posudek zpracován

záznam z místního šetření, záznam z fyzického zaměření, fotodokumentace (příloha, archiv znalce)

## C. Nález

### 3. Identifikace nemovitostí - předmět posudku

Po prohlídce a zaměření a prostudováním podkladů je konstatováno, že se jedná o svým způsobem jedinečnou a celkem nestandardní nemovitost barokního zámku, který již neslouží původnímu účelu (zámek), v posledních letech sloužil různým účelům (viz popis), ke dni ocenění užíváný, po rekonstrukci a adaptaci na hotelový komplex dle záměru vlastníka.

Stavební povolení nepředloženo, rovněž nepředloženo vyjádření odboru památkové péče stavebního úřadu.

LV č. 813

**Název předmětu ocenění:** pozemek parc.č. st. 152, jehož součástí je objekt č.p. 1 - Zámek Chlum u Třeboně, příslušenství a pozemky zapsané na LV č. 813 pro katastrální území Chlum u Třeboně

**Adresa předmětu ocenění:** Chlum u Třeboně 1  
378 04 Chlum u Třeboně

**Kraj:** Jihočeský  
**Okres:** Jindřichův Hradec  
**Obec:** Chlum u Třeboně

Katastrální území: Chlum u Třeboně  
 Počet obyvatel: 1.885  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2.297,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Třeboň	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{868,00 \text{ Kč/m}^2}$

### Obsah

1. Objekt č.p. 1 - Zámek Chlum u Třeboně
2. Ostatní
3. Pozemky na LV č. 813
  - 3.1. Oceňované pozemky
  - 3.2. Porosty

## **B. Majetkoprávní, územní a technická charakteristika zjištěná dle skutečnosti na základě místního šetření, předložených a získaných podkladů a dokladů**

### **B. 1. Majetkoprávní charakteristika**

Vlastnictví zapsáno na LV č. 813. Znalec provedl porovnání údajů zapsaných v LV se skutečností, skutečnost odpovídá zaps. údajům, není zapsáno omezení vlastnických práv s výjimkou uvedených. Nemovitosti: beze změn, v souladu s územním plánem obce. Objekt není rozdělen na jednotky ve smyslu Byt.zákona (z.č. 72/1994 Sb.ve znění p.p.) nebo NOZ.

Ocenění se provádí dle skutečnosti.

Údaje o provedených rekonstrukcích, stáří, stavu, údržbě a opravách čerpány z informací objednatele, historických pramenů a SHP, vl.stavebně technický průzkum (vizuální prohlídka) a uvedené podklady.

Po prohlídce a prostudováním podkladů je konstatováno, že se jedná o svým způsobem jedinečnou NV, navzájem propojenou, užívanou jako celek, po rekonstrukci využívanou jako hotel.

Objekt je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Seznamu rejst.č. ÚSKP 468 75/3-1934.

Oceňované nemovitosti jsou dle odborného názoru odhadce vhodné a prokazatelně obchodovatelné v dané lokalitě. Jejich ceny jsou obvyklé a reálné, v rámci možností zjištění, doložitelné.

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné; faktický a právní stav nemovitosti je souladný; nemovitosti jsou evidovány v KN.

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

Nemovitost tvoří funkční celek.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1720	Díličí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r. 2024
Stavebně technický stav:	výborně udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:		

Rekonstrukce stavby:  celková  dílčí  střecha  fasáda, zateplení  okna, dveře  interiér

## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

### Současný stav

Přípojky (veř./vl.):  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  /  elektro  telefon/datová síť

Přístupová kom.:  zpevněná  nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1205

Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  bydl. a podnik.  část. obsazen  volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1205	zastavěná plocha a nádvoří	Jihočeský kraj, SÚSJK

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Nemovitá věc:  byla v minulosti zaplavena  nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě:  doporučuji  není nutné

### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Památková zóna.

Nemovitá kulturní památka.

Chráněná krajinná oblast.

Chráněná značka geodetického bodu.

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby kapacitně předimenzované – poplatné charakteru stavby

### Popis ostatních rizik

viz popis

## Zhodnocení majetkoprávních vztahů vzhledem k určení obvyklé ceny :

Majetkoprávní vztahy, vlastnictví doloženo, jedná se o celé vlastnictví vlastníka, pravděpodobně bez formálních právních závad, bez omezení, které by mohly mít vliv na výši obvyklé ceny (hodnoty) s výjimkou zápisu nem.kulturní památky.

### B. 2. Územní charakteristika, ev. komerční charakteristika

Předmětné nemovitosti (barokní zámek Chlum u Třeboně, vedený v KN jako bytový dům) se nachází v centru městyse Chlum u Třeboně, na hrázi rybníka Hejtman, uprostřed rozlehlé zámecké zahrady, s přístupovými cestami a prostranstvími, v místě pouze min. občanská vybavenost, kompletní vybavenost v Třeboni (16 km), v bezprostředním napojení na autobusovou a vlakovou dopravu, v těsné blízkosti hlavní komunikace na hrázi, s přístupem a příjezdem po zpevněné komunikaci. Je možné napojení na veškeré veř. inž. sítě - elektro, vodovod a kanalizaci, plyn.

Poloha v obytné, klidné, převážně rekreační lokalitě obce s možností procházek (zámecký park, les nedaleko, rybníky), v klidném prostředí vhodném pro daný účel (bydlení) – velice dobrá „adresa“, v místě min. základní občanská vybavenost, se jedná o žádanou turistickou a rekreační lokalitu na hranicích s Rakouskem, s převahou penzionů, staveb určených především zahraničním a domácím návštěvníkům.

Vzhledem k předpokládanému a skutečnému účelu využití (hotel) : poloha výhodná, pro současný účel vhodná s výše uvedenými aspekty.

Místopisy.cz:

Městys Chlum u Třeboně je rozložen na návrších i v údolích. Samotná obec i přilehlé samoty jsou obklopeny lesy, hladinami četných rybníků s hrázemi lemovanými staletými duby, v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko.

Třeboňsko je jedna z mála CHKO vyhlášených v rovinaté krajině po staletí kultivované člověkem. Přesto se zde zachovaly mimořádně cenné přírodní hodnoty. Na mnoha místech lze dosud hovořit o harmonické krajině, kde jsou lidské aktivity v určité rovnováze s přírodou. Proto je Třeboňsko vyhlášeno i jednou ze šesti českých biosférických rezervací programu Člověk a biosféra (MAB) UNESCO (od roku 1977).

Východně od Chlumu u Třeboně se zvedají hraniční kopce s nejvyšším bodem Dubovice, 602 m n. m., od pradávna pokryté souvislým pásem lesa, který si díky "západní" hranici zachoval svoji krásu až do dnešní doby. Převládá porost smrku a borovice, na skalnatých a kamenitých svazích uvidíte staleté buky a jedle, běžný je dub, bříza, méně javor a jilm.

Městys má vybudovanou čističku odpadních vod, vodovod a je plynofikovaný. V současném městečku funguje mateřská a základní škola, knihovna s připojením k internetu, informační centrum, zdravotnické zařízení, lékárna, obchody, restaurace, služby a pošta. Nachází se zde bankomat, směnárna v pobočce České spořitelny, a.s.

Hraniční přechod do Rakouska se nachází 3 km severovýchodně v obci Staňkov.

Ze spolků v městysu funguje sbor dobrovolných hasičů, TJ Jiskra sdružující fotbal (muži A, B, dorost, žáci), volejbal (muži, ženy, žáci), stolní tenis (muži A, B), SPV sportovní cvičení a aerobik. Je zde také rybářské a cyklistické centrum.

V roce 2003 byla dokončena stavba pečovatelského domu a čistírna odpadních vod.

Rybářské středisko Chlum u Třeboně, Rybářství Třeboň, a.s. hospodaří na více jak sto rybnících. Hlavní chovanou rybou v nich je kapr. Z vedlejších druhů ryb produkují nejvíce amura a tolstolobika, pak dravé ryby jako jsou štika, sumec, a candát.

### B. 3. Technická charakteristika, vybavení, technický stav a výměry pro ocenění

#### B. 3.1. Technický popis a dispozice, ostatní stavby

##### **1. Objekt č.p. – Zámek Chlum u Třeboně**

objekt barokního zámku, objekt zděný, samostatně stojící, se 4 nadzemními podlažními, s krovem dřevěným vázaným, obdélníkového půdorysu s vystupujícími dvěma křídly na okrajích se vstupními portály.

V přízemí je vstupní hala, centrální schodiště, dále společné prostory a místnosti, v patrech vždy podélná chodba přes celý půdorys se vstupy do pokojů, společenských místností a soc.zařízení.

Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, původní objekt (historické prameny, informace vlastníků) postaven přibližně v roce 1720 jako barokní zámek se svojí historií, v průběhu let byl objekt průměrně opravován a udržován tak, aby splňoval alespoň průměrné požadavky na tehdejší účel, sloužil jako sídlo panovníků (viz historické prameny), později přebudován na státní rekreační středisko, po revoluci rekreační a školící středisku, prodán soukromému subjektu a asi od roku 2008 provoz ukončen a od té doby neužívaný, avšak udržovaný a pravidelně opravovaný, byla zachována funkčnost všech prvků krátkodobé životnosti a průměrný technický stav nosných a ostatních konstrukcí, ke dni ocenění po celkové rekonstrukci.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení uvádí část „Ocenění“, výčet místností – viz níže.

Svým skutečným účelem, dispozicí a stavebně technickým uspořádáním se pro účely ocenění (pro účely určení věcné a reprodukční ceny dle vyhl.) a ke dni ocenění jedná o budovu G, budovy pro ubytování apod. (kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 121).

V průběhu let byl objekt pravděpodobně opravován a udržován tak, aby splňoval průměrné požadavky na tehdejší a pozdější účel (zem.podnik, chlévy) a byla zachována funkčnost všech prvků krátkodobé životnosti a průměrný technický stav nosných a ostatních konstrukcí.

Znalec při výpočtu opotřebení přihlíží k průměrnému stavu nosných a ostatních konstrukcí na základě místního šetření a zkušeností s typem těchto staveb, dále ke stavu vnitřních instalací a vybavení objektu.

Dominantou městyse Chlum u Třeboně je na hrázi rybníka Hejtman stojící barokní zámek postavený v roce 1720. Dnešní podobu získal velkými úpravami provedenými na konci 19. a začátkem 20. století František Ferdinand d' Este, pozdější následník trůnu. Ten nechal v roce 1876 zbourat a odstranit nejstarší část zámku a přestavět nový zámek, který již byl téměř na půdorysu dnešního zámku. Nad vchodem do „nového“ zámku byl umístěn arcivévodský znak, nad ním byl na venkovní fresce namalován svatý Prokop. Ve štítu byly umístěny bicí hodiny. Zámek je obklopen nádherným parkem s množstvím exotických stromů a keřů a sochami z 18. a 19. století. Park je přístupný veřejnosti.

