

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 966/2022

o obvyklé ceně/tržní hodnotě nemovitých věcí

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

POZEMEK PARC.Č. 1 (ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ), JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA Č.P. 1 „OBČANSKÁ VYBAVENOST“, PARC.Č. 2 (ZELEŇ), PARC.Č. 3 (ORNÁ PŮDA) A PARC.Č. 1155 (OSTATNÍ PLOCHA), VŠE VEDENO NA LV Č. 283 PRO K.Ú. A OBEC HAJANY, OKRES BRNO-VENKOV

A DÁLE

ID 17/360 PARC.Č. 8 (ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ), JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA BEZ ČP/ČE „TECHNICKÉ VYBAVENÍ“, VŠE VEDENO NA LV Č. 4 PRO K.Ú. A OBEC HAJANY, OKRES BRNO-VENKOV



Zadavatel posudku:

AKINO CZ, s.r.o.

Riegrovo náměstí 179/14

767 01 Kroměříž

IČ: 03232735

DIČ: CZ03232735

Účel posudku:

ocenění odštěpované části jmění společnosti AKINO CZ, s.r.o., se sídlem Riegrovo náměstí 179/14, 767 01 Kroměříž, IČO 03232735, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 84105 („Společnost“), která v důsledku procesu rozdělení Společnosti odštěpením se vznikem nové společnosti přejde na nově vzniklou nástupnickou společnost – v souladu s usnesením Krajského soudu v Brně č.j. 42 Nc 6036/2022-12.

Znalecký posudek vypracován:

k datu předpokládaného vzniku odštěpované společnosti, tj. 1.7.2022

Znalec:

CD RATING, s.r.o.

Horní 105/14

639 00 BRNO

tel.: 602 553 714, e-mail: cagas@sky.cz

Ekonomika/ oceňování hmotných nehmotných aktiv

Obor/specializace

Počet stran posudku:

52

Počet příloh posudku:

5

Počet vyhotovení:

1/2

V Brně, dne 2.9.2022

OBSAH POSUDKU

Seznam příloh	2
1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU.....	5
1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU.....	5
2. VÝČET PODKLADŮ	5
2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	5
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	5
2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT	6
3. NÁLEZ	6
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	6
3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	6
3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT	7
A. Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	7
B. Vlastnické a evidenční údaje.....	7
C. Popis celkové situace a lokality umístění stavby	7
4. ZNALECKÝ POSUDEK	20
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT - METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY.....	20
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	22
D. Cena zjištěná.....	22
<i>Rekapitulace ceny zjištěné.....</i>	<i>38</i>
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou VÝNOSOVOU	39
F. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou POROVNÁVACÍ.....	40
5. ODŮVODNĚNÍ.....	48
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	48
6. ZÁVĚR.....	50
6.1. ZADANÁ OTÁZKA.....	50
6.2. ZADANÁ OTÁZKA.....	50
7. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	52

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1:** Usnesení Krajského soudu v Brně č.j. 42 Nc 6036/2022 – jmenování znalce
Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 283 a 4 pro k.ú. Hajany,
Příloha č. 3: Kopie katastrální mapy
Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitosti
Příloha č. 5: Vyznačení oceňovaných nemovitostí v mapě města obce Hajany

OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Tento znalecký posudek o obvyklé ceně/tržní hodnotě části jmění společnosti AKINO CZ, s.r.o., se sídlem Riegrovo náměstí 179/14, 767 01 Kroměříž, IČO 03232735, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 84105 („Společnost“), která v důsledku procesu rozdělení Společnosti odštěpením se vznikem nové společnosti přejde na nově vzniklou nástupnickou společnost – v souladu s usnesením Krajského soudu v Brně č.j. 42 Nc 6036/2022-12.

Ocenění je provedeno k datu předpokládaného vzniku nástupnické společnosti, tzn. k 1.7.2022 (dle data uvedeného v projektu rozdělení).

Odštěpované jmění je specifikováno v projektu rozdělení, předmětem odštěpení jsou následující souhrnné položky:

1. část nemovitých věcí evidovaných na LV č. 283 pro k.ú. Hajany (část zámeckého areálu při ul. Bez názvu v obci Hajany a to vč. veškerých práv a povinností), tj. pozemek parc.č. 1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1 „občanská vybavenost“, parc.č. 2 (ostatní plocha, zp. využití „zeleň“), parc.č. 3 (orná půda), parc.č. 1155 (ostatní plocha, zp. využití „ostatní komunikace“), nemovité věci jsou evidovány na LV 283 pro k.ú. Hajany.

a dále

2. ID ve výši 17/360 na nemovité věci evidované na LV č. 4 pro k.ú. Hajany, tj. pozemek parc.č. 8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če „stavba technické vybavení“, nemovité věci jsou evidovány na LV 4 pro k.ú. Hajany.

Znalecký posudek o obvyklé ceně/tržní hodnotě je zpracován s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Zástupcům společnosti CD RATING, s.r.o. byl umožněn vstup do předmětné nemovité věci, nicméně nebyly předloženy žádné dostupné podklady z místně příslušného stavebního úřadu, naopak byly předloženy jiné písemné podklady, především materiály z památkového ústavu, tzn. posudek vychází jak z předložených podkladů, tak z ústních informací poskytnutých zástupcům znalecké kanceláře poskytnuty objednatelem, resp. z podkladů a informací získaných z veřejně dostupných zdrojů a databází, stejně jako informací získaných v rámci prohlídky oceňovaných nemovitých věcí na místě samém.
2. Zástupce znalecké kanceláře CD RATING, s.r.o. Ing. Dušan Cagaš (jednatel), při zpracování znaleckého posudku předpokládali, že informace a data použitá v tomto posudku jsou zpracovatelem považovány za pravdivé, správné a úplné. Oceňovatel vycházel pouze z veřejně dostupných podkladů a prohlášení zpracovatele jednotlivých podkladů, resp. zadavatele o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá tudíž zejména za:
 - a. pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k movitým věcem
 - b. pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence by mohla mít vliv na tento posudek
 - c. případné nepřesnosti vzniklé změnami vstupních údajů.
3. Zpracovatel nepředpokládá, že by nějaký závazek, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu zpracování, byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku.
4. Hodnota stanovená v této zprávě je platná k datu ocenění s přihlédnutím ke skutečnému využití objektu a současné tržní situaci.
5. Všechny analýzy, názory a závěry jsou nezaujaté a profesionální stanoviska oceňovatele, která jsou platná pouze v souvislosti se skutečnostmi uvedenými v tomto posudku.
6. Oceňovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na čistém obchodním majetku podniku, který je předmětem ocenění a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
7. Tento posudek je platný pouze k dále uvedenému datu a účelu ocenění a nelze ho používat k jiným účelům a jinými osobami či institucemi.
8. Znalecký posudek vychází výhradně z dostupných listinných dokladů, resp. doplnění a vysvětlení poskytnutých zástupci objednatele, panem Geislerem, který byl účasten prohlídce nemovité věci.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

- Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- 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.
- 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.
- Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Otázkou zadavatele a znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o hodnotě části jmění společnosti AKINO CZ, s.r.o., se sídlem Riegrovo náměstí 179/14, 767 01 Kroměříž, IČO 03232735, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 84105 („Společnost“), která v důsledku procesu rozdělení Společnosti odštěpením se vznikem nové společnosti přejde na nově vzniklou nástupnickou společnost – v souladu s usnesením Krajského soudu v Brně č.j. 42 Nc 6036/2022-12.

Ocenění je provedeno k datu předpokládaného vzniku nástupnické společnosti, tzn. k 1.7.2022 (dle data uvedeného v projektu rozdělení).

Odštěpované jmění je specifikováno v projektu rozdělení, předmětem odštěpení jsou následující souhrnné položky:

1. část nemovitých věcí evidovaných na LV č. 283 pro k.ú. Hajany (část zámeckého areálu při ul. Bez názvu v obci Hajany a to vč. veškerých práv a povinností), tj. pozemek parc.č. 1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1 „občanská vybavenost“, parc.č. 2 (ostatní plocha, zp. využití

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

„zeleň“), parc.č. 3 (orná půda), parc.č. 1155 (ostatní plocha, zp. využití „ostatní komunikace“), nemovitě věci jsou evidovány na LV 283 pro k.ú. Hajany.

a dále

2. ID ve výši 17/360 na nemovité věci evidované na LV č. 4 pro k.ú. Hajany, tj. pozemek parc.č. 8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če „stavba technické vybavení“, nemovitě věci jsou evidovány na LV 4 pro k.ú. Hajany.

a to v následující struktuře posudku:

- popis celkové situace a lokality umístění stavby
- popis budovy, konstrukčních prvků a vybavení
- stanovení ceny obvyklé/tržní hodnoty – názor znalce (součástí bude stanovení věcné, výnosové a porovnávací hodnoty)
- výpočet ceny zjištěné dle platné vyhlášky
- rekapitulace (cena obvyklá a cena administrativní) + názor znalce
- přílohy povinné:
 - výpis z Katastru nemovitostí
 - snímek katastrální mapy
 - mapka okolí s vyznačením umístění nemovitosti
 - fotodokumentace nemovitých věcí

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem znaleckého posudku je zodpovězení otázky zadavatele na cenu obvyklou, případně tržní hodnotu oceňovaných nemovitých věcí pro potřeby stanovení hodnoty nemovité věci a to k datu objednávky.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zástupci zadavatele předložili znalci základní podklady dostupné z katastrálního úřadu, upřesnil předpokládané hranice pozemku z pohledu existujících staveb a identifikoval předmět ocenění.

Žádné další skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku nebyly zadavatelem sděleny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Pro zpracování znaleckého posudku jsou zásadní relevantní data ovlivňující výslednou hodnotu/cenu předmětné nemovité věci. Znalec se soustředí na získání dat, která dostatečným způsobem zajistí popis předmětu ocenění vč. uvedení informací s cenotvorným vlivem.

Primárně jsou data pro zpracování znaleckého posudku žádána od zadavatele, což platí především pro úřední dokumenty typu povolení, projektová dokumentace, smluvní dokumenty, rozhodnutí úřadů apod.

Dalším zdrojem data je prohlídka nemovité věci na místě samém, která znalci poskytuje získání širších souvislostí, nebo popisná data chybějící v datech poskytnutých zadavatelem (výměry, fotografie apod.).

Posledním základním zdrojem dat jsou orgány státní správy, konkrétně stavební úřady, městské úřady, magistráty apod.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

- Usnesení Krajského soudu v Brně č.j. 42 Nc 6036/2022 o jmenování znalce,
- Projekt rozdělení odštěpením se vznikem nové nástupnické společnosti AKINO CZ, s.r.o.,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 283 a 4 vyhotovený dálkovým přístupem do KN,
- kopie katastrální mapy dostupná z www.cuzk.cz,
- Zkrácený stavebně historický průzkum Zámek Hajany, zpracovaný Mgr. Matějem Kruntorádem, Národní památkový ústav na objednávku Ministerstva kultury ČR v roce 2013 až 2014,
- Částečná projektová dokumentace, vč. historické etapizace a technického stavu zámku Hajany č.p. 1 dostupná ze zkráceného stavebně historického průzkumu vypracovaného Mgr. Kruntorádem,
- údaje sdělené zástupcem objednatelem ocenění, prohlídka na místě samém dne 25.8.2022 za účasti zástupce objednatele, pana Geislera,
- zákon č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku,
- územní plán obce města Hajany s účinností ke dni ocenění,
- internetové servery www.google.com, www.sreality.cz.

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Jak již bylo uvedeno, při sběru dat se znalec soustředí především na data získaná na místě samém, při vlastní prohlídce, která vzhledem k osobnímu sběru datu považuje znalec za věrohodná a relevantní.

Zdroje dostupné z veřejných databází jsou považovány za věrohodná, především v případě, že jde o databáze a webové stránky orgánů státní správy, v ostatních případech je relevantnost dat ověřována (pokud jsou údaje pro ověření).

Obdobně data získaná z komerčních webů, jejichž předmětem činnosti je např. inzertní činnost, jsou považována za důvěryhodná, nicméně data inzerátů jsou v rámci možností znalcem ověřována, což platí především v případě nesouladu zastavěné, užitné a podlahové plochy apod.

3. NÁLEZ

3.1. POSTUP PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Pro zpracování znaleckého posudku vychází znalec z dostupných dat a to z dat doložených zadavatelem. Primární data předložená zadavatelem jsou obvykle data, která nejsou veřejně dostupná. V případě dat předložených zadavatelem konzultuje znalec jejich relevantnost a věrohodnost.

Další data pro zpracování znaleckého posudku získává znalec obvykle prohlídkou oceňovaných nemovitých věcí na místě samém, obvykle doplněné o vlastní měření znalce.

Zbylá data pro zpracování znaleckých posudků jsou obvykle veřejně dostupné informace a databáze, obvykle dostupné z internetových stránek specializovaných webů. Doplnkovým zdrojem dat mohou být data poskytnutá jednotlivými orgány veřejné správy v písemné, nebo listinné podobě, pokud nejsou dostupná online.

3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Všechna sebraná data jsou následně roztříděna z hlediska relevance pro znalecký posudek. S nepotřebnými, nebo nevěrohodnými daty není dále pracováno.

Zbylá data jsou očištěna pro znalecký posudek nepotřebné údaje, relevantní údaje jsou aplikována v posudku.

Aplikována jsou především data s funkcí popisu předmětu ocenění, dále informace s vlivem na výsledné ocenění.

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

Samostatnou částí dat jsou data pro stanovení jednotkové ceny, obvykle jde o informace o realizovaných prodejkách z vlastní databáze, nebo databází spolupracujících odhadců, nebo komerční databáze realizovaných prodejků. Data mimo vlastní databázi znalce jsou základním způsobem ověřována.

Data získaná z databází realitních inzerátů jsou ověřována pouze základním způsobem, především z pohledu reálnosti, ve specifických případech dotazem RK. Tato data jsou pouze vhodným způsobem formátována, případně zestručněna s důrazem na zachování informací s cenotvorným vlivem.

3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

Další odstavce jsou věnovány především sebraným datům s vlivem na výsledné ocenění. Především jde o data s popisem předmětu ocenění, lokality a další cenotvorné údaje. Zbylá sebraná data jsou v části 4. „posudek“ což platí především pro informace o realizovaných prodejkách, resp. nabídky RK srovnatelných nemovitých věcí, které byly využity pro stanovení výsledné obvyklé ceny, nebo tržní hodnoty.

A. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI

Prohlídku jsem provedl dne 25.8.2022 za přítomnosti pana Geislera, zástupce objednatele.

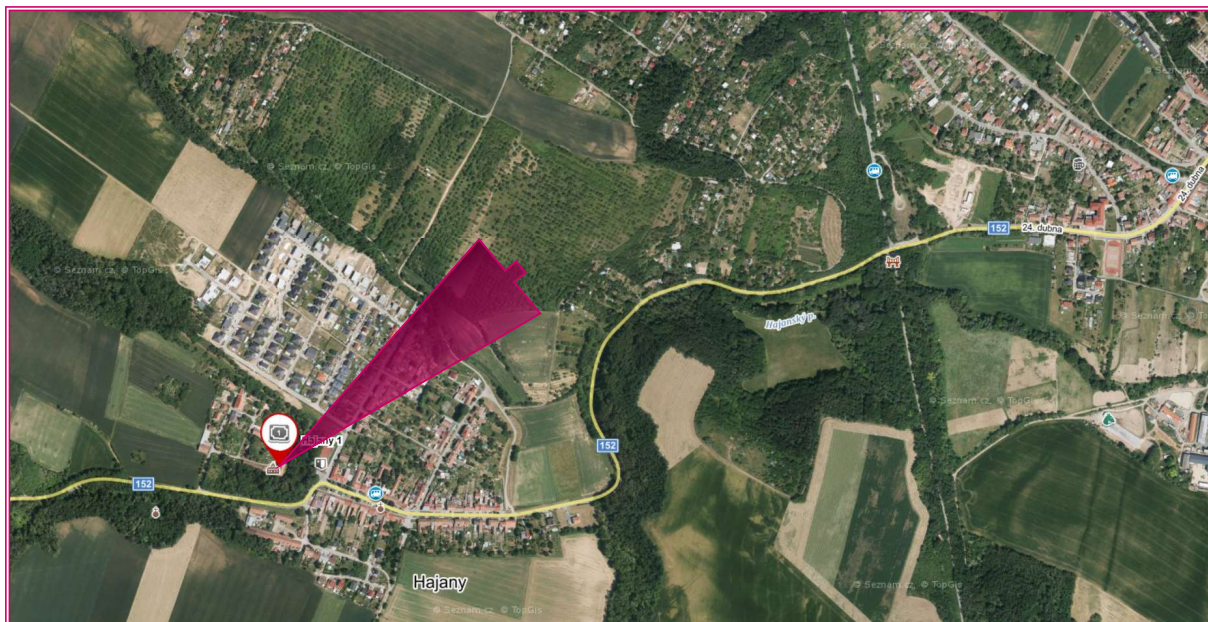
B. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Na výpisu z katastru nemovitostí **LV č. 283 a LV č. 4 pro k.ú. Hajany**, který tvoří přílohu tohoto znaleckého posudku, je jako **vlastník oceňovaných nemovitostí** (budovy a příslušenství) uvedeno:

AKINO CZ, s.r.o., Riegrovo náměstí 179/14, 76701 Kroměříž, IČ: 03232735, podíl ID 1/1 (LV 283)

AKINO CZ, s.r.o., Riegrovo náměstí 179/14, 76701 Kroměříž, IČ: 03232735, podíl ID 17/360 (LV 4)

C. POPIS CELKOVÉ SITUACE A LOKALITY UMÍSTĚNÍ STAVBY



Všeobecné místopisné údaje

Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Hajany, obci Hajany, okres Brno-venkov.

Historie obce: První písemná zmínka o obci pochází z roku 1323, kdy byla majetkem kláštera premonstrátů v Dolních Kounicích. Později byla připsána klášteru cisterciáků na Starém Brně. Během třicetileté války obec zpustla a žádný z domů nebyl osídlený. Roku 1714 klášter ves prodal rodině Deymů

ze Stříteže, kteří vybudovali zámek s dvorem a hospodářskými objekty. Teprve v letech 1723-24 bylo postaveno 12 chalup.

Místopis: Hajany jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji, na okraji Bobravské vrchoviny. Reliéf obce je mírně se svažující k jihu, obec je situována ve výšce kolem 230 m n.m. a plocha obce je cca 2,36 km², obcí protéká Hajanský potok, obec je mimo záplavové území. Okolní krajina je mírně zvlněná, převážně zemědělského charakteru. Žije zde 647 obyvatel, nicméně současný počet obyvatel je dán především nedávnou rozsáhlou výstavbou RD při S okraji obce, která má však výhradně satelitní charakter a s původní obcí standardního venkovského charakteru je propojenu pouze minimálně. Nicméně charakter obce je nadále poklidný, venkovský, zcela bez rušivých vlivů, ale rovněž bez pracovních příležitostí (přímo v obci) a fakticky bez občanské vybavenosti.

Obcí Hajany prochází komunikace II. Třídy č. 152, která spojuje Želešice, Ořechov a následně Ivančice. Obec Hajany se nachází v podstatě přesně mezi Želešicemi a Ořechovem, kdy centra obou obcí jsou vzdálena cca 2,50 km. Brno, jako přirozené centrum regionu a současně město, kam za prací, kulturou i nákupy doježdí většina obyvatel je vzdáleno cca 14 km (centrum), okraj Brna je vzdálen do 10 km. Význam obce Hajany odpovídá její velikosti, tzn. jde o malou obec výhradně lokálního významu, která je umístěna v klidné lokalitě bez rušivých vlivů dopravy, nebo průmyslu, současně však jde o obec mimo hlavní turistické trasy. Její atraktivita je dána především bezprostřední blízkostí a snadnou dostupností Brna, tzn. obec Hajany částečně plní roli satelitní obce, primárně pro ubytování původně městských obyvatel, kteří jejichž život se ve většině odehrává v Brně. Blízkost Brna je výhodou i nevýhodou, mj. určuje cenovou úroveň obce, která je zvýšená přes malý význam obce a zcela minimální občanskou vybavenost.

V obci je pouze obecní úřad, malá večerka a zastávka autobusu IDS JMK. Rozšířená občanská vybavenost vč. MŠ, ZŠ, obchodu, restaurace, nebo ordinace lékaře je v sousedních Želešicích, tzn. cca 2,50 km, případně v Ořechově a nebo Brně. V obci Hajany jsou provedeny rozvody kompletních IS.

Poloha v obci: V rámci obce jsou oceňované nemovité věci (zámek č.p. 1 s pozemky) situovány při Z okraji obce, nicméně tato okrajová část prakticky tvoří centrum obce a to z důvodu, že u vjezdu do zámku je obecní náves, obecní úřad s jediným obchodem (večerkou) i dětské hřiště, ve shodné lokalitě je prakticky jediná křižovatka v obci. Navzdory skutečnosti, že jde o okrajovou část, tak jde o živé centrum obce, což je však typické s ohledem na velikost obce a význam zámeckého areálu, kdy právě zámek představoval centrum života v obci.

Z pohledu tržní atraktivity jde o lokalitu relativně atraktivní, což je dáno především snadnou dopravní dostupností Brna (dojezdová doba centra města je 10-15 minut), výhodou je absence rušivých vlivů dopravy i průmyslu, stejně jako zachování původního venkovského rázu obce (satelitní výstavba je soustředěna mimo hlavní komunikaci při S obce Hajany). Výhodou je rovněž pěší dostupnost kompletní občanské vybavenosti obce, která je soustředěna v okolí návsi, tzn. u vjezdu do zámeckého areálu.

