

ZNALECKÝ POSUDEK

ev.č. 5900-025/2021

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/3, parc.č.st 191, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3 a pozemku parc.č.72/4, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.



Objednatel : e-Finance Zámek Račice, s.r.o.
IČ 05711576, DIČ CZ05711576
Bratislavská 234/52, Zábřovice
602 00 Brno-město

Účel posudku : stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty – budoucího majetku pro účely úvěrového řízení

Zvláštní požadavky : objednatel nepožaduje ocenění podle vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek

Datum místního šetření : 15.07.2021

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 15.07.2021

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo : tři/ *elektronická verze*

V Brně, dne : 23.07.2021

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelům nebo dalšími osobami,
- 4) znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) jelikož vlivem pandemie je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena a predikovat aktuálně její budoucí vývoj prakticky nelze, jsme v souladu se zprávou TEGoVA (evropská organizace národních asociací odhadců) shodného názoru, že pokud pro stanovení tržní hodnoty předmětného majetku podle požadavku objednatele k aktuálnímu datu v období pandemie a související hospodářské recese, nebude mít odhadce (znalec) dostupné relevantní tržní údaje (což je nasnadě), doporučuje se stanovit vždy nejprve tržní hodnotu k datu před vznikem pandemie, kdy ještě relevantní tržní údaje o oceňovaném majetku (nemovité věci) byly dostupné, se zdůvodněním, že pro ocenění majetku k požadovanému datu v období pandemie a v období bezprostředně navazujícím je zcela nemožné spolehlivě predikovat vývoj makroekonomické situace společnosti a tomu odpovídající situaci na relevantním trhu,
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik týdnů, max. měsíc, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.5 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.6 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.7 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.8 Popis zájmového majetku
 - C.3.9 Pozemky
 - C.3.10 Rozbor tržního prostředí
- D. POSUDEK
- D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Přístupem nákladovým
 - D.2.1 Ocenění objektu zámku
 - D.2.2 Ocenění objektu Předzámčí
 - D.2.3 Ocenění objektu Hájenka
 - D.2.4 Ocenění objektu Hospodářský objekt
 - D.3 Věcná hodnota ostatních staveb
 - D.3.1 Ocenění objektu Zahradní domek
 - D.3.2 Ocenění příslušenství
 - D.3.3 Výsledky analýzy dat – nákladové ceny staveb
 - D.4 Pozemky
 - D.4.1 Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada
 - D.4.2 Pozemky druhu ostatní plocha - zeleň
 - D.4.3 Pozemky druhu ostatní plocha - komunikace
 - D.4.4 Ocenění pozemků
 - D.5 Výsledky analýzy dat – Přístup výnosový
 - D.6 Ocenění Přístupem porovnávacím
 - D.7 Výsledky analýzy dat – Přístup porovnávací
 - D.8 Vyhodnocení postupů a závěrečná rekoncele
- E. ODŮVODNĚNÍ
- E.1 Interpretace výsledků analýzy
 - E.2 Kontrola postupu
- F. ZÁVĚR
- F.1 Citace zadané odborné otázky
 - F.2 Odpověď na otázku
 - F.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - F.4 Seznam příloh
 - F.5 Přezkum znaleckého posudku
 - F.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - F.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- G. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- H. PŘÍLOHY

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/3, parc.č.st 191, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3 a pozemku parc.č.72/4, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je zpracován na základě požadavku vlastníka zájmových nemovitých věcí, společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČ 05711576, DIČ CZ05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 97508.

Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 15.07.2021 (na současný stav).

Ocenění ve znaleckém posudku je zpracováno na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nacházel.

Zvláštní požadavky objednatele

Ve znaleckém posudku nebude uvedena cena zjištěná dle předpisu, ve smyslu §1c odst.2 vyhl.č.488/2020 Sb.

A.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty Zámku Račice a příslušenství, který bude použit jako podklad pro účely úvěrového řízení. Uvedený subjekt může být v tomto znaleckém posudku označen také jako e – Finance Zámek Račice, s.r.o.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Na základě poskytnutých podkladů ze strany objednatele a obstaraných podkladů zpracovatelem znaleckého posudku zaměřit se na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty, pro majetek zapsaný na LV č. 1160, pro k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Má se za to, že podklady jsou dostatečně přesné, aby bylo možno určit/ stanovit obvyklou cenu/ tržní hodnotu s dostatečnou přesností.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření nemovitého majetku bylo provedeno dne **15.07.2021** Ing. Jiřího Chládky, manažera koncernu, za objednatele znaleckého posudku, dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, technického pracovníka znalecké kanceláře a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Místní šetření bylo provedeno bez zaměření.

Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel ze sdělení získaných při místním šetření, od objednavatele posudku. Dále zpracovatel vycházel z vlastních zjištění a z výsledků provedené technické prohlídky, z vlastní databáze a z dalších veřejně dostupných informací (např. www.racice-pistovice.cz). Byla pořízena fotodokumentace stavu ke dni místního šetření.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nachází.

Zájmový majetek zapsaný :

- LV č.1160 pro k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2021), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developpeři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Současně mohla být použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
 - b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
 - c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekonciliace navrhne tržní hodnotu.

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
 - b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
 - c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
 - d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
 - e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další.....

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota . V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce

	<p>HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.</p>
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	<p>Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.</p> <p>V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :</p> <p><i>Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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 věci a určí se porovnáním.</i></p>
Cena určená dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Tržní ekonomika	System hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	<p>Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.</p> <p>Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)</p> <p>Definice EU:</p> <p><i>Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.</i></p> <p>Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):</p> <p><i>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.</i></p> <p>Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů.</p> <p>Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).</p> <p>Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:</p> <p>a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo</p> <p>b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalami, nekalá soutěž apod.) apod.,</p> <p>c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazilo potencionální kupce atd.</p> <p>Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).</p> <p>FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.</p> <p>Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.</p> <p>Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.</p>
Shrnutí	Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se

v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.

Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti ZJIŠŤUJEME/ URČUJEME. Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle reálného trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.

Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.

Předpoklady pro splnění znaleckého úkolu

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

Obecné metody ocenění

Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

Přístup nákladový (Cost Approach)

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty.

Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění **časovou cenou / věcnou hodnotou** - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajících životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladové), avšak bez koeficientu prodejnosti.

Věcná hodnota nemovitosti - případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitostí stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.

Přístup výnosový (Income Approach)

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitosti.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.

Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. ve znění zák.č.254/2016 Sb. a zák.č.264/2019 Sb. , anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem.
Nabývací hodnota: Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. ve znění zák.č.254/2016 Sb. a zák.č.264/2019. Sb. (aktuální ke dni ocenění). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit
Přístup výnosový	bude v tomto posudku použit
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit
Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty (přiměřené náhrady)	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.488/2020 Sb.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku znaleckého úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sběrka zákonů ČR.

Sběrka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie
- veřejné zdroje, veřejné seznamy

Pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti
- Informace o obci a o majetku, vč. Mapových údajů
- Informace o územním plánu
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku, ze dne 10.07.2021,
- Ověření existence a účelu stavby eFi Centrum, Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení (nařízení nezbytných úprav) 11.11.1998, č.j. SU-2363/98-Km,
- Okresní úřad Vyškov - Referát kultury, nařízení nezbytných opatření 06.04.1994, zn. Kult/216/93, závazné stanovisko (rozhodnutí č.172/97) 19.12.1997, zn. Kult/991/97,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 28.07.1994, č.j. 336/94-Ko, kolaudační rozhodnutí 1998,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2350/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 29.10.1998, č.j. SU-2456/98-Km, kolaudační rozhodnutí 30.06.2000, č.j. SU-1454/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, povolení stavby před jejím dokončením 03.12.2002, č.j. SU-2446/02-Km, kolaudační rozhodnutí 7.3.2003, č.j. SU-193/03-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 20.12.2000, č.j. SU-2739/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 26.07.1999, č.j. SU-1447/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2229/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 14.06.2004, č.j. SU-1131/04-Km, kolaudační rozhodnutí 06.12.2004, č.j. SU-2323/04-Km, další kolaudační rozhodnutí (změna oproti SP) 30.12.2004, č.j. SU-2657/04-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 01.08.2006, č.j. SU-1889/06-Km, kolaudační rozhodnutí 11.09.2006, č.j. SU-2367/06-Kr,
- Kolaudační rozhodnutí, rekonstrukce a modernizace objektu podzámčí, rekonstrukce školní kuchyně, Račice – Pístovice č.pop. 3, Zámek 1, pod č.j. SU-2323/04-Km, vyhotovil městský úřad Vyškov, odbor stavebního úřadu, ze dne 06.12.2004, rozhodnutí nabylo právní moci dne 31.12.2004,
- projektová dokumentace Rekonstrukce ubytovacího zařízení, Zámek Račice: Výstavba a rekonstrukce nemovitostí, Bratislavská 234/52, Brno – Zábřovice 602 00, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019,
- Pasportizace hlavní budovy zámku, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019, schválil: Městský úřad Vyškov - stavebního úřadu, dokumentace ke spis.zn. MU39890/2019/sú/He, ze dne 16.08.2019,
- Ekonomika Račice 4.2020, standardní provoz hotelu, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 10.04.2020,

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 na LV č. 1160 pro k.ú. Račice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 20.07.2021,
- Informace o pozemcích, ze dne 20.07.2021, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz,
- kopie katastrální mapy, ze dne 20.07.2021, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz,
- Kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru www.cuzk.cz,
- Územní plán obce Račice, schválil/vydal: Zastupitelstvo obce Vyškov, úplné znění po vydání Změny č. 1 datum nabytí účinnosti dne 21.10.2016,
- Situace zámeckého areálu, dobová, M 1:2880, Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.b, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: neuvedeno,
- Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.c, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
- Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.d, inv.č.157, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2021,
- informace z internetových serverů www.cuzk.cz, www.racice-pistovice.cz, www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, a dalších,
- odborný oceňovací software (NEMEXPRESS),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané dne 15.07.2021.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0

- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. *Soudní inženýrství*. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. *Soudní inženýrství*. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, M. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. *Soudní inženýrství* 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Comitee (2017): International Valuation Standards 2017., IVSC, 2017,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,

- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kancelářů ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- a další
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení. Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ. tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Jsme přesvědčeni o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi znaleckého posuzování zahájí sběr dat v kanceláři, a to studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměří se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta znaleckého posudku.

Jako první si bude všimnout širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně zpracovatel svůj pohled zúží na okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze si zpracovatel bude všimnout zájmového majetku samotného.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznamech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jednalo se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název majetku:	Nemovitý majetek spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČ 05711576, DIČ CZ05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 60200 Brno.,
Adresa:	Zámek 1, Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Račice - Pístovice
PSČ:	683 05
Katastrální území:	Račice
Počet obyvatel:	1238 (MLO ČR, 2021)
Cenová mapa stavebních pozemků:	není
Územní plán :	ano, aktuální a platný, právní stav k 21.10.2016

C.3.2 Informace o oblasti

Račice jsou obec Jihomoravského kraje ležící v severozápadní části okresu Vyškov s cca 1 200 obyvateli. Obě vesnice, Račice a Pístovice, jsou v jednu obec spojeny od roku 1960. Nachází se 9 km severozápadně od města Vyškov v údolí říčky Rakovec na úpatí Dražanské vrchoviny v nadmořské výšce 350-405 m. Obec **Račice-Pístovice** s pověřeným obecním úřadem.

V roce 1996 byla zahájena výstavba čistírny odpadních vod. V roce 1999 začala plynofikace obou částí obcí, která byla v následujícím roce dokončena. Stojí zde mateřská škola, obecní úřad i pošta. Obcí dominuje Račický zámek stojící na kopci nad vesnicí Račice. Obec je též rekreačním a odpočinkovým místem okolo Pístovické riviéry. Dnešní obec je členem Svazku obcí mikroregionu Dražanská vrchovina. V obci je pár podnikatelských subjektů zaměřených převážně na obchod, rekreaci a zemědělství.

Račice jsou obklopeny poměrně vysokými kopci, které jsou hustě zalesněné. Potok Rakovec přitéká překrásným údolím dlouhým asi 13 km ze severozápadu až z Jedovnic, kde pramení. Rakovecké údolí je po celý rok vyhledávané turisty k vycházkám. Kolem potoka vede částí romantického údolí, které patří k největším a nejkrásnějším údolím Dražanské vrchoviny, naučná stezka Rakovec, dlouhá 7 km a obsahující 10 tabulí, informujících o historii území, geologických podmínkách, flóre a fauně. Stezka začíná asi 2 km od konce Račic směrem na Ruprechtov, u pomníčku Jermak, postaveného na památku seskoku paradesantní skupiny v roce 1944.

Po silnici z Račic do Bukovinky, u hájenky Řičky (2 km od Račic), je umístěna informační tabule přírodního parku Řičky. Zde začínají louky lemující pramen Řičky, která protéká Hostěnicemi až do Brna. Naučná stezka začíná u rekreačního střediska Hádek mezi Ochozem a Hostěnicemi.

Dominantou obce Račice je zámek Račice, který stojí v jihozápadní části obce. Zámek Račice byl postaven na místě bývalého gotického hradu v letech 1275–1285. Hrad nechaly postavit neteře Kojaty z Hněvína, Eufemie a Svatochňa. Hrad byl v letech 1568–1585 Hanušem Haugvicem přestavěn na renesanční zámek a v 30. letech 19. století byl potom baronem Mundym empírově upraven. Po roce 1945 sloužil zámek jako rekreační středisko a od roku 1959 v něm byla zvláštní internátní škola a odborné učiliště.

V minulém století mělo račické panství rozlohu 2725 ha. Obyvatelé se živilí převážně polním hospodářstvím, prací v lese, v kamenolomech, na pile, ve mlýně a na velkostatku. Z řemeslných oborů zde bývalo nejvíce rozšířeno soukenictví. Ještě za první republiky zde fungovala ruční tkalcovna, mlýn a jeden kamenolom. Po válce v Račicích působilo lidové družstvo uměleckých řemesel, truhlářská provozovna a pekárna. Dnes v obci působí pila, pekárna, několik rekreačních zařízení a hostinců. Dále se tu nachází mateřská škola, obecní úřad a pošta.

Zemědělské družstvo s pastvinářskou farmou bylo založeno v roce 1950 a obhospodařovalo přibližně 250 ha půdy. Po sloučení obcí bylo k družstvu připojeno i JZD Pístovice se 40 ha půdy.

Součástí předzámčí je i barokní kostel Zvěstování Panny Marie. V Račicích je obecní úřad, pošta, mateřská škola. V obci jsou obchody s potravinami, restaurace, sokolovna, knihovna, fotbalové hřiště a 2 pily.

Pístovice leží v údolí potoka Rakovce na úpatí Dražanské vrchoviny 8 km západně od Vyškova v nadmořské výšce 290 - 320 m.

Pístovice jsou podobně jako Račice obklopené poměrně vysokými zalesněným kopci. Jsou rozloženy kolem potoka Rakovec, který přitéká z Račic a ústí do Pístovického rybníka. Pístovický rybník je vyhledávaným rekreačním místem, nejen pro místní obyvatele ale i pro rekreanty z nedalekého Vyškova a Brna. V obci je obchod s potravinami, restaurace a velká rekreační chatová oblast u rybníka. Veřejná doprava je zajišťována autobusy ČSAD Vyškov do Vyškova, do Brna (přes Bukovinku a Ochoz u Brna) a do Adamova.

Zdroj: www.mistopisy.cz, www.racice-pistovice.cz, www.wikipedia.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	1238 (MLO ČR, 2021 - Lexikon měst a obcí)
Obchod. centra	ne
Školy:	MŠ, ZŠ
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřady:	ne
Kulturní zařízení:	knihovna
Sportovní zařízení:	ano, Sokolovna, areál SDH
Struktura zaměstnanosti:	obchod, služby, podnikání, výroba,
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Hotely:	ano, Restaurace U Pastorků
Územní plán:	ano

Umístění majetku v obci

Poloha k centru: okrajová část obce

Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 5000m, vzd.čarou
Vzdálenost k autobusovému nádraží:	cca 250m, vzd.čarou
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	kopcovitá
Převládající zástavba:	rodinné domy a rezidenční zástavba
Parkovací možnosti:	ano, vlastní v objektu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť, zemní plyn, telekomunikace

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.
nebylo sděleno

Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	ano
Kanalizace:	ano, napojena na obecní ČOV
Elektrická síť:	ano
Plyn:	ano
Dálkové vytápění:	ne
Kabelová televize, datová síť:	ano

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: jsou částečně

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
ANO	Nemovitá kulturní památka - objekt (areál) podléhá památkové ochraně
Komentář: Vyjmenovaná rizika jsou částečně.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena
Komentář: Vyjmenovaná rizika jsou : zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení; věcná břemena (neovlivňující hodnotu majetku). Jiná právní zatížení: památková ochrana – viz výše	

Zámek Račice je renesanční zámek s empírovými úpravami stojící v obci Račice-Pístovice asi 9 km západně od města Vyškov v údolí říčky Rakovec na úpatí Dražanské vrchoviny.

Byl postaven na místě bývalého hradu z let 1275–1285. Vesnice Račice se v pramenech poprvé objevuje v závěti Kojaty IV. Hraběšice, který ji odkázal svým neteřím Eufemii a Svatochně. V roce 1285 se po hradu píše Milota pocházející z rodu erbu rozletité stěly – ze Švábenic. Lze proto předpokládat, že hrad nechal vybudovat právě on. Po něm hrad možná zdědil jeho příbuzný Vilém II. z Náměště, jenž ho však z neznámých důvodů nedokázal udržet. Hradu poté zmocnil loupežný rytíř Friduš z Linavy, a po obléhání vojsky Jana Lucemburského, které je zaznamenáno i ve Zbraslavské kronice, byl hrad roku 1312 rozbořen. Brzy byl však obnoven a od roku 1346 ho drželi páni z Lipé. Zakrátko ho získali páni ze Šternberka a od roku 1381 držel jeho díl Petr z Kravař. V rodu pánů z Kravař byl i po dobu husitských válek a stal se základnou husitů. Proto byl roku 1422 obléhán a dobyt vojskem olomouckého biskupa Jana Železného.

Roku 1434 seděl na hradě Petr z Konice a roku 1448 Vok V. z Holštejna. Po smrti Jiřího z Kravař připadly Račice Václavu Černohorskému z Boskovic, který je vyženil s jeho dcerou Kateřinou. V roce 1468 byl hrad za česko-uherských válek obsazen vojáky Matyáše Korvína. Boskovicové drželi hrad až do roku 1568, kdy panství koupil Hanuš Haugvic z Biskupic.

Ten patřil ke třem majitelům, kteří měli v historii zásadní vliv na vzhled račického panství. Nechal hrad, který pozbyl svého obranného významu, přestavět na renesanční zámek. Přistavuje severozápadní křídlo a doplňuje přízemí nádvoří arkádami.

V roce 1590 se stává majitelem Hanuš Petřvaldský z Petřvaldu, jeden z nejbohatších feudálů tehdejší Moravy. Hanuš vtiskl zámku pozdně renesanční ráz. Arkády zvýšil o jedno podlaží, zastřešil je pultovou střechou, dal zbudovat kašnu na nádvoří a reprezentační interiéry vyzdobit řezbář a štukatéry. Coby účastník odboje proti Habsburkům, který skončil porážkou na Bílé hoře roku 1620, byl Hanuš uvězněn, jeho majetek zkonfiskován a pod cenou prodán rodům loajálním s Habsburky. Majitelé zámku se dále střídali, aniž by ovlivnili jeho vzhled, až do roku 1830, kdy zámecký areál zakoupil textilní magnát baron Jan Mundy.

Mundy nechal strhnout a posléze znovu postavit severozápadní křídlo zámku, arkády na nádvoří zvýšil na současná 3 podlaží, nechal je také vyzdít a opatřit velkými okny. Zámecké věže dostaly biedermeierový háv. Dřevěné obložení několika salonků z dob působení barona Mundyho se zachovalo dodnes – vše můžete spatřit v rámci prohlídkového okruhu.

Posledním předválečným majitelem byla vídeňský průmyslník Philip von Schöller. Jeho předchůdce, Paul Eduard von Schöller, nechal odstranit značnou část kýčovitě přezdobených dekorací interiéru z dob Jana Mundyho a učinil ze zámku velmi vkusně vybavenou rezidenci, kterou využíval pro společenská setkání s přáteli, hosty a obchodními partnery, především při příležitosti honů v přilehlých lesích.

V září 1938 se za všeobecné mobilizace stal zámek sídlem generálního štábu Československé armády. Od poloviny září 1938 zde zasedala československá generalita a intenzivně připravovala plány na obranu Československa proti očekávanému útoku německé hitlerovské armády. Mnichovská dohoda z 29. září však veškeré plány zhatila, takže generální štáb armády své působení v Račicích ukončil po pouhých dvou týdnech.

Po válce se v objektu postupně vystřídali jako uživatelé OP Prostějov, základní škola, odborné učiliště a dětský domov. Činnost dětského domova byla ukončena v roce 2014, poté byl zámek více než 2 roky bez využití. Od tehdejšího vlastníka, Jihomoravského kraje, zámek v dražbě koupila v roce 2017 brněnská společnost e-Finance, a.s.

Ta zřídila v předzámečí ubytovací zařízení s pokoji a apartmány turistického typu pro 35 hostů. Hlavní budovu zámku čeká přestavba na wellness hotel. V létě 2020 byl poprvé v historii zámek zpřístupněn veřejnosti. Návštěvníci mohou během letních prázdnin absolvovat komentovanou prohlídku bývalých reprezentativních prostor zámku, občerstvit se na nádvoří, nebo využít ubytování turistického typu přímo na zámku. Zde je hostům k dispozici 68 lůžek převážně ve čtyřlůžkových pokojích se sdíleným sociálním zařízením.