Ke dni ocenění po rekonstrukci na hotelový provoz, rekonstrukce se týká všech PKŽ v celém objektu vč. sanace nosných konstrukcí.

Přízemí: Restaurace, plně vybavená kuchyně pro restauraci, zázemí, wc a sprcha pro zaměstnance, apartmán 3kk, recepce, toalety pro klienty dámské i pánské, wellness recepce, místnost se saunou, místnost s vířivkou, místnost pro pивní lázně, toalety wellness, dvě místnosti pro masáže.

1 patro: 4x pokoj s koupelnou a chodbičkou, sál na svatby, kancelář, zasedací místnost, 2x kotelna, apartmán 3+1 s dvěma koupelnama.

2 patro: 16x pokoj s koupelnou a chodbičkou, 2 x kotelna

3 patro: 16x pokoj s koupelnou a chodbičkou



**Výpočty a technické údaje, technické popisy – viz část „Ocenění****Podlahová plocha: 3.388,00 m2 (pro porovnávací metodu)****Pozemky, ostatní**

přístup po zpevněné komunikaci, napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, elektrickou síť a plyn. Docházkové vzdálenosti příznivé, bez negativních vlivů okolí, dále přípojky, zpevněné plochy dvora, ČOV, oplocení, zahradní architektura.

**D. Posudek**

Úkolem znalce je

1) „Uřčit zjištěnou a obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí: pozemek parc.č. st. 152, jehož součástí je objekt č.p. 1 – **Zámecký hotel Chlum u Třeboně**, příslušenství a pozemky zapsané na LV č. 813 pro katastrální území Chlum u Třeboně - katastrální území a obec Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský– zapsaných na listu vlastnictví č. 813, pro účely objednatele“

**Zjištěná cena NV zapsaných na LV č. 813, věcná a reprodukční cena staveb****Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - vyjímečná NV	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - viz popis	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

5

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum P_i) = 1,080$

i = 1

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,080$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - viz popis	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,092$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,179$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,179$$

### 1. Objekt č.p. 1 - Zámek Chlum u Třeboně

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	A. budovy pro zdravotnictví
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1264
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1.177,08 m <sup>2</sup>	3,85 m	4.531,76
2.NP	1.135,08 m <sup>2</sup>	4,52 m	5.130,56

3.NP	1.135,08 m <sup>2</sup>	3,84 m	4.358,71
Součet	<b>3.447,24 m<sup>2</sup></b>		<b>14.021,03</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	14.021,03 / 3.447,24	= 4,07 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	3.447,24 / 3	= 1.149,08 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
pro celý objekt	$1177,08 \cdot 3,85 + 1135,08 \cdot (4,52 + 3,84) + (684,50 + 1135,08) / 2 \cdot 4,80 / 2 = 16.204,52 \text{ m}^3$

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
pro celý objekt	NP	16.204,52 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		16.204,52 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové, kamenné pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné, smíšené zdivo tl. 30-45-60 cm, příčky cihelné 15 cm, SDK	S	100
3. Stropy	klenuté, ocel.nosníky, dř.trámové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky, dř.obklady	N	50
8. Úprava vnějších povrchů	váp., štuk, zdobné štuk.prvky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické, obklady stěn	N	100
10. Schody	dřevěné, kamenné, ocelové	N	100
11. Dveře	ocel., dř., obložkové, kazetové	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dř.dvojitá	N	100
14. Povrchy podlah	parkety, mozaiky, koberce	N	100
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizováno	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	zásobníky	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprch.kouty, umyvadla, pisoáry, WC, vany	N	100
24. Výtahy	výtah 2x	S	100
25. Ostatní	zabezp.zařízení, alarmy, slpr., hydranty, odvětrání, wellness	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	50	1,00	3,40
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,80	50	1,54	5,24
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické	N	2,80	100	1,54	4,31
10. Schody	N	3,00	100	1,54	4,62
11. Dveře	N	4,10	100	1,54	6,31
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	6,20	100	1,54	9,55
14. Povrchy podlah	N	3,10	100	1,54	4,77
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,90	100	1,54	6,01
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	N	4,30	100	1,54	6,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					118,36
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,1836</b>

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100,00	1,00	5,90	4,99	304	400	76,00	3,7924
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100,00	1,00	16,30	13,77	304	400	76,00	10,4652
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	6,93	304	400	76,00	5,2668
4. Krov, střecha	S	6,40	100,00	1,00	6,40	5,41	304	400	76,00	4,1116
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,86	31	50	62,00	1,1532
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,51	31	50	62,00	0,3162
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	50,00	1,00	3,40	2,87	0	30	0,00	0,0000
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,80	50,00	1,54	5,24	4,43	0	30	0,00	0,0000
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100,00	1,54	4,93	4,17	21	50	42,00	1,7514
9. Vnitřní obklady keramické	N	2,80	100,00	1,54	4,31	3,64	0	30	0,00	0,0000
10. Schody	N	3,00	100,00	1,54	4,62	3,90	304	400	76,00	2,9640
11. Dveře	N	4,10	100,00	1,54	6,31	5,33	0	30	0,00	0,0000

13. Okna	N	6,20	100,00	1,54	9,55	8,07	31	50	62,00	5,0034
14. Povrchy podlah	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,03	0	30	0,00	0,0000
15. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,39	0	30	0,00	0,0000
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	4,98	0	30	0,00	0,0000
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,25	31	40	77,50	0,1938
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,70	0	40	0,00	0,0000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,62	0	40	0,00	0,0000
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,34	0	40	0,00	0,0000
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,52	0	40	0,00	0,0000
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,44	0	40	0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,90	100,00	1,54	6,01	5,08	0	40	0,00	0,0000
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,18	0	30	0,00	0,0000
25. Ostatní	N	4,30	100,00	1,54	6,62	5,59	0	30	0,00	0,0000

Opotřebení: **35,0 %**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2.740,00
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9257
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8160
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,1836
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9100
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6.024,44</b>

**Plná cena:** 16.204,52 m<sup>3</sup> \* 6.024,44 Kč/m<sup>3</sup> = **97.623.158,47 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % /100) \* = 0,650

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **63.455.053,01 Kč**

**Koeficient pp** \* = 1,179

**Cena stavby CS** = **74.813.507,50 Kč**

**Objekt č.p. 1 - Zámek Chlum u Třeboně - cena zjištěná** = **74.813.507,50 Kč**

### 2. Ostatní

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Počet:** 1,00 Ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/Ks] = 10.000.000,00

Základní cena upravená cena [Kč/Ks] = **10.000.000,00**

**Plná cena:** 1,00 Ks \* 10.000.000,00 Kč/Ks = **10.000.000,00 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 50 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>4.000.000,00 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,179
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>4.716.000,00 Kč</b>
<b>Ostatní - cena zjištěná</b>	=	<b>4.716.000,00 Kč</b>

### 3. Pozemky na LV č. 813

#### 3.1. pozemky

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,080$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,092$

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - viz nález	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,080 * 0,970 * 1,092 = 1,144$$

#### Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	868,00	1,144		992,99	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 152	1.220	992,99	1.211.447,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1175	3.041	992,99	3.019.682,59
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1480/2	20.853	992,99	20.706.820,47
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1269	67	992,99	66.530,33
Stavební pozemky - celkem			25.181		<b>25.004.481,19</b>

**Jiné pozemky oceněné dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>						
§ 9 odst. 6	868,00	0,04				34,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1478/2	370	34,72		12.846,40
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1480/1	1.994	34,72		69.231,68
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1480/3	1.644	34,72		57.079,68
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1480/4	6.719	34,72		233.283,68
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1480/5	2.114	34,72		73.398,08
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1480/6	3.121	34,72		108.361,12
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1480/8	1.043	34,72		36.212,96
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1480/11	27.833	34,72		966.361,76
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1480/12	7.103	34,72		246.616,16
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1480/13	15.799	34,72		548.541,28
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1480/28	1.546	34,72		53.677,12
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1480/29	18	34,72		624,96
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1560/1	31	34,72		1.076,32
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1560/2	293	34,72		10.172,96
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1560/4	127	34,72		4.409,44
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1561	4.671	34,72		162.177,12
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1563	704	34,72		24.442,88
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1564/3	29.722	34,72		1.031.947,84
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1564/9	724	34,72		25.137,28
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1564/14	3.989	34,72		138.498,08
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1568/1	24.500	34,72		850.640,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1568/2	881	34,72		30.588,32
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1568/3	1.870	34,72		64.926,40
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1574	3.180	34,72		110.409,60
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1828/1	1.836	34,72		63.745,92
Jiné pozemky - celkem			141.832			<b>4.924.407,04</b>

**3.2. Porosty****Nelesní porosty: § 44**

SMC - smrk černý (SMC - smrk černý)

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 200 m <sup>2</sup> * 29,37 Kč/m <sup>2</sup>	=	5.874,00
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	60,00 %
Koeficient sádkovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	1,00
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	1,00
SMC - smrk černý celkem	=	<b>3.524,40 Kč</b>

BO - borovice lesní (BO - borovice lesní)

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 600 m <sup>2</sup> * 29,37 Kč/m <sup>2</sup>	=	17.622,00
součinitel srovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	60,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	1,00
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	1,00
BO - borovice lesní celkem	=	5.286,60 Kč

JS - jasan ztepilý (JS - jasan ztepilý)

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 500 m <sup>2</sup> * 20,76 Kč/m <sup>2</sup>	=	10.380,00
součinitel srovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	60,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	1,00
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	1,00
JS - jasan ztepilý celkem	=	5.605,20 Kč

DBC - dub červený (DBC - dub červený)

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 600 m <sup>2</sup> * 20,76 Kč/m <sup>2</sup>	=	12.456,00
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	60,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	1,00
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	1,00
DBC - dub červený celkem	=	9.342,00 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	23.758,20 Kč
-----------------------------------	---	--------------

<b>Porosty</b>	=	<b>23.758,20 Kč</b>
----------------	---	---------------------

Pozemky na LV č. 813 - rekapitulace

3.1. Pozemky:

29.928.888,23 Kč

Pozemky na LV č. 813 - cena zjištěná celkem	=	29.952.646,43 Kč
---	---	------------------

## Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Objekt č.p. 1 - Zámek Chlum u Třeboně	97.623.158,47 Kč	63.455.053,01 Kč
2. Ostatní	10.000.000,00 Kč	4.000.000,00 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>107.623.158,47 Kč</b>	<b>67.455.053,01 Kč</b>



## Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Objekt č.p. 1 - Zámek Chlum u Třeboně	74.813.507,50 Kč
2. Ostatní	4.716.000,00 Kč
3. Pozemky na LV č. 813	29.952.646,40 Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **109.482.153,90 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **109.482.150,00 Kč**

slovy: jedno sto devět milionů čtyři sta osmdesát dva tisíc jedno sto padesát Kč

### Obvyklá cena, tržní hodnota

Ocenění se provádí za účelem zjištění obvyklé ceny tak, jak je definována v § 2, odst. 1 z.č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

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

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

Pokud dobře porozumíme oné textaci zákona, zjistíme, že pro většinu vlastníků nemovitého majetku zákon hledá objektivnější možnosti pro odhad majetkových hodnot a to zpravidla někým, kdo není přímo součástí zamýšlené obchodní transakce. Tím je nepochybně profesionál odhadce - znalec. Na tomto místě je třeba upozornit, že neexistuje žádný, byť sebesložitější vzorec, který dojde k jediné nezaměnitelné číselné hodnotě, kterou strany obchodu musí přijmout při koupi a prodeji.