Právě umístění nedaleko Brna, jeho snadná dopravní dostupnost a celkově velmi klidný charakter obce jsou hlavní cenotvorné faktory oceňovaných nemovitých věcí. Jak již bylo uvedeno, na hodnotu zámku, resp. jeho cenovou úroveň s ohledem na lokalitu je nutné nahlížet rozdílně než v případě běžných residenčních staveb, mj. z důvodu, že v rámci obce a nejbližšího okolí je obvykle pouze 1 zámek, tzn. žádné „konkurující stavby“. V případě realitního trhu s památkami/zámky je z pohledu lokality určující primárně umístění ve městě, nebo jeho dostupnost a blízkost, dále turistická atraktivita lokality, zasazení v přírodě a atraktivita okolí z pohledu přírody i turistického potenciálu.

Umístění oceňovaných nemovitých věcí v rámci obce je relativně atraktivní, bez zvláštní oblíbenosti a bez negativního vlivu na cenovou úroveň, umístění v rámci ČR je spíše průměrné, kdy jednoznačnou výhodou je blízkost a snadná dostupnost Brna, nevýhodou je umístění mimo turistické trasy a nízký turistický potenciál obce i bezprostředního okolí.

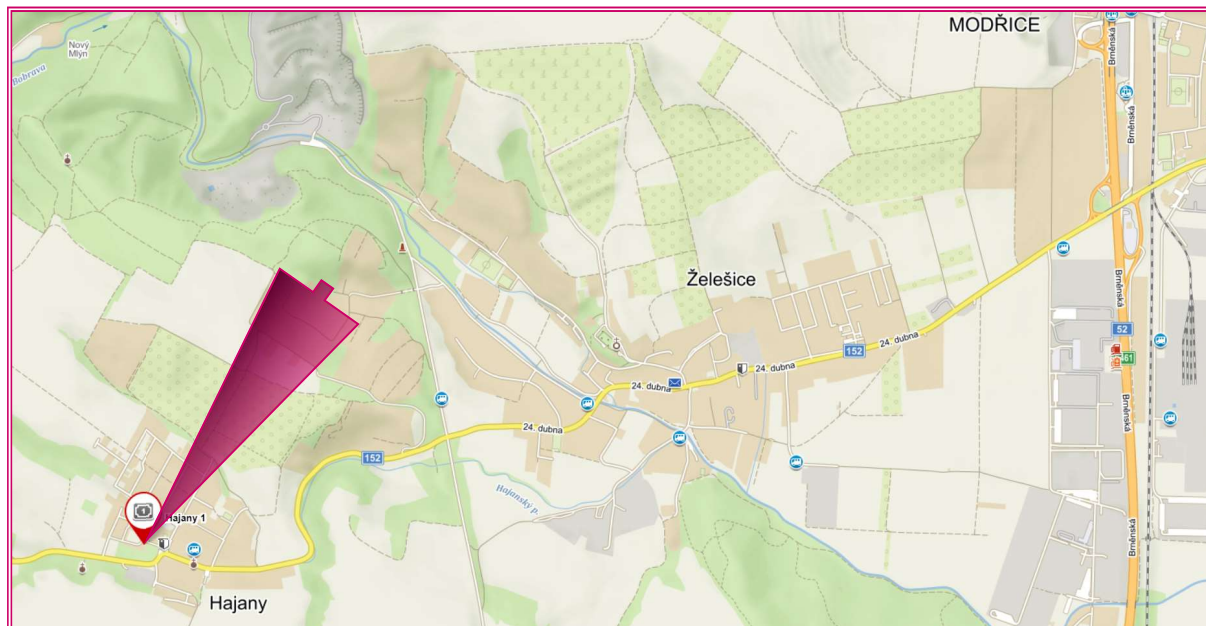
Přístup – k oceňovaným nemovitým věcem je realizován z místní **zpevněné komunikace** ul. Bez nýzvu mj. na **parc.č. 138/1** (zp. využití „ostatní komunikace“), která je v majetku obce Hajany. S ohledem na uvedené považují **přístup za právně zajištěný**,

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

Inženýrské sítě – nemovitosti jsou napojeny na rozvod el. energie, vodovod, oddílnou kanalizaci a rozvod zemního plynu, tzn. na kompletní IS.

Příslušenství je standardního rozsahu – odpovídající využití nemovitých věcí. Příslušenství je tvořeno přípojkami IS a zpevněnými povrchy na pozemcích (dvůr a šterkové cesty, zámecký park).

Údaje o oceňovaných stavbách



Popis/konstrukční provedení:

Níže uvedené popisy zámku jsou citací práce „Zkrácený stavebně historický průzkum Zámek Hajany, zpracovaný Mgr. Matějem Krontorádem, Národní památkový ústav na objednávku Ministerstva kultury ČR v roce 2013 až 2014.

Hajany byly v době držení cisterciáckými označovány za pustou ves.2 Přesto je k roku 1673 poprvé zmíněna existence panského dvora, který však obdělával jen malou část přímo vlastněných pozemků. Následně procházel zámek řadou rekonstrukcí a stavebních úprav a rovněž putoval mezi řadou šlechtických rodů v rámci dědictví i majetkových převodů (prodejů). Poslední majitelé byl rod Deymů. V roce 1948 byl zámek Deymům konfiskován. Je dochována celá řada smluv o budoucím využití zámeckých budov a několik zaměření zámku s plány na přestavbu včetně rozpočtů.19 Zámek se měl rovněž opravovat v 50. letech, kdy již sloužil místnímu statku jako správa a byty.20 K žádné ze zásadních oprav areálu nikdy nedošlo.

Zámek v Hajanech je součástí rozsáhlejšího celku několika budov stojících západně od zástavby obce. Areál je postaven v mírném svahu nad prameništěm Hajanského potoka v nadmořské výšce přibližně 290 m. Geomorfologicky Hajany spadají do Bobravské vrchoviny.

Hajanský zámek tvoří jednokřídlá patrová budova šlechtického sídla, na kterou od západu navazuje jižní patrové hospodářské křídlo. Od východu a jihu zámecký areál obklopuje bývalý park s dosud patrnými zahradnickými úpravami. Celý areál hajanského šlechtického sídla a panského dvora má přibližně lichoběžníkový půdorys. Vjezd do areálu byl jak od obce z východu (ústí přímo na nádvoří. Z nádvoří bylo možné branou v jihozápadním rohu projet do dvora.

Nejstarší barokní fáze výstavby hajanského zámku prakticky předurčila jeho podobu pro následující staletí. Zasazení hmoty zámecké budovy do zástavby obce prozrazuje jasný urbanistický koncept. Hajany jsou totiž klasickou krátkou ulicovkou postavenou v ose východ - západ.

Hlavní zámecká budova

Zámek je jednopatrovou cihlovou stavbou postavenou na obdélném půdorysu. Hlavní východní fasáda je komponována přísně osově na devět okenních os. Ústřední mírně předstupující rizalit je tříosý, přičemž centrální osu přízemí tvoří pravouhlý vstup přístupný po třech schodech. Fasádu ukončuje profilovaná korunní římsa, na níž nad rizalitem navazuje drobná atika. V její ose je umístěno lehce převýšené obdélné vpadlé pole s majuskulním dvouřádkovým nápisem z kovových písmen: DIEU ET LHONEUR//AETERNUS QUIA PURUS. Pole s nápisem je završeno kovovým korunovaným aliančním erbem rodu Harnoncourt-Unverzagt a Mitrovských z Mitrovic a Nemyšle zasazeným ve florálním dekoru s nápisovou páskou se slovem „JANUAR“. Atika je rozvržena na celou šířku rizalitu poli s obloučkovým vlysem zakončenými lehce převýšenými hranoly nesoucími kovové vázy typu antického kráteru. Konvexně-konkávně tvarované široké kupy jsou zdobeny ve spodní části kanelováním a v horní lvími hlavami v podobě klepadel. Korunní římsa na nárožích přechází v oblé objímky pro exponované sběrné trychtýře okapových svodů. Z patra rizalitu býval třemi francouzskými okny (nyní částečným zazděním upravenými na klasická okna) přístupný balkon nesený litinovou konstrukcí, po níž zbyly čtyři konzoly a čtyři sloupky na pravouhlých kamenných patkách. Všechna okna jsou pravouhlá trojdílná dvojitá se šesti tabulkami. Okna v přízemí jsou vložena do jednoduchých šambrán. Složitější dekorace šambrán oken v patře byla osekána, ale díky paralelám na západní fasádě je rekonstruovatelná. Vstup je vyplněn dvoukřídlými osmidílnými dveřmi. Spodní pole dveřních křídel jsou vyplněna pravouhlými dřevěnými zrcadly, zbylá pole jsou skleněná. Klika je mosazná. Protějšší západní fasáda je sice koncipována osově, projevují se na ní však jisté nepravidelnosti. Řešená je na sedm os, v ústřední je umístěn reprezentativní vstup s půlkruhovým záklenkem zasazený v dřevěném ostění s klenákem. Samotné dveře jsou dvoukřídlé a bohatě zdobené – každé z křídel je rozděleno na čtyři pole, horní je vyplněno plochou z protínajících se úhlopříček, druhé pole zdobeno výsekem rozvinutého vějíře, v třetím poli je kosočtverec v jehož středu bývala kovová aplikace, snad klepadlo. Konečně čtvrté pole vyplňuje znovu síť z překřížených úhlopříček. Středem dveří prochází polosloupek nesoucí profilovanou hlavici, která nese klepačku završenou klenákem. Veškeré původní kování je odstraněno a nahrazeno typovou hliníkovou klikou. Vstupní otvor je doplněn drobnou sedlovou stříškou nesenou třemi bohatě prořezávanými konzolami. Ve všech oknech vyjma prvního od severu jsou v prostoru mezi okenními tabulkami zachovány mříže tvořené kovaným rámem a pěti vertikálními pruty hranolového profilu. Ve spodní části jsou pruty spojeny nýty s horizontálním pásem; ve střední části jsou mezi pruty vloženy oválné útvary; nahoře a dole z prutů vybíhají půlkruhové pásy navzájem spojované do hrotů ukončených koulemi. Šambrány kolem oken byly řešeny stejně jako na východním průčelí. Dvě nejseverněji umístěná okna v patře mají šambránu osekávanou. U ostatních oken v patře jsou šambrány doplněny zalamovanou lištou v horní části okenních otvorů, která tvoří variaci na suprafenestru (stejná dekorace byla původně i v patře východní fasády). Samotná okna jsou, stejně jako na protějším průčelí, dvoudílná trojkřídlá se šesti tabulkami. Korunní římsa tvoří v nároží objímku pro sběrný trychtýř okapového svodu stejně jako na východní fasádě.

Severní fasáda je komponována na tři okenní osy. Okna v přízemí jsou zazděná a rámovaná jednoduchou šambránou po vzoru předchozích fasád. Na středním zazděném okně je patrný zbytek černého nátěru (dle paralel je možné soudit, že na něm byla bíle namalovaná mříž napodobující skutečnou mříž známou ze západní fasády). Okna v patře jsou opatřena stejnou šambránou a lištou jako okna západní fasády. Jižní fasáda je rovněž trojosá s okny se stejnými typy šambrán jako u ostatních fasád. Střední okno v přízemí je zazděné a prezentuje se šestitabulkovou výplní. Na zazdívce je na černém podkladě malovaná bílá mříž kopírující tvar zachovalých mříží oken přízemí západní fasády. Okno západně je doplněno mezi tabulkami mříží stejného tvaru. Korunní římsa je zakončena sběrným okapovým trychtýřem i na západním konci, na který navazuje další křídllo.

Hlavní zámecká budova má mansardovou střechu krytou pálenou taškou – bobrovkou a vystupuje z ní několik komínů. Krov osvětluje několik drobných výlezových oken.

Jižní navazující křídllo

Exteriér severní fasády jižního křídllo, které navazuje na hlavní budovu zámku, se skládá ze tří odlišných částí. K hlavní budově se přimyká patrová stavba s pěti okenními osami (okna přízemí nekorespondují s umístěním oken v patře). Okna přízemí od východu: menší dvoudílné dvoukřídlé, šestitabulkové okno stejné jako u hlavní budovy, zazděné okno patrně díky odsekané šambráně, další stejné šestitabulkové okno a zazděný okenní otvor překrytý jedním dílem šestitabulkového okna známé podoby. Mansardová střecha této první části je vynesena na fabionové korunní římsě o něco níže než u hlavní budovy a je krytá bobrovkou. Ze střechy vyrůstají dva komíny a je prolomena několika drobnými střešními okénky.

Křídlo pokračuje druhým úsekem s pěti okenními osami v patře (pátá osa od východu je jen malým okénkem). Okna jsou jednodílná jednokřídlá, a tedy novodobá. V přízemí je jeden vstupní otvor, malé okénko zastavěné drobným přístavkem kůlny a jedno šestitabulkové dvoudílné okno známé podoby. Mezi tabulkami tohoto okna je kovaná mříž v podobě protínajících se horizontálních a vertikálních prutů tvořících pravidelnou síť. Tento úsek jižního křídla je oproti sousedním úsekům mírně převýšen. Štíty střechy jsou z obou stran mírně převýšené a po stranách a na hřebeni jsou pravouhlé nadezdívky. Střecha je sedlová s jedním komínem a několika výlezovými okénky. Krytinou je bobrovka.

Poslední úsek jižního křídla je nejdelsí. Přízemí je prolomeno celkem šesti nepravidelně umístěnými vstupními otvory a jedním oknem situovaným západně od třetího vstupního otvoru. Otvory mají různorodé výplně. Ostatním výplním z 2. poloviny 20. století se vymyká výplň třetího vstupního otvoru od západu: Obě poloviny dveří zasazených v dřevěné zárubni mají tři výplně. Dolní dvě jsou jednoduchými pravouhlými poli, horní výplň je větší než zbylé dvě dohromady a je vyplněna sklem krytým kovanou mříží secesního tvarosloví tvořenou pravouhlou strukturou doplněnou rozvilinovým motivem. Na druhém dveřním křídle je motiv zrcadlově obrácen. V patře bylo původně čtrnáct nepravidelně umístěných okenních otvorů, které nekorespondují s otvory v přízemí. Všechny okna jsou alespoň částečně zazděna. Hřeben sedlové střechy je opatřen jedním komínem. Dále jsou na střeše tři výlezová okénka mezi nimiž jsou dva starší drobné kulovité plechové vikýře. Krytinou je bobrovka.

Budova je ze západu uzavřena zdí s trojúhelným štítem. Díky navýšení terénu je zde vstup do patra objektu přístupný po několika stupních železného schodiště. Ve štítu je dvojité sdružené šterbinové okénko. Nároží a vrchol štítu jsou doplněny cihelnými nadezdívkami přesahujícími střechu.

Jižní fasáda (od východu): Křídlo přimykající se přímo k hlavní budově (tedy křídlo s mansardovou střechou) má v přízemí fasádu členěnou čtyřmi okenními osami. První okno je zazděním zmenšené, další tři jsou dvojité šestitabulkové, doplněná o kovanou mříž stejného tvaru jako na několika oknech přízemí hlavní zámecké budovy. Mezi druhým a třetím oknem je další zazděné okno. V patře je šest novodobých, dvoudílných okenních otvorů. Mezi prvním a druhým oknem přízemí je při zemi drobný větrací otvor do sklepa mající podobu sedlové stříšky. Mansardová střecha je položena o něco níže než střechy sousední. V nižší části mansardy jsou dvě drobná výlezová okna. Fasáda je plochá, bez výzdoby.

Následuje úsek s převýšenou sedlovou střechou. V přízemí jsou dvě okenní osy se šestitabulkovými dvojitými výplněmi. V prostoru mezi tabulkami je umístěna jednoduchá mříž z protínajících se horizontálních a vertikálních pásků. V patře jsou tři okenní osy – první dvě okna od východu jsou trojdílná, třetí je širší, šestidílné (ale mladší podoby než ostatní šestidílná okna objektu).

Posledním úsekem jižní fasády je dlouhé křídlo se sýpkou v patře. V přízemí je sedm okenních otvorů několika typů a čtyři slepá horizontální okénka: první okno od východu je dvojité šestitabulkové, následuje slepé okénko a další šestitabulkové dvojité okno kryté v líci mříží zdobenou stylizovanými liliemi a rozvilinami, jejíž spodní část je předsunutá pomocí konvexního prohnutí. Po dalším slepém okénku následuje opět šestitabulkové dvojité okno se stejnou mříží jako u předešlého. Sled okenních otvorů pokračuje slepým okénkem, trojtabulkovým horizontálním oknem, slepým okénkem a dalším trojtabulkovým horizontálním oknem krytým v líci mříží s horizontálními pruty. Řada okenních otvorů přízemí je ukončena dvěma nestejně velkými jednodílnými okny vyplněnými mříží zhotovenou křížením horizontálních a vertikálních pásků. V patře je dohromady jedenáct okenních otvorů, z nichž pouze pět je alespoň částečně nezazděno. První otvor od východu je vyplněn dřevěnou osmidílnou dveřní výplní, následuje řada vertikálních otvorů, z nichž je první, třetí, šestý a osmý opatřen světlíkem v horní části. Zbytek otvorů je zazděných a ve fasádě se projevuje vpadlými výplněmi. Sedlová střecha je doplněna o několik drobných vikýřů stejného tvaru jako na protější straně.

Při západním nároží je patrné, že zvnějšku cihlová stavba je v jádře ze smíšeného zdiva. Od tohoto jádra se totiž odděluje cihlová plenta. Ze smíšeného zdiva však je pravděpodobně pouze nejzápadnější část objektu.

Skřípek pravděpodobně fungoval jako spíž zámecké kuchyně lokalizované do východní části jižního bočního křídla. Další sklepní prostora se nachází za západní obvodní zdí nádvoří a vede do ní původně cihlově klenutý vjezd. V současnosti je tento předpokládaný sklep nepřístupný.

Hlavní reprezentativní vstup do zámku z čelní východní fasády ústí do velké vstupní síně předělené dnes druhotnou příčkou. Z prostoru bylo možné vstoupit do místností po bocích nebo pokračovat rovně do dlouhé chodby probíhající při západní obvodní zdi budovy. Tato hlavní komunikační osa přízemí je přístupná dalším vstupem z nádvoří, jež ústí při nástupu schodiště do patra. Všechny prostory přízemí jsou zaklenuty systémy valených kleneb s pětibokými výsečemi. Místnosti jsou předěleny množstvím novodobých příček. Obvodní zeď hlavního křídla a hlavní nosné zdi svou tloušťkou a nosnou funkcí dokládají nejstarší zachovanou fázi výstavby zámku. Tato silná zeď je druhotně prolomena relativně úzkým průchodem do přízemí bočního křídla. Část tohoto křídla zastřešená pseudomansardou obsahuje v přízemí původně jednu velkou místnost zaklenutou dvěma poli barokní klášterní klenby vybíhající z předsunutých pilířů. Pod tuto klenbu byly druhotně vloženy úhlopříčné pasy profilu stlačeného oblouku a místnost byla předělena příčkou na dvě menší části. Zbytek hospodářského křídla je zaklenut devíti poli české placky, oddělených pasy na polopilířích. Prostory byly v průběhu dalších staletí předěleny ve dvou fázích příčkami.

Konstrukce

Konstrukce staveb odpovídá době vzniku a řadě stavebních úprav provedených v minulosti. Základy zámku i hospodářských staveb jsou patrně kamenné pasy, svíslé nosné konstrukce jsou ze smíšeného zdiva s převahou pálených cihel, obvodové zdivo je masivní konstrukce (do tl. cca 1 m), vodorovné konstrukce jsou z cihelné klenby (nad 1.NP), v hospodářské části jsou rovněž klenby tzv. česká placka, ve 2.NP jsou dřevěné trámové s rákosovým základem. Krov je dřevěný mansardový (nad hlavním křídlem – panským sídlem), nad jižním křídlem (hosp. část) je krov sedlový, v obou případech masivní trámový. Střešní krytiny jsou z pálených tašek typu bobrovka. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, kompletní, nicméně značně poškozené. Vnější omítky jsou vápenné se štukovou výzdobou (panské křídlo), vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé. Výplně otvorů tvoří dřevěná kastlová okna, dveře jsou dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Schodiště je kamenné točité (hlavní schodiště), v jižním křídle je schodiště do PP rovněž točité. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou (komunikační prostory a bývalé koupelny), v obytných místnostech jsou prkenné podlahy, v části prostor (především ve 2.NP) jsou zámecké parkety. Vybavení je morálně i technicky opotřebené a skládá se z několika koupelen a toalet (část zámku byla v minulosti užívána jako byty), vytápění bylo řešeno lokálně obvykle s kamny na tuhá paliva. V zámku i hospodářské části jsou provedeny rozvody elektro, vodovodu a kanalizace (oddílné). Rozvody jsou stejně jako ostatní vybavení morálně i technicky za hranou běžné životnosti, rovněž provedení je v materiálech dnes nevyužívaných (elektro v Al, voda v pozinkovaných trubkách apod.).

Stáří a technický stav

Jak již bylo uvedeno, stáří zámku není přesně datováno, dle historických zdrojů se již v roce 1673 hovoří o existenci panského dvora. Současnou podobu zámek získal patrně při hlavní přestavbě kolem roku 1750 a následně při přestavbě v 1. polovině 19. století.