Zdroj: www.zamekracice.cz

C.3.4 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z LV č.1160

Vlastník		
e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřovice, 60200 Brno		
List vlastnictví	LV č. 1160	
Katastrální území	Račice	
Obec, okres	Račice-Pístovice, okres Vyškov	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 574 m ²
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	509 m ²
pozemek parc.č.st. 3	zastavěná plocha a nádvoří	186 m ²
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	234 m ²
pozemek parc.č.st. 190/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 512 m ²
pozemek parc.č.st. 190/3	zastavěná plocha a nádvoří	1 457 m ²
pozemek parc.č.st. 191	zastavěná plocha a nádvoří	169 m ²
pozemek parc.č.st. 290	zastavěná plocha a nádvoří	472 m ²
pozemek parc.č.64/2	ostatní plocha – zeleň	3 829 m ²
pozemek parc.č.64/3	ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha	4 235 m ²
pozemek parc.č.70	zahrada	1 732 m ²
pozemek parc.č.71	zahrada	521 m ²
pozemek parc.č.72/1	ostatní plocha – zeleň	22 894 m ²
pozemek parc.č.72/2	ostatní plocha – zeleň	2 152 m ²
pozemek parc.č.72/3	ostatní plocha – zeleň	10 053 m ²
pozemek parc.č.72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	2 892 m ²
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení		
Omezení vlastnického práva		

Věcná práva zatěžující nemovitost

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní AC 044419/17/OM ze dne 04.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2017 08:30:47. Zápis proveden dne 08.06.2017.

V-3874/2017-712

Pro: e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 05711576

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
70	52651	1732
71	52651	521

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

C.3.5 Právní vady a jiné skutečnosti

Omezení vlastnického práva jsou evidována – věcná břemena, zástavní právo smluvní a památková ochrana.

Věcné břemeno (podle listiny)

obsah: zřízení, provozování, údržba a opravy "Zámeckého vodovodu Račice"

rozsah: dle geometrického plánu č. 371-16/2015

doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: 76/2, Parcela: 916/1, Parcela: 916/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

Věcné břemeno (podle listiny)

obsah: zřízení, provozování, údržba a opravy "Zámeckého vodovodu Račice"

doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: St. 492, Parcela: 916/7, Parcela: 916/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

Věcné břemeno (podle listiny)

č.d.5002/41 - právo chůze a jízdy na p.č.72/1 pro vlastníky st.p.48/17

- právo užívání sklepu pod p.č.72/1 s právem volného přístupu do parku na p.č.72/1 za účelem opravy zdi dvoru a domu s povinností nahradit škodu tím způsobenou vlastníků p.č.72/1 pro vlastníky stavební p.č.48/17, a právo užívání kanálu vedoucího pod st.p.č.PK 186 pro vlastníky st.p.č.48/17

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

Parcela: 72/1

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č. 379-117/2015 na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 189, Parcela: St. 190/2

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 190/3

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 68305 Račice-
Pístovice, RČ/IČO: 00292249

Povinnost k

Parcela: 72/4

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy společnosti e-Finance CZ, a.s., IČO: 091 66 858 (Emitent) vůči společnosti e-Finance, a.s., IČO: 262 72 504 (Zástavní věřitel), vzniklé z dluhopisů vydaných Emitentem v rámci dluhopisového programu, s celkovou dobou trvání 25 let (Dluhopisový program), v maximální jmenovité hodnotě 3.000.000.000,00 Kč (Dluhopisy), na základě společných emisních podmínek Dluhopisového programu a příslušného doplňku Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu, který bude součástí konečných podmínek příslušné emise Dluhopisů, které budou vznikat v období 50 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o schválení Základního prospektu (jak je definován v Zástavní smlouvě), a maximální celková částka jistiny těchto dluhů nepřekročí částku 1.125.000.000,00 Kč nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně.

Nemovité věci jsou zastaveny ve prospěch Zástavního věřitele na základě Smlouvy o zřízení zástavního k nemovitým věcem uzavřené dne 15. prosince 2020.

Oprávnění pro

e-Finance, a.s., Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 60200
Brno, RČ/IČO: 26272504

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 190/3, Parcela: St. 191,
Parcela: St. 2, Parcela: St. 290, Parcela: St. 3, Parcela: St. 4, Parcela: 64/2,
Parcela: 64/3, Parcela: 70, Parcela: 71, Parcela: 72/1, Parcela: 72/2, Parcela:
72/3, Parcela: 72/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 16:22:40. Zápis proveden dne 07.01.2021.

V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

00-7/2018-712

Výtah z Ústředního seznamu kulturních památek (ÚSKP)

Pozemky, vč. staveb v areálu Zámku jsou zapsány v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14851/7-3773 – zámek, fáze ochrany: památkově chráněno od 03.05.1958.

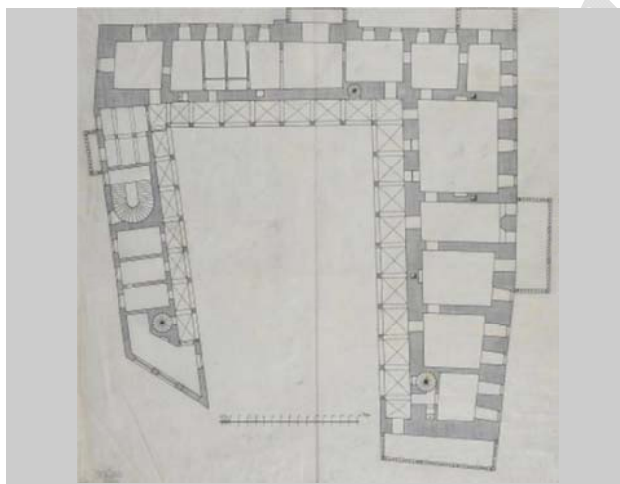
Jedná se hodnotný historický areál pozdně renesančního zámku, vybudovaného šlechtici Petřvaldskými počátkem 17. století z původního raně gotického hradu z konce 13. Století. Objekt byl adaptován v polovině 19. století za barona Jana von Mundy. Zámek spolu s předzámčím, parkem a kostelem tvoří významnou dominantu obce.

Jihomoravský kraj, okres Vyškov, Račice-Pístovice, Račice, č.pop. 1

PAMÁTKOVÁ OCHRANA: kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14851/7-3773, stav ochrany: památkově chráněno, KATALOGOVÉ ČÍSLO: 1000125264

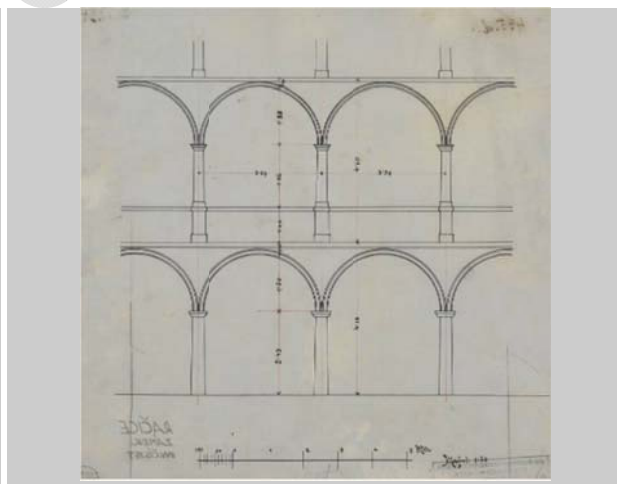
Areál	Zámek
<p>MÁ SOUČÁSTI</p> <ul style="list-style-type: none"> objekt 1000125264_0001 - zámek ● objekt 1000125264_0002 - předzámčí ● objekt 1000125264_0003 - kostel Zvěstování Panny Marie ● objekt 1000125264_0004 - bašta ● objekt 1000125264_0005 - kašna ● objekt 1000125264_0006 - park ● část objektu 1000125264_0007 - brána ● <p>PAMÁTKOVÁ OCHRANA</p> <ul style="list-style-type: none"> • kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14851/7-3773 - zámek <p>Fáze ochrany: památkově chráněno Chráněno: od 3. 5. 1958</p>	<p>JE SOUČÁSTÍ</p> <p>areál 1000125264 - zámek</p> <p>PAMÁTKOVÁ OCHRANA</p> <ul style="list-style-type: none"> • kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14851/7-3773 - zámek <p>Fáze ochrany: památkově chráněno Chráněno: od 3. 5. 1958</p> <p>INFORMAČNÍ SYSTÉM O ARCHEOLOGICKÝCH DATECH (ISAD)</p> <p>ID SAS 26132 - Zámek I ↗</p>

Zdroj: www.npu.cz



Půdorys 2.NP zámku

Zdroj: www.npu.cz



Řez objektem zámku

C.3.6 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B 2. tohoto znaleckého posudku.

Ocenění majetku je provedeno na základě požadavku objednavatele posudku, subjektu e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČ 25554824, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice (Brno-střed), 602 00 Brno.

V rámci poskytnutých podkladů byla předložena Ekonomika ubytovacího zařízení Škola v přírodě pro rodiny s dětmi, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 10.04.2020, aktualizace 06/2021. Dále znalec vycházel z vlastních zjištění a z informací z veřejně dostupných zdrojů.

Z územního plánu obce Račice vyplývá, že areál Zámku Račice, zapsaný na LV č. 1160, k.ú. Račice se nachází v zastavěném území a je zařazen do funkční plochy občanského vybavení – školská zařízení (Os), plochy veřejného prostranství – parky (Pp) a plochy rekreační – sportoviště (Rs).

V areálu Zámku se nachází dva pozemky ve vlastnictví obce Račice-Pístovice, IČ 00292249, a to pozemek parc. č. st. 189 s budovou bez čp/če (kaple) a pozemek parc. č. st. 190/2 s budovou bez čp/če (zvonice), přičemž k těmto pozemkům je zřízena služebnost stezky a cesty přes pozemky parc. č. st. 190/1 a pozemek parc.č. st. 190/3, k.ú. Račice. Tento majetek není předmětem ocenění.

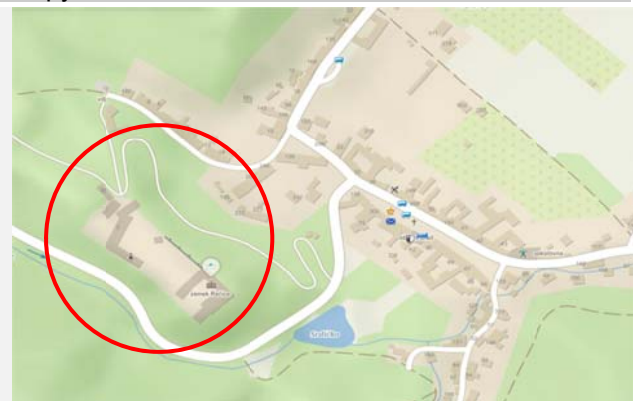
Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, mimo dokumentace uvedené v čl. B 2 tohoto znaleckého posudku, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku.

Získaná data lze považovat za věrohodná a dostatečná pro zpracování tohoto posudku.

C.3.7 Celkový popis nemovité věci

Poloha oceňovaného majetku

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



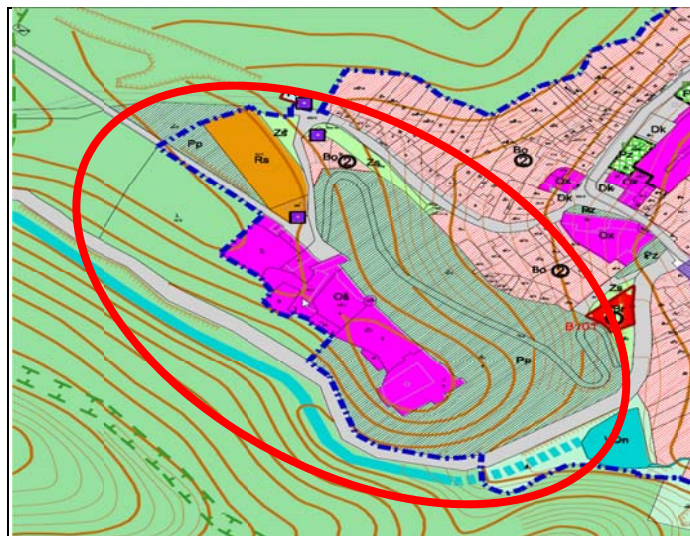
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Račice:

Územní plán Račice - Pístovice, schválil/vydal: Zastupitelstvo obce Vyškov vydalo Územní plán obce Račice-Pístovice úplné znění po vydání Změny č. 1, datum nabytí účinnosti dne 21.10.2016.

Územní plán stanoví urbanistickou koncepci, řeší přístupné, nepřístupné, příp. podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce. V územním plánu obce je též vyznačena hranice současně zastavěného území obce.

**LEGENDA:**

Symbol	Popis
--- (červená)	HRANICE SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ OBCE
--- (modrá)	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
--- (červená)	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM:	
--- (červená)	PLOCHY BYDLENÍ
--- (červená)	B1 BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMKÁCH
--- (červená)	B2 BYDLENÍ A OBČANSKÁ VYBAVENÍ
--- (červená)	PLOCHY REKREACE
--- (červená)	R1 SPORTOVISŤE
--- (červená)	R2 HŘEBIŠŤE
--- (červená)	R3A INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
--- (červená)	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
--- (červená)	O1 OBČANSKÁ VYBAVENÍ
--- (červená)	O2 ŠKOLSKÁ ZAŘÍZENÍ
--- (červená)	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
--- (červená)	P1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
--- (červená)	P2 VEŘEJNÁ ZELEŇ
--- (červená)	P3 PARKY
--- (červená)	P4 HŘEBIŠŤOVY
--- (červená)	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
--- (červená)	D1 PROJEKČNÍ KOMPLEXY
--- (červená)	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
--- (červená)	T1 KANALIZAČNÍ ZAŘÍZENÍ
--- (červená)	T2 TELEKOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ
--- (červená)	T3 VODOKANALIZAČNÍ ZAŘÍZENÍ
--- (červená)	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
--- (červená)	V1 VÝROBA SMÍŠENÁ
--- (červená)	V2 VÝROBA ŽEMĚDĚLSKÁ
--- (červená)	V3 VÝROBA ELEKTRICKÉ ENERGIE
--- (červená)	PLOCHY VODNÍ A VODOCHODNÉ
--- (červená)	V4 VODNÍ MŘÍŽE
--- (červená)	V5 VODNÍ TOKY
--- (červená)	DROBNÉ VODNÍ TOKY V OTEVŘENÉM KORYTĚ
--- (červená)	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
--- (červená)	Z1 ORNÁ PŮDA - NELEPŠÍ PLOCHY PRO ZEM. VÝROBU
--- (červená)	Z2 ORNÁ PŮDA V MRAČI - NÁVRH ZATRAVNĚNÍ
--- (červená)	Z3 ORNÁ PŮDA NA SVAZIŠTÍCH POZEMKŮCH - NÁVRH ZATRAVNĚNÍ
--- (červená)	Z4 PŮDA PRO PŮDU NEPŮDU - ČASŤE NA ŽIVNY
--- (červená)	Z5 BĚHY, DROBNÁ ORNÁ, ZÁHRADY
--- (červená)	Z6 TRVALÉ ZATRAVNĚNÉ PLOCHY
--- (červená)	PLOCHY LÉBNÉ
--- (červená)	L1 LÉBY
--- (červená)	PLOCHY KRAJINNÉ
--- (červená)	K1 KRAJINNÁ ZELEŇ

Plochy občanského vybavení**Oš - Školská zařízení**

Hlavní využití: • Školská zařízení.

Přípustné využití: • Administrativa. • Církevní zařízení. • Sportovní a rekreační zařízení. • Obchod, stravovací zařízení. • Další funkce související s hlavním využitím (zahradnictví, dílny, bydlení...) • Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení - za podmínky, že nebude narušováno hlavními a přípustnými činnostmi.
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti. To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných a pouze jako vedlejší činnost, za podmínky zachování hlavních nebo přípustných činností.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky: • Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky: • Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura - zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je-li její umístění v předmětné lokalitě nezbytné.
- Vodní plochy a toky - za respektování hlavního využití v ploše.

Plochy rekreační**Rs - sportoviště**

Hlavní využití: • Zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

- Pohostinská a ubytovací zařízení.
- Maloobchodní zařízení.
- Administrativa spojená s hlavním využitím.
- Zeleň.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky: • Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 2
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura - zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, případně, je-li její umístění v předmětné lokalitě nezbytné.
- Individuální garáže osobních automobilů sloužící bydlení.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a přípustnými funkcemi.

Plochy veřejného prostranství

Pp – parky**Hlavní využití:**

- **Nezpevněné ozeleněné plochy, sadovnické úpravy (nemusí být veřejně přístupné).**

Přípustné využití:

- **Urbánní inventář**
- **Účelové a pěší komunikace.**
- **Podzemní sítě a objekty technické infrastruktury.**

Podmíněně přípustné využití:

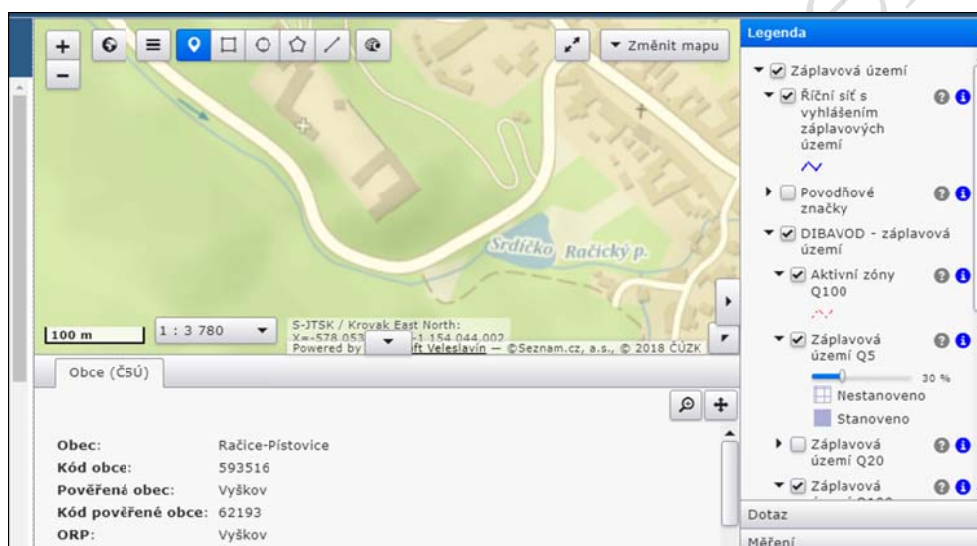
- **Parkoviště osobních automobilů - pouze, pokud jsou zakreslena ve výkrese č. 3.**
- **Místní komunikace - pouze, pokud jsou zakresleny ve výkrese č. 3.**
- **Silnice - úpravy v současných trasách.**
- **Vodní prvky, besídky, altánky - za zachování hlavního využití jako plošně dominantního.**
- **Nadzemní sítě a objekty technické infrastruktury - pouze stávající, nové pokud jsou zakresleny v grafické části.**
- **Vodní toky - za zachování dominantního využití v ploše.**

Nepřípustné využití:

- **Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.**

Podmínky prostorového uspořádání:

- **Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla;**

Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :

zdroj:www.dppcr.cz

Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území - ani v Q5 - záplavová území pětileté vody, Q20 - záplavová území dvacetileté vody a Q100 - záplavová území stoleté vody. Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

C. 3.8 Popis zájmového majetku

C.3.8.1 Z historie zámku

První zmínky o hradu Račice jsou kolem r. 1227, který byl v této době znám jako nedobytný. V roce 1312 byl hrad dlouho obléhán Janem Lucemburským a následně srovnán se zemí. Byl znovu postaven a dobyt husity. Roku 1425 byl hrad opevněn a roku 1468 marně dobýván uherským králem Matyášem. Kolem roku 1576 dochází k rozsáhlé přestavbě těsného středověkého hradu na pohodlné a prostorné renesanční šlechtické sídlo. K jihovýchodnímu a severovýchodnímu křídlu hradu bylo přistaveno nové křídlo severozápadní a tím utvořeno ze tří stran uzavřené nádvoří. Nádvoří traktů byly opatřeny arkádami a reliéfy. V roce 1590-1615 dochází k dalším velkým úpravám a dostavbám (kašna, budovy Předzámčí, Zámek byl zvýšen o 2. poschodí, bylo zdokonaleno vnitřní zařízení). K další rozsáhlé přestavbě dochází v roce 1831, některé části byly zbořeny, arkády zazděny, byly vystaveny balkony a provedeny vnitřní úpravy. V roce 1928 byl Zámek elektrifikován. V roce 1938 se stal sídlem vojenského hlavního stanu v připravované válce. Po druhé světové válce přešel Zámek do státní správy. Od roku 1946 byl převzat do správy lesů, od r. 1947 sloužil jako rekreační středisko Oděvního průmyslu Prostějov. Později zde byla umístěna zvláštní škola, základní škola, odborné učiliště a dětský domov. V letech 1995-1999 byla provedena rekonstrukce hradeb v hodnotě cca 9,25 mil. Kč, v letech 1998 - 1999 restaurátorské práce v hodnotě 10,665 mil. Kč, v roce 1999 rekonstrukce kotelny v hodnotě 2,498 mil. Kč, v letech 2000 - 2002 rekonstrukce hradeb II. etapa v hodnotě 4,8 mil. Kč a v letech 2001 - 2002 výměna oken a dveří v hodnotě 0,57 mil. Kč. Od roku 2003 probíhá postupná obnova a rekonstrukce pláště zámku. Na křídlech A1, A2 a v atriu křídla A3, je fasáda již dokončena, v průběhu roku 2005 proběhla rekonstrukce školní kuchyně na základě hygienických požadavků evropské unie. V roce 2014 byl provoz školy ukončen a objekt byl volný, v udržovacím režimu (temperování v zimním období, větrání, údržba). V roce 2017 byl prodán do soukromého sektoru. Stavebně technický stav je dobrý. Opořebení je určováno analyticky, lineárně a odborným odhadem.

Celý zámecký areál má nepravidelný tvar, rozlohu má 55 421m². Do zámeckého areálu vede účelová komunikace se sjezdem ze stávající obecní komunikace na pozemku parc.č. 72/1 a pozemku parc.č. 72/2, k.ú. Račice. Zámecký areál je tvořen zámeckým parkem, sportovištěm, parkovištěm, objektem Zámku a nádvořím, Předzámčím a objektem Hájovny a Hospodářským objektem.