Proto ani odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemůže postupovat jinak, než zvažovat a vážit vše co do ceny vstupuje vyjma těch entit, které zákon vylučuje. Tím co tedy obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu vytváří, jsou popsateľné cenotvorné faktory, které vzájemným působením vytváří onu synergii, která je ve výsledku vyjádřena číselnou hodnotou příslušné měny, tedy českých korun. To znamená, že uvedená cenová hladina je tím určujícím směrem, který má právo vstoupit do obchodního vyjednávání.

Aktuální tržní situace k typu oceňované nemovitosti, analýza trhu a posouzení tržního segmentu s odvoláním na výsledky polohové, komerční a technické analýzy, zpracování a analýza dat

Nemovitosti obchodovatelné v daných podmínkách (viz charakteristika) a v podmínkách současného trhu s podobnými nemovitostmi. U tohoto druhu nemovitých věcí obecně nabídka i poptávka chybí, a to se týká všech těchto druhů specifických nemovitostí v ČR obecně.

Analýza vychází z definice zákona, který je popsán a uveden výše. Analyzovaný subsegment je charakterizován řadou znaků a charakteristik, které u jiných typů nemovitostí nenalezneme – tedy nemovitá kulturní památka, kde se zachovali původní, na svou dobu unikátní konstrukce s předpokládaným účelem – hotel, ubytování, se svou historií a unikátností, s možností rozvoje různého podnikání (ubytování, exkluzivní zdravotnické a sociální zařízení, chov zvířat atd.), dále kulturně společenské zařízení, prezentace, výstavní, expoziční a kulturně společenské prostory, klubová činnost, školící a prezentační středisko, toto vše však „svázané“ a omezené přísnými podmínkami pro rekonstrukci a provozování nemovité kulturní památky, v jedinečném prostředí zámecké zahrady s nutnou rozsáhlou investicí na rekonstrukci.

Uvedené charakteristiky je tedy možno vyhodnocovat jako cenotvorné faktory. Analýza tedy zohledňuje výsledky jak polohové, rozvojové a specifické, tak i technické analýzy, všechny tyto výsledky jsou pak v závěru shrnuty a dovedeny do synergického závěru obvyklého cenového rozpětí, které je podloženo analýzou dat znalce.

Je mimo pochybnost, že obvyklá cena, lépe řečeno obvyklé cenové rozpětí je dáno jednak cenotvornými faktory, které jsou popsány výše a svým základem odpovídají dikci zákona platného v ČR, dále pak nabídkou a poptávkou, která je svou podstatou u tohoto subsegmentu vázána i na různé typy investičních příležitostí.

Je třeba zdůraznit okolnosti a specifika, které se u předmětných nemovitostí vyskytují a mohou budoucí kupní cenu, ke dni ocenění budoucí tržní hodnotu/obvyklou cenu, zvyšovat nebo snižovat, resp. ovlivnit obchodní případ.

Stanovení hodnoty předmětu ocenění při zachování jeho nynějšího, resp. předpokládaného užití jak z výše uvedeného vyplývá, lze při respektování těchto hledisek :

- objekt se bude moci užívat, bez provozních, stavebních a stavebně právních změn, s největší pravděpodobností (téměř 100 %) v rámci jeho užitnosti po rekonstrukci
- budoucí užitnost po rekonstrukci je ve všech pozicích v souladu se stavebně právními a územně plánovacími předpisy!!!
- Při odhadu obvyklé hodnoty ke dni ocenění znalec předpokládá i zohledňuje alternativní užití (i s vysokými náklady na adaptaci a především náklady na dokončení rekonstrukce, budoucí kupec s nimi musí a i může počítat) a z toho očekávanou hodnotu a rovněž tak vývojové potenciály, tedy varianta rezidenčního nebo firemního sídla (kdy se nehledí na variantní možnost výnosů, ale objekt reprezentuje firmu, značku, vlastníka), a varianta nadstandardních, spíše možno říci VIP apartmánů nebo podobného ubytování, nadstandardní dům seniorů, s možností generování případného zisku, kulturně společenské zařízení, prezentace, výstavní, expoziční a kulturně společenské prostory, klubová činnost, školící a prezentační středisko, toto vše však s důrazným akcentem na technické a právní překážky při povolovacích procesech přestavby nebo rekonstrukce.

Celkově lze vystihnout tržní prostředí ovlivňující cenu prostřednictvím silných a slabých stránek pro předmětnou nemovitost :

**Silné stránky:**

dobrý tech.stav budovy hotelu po rekonstrukci

existence komerčně využitelných provozů (restaurace, ubytování, wellness)

okamžitá využitelnost, objekt nezátížen problémovými nájemními vztahy

genius loci, příznivé životní prostředí, nádherné uklidňující prostředí, turisticky i historicky zajímavá lokalita

specifická nemovitost, zajímavá historie objektu

obrovský potenciál využití, možnost generování zisku

obecně prudký nárůst cen NV v roce 2022

nemovitá kulturní památka

příslušenství – zámecká zahrada se svojí specifickou architekturou

velkokapacitní zařízení

#### **Slabé stránky:**

Specifická nemovitost

„narovnění“ prudkého vzestupu cen NV obecně (konec III/2022)

geopolitická situace, energetická krize, inflace

Nemovitá kulturní památka - omezené komerční i jiné využití, náklady na stavebně historický průzkum a rekonstrukci

Umístění v památkové zóně

náročný a nákladný budoucí provoz hotelů, velkokapacitní zařízení

specifický a silný potenciální kupec/investor

delší doba případného zpeněžení

#### Stanovení postupu ocenění, výklad znalce k vlastnímu zpracování a použitým metodám

Je nutné předeslat že fundamentem stanovení hodnoty je cenová prognóza. Tato se zakládá na hypotéze, že v rozhodný den stanovení hodnoty se za určitých okolností a rámcových podmínek uskuteční obchodní případ s nemovitostmi. Ze strany znalce dochází k simulaci trhu, při němž se v kupní ceně setkává nabídka s poptávkou, přičemž tato cena odpovídá hledanému pojmu hodnoty předmětných nemovitostí. Obvyklá hodnota nemovitostí je tedy prognózou na trhu dosažitelné ceny při koupi, případně prodeji a je interindividuální, tzn. objektivně pro každého logicky doložitelná. (Toto vše samozřejmě s odvoláním na rozdíl mezi hodnotou a cenou)

Na základě výše uvedených skutečností – majetkoprávní, územní, komerční a technické analýzy se jeví jako vhodný pro daný případ postup na substitučních principech, který je v současné praxi celkem ustálený na základních přístupech a jejich kombinacích a analýzách :

- na bázi vynaložených nákladů – hodnota nákladová - HN

- na bázi výnosů – hodnota výnosová - HV

- na bázi porovnávání – hodnota porovnávací - HP

- na bázi konečné analýzy s hodnocením obecného trendu

jejichž výsledky jsou de facto názorem na vytváření hodnoty z různých pohledů, v nichž se nikoliv rozcházejí, ale sjednocují celý proces hledání obvyklé ceny. **Tato obvyklá cena, resp. hodnota je omezena platností současných podmínek na trhu nemovitostí v daném místě a čase.**

Odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, jak plyne z výše uvedených analýz je a musí být výsledkem synergického pojetí cenotvorných faktorů na straně jedné a na využití analýzy založené na substitučním principu, kde pro tento případ je využitelná výnosová hodnota a hodnoty porovnání a konečná analýza. Výsledky převedené do číselných podob jsou pak váženy ve svém synergickém efektu pro proces hledání obvyklé ceny. Tu je pak třeba vyjádřit cenovým rozpětím, které vytváří prostor pro obchodní vyjednávání v případě akvizičního rozhodnutí a střední hodnota tohoto cenového rozpětí určuje obvyklou cenu nebo tržní hodnotu pro účely zavedení majetku do aktiv společnosti.

Znalec záměrně volí všechny výše uvedené postupy (i když některé nemusí mít dostatečnou vypovídací schopnost o obvyklé hodnotě, resp. tržní hodnotě) z toho důvodu, aby transparentně vytvořil celkový náhled na výslednou objektivní obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitosti, ale také především na komplexní náhled, tvorbu a postup zjištění těchto cen.

NV zapsané na LV 813 jsou vzájemně provozně i historicky propojené, tvoří funkční celek, vzájemně se doplňují (nebo by se měli po rekonstrukci doplňovat), v praxi to znamená, že oceňované NV jsou obchodovatelné jako celek.

## Věcná hodnota

Věcná (nákladová) hodnota je založena na převážně technickém pohledu na nemovitosti s prioritou na pořizovací náklady bez vazby na užitnost a prodejnost, obchodovatelnost, polohu. Jde o stanovení nákladů na pořízení v době ocenění (reprodukční cena věci) snížené o opotřebením stářím a technickým stavem, vzhledem k charakteru nemovitosti se tento postup v daném případě jeví částečně vypovídací a objektivní a především objektivně zjištělný. Určitý náznak nám může dát zjištění této ceny vyhláška (bez koef. pp) nebo porovnání dle ukazatelů ÚRS Praha a.s. průměrných orientačních cen na měrovou a účelovou jednotku staveb s doplněním nákladů související s umístěním stavby (NUS), pozemky se oceňují obvyklou cenou. Tato výsledná cena se bude pohybovat v rozpětí, které je dáno specifitami českého trhu stavebních prací a materiálů, možnými vícepracemi a vnějšími vlivy. Ocenění se provádí dle skutečně zaměřeného stavu místním šetřením s podporou částečné projektové dokumentace.

### **Nákladové ceny staveb a příslušenství: dle vyhlášky bez pp: 7,55 mil. Kč**

Ocenění pozemků :

Z hlediska ocenění se jedná o stavební pozemky, rovinaté, možnost napojení na inž.sítě, bez negativních účinků okolí.

Dle § 2 odstav. 3 uvedeného zákona by se dalo provést zjištění ceny obvyklé cenovým porovnáním s pozemky stejného charakteru v daných podmínkách, čase a místě.