Od konfiskace zámku v roce 1948 je patrné postupné chátrání zámku a absence investic, stejně jako pozvolna upadající rozsah a standard údržby. Poslední interiérové úpravy byly odhadem (dle provedení koupelen, keramických obkladů atd.) provedeny patrně v 80-tách letech 20. století, kdy část 2.NP byla užívána především k bydlení. Další stavební úpravy patrně nebyly provedeny.

V současnosti je technický stav zámku vč. navazujícího hospodářského křídla zhoršený, nicméně dle předložených dokumentů jde primárně o poškození vlivem zanedbané údržby a morálního i technického zastarání, nicméně nosné konstrukce nejsou staticky narušeny a to navzdory skutečnosti, že v části prostor je patrně vzlínání vlhkosti, praskliny v omítce, poškození prkenných podlah apod.

Technický stav zámku ani hospodářské části neumožňuje jejich standardní užívání bez dodatečných stavebních úprav.

Parkové úpravy a širší zázemí zámku

Zámecký areál stojí západně od obce Hajany a jeho hlavní osa tvoří přirozené pokračování hlavní cesty přes obec. Silnice totiž před bývalou branou do areálu prudce zatáčí na jih, aby se posléze opět vrátila do svého původního směru. Návštěvník Hajan projížděl vsí a přímo před sebou měl hlavní zámeckou osu s rizalitem a balkonem. Této hlavní pohledové ose byla přizpůsobena i parková výsadba před průčelím, kterou tvořily nízké zimostřázy a nejspíše zastříhané habry. Hlavní vjezd do areálu byl však o něco severněji. Z brány zbylo pouze několik kamenných desek čtvercového tvaru, které tvořily pilíře.

Část těchto kamenných bloků leží severně od brány. Za bránou pokračovala přímá cesta na zámecký dvůr mající v ose hodinovou věž. Cesta byla lemována nízko zastřihávaným tisem červeným, který je nyní značně přerostlý. Severně od přístupové cesty je park ze vzrostlých stromů (jak listnatých, například javorů nebo ovocných stromů, tak jehličnatých), který je ze všech stran ohraničen zbytky nízké cihlové zídky. Park byl přístupný celkem třemi krátkými cihlovými schodišti. Jedno vedlo přímo z přístupové cesty a další dvě od západu směrem od hlavního nádvoří a severní hospodářské budovy. Od severu je park lemován zeravovými stromořadím, z východu je nyní antukové tenisové hřiště.

Hlavní zámecké nádvoří bylo s nejvyšší pravděpodobností bez vzrostlých stromů. Dnes je zde však celá řada náletových dřevin, včetně dominantních borovic při západní zdi. Uprostřed nádvoří jsou patrné substrukce pravouhlého útvaru – buď ústředního záhonu nebo fontány. Dle pamětníků zde bylo pískoviště.

Jihovýchodně od hlavní zámecké budovy je park z mohutných listnatých stromů (převažují javory a jasany). V zanedbaném podrostu se výrazně prosadil bez černý.

Jižně od jižního bočního křídla je dlouhá terasa přístupná po několika schodech od východu. Terasa je ohraničena cihlovou zídkou se zaoblenými nárožními. Původní porost tvoří opět zastřihávané zimostrázy. Jižně navazuje další, prostornější terasa ohraničená cihlovou zídkou pouze z jihu. Uprostřed terasy se stýkají tři cesty lemované zimostrázem. Na vzniklém prostranství stojí kamenná kruhová kašna s mnohoúhelníkovým základem a profilovanou obrubou. Uprostřed kašny je podstavec napodobující skalisko. Na podstavci stávala socha, do níž byla zavedena i voda, o čemž svědčí tři otvory. Okolní prostory terasy byly osázeny pravidelně umístěnými tisy a habry. Dnes jsou však všechny parkové úpravy zanedbané a přerostlé.

Využití:

Stavba č.p. 1 je k datu ocenění bez využití. V minulosti (po roce 1948) byl objekt č.p. 1 vč. navazujících hospodářských částí užíván místním JZD, v objektu zámku byly kanceláře a soc. prostory, následně byla část zámku přebudována na ubytování. V posledních letech je objekt zcela volný, bez využití, s výrazně zanedbanou údržbou a v technickém stavu, který neumožňuje standardní a řádné využití (bez značných dodatečných investic, které by upravily stav a standard objektu), tzn. v současnosti jde o volný objekt, bez využití.

Zpevněné plochy, komunikace, oplocení – zanedbatelného standardního rozsahu – zpevněné plochy se vyskytují převážně v podobě šterkem zpevněných cest, jinak se prakticky nevyskytují. Příslušenství je tvořeno přípojkami IS a příjezdovou cestou (šterkovou), tzn. zpevněné plochy tvoří zanedbatelnou část pozemků, navíc jde o pozemky zpevněné pouze šterkem.

Pozemky – celková výměra zastavěných pozemků, které jsou předmětem ocenění, je 21.123 m² + podíl 17/360 na pozemku o rozloze 59 m², pozemky jsou z menší části zastavěny stavbou č.p. 1 (občanská vybavenost). Volná plocha pozemků je relativně prostorná a je užívána jako zámecký park, resp. volné prostranství okolo zámku. Jak již bylo uvedeno, pozemky jsou obvykle nezpevněné, malou část tvoří šterkem zpevněné cesty.

č.	LV	pozemek					
		parc.č.	druh	využití	výměra (m ²)	podíl	ÚP
1	283	1	zastavěná plocha a nádvoří	č.p. 1, stavba obč. vybavení	4507	100%	SO
2		2	ostatní plocha	zeleň	11861	100%	U
		3	orná půda		4601	100%	S
3		1155	ostatní plocha	ostatní komunikace	154	100%	S
		celkem				21 173	
7	4		zastavěná plocha a nádvoří	stavba technického vybavení	59	4,72%	SO
		celkem			59		
	celkem				21 182		

Všechny pozemky na sebe navazují a přestože nejsou oploceny jsou užívány společně se stavbou č.p. 1, tzn. pozemky jsou posuzovány jako jednotný funkční celek.

Inženýrské sítě – nemovitosti jsou napojeny na rozvod el. energie, vodovod, oddílnou kanalizaci a rozvod zemního plynu, tzn. na kompletní IS.

Užitná plocha budov

Níže uvedené užitné plochy místností vychází z předložené projektové dokumentace budov a jsou uvedeny při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti i porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí.

místnost	podlaží	název	plocha	koeficient KZn	započít. Plocha
0.1	1.PP	sklep	6,08	0,50	3,04
0.2		sklep	8,48	0,50	4,24
		1.PP celkem	14,56		7,28
1.01	1.NP	vstupní hala	14,32	1,00	14,32
1.02		hala	21,34	1,00	21,34
1.03		chodba	11,66	1,00	11,66
1.04		komora	5,99	1,00	5,99
1.05		komora	5,04	1,00	5,04
1.06		pokoj	17,67	1,00	17,67
1.07		pokoj	23,93	1,00	23,93
1.08		pokoj	12,29	1,00	12,29
1.09		prádelna	18,90	1,00	18,90
1.10		komora	2,83	1,00	2,83
1.11		pokoj	12,10	1,00	12,10
1.12		toaleta	2,31	1,00	2,31
1.13		pokoj	19,20	1,00	19,20
1.14		koupelna + WC	4,85	1,00	4,85
1.15		spíž	3,72	1,00	3,72
1.16		pokoj	21,82	1,00	21,82
1.17		pokoj	20,77	1,00	20,77
1.18		chodba	30,61	1,00	30,61
1.19		předsíň	3,63	1,00	3,63
1.20		koupelna + WC	4,41	1,00	4,41
1.21		pokoj	18,02	1,00	18,02
1.22		sklepní kóje	37,67	0,50	18,83
1.23		sklepní kóje	1,58	0,50	0,79
1.24		sklepní kóje	5,46	0,50	2,73
1.25		sklepní kóje	62,29	0,50	31,15
1.26		koupelna + WC	9,00	1,00	9,00
1.27		předsíň	10,02	1,00	10,02
1.28		komora	1,54	1,00	1,54
1.29	komora	1,74	1,00	1,74	
1.30	toaleta	4,33	1,00	4,33	
1.31	sklad/pokoj	17,61	1,00	17,61	
1.32	předsíň	10,66	1,00	10,66	
1.33	sklad/pokoj	20,68	1,00	20,68	
1.34	sklad/pokoj	42,97	1,00	42,97	
1.35	sklad	7,94	1,00	7,94	
1.36	sklad	1,51	1,00	1,51	
1.37	komora	3,73	1,00	3,73	
1.38	sklad/pokoj	18,94	1,00	18,94	
1.39	sklad	3,02	1,00	3,02	
1.40	sklad/pokoj	41,78	1,00	41,78	
1.41	sklad/pokoj	32,70	1,00	32,70	

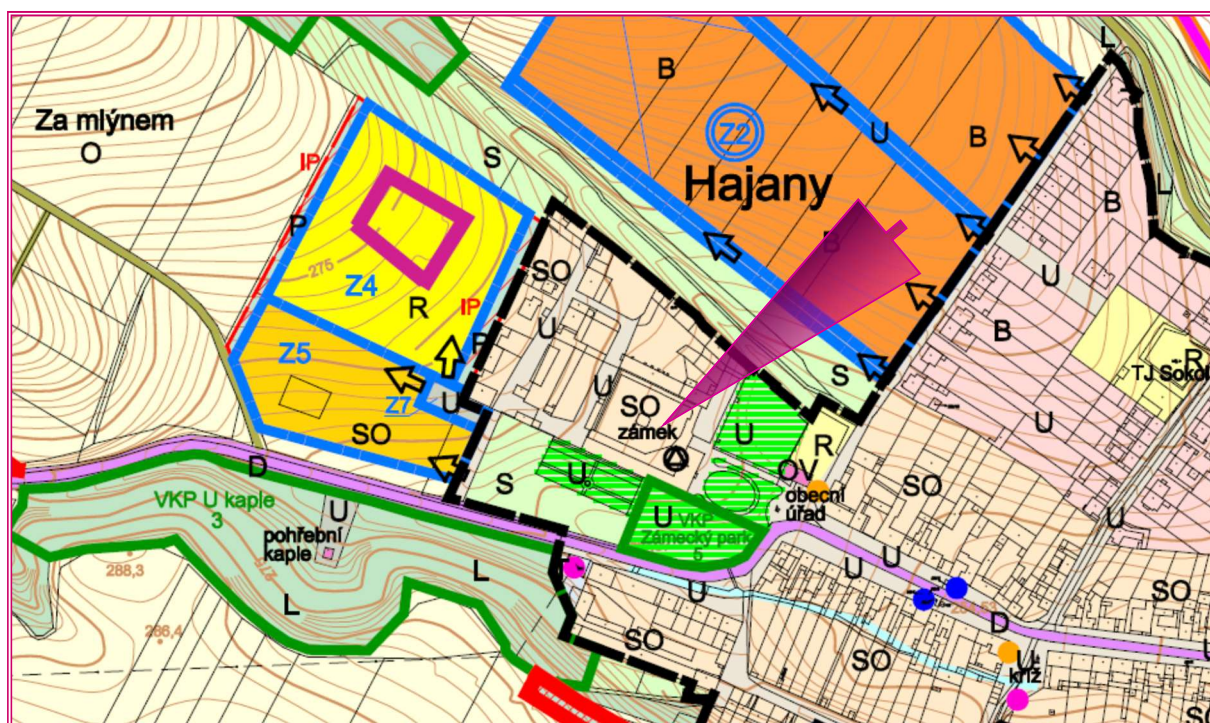
Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

1.42		sklad/pokoj	23,67	1,00	23,67
1.43		komora	1,93	1,00	1,93
1.44		sklad/pokoj	16,93	1,00	16,93
1.45		sklad	5,21	1,00	5,21
1.46		toaleta	3,12	1,00	3,12
1.47		sklad/pokoj	18,05	1,00	18,05
1.48		sklad/pokoj	23,30	1,00	23,30
1.49		sklad/pokoj	17,68	1,00	17,68
		1.NP celkem	720,41		666,91
2.01	2.NP	předsíň	10,03	1,00	10,03
2.02		WC	1,10	1,00	1,10
2.03		koupelna	4,31	1,00	4,31
2.04		pokoj	18,90	1,00	18,90
2.05		pokoj	24,74	1,00	24,74
2.06		pokoj	17,85	1,00	17,85
2.07		předsíň	7,57	1,00	7,57
2.08		pokoj	27,74	1,00	27,74
2.09		pokoj	23,56	1,00	23,56
2.10		WC	2,05	1,00	2,05
2.10A		spíž	2,21	1,00	2,21
2.11		koupelna	3,47	1,00	3,47
2.12		pokoj	21,53	1,00	21,53
2.13		šatna	9,17	1,00	9,17
2.14		předsíň	7,90	1,00	7,90
2.15		sklad	1,26	1,00	1,26
2.16		toaleta	1,58	1,00	1,58
2.17		pokoj	19,33	1,00	19,33
2.18		pokoj	25,79	1,00	25,79
2.19		pokoj	20,50	1,00	20,50
2.20		koupelna	5,70	1,00	5,70
2.21		WC	2,67	1,00	2,67
2.22		chodba	42,23	1,00	42,23
2.23		chodba	24,92	1,00	24,92
2.24		předsíň	4,75	1,00	4,75
2.25		WC	1,98	1,00	1,98
2.26		sklad	2,85	1,00	2,85
2.27		pokoj	11,78	1,00	11,78
2.28		koupelna	10,45	1,00	10,45
2.29		pokoj	27,00	1,00	27,00
2.30		pokoj	16,46	1,00	16,46
2.31		pokoj	7,27	1,00	7,27
2.32		WC	2,12	1,00	2,12
2.33		pokoj	15,26	1,00	15,26
2.34		pokoj	23,97	1,00	23,97
2.35		pokoj	25,26	1,00	25,26
2.36		koupelna	3,46	1,00	3,46
2.37		WC	5,47	1,00	5,47
2.38	sklad	319,89	1,00	319,89	
		2.NP celkem	804,08		804,08
	půda	půdní prostor - hlavní křídlo	476,00	1,00	476,00
		půdní prostor - hospodářské křídlo	408,00	1,00	408,00
		půdní prostor - celkem	884,00		884,00
		Hajany č.p. 1 celkem	2 423,05		2 362,27
		Hajany č.p. 1 celkem (bez půdy)	1 539,05		1 478,27

Územní plán – k.ú. Hajany, obec Hajany

Ocenění předmětných pozemků je provedeno v souladu se schváleným územním plánem obce Hajany.

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zelení“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov



- SO plochy smíšené obytné
- U plochy veřejných prostranství
- S plochy smíšené nezastavěného území

RIZIKA:

- **v části „C“ LV č. 283 je uvedeno „věcné břemeno vedení - služebnost vodovodního potrubí z vodárny st. p.č. 20/19 (KN 2) pro knihovního vlastníka st. p.č. 20/12 (KN 5), jakož i služebnost trpěti provádění nutných oprav tohoto zařízení, přes st. P.č. 20/8 a p.č. 135/2 jako na statku služebném s oprávněním pro parcela: 5 a povinností k parcela: 2 – jde o běžné omezení, bez negativního vlivu na standardní využití, nebo rozvoj nemovitosti, tzn. bez negativního vlivu na výslednou cenu,**
- **dle povodňové mapy ČAP se oceňované nemovité věci nachází v 1. zóně povodňového nebezpečí – tj. bez rizika povodně,**
- **oceňovaná stavba č.p. 1 je historickým objektem zámku, nicméně k datu bez památkové ochrany, avšak s možností jejího budoucího udělení (v minulosti již byl objekt chráněn),**
- **v současnosti jde o stavbu ve zhoršeném stavu (neobyvatelném) – nutnost celkové rekonstrukce, avšak dle stavebně historického průzkumu a dalších předložených podkladů jde o stavbu bez statických vad a dalších poruch zásadně negativně ovlivňujících její další životnost, nebo možnost rekonstrukce,**
- **přístup k oceňovaným nemovitým věcem (evidovaným na LV č. 283) je realizován z místní zpevněné komunikace na parc.č. 138/1, která je v majetku obce Hajany a je vedena se způsobem využití „ostatní komunikace“. S ohledem na uvedené považují přístup za právně zajištěný.**
- **přístup k oceňovaným nemovitým věcem (evidovaným na LV č. 4) je realizován z místní zpevněné komunikace na parc.č. 28/2, která je v majetku obce Hajany a je vedena se způsobem využití „ostatní komunikace“ a dále přes parc.č. 1310 „zastavěná plocha a nádvoří“ se zp. využití „společný dvůr“, která je rovněž majetku obce Hajany (jde o štěrkovou cestu společného dvora) – s ohledem na obecní vlastnictví a možný přístup bez omezení lze považovat přístup za bezproblémový.**

Zhodnocení tržní situace

Předmětem ocenění je specifická nemovitost- zámek. Obdobné stavby jsou na realitním trhu obchodovány, nicméně rozsah trhu, stejně jako okruh potenciálních zákazníků jsou relativně úzké, tzn. jde o existující a funkční trh, avšak s relativně nízkou likviditou. S ohledem na předchozí je zřejmé, že jde o trh poznamenaný specifiky vyplývajícími z charakteru těchto speciálních nemovitostí. Relativní výhodou oceňované nemovité věci je charakter památky, přestože zákonná památková ochrana dosud chybí a teoretiky poskytuje širší možnosti budoucího využití nemovité věci.

Nicméně jak již bylo uvedeno, předmětem ocenění je specifická nemovitost typu zámek, kdy přes existující trh je porovnání možné omezeně, protože jedním z hlavních cenotvorných faktorů je lokalita, která v případě zámků je jedinečná (obvykle v obci a nejbližším okolí existuje pouze 1 zámek), navíc lokalita částečně předurčuje potenciál budoucího využití (v závislosti na zasazení do krajiny, blízkost přírody, města, dopravní dostupnost atd.) a rovněž částečně omezuje okruh potenciálních zájemců (často jsou zájemci z relativně blízkého okolí).

Tržní atraktivita předmětných nemovitých věcí je relativně nízká, což však neznamená, že jde o nemovité věci bez reálného uplatnění na trhu. Naopak, obdobné typy nemovitostí jsou obchodovány, pouze s výrazně nižší četností a spíše v rámci celorepublikového trhu. Atraktivita nemovitosti vyplývá především z možnosti jejího dalšího využití, potenciálu lokality, předpokládaných nákladů na rekonstrukci a administrativní náročnosti stavebních úprav (výhodou oceňovaného objektu je absence památkové ochrany, nebo umístění v blízkosti Brna, naopak nevýhodou je umístění mimo turisticky preferované lokality a zhoršený stav).

Současná tržní situace je složitá. Obecně dosahuje realitní trh maximální cenové úrovně, současně je však patrně ochladnutí trhu a spíše vyčkávání, což je způsobeno řadou faktorů, mj. z důvodu výrazného růstu úvěrových úrokových sazeb, omezené dostupnosti hypotečního/úvěrového financování, dramaticky rostoucích nákladů na rekonstrukce/výstavbu, stejně jako z důvodu vysoké inflace a dramatického růstu energetických nákladů, vše na pozadí ekonomického zpomalení, resp. nadcházející recese. S ohledem na uvedené je patrné, že zpomalení realitního trhu bude pokračovat, patrně s předpokladem cenové korekce, což bude především případ nelikvidních nemovitostí, nebo nemovitostí v nepreferovaných lokalitách, což částečně omezí již tak relativně malou poptávku po památkách/zámcích a obdobných nemovitostech.

Přes výše popsanou nejistotu panující na současném realitním trhu, která se projevuje minimálně zpomalením trhu a důkladnější vyhodnocení tržního potenciálu konkrétní budovy, je výhodou zatím minimální dopad na dosažitelné ceny a rovněž minimální dopad na výši dosahovaného nájemného (byť budoucí dopad není možné vyloučit, naopak je vysoce pravděpodobný).

S ohledem na předchozí lze předpokládat atraktivitu oceňované nemovitosti za průměrnou a to s ohledem na relativní neznámost zámku, absenci památkové ochrany a umístění mimo turisticky preferované lokality, nicméně uvedené nevýhody výrazně usnadňují budoucí rekonstrukci a rozšiřují potenciál budoucího využití. Především díky tomu lze považovat, přes zhoršený technický stav, nemovitost za prodejnou na běžném realitním trhu, avšak v delší době, která je obecně nutná pro nalezení správného zájemce, stejně jako v případě ostatních obdobných objektů typu zámek.

Tržní potenciál využití

V současnosti je objekt zámku č.p. 1 (k.ú. Hajany) nevyužíván. Historicky byla budova užívána především jako šlechtické sídlo s hospodářskými přístavbami, v moderních dějinách byl zámek užíván místním JZD jako administrativní a soc. zázemí, následně pro potřeby ubytování (byty). V současnosti je zámek volný, s výrazně zanedbanou údržbou, tzn. ve stavu, který bez zásadní rekonstrukce neumožňuje standardní užívání.

Stav před rekonstrukcí se však v tomto případě může jevit jako výhoda a to především z důvodu možnosti přizpůsobit budoucí dispozici, vybavení atd. potřebám budoucího využití, které k datu ocenění není známo.