V oblasti okolo areálu je houbařský ráj, cykloturistika – cyklostezka (v rámci EU) vede přímo okolo zámku, pěší turistika, dále je možnost navštívit rozhlednu Na Chocholíku (366 m n. m.) která leží nedaleko obce Drnovice a tyčí se do výšky 26m, zřícenina hradu Blansek, která se nachází ve vzdušné vzdálenosti 15 km od obce Račice-Pístovice, dále přírodní koupání nabízí zatopený kamenolom Želeč, který se nachází mezi obcemi Želeč a Drysice a dále je možno navštívit nedaleké město Vyškov, ve kterém se nachází Zoopark, Aquapark a Zámek Vyškov.

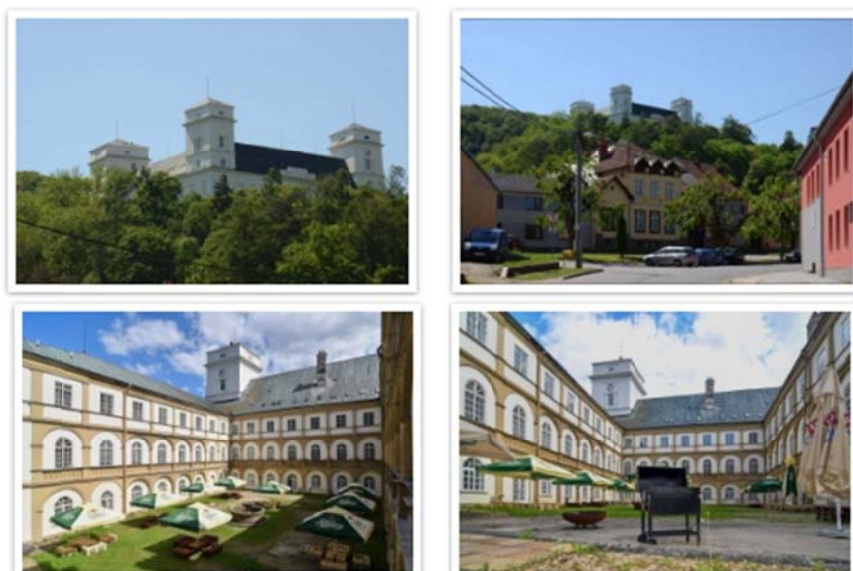
Nedaleko ovšem se také nachází Moravský Kras, propast Machocha a další zajímavosti krasových příležitostí (údolí Říčky s množstvím přístupných jeskyní, údolí Punkvy, Sloup, Ostrov u Macochy, Jedovnice, Hostěnice, Rakovecké údolí a další).

C. 3.8.2 Objekt Zámku

Jedná se o třípodlažní objekt, částečně podsklepený a s obytným podkrovím, se sedlovou střechou krytou měděnou krytinou, o půdorysu ve tvaru písmena U.

Trojdílnou dispozici Račického zámku určují tři křídla kolem vnitřního nádvoří. Zámek nemá uzavřenou dispozici, jihozápadní část je otevřená. Zámek je zpřístupněn branou prolamující severozápadní průčelí, půdorys zámku dotváří vzniklá terasa vinoucí se od severního nároží zámku směrem na západ, v místě zmizelého traktu, jejíž plynulou linii přerušuje masivní válcová, dnes barokně přestavěná bašta. Linoucí se terasa s řadou opěrných pilířů končí budovou Předzámčí.

Charakteristika jiných objektů : severovýchodní a jihovýchodní části terasy zámku obepínají v místech původního příkopu opěrné kamenné zdi s řadou pilířů, pod nimi zalesněné svahy bez větších lidských zásahů. Severozápadní bok předhradí se již podobá přírodně krajinářskému parku, směrem k zámku od hlavní silnice vede novodobá cesta esovitého tvaru lemující vrstevnice svahovitěho terénu, park dále dotváří vydlážděné cestičky pro pěší.



zdroj: objednatel

Dispoziční řešení:

1.PP			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (M2)	PODLAHA
001	SCHODIŠTĚ	-	BETONOVÉ A DŘEVĚNÉ STUPNĚ
033	SKLEP	16,51	BETONOVÁ MAZANINA
004	SKLEP	24,52	HLINĚNÁ PODLAHA
005	SKLEP	18,74	HLINĚNÁ PODLAHA
006	CHODBA	4,49	BETONOVÁ MAZANINA
007	SKLAD ZELENINY	3,90	BETONOVÁ MAZANINA
008	SKLAD	25,00	KAMENNÁ DLAŽBA
039	SKLAD	9,23	KAMENNÁ DLAŽBA
010	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
011	CHODBA	6,68	KAMENNÁ DLAŽBA
012	SKLAD	33,58	HLINĚNÁ PODLAHA
013	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
014	SKLAD	6,15	HLINĚNÁ PODLAHA
015	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
016	SKLEP	26,67	HLINĚNÁ PODLAHA
017	KOTELNA	30,56	TERACOVÁ DLAŽBA
018	KOTELNA	30,75	BETONOVÁ MAZANINA
019	UHELNA	55,51	BETONOVÁ MAZANINA
1.NP			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (M2)	PODLAHA
101	VSTUPNÍ ČÁST	36,10	TERACOVÁ DLAŽBA
102	VSTUPNÍ ČÁST	19,50	MOZAIKA BENÁTSKÁ-HISTORICKÁ
103	SCHODIŠTĚ	-	MOZAIKA BENÁTSKÁ; KAM.STUPNĚ
104	SKLAD	5,60	MOZAIKA BENÁTSKÁ
105	CHODBA	6,21	LITÉ TERACO
106	CHODBA	13,57	LITÉ TERACO
107	DÍLNA	15,69	PVC NA DLAŽBĚ
108	CHODBA	13,17	LITÉ TERACO, CEMENTOVÝ POTÉR
109	DÍLNA	33,36	PVC NA KERAMICKÉ DLAŽBĚ
110	CHODBA	6,45	KAMENNÁ DLAŽBA, BETON
111	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNĚ; KAM. DLAŽBA
112	SKLAD	1,63	KERAMICKÁ DLAŽBA
113	SKLAD	13,31	CIHELNÁ DLAŽBA
114	CHODBA	6,09	KERAMICKÁ DLAŽBA, BETON
115	SCHODIŠTĚ	-	KERAMICKÁ DLAŽBA
116	KANCELÁŘ	8,28	PVC NA BETONU
117	WC	2,33	KERAMICKÁ DLAŽBA

118	KANCELÁŘ	22,68	PVC NA BETONOVÉ MAZANINÉ
119	UMÝVÁRNA	4,39	KERAMICKÁ DLAŽBA
120	WC	1,37	KERAMICKÁ DLAŽBA
121	SKLAD	3,97	CEMENTOVÝ POTĚR
122	CHODBA	5,00	KERAMICKÁ DLAŽBA-HISTORICKÁ
123	CHODBA	17,32	TERACOVÁ DLAŽBA
124	DÍLNA	41,34	DŘEVĚNÁ PRKNA
125	DÍLNA	28,20	VLYSY
126	SKLAD	0,71	CEMENTOVÝ POTĚR
127	SKLAD	2,82	DŘEVĚNÝ ZÁKLOP-HISTORICKÝ
128	CHODBA	36,67	PVC NA BETONOVÉ MAZANINÉ
129	VYTÁPĚCÍ MÍSTNOST	6,28	KAMENNÁ DLAŽBA
130	ŠATNA	26,40	PODLAHOVINA PVC NA PRKNECH
131	CHODBA	1,47	PVC NA CIHELNÉ DLAŽBĚ
132	ŠATNA	26,98	PVC NA PRKNECH
133	SCHODIŠTĚ	-	PODLAHOVINA PVC NA KOVU
134	SKLAD	16,29	PVC NA BETONOVÉ MAZANINÉ
135	SKLAD	24,36	CIHELNÁ PODLAHA
136	SKLAD	12,45	FOŠNONÁ PODLAHA KOV, CIHLY
137	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNÉ
138	CHODBA	10,19	PVC , TERACO
139	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	0,73	KERAMICKÁ DLAŽBA
140	CHODBA	3,72	KERAMICKÁ DLAŽBA
141	KUCHYŇ	44,88	KERAMICKÁ DLAŽBA
142	CHODBA, VÝDEJNA JÍDLA	54,22	KERAMICKÁ DLAŽBA
143	UMÝVÁRNA	15,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
144	UMÝVÁRNA	8,82	KERAMICKÁ DLAŽBA
145	UMÝVÁRNA	14,10	KERAMICKÁ DLAŽBA
146	TOALETY	10,98	KERAMICKÁ DLAŽBA
147	JÍDELNA	41,69	PVC + TERACO
148	JÍDELNA	55,19	KERAMICKÁ DLAŽBA
149	CHODBA	26,61	KERAMICKÁ DLAŽBA
150	KUCHYŇ	51,60	KERAMICKÁ DLAŽBA
151	CHODBA	9,05	KERAMICKÁ DLAŽBA
152	CHODBA	17,45	KERAMICKÁ DLAŽBA
153	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
154	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
155	WC	2,11	KERAMICKÁ DLAŽBA
156	SKLAD	16,34	KERAMICKÁ DLAŽBA
157	SKLAD	14,67	KERAMICKÁ DLAŽBA
158	SKLAD	17,75	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
159	CHODBA	16,54	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
160	ZPEVNĚNÁ PLOCHA	42,85	BETONOVÁ MAZANINA
161	PLOCHÁ STŘ. -TERASA	136,00	KERAMICKÁ DLAŽBA

2.NP

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	PODLAHA
201	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
202	CHODBA	33,47	TERACO + PVC
203	CHODBA	13,42	TERACO + PVC
204	POKOJ, 4 L	17,18	PARKETOVÉ VLYSY , PVC
205	POKOJ, 4 L	15,59	PARKETOVÉ VLYSY , PVC
206	POKOJ, 4 L	15,53	PARKETOVÉ VLYSY , PVC
207	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
208	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	11,47	KERAMICKÁ DLAŽBA
209	POKOJ, 4 L	18,34	BETONOVÁ MAZANINA , PVC
210	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	5,84	KERAMICKÁ DLAŽBA
211	WC	1,27	KERAMICKÁ DLAŽBA

212	SBOROVNA	36,77	KERAMICKÁ DLAŽBA + PVC
213	TERASA	6,40	BETON + STÉRKA
214	CHODBA	84,12	TERACO + PVC
215	UČEBNA, 30 OSOB	41,40	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
216	UČEBNA, 15 OSOB	26,08	KAZETOVÉ PARKETY
217	CHODBA	4,05	DŘEVĚNÁ PRKENÁ + PVC
218	CHODBA	3,76	DŘEVĚNÁ PRKENÁ + PVC
219	SKLAD	1,18	KERAMICKÁ DLAŽBA
220	SKLAD	1,17	BETON
221	KOUPELNA	13,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
222	UMÝVÁRNA	3,35	KERAMICKÁ DLAŽBA
223	KOUPELNA	10,50	KERAMICKÁ DLAŽBA
224	KANCELÁŘ	25,35	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
225	KANCELÁŘ	41,08	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
226	TERASA	5,87	BETON + STÉRKA
227	SCHODIŠTĚ	-	PVC NA KOVU
228	KANCELÁŘ	39,26	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
229	KANCELÁŘ	38,54	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
230	JEDNACÍ MÍSTNOST, 10 OSOB	29,84	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
231	TERASA	15,26	BETON + STÉRKA
232	CHODBA	101,25	TERACO + PVC
233	KONFERENČNÍ SÁL, 100 OSOB	110,84	KAZETOVÉ PARKETY
234	SKLAD CO	2,20	KERAMICKÁ DLAŽBA
235	SKLAD CO	2,28	KERAMICKÁ DLAŽBA
236	PŘEDSÍŇ	17,71	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
237	ŠATNY	18,73	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
238	ŠATNY	17,25	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
239	TERASA	41,05	BETON + STÉRKA
240	JEDNACÍ MÍSTNOST, 20 OSOB	63,51	KAZETOVÉ PARKETY
241	UČEBNA, 30 OSOB	56,55	PARKETOVÉ VLYSY, PVC
242	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
243	SKLAD	15,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
244	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	15,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
245	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
246	CHODBA	6,25	KERAMICKÁ DLAŽBA
247	CHODBA	2,54	TERACO
248	TERASA	39,87	PÍSKOVCOVÁ DLAŽBA

3.NP			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
301	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÁ DLAŽBA
302	CHODBA	57,84	PODLAHOVINA PVC
303	POKOJ, 4 L	18,12	PARKETY
304	POKOJ, 4 L	15,64	PARKETY
305	POKOJ, 4 L	15,59	PARKETY
306	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNĚ
307	UMÝVÁRNA	23,14	KERAMICKÁ DLAŽBA
308	SKLAD	4,81	LITE TERACO
309	SOCIÁLNÍ ZÁŘ.-TOALETY	10,91	KERAMICKÁ DLAŽBA
310	POKOJ, 4 L	18,36	PODLAHOVINA PVC
311	POKOJ, 4 L	19,58	KOBEREC NA PARKETÁCH
312	UČEBNA, 30 OSOB	43,94	PODLAHOVINA PVC
313	SKLAD	1,44	PODLAHOVINA PVC
314	CHODBA	70,67	PODLAHOVINA PVC
315	UČEBNA, 30 OSOB	46,05	PODLAHOVINA PVC
316	UČEBNA	48,84	PODLAHOVINA PVC
317	UČEBNA	45,60	PODLAHOVINA PVC
318	SCHODIŠTĚ	-	PODLAHOVINA PVC + KER. DLAŽBA

319	UČEBNA	43,24	PODLAHOVINA PVC
320	CHODBA	8,61	PODLAHOVINA PVC
321	UČEBNA	40,24	PODLAHOVINA PVC
322	KABINET	24,13	PODLAHOVINA PVC
323	KABINET	27,45	KOBEREC NA PARKETÁCH
324	CHODBA	109,30	PODLAHOVINA PVC
325	PŘEDSÍŇ	8,80	KOBEREC NA PARKETÁCH
326	KABINET	34,82	KOBEREC NA PARKETÁCH
327	PŘEDSÍŇ	9,02	KOBEREC NA PARKETÁCH
328	KABINET	36,21	KOBEREC NA PARKETÁCH
329	PŘEDSÍŇ	9,56	KOBEREC NA PARKETÁCH
330	KABINET	23,48	KOBEREC NA PARKETÁCH
331	KABINET	22,94	KOBEREC NA PARKETÁCH
332	PŘEDSÍŇ	13,52	KOBEREC NA PARKETÁCH
333	KABINET	26,82	KOBEREC NA PARKETÁCH
334	KABINET	25,23	KOBEREC NA PARKETÁCH
335	PŘEDSÍŇ	7,69	KOBEREC NA PARKETÁCH
336	KABINET	21,89	KOBEREC NA PARKETÁCH
337	KLUBOVNA	27,03	KOBEREC NA PARKETÁCH
338	SCHODIŠTĚ		KAMENNÉ STUPNĚ
339	CHODBA	7,19	KERAMICKÁ DLAŽBA
340	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,39	KERAMICKÁ DLAŽBA
341	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	18,14	KERAMICKÁ DLAŽBA
342	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	15,25	KERAMICKÁ DLAŽBA

4.NP půda			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
401	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÁ DLAŽBA
402	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÁ DLAŽBA
403	PŮDNÍ PROSTOR	110,65	CIHLOVÁ DLAŽBA
404	ARCHÍV	37,11	CIHLOVÁ DLAŽBA
405	PŮDNÍ PROSTOR	58,93	CIHLOVÁ DLAŽBA
406	SKLAD	43,22	BETONOVÁ MAZANINA
407	PŮDNÍ PROSTOR	345,28	BET. MAZANINA+CIHLOVÁ DLAŽBA
408	SKLAD	24,10	BETONOVÁ MAZANINA
409	SCHODIŠTĚ	3,95	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
410	PŮDNÍ PROSTOR	529,82	BETONOVÁ MAZANINA
411	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNĚ
412	CHODBA	2,70	PALUBKA + JEKOR
413	KOUPELNA	3,31	KERAMICKÁ DLAŽBA
414	WC	2,32	KERAMICKÁ DLAŽBA
415	POKOJ	35,46	CEMENTOVÝ POTĚR+JEKOR

5.NP věž			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
501	VĚŽ A	40,15	PALUBKA
502	VĚŽ B	23,55	PALUBKA
503	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
504	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
505	CHODBA	5,71	PALUBKA
506	WC	1,41	CEMENTOVÝ POTĚR
507	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ

508	POKOJ	34,32	PARKETY
6.NP věž			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m²)	PODLAHA
601	VĚŽ A	39,72	PALUBKA
602	VĚŽ B	35,37	PALUBKA
603	VĚŽ C	56,94	PALUBKA
7.NP věž			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m²)	PODLAHA
603	VĚŽ C	56,94	PALUBKA
701	VĚŽ A	47,74	PALUBKA
702	VĚŽ B	35,68	PALUBKA

Konstrukční řešení:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zem. prací ,hydroizolace, radonová ochrana a jiné	zděné a kamenné na skalnatém masivu u novodobějších konstrukcí základ betonový, objekt byl izolován proti zemní vlhkosti pomocí asfaltových pásů
2.	Svislé nosné kce, vč.obvod.pláště	kamenné zdivo, cihelné z plných pálených cihel, smíšené zdivo z cihel a kamene, dále se v objektu nachází kamenné sloupy, zdivo je vyzděno na maltu, svislé nenosné konstrukce vyzděny z cihel, sádrokartonových konstrukcí a umakartu
3.	Stropy (podhl.mimo zavěš.)	stropní konstrukce tvořena klenbami s trámovými stropy, v kotelně a skladu paliva jsou stropy HURDIS
4.	Krov, střecha	šikmé valbové střechy, zastřešení věží – stanovou střechou – nosné konstrukce z dřevěných trámů
5.	Krytiny střech	měděné plechy
5a.	Komíny	ano
6.	Klempířské konstrukce	pozinkované, žlaby, svody
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné omítky hladké
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké
8a.	Vnější obklady	našpičato skládané kameny do cementové malty
9.	Vnitřní obklady (hyg. zařízení, kuchyně)	keramické
10.	Schodiště	kamenné, kovové, dřevěné
11.	Dveře - druh, typ, po podlažích	dřevěné
12.	Vrata	dřevěné s kovovými prvky
13.	Okna	dřevěná
14.	Povrchy podlah	dřevěné, PVC, dlažba
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otop.tělesa	žebrové tělesa napojené na plynové atmosférické kotle
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	230/400V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	litina, plast, teplá a studená
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	litina plast
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	ano
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	kombinovaný kotel
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	nová kuchyně
23.	Vnitřní hygienické vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	sprchové kouty, keramická umývadla
23a.	WC (druh)	WC
24.	Výtahy	ano

25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, ap)	CCTV, EZS
-----	---	-----------

Stáří objektu, stavebně technický stav: první zmínky v roce 1227, objekt byl dostavěn v letech kolem roku 1590 – 1615. V roce 1831 dochází k rozsáhlé přestavbě, poslední rozsáhlejší stavební práce jsou evidovány z roku 1995, dále byly prováděny dílčí stavební úpravy dle jednotlivých rozhodnutí stavebního úřadu Vyškov.

Stáří objektu je uvažováno: 2021 - 1900 = 121 let.

Stavebně – technický stav: objekt je zachovalý.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

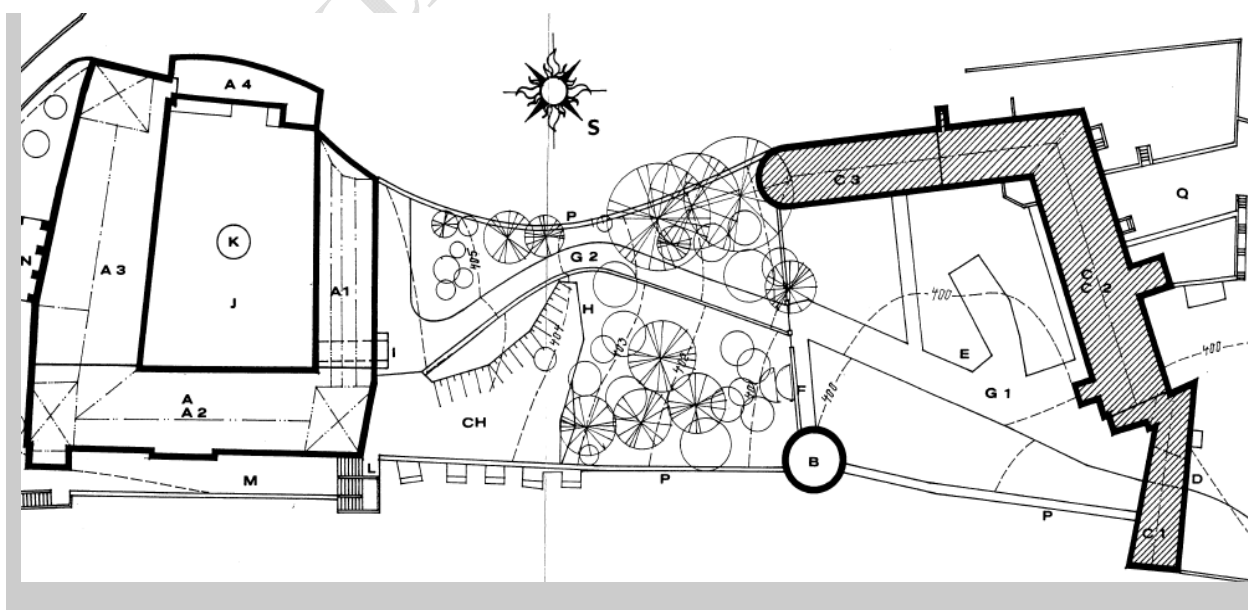
C. 3.8.3 Předzámčí

Jedná se o nově zrekonstruovaný objekt, využívaný pro ubytování hostů. Předzámčí stojící v severozápadní části areálu, je od budovy zámku odděleno dvěma na sebe navazujícími nádvořími a vstupní bránou. Na Předzámčí navazuje Kaple, která je ve vlastnictví jiného subjektu (nebude oceněna). Na Předzámčí navazuje Hájanka a dále se dostaneme do zámeckého parku, kde se nachází sportoviště a parkovací plochy. V roce 2004 byla provedena *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí.