Pro danou lokalitu neexistuje cenová mapa, dle podkladů a informací obce, ale především realitních kanceláří (zdroj: sreality, MM reality, lokální RK, vlastní databáze), dle uskutečněných obchodů s těmito pozemky v okolí a hlavně dle databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářené členy AZO, znalostí prostředí a místního trhu, pohybují se ceny stavebních pozemků (pro konečného kupce se sítěmi na hranici) pro dané využití v lokalitě nebo podobných lokalitách prokazatelně (nabízené i prodané): 1160-2500,00 Kč/m<sup>2</sup>, ostatní 700 Kč/m<sup>2</sup> (vydražen p.p.č. 1480/9, 1480/15, 1480/25, 1480/26, část p.p.č. 1480/10, 1480/27, 1480/30 za 3,1 mil. Kč, 700 Kč/m<sup>2</sup>).

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena plnohodnotných stavebních pozemků a pozemků ve funkčním celku se bude pohybovat kolem nižších středních hodnot uvedeného rozmezí.

#### **Stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v současném stavu**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 152	1 220	1 200	1 / 1	1 464 000
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1175	3 041	1 200	1 / 1	3 649 200
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1269	67	70	1 / 1	4 690
ostatní plocha	1478/2	370	700	1 / 1	259 000
ostatní plocha	1480/1	1 994	700	1 / 1	1 395 800
ostatní plocha	1480/2	1 000	1 200	1 / 1	1 200 000
ostatní plocha	1480/2	19 853	700	1 / 1	13 897 100
ostatní plocha	1480/3	1 644	700	1 / 1	1 150 800
ostatní plocha	1480/4	6 719	700	1 / 1	4 703 300
ostatní plocha	1480/5	2 114	700	1 / 1	1 479 800
ostatní plocha	1480/6	3 121	700	1 / 1	2 184 700
ostatní plocha	1480/8	1 043	700	1 / 1	730 100
ostatní plocha	1480/11	27 766	700	1 / 1	19 436 200
ostatní plocha	1480/12	7 103	700	1 / 1	4 972 100
ostatní plocha	1480/13	15 799	700	1 / 1	11 059 300
ostatní plocha	1480/28	1 546	700	1 / 1	1 082 200
ostatní plocha	1480/29	18	700	1 / 1	12 600

ostatní plocha	1560/1	31	70	1 / 1	2 170
ostatní plocha	1560/2	293	700	1 / 1	205 100
ostatní plocha	1560/4	127	700	1 / 1	88 900
ostatní plocha	1561	4 671	700	1 / 1	3 269 700
ostatní plocha	1563	704	700	1 / 1	492 800
ostatní plocha	1564/3	29 722	700	1 / 1	20 805 400
ostatní plocha	1564/9	724	700	1 / 1	506 800
ostatní plocha	1564/14	3 989	700	1 / 1	2 792 300
ostatní plocha	1568/1	24 500	700	1 / 1	17 150 000
ostatní plocha	1568/2	881	700	1 / 1	616 700
ostatní plocha	1568/3	1 870	700	1 / 1	1 309 000
ostatní plocha	1574	3 180	700	1 / 1	2 226 000
ostatní plocha	1828/1	1 836	700	1 / 1	1 285 200
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>166 946</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>119 430 960</b>

## Rekapitulace věcných cen HN staveb a pozemků:

**Zámecký hotel Chlum u Třeboně s příslušenstvím a pozemky** **194.980.630,00 Kč**

**Zjištěná věcná cena nemovitostí ke dni ocenění (po zaokrouhl.)** ..... **195.000.000,00 Kč**

## 2. Hodnota výnosová HV

Jedná se o přístup na bázi kapitalizace výnosů, preferuje ekonomický pohled a užitkové hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, ta je totožná s očekávanými výnosy peněz plynoucími z nemovitostí přepočtenými na současnou hodnotu peněz odpovídající mírou kapitalizace.

### **Analýza tržního nájemného**

V současné praxi je celkem objektivně používán způsob stanovení výnosové ceny kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného a reálně dosažitelného výnosu dle vztahu :

Výnosová cena = výnos / míra kapitalizace v % x 100

Výnos = rozdíl příjmů z očekávaného nájemného a nákladů vynaložených z titulu vlastnictví a provozování a pronajímání nemovitosti

Míra kapitalizace = integrace faktorů, které mají vliv na její výši tj. ek.návratnost, inflace, riziko.

Literatura uvádí ve stabilizovaných ekonomikách 5 – 18 % dle druhu nemovitostí. Stanovení je však dosti problematické a v nestabilní ekonomice vyjadřuje značnou míru úsudku. V daném případě se uvažuje s kapitalizační mírou 10,00 %, obvyklou pro tento druh nemovitosti.

Výpočet ročního příjmu = vzhledem k účelu, pro který je oceňování prováděno tj. pro zjištění obvyklé ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové ceny nutno uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce v dané lokalitě a s přihlédnutím ke kvalitě a vybavenosti pronajímáných nemovitostí. Nájemné je ovlivněno dosažitelným procentem pronajmutí za rok, koef.rizika pronajmutí vzhledem k situaci na trhu a v lokalitě.

Jako neobjektivnější se jeví odhad obvyklého nájemného porovnáním s využitím dalších nástrojů a zdrojů, které má znalec k dispozici, provádí se odbornou rozvahou a část. srovnáním, porovnáním na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s majiteli a správci nemovitostí, nájemců, Internet, inzerce a vychází se z porovnání realizovaných cen za pronájmy obdobných prostor respektive přibližně obdobných nemovitostí na současném trhu v okolí nebo obdobných lokalitách, kde se tyto nájmy skutečně realizují, přičemž zohledňuje územní charakteristiku a specifickou lokalitu, dále znalec vychází z obecných trendů vývoje cen nemovitostí a výše nájmu a z databáze cen nemovitostí a nájmu vytvářená členy AZO ČR.

Vzhledem k charakteru posuzovaného prostoru a celkové situaci na trhu v lokalitě obecně, je stanovení obvyklé ceny nájemného velmi problematické, avšak po zvážení všech faktorů, faktů, přístupů, úvah a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní nájemné za

předmětný prostor se bude blížit hodnotě zjištěné z ekonomických analýz objektu a nájemce.

U těchto typů NV (penzion, hotel, ubytování, restaurace) je totiž v rámci příjmové části výnosu nezbytné a přípustné hledět na budoucí výnos vzhledem k nájmu. Nejde pak o čisté tržní ocenění nájemného z nemovitostí, nýbrž o ocenění firmy, resp. podniku vč. jeho aktiv hmotné či nehmotné povahy, je však evidentní, že právě nemovitost, resp. daný prostor (ubytování) v takovýchto případech hraje v souvislosti s vyšší výnosu klíčovou roli, a že souvisí s jejím využitím. Pronájem objektu je čistě účelový a není ničím jiným než pronájemem, byť krátkodobým, nicméně je respektovanou dohodou, na jejímž konci je očekávání výnosu, který by bez takového typu nemovitosti (pro tento účel byla rekonstruována a pronajata, její využití je pro podnikání dominantní) nemohl vzniknout. Jde tedy v podstatě o případ, kdy hodnota nemovitosti, resp. její nájem je založena na hodnotě klíčového aktiva investiční povahy, tj. na nemovitosti a obě hodnoty, tj. firmy i nemovitosti tedy k sobě více či méně konvergují, při čemž podstata jejich tržní hodnoty tkví v dominantní poloze aktiv nemovité povahy.

Byla předložena hrubá finanční analýza objektu, tato znalce přezkoumána a porovnána se situací na trhu a upravena.

## Výnosy (roční)

### Ubytování (údaje objednatele)

15 x 2L pokojů s koupelnou - 5 tisíc ( noc )

30 pokojů rodinných pro 4 osoby - 6,5 tisíc noc

1 apartmán přízemí pro 6 osob - 7,5 tisíc za noc

prezidenstký apartmán pro 6 osob - 10 tisíc noc

očekávaná obsazenost až 100% od velikonoce do konce zaří

mimo sezonu od čtvrtka do neděle 100 %

restaurace otevřena nonstop během sezony až 300 osob, průměrná útrata na osobu 1000

během sezony až tisíc klientů denně

v období mimo sezonu do 300 osob od čtvrtka do neděle denně

vstupné do parku 100 Kč / osoba

50 kc dítě , v období sezony , předpoklad 1000 lidí denně, výstava Ferdinanda dEste , kulturní eventy, vánoční trhy, v průměru 50 – 100 svateb/rok

průměrná útrata 0,5 - 3 mio za svatbu, základní cena 0,5 start , 1 a 1,5mio

Předpokládané výnosy celkem: 90.000.000,00 bez DPH

### Náklady

Provozní a ostatní náklady, náklady spojené z provozem NV (daň z nem., správa, údržba, ...)

Celkem cca 70 %

Předpokládaný čistý výnos bez DPH:

27,00 mil. Kč

Výsledná výnosová hodnota může být ovlivněna stabilitou podnikatelské aktivity a schopnostmi managementu, i když částečně tyto problémy lze řešit při odhadu hrubého efektivního výnosu anebo v tomto případě při stanovení kapitalizace. Daň z příjmu není započítána v nákladech.

Údaje, resp. příjmová část počítány od roku 2023, v dalších letech konstantní, bez navýšení výnosů ve skutečnosti budou však proměnlivé především vzhledem k zvyšování ne snižování ceny za ubytování (vlivem a reakcí na trh, budoucí geopolitická situace, energie), zvyšování nebo snižování obsazenosti s využitím výsledků marketingu. Toto pravděpodobně dáno předpokladem celkového zvyšování cen, znalec však toto neuvažuje, uvažuje s konstantním ziskem (i vzhledem k ostatním položkám příjmů) v dané výši, což koresponduje s obvyklou cenou ubytování v okolí v současnosti.

Byly provedeny propočty kapacity objektu a jeho využívání a přezkoumána avizovaná obsazenost, která rozhoduje o využití lůžkové kapacity (závisí na sezónnosti, poptávce, umístění, kvalitě poskytovaných služeb, vybavenosti, druh klientely, atraktivnosti prostředí, architektonické tradici, apod.), odhadnutá obsazenost odpovídá realitě.