Obecně jsou zámecké areály běžně užívány jako historické památky/turistické objekty, tzn. s potenciálem komentovaných prohlídek historického objektu, patrně s doprovodným programem, takové využití však v případě zámku Hajany není reálné (z důvodu malé známosti, malého rozsahu i absenci historického inventáře). Budoucí využití tak bude patrně neturistické, v takovém případě lze za nejpravděpodobnější využití předpokládat:

- 1) **bydlení** (dlouhodobé) – současný ÚP umožňuje zámecký areál využít k bydlení, ať už majitele zámku, nebo rozdělení a přestavbu zámku a hospodářských přístaveb na několik bytů. Výhodou je potenciál rozšíření obytných ploch do dosud neexistujícího podkroví, úroveň napojení na IS (kompletní IS) a absence památkové ochrany, která usnadní přestavbu zámku. Výhodou je rovněž blízkost Brna, které je 2. největším městem ČR, tzn. jde o lokalitu se zvýšenou cenovou úrovní bydlení a vysokou úrovní poptávky.
- 2) **krátkodobé ubytování** – objekty zámků jsou často užívány jako rekreační destinace poskytující specifické hotelové služby, tzn. ubytování na zámku s ostatními službami hotelu. Takové využití je pravděpodobné především v lokalitách s vysokým turistickým potenciálem, nebo zasazené do atraktivní krajiny a přírody, což však není přímo případ obce Hajany. Navzdory uvedenému je hotelové ubytování jedním z možných způsobů budoucího využití zámku.
- 3) **sídlo firmy** – jedním z možných způsobů využití zámeckých areálů je reprezentativní sídlo firmy/kanceláře, což by bylo rovněž v souladu s ÚP. Výhodou uvedeného způsobu je možnost využití původně hospodářských přístaveb jako sklady/kanceláře/zázemí. Uvedené využití je možné, nicméně pravděpodobné je především v případě „běžných“ historických objektů umístěných ve městech, navzdory uvedenému jde o jedno z možných využití.
- 4) **sociální služby** – častým a do značné míry žádoucím využitím historických objektů je pro potřeby sociálních služeb, kdy jsou objekty užívány jako domovy důchodců, hospice, alzheimer centra apod., Výhodou je vhodná dispozice pro daný způsob využití, stejně jako rozsah oceňovaného objektu a blízkost Brna, resp. velmi klidný charakter lokality. Výhodou je rovněž vl. Zámecký park.
- 5) **kombinace předchozího** – jedním z možných způsobů využití je kombinace několika využití např. z předchozích možností (částečně bydlení a částečně podnikání), nebo sociální služby a ubytování správce/majitele.

Skutečné budoucí využití předmětného areálu bude vycházet z představ a finančních možností majitele, stejně jako z možností schválených stavebním úřadem, které by však s ohledem na absenci památkové ochrany neměly být výrazně omezeny. Vysoce pravděpodobné je celková rekonstrukce objektu a jeho přestavba pro potřeby jedné z navrhovaných možností. Důležité je snaha zachovat historický a zámecký charakter objektu a maximální využití potenciálu nemovitosti, stejně jako lokality.

Údaje o vlivech na obvyklou cenu:

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

- + blízkost Brna,
- + rozsah pozemků (vč. menšího zámeckého parku),
- + absolutně klidná lokalita,
- + potenciál rozvoje,
- + omezená „konkurence“ obdobných nemovitostí v nejbližším okolí,
- + zámek, avšak dosud bez památkové ochrany (rozšiřuje možnosti využití a usnadňuje rekonstrukci i stavební řízení),
- + umístění v blízkosti centra obce (vč. zastávky IDS JMK, obecního úřadu a obchodu),

Záporný vliv na cenu obvyklou:

- zhoršený technický stav (nutnost celkové rekonstrukce s patrně značnými náklady),
- dlouhodobě nevyužívaná stavba,
- umístění v obci lokálního významu s minimální občanskou vybaveností,
- mimo turisticky atraktivní lokalitu,
- energetická náročnost budovy,
- zámecký park s výrazně zanedbanou údržbou a pěstebními zásahy,

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT - METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Otázkou zadavatele a znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o hodnotě části jmění společnosti AKINO CZ, s.r.o., se sídlem Riegrovo náměstí 179/14, 767 01 Kroměříž, IČO 03232735, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 84105 („Společnost“), která v důsledku procesu rozdělení Společnosti odštěpením se vznikem nové společnosti přejde na nově vzniklou nástupnickou společnost – v souladu s usnesením Krajského soudu v Brně č.j. 42 Nc 6036/2022-12.

Ocenění je provedeno k datu předpokládaného vzniku nástupnické společnosti, tzn. k 1.7.2022 (dle data uvedeného v projektu rozdělení).

Odštěpované jmění je specifikováno v projektu rozdělení, předmětem odštěpení jsou následující souhrnné položky:

1. část nemovitých věcí evidovaných na LV č. 283 pro k.ú. Hajany (část zámeckého areálu při ul. Bez názvu v obci Hajany a to vč. veškerých práv a povinností), tj. pozemek parc.č. 1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1 „občanská vybavenost“, parc.č. 2 (ostatní plocha, zp. využití „zeleň“), parc.č. 3 (orná půda), parc.č. 1155 (ostatní plocha, zp. využití „ostatní komunikace“), nemovité věci jsou evidovány na LV 283 pro k.ú. Hajany.

a dále

2. ID ve výši 17/360 na nemovité věci evidované na LV č. 4 pro k.ú. Hajany, tj. pozemek parc.č. 8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če „stavba technické vybavení“, nemovité věci jsou evidovány na LV 4 pro k.ú. Hajany.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda „vyhlášková“ – zjištěná cena
2. metoda výnosová
4. metoda srovnávací

OCENĚNÍ DLE VYHLÁŠKY Č. 424/2021 Sb.

Ocenění je provedeno podle 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Jedná se o metodu ocenění předmětných nemovitostí v souladu s platným oceňovacím předpisem, který v budoucí komerční budovy/stavby, kdy nemůže sloužit jako metoda určení obvyklé ceny, což však z definice obvyklé ceny není reálné v případě oceňované stavby, kdy obdobné stavby za cenu zjištěnou obvykle nejsou na realitním trhu běžně obchodovány. Realizace převodu předmětné stavby v úrovni ceny zjištěné (dle cenového předpisu) je realizována v případě specifických převodů (často mezi státními organizacemi, apod.).

Předmětem ocenění je stavba občanské vybavenosti – zámek, tzn. historický objekt (dosud bez památkové ochrany), jehož současný technický stav neumožňuje řádné užívání. Takové objekty, jejichž technické opotřebení (i morální) se přibližně kryje s ekonomickou i reálnou životností jsou na realitním trhu běžně obchodovány a to především z důvodu rozvojového potenciálu formou náhrady původního objektu, bez pro budoucí celkovou rekonstrukci spojenou často se změnou využití objektu. Současně jde často o stavby masivní konstrukce, s rozsáhlou výzdobou a často značného objemu, často s omezenou prodejností, což způsobuje, že jejich cena zjištěná je často vyšší, než reálně dosažitelná hodnota na realitním trhu, což je dáno právě omezenou prodejností památek, vyšší nákladů na jejich

rekonstrukci a často značným objemem stavby.

Cena zjištěná, tzn. dle oceňovacího předpisu, mj. z důvodu značného objemu stavby, navzdory vysokém stupni opotřebení, vrací značnou hodnotu předmětných nemovitých věcí, často zcela odtrženou od tržní reality. Navzdory uvedenému, byla **metoda aplikována**, a to především z důvodu požadavku na formální obsah ZP, jde o metodu nezohledňující skutečný tržní potenciál a řadu tržní faktorů ovlivňujících výslednou tržní hodnotu nemovitosti. Výsledná hodnota je v podstatě zcela bez vlivu na výslednou tržní hodnotu nemovitých věcí.

VÝNOSOVÁ METODA

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období (např. 5, 10, 15 let, zbytková životnost stavby). Je ale také nutné odhadnout a diskontovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

V přechodném období ekonomiky, ve kterém se ještě stále Česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní.

Je proto diskontování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet, a kde i trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů a stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu obvyklé (tržní) ceny, je zatím dávana přednost do jisté míry jednoduššímu způsobu stanovení výnosové hodnoty tj., kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Oceňované nemovité věci jsou stavbou občanské vybavenosti, tj. s komerční využitelností, která je na realitním trhu obchodovatelná, avšak výše realizační ceny závisí na řadě cenotvorných faktorů, které významně ovlivňují cenu předmětných nemovitých věcí. V případě komerčních nemovitostí, mezi které oceňovaná stavba patří je jednou z primárních metod ocenění právě výnosové ocenění, které je běžně aplikováno právě na nemovitosti s potenciálem výnosu.

S ohledem na uvedené je výnosová hodnota stanovena na základě dosažitelného nájemného s přihlédnutím k typu, umístění, rozsahu a budoucími technickému stavu komerčních prostor. Úprava na současnou úroveň je provedení snížením výsledné hodnoty o předpokládané náklady na dokončení rekonstrukce. V současnosti jde o plně pronajatý objekt občanské vybavenosti, se standardními nájemci a standardní výší dosahovaného nájemného.

Výnosová metoda ocenění je pro případy residenčních i komerčních objektů jednou ze vhodných metod ocenění, byť výsledná hodnota se obvykle pohybuje výrazně při spodní hranici intervalu dosažitelných cen a v případě residenčních nemovitostí tak poskytuje výrazně konzervativní názor na hodnotu. Nicméně metoda je závislá na skutečné výši dosahovaného nájemného, resp. na dosažitelné výši nájemného z oceňovaných prostor. V případě oceňovaných nemovitých věcí jejich technický stav neumožňuje běžné a standardní užívání prostor bez značných dodatečných investic, tzn. jde o nemovitost volnou, zcela bez výnosu a v současném stavu bez možnosti dosažení výnosu. S ohledem na technický stav **není nájemné/pronajmutelnost objektu uvažována a tím ani aplikace výnosové metody ocenění.**

METODA SROVNÁVACÍ

Srovnávací hodnota je výsledek vyhodnocení známých cen, za které byly v nedávném časovém horizontu v daném místě realizovány převody stejných nebo obdobných nemovitostí stejného charakteru, velikosti, konstrukčního provedení, stáří a stavebně - technického stavu.

Srovnání se provádí na základě vyhodnocení kupních smluv, průzkumů odhadce, konzultací s realitními kancelářemi a přiměřeným vyhodnocením poměru nabídky a poptávky v dané lokalitě a čase. Porovnávací metoda je obecně uznávána jako metoda s vysokou vypovídací schopností a to především v případě porovnání skutečně realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí, doplňkově je možné využití aktuálních nabídek RK, které obvykle prezentují širší spektrum porovnatelných nemovitých věcí. Uvedená metoda tak nejlépe zohledňuje skutečný potenciál oceňované nemovité věci. Oceňované nemovité věci jsou v současnosti zámeckým areálem ve zhoršeném technickém stavu (k celkové rekonstrukci), který neumožňuje standardní využití. Nicméně i tento typ nemovitých věcí je na realitním trhu obchodován a to obvykle z často jiných než čistě ekonomických důvodů (mj. z důvodu obliby, lásky k historii apod.).

Ve všech případech je kladen značný důraz na správné vyhodnocení porovnatelnosti staveb z pohledu cenotvorných faktorů. Navzdory specifickému rysu stavby považujeme porovnávací metodu za nejvhodnější z důvodu odkazu lepšího zohlednění tržního potenciálu oceňované stavby. S ohledem na uvedené byla **porovnávací metoda** aplikována a to jako metoda **aplikována jako hlavní**.

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

D. CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Použitá metodika

Ocenění je provedeno podle 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: zámek Hajany
Adresa předmětu ocenění: bez názvu 1
664 43 Hajany
LV: 283
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-venkov
Obec: Hajany
Katastrální území: Hajany
Počet obyvatel: 638
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 463,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **381,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	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: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další, jinde nehodnocené, vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,902}$$

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

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,050**

LV 283

1. zámek Hajany č.p. 1 - panské sídlo

Popis:

Níže uvedené popisy zámku jsou citací práce „Zkrácený stavebně historický průzkum Zámek Hajany, zpracovaný Mgr. Matějem Kruntorádem, Národní památkový ústav na objednávku Ministerstva kultury ČR v roce 2013 až 2014.

Hajany byly v době držení cisterciáckými označovány za pustou ves.2 Přesto je k roku 1673 poprvé zmíněna existence panského dvora, který však obdělával jen malou část přímo vlastněných pozemků. Následně procházel zámek řadou rekonstrukcí a stavebních úprav a rovněž putoval mezi řadou šlechtických rodů v rámci dědictví i majetkových převodů (prodejů). Poslední majitelé byl rod Deymů. V roce 1948 byl zámek Deymům konfiskován. Je dochována celá řada smluv o budoucím využití zámeckých budov a několik zaměření zámku s plány na přestavbu včetně rozpočtů.19 Zámek se měl rovněž opravovat v 50. letech, kdy již sloužil místnímu statku jako správa a byty.20 K žádné ze zásadních oprav areálu nikdy nedošlo.

Zámek v Hajanech je součástí rozsáhlejšího celku několika budov stojících západně od zástavby obce. Areál je postaven v mírném svahu nad prameništěm Hajanského potoka v nadmořské výšce přibližně 290 m. Geomorfologicky Hajany spadají do Bobravské vrchoviny.

Hajanský zámek tvoří jednokřídlá patrová budova šlechtického sídla, na kterou od západu navazuje jižní patrové hospodářské křídlo. Od východu a jihu zámecký areál obklopuje bývalý park s dosud patrnými zahradnickými úpravami. Celý areál hajanského šlechtického sídla a panského dvora má přibližně lichoběžníkový půdorys. Vjezd do areálu byl jak od obce z východu (ústí přímo na nádvoří. Z nádvoří bylo možné branou v jihozápadním rohu projet do dvora.

Nejstarší barokní fáze výstavby hajanského zámku prakticky předurčila jeho podobu pro následující staletí. Zasazení hmoty zámecké budovy do zástavby obce prozrazuje jasný urbanistický koncept. Hajany jsou totiž klasickou krátkou ulicovkou postavenou v ose východ - západ.

Hlavní zámecká budova

Zámek je jednopatrovou cihlovou stavbou postavenou na obdélném půdorysu. Hlavní východní fasáda je komponována přísně osově na devět okenních os. Ústřední mírně předstupující rizalit je tříosý, přičemž centrální osu přízemí tvoří pravouhlý vstup přístupný po třech schodech. Fasádu ukončuje profilovaná korunní římsa, na níž nad rizalitem navazuje drobná atika. V její ose je umístěno lehce převýšené obdélné vpadlé pole s majuskulním dvouřádkovým nápisem z kovových písmen: DIEU ET LHONEUR//AETERNUS QUIA PURUS. Pole s nápisem je završeno kovovým korunovaným aliančním erbem rodu Hannoncourt-Unverzagt a Mitrovských z Mitrovic a Nemyšle zasazeným ve florálním dekoru s nápisovou páskou se slovem „JANUAR“. Atika je rozvržena na celou šířku rizalitu poli s obloučkovým výselem zakončenými lehce převýšenými hranoly nesoucími kovové vázy typu antického kráteru. Konvexně-konkávně tvarované široké kupy jsou zdobeny ve spodní části kanelováním a v horní lvími hlavami v podobě klepadel. Korunní římsa na nárožích přechází v oblí objímky pro exponované sběrné trychtýře okapových svodů. Z patra rizalitu býval třemi francouzskými okny (nyní částečným zadržím upravenými na klasická okna) přístupný balkon nesený litinovou konstrukcí, po níž zbyly čtyři konzoly a čtyři sloupky na pravouhlých kamenných patkách. Všechna okna jsou pravouhlá trojdílná dvojí se šesti tabulkami. Okna v přízemí jsou vložena do jednoduchých šambrán. Složitější dekorace šambrán oken v patře byla osekána, ale díky paralelám na západní fasádě je rekonstruovatelná. Vstup je vyplněn dvoukřídlými osmidílnými dveřmi. Spodní pole dveřních křídel jsou vyplněna pravouhlými dřevěnými zrcadly, zbylá pole jsou skleněná. Klíka je mosazná. Protější západní fasáda je sice koncipována osově, projevují se na ní však jisté nepravidlosti. Řešená je na sedm os, v ústřední je umístěn reprezentativní vstup s půlkruhovým záklenkem zasazený v dřevěném ostění s klenákem. Samotné dveře jsou dvoukřídlé a bohatě zdobené – každé z křídel je rozděleno na čtyři pole, horní je vyplněno plochou z protínajících se úhlopříček, druhé pole zdobeno výsekem rozvinutého vějíře, v třetím poli je kosočtverec v jehož středu bývala kovová aplikace, snad klepadlo. Konečně čtvrté pole vyplňuje znovu síť z překřížených úhlopříček.

Středem dveří prochází polosloupek nesoucí profilovanou hlavici, která nese klepačku završenou klenákem. Veškeré původní kování je odstraněno a nahrazeno typovou hliníkovou klikou. Vstupní otvor je doplněn drobnou sedlovou stříškou nesenou třemi bohatě prořezávanými konzolami. Ve všech oknech vyjma prvního od severu jsou v prostoru mezi okenními tabulkami zachovány mříže tvořené kovaným rámem a pěti vertikálními pruty hranolového profilu. Ve spodní části jsou pruty spojeny nýty s horizontálním pásem; ve střední části jsou mezi pruty vloženy oválné útvary; nahoře a dole z prutů vyběhají půlkruhové pásky navzájem spojované do hrotů ukončených koulemi. Šambrány kolem oken byly řešeny stejně jako na východním průčelí. Dvě nejseverněji umístěná okna v patře mají šambránu osekanou. U ostatních oken v patře jsou šambrány doplněny zalamovanou lištou v horní části okenních otvorů, která tvoří variaci na suprafenestru (stejná dekorace byla původně i v patře východní fasády). Samotná okna jsou, stejně jako na protějším průčelí, dvoudílná trojkřídla se šesti tabulkami. Korunní římsa tvoří v nároží objímku pro sběrný trychtýř okapového svodu stejně jako na východní fasádě.

Severní fasáda je komponována na tři okenní osy. Okna v přízemí jsou zazděná a rámovaná jednoduchou šambránou po vzoru předchozích fasád. Na středním zazděném okně je patrný zbytek černého nátěru (dle paralel je možné soudit, že na něm byla bíle namalovaná mříž napodobující skutečnou mříž známou ze západní fasády). Okna v patře jsou opatřena stejnou šambránou a lištou jako okna západní fasády. Jižní fasáda je rovněž trojosá s okny se stejnými typy šambrán jako u ostatních fasád. Střední okno v přízemí je zazděné a prezentuje se šestitabulkovou výplní. Na zazdívce je na černém podkladě malovaná bílá mříž kopírující tvar zachovalých mříží oken přízemí západní fasády. Okno západně je doplněno mezi tabulkami mříží stejného tvaru. Korunní římsa je zakončena sběrným okapovým trychtýřem i na západním konci, na který navazuje další křídlo.

Hlavní zámecká budova má mansardovou střechu krytou pálenou taškou – bobrovkou a vystupuje z ní několik komínů. Krov osvětluje několik drobných výlezových oken.

Jižní navazující křídlo

Exteriér severní fasády jižního křídla, které navazuje na hlavní budovu zámku, se skládá ze tří odlišných částí. K hlavní budově se přimyká patrová stavba s pěti okenními osami (okna přízemí nekorespondují s umístěním oken v patře). Okna přízemí od východu: menší dvoudílné dvoukřídle, šestitabulkové okno stejné jako u hlavní budovy, zazděné okno patrné díky odsekané šambráně, další stejné šestitabulkové okno a zazděný okenní otvor překrytý jedním dílem šestitabulkového okna známé podoby. Mansardová střecha této první části je vynesena na fabionové korunní římsě o něco níže než u hlavní budovy a je krytá bobrovkou. Ze střechy vyrůstají dva komíny a je prolomena několika drobnými střešními okénky.

Křídlo pokračuje druhým úsekem s pěti okenními osami v patře (pátá osa od východu je jen malým okénkem). Okna jsou jednodílná jednokřídla, a tedy novodobá. V přízemí je jeden vstupní otvor, malé okénko zastavěné drobným přístavkem kůlny a jedno šestitabulkové dvoudílné okno známé podoby. Mezi tabulkami tohoto okna je kovaná mříž v podobě protínajících se horizontálních a vertikálních prutů tvořících pravidelnou síť. Tento úsek jižního křídla je oproti sousedním úsekům mírně převýšen. Štíty střechy jsou z obou stran mírně převýšené a po stranách a na hřebeni jsou pravouhlé nadezdívky. Střecha je sedlová s jedním komínem a několika výlezovými okénky. Krytinou je bobrovka.

Poslední úsek jižního křídla je nejdlejší. Přízemí je prolomeno celkem šesti nepravidelně umístěnými vstupními otvory a jedním oknem situovaným západně od třetího vstupního otvoru. Otvory mají různorodé výplně. Ostatním výplním z 2. poloviny 20. století se vymyká výplň třetího vstupního otvoru od západu: Obě poloviny dveří zasazených v dřevěné zárubni mají tři výplně. Dolní dvě jsou jednoduchými pravouhlými poli, horní výplň je větší než zbylé dvě dohromady a je vyplněna sklem krytým kovanou mříží secesního tvarosloví tvořenou pravouhlou strukturou doplněnou rozvilinovým motivem. Na druhém dveřním křídle je motiv zrcadlově obrácen. V patře bylo původně čtrnáct nepravidelně umístěných okenních otvorů, které nekorespondují s otvory v přízemí. Všechny okna jsou alespoň částečně zazděná. Hřeben sedlové střechy je opatřen jedním komínem. Dále jsou na střeše tři výlezová okénka mezi nimiž jsou dva starší drobné kulovité plechové vikýře. Krytinou je bobrovka.