Předzámčí - severní křídlo



Předzámčí - západní křídlo



L E G E N D A

A	OBJEKT ZÁMKU	F	VYZDĚNÝ PLOT
A 1	SEVEROZÁPADNÍ KŘÍDLO	G 1	PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE
A 2	SEVEROVÝCHODNÍ KŘÍDLO	G 2	PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE
A 3	JIOVÝCHODNÍ KŘÍDLO	H	2. NÁDVOŘÍ
A 4	JIOZÁPADNÍ KŘÍDLO	CH	PŘÍKOP
B	OBJEKT ZVONICE	J	3. NÁDVOŘÍ
C	OBJEKT PŘEDZÁMČÍ	K	KAŠNA
C 1	SEVERNÍ KŘÍDLO	L	SCHODIŠTĚ NA PARKÁN
C 2	ZÁPADNÍ KŘÍDLO	M	PARKÁN
C 3	JÍŽNÍ KŘÍDLO	N	SALLA TERRENA
D	HLAVNÍ VSTUP DO AREÁLU	O	SCHODIŠTĚ DO PARKU
E	1. NÁDVOŘÍ	P	HRADBY
		Q	SEVEROZÁPADNÍ TERASY

Konstrukční řešení:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	zděné a kamenné na skalnatém masivu, u novodobějších konstrukcí základ betonový, objekt byl izolován proti zemní vlhkosti pomocí asfaltových pásů
2.	Obvodové stěny	kamenné zdivo, cihelné z plných pálených cihel, smíšené zdivo z cihel a kamene,
3.	Stropy	stropní konstrukce tvořena trámovými stropy, stropy HURDIS
4.	Krov	dřevěný, vázaný
5.	Krytina	asfaltové pásy
6.	Klempířské konstrukce	chybí
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné omítky hladké
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké
9.	Vnitřní obklady (hyg.zařízení, kuchyně)	keramické
10.	Schodiště	
11.	Dveře	betonové
12.	Vrata	chybí
13.	Okna	dřevěná
14.	Povrchy podlah	dřevěné, PVC, dlažba
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otop.tělesa	žebrové tělesa napojené na plynové atmosférické kotle
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	230/400V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	litina, plast, teplá a studená
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	litina plast
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	ano
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	kombinovaný kotel
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	nová kuchyně
23.	Vnitřní hygien. vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	sprchový kout, keramické umývadla
23a.	WC (druh)	WC
24.	Výtahy	ano
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, ap)	

Stáří objektu, stavebně technický stav: v roce 2004 byla provedena *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí.

Stáří objektu nelze přesně zjistit je uvažováno : 2021 – 1900 = 121 let.
Stavebně – technický stav: objekt je udržovaný, stav dobrý.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace.

C. 3.8.4 Hájenka

Jedná se objekt bývalé Hájenky, objekt je zděný s 1 nadzemním podlažím a sedlovou střechou. V objektu se nachází dvě samostatné bytové jednotky s vlastními vstupy. K objektu přísluší malý zahradní sklad. Celý objekt je před *rekonstrukcí, modernizací*.



Dispoziční řešení:

1.NP		
OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
1.01	ZADVEŘÍ	5,46
1.02	OBYV.POKOJ	12,80
1.03	LOŽNICE	20,14
1.04	KOUPELNA	3,04
1.05	SKLAD	2,32
1.06	WC	0,85
1.07	KUCHYNĚ	9,71
1.08.	ZADVEŘÍ	2,94
1.09	WC	1,14
1.10	KUCHYNĚ	10,10
1.11	OBYV.POKOJ	21,54
1.12	LOŽNICE	9,34
1.13	KOUPELNA	6,86
1.14	KOTELNA	8,43
1.15	SKLAD	6,55
2.NP		
OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
2.01	PŮDNÍ PROSTOR	46,10
2.02	PŮDNÍ PROSTOR	21,31
2.03	PŮDNÍ PROSTOR	49,82

Konstrukční řešení:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	zděné a kamenné na skalnatém masivu, objekt byl izolován proti zemní vlhkosti pomocí asfaltových pásů
2.	Obvodové stěny	kamenné zdivo, cihelné z plných pálených cihel, smíšené zdivo z cihel a kamene,
3.	Stropy	stropní konstrukce tvořena trámovými stropy, stropy HURDIS
4.	Krov	sedlová střecha
5.	Krytina	vlnitý plech
6.	Klempířské konstrukce	Pozinkované žlaby a svody
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné omítky hladké
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké
9.	Vnitřní obklady (hyg.zařízení, kuchyně)	keramické
10.	Schodiště	betonové
11.	Dveře	dřevěné
12.	Vrata	chybí
13.	Okna	dřevěná, kastlová
14.	Povrchy podlah	betonové, PVC, dlažba
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otop.tělesa	žebrové tělesa napojené na plynové kotle
16.	Elektroinstalace - napětí, jistění, materiál	230/400V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	litina, plast, teplá a studená
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	litina plast
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	ne
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	boiler
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	starší kuchyňská linka
23.	Vnitřní hygienické vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	vana, keramické umývadla
23a.	WC (druh)	WC
24.	Výtahy	ne
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, ap)	ne

Stáří objektu, stavebně technický stav: objekt je před *rekonstrukcí a modernizací*. Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2021 – 1920 = 101 let.
Stavebně – technický stav je špatný, bez údržby.

Napojení na inženýrské sítě:
Elektřina, vodovod, kanalizace

C. 3.8.5 Hospodářský objekt

Jedná se o původní hospodářský objekt, který stojí napravo od příjezdové cesty k Zámku. Celý objekt je se skládá ze skladů, garáže a kolárny.

V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobé životnosti.

Fotodokumentace :



zdroj: vlastní

Dispoziční řešení

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	
1.01	SKLAD	21,81
1.02	SKLAD	5,23
1.03	SKLAD	4,27
1.04	GARÁŽ	20,81
1.05	KOLÁRNA	24,37
1.06	CHODBA	3,74
1.07	SKLAD	8,99
1.08	SKLAD	19,01
1.09	SKLAD	17,00

Konstrukční řešení:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	zděné a kamenné na skalnatém masivu, objekt byl izolován proti zemní vlhkosti pomocí asfaltových pásů
2.	Obvodové stěny	kamenné zdivo, cihelné z plných pálených cihel, smíšené zdivo z cihel a kamene,
3.	Stropy	stropní konstrukce tvořena trámovými stropy, klenby
4.	Krov	dřevěný sedlová střecha
5.	Krytina	pálená taška
6.	Klempířské konstrukce	pozinkované žlaby a svody
7.	Úprava vnitřních povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné omítky hladké
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké
9.	Vnitřní obklady (hyg.zařízení, kuchyně)	není
10.	Schodiště	není
11.	Dveře	dřevěné
12.	Vrata	dřevěná
13.	Okna	dřevěná
14.	Povrchy podlah	dlažba, betonová mazanina
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otop.tělesa	není

16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	230V
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	není
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	není
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	není
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	není
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	není
23.	Vnitřní hygien.vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	není
23a.	WC (druh)	ne
24.	Výtahy	ne
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, ap)	ne

Stáří objektu, stavebně technický stav: V roce 2004 byla provedena *rekonstrukce a modernizace* objektu.

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2021 – 1920 = 101 let.

Stavebně – technický stav je špatný, bez údržby.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina.

Celkový popis ostatních staveb a příslušenství nemovitého charakteru

Popis venkovních úprav:

Jedná se o přípojky - elektro – rozvody NN, vlastní vodovod, kanalizační přípojka, plynová přípojka, lapol, zpevněné plochy, parkové úpravy a jiné

C 3.9 Pozemky

Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci.

Pozemky	Druh pozemku	Výměra pozemku
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 574 m ²
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	509 m ²
pozemek parc.č.st. 3	zastavěná plocha a nádvoří	186 m ²
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	234 m ²
pozemek parc.č.st. 190/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 512 m ²
pozemek parc.č.st. 190/3	zastavěná plocha a nádvoří	1 457 m ²
pozemek parc.č.st. 191	zastavěná plocha a nádvoří	169 m ²
pozemek parc.č.st. 290	zastavěná plocha a nádvoří	472 m ²
pozemek 64/2	ostatní plocha – zeleň	3 829 m ²
pozemek 64/3	ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha	4 235 m ²
pozemek 70	zahrada	1 732 m ²
pozemek 71	zahrada	521 m ²
pozemek 72/1	ostatní plocha – zeleň	22 894 m ²
pozemek 72/2	ostatní plocha – zeleň	2 152 m ²
pozemek 72/3	ostatní plocha – zeleň	10 053 m ²
pozemek 72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	2 892 m ²
Celkem		55 421 m ²

vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsané na LV č.1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice



Součástí areálu je rozsáhlý park

zdroj: www.npu.cz

Venkovní úpravy nemají v daném případě cenotvorný význam - rozvody NN, vlastní vodovod, kanalizační přípojka, plynová přípojka, lapol, zpevněné plochy, parkové úpravy a jiné.

C. 3.10 Rozbor tržního prostředí

HB Index: Zdražování rezidenčních nemovitostí pokračuje. Všechny segmenty si připsaly největší čtvrtletní růst za 10 let

Ceny rezidenčních nemovitostí napříč Českem v prvním kvartálu rostly ještě více, než se očekávalo. Všechny segmenty si připsaly prakticky největší čtvrtletní růst za posledních 10 let, ukázal HB Index. Vůbec nejvíce zdražily pozemky, jejichž ceny meziročně vzrostly o téměř 16 %, a to při inflaci okolo 3 %. Silnou poptávku i nadále podporují nízké sazby úvěrů na bydlení a vyšší zájem ze strany investorů. Pokračuje i zvýšená poptávka po rekreačních nemovitostech.

	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q1/2020	3,3	156,4	13,4 %	2,7	144,2	10,4 %	2,9	168,2	15,8 %
Q2/2020	2,5	160,3		1,9	146,9		2,9	173,1	
Q3/2020	3,6	166,1		2,2	150,1		3,7	179,5	
Q4/2020	2,9	170,9		2,8	154,3		3,2	185,2	
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		5,2	194,8	

Koronavirová pandemie ani v prvním čtvrtletí letošního roku růst cen rezidenčních nemovitostí nezastavila, ukazuje HB INDEX. Počet vkladů vlastnického práva meziročně prakticky stagnoval. Přestože developeři uvádějí na trh nové projekty, nabídka se postupně vyčerpává a objem neprodaných bytů poklesl. Ceny nájmného bydlení jsou stabilizované, v hlavním městě ale stále panuje velký převis nabídky nad poptávkou.

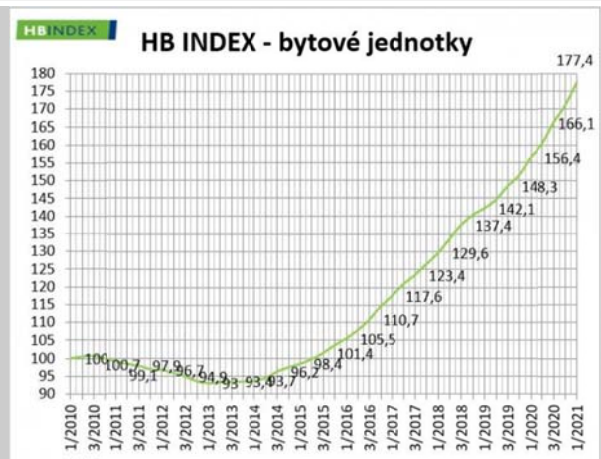
„V následujícím půl roce očekáváme pokračování cenového růstu, který zůstane nad 10% úrovní. Důvodem bude přetrvávající poptávka ze strany investorů i úrokové sazby, které se i přes mírné zvýšení drží na nízké úrovni. Ke zpomalení tempa růstu cen bude docházet pouze regionálně,“ vysvětluje Jiří Feix, předseda představenstva Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny.

Právě Hypoteční banka v prvním kvartálu letošního roku obhájila pozici jedničky na hypotečním trhu. K výsledku přispělo kromě rekordních prodejů i refinancování hypotečních úvěrů.

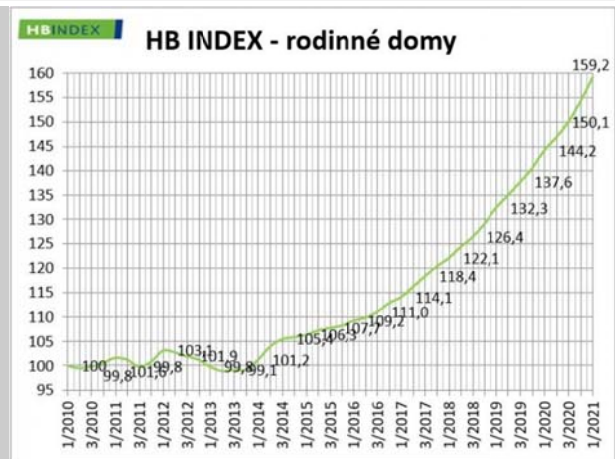
Níže naleznete grafy vývoje hodnot HB INDEXu u všech tří kategorií rezidenčních nemovitostí s komentářem Petra Němečka, ředitele odboru Nemovitosti Hypoteční banky. HB INDEX je zveřejňován čtvrtletně. Jeho aktuální i historické hodnoty naleznete také na www.hypotecnibanka.cz.

HB INDEX 1Q 2021 – Bytové jednotky:

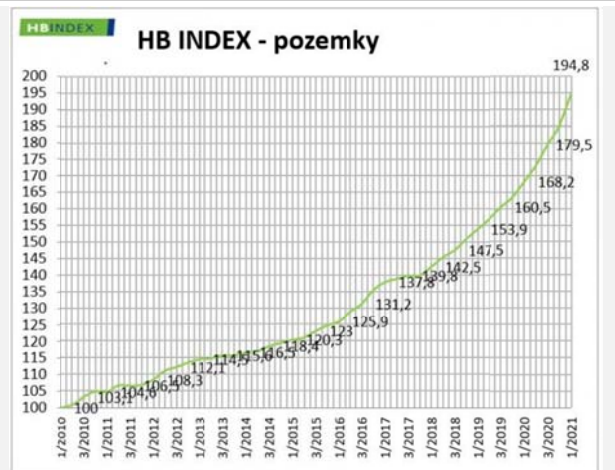
„U bytů jsme v prvním kvartálu letošního roku sledovali nejvyšší mezičtvrtletní růst cen za posledních 10 let. Jeho tahounem jsou nízké sazby úvěrů na bydlení a vyšší podíl investičních nákupů. Ceny rostly ve všech krajích minimálně o 3 % s tím, že nejvyšší růst jsme zaznamenali v Moravskoslezském, Karlovarském a Jihomoravském kraji, a nejmenší v Praze. Průměrná cenová hladina u zdejších novostaveb vzrostla o cca 3,5 %. Developeři zdrazují v průběhu jednotlivých etap i vícekrát. Co se týče kategorií, nejvyšší růst cen byl opět u bytů o dispozicích 3+1 a 3+kk,“ shrnul Petr Němeček, ředitel odboru Nemovitosti Hypoteční banky.

**HB INDEX 1Q 2021 – Rodinné domy:**

„Nejvyšší tempo růstu za posledních 10 let jsme zaznamenali i u rodinných domů. Zájem je jak o nemovitosti v dobrém technickém stavu, tak o ty před rekonstrukcí. Trvá i poptávka po rodinných domech ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst, ke kterým se vážou nižší ceny. Kromě nemovitostí k bydlení navíc pokračuje i vysoký zájem o objekty pro individuální rekreaci. Kromě vysoké poptávky za zdražováním rodinných domů stojí i mírné rostoucí ceny stavebních prací a materiálů. Staví se nejvíce ve Středočeském kraji a okolí Brna s tím, že developeři nabízejí převážně řadové rodinné domy,“ doplňuje Petr Němeček.

**HB INDEX 1Q 2021 – Pozemky:**

„V segmentu pozemků jsme v prvním kvartálu letošního roku zaznamenali nejvyšší čtvrtletní růst cen od samého vzniku HB Indexu v roce 2010. Stojí za ním i dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, kterou brzdí zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Náklady na zasítování navíc rostou. Spolu se zdražováním pozemků roste zájem o ty ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. I v tomto segmentu navíc pokračuje vyšší zájem o pozemky vhodné pro rekreační objekty,“ uzavírá Petr Němeček.

**O HB INDEXU:**

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu.

Zdroj: www.hypotecnibanka.cz, datum: 6. 5. 2021 12:19:00

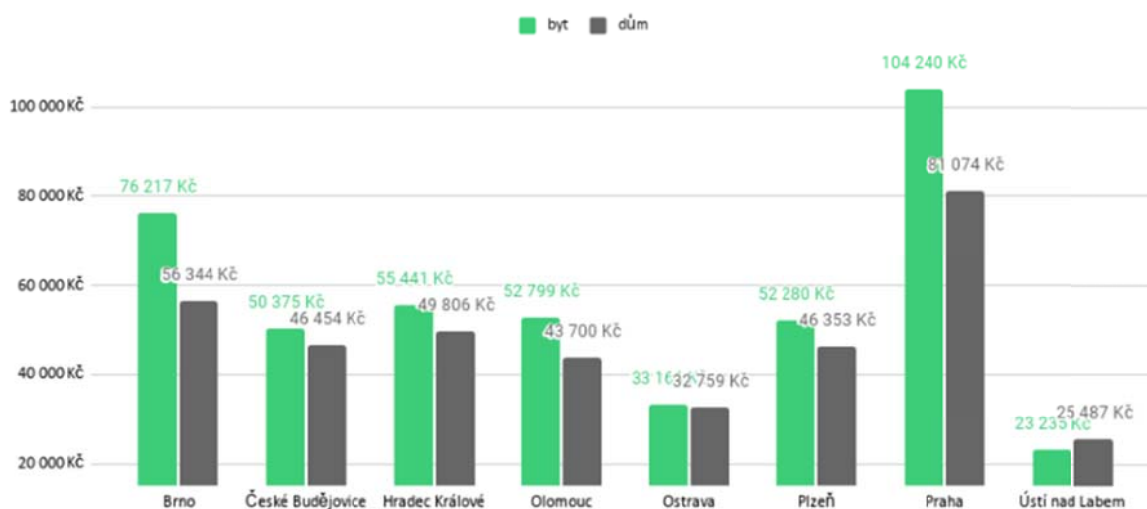
Ceny bytů i domů v celé České republice v letech 2019 a 2020 kontinuálně rostly. Dynamika růstu cen nemovitostí se liší v jednotlivých krajích a městech. Například ceny nemovitostí v Praze nepřiměřeně navyšují průměrnou celorepublikovou cenu u obou typů nemovitostí. Proto je níže zachycen vývoj cen nemovitostí do grafů v 8 největších městech ČR, rozdělen dle typu nemovitosti tak, aby ceny v jednotlivých čtvrtletích odpovídaly co nejvíce realitě.

Průměrné ceny dle typu nemovitosti

Stanovení jedné průměrné ceny v návaznosti na typ nemovitosti pro celou Českou republiku by bylo velmi zavádějící. Primárně hlavní město Praha by průměrnou hodnotu, jak u bytů, tak u domů, navyšovala a tím celý výsledek zkreslovala. Proto je níže zachyceno 8 velkých měst v ČR. Graf znázorňuje aktuální ceny za m² u bytů a domů v těchto městech.

Nejvyšší ceny bytů i domů jsou, jak již bylo řečeno, v Praze. Částky za m² nemovitosti zde převyšují až 3x cenu nemovitostí v jiných sledovaných městech. Druhým nejdražším městem pro koupi nemovitostí je Brno. I když v porovnání s Prahou jsou ceny o poznání příznivější.

Průměrné ceny Q4/2020



Zdroj: Valuo - Aktuální průměrné ceny nemovitostí uváděné v Kč za m², dle typu nemovitosti, v 8 největších městech ČR.

Výše uváděné citace a grafy jsou spíše ilustrativního charakteru o tom, jak se realizují v posledních dvou letech nemovitostní obchody v České republice. Nejvíce jsou sledovány obchody se stavebními pozemky pro bytové bydlení, obchody s rodinnými domy a s byty.

U komerčních nemovitostí se roční trend pohybuje v rozpětí od 5-17%, podle druhu nemovitosti.

U řešeného případu jsme porovnávány reprezentanty nezohledňovali žádným nárůstem oproti roku 2020, jak pozemky tak i areály jako celky. Provedli jsme exkurs i na rakouský trh a konstatujeme, že nabídek na prodej zámků není mnoho, rotují v rozpětí cca 3,50-5,00 milionů €, kompletně zařízený zámek byl také nalezen v hodnotě cca 9,6 milionů €.

Celosvětová krize ve stavebnictví

Výtah:Celosvětová situace v dodávkách stavebních materiálů z plastů, dřeva a kovů je velmi atypická. Došlo k výraznému zvyšování cen a v řadě případů i k prodloužení dodacích termínů. Nejedná se pouze o některé materiály, jak tomu většinou bývalo v minulosti, ale prakticky o veškeré materiály, které jsou z výše uvedených surovin vyráběny. U těchto typů materiálu, především na bázi dřeva, plastu a kovů, dochází k prodlužování dodacích lhůt. Cena u nedostatkových materiálů roste, někdy i výrazně. Vzhledem k vyšším vstupům výrobců musí celý trh akceptovat nezbytné navýšení jednotkových fakturačních cen.

Nedostatek materiálů se týká také sendvičových panelů, PUR izolace a ocelových krytin, kde se situace stále nelepší, spíše naopak. Nedostatek surovin a komponentů pro výrobu sendvičových panelů dosáhl kritického stavu. Pro všechny výrobce panelů a trapézových plechů je situace více či méně podobná. Jsou nuceni výrazně omezovat nebo i zastavovat výrobu, protože nemají ocelové svítky.

Výrazně se mění ceny oceli a izolací, tedy polystyrenu a minerální vaty, klíčových materiálů pro stěnové panely. Jejich cena se zvýšila o 60 až 90%. Nejen, že se mění ceny, ale poptávaný materiál bohužel často ani není k sehnání. Dodavatelé jsou schopni ceny garantovat jen několik málo dní. Betonářská ocel a uzavřené kovové profily podražily až o 150%.