**Výpočet výnosové hodnoty**

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
<b>Výnosy</b> (za rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	Kč/rok	90000000
<b>Náklady</b> (za rok)			
Náklady celkem	$V$	Kč/rok	63000000
<b>Čisté roční výnosy</b>	$N=N_h-V$	Kč/rok	27000000
<b>Stanovení míry kapitalizace</b>			
<b>Celková míra kapitalizace</b>		%	10,00
<b>Výnosová hodnota</b>	$C_v$	<b>Kč</b>	<b>302400000</b>

**Rekapitulace výnosové hodnoty HV:**

<b>Zámecký hotel Chlum u Třeboně s příslušenstvím a pozemky</b>	<b>302.400.000,00 Kč</b>
-----	
<b>Zjištěná výnosová hodnota ke dni ocenění (po zaokrouhl.)</b> .....	<b>302.400.000,00 Kč</b>
-----	

**Odhad obvyklé hodnoty předmětu ocenění porovnáním**

Jako nejobjektivnější (avšak nejsložitěji zjištělné) se jeví odhad obvyklé hodnoty porovnáním s výrazným využitím dalších nástrojů a zdrojů, které má znalec k dispozici (databáze cen nemovitostí, obecné trendy vývoje cen nemovitostí, statistická ročenka, Institut regionálních informací, MMR, Městský úřad, RK, real.servery, cenové údaje KN, OctopusPro), provádí se odbornou rozvahou a část. srovnáním, porovnáním na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s majiteli a správci nemovitostí, nájemců, Internet, inzerce a vychází se z porovnání realizovaných nebo nabízených cen obdobných prostor respektive přibližně obdobných nemovitostí na současném trhu v okolí nebo obdobných lokalitách, přičemž zohledňuje územní charakteristiku a specifičnost lokality, dále znalec vychází z obecných trendů vývoje cen nemovitostí a výše nájmu a z databáze cen nemovitostí a nájmu. Zjištění cen porovnáním je velice obtížné, dáno specifičností trhu s tímto druhem nemovitostí. Výsledky tohoto přístupu jsou poměrně exaktní, avšak při splnění určitých podmínek, tj. že především musí být obchodované nemovitosti v max.míře srovnatelné zejména co do využití, tech.úrovni a stáří, jsou v konečné podobě výsledky reálné a objektivní, co do rozsahu, kvality a užitku. Porovnání však musí probíhat ve stejných podmínkách segmentu trhu, v nichž nemovitost působí – shrnuto – musí být souměřitelná. Průzkumem bylo zjištěno, a jiné výsledky znalec ani nepředpokládal, že tento druh nemovitostí ke dni ocenění není obchodován, dokonce i zřídka nabízen, na veřejných serverech a v tisku neprezentován, tyto nemovitosti jsou tak specifické, že vlastníci v případě prodeje tyto nabízejí pouze uzavřenému okruhu kupců a investorů, často vč. prodeje podniku nebo značky, často si je také nechávají z důvodů investice a schopnosti těchto NV generovat stabilní zisk bez nutnosti a potřeby složitěho managementu nebo čas.náročnému provozování. Znalec tedy vychází rovněž z vlastních zdrojů.

Subsegment podobných objektů nemá a ani nemůže mít desítky realizovaných obchodů, ale ani v tomto případě není nutno opouštět značně objektivní způsob zjišťování obvyklé ceny. Je však třeba rozšířit informační soubory a to o soubory nabídkových cen a jejich významnou korekci a ochoty investovat do takovýchto objektů zkušenými investory, a o soubory podobných NV komerčního zaměření s možností přestavby a adaptace, znalec vybírá např. zámky a historické objekty s hotelovým provozem i bez něho (zohledňuje v porovnání), nemovité podobné kulturní památky a zámečky, uzavřené farmy a statky, vše buď zaměřené na ubytování, bydlení, restauraci nebo kulturní a jiné využití, pokud možno dobrého

technického stavu, pokud možno např. rekonstruované hlavní budovy (přesně jak je u oceňovaného vzorku) a možností rozšíření provozu. Databáze znalce pak může disponovat přiměřenější informační základnou pro odhad obvyklé ceny. Samozřejmě, že znalcová databáze se neustále doplňuje o nové případy a co je nejdůležitější pomocí zpětné vazby na zpracovaná ocenění a znalecké posudky jsou doplňovány informace o vlastní realizaci prodejů, znalost prostředí.


Vždyť i zdánlivě nereálná představa vlastníka o hodnotě svého majetku nám udává nakolik si svou „obchodní známku“ cení, odborníci (např. znalci) toto analyzují, korigují a konfrontují s realitou, ostatními výsledky a porovnávají v širších souvislostech, dále se pro tento specifický subsegment informační zdroje tak jak je vyjmenováváme výše, podrobují statistickým procedurám, které dávají odpověď na základní otázku - totiž na to, do jaké míry je vyanalizovaná číselná hodnota spolehlivá. V našem případě pracujeme s úrovní pravděpodobnosti na hladině 98 % (vzhledem k cen.hladinám). Výsledkem je relativně objektivní a střizlivý náhled na problematiku trhu s podobnými nemovitými věcmi ke dni ocenění (použité vzorky jsou nabízeny v 2023 a 2024 – viz analýza výše), parametrem srovnání je pokud možno využitelná podlahová plocha rekonstruovaných částí, tak jak je použito u oceňovaného vzorku.

Uvedené příklady nelze sice považovat za přesné porovnávací vzorky (ani to není možné), avšak je možné na nich srovnávat situaci či trend v tomto segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, konkurenceschopnost dané nemovitosti a jiné okolnosti, které na ni působí v daném místě a čase.

Porovnání obsahuje:

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění – byly vybrány nabízené srovnatelné objekty vč. zdroje zjištění cen
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění – byla určena základní jednotka pro porovnání a to využitelná podlahová plocha m<sup>2</sup>,
- úpravu sjednaných (zde nabízených) cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna – byly vybrány velmi podobné vzorky, stejné polohy, odlišnosti vyjadřují koeficienty v tabulce,
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů – odlehlé údaje u vzorků vyloučeny, v max.míře objektivitě vyloučeny subjektivní chyby, správnost výběru potvrzuje soubor nabízených porovnávacích vzorků.

## Porovnání

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>							Foto
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Věžní, Český Krumlov - Latrán	412,00	0		35 000 000	84 951	0,98	83 252
<p>Apartmány Latrán, Český Krumlov, Exkluzivně nabízíme k prodeji nový, luxusní penzion v historickém centru města, 413 m<sup>2</sup>, Český Krumlov - Latrán, ul. Věžní. Penzion se nachází v podhradí Českého Krumlova s výhledem na město, zámek a řeku - přezdívaný jako Zelený dům. Je po celkové rekonstrukci ve vysokém standardu za použití kvalitních materiálů, přesto s citem pro historický genius loci a s respektem k designu a architektuře. Celkem tři byty/ apartmány (106m<sup>2</sup>, 95m<sup>2</sup>, 48m<sup>2</sup>) a luxusní komerční prostor (96m<sup>2</sup>), propojeny pavlačí s výhledem a romantickým dřevěným schodištěm jsou připraveny ihned k provozu. Dům má několik nesporných výhod: Vyřešenou stavební část (předpokládá se jen úprava interiéru). Vyřešené parkování (možnost parkoviště v centru města, pár kroků od domu a vyhrazené parkování pro zásobování přímo před vchodem). Vyřešena návštěvnost (skvělé jméno, skvělé hodnocení, skvělé místo). Vyřešena lokalita (z jedné strany klid vlastní ulice, z druhé výhled z rozsáhlé terasy s posezením do města a skalnatý břeh Vltavy, přitom</p>							



bezvadně viditelné). Vyřešena minulost (bez jakýchkoliv zatížení právních či sousedských). Skvělá investiční příležitost. Doporučujeme prohlídku. Třída G - Mimořádně neehospodámá – Energetický štítek budovy (PENB) nebyl dodán.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,98; Lokalita - lepší (centrum, Č.krumlov) - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - úprava interiérů - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,98; Lokalita - lepší (centrum, Č.krumlov) 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - úprava interiérů 1,05;

1 364,00 50 000 130 000 000 95 308 1,03

98 167

Zámek v Mirošově, Nabízíme k prodeji úchvatný barokní zámek postavený na místě původní renesanční tvrze v letech 1719-1723, jež je výraznou dominantou města Mirošov, vzdáleného necelých deset kilometrů od Rokycan.



Vstupní nádvoří zdobí kašna umístěná v centru před vchodem a pečlivě upravené cesty a záhony lemované okrasnými keři. Z opačné strany k budově přiléhá anglický park se vzrostlými stromy. Areál zámku a zahrady je chráněn ohradní zdí se vstupní bránou.

Zámek samotný je jednopatrová budova, na kterou navazuje severní křídlo postavené na základech původního renesančního sídla. Ze vstupního vestibulu (112 m<sup>2</sup>) se vchází po obou stranách do klenutých místností a na schodiště, které ústí v prvním patře do halového prostoru ohraničeného balustrovým zábradlím. Okenní niky i odsazené parapety jsou opatřeny dřevěným deštěním. Mezi vstupem do oválného sálu a do sousedící místnosti je umístěno zrcadlo, za kterým se skrývá útlé točité schodiště, tajný vstup do podstřešních místností ve věži (77 m<sup>2</sup>). Z této haly nad schodištěm se vchází do sedmi místností a hlavního reprezentativního sálu (75 m<sup>2</sup>) umístěného přímo nad přízemním prostorem v oválném rizalitu. Vcházíme do něj trojmi dveřmi ze sousedních místností a haly. Dveře jsou vsazené do bohatě vyřezávaných dřevěných pseudobarokních portálů s torčovanými sloupky po obou stranách, které jednoznačně umocňují důležitost tohoto výjimečného prostoru. Ploché strop sálu je vyzdoben bohatou reliéfní štukovou výzdobou. Prosklené dveře proti hlavnímu vchodu vedou na balkon lemovaný kamennými balustrami s výhledem na zámecký park. Severní křídlo zámku prošlo před pár lety nákladnou kompletní rekonstrukcí. Dochovaly se zde původní renesanční sklepy o výměře 114,9 m<sup>2</sup>, které mohou sloužit jako vinotéka. V přízemí majitel vybudoval stylovou kavárnu a bar (86 m<sup>2</sup>), toalety a dva apartmány o velikostech 31 m<sup>2</sup> a 26 m<sup>2</sup>. V prvním patře vznikly čtyři apartmány o velikostech 42 m<sup>2</sup>, 41 m<sup>2</sup>, 29 m<sup>2</sup> a 40 m<sup>2</sup>. Těchto šest apartmánů je plně vybaveno.

K zámeckému celku náleží hospodářský dvůr se dvěma budovami bývalého pivovaru (1 000 m<sup>2</sup> a 253 m<sup>2</sup>, sklep 276 m<sup>2</sup>), podsklepený špýchar (3 podlaží 1 000 m<sup>2</sup> a sklep 200 m<sup>2</sup>) a obytný dům se dvěma byty o dispozici 4+1 (84 m<sup>2</sup>), 5+kk (129 m<sup>2</sup>) a technickými místnostmi o celkové výměře 174 m<sup>2</sup>. Zámecké nemovitosti s přilehlými pozemky (48 651 m<sup>2</sup>) jsou vhodné jak pro soukromé bydlení, tak pro podnikání.

S koupí této nemovitosti je možné jednat o koupi souboru dalších scelených pozemků v okrese Rokycany o celkové výměře 380 ha. Pozemky zahrnují pole, lesy a vodní plochy.