Budova je ze západu uzavřena zdí s trojúhelným štítem. Díky navýšení terénu je zde vstup do patra objektu přístupný po několika stupních železného schodiště. Ve štítu je dvojité sružené šterbinové okénko. Nároží a vrchol štítu jsou doplněny cihelnými nadezdívkami přesahujícími střechu.

Jižní fasáda (od východu): Křídlo přimykající se přímo k hlavní budově (tedy křídlo s mansardovou střechou) má v přízemí fasádu členěnou čtyřmi okenními osami. První okno je zadržím zmenšené, další tři jsou dvojité šestitabulková, doplněná o kovanou mříž stejného tvaru jako na několika oknech přízemí hlavní zámecké budovy. Mezi druhým a třetím oknem je další zadržím okno. V patře je šest novodobých, dvoudílných okenních otvorů. Mezi prvním a druhým oknem přízemí je při zemi drobný větrací otvor do sklepa mající podobu sedlové stříšky. Mansardová střecha je položena o něco níže než střechy sousední. V nižší části mansardy jsou dvě drobná výlezová okna. Fasáda je plochá, bez výzdoby.

Následuje úsek s převýšenou sedlovou střechou. V přízemí jsou dvě okenní osy se šestitabulkovými dvojitými výplněmi. V prostoru mezi tabulkami je umístěna jednoduchá mříž z protínajících se horizontálních a vertikálních pásů. V patře jsou tři okenní osy – první dvě okna od východu jsou trojdílná, třetí je širší, šestidílné (ale mladší podoby než ostatní šestidílná okna objektu).

Posledním úsekem jižní fasády je dlouhé křídlo se sýpkou v patře. V přízemí je sedm okenních otvorů několika typů a čtyři slepá horizontální okénka: první okno od východu je dvojitě šestitabulkové, následuje slepé okénko a další šestitabulkové dvojitě okno kryté v líci mříží zdobenou stylizovanými liliemi a rozvilinami, jejíž spodní část je předsunutá pomocí konvexního prohnutí. Po dalším slepém okénku následuje opět šestitabulkové dvojitě okno se stejnou mříží jako u předešlého. Sled okenních otvorů pokračuje slepým okénkem, trojtabulkovým horizontálním oknem, slepým okénkem a dalším trojtabulkovým horizontálním oknem krytým v líci mříží s horizontálními pruty. Řada okenních otvorů přízemí je ukončena dvěma nestejně velkými jednodílnými okny vyplněnými mříží zhotovenou křížením horizontálních a vertikálních pásků. V patře je dohromady jedenáct okenních otvorů, z nichž pouze pět je alespoň částečně nezadržím. První otvor od východu je vyplněn dřevěnou osmidílnou dveřní výplní, následuje řada vertikálních otvorů, z nichž je první, třetí, šestý a osmý opatřen světlíkem v horní části. Zbytek otvorů je zadržím a ve fasádě se projevuje vpadlými výplněmi. Sedlová střecha je doplněna o několik drobných vikýřů stejného tvaru jako na protější straně.

Při západním nároží je patrné, že zvnějšku cihlová stavba je v jádře ze smíšeného zdiva. Od tohoto jádra se totiž odděluje cihlová plenta. Ze smíšeného zdiva však je pravděpodobně pouze nejzápadnější část objektu.

Skřípek pravděpodobně fungoval jako spíž zámecké kuchyně lokalizované do východní části jižního bočního křídla. Další sklepní prostora se nachází za západní obvodní zdí nádvoří a vede do ní původně cihlově klenutý vjezd. V současnosti je tento předpokládaný sklep nepřístupný.

Hlavní reprezentativní vstup do zámku z čelní východní fasády ústí do velké vstupní síně předělené dnes druhotnou příčkou. Z prostoru bylo možné vstoupit do místností po bocích nebo pokračovat rovně do dlouhé chodby probíhající při západní obvodní zdi budovy. Tato hlavní komunikační osa přízemí je přístupná dalším vstupem z nádvoří, jež ústí při nástupu schodiště do patra. Všechny prostory přízemí jsou zaklenuty systémy valených kleneb s pětibokými výsečemi. Místnosti jsou předěleny množstvím novodobých příček. Obvodní zeď hlavního křídla a hlavní nosné zdi svou tloušťkou a nosnou funkcí dokládají nejstarší zachovanou fázi výstavby zámku. Tato silná zeď je druhotně prolomena relativně úzkým průchodem do přízemí bočního křídla. Část tohoto křídla zastřešená pseudomansardou obsahuje v přízemí původně jednu velkou místnost zaklenutou dvěma poli barokní klášterní klenby vybíhající z předsunutých pilířů. Pod tuto klenbu byly druhotně vloženy úhlopříčné pasy profilu stlačeného oblouku a místnost byla předělena příčkou na dvě menší části. Zbytek hospodářského křídla je zaklenut devíti poli české placky, oddělených pasy na polopilířích. Prostory byly v průběhu dalších staletí předěleny ve dvou fázích příčkami.

Konstrukce

Konstrukce staveb odpovídá době vzniku a řadě stavebních úprav provedených v minulosti. Základy zámku i hospodářských staveb jsou patrně kamenné pasy, svislé nosné konstrukce jsou ze smíšeného zdiva s převahou pálených cihel, obvodové zdivo je masivní konstrukce (do tl. cca 1 m), vodorovné konstrukce jsou z cihelné klenby (nad 1.NP), v hospodářské části jsou rovněž klenby tzv. česká placka, ve 2.NP jsou dřevěné trámové s rákosovým základem. Krov je dřevěný mansardový (nad hlavním křídlem – panským sídlem), nad jižním křídlem (hosp. část) je krov sedlový, v obou případech masivní trámový. Střešní krytiny jsou z pálených tašek typu bobrovka. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, kompletní, nicméně značně poškozené. Vnější omítky jsou vápenné se

štukovou výzdobou (panské křídlo), vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé. Výplně otvorů tvoří dřevěná kastlová okna, dveře jsou dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Schodiště je kamenné točité (hlavní schodiště), v jižním křídle je schodiště do PP rovněž točité. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou (komunikační prostory a bývalé koupelny), v obytných místnostech jsou prkenné podlahy, v části prostor (především ve 2.NP) jsou zámecké parkety. Vybavení je morálně i technicky opotřebené a skládá se z několika koupelen a toalet (část zámku byla v minulosti užívána jako byty), vytápění bylo řešeno lokálně obvykle s kamny na tuhá paliva. V zámku i hospodářské části jsou provedeny rozvody elektro, vodovodu a kanalizace (oddílné). Rozvody jsou stejně jako ostatní vybavení morálně i technicky za hranou běžné životnosti, rovněž provedení je v materiálech dnes nevyužívaných (elektro v Al, voda v pozinkovaných trubkách apod.).

Stáří a technický stav

Jak již bylo uvedeno, stáří zámku není přesně datováno, dle historických zdrojů se již v roce 1673 hovoří o existenci panského dvora. Současnou podobu zámek získal patrně při hlavní přestavbě kolem roku 1750 a následně při přestavbě v 1. polovině 19. století.

Od konfiskace zámku v roce 1948 je patrné postupné chátrání zámku a absence investic, stejně jako pozvolna upadající rozsah a standard údržby. Poslední interiérové úpravy byly odhadem (dle provedení koupelen, keramických obkladů atd.) provedeny patrně v 80-tách letech 20. století, kdy část 2.NP byla užívána především k bydlení. Další stavební úpravy patrně nebyly provedeny.

V současnosti je technický stav zámku vč. navazujícího hospodářského křídla zhoršený, nicméně dle předložených dokumentů jde primárně o poškození vlivem zanedbané údržby a morálního i technického zastarání, nicméně nosné konstrukce nejsou staticky narušeny a to navzdory skutečnosti, že v části prostor je patrně vzlínání vlhkosti, praskliny v omítce, poškození prkenných podlah apod.

Technický stav zámku ani hospodářské části neumožňuje jejich standardní užívání bez dodatečných stavebních úprav.

Parkové úpravy a širší zázemí zámku

Zámecký areál stojí západně od obce Hajany a jeho hlavní osa tvoří přirozené pokračování hlavní cesty přes obec. Silnice totiž před bývalou branou do areálu prudce zatáčí na jih, aby se posléze opět vrátila do svého původního směru. Návštěvník Hajan projížděl vsí a přímo před sebou měl hlavní zámeckou osu s rizalitem a balkonem. Této hlavní pohledové ose byla přizpůsobena i parková výsadba před průčelím, kterou tvořily nízké zimostrázy a nejspíše zastřihávané habry. Hlavní vjezd do areálu byl však o něco severněji. Z brány zbylo pouze několik kamenných desek čtvercového tvaru, které tvořily pilíře. Část těchto kamenných bloků leží severně od brány. Za bránou pokračovala přímá cesta na zámecký dvůr mající v ose hodinovou věž. Cesta byla lemována nízkou zastřihávaným tisem červeným, který je nyní značně přerostlý. Severně od přístupové cesty je park ze vzrostlých stromů (jak listnatých, například javorů nebo ovocných stromů, tak jehličnatých), který je ze všech stran ohraničen zbytky nízké cihlové zídky. Park byl přístupný celkem třemi krátkými cihlovými schodišti. Jedno vedlo přímo z přístupové cesty a další dvě od západu směrem od hlavního nádvoří a severní hospodářské budovy. Od severu je park lemován zeravovým stromořadím, z východu je nyní antukové tenisové hřiště.

Hlavní zámecké nádvoří bylo s nejvyšší pravděpodobností bez vzrostlých stromů. Dnes je zde však celá řada náletových dřevin, včetně dominantních borovic při západní zdi. Uprostřed nádvoří jsou patrné substrukce pravouhlého útvaru – buď ústředního záhonu nebo fontány. Dle pamětníků zde bylo pískoviště.

Jihovýchodně od hlavní zámecké budovy je park z mohutných listnatých stromů (převažují javory a jasaný). V zanedbaném podrostu se výrazně prosadil bez černý.

Jižně od jižního bočního křídla je dlouhá terasa přístupná po několika schodech od východu. Terasa je ohraničena cihlovou zídkou se zaoblenými nárožími. Původní porost tvoří opět zastřihávané zimostrázy. Jižně navazuje další, prostornější terasa ohraničená cihlovou zídkou pouze z jihu. Uprostřed terasy se stýkají tři cesty lemované zimostrázem. Na vzniklém prostranství stojí kamenná kruhová kašna s mnohoúhelníkovým základem a profilovanou obrubou. Uprostřed kašny je podstavec napodobující skalisko. Na podstavci stávala socha, do níž byla zavedena i voda, o čemž svědčí tři otvory. Okolní

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

prostory terasy byly osázeny pravidelně umístěnými tisy a habry. Dnes jsou však všechny parkové úpravy zanedbané a přerostlé.

Využití:

Stavba č.p. 1 je k datu ocenění bez využití. V minulosti (po roce 1948) byl objekt č.p. 1 vč. navazujících hospodářských částí užíván místním JZD, v objektu zámku byly kanceláře a soc. prostory, následně byla část zámku přebudována na ubytování. V posledních letech je objekt zcela volný, bez využití, s výrazně zanedbanou údržbou a v technickém stavu, který neumožňuje standardní a řádné využití (bez značných dodatečných investic, které by upravily stav a standard objektu), tzn. v současnosti jde o volný objekt, bez využití.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netytové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	21	=	21,00
1.NP	32,40*12,90+14,50*9,40	=	554,26
2.NP	32,40*12,90+14,50*9,40	=	554,26

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	21,00 m ²	2,50 m	52,50
1.NP	554,26 m ²	5,30 m	2 937,58
2.NP	554,26 m ²	4,10 m	2 272,47
Součet	1 129,52 m²		5 262,55

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	5 262,55 / 1 129,52	= 4,66 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 129,52 / 3	= 376,51 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(21)*(2,50+0,20)	=	56,70 m ³
1.NP	(32,40*12,90+14,50*9,40)*(5,30+0,20)	=	3 048,43 m ³
2.NP	(32,40*12,90)*(4,10+1,60)+(14,50*9,40)*(4,10+0,35)	=	2 988,91 m ³
zastřešení	(32,40*12,30)*6,40+(14,50*9,40)*5,00	=	3 232,03 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	Z	56,70 m ³
1.NP	NP	3 048,43 m ³
2.NP	NP	2 988,91 m ³
zastřešení	Z	3 232,03 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		9 326,07 m ³

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	kamenné pasy	S	100

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

2. Svislé konstrukce	masivní smíšené zdivo (s převahou pálených cihel)	S	100
3. Stropy	cihelná klenba nad 1.NP, nad 2.NP dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	mansardový dřevěný krov	S	100
5. Krytiny střech	tašky bobrovky	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná omítka se štukovou výzdobou	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	základní keramické obklady	S	100
10. Schody	točité schodiště kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné náplňové do dř. zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná kastlová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, dřevěné parkety	S	100
15. Vytápění	lokální - k datu ocenění chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelný rozvod elektro v Al.	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody v pozinku	S	100
19. Vnitřní kanalizace	oddílná kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	el. boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	základní	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,15

Koeficient vybavení K₄:

0,8415

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	6,00	100,00	1,00	6,00	7,13	270	370	72,97	5,2028
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	22,34	270	350	77,14	17,2331
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,74	270	350	77,14	7,5134
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,30	270	350	77,14	4,8598
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,85	90	100	90,00	2,5650
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,83	45	50	90,00	0,7470
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,20	90	110	81,82	6,7092
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,68	90	90	100,00	3,6800
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,50	45	50	90,00	2,2500
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,57	270	350	77,14	2,7539
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,80	150	200	75,00	2,8500
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,42	150	200	75,00	4,8150
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,68	150	200	75,00	2,7600
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,18	45	50	90,00	5,5620
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	45	50	90,00	0,4320
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,92	45	50	90,00	3,5280
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,80	45	50	90,00	3,4200
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,50	45		0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100,00	0,46	1,75	2,08	45	50	90,00	1,8720
Opotřebení:										78,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9375
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7506
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8415
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 384,24
Plná cena: 9 326,07 m ³ * 2 384,24 Kč/m ³	=	22 235 589,14 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 78,8 % /100)	*	0,212
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 713 944,90 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	4 949 642,15 Kč

Zámek Hajany č.p. 1 - panské sídlo - zjištěná cena = **4 949 642,15 Kč**

2. zámek Hajany č.p. 1 - původně hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	11,0*9,40+41,0*9,40	= 488,80
2.NP	11,0*9,40+41,0*9,40	= 488,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	488,80 m ²	3,05 m	1 490,84
2.NP	488,80 m ²	2,95 m	1 441,96
Součet	977,60 m²		2 932,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,932,80 / 977,60 = 3,00$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $977,60 / 2 = 488,80$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(11,0*9,40)*(3,05+0,20)+(41,0*9,40)*(3,05+0,20)$	=	1 588,60 m ³
2.NP	$(11,0*9,40)*(4,05)+(41,0*9,40)*(3,05)$	=	1 594,24 m ³
zastřešení	$(11,0*9,40)*4,60+(41,0*9,40)*4,45$	=	2 190,67 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 588,60 m ³
2.NP	NP	1 594,24 m ³
zastřešení	Z	2 190,67 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 373,51 m³

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	kamenné pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	masivní smíšené zdivo (s převahou pálených cihel)	S	100
3. Stropy	cihelná klenba nad 1.NP, nad 2.NP dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlový dřevěný krov	S	100
5. Krytiny střech	tašky bobrovky	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné dvouvrstvé	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná omítka hladká	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	základní keramické obklady	S	100
10. Schody	venkovní kovové	S	100
11. Dveře	dřevěné náplňové do dř. zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná kastlová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, dřevěné vlýsky	S	100
15. Vytápění	lokální - k datu ocenění chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelný rozvod elektro v Al.	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody v pozinku	S	100
19. Vnitřní kanalizace	oddílná kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	el. boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	základní	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,15
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8415

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	6,00	100,00	1,00	6,00	7,13	270	370	72,97	5,2028
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	22,34	270	350	77,14	17,2331
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,74	270	350	77,14	7,5134
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,30	270	350	77,14	4,8598
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,85	90	100	90,00	2,5650
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,83	45	50	90,00	0,7470
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,20	90	110	81,82	6,7092
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,68	90	90	100,00	3,6800
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,50	45	50	90,00	2,2500
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,57	270	350	77,14	2,7539
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,80	150	200	75,00	2,8500
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,42	150	200	75,00	4,8150
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,68	150	200	75,00	2,7600
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,18	45	50	90,00	5,5620
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	45	50	90,00	0,4320
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,92	45	50	90,00	3,5280
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,80	45	50	90,00	3,4200
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,50	45		0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100,00	0,46	1,75	2,08	45	50	90,00	1,8720
Opotřebení:										78,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9335
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8415
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 162,89
Plná cena: 5 373,51 m ³ * 3 162,89 Kč/m ³	=	16 995 821,04 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 78,8 % /100)	*	0,212
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 603 114,06 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	3 783 269,76 Kč
Zámek Hajany č.p. 1 - původně hospodářská část - zjištěná cena	=	3 783 269,76 Kč

3. parc.č. 1, 2, 3 a 1155

Pozemky – celková výměra zastavěných pozemků, které jsou předmětem ocenění, je 21.123 m² + podíl 17/360 na pozemku o rozloze 59 m², pozemky jsou z menší části zastavěny stavbou č.p. 1 (občanská vybavenost). Volná plocha pozemků je relativně prostorná a je užívána jako zámecký park, resp. volné prostranství okolo zámku. Jak již bylo uvedeno, pozemky jsou obvykle neoplocené, malou část tvoří šterkem zpevněné cesty.

Pozemky jsou téměř rovinného reliéfu, neoplocené. Navzdory absenci oplocení je jejich rozsah vymezen komunikací z J strany areálu, obecní návsi z V strany areálu a Z zdí areálu zámku. Pozemky jsou napojení na kompletní IS, resp. je možné je na kompletní IS napojit.

Pozemky jsou zastavěné pouze z části, nicméně zbylá část pozemků je užívána jako zámecký park, navzdory oplocení jsou tak pozemky uvažovány jako součást jednotného funkčního celku (přestože park je veřejně přístupný, což však neomezuje jeho standardní užívání v rámci funkčního celku).

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 16 616,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \cdot vp) / \cdot vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 16 616,00) / 16 616,00 = \mathbf{0,812}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další, jinde nehodnocené, vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_o = 1 + \cdot \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\mathbf{Celkový index I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050}$$

Stavební pozemek 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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	381,-	1,050		400,05	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1	4 507	400,05	1 803 025,35
§ 4 odst. 1	zeleň	2	11 861	400,05	3 852 927,24
	Redukční koeficient R = 0,812			324,84	1 494 588,84
§ 4 odst. 1	orná půda	3	4 601	400,05	1 494 588,84
	Redukční koeficient R = 0,812			324,84	50 025,36
§ 4 odst. 1	ostatní komunikace	1155	154	400,05	50 025,36
	Redukční koeficient R = 0,812			324,84	
Stavební pozemky - celkem			21 123		7 200 566,79

Parc.č. 1, 2, 3 a 1155 - zjištěná cena celkem = 7 200 566,79 Kč

4. zámecký park - trvalé porosty

Předmětem ocenění je zámecký park, který se dle Mgr. Kruntoráda z památkového ústavu (prováděl průzkum zámku a parku) skládá především z porostů jasanů a javorů, s podrostem z černého bezu. Menší zastoupení v porostech má smrt ztepilý.

Zámecký park se nachází J a JV od budovy zámku č.p. 1 a vede až ke komunikaci procházející obcí. Porosty jsou situovány na parc.č. 2 a 3, kdy zaujímají větší část z plochy těchto pozemků, dle zjištění jde přibližně o plochu 8 až 10 tis. m².

Přestože jde o původně zámecký park, odhadem vysazený cca před 100 až 150 lety jde o zeleň dlouhodobě bez pěstebních zásahů, tzn. v horším stavu i zdraví porostů.

Nelesní porosty: § 44.

JVJ - javor jasanolistý (JVJ - javor jasanolistý) na pozemku p.č.: 2 a 3
stáří S = 130 roků

relativní výšková bonita: 1	rovnovážná bonita: 1		
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 9 000 m ² * 76,40 Kč/m ²		=	687 600,-
součinitel rovnovážné bonity		*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	40,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :		*	2,00
Koeficient typu zeleně K _z :		*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp}		*	1,00
JVJ - javor jasanolistý celkem		=	990 144,- Kč

JSA - jasan americký (JSA - jasan americký) na pozemku p.č.: 2 a 3
stáří S = 130 roků

relativní výšková bonita: 1	rovnovážná bonita: 1		
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 9 000 m ² * 76,40 Kč/m ²		=	687 600,-
součinitel rovnovážné bonity		*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	40,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :		*	2,00
Koeficient typu zeleně K _z :		*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp}		*	1,00
JSA - jasan americký celkem		=	742 608,- Kč

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleně“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 2 a 3

stáří S = 100 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 2

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 9 000 m ² * 58,04 Kč/m ²	=	522 360,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	*	2,00
Koeficient typu zeleně K _z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp}	*	1,00
SM - smrk ztepilý celkem	=	313 416,- Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 2 046 168,- Kč

Zámecký park - trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 2 046 168,- Kč

5. zeravové stromořadí

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní na pozemku p.č.: 2 Jehličnaté stromy I	48 570,-	- 50 %	120 roků 24 285,-	40,00 ks 971 400,-
Součet:				971 400,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	777 120,- Kč

Zeravové stromořadí - zjištěná cena celkem = 777 120,- Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. věcné břemeno (podle listiny) věcné břemeno vedení - služebnost vodovodního potrubí z vodárny st. p.č. 20/19 (KN 2) pro knihovního vlastníka st. p.č. 20/12 (KN 5), jakož i služebnost trpěti provádění nutných oprav tohoto zařízení, přes st. P.č. 20/8 a p.č. 135/2 jako na statku služebném

Předmětem ocenění je věcné břemeno (podle listiny) vedení - služebnost vodovodního potrubí z vodárny st. p.č. 20/19 (KN 2) pro knihovního vlastníka st. p.č. 20/12 (KN 5), jakož i služebnost trpěti provádění nutných oprav tohoto zařízení, přes st. p.č. 20/8 a p.č. 135/2 jako na statku služebném s oprávněním pro parcela: 5 a povinností k parcela: 2.