Růst cen a snížení dostupnosti stavebních materiálů má za následek pozastavení některých projektů, případně prodloužení jejich realizace, než si stavebníci zajistí další zdroje financování.

Z hlediska dostupnosti dřeva a výrobků ze dřeva se v porovnání s rokem 2020 situace výrazně zhoršila. Dodací lhůta dřevěných konstrukčních profilů a jiných výrobků stoupla z 3 až 5 týdnů od objednání na minimálně 3 měsíce a více. Podobné je to i u dřevostěpkových desek OSB, které se dodávaly dříve maximálně do 14 dní, dnes jsou to

minimálně 3 měsíce, spíše více. Stejně lhůty platí pro dřevovláknité desky s tím, že pro letošní rok jsou již dodávky téměř vyčerpané.

Stoupají také ceny na trhu technických zařízení budov.

Elektronická verze

Co způsobilo zmatek na trzích se stavebním materiálem?

Výrobky z plastů

- silný konec roku 2020 a tím nízké zásoby u výrobců.
- extrémní zima v Texasu zastavila mimo jiné produkci rafinerií a chemiček, Texas je klíčovým producentem PVC a dalších složek plastů pro celý svět.
- dlouhodobé plánované opravy některých výrobních zařízení.

Zvýšení ceny ropy

- nedostatek volných kontejnerů, USA vykupují evropské a čínské výrobce plastů.
- explozivní nárůst výroby zdravotnických pomůcek a priorit této výroby.
- opatření spjatá s pandemií koronaviru.

Výrobky ze dřeva

- extrémně vysoká poptávka USA po řezivu a OSB,
- předzásobování obchodních firem a zpracovatelů,
- nárůst ceny kulatiny a její nedostatek v ČR,
- omezení výroby z důvodu pracovních neschopností dělníků,

Výrobky z kovů

- nedostatek plechů a oceli z Asie a omezení nebo ukončení výroby některých hutí v Evropě,
- emisní povolenky.
- velké množství materiálu jindy určeného pro stavebnictví jde do automobilového průmyslu.

Naopak... Průměrné ceny cihel jsou oproti roku 2020 nižší a jedná se v současné době o stavební materiál s nejvíce stabilními cenami.

Situace není tak kritická u sklolaminátových a polykarbonátových krytin, nicméně zdražení a prodloužení termínů výroby se dotklo i jich.

Je problematické predikovat plynulost dodávek a cen stavebních materiálů.

02.07.2021, zdroj: www.dek.c, www.tzb-info.cz

D. POSUDEK

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je rozčleněn do tří odborných částí, a to :

1. ocenění Metodou nákladovou (Nákladový přístup) - věcnou hodnotou zámku, předzámčí a hájenky
2. ocenění Metodou výnosovou (Výnosový přístup),
3. ocenění Metodou porovnávací (Porovnávací přístup).

D.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

D.2 Ocenění Přístupem nákladovým

OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění) a používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2021), použije se zpravidla cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně se obvykle sečtou (stavby a pozemky), čímž se zjistí hodnota oceňovaného celku.

Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena.

Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost.

Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží, v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočítání na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- b) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS a.s., Brno,
- c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce; v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich

stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků. Předmětem ocenění většinou nejsou speciální technologie případného interního provozu (v řešeném případě – ano). Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle této části posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů :

- pro nákladové ocenění použijeme pomocně postup výpočtu podle vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K_4 , K_5 (kde K_4 = koeficient vybavení stavby, K_5 = koeficient polohový), koeficient vybavení stavby bude užít z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.)
- u budov a hal budou použity koeficienty K_1 , K_2 , K_3 (kde K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu); naopak u rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se tyto koeficienty nepoužijí,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994,
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

D.2.1 OCENĚNÍ OBJEKTU ZÁMKU

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 758,00 m ²	4,60 m	8 086,80
2.NP	1 758,00 m ²	5,10 m	8 965,80
3.NP	1 758,00 m ²	4,40 m	7 735,20
Součet	5 274,00 m²		24 787,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	24 787,80 / 5 274,00	= 4,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	5 274,00 / 3	= 1 758,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
2.PP	(40,00)*(3,40)	=	136,00 m ³
1.PP	(350)*(3,60)	=	1 260,00 m ³
1.NP	(1758)*(4,60)	=	8 086,80 m ³
2.NP	(1758)*(5,10)	=	8 965,80 m ³
3.NP	(1758)*(4,40)	=	7 735,20 m ³
zastřešení (4.NP)	(1758)*(5,10)/2	=	4 482,90 m ³
věž A	(47,80)*(13,50)	=	645,30 m ³
věž B	(35,70)*(13,50)	=	481,95 m ³

věž C	(57,00)*(13,50)	=	769,50 m ³
zastřešení A	(47,80)*(2,50)/2	=	59,75 m ³
zastřešení B	(35,70)*(2,50)/2	=	44,63 m ³
zastřešení C	(57,00)*(2,50)/2	=	71,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
2.PP	PP	136,00 m ³
1.PP	PP	1 260,00 m ³
1.NP	NP	8 086,80 m ³
2.NP	NP	8 965,80 m ³
3.NP	NP	7 735,20 m ³
zastřešení (4.NP)	Z	4 482,90 m ³
věž A	NP	645,30 m ³
věž B	NP	481,95 m ³
věž C	NP	769,50 m ³
zastřešení A	Z	59,75 m ³
zastřešení B	Z	44,63 m ³
zastřešení C	Z	71,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		32 739,08 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 s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	100
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	100
4. Krov, střecha	sbíjené vazníky šikmé střechy, valbové a stanové	S	100
5. Krytiny střech	měděný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka akrylový nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné, kovové dřevěné	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi, náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	terazzo, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	N	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra	nevyskytuje se	X	100

27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky		A	100
--	--	---	-----

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	N	2,70	100	1,54	4,16
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
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	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100	1,54	2,77
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky	A	2,34	100	1,00	2,34
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
2 600 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,1500) = 2,34					
Součet upravených objemových podílů					103,69
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0369

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	6,30	80,00	1,00	5,04	4,87	121	200	60,50	2,9464
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	20,00	1,00	1,26	1,22	51	200	25,50	0,3111
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,48	121	200	60,50	8,7604
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,33	121	200	60,50	3,8297
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,58	21	200	10,50	0,1659
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,94	71	150	47,33	1,3915
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,94	31	150	20,67	0,6077
5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	4,02	26	80	32,50	1,3065
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,89	26	80	32,50	0,2893
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,43	61	80	76,25	2,6154
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,43	17	80	21,25	0,7289
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	11,00	1,00	0,35	0,34	15	60	25,00	0,0850
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25,00	1,00	0,80	0,77	13	60	21,67	0,1669
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	14,00	1,00	0,45	0,43	11	60	18,33	0,0788
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,54	8	60	13,33	0,2053

9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	90,00	1,00	2,79	2,69	15	50	30,00	0,8070
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,30	41	50	82,00	0,2460
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,70	121	200	60,50	1,6335
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,67	20	80	25,00	0,9175
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,71	11	80	13,75	0,2351
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,71	12	80	15,00	0,2565
13. Okna	S	5,90	40,00	1,00	2,36	2,28	20	80	25,00	0,5700
14. Povrchy podlah	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,91	61	80	76,25	1,4564
14. Povrchy podlah	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,27	31	80	38,75	0,4921
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,73	15	50	30,00	1,4190
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,60	21	50	42,00	2,3520
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	19	50	38,00	0,1102
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,19	26	50	52,00	1,6588
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,09	26	60	43,33	1,3389
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	21	50	42,00	0,1218
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,12	15	40	37,50	0,7950
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100,00	1,54	2,77	2,67	16	30	53,33	1,4239
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,15	15	60	25,00	1,0375
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,25	15	80	18,75	0,7969
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky		2,25	100,00	1,00	2,25	2,17	26	80	32,50	0,7052
Opotřebení:										41,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9238
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7468
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0360
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 661,72
Plná cena: 32 739,08 m ³ * 3 661,72 Kč/m ³	=	119 881 344,02 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 41,9 % /100)	*	0,581
Zámek – věcná hodnota	=	69 651 060,88 Kč
Kulturní památka dle § 24		
Zámek – věcná hodnota	=	69 651 060,88 Kč

D.2.2 Ocenění objektu Předzámčí

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	6,80*6,20	=	42,16
1.NP sever	6,80*6,20	=	42,16
	6,80*26,20	=	178,16
1.NP západ	34,86*9,83+20,60*8,64	=	520,66
2.NP sever	6,80*6,20	=	42,16
	6,80*26,20	=	178,16
2.NP západ	34,86*9,83+4,65*4,45+20,60*8,64	=	541,35
3.NP sever	6,80*6,20	=	42,16

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(výškou podlaží se rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.PP	42,16	4,55	4,55	191,83
1.NP sever	42,16	3,01	4,80	202,37
	178,16	4,80	4,80	855,17
1.NP západ	520,66	4,50	4,50	2 342,97
2.NP sever	42,16	4,04	3,84	161,89
	178,16	3,84	3,84	684,13
2.NP západ	541,35	4,74	4,74	2 566,00
3.NP sever	42,16	4,01	4,01	169,06
Součet	1 586,97			7 173,43

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 173,43 / 1 586,97	= 4,52 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 586,97 / 6	= 264,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(6,80*6,20)*(4,55)	=	191,83 m ³
1.NP sever	(6,80*6,20)*(3,01)	=	126,90 m ³
	(6,80*26,20)*(4,80)	=	855,17 m ³
1.NP západ	(34,86*9,83+20,60*8,64)*(4,50)	=	2 342,96 m ³
2.NP sever	(6,80*6,20)*(4,04)	=	170,33 m ³
	(6,80*26,20)*(3,84)	=	684,13 m ³
2.NP západ	(34,86*9,83+4,65*4,45+20,60*8,64)*(4,74)	=	2 566,00 m ³
3.NP sever	(6,80*6,20)*(4,01)	=	169,06 m ³
Zastřešení sever	(6,80*6,20)*4,20/2	=	88,54 m ³
Zastřešení sever	(6,80*26,20)*3,38/2	=	301,09 m ³
Zastřešení západ	(34,86*9,83+20,60*8,64)*6,36/2	=	1 655,69 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	191,83 m ³
1.NP sever	NP	126,90 m ³
	NP	855,17 m ³
1.NP západ	NP	2 342,96 m ³

2.NP sever	NP	170,33 m ³
	NP	684,13 m ³
2.NP západ	NP	2 566,00 m ³
3.NP sever	NP	169,06 m ³
Zastřešení sever	Z	88,54 m ³
Zastřešení sever	Z	301,09 m ³
Zastřešení západ	Z	1 655,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		9 151,70 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 s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	50
2. Svislé konstrukce	železobetonové vyzdívané, sádkartonové příčky	S	50
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trémové polospalné,	S	80
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trémové polospalné,	S	20
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená hladká ve dvou vrstvách	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda v průčelí ze speciálních glazovaných cihel s vyspárováním, zadní fasáda štuková,	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železné konstrukce s povrchem z měkkého dřeva nebo dlažbou	S	100
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata	neuvažují se	X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	50
14. Povrchy podlah	terazzo, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	50
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	čajová kuchyňka - varná deska, dřez	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchový kouty, vany	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení, VZT, ZTI	S	100
26. Instalační pref. jádra	nevyskytují se	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
3. Stropy	S	8,20	80	1,00	6,56
3. Stropy	S	8,20	20	1,00	1,64
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,00	1,65
14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,00	1,65
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
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	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

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	6,30	100,00	1,00	6,30	6,39	121	200	60,50	3,8660
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	121	150	80,67	6,1390
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	17	150	11,33	0,8622
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,66	121	150	80,67	5,3726
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,66	17	150	11,33	0,1881
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	4,95	101	150	67,33	3,3328
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	1,24	17	150	11,33	0,1405
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74	27	70	38,57	1,0568
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	17	70	24,29	0,1482
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,20	17	80	21,25	1,5300
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	51	60	85,00	2,7625
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	17	50	34,00	1,0676
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,84	17	200	8,50	0,2414
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,85	17	80	21,25	0,8181
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98	51	80	63,75	3,8123
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	17	80	21,25	0,3549
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	51	80	63,75	1,0646
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,97	17	50	34,00	1,6898
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,88	17	50	34,00	1,9992

17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	17	50	34,00	0,1020
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	41	50	82,00	2,7470
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	41	60	68,33	2,2207
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	17	50	34,00	0,1020
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	17	40	42,50	0,9478
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,83	11	30	36,67	0,6711
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,36	11	50	22,00	0,9592
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,46	16	80	20,00	0,8920
Opotřebení:										45,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9450
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7646
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 649,95
Plná cena: 9 218,73 m ³ * 3 649,95 Kč/m ³	=	33 647 903,56 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 45,1 % /100)	*	0,549
Kulturní památka dle § 24	=	
Předzámčí – věcná hodnota		18 472 699,05 Kč

D.2.3 Ocenění objektu Hájenka**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	176,55	=	176,55
2.NP	13,00*6,40	=	83,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	176,55 m ²	3,30 m	582,62
2.NP	83,20 m ²	3,00 m	249,60
Součet	259,75 m²		832,22

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	832,22 / 259,75	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	259,75 / 2	= 129,88 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Základy	(176,55)*1,00*0,5	=	88,28 m ³
1.NP	(176,55)*(3,30)	=	582,62 m ³
2.NP	(10,40*6,40/2)*(3,00)	=	99,84 m ³
	(13,00*6,40-(13,00*2,40/2))*(3,00)	=	202,80 m ³
Zastřešení	((10,40*6,40/2)+(13,00*6,40-(13,00*2,40/2)))*3,60/2	=	181,58 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	88,28 m ³
1.NP	NP	582,62 m ³
2.NP	Z	99,84 m ³
	NP	202,80 m ³
Zastřešení	Z	181,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 155,12 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 s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové s podhledem	P	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, PVC,	S	100
15. Vytápění	ústřední, kotel na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	P	8,40	100	0,46	3,86
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90

9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					91,86
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9186

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 1 950,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9708

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9563

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9186

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3510

Základní cena upravená [Kč/m³]= **3 304,04****Plná cena:** 1 155,12 m³ * 3 304,04 Kč/m³= **3 816 562,68 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 71 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 71 / 100 = 71,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 71,0 % / 100)

* 0,290

Hájenka – věcná hodnota= **1 106 803,18 Kč****D.2.4 Ocenění objektu Hospodářský objekt****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	208,32 m ²	3,10 m	645,79
Součet	208,32 m²		645,79

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 645,79 / 208,32 = 3,10 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 208,32 / 1 = 208,32 m²**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
Základy	(208,32)*1,00*0,2	=	41,66 m ³
1.NP	(208,32)*(3,10)	=	645,79 m ³
Zastřešení	(208,32/2)*(2,47)	=	257,28 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	41,66 m ³
1.NP	NP	645,79 m ³
Zastřešení	Z	257,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		944,73 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 s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 900mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	100
3. Stropy	nad 1.PP klenby, ostatní NP dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrtvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové, dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení, mříže	S	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	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40

3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9820

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 231,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9517

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9774

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9820

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2660

Základní cena upravená [Kč/m³]= **3 902,58****Plná cena:** 944,73 m³ * 3 902,58 Kč/m³= **3 686 884,40 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 81 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 150 = 54,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 54,0 % / 100)

* 0,460

Hospodářský objekt – věcná hodnota= **1 695 966,82 Kč**

D. 3 Věcná hodnota ostatních staveb

D 3.1 Ocenění objektu Zahradní domek

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,35*4,80 =	25,68
		2,80 m
		25,68 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	Základy	(5,35*4,80)*1,00*0,2 = 5,14
NP	1.NP	(5,35*4,80)*(2,80) = 71,90
Z	Zastřešení	(5,35*4,80/2)*(2,80) = 35,95
Obestavěný prostor - celkem:		112,99 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	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
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9310

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9310
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 393,25
Plná cena: 112,99 m ³ * 2 393,25 Kč/m ³	=	270 413,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 80 = 51,3 %
Koeficient opotřebení: (1 - 51,3 % / 100)

* 0,487

Zahradní domek – věcná hodnota= **131 691,29 Kč****D 3.2 PŘÍSLUŠENSTVÍ****Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb**

Hodnota staveb	Kč	91 058 221,00
Procento příslušenství, inženýrské stavby a venkovní úpravy	%	9,50
Věcná hodnota příslušenství	Kč	8 650 530,99
Zaokrouhleně - příslušenství	Kč	8 655 000,00

D 3.3 Výsledky analýzy dat – nákladové ceny staveb celkem**1. Věcná hodnota staveb**

1.1 Zámek	69 651 061,- Kč
1.2 Předzámčí	18 472 699,- Kč
1.3 Hájenska	1 106 803,- Kč
1.4 Hospodářský objekt	1 695 967,- Kč
Mezisoučet	90 926 530,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1 Zahradní domek	131 691,- Kč
2.2 Venkovní úpravy, inženýrské stavby	8 655 000,- Kč
Mezisoučet	8 786 691,- Kč

Stavby celkem	99 713 221,- Kč
Zaokrouhleně	99 710 000,- Kč

D 4. Pozemky

Jedná se o soubor pozemků, které jsou ve funkčním celku – jedná se o pozemky vedené v druhu pozemků jako zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha – zeleň, sportoviště, zahrada a ostatní komunikace. Pozemky se nacházejí na ostrohu na říčkou Rakovec, jsou svažité, vyskytují se na nich vzrostlé trvalé porosty – jedná se o historicky založený park anglického typu. Ostatní pozemky jsou jen mírně svažité, spíše rovina. Pozemky vytvářejí nepravidelný tvar.

Pozemky jsou v tomto ocenění rozděleny do tří skupin:

- pozemky různého druhu ve funkčním celku (**Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada**)
- pozemky parku (zeleň) (**Pozemky ostatní plocha - zeleň**)
- pozemky pozemních komunikací a ploch (**Pozemky ostatní plocha – komunikace**).



D 4.1 Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada

Porovnávací metoda:

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01 - Prodej stavebního pozemku 2 412 m²			
Lokalita:	Nesovice, okres Vyškov			
Popis:	<p><i>Nabízíme k prodeji POSLEDNÍ volný pozemek v projektu stavebních pozemků v Nesovicích. Pozemek se nachází na jedinečném vyvýšeném místě (jižní svah). Díky poloze pozemku budete mít krásný výhled do okolní přírody. Velkorysá výměra pozemku Vám poskytne naprostý klid a soukromí. Pozemek je kompletně zaslátován (s výjimkou plynu) a vede k němu nová asfaltová komunikace. Na ostatních pozemcích již úspěšně probíhá individuální výstavba rodinných domů. Obec Nesovice disponuje dobrou dopravní obsluhností a základní občanskou vybaveností.</i></p> <p>Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena</p>			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,80		
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší		1,02		
poloha pozemku - oceňovaný pozemek má lepší polohu		1,02		
dopravní dostupnost - stejná		1,00		
možnost zastavění poz. - stejné		1,00		
intenzita využití poz. - stejná		1,00		
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek je lepší		1,03		
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		0,90		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
6 150 000	2 412	2 549,75	0,77	1 963,31

Název:	02 - Prodej stavebního pozemku 2 517 m²
Lokalita:	Luleč, okres Vyškov
Popis:	<i>Ráj na zemi, zóna klidu, pohody a navození atmosféry rekreace, necelých 20 minut od Brna, to všechno je Luleč a její chatová oblast Kopaniny, která se nachází v blízkosti monumentálního kostela svatého Martina v okrese Vyškov. V této chatové oblasti Vám nabízíme oplocený pozemek s výhledem na kulturní i přírodní krásy, o výměře 2 517 m², jehož součástí je malá chatka. Pozemek je vhodný na výstavbu jedné, nebo více chat, je zde přípojka elektřiny, zdroj vody nutno vybudovat, kopaná, nebo vrтанá studna (v sousedství obvyklé). Uliční šíře pozemku je cca 22 m, lze tedy při vytvoření příjezdové cesty dělit až na 4 přiměřené pozemky (viz. foto) a vytvořit tak investiční příležitost.</i> Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší	1,02
poloha pozemku - obdobná	1,01
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - stejné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má lepší	1,03
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,90



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
7 525 830	2 517	2 990,00	0,76	2 272,40

Název:	03 - Prodej komerčního pozemku 5 187 m²
Lokalita:	Holubice, okres Vyškov
Popis:	<i>Hledáte výborné místo se skvělou dopravní dostupností, u nájezdu na D1, hlavního tahu E50 Brno - Uherské Hradiště a silnici 430 Brno - Rousínov? Dle aktuálního územního plánu může sloužit k umístování a uskutečňování výrobních činností průmyslových, zemědělských a výrobních služeb, včetně administrativy provozoven, a to převážně v uzavřených areálech s malou frekvencí styku s veřejností. Ke stavbám v silničním ochranném pásmu dálnic Ministerstvo dopravy uplatňuje jednotné podmínky. Do 50 m od osy přilehlého pásu dálnice se nepovolují stavby trvalého charakteru. Inženýrské sítě vedou na hranici pozemku. Kontaktujte nás a naplňte Vaše podnikatelské záměry nebo výhodně investujte.</i> Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší	1,05
poloha pozemku - obdobná	0,95
dopravní dostupnost - obdobná	0,98
možnost zastavění poz. - stejné	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má lepší	1,03
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,90



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
6 000 000	5 187	1 156,74	0,72	832,85

Název:	04 - Prodej stavebního pozemku 2 125 m²
Lokalita:	Dražovice, okres Vyškov
Popis:	<i>K prodeji je exkluzivně nabízen slunný pozemek o výměře 2125 m² v obci Dražovice. Zčásti rovinatá, zčásti mírně svažité parcela obdélníkového tvaru o šíři cca 15,5 m. V obci všechny inženýrské sítě. Slunné místo v klidné části obce s příjemným výhledem do přírody. Dosah města (Rousínov 5 min, Slavkov u Brna 15 min, Brno 30 min, Vyškov 15 min). Dražovice jsou obcí s bohatým kulturně společenským i sportovním životem. V obci se nachází škola, školka, koupaliště, sportovní hřiště, obecní úřad, kostel, pohostinství. Lokalita je vyhledávána zejména pro klid a svoji malebnost. Velmi dobrá dopravní dostupnost do Brna.</i> Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší	1,02
poloha pozemku - obdobná	0,98
dopravní dostupnost - obdobná	0,98
možnost zastavění poz. - stejné	1,00
intenzita využití poz. - obdobné	0,98
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má lepší	1,03
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,90