Město Mirošov leží v půvabné zvláště krajině mezi Prahou a Plzní, přímo na hranici Chráněné krajinné oblasti Brdy. Místo je vzdálené necelou hodinou jízdy autem od Prahy po dálnici D5 směrem na Plzeň. Obklopený přírodou umožňuje sportovní využití nebo třeba návštěvu významných historických památek v blízkém okolí.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce, v roce 2015 obchodován za 100 mil. Kč - koeficient 0,98; Úvaha zpracovatele ocenění - menší generovaný zisk (intenzita využití) - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - v nabídce, v roce 2015 obchodován za 100 mil. Kč 0,98; Úvaha zpracovatele ocenění - menší generovaný zisk (intenzita využití) 1,05;

1 355,00 6 302 110 000 000 81 181 1,03

83 616

Třebotov, Nabízíme výjimečnou historickou nemovitost nedaleko Prahy, vhodnou pro rodinné bydlení i pro komerční využití. Kompletně zrestaurovaná tvrz je čtyřkřídlový patrový objekt s arkádami kolem vnitřního čtvercového nádvoří, jejíž historie sahá hluboko do raného středověku. Nese stopy románského slohu, gotiky, renesance a baroka a stojí v místě původního osídlení, první písemná zmínka je již z roku 996. Rekonstrukce tvrze započala v roce 2000 a v roce 2003 byla dokončena do současné převážně renesanční podoby s důrazem na zachování všech historicky cenných detailů a architektonických prvků předešlých epoch a přestaveb (například ostění původních otvorů, fragment raně středověkého prevětu a původní klenby).



Objekt má čtyři podlaží včetně sklepení o celkové ploše cca 2.500 m<sup>2</sup>.

V přízemí pravého křídla je vstupní hala, wellness zóna s krytým bazénem 12x4 m s protiproudem, saunou a možností fitness; místnost pro technologie celého objektu a sklad s prádelnou a sušárnou. V protilehlém přízemním křídle je separátní vstup z nádvoří do velkých prezentačních či výstavních prostor, které se dají využít také jako společenský sál nebo kavárna; a toalety pro veřejnost. Tuto část lze případně zadaptovat na samostatný byt s koupelnou a kuchyní s jediným odděleným vstupem.

V druhém nadzemní podlaží se v klenutých gotických prostorách nachází hlavní jídelna, kuchyň se zachovanými prvky černé kuchyně (chlebová pec a udírna), kancelář (řídící centrum objektu, kamerový systém, internet), 5 ložnic se samostatnými koupelnami, obývací pokoj, jeden menší pokoj s koupelnou, samostatné velké apartmá se vstupní halou a koupelnou v historickém stylu, další tradiční místnosti pro šatny v gotických klenbách. Naprostým unikátem je zrestaurovaná vysvěcená kaple sv. Jana Nepomuckého s atributy pro duchovní účely a s funkčním harmoniem. Veškeré tyto prostory jsou propojeny průchozí obvodovou nádvorní chodbou.

Třetí nadzemní podlaží je společenské, je zde koncertní či divadelní sál, kino, galerie s kapacitou pro 80-100 osob, samostatný letní bar, taneční parket, kancelář, vstupní společenská hala se zvonící, kulečnickem, šachovým a hracím koutem a společenské toalety. Dále jsou zde dva samostatné oddělené velké apartmány vybavené kuchyňkami a moderním nábytkem, přístupné vlastním schodištěm.

V rozlehlém podzemním klenutém románském sklepení se nachází vinárna pro 40 osob vybavená masivním dubovým nábytkem s krbem, profesionálně vybavenou kuchyní se vzduchotechnikou a zaklenutými podávacími okénky; a separátní sklad na potraviny. Na vinárnu navazuje samostatná vinotéka s kovovými boxy na víno.

K dispozici je nyní v objektu 26 lůžek v pokojích a apartmánech od velikosti 42 -135 m2 s možností přistýlek. Restaurované interiéry jsou z velké části zařízeny historickým mobiliářem a obrazy. Objekt disponuje vlastní ČOV s přepadem do potůčku s vysokou účinností a je napojen na obecní vodovod. Má také vlastní studnu, z níž se čerpá voda pro závlahu zahrady. Je zde nově vybudovaný přívod elektrické energie, plyn a internet. Dvě plně automatizované plynové kotelny zajišťují jednotlivé segmenty objektu a vytápění bazénu.

Tvrz obklopuje rozlehlá zahrada parkového typu se vzrostlými dřevinami, ozvláštěná vodními plochami a doplněná kamennými replikami barokních soch. Vlastní rybník je napájen potůčkem protékajícím podél kamenné zdi. V dolní části zahrady je tenisový kurt s umělým povrchem a nočním osvětlením, krytý kurt pro squash se sociálním zázemím a šatnami a dětské hřiště. V horní části je garáž pro dva až tři vozy a přístřešek pro další auta nebo zahradní techniku. Nad garážemi v bytě 2+kk lze ubytovat správce či ostrahu celého objektu. Dalším objektem je samostatné stojící zahradní altán s terasou, vhodný pro letní posezení a pořádání zahradních slavností, vybavený potřebným zázemím, krbem a kuchyní. Celý areál je chráněn původní hradební kamennou zdí a zabezpečovacím a kamerovým systémem, pro čtyřnohé hlídače je zde přichystaný komfortní kotec s výběhem.


Komunikace k objektu zhotovená z řevnické žuly je napojená na obecní asfaltovou silnici. Vnitřní cesty jsou vydlážděné z porfyrové dlažby. Obecní pozemek před vjezdem do tvrze, který lemuje dvě repliky barokních soch, poskytuje obec bezplatně majiteli za údržbu. Dále lze pokračovat ve stávajícím pronájmu 1.800 m2 sousedního oploceného pozemku přilehlého k dolní části zahrady, který je přístupný brankou v kamenném ohrazení. K tomuto pozemku dlouhodobě pronajatého od římskokatolické církve vede přístup pouze z tvrze.

Nemovitost se nachází na hranici Hlavního města, 20 km od úplného centra Prahy, 18 km od mezinárodního Letiště Václava Havla, deset minut autem do nejbližší nákupní zóny Metropole Zličín. V místě je plná občanská vybavenost (škola, školka, obchod s potravinami, restaurace, nemocnice, zastávka autobusů příměstské dopravy).

Areál je nemovitou kulturní památkou a není zatížen jakýmkoliv finančním či závazkovým břemenem z hlediska např. dotačního titulu (nebyla poskytnuta), a ani jiným omezením.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce, v roce 2017 obchodován za 86,4 mil. Kč - koeficient 0,98; Úvaha zpracovatele ocenění - intenzita využití - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - v nabídce, v roce 2017 obchodován za 86,4 mil. Kč 0,98; Úvaha zpracovatele ocenění - intenzita využití 1,05;

	1 200,00	80 000	80 000 000	66 667	0,98	65 334
Jindřichův Hradec, Secesní zámek v jihovýchodních Čechách. Objekt se nachází uprostřed rozsáhlého parku a je dokonale uzpůsoben jako prostorné soukromé sídlo. V současné době je provozován jako hotel s 13 pokoji. Každý pokoj má vlastní koupelnu a některé pokoje nabízejí i oddělené obývací prostory. Celá vnitřní architektura se zachovala a je v dobrém stavu: nádherná vstupní hala s krby, bar, dvě jídelny využívané jako restaurace a profesionální gastro kuchyně. Kromě toho jsou v nabídce dvě hospodářské budovy; jedna v současnosti slouží jako wellness centrum s lázeňským zařízením, vířivkou, saunou a masážemi. Park se starými stromy, sochami a cestami je velmi dobře udržovaný. K dispozici je také rybník a tenisové kurty.						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,98;						
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - v nabídce 0,98;						
	4 800,00	188 000	200 000 000	41 667	1,13	47 084

Zámek Žinkovy, Součástí areálu je kromě hlavní zámecké budovy také kompletně zrekonstruovaná administrativní budova s restaurací a plně vybavenou kuchyní, konferenční místností, recepcí, kancelářskými prostory a čtyřmi byty. Dále je zde částečně renovovaná hospodářská budova a 12 bungalovů, každý se 2 ložnicemi, koupelnami a toaletami (6 bungalovů je po rekonstrukci). Mlýn a sýpka mohou po plánované rekonstrukci sloužit jako restaurace a další ubytovací kapacita. Nemovitost má vlastní čistírnu odpadních vod (sloužící výhradně potřebám areálu zámku), vodárnu napojenou na studnu s pramenem, garáž pro 3 vozy a 19 venkovních parkovacích míst (včetně 2 stání pro handicapované).



Zámecký areál se rozkládá na velmi klidném místě v přímém sousedství 2 velkých rybníků – Žinkovského a Labutě. V blízkosti vedou turistické značky, cca 3 km odsud prochází i Svatojakubská cesta. Okolí nabízí velké množství výletních cílů, například k vodnímu hradu Švihov, několika hradním zříceninám i do hlubokých šumavských lesů a dále až do Německa. Vzdálenost zámku od Plzně je pouhých 25 km, od Prahy asi 115 km, od letiště Mnichov asi 220 km.

Zastavěná plocha a nádvoří 11 493 m<sup>2</sup>, orná půda 6 160 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost 63 250 m<sup>2</sup>, lesní pozemek 39 061 m<sup>2</sup>, vodní plocha 422 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, 68 059 m<sup>2</sup>. Pozemky celkem 188 445 m<sup>2</sup>.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,98; Velikost objektu - rozsáhlý objekt - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - vzhledem k účelu: menší možnost generovat vyšší zisk (intenzita využití) - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,98; Velikost objektu - rozsáhlý objekt 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - vzhledem k účelu: menší možnost generovat vyšší zisk (intenzita využití) 1,1;

Variační koeficient před úpravami:	25,11 %	Variační koeficient po úpravách:	23,33 %
Započítatelná plocha	3 388,00 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	47 084 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	159 520 592 Kč
Průměrná jednotková cena:	75 491 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	255 763 508 Kč
Maximální jednotková cena:	98 167 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	332 589 796 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>75 500 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>255 794 000 Kč</b>

Z uvedených příkladů lze dovodit relativně objektivní hodnotu nemovitostí, dle odborníků v realitách se dají vysledovat přibližné ceny obdobných zařízení s přepočtem na využitelnou současnou užitou plochu, samozřejmě s přihlédnutím k vybavení, doprovodných služeb, vel.pozemku a možnosti přestavby a variability, což nám nepřimo potvrzují uvedené příklady, vezme-li se cenový limit oceňovaných nemovitostí ve výši výnosové hodnoty a porovná-li se s dosažitelnými cenami na výše uvedenými omezujícími podmínkami trhu, lze konstatovat, že tato situace dovoluje hodnotit cenový trend, který se pohybuje ve výše uvedeném rozpětí.

Oceňovaná nemovitost se srovnává s parametry uvedených obchodovaných vzorků, převedených do průměrné ceny a s využitím srovnávacích faktorů, parametrem porovnání je užitná plocha, dá se předpokládat, vzhledem ke stáří porovnávacích vzorků, že tyto budou mít závady a provozní nedostatky, jako oceňovaná NV.