Břemeno je v KN evidováno na základě Pozemkové knihy vložka 274, č.d. 15586/50 /pol. VZ 130/1965) – tzn. jako břemeno zřízené bezplatně, s ohledem na uvedené a nedostupnost původní smlouvy je věcné břemeno oceněno paušální částkou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

LV 4

1. stavba bez čp/če "technické vybavení"

Předmětem ocenění je stavba bez čp/če „technické vybavení“, která je součástí parc.č. 8. Jde o samostatně stojící zděný přízemní objekt patrně původní trafostanice. Konstrukčně jde o jednoduchou

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

obdélníkovou stavbu, standardní zděné konstrukce kryté sedlovým dřevěným krovem. Střešní krytinu tvoří pálen tašky. Celkově jde o jednoduchou stavbu bez dalšího vybavení.

Technický stav je zhoršený, stáří stavby je odhadnuto cca na 100 let. Stavba je dlouhodobě neudržovaná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	59,00	2,80 m
	59,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(59)*(2,80) =	165,20
Z	zastřešení	59*2,80/2 =	82,60
Obestavěný prostor - celkem:			247,80 m³

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	cihelne nebo betonové pasy	S	100
2. Obvodové stěny	z plných pálených cihel	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov	dřevěný sedlový	S	100
5. Krytina	pálené tašky	S	100
6. Klempířské práce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	S	100
11. Podlahy	betonová mazanina	S	100
12. Elektroinstalace	světelný rozvod elektro	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 459,-
Plná cena: 247,80 m ³ * 2 459,- Kč/m ³	=	609 340,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 120 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	101 759,81 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	106 847,80 Kč
Stavba bez čp/če "technické vybavení" - zjištěná cena	=	106 847,80 Kč

2. parc.č. 8

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další, jinde nehodnocené, vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	381,-	1,050		400,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8	59	400,05	23 602,95
Stavební pozemek - celkem				59	23 602,95

Parc.č. 8 - zjištěná cena celkem = 23 602,95 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

LV 283

1. zámek Hajany č.p. 1 - panské sídlo	4 949 642,20 Kč
2. zámek Hajany č.p. 1 - původně hospodářská část	3 783 269,80 Kč
3. parc.č. 1, 2, 3 a 1155	7 200 566,80 Kč
4. zámecký park - trvalé porosty	2 046 168,- Kč
5. zeravové stromořadí	777 120,- Kč

Ocenění - celkem:

18 756 766,80 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno (podle listiny) věcné břemeno vedení - služebnost vodovodního potrubí z vodárny st. p.č. 20/19 (KN 2) pro knihovního vlastníka st. p.č. 20/12 (KN 5), jakož i služebnost trpěti provádění nutných oprav tohoto zařízení, přes st. P.č. 20/8 a p.č. 135/2 jako na statku služebném	-10 000,- Kč
--	--------------

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:

-10 000,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:

18 746 766,80 Kč

LV 283 - celkem:

18 746 766,80 Kč

LV 4

1. stavba bez čp/če "technické vybavení"	106 847,80 Kč
2. parc.č. 8	23 603,- Kč

LV 4 - celkem:

130 450,80 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 17 / 360**

LV 4 - celkem:

6 160,- Kč

Výsledná cena - celkem:

18 752 926,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

18 752 930,- Kč

slovy: Osmnáctmilionůsedmsetpadesátdevětsetřicet Kč

REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ

1) Cena zjištěná staveb (po odpočtu opotřebení) – zaokrouhleně	8.700.000,00	Kč
2) Cena zjištěná pozemků - zaokrouhleně	7.200.000,00	
3) Cena zjištěná trvalých porostů - zaokrouhleně	2.800.000,00	
Cena zjištěná oceňovaných nemovitých věcí celkem (zaokrouhleně) – v budoucím stavu	18.800.000	Kč

E. STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI METODOU VÝNOSOVOU

1. Použitá metodika

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období (např. 5, 10, 15 let, zbytková životnost stavby). Je ale také nutné odhadnout a diskontovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

V přechodném období ekonomiky, ve kterém se ještě stále Česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní.

Je proto diskontování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet, a kde i trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů a stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu obvyklé (tržní) ceny, je zatím dávana přednost do jisté míry jednoduššímu způsobu stanovení výnosové hodnoty tj., **kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba (resp. kalkulace) úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. Dluhopisy České Republiky, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Přestože v posledním období dochází ke snižování úrokových sazeb na peněžním i kapitálovém trhu (ve vazbě na snižující se inflaci), je nutno kalkulovat úrokovou míru kapitalizace velmi obezřetně. Zejména vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi, nestabilnímu ekonomickému prostředí, nedostatku solventních investorů a nesnadnému získávání úvěrů od peněžních ústavů.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Výnosová metoda ocenění je pro případy residenčních i komerčních objektů jednou ze vhodných metod ocenění, byť výsledná hodnota se obvykle pohybuje výrazně při spodní hranici intervalu dosažitelných cen a v případě residenčních nemovitostí tak poskytuje výrazně konzervativní názor na hodnotu. Nicméně metoda je závislá na skutečné výši dosahovaného nájemného, resp. na dosažitelné výši nájemného z oceňovaných prostor. V případě oceňovaných nemovitých věcí jejich technický stav neumožňuje běžné a standardní užívání prostor bez značných dodatečných investic, tzn. jde o nemovitost volnou, zcela bez výnosu a v současném stavu bez možnosti dosažení výnosu. S ohledem na technický stav **není nájemné/pronajmutelnost objektu uvažována a tím ani aplikace výnosové metody ocenění.**

Název stavby	Výnosová hodnota	jedn.
Výnosová hodnota areálu zaokrouhl. - současná	neoceněno	Kč

F. STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI METODOU POROVNÁVACÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní/dosažitelná cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

1. porovnávací hodnota - stavby

název	real. cena		už. plocha
	Kč	Kč/m ²	
památka Drnovice, okr. Blansko	11 990 000	14 988	800,00
památka Benešov nad Černou, okr. Český Krumlov	5 750 000	23 958	240,00
památka Staré Vyklantice, okr. Pelhřimov	19 500 000	13 448	1 450,00
památka Třeboň, okr. Jindřichův Hradec	21 900 000	25 465	860,00
památka Kout na Šumavě, okr. Domažlice	12 000 000	8 000	1 500,00
památka Šlapanice-Budeničky, okr. Kladno	38 000 000	10 368	3 665,00
památka Běloky, okr. Kladno	30 000 000	40 650	738,00
památka Žleby-Markovice, okr. Kutná Hora	5 900 000	5 900	1 000,00
památka Boskovice, okr. Blansko	69 000 000	31 250	2 208,00

Prodej památky 800 m², pozemek 240 m², Drnovice, okres Blansko

Exklusivně nabízíme prodej jedné části zámeckého komplexu v obci Drnovice u Lysic. Jedna polovina objektu prošla kompletní rekonstrukcí kde byla vybudována jedna bytová jednotka 3+kk v 2NP, kancelář se samostatným vchodem v 1NP, technické zázemí a garáže pro 4 auta. V druhé části objektu byla započata rekonstrukce 1NP, která je připravena pro komerční využití, nebo bytové jednotky. Celý objekt má již novou střechu a na další rekonstrukci lze čerpat i státní dotaci od památkového úřadu.

Celková cena: 11 990 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně: cena včetně provize a právního servisu
ID zakázky: 200346
Aktualizace: 10.08.2022
Stavba: Kamenná
Stav objektu: Po rekonstrukci
Poloha domu: V bloku
Umístění objektu: Centrum obce
Typ domu: Patrový
Podlaží: 1. podlaží z celkem 3
Plocha zastavěná: 240 m²
Užitná plocha: 800 m²
Plocha podlahová: 70 m²
Plocha pozemku: 240 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/drnovice-drnovice-/4261878620>

Prodej památky 500 m², pozemek 2 016 m², Benešov nad Černou, okres Český Krumlov

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Ličov, 4 km od Benešova nad Černou. Nemovitost se nachází na samém okraji obce na parcele o výměře 2016 m². V prvním nadzemním podlaží částečně podsklepeného domu se nachází 2 byty, kotelna, dílna a sklad. V prvním bytě o dispozici 2+1 proběhly zdařilé úpravy a proto je ihned vhodný k užívání. Druhý byt o dispozici 2KK je momentálně v přípravě na dokončení (elektřina, voda, odpady hotové). Ve druhém patře také nalezneme 2 byty z toho jeden je 3+1 a druhý 2+1. Byt 3+1 je hotový a dá se rovnou používat. Byt 2+1 je vhodný na rekonstrukci. Na zahradě nalezneme kůlnu a dvě garáže. Rodinný dům je vytápěný kotlem na tuhá paliva, voda je zajištěna z řádu a odpad je vyřešen septikem bez přepadu.

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

Celková cena: 5 750 000 Kč za nemovitost
ID zakázky: 125094
Aktualizace: 18.08.2022
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Dobrý
Poloha domu: Samostatný
Umístění objektu: Klidná část obce
Podlaží: 3 včetně 1 podzemního
Počet bytů: 4
Plocha zastavěná: 281 m²
Užitná plocha: 500 m²
Plocha podlahová: 240 m²
Plocha pozemku: 2016 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/benesov-nad-cernou--/113628748#fullscreen=false>

Prodej památky 1 450 m², pozemek 14 685 m², Staré Vyklantice, okres Pelhřimov

Exkluzivně nabízíme jedinečnou nemovitou kulturní památku - barokní zámek ve Vyklanticích v krásném kraji Vysočina s plochou pozemků 14 685 m². Současný vlastník, který pořídil zámek krátce po sametové revoluci ve stavu ruiny bez střechy, provádí průběžnou rekonstrukci. Aktuálně je již např. kompletně dokončená fasáda celé budovy. Přízemí disponuje příjemným zázemím pro bydlení, ubytování pro hosty a komnaty s expozicemi organizované pro veřejnost. Patro je aktuálně v postupné rekonstrukci. Nyní ve stavu již očištěných zdí připraveno pro dokončující práce a případnou úpravu dispozic. Podkroví je kompletně zrekonstruované.

Celková cena: 19 500 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně: Cena je uvedena kompletní včetně provize RK. Majitel si vyhrazuje právo prodeje nemovitosti v aukci.
ID zakázky: 0114-NP07611
Aktualizace: 26.07.2022
Stavba: Smíšená
Stav objektu: Před rekonstrukcí
Podlaží: 2
Plocha zastavěná: 727 m²
Užitná plocha: 1450 m²
Plocha pozemku: 14685 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/vyklantice-stare-vyklantice-/589126236>

Prodej památky 860 m², pozemek 1 856 m², Třeboň - Třeboň II, okres Jindřichův Hradec

Prodej historických objektů v centru Třeboně o zastavěné ploše 1.050 m². Za minulého režimu část sloužila jako statky. Budovy jsou v uzavřeném areálu. Možnost napojení na veškeré obecní inž. síť. Objekty jsou vyjmuty z památkové ochrany, na základě projektů a schválení obce je možná přestavba nebo demolice. Ideální využití pro účely ubytování. V těsné blízkosti areálu jsou Bertiny lázně.

Celková cena: 21 900 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně: Cena je včetně provize a právních služeb.
ID zakázky: 802721
Aktualizace: 24.05.2022
Stavba: Smíšená
Stav objektu: Dobrý
Umístění objektu: Centrum obce
Podlaží: 1. podlaží z celkem 1
Užitná plocha: 860 m²
Plocha pozemku: 1856 m²



Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/trebon-trebon-ii-/2798433868>

Prodej památky 4 400 m², pozemek 30 901 m², Kout na Šumavě, okres Domažlice

Komerční komplex budov a pozemků - objekt původního historického zámku s navazujícími přístavbami s ubytovacími, školícími a nebytovými prostory (ubytování, učebny, společenské prostory, kuchyně, jídelna, kanceláře, sál, technické zázemí, provozní prostory), budovami technického zázemí a navazujícími pozemky (původní park se vzrostlými dřevinami, sportoviště, klidové zázemí, zahrada, parkoviště). Soubor objektů a pozemků s hlavním historickým objektem zámku je situován v klidné, okrajové části obce jako uzavřený oplocený komplex s dobrou dopravní dostupností a samostatnou provozní vybaveností. Naposledy byl soubor nemovitostí užíván k provozu školy v přírodě s kompletním zázemím a příslušenstvím. Celková výměra užitné podlahové plochy objektu ve dvou nadzemních podlažích i s navazujícími přístavbami činí cca 4400 m². Jedná se o objekt s ubytovací kapacitou cca 200 lůžek, s kapacitou stravování pro cca 250 osob. Navazující venkovní plochy sestávají z volného prostranství zámeckého parku s travním porostem a vzrostlými dřevinami, venkovních úprav, parkoviště, sportoviště, rekreačního zázemí a přístupových zpevněných ploch. Vytápění objektu: centrální plynové (kotelna pro celý komplex budov). Prostory jsou dostupné 3x z veřejného prostranství - asfaltové komunikace, napojeny na kompletní inženýrské sítě.

Celková cena:12 000 000 Kč za nemovitost

ID zakázky:190614

Aktualizace:13.12.2021

Stavba:Smíšená

Stav objektu:Před rekonstrukcí

Podlaží:4 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná:3430 m²

Užitná plocha:4400 m²

Plocha podlahová:1500 m²

Plocha pozemku:30901 m²

Sklep:350 m²

Parkování:25

Rok rekonstrukce:1979



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/kout-na-sumave-kout-na-sumave-/3378733148#fullscreen=false>

Prodej památky 3 665 m², pozemek 175 329 m², Šlapanice - Budeničky, okres Kladno

Zámek Budenice – šlechtické sídlo, obrovský park, 40 min. od Prahy. Stavby a areál má jako celek bezpochyby velký potenciál. Tři budovy nabízí 3 665 m² užitné plochy. Park má rozlohu přes 170 000 m². Pochopitelně se nabízí potenciál zaměřený na ubytování. Od klasického přes speciální pobyt až například po exkluzivní prostředí pro seniory. Nebo může jít o vaše rodinné či firemní sídlo.

Technicky: Užitná plocha celkem: 3 665 m², hlavní východní budova cca 1 200 m², Boční severní křídlo cca 1 100 m², Boční jižní křídlo cca 1 300 m², Portýrovna u hlavní brány cca 90 m². Stav objektu: udržovaný, ale pochopitelně určený k rekonstrukci

Celková cena:38 000 000 Kč za nemovitost

ID zakázky:2022060005

Aktualizace:15.08.2022

Stavba:Smíšená

Stav objektu:Dobrý

Poloha domu:Samostatný

Podlaží:3

Užitná plocha:3665 m²

Plocha pozemku:175329 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/slapanice-budenicky-/180717132>

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

Prodej památky 738 m², pozemek 1 992 m², Běloky, okres Kladno

Bývalý mlýn, ideální pro rodinné sídlo nebo k podnikatelským účelům, stojí na kouzelném místě v malé obci Běloky jen pár minut pohodlné jízdy od západního okraje Prahy. V přízemí hlavní budovy se nachází kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem, ložnice s koupelnou a šatnou, pracovna a místnost nazývaná "klub". V patře je 5 pokojů, koupelna s infrasaunou, druhá koupelna a 2 samostatné toalety. Podkroví tvoří 1 otevřený prostor, hobby místnost, 2 koupelny s WC, chodba a komora. Součástí usedlosti je stodola, kde je zřízeno příjemné letní posezení, a bývalá kůlna, která je přestavěna na apartmán se saunou a dvojgaráž.

Budovy byly v posledních letech průběžně rekonstruovány. Na půvabu domu dodávají kamenné zdi a zděné krby na dřevo. Velká zahrada poskytuje dokonalé soukromí. Díky blízkosti hlavního města je budova vhodná nejen k vlastnímu bydlení, ale také například k pořádání svateb a podobných akcí. Podlahová plocha hlavní budovy 738 m², zastavěná plocha 561 m², pozemek 1 992 m².

Celková cena:30 000 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:42142
Aktualizace:21.06.2022
Stavba:Kamenná
Stav objektu:Velmi dobrý
Typ domu:Patrový
Plocha zastavěná:561 m²
Užitná plocha:738 m²
Plocha pozemku:1992 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/beloky-beloky-/1886316108#fullscreen=false>

Prodej památky 1 000 m², pozemek 4 260 m², Žleby - Markovice, okres Kutná Hora

Nabízíme exkluzivně následující nemovitost, (použita citace z památkového katalogu). Volně stojící areál hostince s obytnou částí a hospodářským stavením, ohrazený zdí se dvěma branami. Vznik kolem poloviny 18. století, s pozdějšími úpravami. Doklad okázalého barokního zájezdního hostince, pohledově se uplatňujícího v krajině. Zájezdní hostinec stojí v Markovicích při křižovatce cest Žleby - Čáslav - Skovice. Pravidelný dvůr s podélnou osou vedenou ve směru S-J sestává z hostince s navazující obytnou částí a z protilehle umístěného chlévu. Stavení jsou spojená ohradní zdí s vjezdovými branami umístěnými na podélnou osu dvora. Předmětem ochrany je hostinec s obytnou částí, hospodářské stavení, ohradní zeď s dvěma branami a vymezený pozemek areálu.

Celková cena:5 900 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:K jednání.
ID zakázky:0020-NP05460
Aktualizace:27.06.2022
Stavba:Smíšená
Stav objektu:Dobrý
Podlaží:2
Plocha zastavěná:1000 m²
Užitná plocha:1000 m²
Plocha pozemku:4260 m²
Parkování:10



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/zleby-markovice-/985415260>

Prodej památky 2 208 m², pozemek 6 297 m², Boskovice, okres Blansko

Jedná se o prodej historického komerčního objektu pocházejícího ze 17. století, který patří mezi významné památky ve městě Boskovice a spadá do památkové zóny města. Panský dvůr se nachází na ulici Hradní, v dosahu významných objektů jako jsou zámek Boskovice, bývalý klášter (dnes restaurace),

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

regionální muzeum, Masarykovo náměstí, zámecký skleník s přilehlým parkem, židovská čtvrť, letní kino či hrad Boskovice.

Objekt je přízemní, částečně podsklepený, s možností půdní vestavby. Je čtvercového tvaru s uzavřeným dvorem, disponuje vjezdem ze západní strany z ulice Hradní a dále východním vjezdem z parkovacích ploch za objektem. V současnosti je využíván ke komerčním účelům, přičemž jednotlivé části objektu jsou pronajímány. Současná celková podlahová plocha objektu činí 2.208 m².

Panský dvůr prošel postupnými rekonstrukcemi, které v posledním období zahrnovaly částečnou opravu venkovní fasády, v severním křídle byla provedena výměna arkád za nové dubové, zpevněné plochy, rekonstrukce vinárny, částečná rekonstrukce topení, ležaté kanalizace v severním křídle; dále renovace omítek, rozvodů vody, odpadů a rozvodů elektřiny. Objekt je napojený na všechny inženýrské sítě včetně zemního plynu.

Na Panský dvůr je nyní vypracována studie na využití pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory s kapacitou až 120 lůžek, který by obsahoval veškeré prostory s jídelnou, kuchyní a ostatním zázemím pro personál a rehabilitace. Tento záměr již prošel schvalovacími částmi povolení. Budoucí podlahová plocha objektu při využití přízemí a půdní vestavby činí 3.371 m². Energetická náročnost objektu je třídy G.

Pozemek má celkovou plochu 6.297 m², jedná se o rovinatý, čtvercový pozemek v centru historické části města Boskovice, přičemž zastavěná plocha objektu činí 3.047 m². Ve východní části pozemku se nachází parkovací plochy, dále je možno parkovat v areálu objektu.

Panský dvůr Boskovice je výjimečným objektem v Jihomoravském kraji z pohledu památkové zóny, který ať už v současnosti, nebo v budoucnu po jeho rekonstrukci a půdní vestavbě, představuje ideální místo pro zmíněný projekt využití pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory, nebo může být využit například pro specializovanou kliniku s ubytováním. Nabízí se také vybudování restaurace, hotel s wellness, komerční prostory či mnoho dalšího využití. Tento objekt hledá investora, který pochopí jeho potenciál a hodnotu.