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
5 312 500	2 125	2 500,00	0,71	1 775,00

Název: 05 - Prodej stavebního pozemku 4 658 m²**Lokalita:** Hodějnice, okres Vyškov

Popis: V zastoupení majitele Vám nabízíme prodej rozsáhlého lukrativního stavebního pozemku o výměře 4658 m², v obci Hodějnice, okr. Vyškov. Pozemek se nachází na okraji obce, je mírně svažité, uliční šíře pozemku je 100 m a je oplocený s příjezdovou cestou. Pozemek je dle nového územního plánu obce součástí plochy k bydlení a ideální pro výstavbu 5-6 rodinných domů. Inženýrské sítě: veřejná kanalizace, veřejný vodovod, elektřina, plynovod v dosahu.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší	1,05
poloha pozemku - obdobná	1,01
dopravní dostupnost - obdobná	0,98
možnost zastavění poz. - obdobné	0,95
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má lepší	1,03
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,90



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
10 690 000	4 658	2 294,98	0,73	1 675,34

Název: 06 - Prodej komerčního pozemku 8 550 m²**Lokalita:** Křižanovice, okres Vyškov

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji oplocený areál se zpevněnou plochou o výměře 8.550 m². Celá plocha je rovná, zpevněná betonovými panely (léty odzkoušeno kamiony 40 tun). Dříve byl objekt užíván jako „pila,.. Příjezd kamionu možný po obecní zpevněné komunikaci. V bezprostřední blízkosti objektu je železnice (100m). Na pozemcích nejsou žádné budovy, pouze torzo staré budovy o ZP 400 m2. Z inženýrských sítí je k dispozici připojení el.energie na stožárovou trafostanici na pozemku, téměř neomezeným příkon. Možné osvětlení většiny zpevněné plochy. V areálu je nádrž na užitkovou spodní vodu. Na ploše lze umístit unimo buňku / mobilní kancelářský kontejner s přívodem elektrické energie, čímž vznikne potřebné zázemí pro firmu.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - obdobný	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - stejná	0,98
možnost zastavění poz. - obdobné	0,98
intenzita využití poz. - obdobná	0,99
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má lepší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
15 600 000	8 550	1 824,56	0,72	1 313,68

Minimální jednotková porovnávací cena	833 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 639 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 272 Kč/m ²
Zaokrouhlená vygenerovaná průměrná jednotková cena	1 600 Kč/m ²

D 4.2 Pozemky druhu ostatní plocha - zeleň

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pozemku 6 282 m²
Lokalita:	Olšany, okres Vyškov
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej pozemku v obci Olšany o celkové výměře 6282 m ² . Jedná se o spojené sousedící pozemky parcelní číslo 600/318 o výměře 3037 m ² a parcelní číslo 600/429 o výměře 3245 m ² . Pozemek je dlouhý přes 200 metrů a v nejužším místě je široký 28 metrů. Krajem pozemku protéká potůček a z jedné strany sousedí bezprostředně ze stavebními pozemky, z boku pak s bývalou farmou Bolka Polívky a se zadní strany pak s krásným vzrostlým lesem. Pozemek je z části zatrávněný a z části jsou na něm nižší i vyšší náletové dřeviny, především olše a osiky. Kolem potůčku jsou pak vzrostlé olše. Na pozemku se nachází stará kopaná studna a je zde uzamykatelná maringotka s kamny určená především pro uložení nářadí. Je zde vysázeno také několik ovocných stromů (švestky). Sítě v dosahu. Vhodné jako investice. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,02
dopravní dostupnost - obdobná	0,98
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 663 568	6 282	424,00	0,80	339,20

Název: Prodej zahrady 2 477 m²

Lokalita:	Bohdalice-Pavlovice - Pavlovice, okres Vyškov
Popis:	Exkluzivně nabízíme pozemek o velikosti 2477 m ² v obci Bohdalice-Pavlovice, část obce Pavlovice. I když je část pozemku v územním plánu jako stavební, nabízíme ho za cenu zahrady. Na okraji pozemku stojí sloupy vysokého napětí a v případě, že kupující bude chtít na tomto pozemku stavět musí nechat elektrické vedení přeložit do země. Šíře pozemku je cca 13,5 m. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - obdobná	0,99
poloha pozemku - obdobná	0,98
dopravní dostupnost - obdobná	0,98
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	0,98
vybavenost pozemku - obdobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 590 000	2 477	641,91	0,71	455,76

Název: Prodej pole 1 091 m²

Lokalita:	Kozlany, okres Vyškov
Popis:	Nabízíme k prodeji zajímavý pozemek v k. ú. Kozlany u Vyškova, okres Vyškov. Jedná se o pozemek vedený jako orná půda, je situován v blízkosti zastavěného území, jedná se o parcelu č. 3953 o výměře 1091 m ² . Pozemek leží při jihovýchodním okraji obce Kozlany a je pod pachtovní smlouvou. Prohlídky nejsou pořádaný, ale na požádání Vám zašleme GPS souřadnice.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - obdobná	0,99
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	0,98
možnost zastavění poz. - obdobná	0,95
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
351 500	1 091	322,18	0,70	225,53

Název: Prodej pozemku 917 m²**Lokalita:** Holubice, okres Vyškov

Popis: Exkluzivně nabízíme na prodej pozemek, který je v současné době vedený dle katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Pozemek se nachází v obci Holubice, má celkovou výměru 917 m² a polohou je v těsné blízkosti plánované výstavby rodinných domů. Uliční šíře parcely je 11,5 m, k pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Vhodné jako investice. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - obdobná	0,95
poloha pozemku - obdobná	0,95
dopravní dostupnost - obdobná	0,95
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	0,98
vybavenost pozemku - obdobná	0,98
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 146 250	917	1 250,00	0,63	787,50

Název: Prodej zahrady 940 m²**Lokalita:** Trnečkova, Rousínov

Popis: Se souhlasem majitele výhradně nabízíme zahradu na okraji města Rousínov v blízkosti sjezdu z dálnice D1 a příjezdu po ulici Trnečkova o celkové výměře 940 m², z části přístupná po asfaltové cestě a z části (posledních cca 30 metrů) již po nezpevněné polní cestě z jedné strany a ohraničené malebným protikajícím potokem Rakovec z druhé strany. Jedná se o rovinatou zahradu obdélníkového tvaru o rozměrech o délce přes cca 120 m a o šířce mezi cca 6 až 9 m. Zahrada se nachází dle územního plánu v ploše pro rekreaci v zahrádkářské kolonii. Z pozemku s několika vzrostlými ovocnými stromy jako jsou jabloně, švestky, durancie a keříkový rybíz je nádherný výhled na okolní krajinu. Pozemek je v současné době bez připojení na IS. Zahradu je možné připojit na IS (vodu i elektřinu) ze vzdálenosti cca 35 metrů. Obecní vodovod, kanalizace ani jímka nejsou. Pro zdroj vody je na zahradě možno zbudovat studnu (vrt) či retenční nádrž. Pro kanalizaci je na zahradě možnost zbudovat septik. Pozemek je vhodný ke sklizni ovoce, k pěstování různých plodin a bylin, případně ke spásání trávy hospodářských mazlíčků, vzhledem k velmi dobré bonitě pozemku, případně ho lze využít pro umístění mobilheimu. Pozemek, díky své poloze v klidné lokalitě je vhodný především pro zahrádkářství, rekreaci, relaxaci a podobně.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	0,95
dopravní dostupnost - obdobná	0,95
možnost zastavění poz. - obdobná	0,98
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	0,98
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------------------	---------------------------------------

940 000	940	1 000,00	0,66	660,00
---------	-----	----------	------	---------------

Název:	Prodej pozemku 261 m²
Lokalita:	Antonína Zápotockého, Vyškov - Pazderna
Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek p.č. 4963 (66m ²) a p.č. 1184/5 (195m ²) v katastrálním území Dědice u Vyškova (slepá větev ulice Antonína Zápotockého). Jedná se o pozemky po bývalém plynárenském zařízení. Nabízené pozemky jsou nezastavěné a v plném rozsahu zatravněné. Přístup k pozemku je po veřejně přístupné komunikaci ve vlastnictví Města. Pozemek p.č. 1184/3 bude v době prodeje již ve vlastnictví Města Vyškov. Na pozemcích se nachází odpojené plynovody, za které nepožadujeme žádnou náhradu. Odpojené potrubí je bez plynu, proto nehrozí žádné nebezpečí. Cena pozemků je stanovena na základě znaleckého posudku. Ke kupní ceně budou připočteny náklady spojené s prodejem a následným převodem nemovitosti. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - oceňovaný je větší	1,02
poloha pozemku - obdobná	0,98
dopravní dostupnost - obdobná	0,95
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	0,95
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
281 880	261	1 080,00	0,69	745,20

Minimální jednotková porovnávací cena	226 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	536 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	788 Kč/m ²
Zaokrouhlená vygenerovaná průměrná jednotková cena	500 Kč/m ²

D 4.3 Pozemky druhu ostatní plocha - komunikace

Jedná se o jeden pozemek parc. č. 72/4, k.ú. Račice. S těmito pozemky se dle našich odborných zkušeností málo obchoduje a dle našeho úsudku a zkušeností navrhuje jednotkovou cenu 700,00 Kč/m².

D 4.4 Ocenění pozemků

Jedná se o ocenění pozemků, které jsou zapsány v nemovitostním portfoliu na LV č.1160, k.ú. Račice, obec Račice – Pístovice.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1	2 574	1 600,00	4 118 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 2	509	1 600,00	814 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 3	186	1 600,00	297 600
zastavěná plocha a nádvoří	st. 4	234	1 600,00	374 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 190/1	1 512	1 600,00	2 419 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 190/3	1 457	1 600,00	2 331 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 191	169	1 600,00	270 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 290	472	1 600,00	755 200
ostatní plocha	64/2	3 829	1 600,00	6 126 400
ostatní plocha	64/3	4 235	1 600,00	6 776 000
zahrada	70	1 732	1 600,00	2 771 200
zahrada	71	521	1 600,00	833 600
ostatní plocha	72/1	22 894	500,00	11 447 000
ostatní plocha	72/2	2 152	500,00	1 076 000
ostatní plocha	72/3	10 053	500,00	5 026 500
ostatní plocha – ost.komunikace	72/4	2 892	700,00	2 024 400
Celková výměra pozemků		55 421		47 461 900
Zaokrouhleno				47 400 000 Kč

REKAPITULACE – Přístup nákladový (stavby a pozemky)

Věcná hodnota	
Zámek	69 651 060,88 Kč
Předzámčí	18 472 699,05 Kč
Hájenka	1 106 803,00 Kč
Hospodářský objekt	1 695 967,00 Kč
Objekty celkem	90 926 530,00 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb	
Zahradní domek	131 691,00 Kč
Příslušenství	8 655 000,00 Kč
Ostatní stavby celkem	8 786 691,00 Kč
Věcná hodnota staveb	99 710 000,00 Kč
Pozemky	47 400 000,00 Kč
Věcná hodnota celkem:	147 110 000,00 Kč
Zaokrouhleně	147 110 000,00 Kč

D 5. Výsledky analýzy dat – Přístup nákladový :

Na základě provedeného výpočtu Metodou nákladovou (Přístup nákladový) jsme dospěli k názoru, že hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., k.ú. Račice, vše včetně všech součástí a příslušenství činí

Celkem	147 110 000,00 Kč
Zaokrouhleně	147 000 000 ,00 Kč

Elektronická verze

D.6 Ocenění Přístupem výnosovým

Výnosová hodnota nemovitých věcí je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Výnosovou hodnotu nemovitých věcí rozumíme zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku. S vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je možno pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty použít vztah pro věčnou rentu. Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem, přiměřeně inflaci. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z majetku je tedy pouze „čisté nájemné“ bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, jako např. za teplo a ohřev vody, vodné a stočné, elektrickou energii, daň z nemovitých věcí, odpisy, pojištění staveb, opravy, náklady na správu apod.

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu (viz níže). Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

Příjem z nemovité věci je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovité věci včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti. U bytů s regulovaným nájemným se počítá jen s nájemným, nikoliv se službami.

Při odhadu nemovité věci nelze příjmy počítat ze zisku závodu, v nemovité věci umístěného, pak by se jednalo o ocenění závodu, nikoliv nemovité věci. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se pokud možno dokladují nájemními smlouvami. V posudku se uvedou jednotlivě výměry všech pronajímatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovité věci, tzn. pozemku plus stavby. Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

(věčná renta, prostá výnosová hodnota; předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci) :

$$C_v = \frac{z}{u} \cdot 100\%$$

resp. pro setinnou úrokovou míru

$$C_v = \frac{z}{i}$$

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

$$C_v = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$$

Výnosová hodnota

Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovité věci. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Označuje se C_v .

Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_v vypočte podle vzorce

zisk z nájmu nemovité věci za rok

$C_V = \text{—————} \times 100 \%$
úroková míra v % za rok

V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“ – § 2 odst. 5:

(b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Hrubý výnos z nájemného: peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu.

Náklady spojené s pronajímáním nemovité věci - náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovité věci. Jsou to zejména (podrobněji viz dále):

- daň z nemovitých věcí,
- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
- náklady na opravy a údržbu,
- správa nemovité věci,
- amortizace (odpisy).

Čistý výnos z nájemného: hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovité věci. Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 526/1992 Sb., o cenách, by se jednalo o zisk.

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

Předmětem daně z nemovitých věcí (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí) jsou všechny pozemky na území České republiky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí, vyjma určených pozemků (viz § 2 odst. 2 zákona) a stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí (ev. mají obdobný charakter), kromě vyjmenovaných v zákoně (viz § 7 odst. 2 a 3). Zásadně je poplatníkem vlastník pozemku a vlastník stavby, na jejich místě jim však může být nájemce či jiný subjekt; je třeba opět podrobně zkoumat nájemní smlouvy.

Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným nákladem na dosažení výnosů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám.

Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Zejména pokud by se jednalo o zjištění obvyklé ceny jako informaci pro kupujícího, bylo by samozřejmě na místě ověřit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby ev. nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Opravy a údržba

Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO ap.). Zpravidla používáme náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, údržba je zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné, které podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpočtu opotřebení). Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných **budoucích** čistých výnosů), takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu; u velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.

Správa nemovité věci

Náklady na správu nemovité věci jsou rovněž nákladem, nutným pro dosažení výnosů.

Je nutno například provádět:

- sjednávání nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky,
- prohlídky nemovitých věcí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy,
- jednání s úřady, pojišťovnou ap.,
- vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně.

Pokud tuto činnost provádí vlastník, je třeba jeho náklady vyčíslit, například:

- jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady); u nemovitých věcí závodů může takovou činnost zabezpečovat převážně referent správy základních fondů, smlouvy sjednává právní oddělení apod.,

- nebo procentem z vybraného nájemného příp. fixními částkami, jež si obvykle za takovou činnost v místě účtují organizace provádějící správu nemovitých věcí. Jako orientační vodítko lze brát u bytů okolo 5 %, u nebytových prostorů 10 % z vybraného nájemného.

Amortizace – neužije se v tomto posudku (nejedná se o nákladovou položku).

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.

Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodečítá však jako náklady na dosažení výnosů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbou danou předpisem. Například u nemovitých věcí v současné době je doba odepisování 50 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, od nikoho nic nedostává, jen má úlevu na dani.

Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velikou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobné – obdobně opotřebené – nemovité věci nebo celkovou opravou, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírá.

Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování) platí pro výši nutné roční úložky X vztah pro střadatele (viz výše):

$$X = \frac{C * i}{q^n - 1}$$

X ... částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její opětovné pořízení,

C ... časovou cenu stavby (nákladová - reprodukční - cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřebení); při zkoumání podnikatelského záměru na koupi nemovité věci můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu ap.,

i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech); vzhledem k tomu, že se jedná o kapitál postupně vkládaný do banky, je zde třeba uvažovat nikoliv s nominální, ale s reálnou úrokovou mírou,

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

n ... dobu dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy.

Zdroj: BRADÁČ, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2016

Kapitalizační míra

Pro ilustraci uvádíme např. i používanou míru kapitalizace pro daňové účely dle zák.č 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění, kde používané kapitalizační míry pro výnosové ocenění jednotlivých typů nemovitých věcí jsou uvedeny v příloze č. 22 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Tato vyhlášková kapitalizační míra v sobě zahrnuje i rizika spojená s typem objektu a lze konstatovat, že odpovídá reálným veličinám, které lze v nemovitostních obchodech nacházet..

Číslo polož.	Typ stavby*		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E, F, G	Nemovitě věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovitě věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovitě věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovitě věci pro administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovitě věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovitě věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovitě věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovitě věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K, L	Nemovitě věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovitě věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovitě věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-
15	-	-	Rodinné domy	4,5	
16	-	-	Ostatní nemovitě věci neuvedené	8	
17	-	-	Majetková práva, není-li dále uvedeno jinak	10	
18	-	-	Pozemky nezastavěné, které nejsou v jednotném funkčním celku, zatížené věcným břemenem	10	

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši 6,50% - 8,00% pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- díky kvalitně prováděnému marketingu není u nemovitých věcí v majetkovém portfoliu koncernu e-Finance, a.s. zvýšená rizikovitost pronajmutelnosti,
- jedná o nemovitost postavenou v příjemném prostředí s vysokým standardem vybavení,
- požádáno o vydání stavebního povolení na další stavební úpravy (*rekonstrukce a modernizace*) zámku a celého areálu,
- výchozí místo pro turistiku/ cykloturistiku v Chráněné krajinné oblasti Moravský Kras,
- nemovitost se nachází na kopci (na ostrohu nad Račickým potokem, je viditelná ze všech světových stran, nad obcí Račice – Pístovice, v malebném prostředí mezi Dražanskou vrchovinou a Moravským krasem.

Zámek je cílen především pro ubytování individuálních a skupin turistů cyklistům (vede zde přímo kolem zámku cyklotrasa podporovaná EU), dále turistům navštěvujícím historické památky a v neposlední řadě dále firemním zákazníkům pořádajícím firemní akce a kongresy (těmto zákazníkům lze nabídnout např. i krbový sál v rámci zámku) a privátním zákazníkům, pořádajícím rodinné oslavy a svatby.

Celkový stav majetku je v dobrém stavu, není však využit celý jeho potenciál, neboť se jedná o otevření části Zámku pro letní sezónu 2020 - Letní škola pro rodiny s dětmi. Zámek čekají náročné stavební úpravy (*rekonstrukce a modernizace*).

Objednatel posudku byla předložena Ekonomická analýza celého areálu. Zámek je v provozu od loňského roku, a to od 12.06.2020. Objekt Předzámčí je od objektu Zámku oddělen dvěma na sebe navazujícími nádvořími a je v provozu již od roku 2017.

Zámek poskytuje ubytování v turistických pokojích pro 2, 3, 4 až 5 osob. V hlavní budově zámku je 19 apartmánů se základním, ale zcela novým vybavením, které umožňují pobyt až 68 hostům přímo v hlavní budově zámku. V každém apartmánu jsou skříně a postele z masivního buku s komfortními matracemi, věšáky na oděvy, lednička s mrazicí přihrádkou. Jeden dvoulůžkový, 4 třílůžkové, 11 čtyřlůžkových a dva pětílůžkové pokoje. Všem hostům jsou pak k dispozici koupelny a toalety na všech třech podlažích (sociální zařízení jsou zatím společná, na pokojích jsou převážně umývadla se studenou vodou). Další umývadla se studenou vodou jsou k dispozici v klubovnách a společenských místnostech, kterých je v současnosti přístupno celkem 5.

Hosté všech těchto pokojů mohou využívat sdílenou kuchyni v 1.NP a k tomu uzamykatelné boxy na potraviny, resp. lednice na pokojích.



zdroj: objednatel

Doplňkové služby – grilování na zámeckém nádvoří – zapůjčení grilu, občerstvení na nádvoří , úschovna kol je zdarma. Magnetem pro návštěvníky ubytovacího zařízení je prohlídka zámku. Po dobu letních prázdnin a v září je na zámku připraven malý prohlídkový okruh pro veřejnost. *Vzhledem k tomu, že v zámku se od roku 1938 postupně vystřídali jako uživatelé Generální štáb Československé armády, oděvní podnik OP Prostějov a základní škola, odborné učiliště a dětský domov, nelze očekávat muzejní výstavu obrazů a mobiliáře jako na státních zámcích.*

Návštěvníci se mohou těšit na směsici starého a nového se všemi klady a zápory, které přineslo užívání zámku v uplynulých devíti dekadách tedy, jak to vypadá v tradičních prostorách historické kulturní památky, když se na nich podepíší netradiční způsoby jejího využití ve 20. a 21. století.



zdroj: objednatel

Ubytování v Předzámčí je zabezpečeno kapacitou 35 osob.



zdroj: objednatel

V Předzámčí jsou apartmány až pro 8 osob (tři ložnice), dvoulůžkové pokoje s vlastním sociálním zařízením, a pokoje pro 2 až 4 osoby se společným sociálním zařízením. Hosté všech těchto pokojů mohou využívat sdílené kuchyňky.

Apartment se dvěma pokoji a kuchyňským koutem poslouží až čtyřem hostům. Pro skupinky se pak nabízí dva apartmány se třemi pokoji. Jeden z těchto apartmánů pojme až 7 a druhý až 8 hostů. Zajímavostí apartmánu pro 7 osob je romantický dvoulůžkový pokoj v baště u zámecké brány s výhledem na svah zámeckého parku. Každý z obou posledně uvedených apartmánů disponuje koupelnou se dvěma sprchovými kouty, dvěma WC a až třemi umývadly a prostornou kuchyní.