### Porovnávací cenový trend :

**Zámecký hotel Chlum u Třeboně s příslušenstvím a pozemky** **255.794.000,00 Kč**

**Zjištěná porovnávací hodnota nemovitostí ke dni ocenění (po zaokrouhl.) ..... 255.800.000,00 Kč**

### E. Odůvodnění

**Celková úvaha a analýza dílčích výstupů, výsledky a jejich interpretace, odhad ceny, odůvodnění, situace na trhu nemovitostí v segmentu podobných nemovitostí, Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

U tohoto druhu nemovitostí je nutné sledovat z jaké skupiny (a také je vysledováno) se bude rekrutovat konečný potenciaální kupec a zákazník, především to budou silní investoři, kteří ocení polohu, historii, sousedství zámku a zámeckého parku, obrovský potenciál po rekonstrukci, ale také si budou vědomi nákladů na provoz za účelem generování zisků.

Odhad obvyklé ceny je definován v § 2, odst.1 zákona č.151/97Sb. Proto i odhad obvyklé ceny vychází z cenotvorných faktorů, které obsahují kvalitativní i kvantitativní znaky jak porovnatelných nemovitostí, tak i nákladové charakteristiky, ale i předpoklad možných výnosových očekávání. Cenotvorné faktory

jsou, jak plyne z uvedeného určitým objektivním i subjektivním souhrnem celé řady vazeb mezi uvedenými entitami, které v souhrnu vytváří synergický celek objektivně vyjádřený v ceně příslušné měny. Samozřejmě, že cenotvorné faktory musí působit v tržním prostředí, kterým je zcela nepochybně realizace obchodní transakce.

Prostor, který je předmětem odhadu obvyklé ceny je z hlediska technického, tedy i nákladového popsána v jiné části materiálu.

Subsegment podobných zařízení má svou možnost realizace, ale tato je omezena historií a tradicí podobných zařízení, je rovněž, možná pozitivně, ovlivněna rel. dobrou polohou ve městě a regionu, historií, to bude u těchto nemovitostí kvalitativním znakem širšího komerčního využití (jak uvedeno výše), ale i naopak „negativně“ svou historií, tedy nekomerčnímu využití v minulosti, pravděpodobně komerčnímu v budoucnu i s ohledem na skutečnost, že stavba i její příslušenství je NKP se svými omezeními, mimo jiné i zachování specifických stavebních prvků.

Rovněž konstrukční řešení je poplatné době vzniku, pozdějším úpravám a určenému využití.

K užítku je třeba přistupovat i z hlediska určitého komfortu ve vybavení a to v řadě případů naráží na technologické, resp. hygienické a provozní překážky u těchto prostor, což v daném případě je vyřešeno (po rekonstrukci). Zcela zásadní změnu tržních podmínek přináší nejen technologický pokrok, požadavek budoucích uživatelů a zákonů a příslušných orgánů činných ve schvalovacích procesech (hygiena, hasiči, bezp.práce, živnost.úřad, stavební úřad a pod), ale především pozitivní prognózy vývoje oblasti, trochu nám to kazí energetické a geopolitické prognózy a zkušenosti.

Specifické, svým způsobem zvláštní a pro investora prestižní záležitosti, mezi které je nutno zámecký hotel Chlum u Třeboně, tyto vlivy a okolnosti spíše však ignorují, žijí si dále svým vlastním „životem“ a cena jejich „obchodní značky“ je nedotknutelná a stálá, znalec toto vše při odhadu obvyklé ceny zohledňuje a přihlíží k tomu, odhadnutá cena je reálná, objektivní a tedy dosažitelná.

Z uvedených analýz lze dovodit relativně objektivní hodnotu nemovitostí, dle odborníků a realitních makléřů se dají vysledovat přibližné ceny obdobných zařízení s přepočtem na m<sup>2</sup> plochy nebo místo, samozřejmě s přihlédnutím k vybavení, a také technickému stavu, což nám nepřimo potvrzují uvedené příklady, vezme-li se cenový limit oceňované nemovité věci ve výši nabízených podobných hotelů a porovná-li se s možnými dosažitelnými cenami (a tedy mohutnou korekcí „zbožných“ přání vlastníků) v limitech výše uvedených podmínkách trhu a dosažitelného výnosu z provozu hotelu a doprovodných služeb, lze konstatovat, že tato situace dovoluje hodnotit cenový trend, který se pohybuje v uvedeném rozpětí.

Cena porovnávací je jistou simulací, spíše vyjadřuje cenový trend nabízených budov, avšak obdobných svojí výjimečností a polohou, historií a stále zmiňovanou „obchodní značkou“ (v duchu slov: „jsem ubytován „na zámku, bydlím v zámeckém hotelu z 18.stol s historií a tradicí atd.), možnost porovnání je tedy ztížená, avšak lze porovnat a simulovat či odhadnout cenový trend tohoto druhu staveb, i v porovnání s cenami výnosovými, nejsou rozdíly tak markantní, že by při odhadu obvyklé ceny z nich nebylo možné vycházet.

Při odhadu obvyklé ceny nebude mít věcná cena významnou váhu, nákladový přístup nebude trhem plně akceptován, objekt je postaven z materiálů a technologií poplatných své době vzniku (a době modernizací), porovnávací, ale koneckonců hlavně výnosová hodnota budou mít váhu prioritní. Jedná se o objekt, který bude obchodovatelný především z důvodu své historie a jedinečnosti, nevýhodou a výrazným argumentem pro spíše střízlivý odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty (a rychlost realizace prodeje) bude vyšší cenová hladina na trhu.

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena předmětné nemovitosti se bude blížit hranici hodnoty porovnávací, nemůže ani okrajově reflektovat věcnou hodnotu, výnosová teoretická hodnota výsledky potvrzuje,

s promítnutím a zohledněním obecného trendu vývoje cen nemovitostí, dále silných a slabých stránek, s ohledem na výsledky expertizy a na výši dílčích výstupů se dá předpokládat obvyklá cenová hladina předmětné nemovitosti v rozmezí kolem váženého průměru porovnávacích (váha 1) a výnosových (váha 2) výsledků.

Odhadnutá obvyklá hodnota odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci (rozuměj ekonomickou a geopolitickou, popandemickou) a slabé stránky, zůstává a prodejní ceny se pohybují ve zjištěných mezích. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. hodnota (definice pojmu Hodnota vs. Cena) předmětných nemovitých věcí, které by se mohly stát předmětem obchodní transakce, je cenou (hodnotou) v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce a tedy i nákup či prodej či vypořádání nemovitého majetku je dohodou stran a cenu je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách. Při vyjednávání prodejní ceny, není tato vázána žádnou horní ani dolní hranicí.

Ceny v posudku jsou určeny podle zákona, avšak metody jejich určení jsou doplněny o další postupy, tedy nejen porovnáním (posl.věta § 2, odst. 1 z.), je na odborné úvaze znalce ohledně postupu, který pro ocenění použije, tak, aby spravedlivě, max.objektivně a na nejvyšší úrovni odbornosti určil obvyklou cenu vyjadřující hodnotu věci, resp. tržní hodnotu. Byla určena tržní hodnota, nebylo nalezeno dostatek relevantních prodaných porovnávacích vzorků v daném časovém období, podobného zaměření a především v této specifické podobě, nalezeny pouze velmi odlehlé údaje a tyto posouzeny a vyloučeny, avšak nalezeny nabídkové ceny vzorků, tyto porovnány a koeficienty zkorigovány, cena zjištěná nedosahuje tržních hodnot.

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :  
Nebylo provedeno žádné šetření v oblasti majetkových vztahů, předpokládá se uvedené vlastnictví ke dni zpracování posudku.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v podmínkách smluvních vztahů a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu místního šetření (demontáž, opravy konstrukcí, rekonstrukce, bourání, montáž nových konstrukcí, násilné poškození, jiné živelné pohromy a havárie, výrazná změna klimatických podmínek, vnitřního klimatu apod).

Předmětný znalecký úkol by proveden i za situace, že znalci nebylo předloženo vyjádření stavebního úřadu o případném odstranění staveb, rozhodnutí o provedení nezbytných úprav a statické, tepelně technické či jiné posouzení nosných a ostatních konstrukcí. Nebyla předložena projektová dokumentace ani kolaudace, nebyly předloženy náklady na rekonstrukci. Znalec neocceňuje případná umělecká díla (např. sochy, reliéfy apod.)

Na žádost objednatele nebyl prováděn stavebně technický průzkum, který by překračoval okrajové možnosti tohoto posudku, tj. sondy spojené s demontáží, odkrytí zakrytých konstrukcí, laboratorní rozbor, použití přístrojových metod stavebně technického průzkumu, sondy pro zjištění existence sítí a jejich trasování a technické parametry inženýrských staveb, hydrogeologický průzkum a pod.

## F. Závěr

### Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je

1) „Určit zjištěnou a obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí: pozemek parc.č. st. 152, jehož součástí je objekt č.p. 1 – **Zámecký hotel Chlum u Třeboně**, příslušenství a pozemky zapsané na LV č. 813 pro katastrální území Chlum u Třeboně - katastrální území a obec

**Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský– zapsaných na listu vlastnictví č. 813, pro účely objednatele“**

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným v odhadu, po jejich analýze, zvážení a vyhodnocení a s přihlédnutím k stavebně technickému stavu a současnému užití, částečně neregulovanému trhu, riziku obchodu, i s promítnutím vlastních zkušeností a znalostí trhu **doporučuji, odhaduji a určuji** obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí - ke dni ocenění (vč. DPH):