Cena: Informace o ceně na dotaz

Poznámka k ceně: Info o ceně v RK (dle zjištění 69.000.000 Kč)

ID zakázky: 160121RoV

Aktualizace: 25.04.2022

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Podlaží: 2 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 3047 m²

Užitná plocha: 2208 m²

Plocha pozemku: 6297 m²

Plocha zahrady: 6297 m²

Sklep: 190 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/boskovice-boskovice-/4190792540>

Vyhodnocení:

Srovnatelné administrativní z realitních nabídek

Obdobné nemovité věci jsou zámeckým areálem zasazeným do vl. Zámeckého parku, situované při okraji malé obce Hajany nedaleko Brna, tzn. v turisticky nijak nepreferované lokalitě. Budovy zámků, historických památek, tvrzí apod. jsou na realitním trhu obchodovány, nicméně velikost trhu a to jak nabídky, tak poptávka jsou značně omezené. Proto pro stanovení cenové úrovně byly vyhledány aktuálně platné nabídky na prodej obdobných zámků a jiných památek napříč republikou, resp. především v lokalitě Jihomoravského kraje, Vysočiny, Olomouckého, Zlínského, Pardubického a Jihočeského kraje, které svým charakterem co nejvíce odpovídají lokalitě Hajan. Nicméně jak již bylo opakovaně uvedeno, každá lokalita je unikátní z řady pohledů a tím je prakticky každá nemovitost zcela svébytná a unikátní, se schopností oslovit odlišný okruh potenciálních zájemců. Naopak v bezprostřední blízkosti se žádné obdobné nemovitosti neobchodují, což je dáno mj. výrazně řídkou sítí památek k prodeji, než jiných nemovitostí.

Z uvedeného důvodu bylo nutné zohlednit oblast výrazně větší, ve většině případů jde o lokality turisticky spíše neznámé, nebo nepreferované. Obvykle jde o památky různého rozsahu a v různém technickém stavu, nicméně obecně jde o lokality a nemovitosti s možností alternativního využití, což

zajišťuje relativní porovnatelnost jednotlivých nabídek. Nevýhodou je značně rozdílný technický stav jednotlivých objektů a výrazně rozdílné náklady na rekonstrukci v závislosti na míře památkové ochrany, rozsahu poškození, nebo pouze zanedbané údržby atd. Výhodou oceňovaného objektu je absence památkové ochrany a přes zanedbanou údržbu absence statických vad, nebo poruch ohrožujících životnost objektu, což platí i o případné míře vlhkosti, nebo zatékání. Z tohoto pohledu je oceňovaný objekt relativně v pořádku (s běžnou mírou poškození), kdy současný stav pramení především z předchozího užívání místním JZD a absencí, nebo minimálním rozsahem rekonstrukcí, oprav i údržby. Obecně jsou atraktivnější především památky v dobrém stavu, v lokalitách s vysokým turistickým potenciálem, nebo v blízkosti velkých měst (což je i případ oceňovaného objektu, který je v blízkosti Brna, byť jde o turisticky nepreferovanou lokalitu). Přes zhoršený stav je výhodou absence památkové ochrany a právě potenciál alternativního využití, kterému bude přizpůsobena budoucí rekonstrukce (paradoxně v tomto případě je nutnost rekonstrukce výhodou, v porovnání s již opravenými objekty, jejichž využití je předchozími úpravami do značné míry předurčeno). V případě zámků a památek jde obvykle o objekty bez výnosu, byť s potenciálem jeho budoucího dosažení.

Prakticky ve všech případech však jde o trofejní nemovitosti uspokojující různé potřeby svých majitelů, velmi často nejde o primárně ekonomické rozhodnutí, naopak často jde o impulzivní rozhodnutí, kdy návratnost investice není rozhodujícím faktorem (na rozdíl od obliby lokality, lásky k historii, nebo jednoduše obliba daného objektu).

S ohledem na předchozí je nutné cenovou úroveň posuzovat odlišnou optikou než v případě standardních nemovitých věcí, v jejichž případě je trh výrazně racionálnější.

Při vyhodnocení nabídek prodejů srovnatelných nemovitostí bylo přihlédnuto především k umístění v lokalitě a dopravní dostupnosti, technickému stavu a úrovni provedení oceňovaných a porovnávaných prostor, jejich celkovému dispozičnímu řešení a velikosti (neovlivňuje cenu přímo úměrně) a úrovni příslušenství. Nabídkové ceny byly dále upraveny do reálné úrovně snižujícím koeficientem 0,90, který zohledňuje kvalitu dostupných informací a dále možný prostor, který si ponechávají realitní kanceláře pro vyjednávání s klienty a pro případné snížení ceny. Po přihlédnutí ke všem pozitivním i negativním faktorům, ovlivňujícím cenu nemovitostí, **se porovnávací hodnota pro oceňovanou nemovitost pohybuje v závislosti na typu nebytových prostor v následující výši:**

Po přihlédnutí ke všem pozitivním i negativním faktorům, ovlivňujícím cenu nemovitostí, **se porovnávací hodnota pro oceňovanou nemovitost pohybuje v závislosti na standardu a stavu srovnatelných objektů/památek v následující výši:**

název	koeficient								upr. Cena Kč/m ²
	zdroj	lokalita	Vel.	tech. Stav.	konstr.	pozem..	tur.poten.	celkem	
památka Drnovice, okr. Blansko	0,95	1,15	0,90	0,65	1,00	1,65	1,00	1,05	15 805
památka Benešov nad Černou, okr. Český Krumlov	0,95	1,15	0,65	0,90	1,00	1,30	0,90	0,75	17 915
památka Staré Vyklantice, okr. Pelhřimov	0,95	1,25	1,00	0,70	1,00	1,15	0,90	0,86	11 570
památka Třeboň, okr. Jindřichův Hradec	0,95	0,85	0,90	1,00	1,00	1,30	0,80	0,76	19 247
památka Kout na Šumavě, okr. Domažlice	0,95	1,10	1,00	0,85	1,00	1,00	0,90	0,80	6 395
památka Šlapanice-Budeničky, okr. Kladno	0,95	1,00	1,30	0,70	1,00	0,75	1,00	0,65	6 723
památka Běloky, okr. Kladno	0,95	1,00	0,85	0,65	1,00	1,30	1,00	0,68	27 737
památka Žleby-Markovice, okr. Kutná Hora	0,95	1,10	0,90	1,00	1,00	1,30	1,00	1,22	7 214
památka Boskovice, okr. Blansko	0,95	0,95	1,10	0,65	1,00	1,20	1,00	0,77	24 198
průměr	0,95	1,06	0,96	0,79	1,00			0,84	15 200
průměr bez minima a maxima									14 667

Obytné/zámecké prostory:

Z uvedené tabulky vyplývá, že po zohlednění všech cenotvorných faktorů oceňovaných nemovitostí do nabídkových cen oceňovaných historických objektů, jsou oceňované obytné/zámecké plochy (s ohledem na zhoršený technický stav – nutnost celkové rekonstrukce) prodejné v intervalu

10.000,- až 20.000,- Kč/m² užitné plochy

Pro stanovení obvyklé výše dosažitelných cen nebytových prostor navrhuji, vzhledem k umístění stavby v běžně atraktivní lokalitě, stejně jako s přihlédnutím k technickému stavu oceňovaných nemovitostí (zhoršený stav, nutnost celkové rekonstrukce) a současně s přihlédnutím k nabídce obdobných prostor, resp. účelu ocenění, cenu přibližně uprostřed zjištěného intervalu, tj. v průměrné hodnotě:

15.000,- Kč/m²

Pozn.: v případě volných půdních prostor s možností budoucího rozšíření objektu je uvažována hodnota ve výši 20 % jednotkové ceny, což částečně zohledňuje skrytý potenciál stavby a možnost jejího budoucího rozšíření.

Po zohlednění předpokládané dosažitelné jednotkové ceny a nákladů na rekonstrukci dostáváme následující hodnoty:

Podlaží	Typ jednotky	Plánované užití	Podlahová plocha m ² /ks	porovnávací hodnota Kč/m ² /ks	porovnávací hodnota celkem
1.PP	sklep	sklad	7,28	15 000	109 231
1.NP	zámek + hosp. část	bydlení + komerce	666,91	15 000	10 003 625
2.NP	zámek + hosp. část	bydlení	804,08	15 000	12 061 130
podkroví	půdní prostory	volný prostor	884,00	3 000	2 652 000
Celkem (všechny jednotky)			2 362,27		24 825 985,00

Porovnávací hodnota – současná (zaokrouhleně)

24.800.000

Kč

Klady ocenění dle srovnávací metody

- nejrozšířenější metoda stanovení obvyklé ceny
- nejvyšší souvislost s dosažitelnými cenami (v případě realizovaných prodejů)
- vychází z aktuálních tržních podmínek
- snadné zohlednění cenotvorných faktorů (svažitost, IS, hluk, napojení na komunikace apod.)

Zápory ocenění dle srovnávací metody

- nabídková a realizovaná cena bývá rozdílná
- skutečně realizované ceny jsou omezeně dostupné
- obtížné zohlednění časového hlediska
- omezená aplikovatelnost pro specifické pozemky (které nejsou běžně převáděny)

Porovnávací metoda je obecně uznávána jako metoda s vysokou vypovídací schopností a to především v případě porovnání skutečně realizovaných prodejů obdobných pozemků (nikoliv pouze reálných nabídek). V případě dostupnosti reálných prodejů obdobných objektů/památek/zámků, tak metoda nejlépe zohledňuje skutečný potenciál oceňované nemovité věci. Předmětem ocenění je obchodně omezeně atraktivní historický objekt zámku určený k celkové rekonstrukci, tzn. jde o nemovitost s omezenou prodejností, což však platí obecně pro všechny obdobné objekty zámků, kdy je poptávka soustředěna do relativně úzkého okruhu potenciálních zájemců, kteří mají zájem zachránit historickou památku, jsou dostatečně kapitálově vybavení a mají schopnost objekt využít a to navzdory skutečnosti, že provoz často nebývá ekonomicky nejvýhodnější investicí.

Vzhledem k typu a možnostem využití předmětných nemovitých věcí a dostatečné vypovídací schopnosti aktuálních nabídek RK srovnatelných BJ v blízkých lokalitách, **byla metoda** stanovení ceny

předmětných pozemků **metodou srovnávací použita jako metoda hlavní** a to navzdory dosud neznámým nákladům na rekonstrukci objektu (protože řada nabízených obdobných objektů je rovněž ve stavu před rekonstrukcí). Jediným specifikem je v případě ocenění historických památek nutnost rozšíření lokality, kde jsou obdobné objekty nabízeny, často na celorepublikovou úroveň, což je dáno jejich malou četností a rozdílnými cenotvornými faktory, než v případě standardních residenčních, nebo komerčních nemovitých věcí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Předmětem ocenění je komerční nemovitost (zámek), s dosud nejasným budoucím využitím. Právě historické nemovitosti jsou do značné míry vnímány jako trofejní nemovitosti, resp. nemovitosti pořízené z jiných než čistě ekonomických důvodů a jako takové jejich pořízení, opravy, údržba a provoz jsou často mimo běžně uvažovaný ekonomický rámec. Obecně lze uvést, že navzdory „ekonomické“ neefektivitě (nebo nízké efektivitě) jsou běžně komerčně provozovány, nicméně obvykle vlastníkem nemovitosti, resp. pronajaté spřáteleným subjektem, často za netržních podmínek. Právě obtížné stanovení běžně dosažitelného nájemného, částečně diskriminuje jinak běžně užívanou výnosovou metodu ocenění, která je jinak u komerčních nemovitostí jednou z hlavních metod ocenění. Zbylé běžně uvažované metody, tzn. metoda zjištěné ceny, resp. porovnávací hodnota jsou z řady důvodů snáze aplikovatelné, nicméně s ohledem na specifickou předmětu ocenění mají pouze omezenou vypovídající hodnotu, což platí především pro metodu zjištěné ceny.

V případě oceňovaného objektu zámku Hajany č.p. 1 byly aplikovány druhé dvě zmíněné metody, tzn. metoda zjištěné ceny a metoda porovnávací. V případě metody ceny zjištěné je určující primárně objem nemovité věci, resp. rozsah pozemků. Vzhledem ke značnému objemu stavby i rozsahu pozemků tak nepřekvapivě metoda vrací obvykle nejvyšší hodnotu, což je v případě památek mimo města časté, nicméně v případě vysokého stupně opotřebení (což je i případ oceňovaných nemovitých věcí) může být cena zjištěná navzdory značnému objemu stavby nižší než tržně dosažitelná hodnota (především v případě objektů u velkých měst), což je i případ oceňovaného areálu. Uvedená metoda byla použita spíše z informativních důvodů, nicméně její výsledek neodpovídá znaleckému úkolu, kterým bylo stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty. Cena zjištěná s ohledem na konstrukci metody obvykle nemá schopnost reagovat na cenotvorné faktory a tržní okolnosti s dostatečnou přesností a rychlostí, tzn. výsledná hodnota se obvyklé ceně, nebo tržní hodnotě obvykle nepřibližuje a když, je to spíše dílem náhody. Metoda ceny zjištěné může v některých případech nahradit i jinak běžné výnosové, nebo porovnávací ocenění, avšak obvykle jde o výjimečné případy, kdy nelze cenu/hodnotu stanovit jinak, nebo pro specifické účely, kdy předpis metodu přímo vyžaduje.

Výnosová metoda nebyla v případě oceňované nemovité věci aplikována a to primárně z důvodu, že k datu ocenění jde o nemovitost neobsazenou, volnou, bez výnosů z nájemného a rovněž z technickém stavu, který neumožňuje její standardní využití bez výrazných dodatečných nákladů na rekonstrukci, tzn. současný stav nemovité věci nejenže negeneruje výnos z pronájmu, ale technický stav ani běžný pronájem neumožňuje. S ohledem na uvedené nebyla metoda aplikována ani jako pomocná.

S ohledem na předchozí byla jako poslední a hlavní metoda aplikována metoda porovnávací a to především z důvodu specifik oceňované nemovité věci, stejně jako z důvodu existujícího, byť omezeně likvidního, trhu historických nemovitostí a památek, mj. zámků a staveb obdobného charakteru. Relativní výhodou oceňované nemovité věci je charakter památky, přestože zákonná památková ochrana dosud chybí a teoreticky poskytuje širší možnosti budoucího využití nemovité věci. Nicméně jak již bylo uvedeno, předmětem ocenění je specifická nemovitost typu zámek, kdy přes existující trh je porovnání možné omezeně, protože jedním z hlavních cenotvorných faktorů je lokalita, která v případě zámků je jedinečná (obvykle v obci a nejbližším okolí existuje pouze 1 zámek), navíc lokalita částečně předurčuje potenciál budoucího využití (v závislosti na zasazení do krajiny, blízkost přírody, města, dopravní dostupnost atd.) a rovněž částečně omezuje okruh potenciálních zájemců (často jsou zájemci z relativně blízkého okolí). Přes částečně omezená poskytuje porovnávací metoda nejrelevantnější pohled na tržní atraktivitu oceňovaného objektu a jeho cenu. S ohledem na uvedené byla metoda porovnávací aplikována jako hlavní a určující.

Vzhledem k aplikaci porovnávací metody (založené na nabídkách RK) lze výslednou cenu (dle nové definice) označit za tržní hodnotu nemovitých věcí. Za běžných okolností představuje horní mez ocenění hodnota stanovená porovnávací metodou, která má lepší schopnost zohlednit rozvojový potenciál nemovitosti, nicméně často vychází z „optimistických“ představ RK. V případě specifických nemovitostí je však nutné upozornit na významný vliv netržních faktorů (mj. obliba místa, lokality, velikost a dispozice, architektonické řešení, památková ochrana atd.), což výrazně zvětšuje rozsah intervalu dosažitelných cen, kdy skutečná hodnota/dosažitelná cena se může i výrazně lišit v závislosti na řadě faktorů. Navzdory uvedenému a relativně nízké likviditě trhu je metoda porovnávací nejrelevantnějším způsobem ocenění a poskytuje dobrou představu o tržní hodnotě oceňovaných nemovitých věcí.

REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PŘI ZJIŠTĚNÍ ODHADU OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Obec: Hajany
Okres: Brno-venkov
Kat. území: Hajany

ulice: bez názvu
č.p. 1

Nákladová cena staveb po opotřebení

Stavby – cena zjištěná po opotřebení celkem – cena budoucí (zaokrouhleně)	Kč	8.700.000,00
Pozemky (cena zjištěná) - zaokrouhleně	Kč	7.200.000,00
Trvalé porosty (cena zjištěná) - zaokrouhleně	Kč	2.800.000,00
Výnosová hodnota (budoucí) zaokrouhleně	Kč	Nestanovena
Srovnávací hodnota (současná) – zaok.	Kč	24.800.000,00

RIZIKA:

- v části „C“ LV č. 283 je uvedeno „věčné břemeno vedení - služebnost vodovodního potrubí z vodárny st. p.č. 20/19 (KN 2) pro knihovního vlastníka st. p.č. 20/12 (KN 5), jakož i služebnost trpěti provádění nutných oprav tohoto zařízení, přes st. P.č. 20/8 a p.č. 135/2 jako na statku služebném s oprávněním pro parcela: 5 a povinností k parcela: 2 – jde o běžné omezení, bez negativního vlivu na standardní využití, nebo rozvoj nemovitosti, tzn. bez negativního vlivu na výslednou cenu,**
- dle povodňové mapy ČAP se oceňované nemovité věci nachází v 1. zóně povodňového nebezpečí – tj. bez rizika povodně,**
- oceňovaná stavba č.p. 1 je historickým objektem zámku, nicméně k datu bez památkové ochrany, avšak s možností jejího budoucího udělení (v minulosti již byl objekt chráněn),**
- v současnosti jde o stavbu ve zhoršeném stavu (neobyvatelném) – nutnost celkové rekonstrukce, avšak dle stavebně historického průzkumu a dalších předložených podkladů jde o stavbu bez statických vad a dalších poruch zásadně negativně ovlivňujících její další životnost, nebo možnost rekonstrukce,**
- přístup k oceňovaným nemovitým věcem (evidovaným na LV č. 283) je realizován z místní zpevněné komunikace na parc.č. 138/1, která je v majetku obce Hajany a je vedena se způsobem využití „ostatní komunikace“. S ohledem na uvedené považují přístup za právně zajištěný.**
- přístup k oceňovaným nemovitým věcem (evidovaným na LV č. 4) je realizován z místní zpevněné komunikace na parc.č. 28/2, která je v majetku obce Hajany a je vedena se způsobem využití „ostatní komunikace“ a dále přes parc.č. 1310 „zastavěná plocha a nádvoří“ se zp. využití „společný dvůr“, která je rovněž majetku obce Hajany (jde o štěrkovou cestu společného dvora) – s ohledem na obecní vlastnictví a možný přístup bez omezení lze považovat přístup za bezproblémový.**

6. ZÁVĚR

6.1. ZADANÁ OTÁZKA

Otázkou zadavatele a znaleckým úkolem bylo vypracovat znalecký posudek o hodnotě části jmění společnosti AKINO CZ, s.r.o., se sídlem Riegrovo náměstí 179/14, 767 01 Kroměříž, IČO 03232735, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 84105 („Společnost“), která v důsledku procesu rozdělení Společnosti odštěpením se vznikem nové společnosti přejde na nově vzniklou nástupnickou společnost – v souladu s usnesením Krajského soudu v Brně č.j. 42 Nc 6036/2022-12.

Ocenění je provedeno k datu předpokládaného vzniku nástupnické společnosti, tzn. k 1.7.2022 (dle data uvedeného v projektu rozdělení).

Odštěpované jmění je specifikováno v projektu rozdělení, předmětem odštěpení jsou následující souhrnné položky:

1. část nemovitých věcí evidovaných na LV č. 283 pro k.ú. Hajany (část zámeckého areálu při ul. Bez názvu v obci Hajany a to vč. veškerých práv a povinností), tj. pozemek parc.č. 1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1 „občanská vybavenost“, parc.č. 2 (ostatní plocha, zp. využití „zeleň“), parc.č. 3 (orná půda), parc.č. 1155 (ostatní plocha, zp. využití „ostatní komunikace“), nemovité věci jsou evidovány na LV 283 pro k.ú. Hajany.

a dále

2. ID ve výši 17/360 na nemovité věci evidované na LV č. 4 pro k.ú. Hajany, tj. pozemek parc.č. 8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če „stavba technické vybavení“, nemovité věci jsou evidovány na LV 4 pro k.ú. Hajany.

6.2. ZADANÁ OTÁZKA

TRŽNÍ HODNOTA ODŠTĚPOVANÉHO ČÁSTI JMĚNÍ (SPECIFIKOVANÉHO V PROJEKTU ROZDĚLENÍ ODŠTĚPENÍM)

VŠE VČ. PŘÍSLUŠENSTVÍ JE STANOVENA (KE DNI 1.7.2022)
VE VÝŠI:

24.800.000,- Kč

slovy: DvacetčtyřimiliónůosmsettisícKorunčeských

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, dne 2.9.2022

Za znaleckou kancelář CD RATING, s.r.o. odhad vypracoval:

Ing. Dušan Cagaš

Ing. Jiří Jaroš

vyjádření znalce

V souladu s ustanovením § 256 odst. 1 písm. d) Zákona o přeměnách se konstatuje, že částka ocenění odštěpované části jmění obchodní korporace AKINO CZ, s.r.o., se sídlem Riegrovo náměstí 179/14, 767 01 Kroměříž, IČO: 03232735, ve výši 24.800.000,- Kč, zjištěná na základě použitých způsobu ocenění, odpovídá alespoň součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezeným (AKINO zámek s.r.o.), který dle předloženého projektu odštěpení činí v případě nástupnické společnosti částku 1.000 Kč.

Z uvedeného vyplývá, že hodnota odštěpovaného jmění přecházejícího na nástupnickou společnost je vyšší než součet vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti.

Znalecký posudek č. 966/2022 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1 „zastavěná plocha a nádvoří“, jehož součástí je stavba č.p. 1 (občanská vybavenost), parc.č. 2 „zeleň“, parc.č. 3 „orná půda“ a parc.č. 1155 „ostatní plocha“, vše evidováno na LV č. 283 a ID 17/360 parc.č. 8, jehož součástí je stavba bez čp/če „technické vybavení“, vše evidováno na LV č. 8, pro k.ú. a obec Hajany, okres Brno-venkov

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v prvním oddílu seznamu znaleckých kanceláří kvalifikovaných pro znaleckou činnost z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 20.5.2003 pod č. j. 140/2001-Zn v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování hmotných a nehmotných aktiv, pasiv, cenných papírů, společností či jejich částí a posuzování podnikatelských plánů z nejrůznějších ekonomických hledisek.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 966/2022 evidence znalecké kanceláře.

Znalečné a náhradu nákladů znalecká kancelář účtuje podle přiložené faktury.

V Brně, dne 2.9.2022

za CD RATING, s.r.o.
znalecká kancelář
Horní 14
639 00 Brno

Ing. Dušan Cagaš – jednatel

USNESENÍ

Krajský soud v Brně rozhodl samosoudcem Mgr. Tomášem Hejlem ve věci
navrhovatele: **AKINO CZ, s.r.o.**, IČO 03232735,

sídlem Riegrovo náměstí 179/14, 767 01 Kroměříž
zast.: Mgr. Stanislavem Sochořem, advokátem,
sídlem Pavelčákova 14, Olomouc

za účasti znalce: **CD RATING, s.r.o.**, IČO 26239779,
sídlem Horní 105/14, Štýřice, 639 00 Brno

o návrhu na jmenování znalce

takto:

- I. Pro zpracování znaleckého posudku o ocenění odštěpované části jmění společnosti AKINO CZ, s.r.o. se sídlem Riegrovo náměstí 179/14, 767 01 Kroměříž, IČO 03232735, která v důsledku procesu přeměny uvedené společnosti odštěpením se vznikem nové společnosti přejde na nástupnickou společnost, soud jmenuje znalce – CD RATING, s.r.o., IČO 26239779, se sídlem Horní 105/14, Štýřice, 639 00 Brno.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Jelikož soud zcela vyhověl návrhu ze dne 15. 3. 2022, jemuž nikdo neodporoval, neobsahuje toto usnesení odůvodnění (§ 169 odst. 2 o.s.ř.)

Poučení :

Proti tomuto usnesení lze prostřednictvím soudu podepsaného podat odvolání k Vrchnímu soudu v Olomouci, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení tohoto usnesení.

Brno 8. srpna 2022

Mgr. Tomáš Hejl v. r.
samosoudce

*Datová kopie
8.8.2022*

Shodu s prvopisem potvrzuje: Jana Drlíková Fišerová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2022 15:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582999 Hajany

Kat.území: 636541 Hajany

List vlastnictví: 283

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

AKINO CZ, s.r.o., Riegrovo náměstí 179/14, 76701
Kroměříž

03232735

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1

4507 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Hajany, č.p. 1, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1

2

11861 ostatní plocha

zeleň

3

4601 orná půda

zemědělský půdní
fond

1155

154 ostatní plocha

ostatní
komunikace

1306

1887 zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

1307

746 zahrada

zemědělský půdní
fond

1308

331 zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

služebnost vodovodního potrubí z vodárny st. p.č. 20/19 (KN 2) pro knihovního vlastníka st. p.č. 20/12 (KN 5), jakož i služebnost trpěti provádění nutných oprav tohoto zařízení, přes st. p.č. 20/8 a p.č. 135/2 jako na statku služebném

Oprávnění pro

Parcela: 5

Povinnost k

Parcela: 2

Listina Pozemková kniha vložka 274, č.d. 15586/50 (pol. VZ 130/1965).

Z-5390/2002-734

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno oprav a údržby

služebnost vodovodního potrubí z vodárny st. p.č. 20/19 (KN 2) pro knihovního vlastníka st. p.č. 20/12 (KN 5), jakož i služebnost trpěti provádění nutných oprav tohoto zařízení, přes st. p.č. 20/8 a p.č. 135/2 jako na statku služebném

Oprávnění pro

Parcela: 5

Povinnost k

Parcela: 1306, Parcela: 1307, Parcela: 1308

Listina Pozemková kniha vložka 274, č.d. 15586/50 (pol. VZ 130/1965).

Z-5390/2002-734

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2022 15:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582999 Hajany

Kat.území: 636541 Hajany

List vlastnictví: 283

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 12.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2014 14:47:30. Zápis proveden dne 10.09.2014.

V-15430/2014-703

Pro: AKINO CZ, s.r.o., Riegrovo náměstí 179/14, 76701 Kroměříž

RČ/IČO: 03232735

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3	21010	4601
1307	21010	746

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.09.2022 15:23:09

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 4
Katastrální území: [Hajany_\[636541\]](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AKINO CZ, s.r.o., Riegrovo náměstí 179/14, 76701 Kroměříž	17/360
Bartková Lucie, Sadová 432, 66443 Želešice	1/180
Deym Constantin, Osterlehen 5, 83134 Prutting, Spolková republika Německo	23/480
Deym Richard, Osterlehen 5, 83134 Prutting, Spolková republika Německo	23/480
Deym Yasmin, Osterlehen 5, 83134 Prutting, Spolková republika Německo	23/480
Dulíková Eva, 24. dubna 68, 66443 Želešice	1/180
Düringerová Věra, Husova 264, 66461 Rajhrad	2/240
Freiberg František, č. p. 83, 66443 Hajany	1/120
Freibergová Květoslava, č. p. 83, 66443 Hajany	1/120
Hensel-Deym Isabella, Kufsteiner Platz 5, 81679 Mnichov, Spolková republika Německo	23/80
Hofmannová Eva, U Rybníka 261/23, 66448 Moravany	1/120
Hotárková Jana, Eichlerova 422, 66471 Veverská Bítýška	2/240
Kokrhánek Jaroslav, č. p. 112, 66443 Hajany	1/60
Lamberg Astrid, Nordbahnstrasse 52-54, 1020 Wien, Rakouská republika	23/80
Mikšová Jaromíra, Moravanská 179/74, Přízřenice, 61900 Brno	1/120
Němec Petr, Pod Kopcem 707/2, 66444 Ořechov	1/180
Novotka Antonín, č. p. 36, 66443 Hajany	1/120
Novotková Josefa, č. p. 36, 66443 Hajany	1/120
Pařilová Alena, 24. dubna 69, 66443 Želešice	2/180
Polcarová Žofie, č. p. 42, 66443 Hajany	1/60
Sedlák Alois, č. p. 80, 66443 Hajany	1/60
Stahl Philippa, Türkenstrasse 91, 80799 Mnichov, Spolková republika Německo	23/480
Strýčková Zuzana, Černého 804/54, Bystrc, 63500 Brno	1/120
SJM Urbánek Luděk a Urbánková Marie, č. p. 84, 66443 Hajany	2/60

Pozemky

Parcelní číslo
[8; součástí pozemku je stavba](#)

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 Jihomoravský kraj](#), [Katastrální pracoviště Brno-venkov](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.08.2022 09:00.

fotodokumentace nemovitosti



zámecká budova č.p. 1 pohled z V



zámecká budova č.p. 1 pohled ze Z



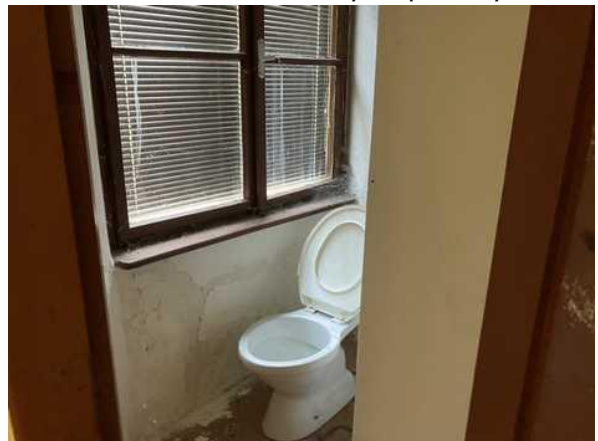
zámecká budova - pohled z J



zámecká budova - obytné prostory



zámecká budova - vstupní hala



zámecká budova - toaleta

fotodokumentace nemovitosti



zámecká budova - obytné prostory



zámecká budova - obytné prostory



zámecká budova - koupelna



zámecká budova - chodba



zámecká budova - obytné prostory



zámecká budova - obytné prostory

fotodokumentace nemovitosti



zámecká budova - obytné prostory



zámecká budova - koupelna



zámecká budova - schodiště



zámecká budova - chodba



zámecká budova - černá kuchyně



koupelna

fotodokumentace nemovitosti



hospodářské křídlo - pohled ze SV



hospodářské křídlo - pohled ze SZ



hospodářské křídlo - pohled z JV



hospodářské křídlo



hospodářské křídlo



hospodářské křídlo

fotodokumentace nemovitosti



hospodářské křídlo



hospodářské křídlo



zámecký park



zámecký park

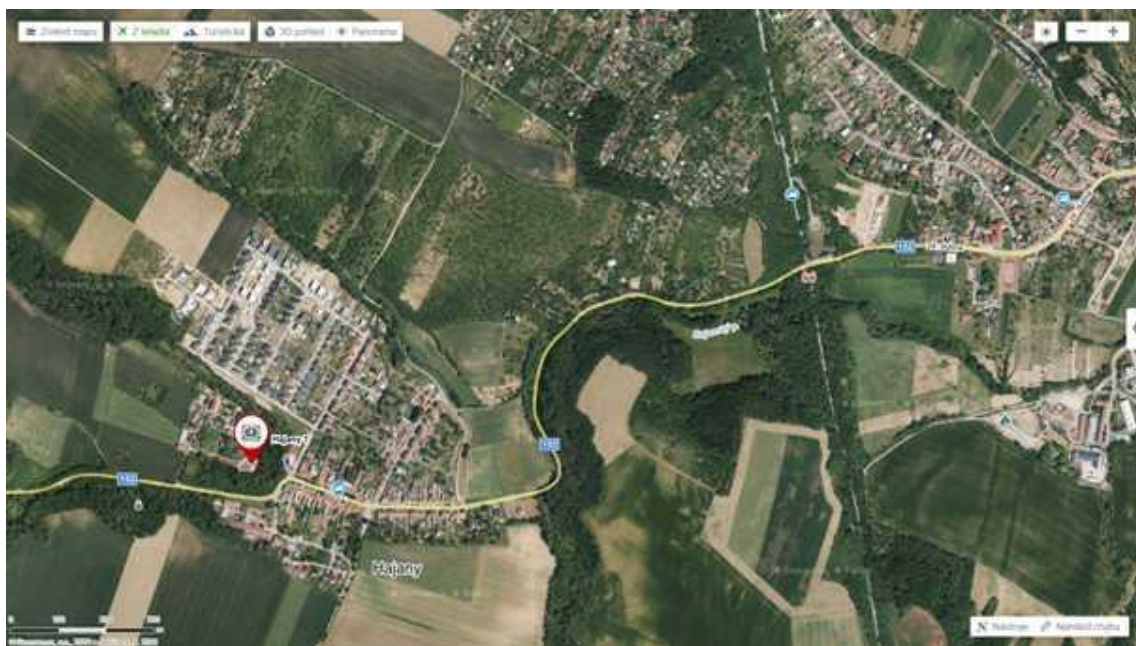
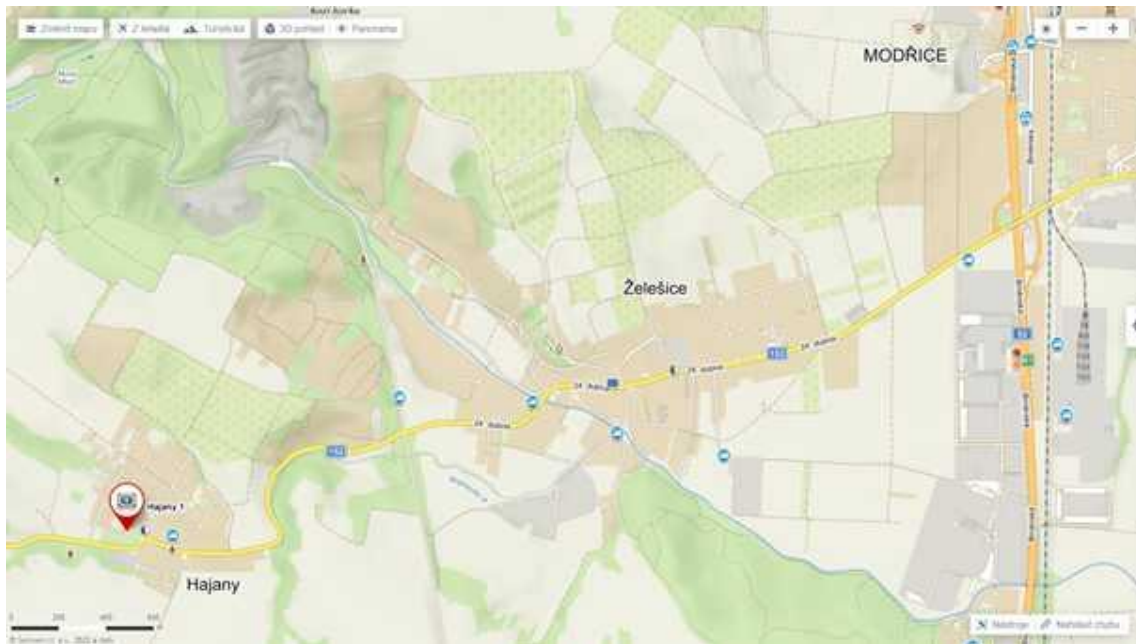


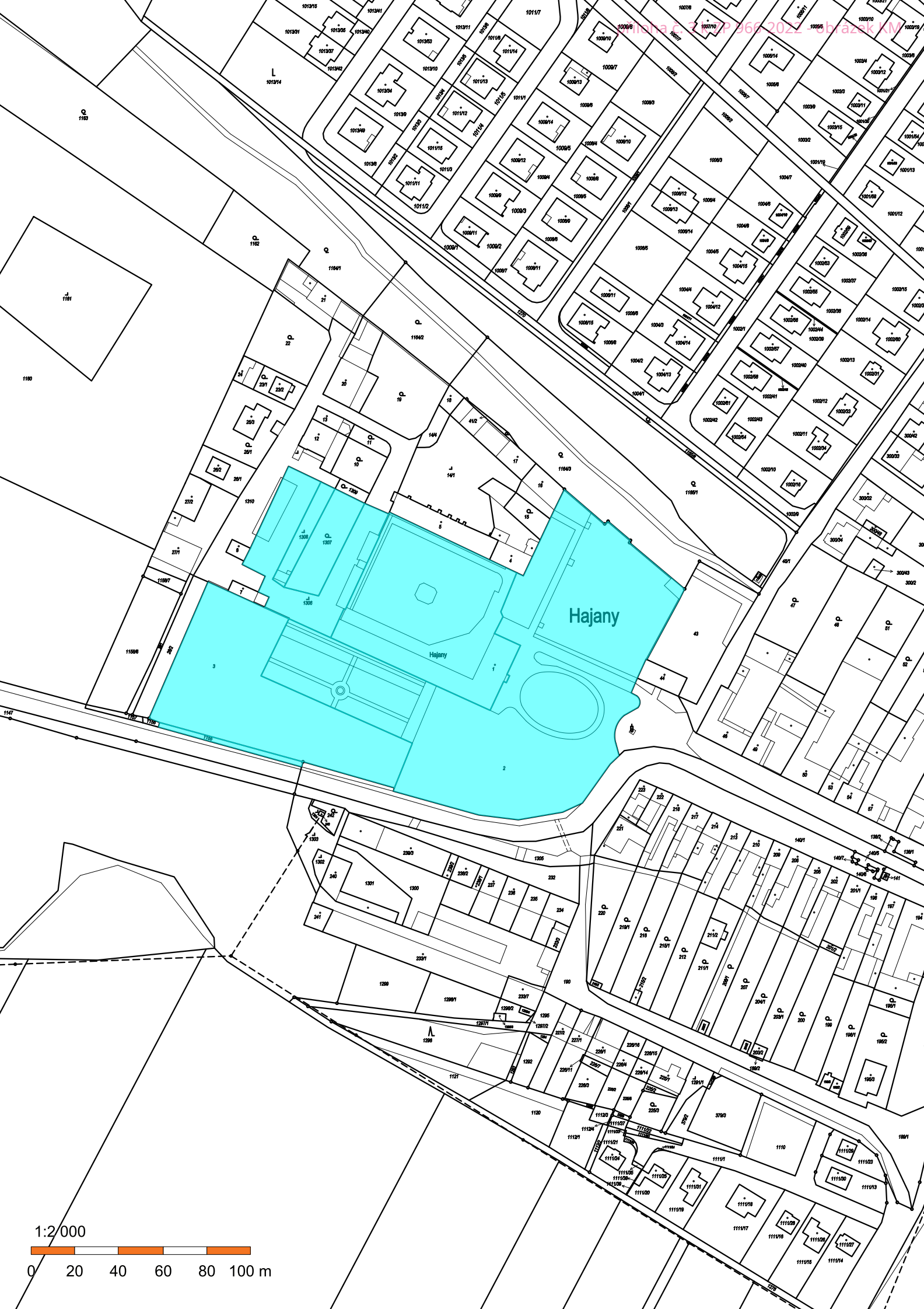
zámecký park



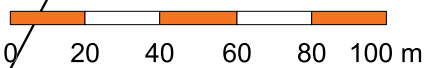
zámecký park

vyznačení polohy nemovitosti v mapě obce Hajany





1:2000



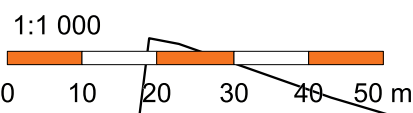


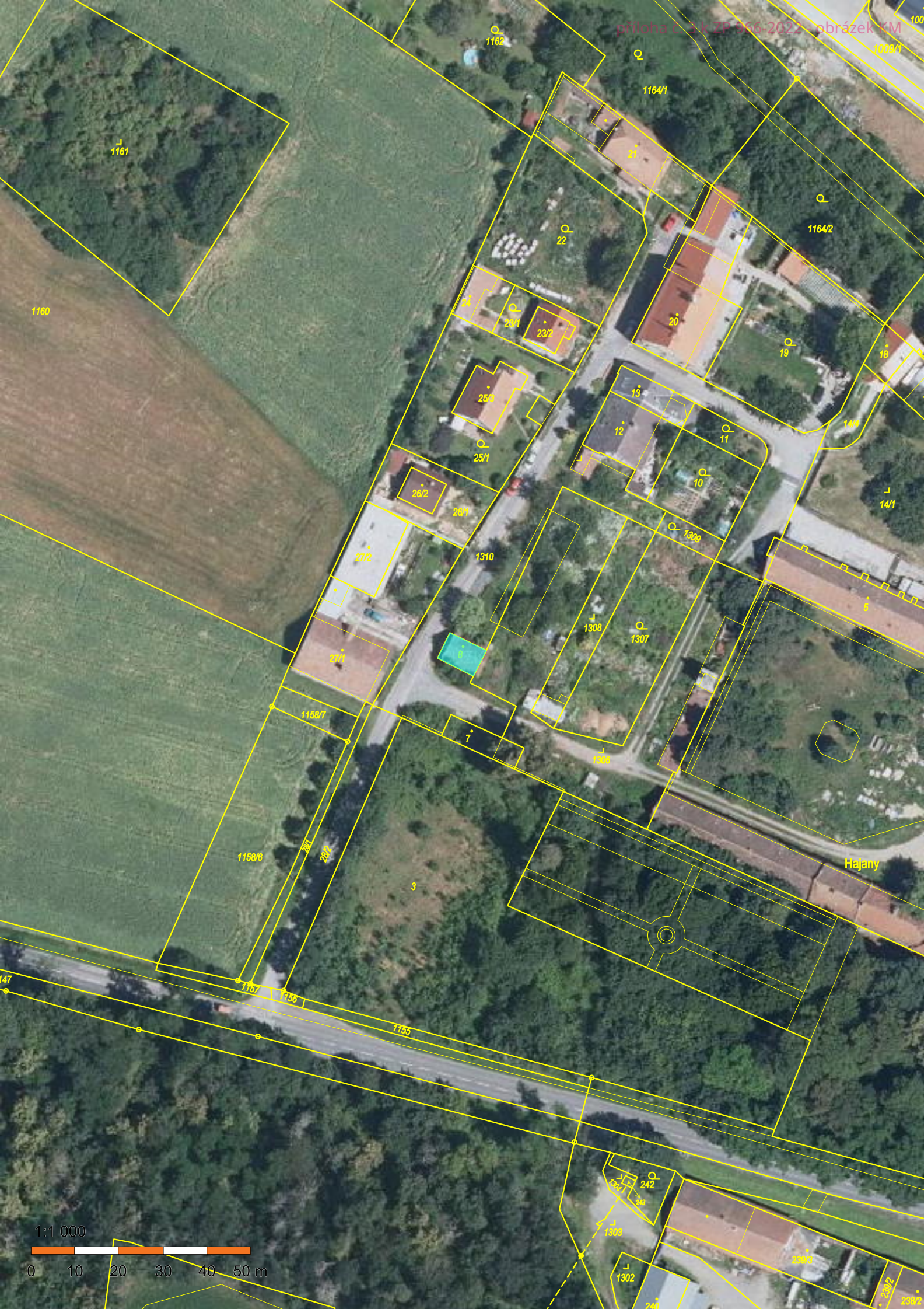
Hajany

1:2 000



0 20 40 60 80 100 m





Hajany