Kalkulace výnosů

Kalkulace výnosů z nabídky ubytovacích kapacit je rozdělena podle výše a druhu očekávané poptávky na míru využití ubytovacích kapacit a tomu příslušnou jednotkovou cenu v mimo sezóně (předpokládaná obsazenost 45-50%, z hlediska principu opatrnosti volíme obsazenost ve výši 45%) a v hlavní sezóně (předpokládaná obsazenost 80-95%, z hlediska principu opatrnosti volíme obsazenost ve výši 80%).

1. Výnosy z ubytování na Zámku:

kdy se uvažuje s jednotkovou cenou za jeden apartmán/noc, a to následovně:

MÍSTNOST	DOČASNÁ UBYTOVNA ZÁMEK RAČICE			Cena/noc
	DOUBLE BED (1800x2100mm) [ks]	SINGLE BED (900x2100mm) [ks]	MAX. POČET OSOB	
303	1	2	4	1 250 Kč
304	1	1	3	1 250 Kč
305	1	1	3	1 250 Kč
310	1	2	4	1 250 Kč
311	1	2	4	1 250 Kč
321	1	3	5	1 300 Kč
322		2	2	1 000 Kč
323	1	1	3	1 250 Kč
326	1	2	4	1 250 Kč
328	1	2	4	1 250 Kč

330	1	2	4	1 250 Kč
331	1	2	4	1 250 Kč
333	1	2	4	1 250 Kč
334	1	2	4	1 250 Kč
336	1	1	3	1 250 Kč
337	1	2	4	1 250 Kč
204	1	2	4	1 250 Kč
205	1	1	3	1 250 Kč
206	0	2	2	1 000 Kč
CELKEM	17	34	68	23 300 Kč

Počet dní, pro které platí jedna ze 2 hladin průměrné míry využití kapacit a jednotkové ceny, byly stanoveny vstupy do reálného počtu :

- vedlejší sezóna (mimosezóna) 8 měsíců, což se rovná 240 dní a
- hlavní sezóna, která trvá 4 měsíce v létě (období červen až září), což se rovná 124 dní.

2. Výnosy z ubytování Předzámčí:

V rámci ocenění vycházíme z provozu ubytování, kde je pronajímáno celkem 9 apartmánů, kdy je uvažováno s jednotkovou cenou za jeden apartmán/noc, a to:

DOČASNÁ UBYTOVNA ZÁMEK RAČICE				
MÍSTNOST Apartmán/ pokoj	DOUBLE BED (1800x2100mm) [ks]	SINGLE BED (900x2100mm) [ks]	MAX. POČET OSOB	Cena/noc
A1			8	2 450 Kč
A2			4	1 725 Kč
A3			8	2 450 Kč
P1			2	1 200 Kč
P2			2	1 200 Kč
P3			2	1 200 Kč
B1			4	1 150 Kč
B2			2	800 Kč
B3			3	800 Kč
CELKEM	0	0	35	12 975 Kč

Počet dní, pro které platí jedna ze 2 hladin průměrné míry využití kapacit a jednotkové ceny, byly stanoveny vstupy do reálného počtu :

- vedlejší sezóna (mimosezóna) 8 měsíců, což se rovná 240 dní (obsazenost 45%) a
- hlavní sezóna, která trvá 4 měsíce v létě (období červen až vč.září), což se rovná 124 dní. (obsazenost 80%).

3. Výnosy ze vstupného do Zámku:

V rámci ocenění vycházíme z provozu prohlídkového okruhu, z pronájmů nádvoří (svatby, filmaři apod.) a z poplatků za parkování (za měsíc), a to:

3.	Provozní prostory	Zámek - prohlídkový okruh	37 500 Kč
4.	Ostatní prostory	Pronájem nádvoří, svatby, filmaři	30 000 Kč
5.	Ostatní prostory	Parkování 17.00 - 10.00hod.	21 417 Kč
6.	Ostatní prostory	Parkování 10.00 – 17.00hod	37 750 Kč

4. OCENĚNÍ**4.1 Ocenění v sezóně v období červen až září (4 měsíce v roce) :**

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů v období červen až září

Č.	Plocha - účel	Název	[Kč/měsíc]	[Kč/4.měsíce]	Míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Zámek	233 000	2 796 000	6,50
2.	Obytné prostory	Předzámčí	129 750	1 557 000	6,50
3.	Provozní prostory	Zámek - prohlídkový okruh	37 500	450 000	7,00
4.	Ostatní prostory	Pronájmy nádvoří, svatby, filmaři	30 000	360 000	7,00
5.	Ostatní prostory	Parkování 17.00 - 10.00hod.	21 417	257 000	8,00
6.	Ostatní prostory	Parkování 10.00 – 17.00hod	37 750	453 000	8,00
				5 873 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	--
Reprodukční cena	RC	Kč	161 604 438
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	5 873 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	4 698 413
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	9 592
Pojištění		Kč/rok	28 032
Opravy a údržba		Kč/rok	25 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	103 540
Ostatní náklady		Kč/rok	220 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	386 164
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	4 312 249
Míra kapitalizace		%	6,76
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (Kč)	Cv	Kč	63 885 170
Zaokrouhleně (Kč)		Kč	63 885 000

4.2 Ocenění v sezóně v období říjen až květen (8 měsíců v roce) :**Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů**

Č.	Plocha - účel	Podlaží	[Kč/měsíc]	[Kč/8. měsíců]	Míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Zámek	466 000	5 592 000	6,50
2.	Obytné prostory	Předzámčí	259 500	3 114 000	6,50
				8 706 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	161 604 438
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	8 706 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	50 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	4 353 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	19 185
Pojištění		Kč/rok	56 066
Opravy a údržba		Kč/rok	25 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	78 976
Ostatní náklady		Kč/rok	122 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	301 227
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	4 051 773
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	62 334 969
Zaokrouhleně		Kč	62 335 000

Ocenění v sezóně v období červen až září – 4 měsíce v roce	63 885 000
Ocenění v sezóně v období říjen až květen – 8 měsíců v roce	62 335 000
Celkem za rok (Kč)	126 220 000
Zaokrouhleno (Kč)	126 200 000

D 5. Výsledky analýzy dat – Přístup výnosový :

Na základě provedeného výpočtu Metodou výnosovou (Přístup výnosový) jsme dospěli k názoru, že hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., k.ú. Račice, vše včetně všech součástí a příslušenství činí

Celkem	126 200 000,00 Kč
---------------	--------------------------

D 6. Ocenění Přístupem porovnávacím

Pro ocenění daných nemovitých věcí bude použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče., DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj. Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota. Protože však není k dispozici dostatečný počet (větší než 15) co nejpodobnějších nemovitých věcí (staveb) a tak podrobně definovaných majetků, jak předpokládá tato metoda, bude porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, je porovnávací způsob ocenění takový, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obvyklé hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z toho vyplývá důležité kritérium:

cena (jednotková cena) odhadované nemovité věci nemůže být vyšší než cena (jednotková cena) stejné nemovité věci inzerované k prodeji.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografie, například z internetu, je-li dostupná).

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerce a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem 0,90 až 0,60 (\pm). Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, podlažnost a údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní). U cen nabídkových, nabídkových cen upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna maximální, minimální a průměrná, je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Podkladem pro zpracování obvyklé ceny předmětného majetku byly použity zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kanceláří inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a další.

Výťah z Makroekonomické predikce České republiky, duben 2021

V roce 2021 očekáváme oživení globální ekonomické aktivity. Růstové vyhlídky se v posledních několika měsících poměrně výrazně zlepšily, a to díky postupujícímu očkování proti COVID-19 a dalším fiskálním stimulům v některých zemích, zejména ve Spojených státech amerických. Dostupná data také naznačují, že se některé ekonomiky s restriktivními protiepidemickými opatřeními vyrovnávají lépe než během první vlny pandemie. Výhled přesto zůstává zatížen značnými negativními riziky. Kritickým faktorem bude rychlost a efektivnost očkovacího procesu a účinnost vakcín proti novým mutacím koronaviru. Během 4. čtvrtletí 2020 prokázala česká ekonomika značnou odolnost vůči nepříznivé epidemické situaci. Reálný hrubý domácí produkt očištěný o sezónní a kalendářní vlivy mezičtvrtletně vzrostl o 0,6 % a jeho meziroční pokles se zmírnil z 5,1 % ve 3. čtvrtletí na 4,8 % ve 4. čtvrtletí. Za celý rok 2020 se nicméně ekonomika propadla o 5,6 %, což byl největší pokles v historii samostatné České republiky. Na straně užití k meziročnímu růstu ve 4. čtvrtletí nejvýrazněji přispěl (3,3 p. b.) výsledek zahraničního obchodu, tažený růstem produkce v exportním průmyslu, především pak v automobilovém. K rekordním přebytkům obchodní bilance

napomohla i velmi slabá investiční aktivita tuzemských firem, opětovný útlum spotřeby domácností a stále ještě nízká cena ropy. V rámci domácí poptávky se výrazně prohloubil meziroční pokles spotřeby domácností, a to na 8,1 %. Na vině bylo jak uzavření značné části obchodů a provozoven služeb, tak i přetrvávající vysoká míra úspor z důvodu zvýšené nejistoty ohledně dalšího vývoje. Spotřeba sektoru vládních institucí, zahrnující zvýšené výdaje nejen ve zdravotnictví, ale i některých vládních protikrizových programů vůči podnikatelskému sektoru, byla s nárůstem o 6,8 % jedinou rostoucí složkou domácího užití. Investice do fixního kapitálu se propadly o 12,7 %, přičemž k poklesu došlo ve všech hlavních kategoriích. Nejvýznamnější bylo snížení investic do strojů a zařízení. Ze sektorového hlediska pád brzdily rostoucí veřejné investice. V makroekonomické predikci pracujeme se scénářem, že k významnějšímu uvolnění současných restrikcí dojde ke konci 2. čtvrtletí 2021. K udržitelnému zlepšení epidemické situace však povede pouze vakcinace obyvatel. Ekonomická aktivita by tak měla od 3. čtvrtletí výrazněji oživovat a postupně kompenzovat předchozí šok do agregátní poptávky i nabídky. Očekávaný nárůst ekonomického výkonu na 3,1 % v letošním roce by měl být tažen tvorbou hrubého fixního kapitálu, obnovením zásob a spotřebou sektoru vládních institucí. Díky oživení v zahraničí by mělo pozitivně působit i saldo zahraničního obchodu. Naopak spotřeba domácností by měla víceméně stagnovat. Hospodářský růst by v roce 2022 mohl především díky oživení soukromé spotřeby zrychlit na 3,7 %.

Od 4. čtvrtletí 2020 meziroční růst spotřebitelských cen viditelně zpomalil a vrátil se pod horní 3% hranici tolerančního pásma inflačního cíle České národní banky. Propad spotřebitelské poptávky působí protiinflačně, frikce na nabídkové straně ekonomiky ale mají opačný efekt. V horní polovině tolerančního pásma inflačního cíle by se meziroční inflace měla pohybovat i nadále. Pro rok 2021 očekáváme průměrnou míru inflace ve výši 2,5 %, přičemž za zvýšením prognózy stojí převážně vyšší ceny ropy a potravin. V roce 2022 by při absenci podstatnějších proinflačních faktorů – s výjimkou oživení spotřeby domácností – mohla míra inflace zvolnit na 2,3 %. Vývoj na trhu práce je do značné míry ovlivněn fiskálními stimulačními opatřeními. Nezaměstnanost se tak i přes určitý nárůst pohybuje na podstatně nižší úrovni, než by odpovídalo současné cyklické pozici české ekonomiky. Míra nezaměstnanosti podle Výběrového šetření pracovních sil by se v důsledku zpožděných efektů hospodářského propadu měla v roce 2021 zvýšit na 3,6 %. V roce 2022 by mohla nepatrně vzrůst na 3,7 %, když proti sobě bude působit ekonomické oživení a předpokládané ukončení vládních opatření udržujících vysokou zaměstnanost ke konci letošního roku. Nepříznivá ekonomická situace vedla ke zvýšení přebytku běžného účtu platební bilance, když snížená ziskovost podniků pod zahraniční kontrolou zlepšila schodek prvotních důchodů. Obchodní bilance v 2. pololetí 2020 těžila z růstu vývozu automobilů, poklesu importu investičního zboží a z nízké ceny ropy. Většina z těchto faktorů má však dočasný charakter. Proto by se měl přebytek běžného účtu z rekordních 3,6 % HDP v roce 2020 postupně snižovat na 1,3 % HDP v roce 2021 a na 0,5 % HDP v roce 2022. Deficitní hospodaření veřejných financí v roce 2020 ve výši 6,2 % HDP bylo velkou měrou ovlivněno epidemií koronaviru. Hluboký propad ekonomické aktivity s sebou nesl pokles příjmů při zvýšených výdajích vynaložených k potlačení šíření epidemie a zmírnění jejích sociálních a ekonomických dopadů. Pokračující epidemie se odrazí i v letošním saldu, které očekáváme meziročně hlubší o 2,6 p. b. Zadlužení veřejných financí pak pravděpodobně vzroste z 38,1 % HDP v roce 2020 na 44,8 % HDP ke konci roku 2021. Naopak v roce 2022 by se již efekty epidemie měly projevovat minimálně. Se započatou konsolidací odhadujeme v příštím roce schodek pod 6 % HDP a dluh přes 48 % HDP.

Oddíl 3.2 Ceny

Meziroční růst spotřebitelských cen v únoru 2021 činil 2,1 % (proti 1,5 %). K odchylce predikce přispěl nečekaně rychlý růst cen v oddíle potraviny a nealkoholické nápoje. Jejich lednové zvýšení o 3,1 % meziměsíčně bylo nejvyšší od listopadu 2007. Z hlediska oddílů spotřebního koše k únorové meziroční inflaci nejvíce přispěl oddíl alkoholické nápoje, tabák (příspěvek 0,9 p. b.), ve kterém bylo zdražení tabákových výrobků podpořeno zvýšením spotřební daně. Na meziroční inflaci se podílely výhradně tržní faktory, administrativní opatření vykazala nulový příspěvek. Příspěvek regulovaných cen (0,1 p. b.) byl totiž vykompenzován příspěvkem změn nepřímých daní (-0,1 p. b.), v němž se odráželo snížení daně z přidané hodnoty a spotřební daně z motorové nafty a dále zvýšení spotřební daně z tabákových výrobků. Výše uvedená odchylka skutečné a predikované inflace v únoru s ohledem na globální vývoj cen potravinářských komodit patrně není přechodným jevem, a je tak jedním z důvodů ke zvýšení predikce průměrné míry inflace v letošním roce. Ve východiscích makroekonomické predikce určujících cenový vývoj došlo k výraznému nárůstu předpokládané ceny ropy (viz kapitolu 1.2), což je dalším faktorem úpravy predikce letošní inflace. Ze změn ekonomických veličin mimo východiska predikce má pro změnu prognózy inflace význam především odlišný pohled na reálnou spotřebu domácností, která by letos měla prakticky stagnovat (viz kapitolu 3.1). Inflace by se měla v roce 2021 ve srovnání s předchozím rokem snížit. Administrativní opatření přispějí k průměrné míře inflace pravděpodobně jen v rozsahu 0,2 p. b. (beze změny). Jelikož by regulované ceny měly téměř stagnovat, odráží tento příspěvek změny nepřímých daní, kde se projeví další zvýšení spotřební daně z tabákových výrobků. Letos by tedy inflace měla být určena především tržními faktory. Mezi nimi ovšem budou s výjimkou výrazného růstu ceny ropy chybět podstatnější proinflační činitele. Stagnující spotřeba domácností a přetrvávající záporná produkční mezera neindukují poptávkové inflační tlaky. Na zpomalení inflace by měl tlačit pokles jednotkových nákladů práce. Inflaci by mělo mírně tlumit i posilování české koruny k oběma hlavním světovým měnám.

Meziroční inflace bude v roce 2021 pravděpodobně kolísat v horní polovině tolerančního pásma inflačního cíle ČNB. Očekáváme, že průměrná míra inflace v roce 2021 zpomalí na 2,5 % (proti 1,9 %). I v roce 2022 by měly chybět podstatnější proinflační faktory, jedinou výjimku by mělo představovat značné oživení spotřeby domácností. Na snížení inflace by měl nadále tlačit pokles jednotkových nákladů práce. Slabě protiinflačně by mohlo působit i posilování české koruny k oběma hlavním světovým měnám. Inflaci by neměla výrazně ovlivňovat cena ropy ani pozice ekonomiky v hospodářském cyklu. Patrný by ovšem měl být růst regulovaných cen. V rámci změn nepřímých daní počítáme s dalším, byť ve srovnání s letošním rokem mírnějším, zvýšením spotřební daně z tabákových výrobků. V souladu s výše uvedeným očekáváme, že průměrná míra inflace v roce 2022 dosáhne 2,3 %. Rizika predikce inflace hodnotíme jako vychýlená směrem nahoru, a to zejména z důvodu globálního růstu cen komodit (viz kapitolu 1.2). Ve 4. čtvrtletí 2020 se deflátor HDP zvýšil o 4,8 % (proti 4,2 %), a to při růstu deflátoru hrubých domácích výdajů o 3,6 % (proti 2,9 %) a zlepšení směnných relací o 2,0 % (v souladu s odhadem). Vývoj deflátoru hrubých domácích výdajů odrážel růst deflátorů všech složek domácí poptávky. V roce 2021 by se měl deflátor HDP zvýšit o 1,8 % (proti 1,5 %). Výrazný pokles dynamiky proti roku 2020 bude přibližně ze dvou třetin dán horším vývojem směnných relací, v rámci domácí poptávky bude hlavním faktorem zpomalení růstu deflátorů spotřeby domácností a sektoru vládních institucí. V roce 2022 by se růst deflátoru HDP mohl mírně zpomalit na 1,7 %, přičemž pomalejší růst deflátoru spotřeby vládních institucí by měl být přibližně vykompenzován nižším záporným příspěvkem směnných relací. Situaci přehledně zachycuje graf 3.2.5. Na očekávaný vývoj cen vývozu i dovozu bude mít v roce 2021 vliv silný nárůst ceny ropy a obnovené posilování kurzu koruny, které by mělo přetrvávat i v dalších obdobích. Ve výsledku by se směnné relace mohly v roce 2021 zhoršit o 0,5 % (proti 0,1 %) a v roce 2022 o 0,2 %.

Graf 3.2.1: Spotřebitelské ceny

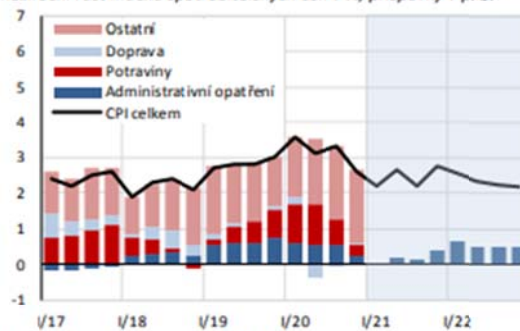
meziroční růst v %



Zdroj: ČNB, ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.2: Spotřebitelské ceny v hlavních oddělech

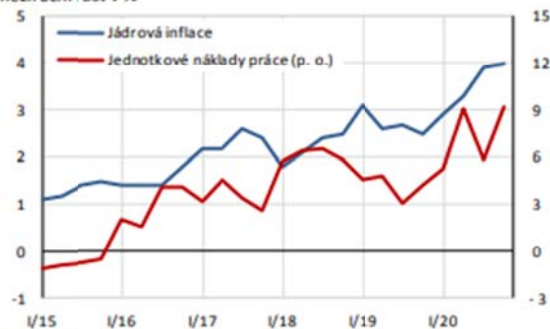
meziroční růst indexu spotřebitelských cen v %, příspěvky v p. b.



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.3: Jádrová inflace a jednotkové náklady práce

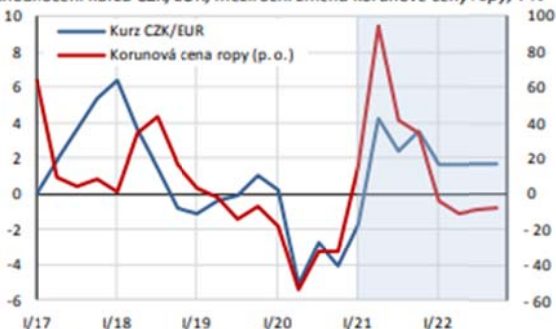
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ. Výpočty MF ČR.

Graf 3.2.4: Kurz CZK/EUR a koronová cena ropy Brent

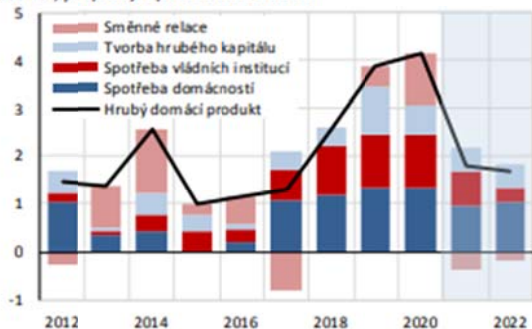
zhodnocení kurzu CZK/EUR, meziroční změna koronové ceny ropy, v %



Zdroj: ČNB, U. S. EIA. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.5: Deflátor hrubého domácího produktu

růst v %, příspěvky v procentních bodech



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.6: Směnné relace

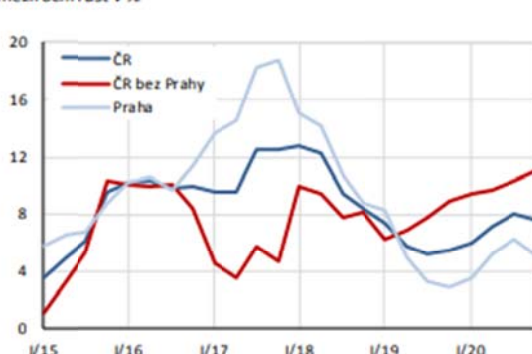
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.7: Nabídkové ceny bytů

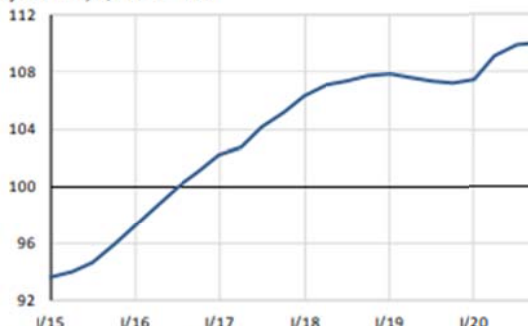
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ.