**286,90 mil. Kč**

slovy: dvěštosmdesátdevětmilionůstotisíckorunčeských

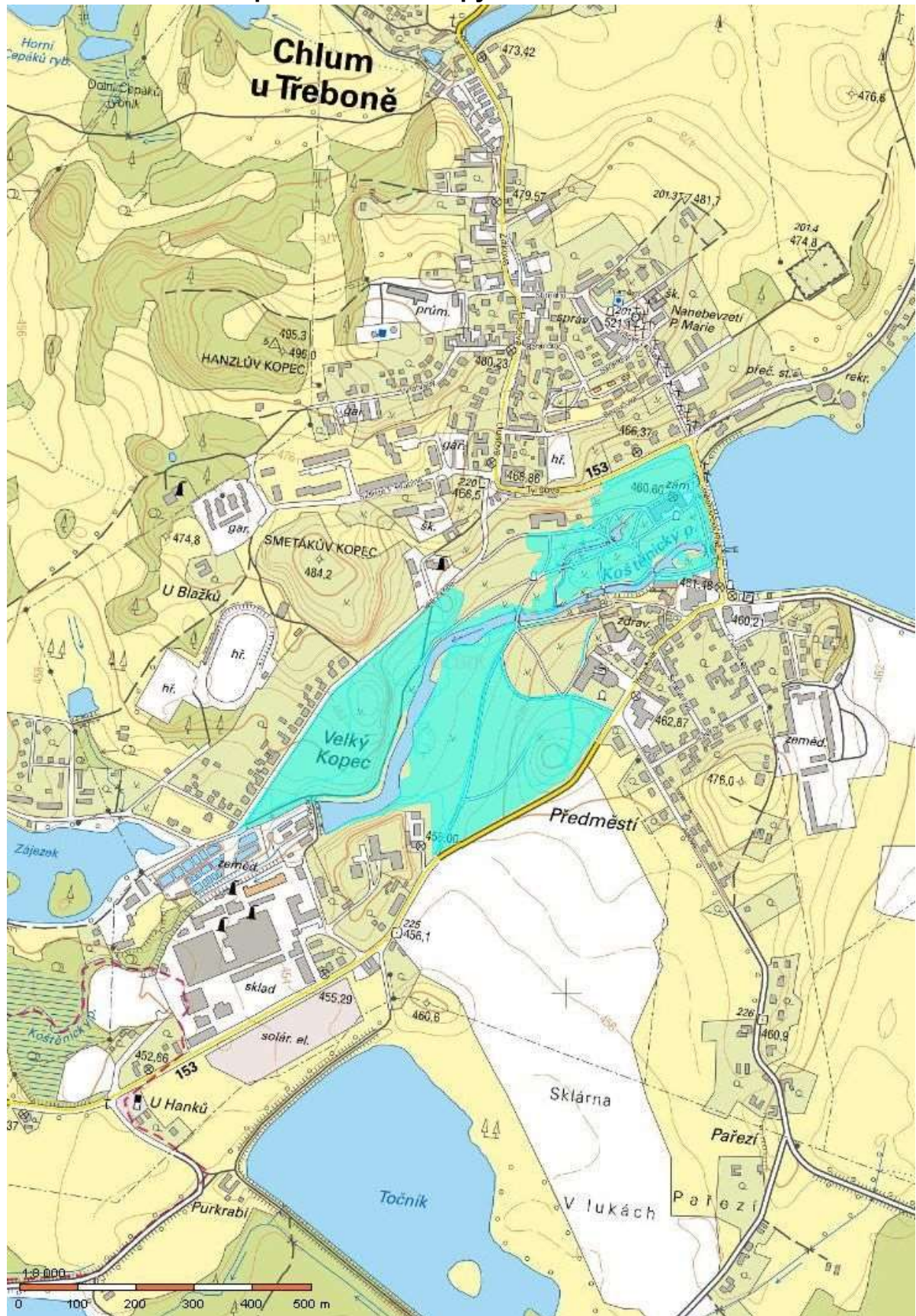
V Karlových Varech, 16.08.2024

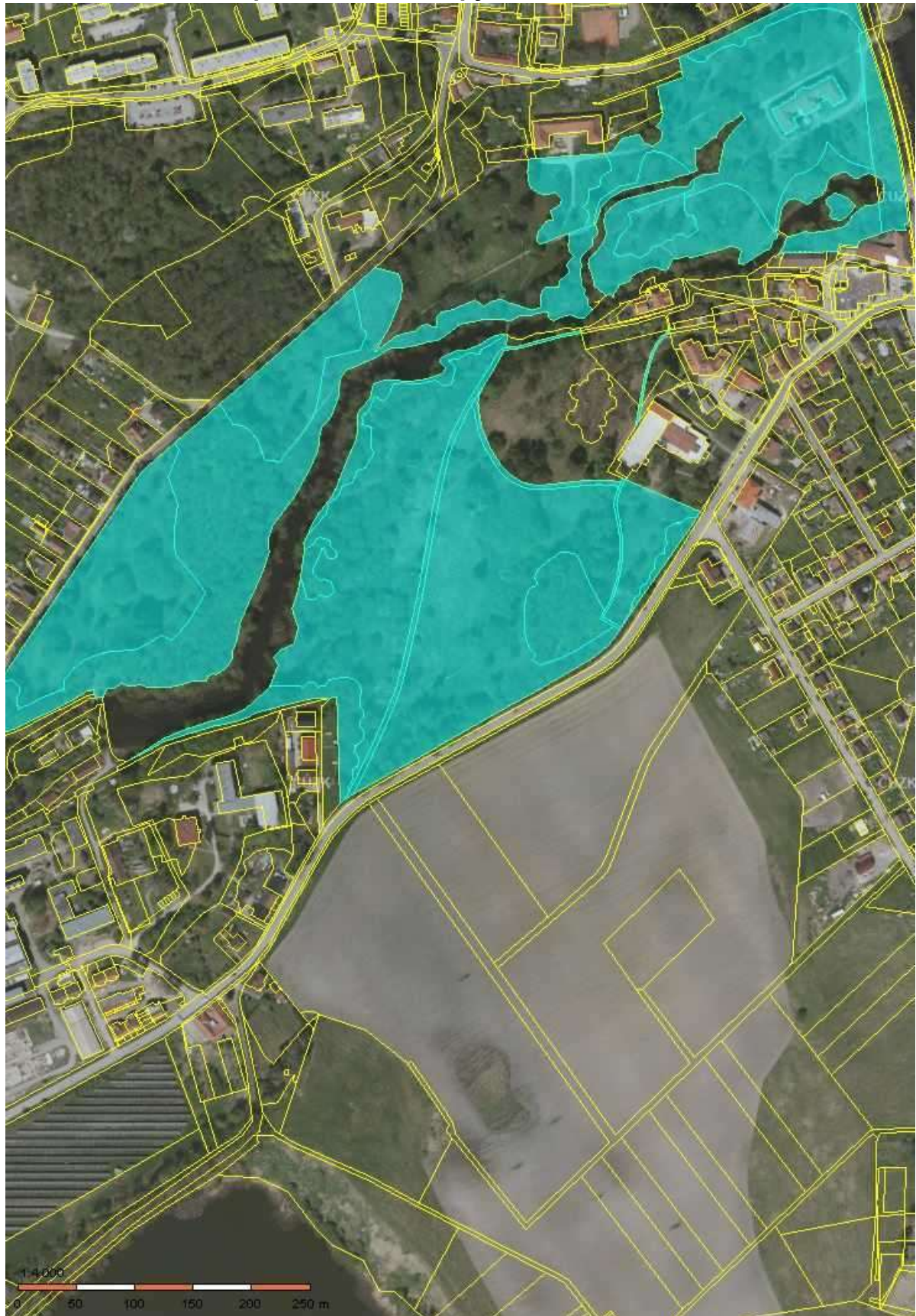
Ing. Martin Polepil

**Seznam příloh**

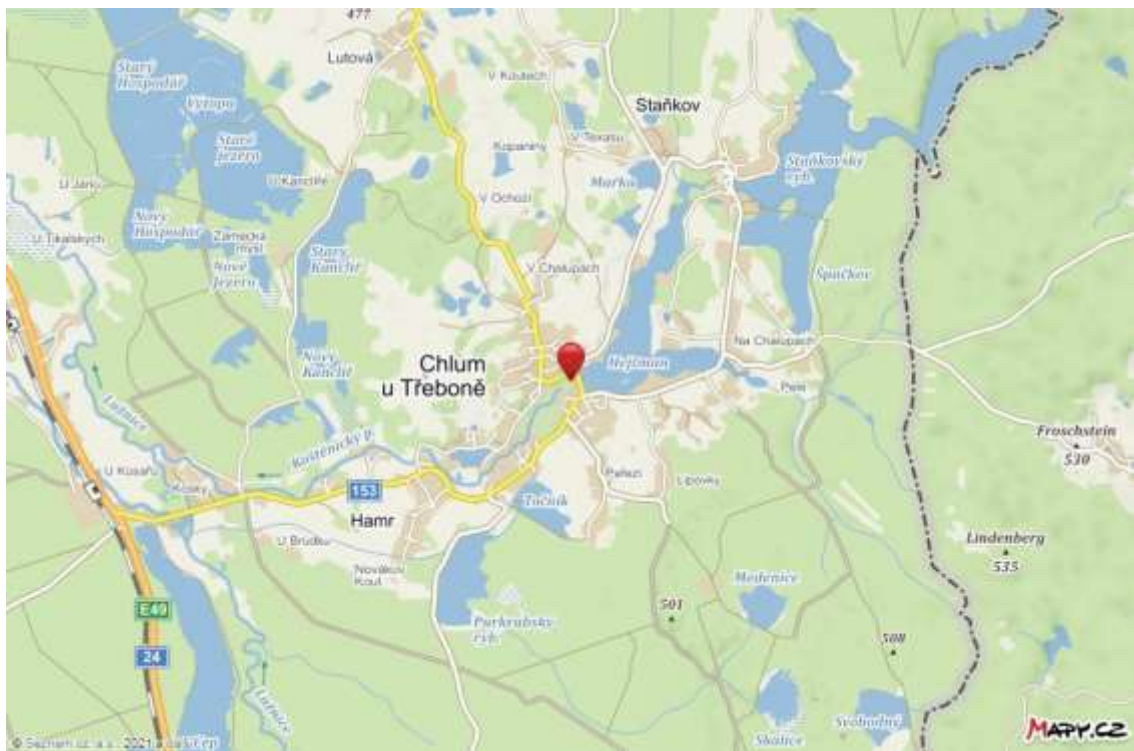
<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
LV 813 (informativní)	1
LV 813 (informativní)	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1

## Kopie katastrální mapy ze dne 16.08.2024



**Kopie katastrální mapy ze dne 16.08.2024**





**LV 813 (informativní)**

## Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	813
Katastrální území:	Chlum u Třeboně 16516301
<input type="button" value="Zobrazit v mapě"/>	

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Posedl
Castle d'Este s.r.o., č. p. 1, 37804 Chlum u Třeboně	

## Pozemky

Formální číslo
<del>st. 152 - součástí pozemku je stavba</del>
<del>st. 1125</del>
<del>st. 1269</del>
<del>1478/2</del>
<del>1480/1</del>
<del>1480/2</del>
<del>1480/3</del>
<del>1480/4</del>
<del>1480/5</del>
<del>1480/6</del>
<del>1480/8</del>
<del>1480/11</del>
<del>1480/12</del>
<del>1480/13</del>
<del>1480/28</del>
<del>1480/29</del>
<del>1560/1</del>
<del>1560/2</del>
<del>1560/4</del>
<del>1561</del>
<del>1563</del>
<del>1564/3</del>
<del>1564/8</del>
<del>1564/14</del>
<del>1568/1</del>
<del>1568/2</del>
<del>1568/3</del>

**LV 813 (informativní)**

Přírodní číslo

1574

1828/1

**Stavby**

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

**Jednotky**

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

**Práva stavby**

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.08.2024 17:00.

**Exteriery**

**Pokoje**

**Wellness**



## interiéry



---

## G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.10.1996, č.j. Spr. 1546/96 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti) a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6085-68/2024 znaleckého deníku.

Znalec ve smyslu § 127a OSŘ prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Karlových Varech, 16.08.2024

Ing. Martin Polepil  
Soudní znalec , odhadce majetku, certifikace QEN  
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby  
Dvořákova 705  
360 17 Karlovy Vary  
Mobil : +420 603 263 718  
Tel.: +420 353 561 089  
<mailto:mpolepil@seznam.cz>