Graf 3.2.8: Ceny bytů v relaci k průměrné mzdě

podíl indexů nabídkových cen bytů a průměrné mzdy, z ročních klouzavých úhrnů, Q4 2010 = 100



Zdroj: ČSÚ. Výpočty MF ČR.

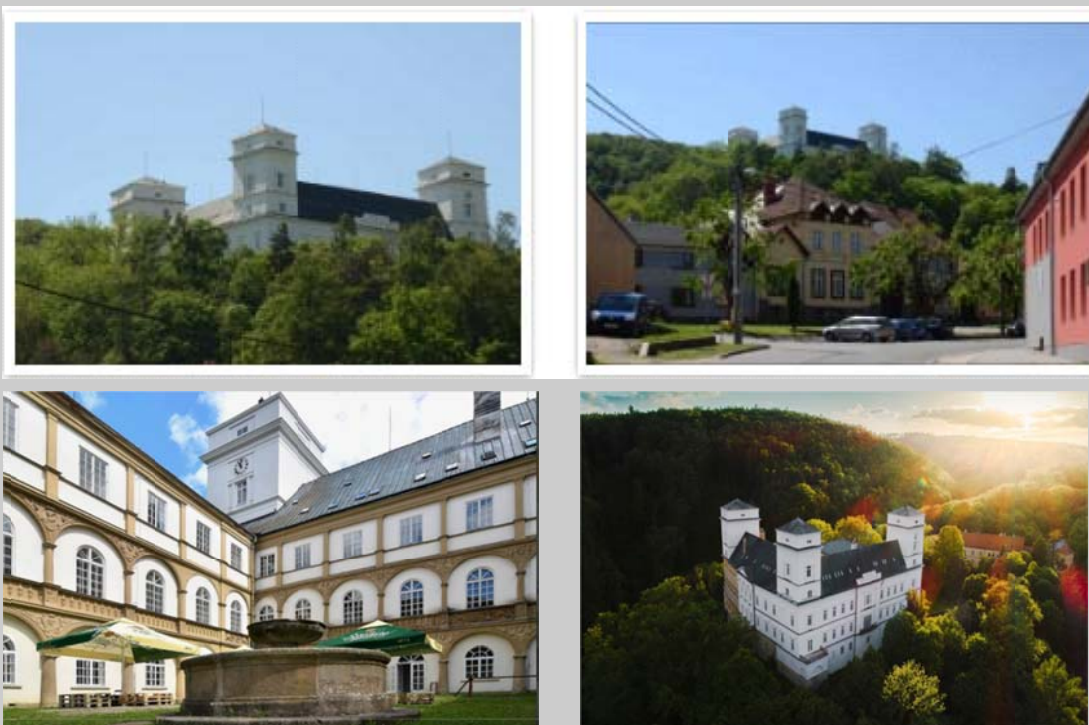
zdroj: file:///C:/Users/NB/Downloads/Makro-ekonomicka-predikce_2021-Q2_Makroekonomicka-predikce-duben-2021_v01.pdf

D 6.1 Porovnání obdobných nemovitostí

Ke srovnání jsme zvolili reprezentanty, kteří mají určité znaky stejné nebo obdobné s oceňovaným objektem (areálem), a to např. :

- lokalita a místo, prostředí,
- výměra pozemků,
- druh a způsob využití pozemků,
- komerční využitelnost pozemků,
- svažitost,
- vybavení – standard či nadstandard.

Oceňovaná nemovitá věc



Zdroj: objednatel, www.youtube.com

Pozemky evidované v katastru nemovitostí na LV č.1160, k.ú. Račice

Jedná se o pozemky parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/3, parc.č.st 191, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č.72/3 a pozemku parc.č.72/4, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Pozemky jsou většinou ve svahu a nacházejí se na ostrohu Račického potoka, v jihozápadní části obce Račice.

Užitná plocha (zámek+přísl.)	6 022,78 m ²
Obestavěný prosto (zámek+přísl.)	34 615,69 m ³
Zastavěná plocha (zámek+přísl.)	1 945,36 m ²
Plocha pozemku:	55 421,00 m ²


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zámek u Karlových Varů																	
Lokalita:	Karlovy Vary																	
Popis:	Zámek v kraji Karlovy Vary byl postaven v 16. století v barokním slohu, v polovině 19 století byl přestavěn v novorenesančním stylu. Po válce zámek patřil státu, nyní je prodán do soukromého sektoru. Celková podlahová plocha činí 5880m ² , pozemky okolo zámku měří 11,8 hektaru. V roce 2000 byl zámek částečně rekonstruován, má novou střechu a část fasády. Je připojen k vodovodu, kanalizaci a elektřině. Zdroj: www.praga1.com. Nabídka: aktuální, Cena: celková cena																	
Pozemek:	118 000,00 m ²																	
Užitná plocha:	5 880,00 m ²																	
Použité koeficienty:	<table border="0"> <tr> <td>K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>K2 Velikosti objektu - přibližně stejný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K3 Poloha - lepší</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>K4 Provedení a vybavení - lepší</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>K5 Celkový stav - stejný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K6 Vliv pozemku - menší pozemek</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění</td> <td>1,10</td> </tr> </table>				K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90	K2 Velikosti objektu - přibližně stejný	1,00	K3 Poloha - lepší	1,10	K4 Provedení a vybavení - lepší	1,05	K5 Celkový stav - stejný	1,00	K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90																	
K2 Velikosti objektu - přibližně stejný	1,00																	
K3 Poloha - lepší	1,10																	
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,05																	
K5 Celkový stav - stejný	1,00																	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95																	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10																	
																		
	Zdroj: http://www.praga1.com																	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]														
81 000 000	5 880,00	13 776	1,09	15 016														

Název:	Zámek s parkem																	
Lokalita:	Jižní Čechy																	
Popis:	Zámek je trojkřídlá třípatrová barokní budova v rozsáhlém udržovaném parku. Byl postaven na místě bývalé tvrze v roce 1710. Konečnou podobu dostal zámek v letech 1902 – 1904 za majitele následníka rakouského trůnu, arcivévody Františka Ferdinanda d'Este. Po První světové válce přešel zámek do vlastnictví státu.. Naposledy byl užíván jako rekreační zařízení odborů, nyní čeká na nové využití Zdroj: www.praga1.com. Nabídka: aktuální, Cena: celková cena																	
Pozemek:	100 000,00 m ²																	
Užitná plocha:	4 890,00 m ²																	
Použité koeficienty:	<table border="0"> <tr> <td>K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>K2 Velikosti objektu - přibližně stejný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K3 Poloha - horší</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>K4 Provedení a vybavení - horší</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>K5 Celkový stav - stejný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K6 Vliv pozemku - stejný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění</td> <td>1,00</td> </tr> </table>				K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90	K2 Velikosti objektu - přibližně stejný	1,00	K3 Poloha - horší	0,98	K4 Provedení a vybavení - horší	0,95	K5 Celkový stav - stejný	1,00	K6 Vliv pozemku - stejný	1,00	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90																	
K2 Velikosti objektu - přibližně stejný	1,00																	
K3 Poloha - horší	0,98																	
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95																	
K5 Celkový stav - stejný	1,00																	
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00																	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00																	
																		
	Zdroj: http://www.praga1.com																	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]														
49 977 000	4 890,00	10 220	0,84	8 585														

Název:	Prodej, Historické objekty, 2696m² - Hnojice			
Popis:	Eduard Diakov a Explicit Reality Vám exkluzivně nabízí tento hezký, barokní zámek, který se nachází v obci Hnojice. Zámek dříve sloužil jako farní budova a v roce 1516 k němu náležel farní dvůr s polnostmi, konírnou, stájemi a stodolou. V současnosti se objekt stal honosným, barokním zámkem a slouží k soukromým účelům. Pořádají se zde svatby, firemní večírky, meetingy firem, penzion a také je zde obrazová galerie přístupná veřejnosti. Zámek se prodává včetně veškerých součástí a vybavení jako je wellness, historicky, starožitný, nábytek, obrazy, řezby, koberce, historické kachlové kamna, vybavení kuchyně, a další vybavení. Kompletní hodnota vybavení byla odborníkem a starožitníkem stanovena na bezmála 13 milionů korun. Zámek je však také možno koupit bez vybavení a tudíž za nižší cenu. Zámek tvoří 4 nadzemní poschodí a také sklepní vinotéku včetně posezení. Součástí prodeje je také penzion a restaurace. Na pozemku se dále nachází parkoviště pro 35 automobilů, tenisový kurt, posezení s grilem, plavecký bazén s posezením a barem, udržované nádvoří s posezením u fontány, rybníček. Pozemek ze všech stran lemují vzrostlé tůje a stromy zajišťující příjemné soukromí pro Vás a Vaše klienty. Zdroj: www.eurobydleni.cz. Nabídka: aktuální, Cena: celková cena			

Pozemek:	8 749,00 m ²
Užitná plocha:	7 875,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku - lepší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: <https://www.eurobydleni.cz>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
47 000 000	7 875,00	5 968	1,43	8 534

Název:	Zámek Ořechov
Popis:	<p>Rozsáhlý zámek v Ořechově vznikl v letech 1629-1638 za Jana Arnošta Plateise z Plattensteina (podle J. Haidra a V. Tkáče již ve 2. polovině 16. století). Zaujal místo bývalé tvrze zmiňované k r. 1527. Barokní přestavby se zámek dočkal asi v polovině 17. století. R. 1682 získává ves Ořechov se zámkem rod hrabat z Magní. V r. 1746 manželka Rudolfa z Magní, jistá Alžběta, nechala vybudovat u zámku barokní kapli. Panství však záhy získává velehradský klášter a na zámku zřizuje léčebnu mnichů. U zámku tehdy bývala zahrada s parčíkem, místo bylo však ve 2. polovině 19. stol. přeměněno v pole. Po zrušení velehradského kláštera připadl Ořechov Náboženskému fondu a vystřídal několik majitelů. Zámek byl nakonec držen řádem salesiánů jako klášterní budova. Po 2. světové válce sloužil JZD jako sklady a některé prostory též tehdejší škole SNB. Od r. 1988 sloužil zámek jako sklad zdravotnického materiálu. Dnes je v držení Dr. Alessandro Alagia. Zámecký objekt je využíván majitelem pro soukromé účely, ale část je zpřístupněna veřejnosti. Pořádají se zde např. koncerty, obecní akce, v zámecké kapli svatby.</p> <p>Zdroj: www.chateau.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena Vlastník od prodeje odstoupil s tím, že bude areál i nadále provozovat.</p>

Užitná plocha:	4 530,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - lepší	1,20
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: <https://www.chateau.cz>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
35 000 000	4 530,00	7 726	1,71	13 211

Název:	Prodej památky 3 663 m², pozemek 6 297 m²
Lokalita:	Hradní, Boskovice
Popis:	<p>Zprostředkujeme Vám exkluzivně prodej podílu ve výši 100 % ve společnosti v jejímž majetku je zachovalý historický objekt ve městě Boskovice - Panský dvůr o celkové užitné ploše 3.663 m² ve dvou nadzemních podlažích a jednom podzemním podlaží. Tento objekt se nachází na lukrativním místě v historickém areálu jehož součástí je zámek, bývalý klášter, hradní rezidence – dnes regionální muzeum, bývalá zámecká jízdárna, koncertní prostor - skleník, park s letním kinem a na zalesněném kopci zřícenina gotického hradu. Bezprostředně k němu přiléhá také Židovská čtvrť a základní škola s veřejnými sportovišti. V blízkosti areálu se nachází městské lázně. Velikost pozemku je 6.297 m² se zastavěnou plochou 3.047 m². Panský dvůr byl postaven v 17. století jako komplex hospodářských budov. Nyní je provedena částečná rekonstrukce - výměna arkád, částečné opravy vnějších omítek, stabilizace objektu pro jeho budoucí celkové využití, atd.. Část prostorů je pronajata na dobu určitou. Nabízený objekt je vhodný zejména k vybudování pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory s kapacitou 120 lůžek a veškerého potřebného zázemí. Tento záměr je již schválen příslušnými orgány na základě zpracované vizualizace. Bližší informace poskytnete naše RK při osobním jednání spojeném s prohlídkou tohoto objektu. Doporučujeme koupit tohoto podílu ve společnosti jako výhodnou investici v oboru, kde poptávka převyšuje nabídku.</p> <p>Zdroj: www.s.reality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena</p>
Pozemek:	6 297,00 m ²

Užitná plocha:	3 663,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,98
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
69 000 000	3 663,00	18 837	0,74	13 939

Minimální jednotková porovnávací cena	8 534 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 857 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 016 Kč/m ²
Zaokrouhleno	12 000 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	12 000 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	6 022,78 m ²
Vygenerovaná porovnávací hodnota	72 273 360 Kč
Zaokrouhleno	72 300 000,00 Kč

D 7. Výsledky analýzy dat – Přístup porovnávací

Na základě provedeného výpočtu Metodou porovnávací jsme dospěli k názoru, že hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., k.ú. Račice, vše včetně všech součástí a příslušenství činí

Celkem	72 300 000,00Kč
---------------	------------------------

D 8. Vyhodnocení postupů a závěrečná rekonciliace**REKONCILIACE OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU**

Výsledné ceny	
Věcná hodnota, vč. příslušenství, bez pozemku	99 710 000,00 Kč
Hodnota pozemku	47 400 100,00 Kč
Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem	147 110 000,00 Kč
Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem zaokrouhleno	147 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota	126 200 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	72 300 000,00 Kč
Rekonciliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	126 200 000,00 Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

E.1 Interpretace výsledků analýzy

Byl proveden průzkum podobných nemovitých objektů, a to v lokalitách obdobných k zájmovému majetku, avšak na jiných místech České republiky.

Na základě provedeného rozboru realizovaných a nabídkových cen, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru:

Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem	147 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota	126 200 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	72 300 000,00 Kč
Rekonciliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb) (vč. DPH)	126 200 000,00 Kč
Rekonciliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	127 250 000,00 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V tomto znaleckém posudku jsou uvedeny všechny relevantní podrobnosti, týkající se vlastností zájmového hmotného majetku (aktiv), rozhodných pro účely ocenění. Tento znalecký posudek obsahuje souhrn hmotného majetku (aktiv), v němž je odděleně uveden počet nemovitostí ve vlastnictví a počet nemovitostí najímaných společně se součty jejich ocenění (záporné hodnoty musí být vykazovány samostatně a nesmí být slučovány s ostatními oceněními; výsledky různých metod ocenění jsou uvedeny samostatně).

Oceňovaný objekt je umístěn v klidné části obce Račice - Pístovice, na výhodném místě pro turistiku a jiné sportovní vyžití, má také velmi dobré dopravní spojení do blízkého města Vyškova a do jihomoravské metropole, města Brna. Ve znaleckém posudku byla použita metoda nákladová, výnosová a porovnávací, kdy jsme vzhledem k charakteru dané nemovitosti upřednostnili výnosovou metodu, která při vši opatrnosti plně odráží reálný záměr vlastníka (investora). Ve stanovené hodnotě byla zohledněna lokalita, stavebně technický stav a pozemkové zázemí.

E. 2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v Brně a v okolí.

F. ZÁVĚR

F.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem bylo zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/3, parc.č.st 191, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3 a pozemku parc.č.72/4, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty byl zpracován na základě požadavku vlastníka zájmových nemovitých věcí, společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČ 05711576, DIČ CZ05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 97508.

Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 15.07.2021 (na současný stav).

Ocenění ve znaleckém posudku je zpracováno na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nacházel.

Účelem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty Zámku Račice a příslušenství, který bude použit jako podklad pro účely úvěrového řízení. Uvedený subjekt může být v tomto znaleckém posudku označen také jako e – Finance Zámek Račice, s.r.o.

F.2 Odpověď

Znalecký posudek byl zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nacházel.

Ocenění majetku bylo provedeno na základě výsledků místního šetření, konaného dne 27.04.2020 a jako jeho aktualizace dne 15.07.2021.

Aktualizace znaleckého posudku byla provedena z důvodů překlenutí kalendářního roku 2020 do roku 2021, s ohledem na účinnost novelizovaného zák.č.151/1997 Sb. k datu 01.01.2021 a s ohledem na novelu zákona o znalcích, zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, rovněž k datu 01.01.2021.

Účelem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty Zámku Račice a příslušenství, který bude použit jako podklad pro účely úvěrového řízení.

Ocenění majetku bylo provedeno podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a za použití zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění. Znalec rovněž postupoval s pomocným použitím vyhl. č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že obvyklá cena/ tržní hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/3, parc.č.st 191, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3 a pozemku parc.č.72/4, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, činí:

Výsledná tržní hodnota pozemků a staveb - celkem: 126 200 000,- Kč
slovy: jednostodvacetšestmilionůdvěstatisíc Kč

F.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongiliac vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a s přihlédnutím k zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

F.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 1160

F.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek. Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

F.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: paní Mgr. Dana Sojková a pan Ing. Jaroslav Hába, MBA..

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit. Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

- a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,*
- b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,*
- c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,*
- d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,*

F.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

DOVĚTEK

Zadavatel (klient, objednatel) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavatel) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Objednatel (klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti objednatele (klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel (vydavatel) je vázán vůči objednateli (klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Objednatel (klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Objednatel (klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2021

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva Spravedlnosti ČR, č.j. neuvvedeno, ze dne 29.01.2021.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvvedena.

Znalecký posudek byl zapsán pod č 5900-025/2021 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 23.07.2021

Přibráný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
hlavní provozovna
nám. 28.října 1896/3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a jsou povinni na žádost OVM stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracoval :

Mgr. Dana Sojková
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Otisk znalecké pečeti

H. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č. 5900-025/2021

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

5

1. LV č,1160, k.ú. Račice

Elektronická verze

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 19:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

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

Vlastnické právo

e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	05711576	
--	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	1	2574	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
-----	---	------	----------------------------	--	---------------------------

Součástí je stavba: Račice, č.p. 1, obč.vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1

St.	2	509	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	---	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2

St.	3	186	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	---	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Račice, č.p. 83, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3

St.	4	234	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	---	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4

St.	190/1	1512	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
-----	-------	------	----------------------------	--	---------------------------

Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, obč.vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1

St.	190/3	1457	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	nemovitá kulturní památka
-----	-------	------	----------------------------	---------------	---------------------------

St.	191	169	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	-----	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 191

St.	290	472	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	-----	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290

	64/2	3829	ostatní plocha	zeleň	
--	------	------	----------------	-------	--

	64/3	4235	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
--	------	------	----------------	--------------------------------	--

	70	1732	zahrada		zemědělský půdní fond
--	----	------	---------	--	-----------------------

	71	521	zahrada		zemědělský půdní fond
--	----	-----	---------	--	-----------------------

	72/1	22894	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
--	------	-------	----------------	-------	--------------------------

	72/2	2152	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
--	------	------	----------------	-------	--------------------------

	72/3	10053	ostatní plocha	zeleň	
--	------	-------	----------------	-------	--

	72/4	2892	ostatní plocha	ostatní komunikace	
--	------	------	----------------	--------------------	--

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 19:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

obsah: zřízení, provozování, údržba a opravy "Zámeckého vodovodu Račice"
rozsah: dle geometrického plánu č. 371-16/2015
doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: 76/2, Parcela: 916/1, Parcela: 916/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

obsah: zřízení, provozování, údržba a opravy "Zámeckého vodovodu Račice"
doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: St. 492, Parcela: 916/7, Parcela: 916/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

č.d.5002/41 - právo chůze a jízdy na p.č.72/1 pro vlastníky st.p.48/17
- právo užívání sklepu pod p.č.72/1 s právem volného přístupu do parku na p.č.72/1 za účelem opravy zdi dvoru a domu s povinností nahradit škodu tím způsobenou vlastníků p.č.72/1 pro vlastníky stavební p.č.48/17, a právo užívání kanálu vedoucího pod st.p.č.PK 186 pro vlastníky st.p.č.48/17

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

Parcela: 72/1

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č. 379-117/2015 na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 189, Parcela: St. 190/2

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 19:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 190/3

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice, RČ/IČO: 00292249

Povinnost k

Parcela: 72/4

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy společnosti e-Finance CZ, a.s., IČO: 091 66 858 (Emitent) vůči společnosti e-Finance, a.s., IČO: 262 72 504 (Zástavní věřitel), vzniklé z dluhopisů vydaných Emitentem v rámci dluhopisového programu, s celkovou dobou trvání 25 let (Dluhopisový program), v maximální jmenovité hodnotě 3.000.000.000,00 Kč (Dluhopisy), na základě společných emisních podmínek Dluhopisového programu a příslušného doplňku Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu, který bude součástí konečných podmínek příslušné emise Dluhopisů, které budou vznikat v období 50 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o schválení Základního prospektu (jak je definován v Zástavní smlouvě), a maximální celková částka jistiny těchto dluhů nepřekročí částku 1.125.000.000,00 Kč nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně.

Nemovitě věci jsou zastaveny ve prospěch Zástavního věřitele na základě Smlouvy o zřízení zástavního k nemovitým věcem uzavřené dne 15. prosince 2020.

Oprávnění pro

e-Finance, a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 26272504

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 190/3, Parcela: St. 191, Parcela: St. 2, Parcela: St. 290, Parcela: St. 3, Parcela: St. 4, Parcela: 64/2, Parcela: 64/3, Parcela: 70, Parcela: 71, Parcela: 72/1, Parcela: 72/2, Parcela: 72/3, Parcela: 72/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 16:22:40. Zápis proveden dne 07.01.2021.

V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 19:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu**

OO-7/2018-712

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní AC 044419/17/OM ze dne 04.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2017 08:30:47. Zápis proveden dne 08.06.2017.**

V-3874/2017-712

Pro: **e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábrdovice, 60200 Brno**

RČ/IČO: 05711576

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

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

70

52651

1732

71

52651

521

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 Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.07.2021 19:34:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: