

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 048994/2024

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení obvyklé ceny/ tržní hodnoty majetku - 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. 190/2, 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, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, 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.

Zadavatel : e-Finance CZ, a.s.
IČ 09166858, DIČ neplátce
Bratislavská 234/52, Zábrdovice
602 00 Brno-město

Číslo jednací zadavatele: není

Účel posudku : stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty Zámku Račice a jeho součástí a příslušenství, který bude použit jako podklad pro účely úvěrového řízení.

Zvláštní požadavky : a) zadavatel požaduje zpracovat cenu obvyklou na stávající stav zájmového majetku,
b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
c) zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez případné DPH.

Datum místního šetření : 02.05.2024 a 04.06.2024

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** 04.06.2024

Ev. číslo vydavatele: 6513-109/2024

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 (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), 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 je 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.443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

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

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

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: dvě/ elektronická kopie

V Brně, dne : 18.06.2024

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) zadavatel (objednatel, klient) 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 zadavatelem (objednatel, klient) nebo dalšími pověřenými 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 zadavatele 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) dynamika světové ekonomiky se v průběhu roku 2023 dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpřísňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok. Globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici počítají v letošním roce 2024 s postupným uvolňováním měnových politik. Vyhlídky ožívování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné. (zdroj: www.cnb.cz),
- 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. měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO 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 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Pozemky
 - C.3.10 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
- D. POSUDEK 0 - METODICKÁ ČÁST
- D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Přístupem nákladovým
 - D.3 Ocenění Přístupem výnosovým
 - D.4 Ocenění Přístupem porovnávacím
- E. DÍLČÍ POSUDEK 1 - ZÁMEK
- E.1 Přístup nákladový - Ocenění objektu zámku -
 - E.2 Součásti a příslušenství areálu Zámku
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. DÍLČÍ POSUDEK 2 - PŘEDZÁMČÍ
- F.1 Přístup nákladový - Ocenění objektu Předzámčí
 - F.2 Přístup výnosový – Ocenění objektu Předzámčí
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. DÍLČÍ POSUDEK 3 - PODZÁMČÍ
- G.1 Přístup nákladový - Ocenění objektu Podzámčí
 - G.2 Přístup výnosový – Ocenění objektu Podzámčí
 - G.3 Výsledky analýzy dat
- H. DÍLČÍ POSUDEK 4 – ZVONICE
- H.1 Přístup nákladový – Ocenění objektu Zvonice
 - H.2 Přístup výnosový – Ocenění objektu Zvonice
 - H.3 Výsledky analýzy dat
- I. DÍLČÍ POSUDEK 5 – POZEMKY
- I.1 Pozemky – Ocenění k nákladové metodě Zámku
 - I.2 Výsledky analýzy dat
- J. DÍLČÍ POSUDEK 6 – ZÁMECKÝ AREÁL
- J.1 Přístup porovnávací – Ocenění Zámku jako celku
 - J.2 Popis postupu při analýze dat
 - J.3 Výsledky analýzy dat
- K. REKONCILIACE OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU
- L. ODŮVODNĚNÍ
- L.1 Interpretace výsledků analýzy
 - L.2 Kontrola postupu
- M. ZÁVĚR
- M.1 Citace zadané odborné otázky
 - M.2 Odpověď na otázku
 - M.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - M.4 Seznam příloh
 - M.5 Přezkum znaleckého posudku
 - M.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - M.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- N. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- O. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek s otázkou - na stanovení obvyklé ceny, tržní hodnoty, a to majetku :

- 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. 190/2, 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, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, 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.

Vymezení vybraného (oceňovaného) majetku

1. nemovité věci - Zámek

- pozemek parc.č.st. 1, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.pop.1, vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

2. nemovité věci - Předzámčí

- pozemek parc.č. st.190/1, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.pop.3, vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

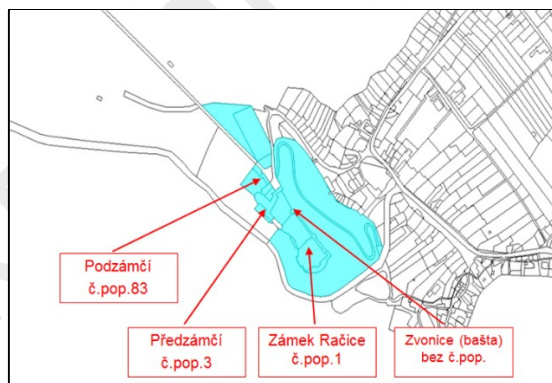
3. nemovité věci - Podzámčí

- pozemek parc.č.st. 2, jehož součástí je stavba jiná stavba bez č.pop./or.,
- pozemek parc.č.st. 3, jehož součástí je stavba ubytovacího zařízení č.pop.83,
- pozemek parc.č.st. 4, jehož součástí je stavba jiná stavba bez č.pop/or., vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

4. nemovité věci – Zvonice

- pozemek parc.č.st. 190/2, jehož součástí je stavba občanského vybavení bez č.p/or., vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

Schématické znázornění pozic zájmového majetku



Místní šetření bylo provedeno dne 02.05.2024 a 04.06.2024.

Ocenění majetku je provedeno k datu druhého místního šetření, tj. dne 04.06.2024.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je zpracován na základě požadavku zadavatele, a to společnosti e-Finance CZ, a.s., IČ 09166858, DIČ neplátce, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. B 8388 (rovněž jako zadavatel)

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat cenu obvyklou na stávající stav zájmového majetku,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
- c) zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez případné DPH.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty, vč. součástí a příslušenství, a to 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

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.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **02.05.2024 a 04.06.2024** za přítomnosti pana Radka Jakubce, MBA, MSc, LL.M, předseda představenstva e-Finance, a.s., dále pana Ing. Ondřeje Mišáka, Ph.D., ředitel stavební divize Czech Property Fund, s.r.o., za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, ze znalecké kanceláře ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o.

Místní šetření bylo provedeno bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů. Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z vlastních z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku.

Současně byla pořízena fotodokumentace. Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

A.5 Další rozhodné údaje

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

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

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2022), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

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.*

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“.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Obecně lze říci, že oceňování nejrozličnějších 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 nejrozličnější 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, developři a využívají tak zkušeností a profesionalitu 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 materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a *pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.*

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 rekonceiliace 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) určená nebo 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 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.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny (1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehklých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky. 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., 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.,vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 a vyhl.č.434/2023 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Cena určená dle předpisu	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní ekonomika	
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	Z hlediska tržního oceňování 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. 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) Definice EU: 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. Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): 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 jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. 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. 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.).

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo

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 (mimofádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,

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 odrazoval potenciální kupce atd.

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 tísně (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“).

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.

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.

Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dlčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

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 realitního 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 splnění úkolu

pro

Pro potřeby splnění 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. Obezpečný 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 zbývající 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 - případech ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti 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 přepočtení 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 nemovitostí.

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 pramenů, 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., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl. č. 434/2023 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., 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. (aktuální ke dni ocenění). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a *pomocně* ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

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

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

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

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotné zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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),

c) porovnávací způsob, 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,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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 ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilie), 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, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.434/2023 Sb., zadavatel nepožaduje

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 úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vneseny 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 Sbírka zákonů ČR.

Sbírka 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 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 posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- objednávka znaleckého posudku, ze dne 02.06.2023,
- 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,
- Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene č. 371-16/2015, k.ú. Račice, vypracoval Ing. Jaroslav Jurůj, Tuřanská 28, 627 00 Brno, ze dne 22.06.2015 pod č.35/2015,
 - projektová dokumentace Rekonstrukce ubytovacího zařízení, Zámek Račice: Výstavba a rekonstrukce nemovitostí, Bratislavská 234/52, Brno – Zábrdovice 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,
 - Souhrnná technická zpráva eFi Zámek Račice - Předzámčí, změna užívání stavby, Vypracoval: e-Finance Developer, Ing. Aleš Radmil, datum 03/2023,
 - Soubor projektové dokumentace Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, vypracoval: Ing. Aleš Radmil, datum 20.01.2023,
 - Průvodní zpráva Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
 - Souhrnná technická zpráva Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
 - Soubor projektové dokumentace Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
 - 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,
 - Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. – Předzámčí – po rekonstrukci, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance), ze dne 02.05.2024,
 - Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. – Podzámčí, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance), ze dne 02.05.2024,
 - Kolaudační souhlas s užíváním stavby, ze dne 08.02.2024, pod č.j. MV 11810/2024, vyhotovil Městský úřad Vyškov - stavební úřad,
 - Faktura FV2024034, ze dne 15.05.2024,
 - Faktura FV2024035, ze dne 15.05.2024,
 - Faktura FV2024036, ze dne 15.05.2024,
 - Přehled vydaných Faktur na stavební práce za rok 2023 a 2024,
 - Fotodokumentace rekonstrukce stropů v 3.NP (hlavní budova Zámku) ze dne 08.03.2024,
 - Studie Panský dvůr, vizualizace, 2024,
 - podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2024, na LV č. 1160 pro k.ú. Račice-Pístovice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 22.05.2024,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 22.05.2024,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 22.05.2024,
- Územní plán Račice-Pístovice, právní stav – aktuální (k 21.10.2016),
- 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,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020),

- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- 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 v termínu výše uvedeném.

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, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,
- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.

STANDARDSY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí, (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České republiky (VŠE IOM, prosinec 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2016,
- 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 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- 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:

- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.ur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.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.ur.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 kanceláří 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,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- 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.

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 (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené zadavatelem). 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.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. 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.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

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

Jako první jsou analyzovány širší vztahy (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek.

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 seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jedná 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 zájmového majetku:	Nemovitý majetek spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno
Adresa zájmového majetku:	Zámek 1, Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Vyškov
Katastrální území :	Račice [737372]
Obec :	Račice-Pístovice [593516]
Počet obyvatel :	1 239 (MLO ČR, 2024)
Cenová mapa stavebních pozemků :	není
Územní plán :	ano

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

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** je 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, flóře 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 Říčky (2 km od Račic), je umístěna informační tabule přírodního parku Říčky. Zde začínají louky lemující pramen Říčky, 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 neterě Kojaty z Hněvína, Eufemie a Svatochňá. 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 Rakovce, 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

Zámek Račice je renesanční zámek s empírovými úpravami stojící v obci Račice-Pístovice asi 9 km západně od města Vyškova 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 neterím Eufemii a Svatochňě. V roce 1285 se po hradu píše Milota pocházející z rodu erbu rozletité střely – 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 Černoorskému 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 příležitostech 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 předzámčí ubytovací zařízení s pokoji a apartmány turistického typu. 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.

zdroj: www.zamekracice.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:	1 239 (dle MLO ČSÚ z r. 2024)
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:	obchody, 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 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:	parkovací možnosti před a uvnitř areálu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, telekomunikace, datové sítě

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

Připojení majetku 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: NEEXISTUJÍ**

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)

Skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN

Přístup k nemovité věci je zajištěn z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: jsou částečné

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Nemovitosti jsou v památkové ochraně, ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, pam.zóny, rezervace, nemovitá národní kulturní památka

Poznámky a další obdobné údaje

Poznámka spornosti o určení vlastnického práva k pozemku parc.č.72/9,

Komentář: Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva (viz LV č.1160, k.ú. Račice)

Věcná břemena a obdobná zatížení: jsou

Zástavní právo smluvní, Zákaz zcizení a zatížení,

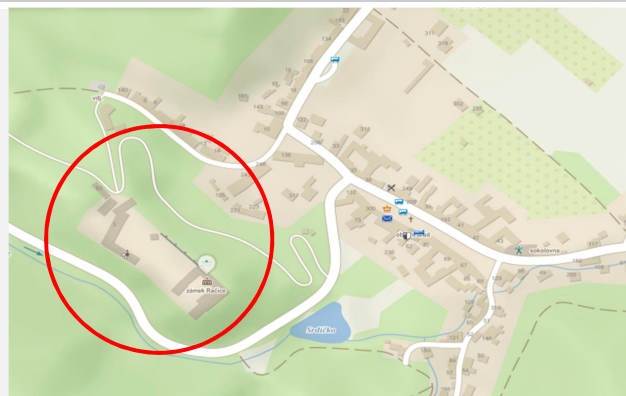
Věcné břemeno podle listiny

Komentář: Vyjmenovaná rizika jsou - zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení; věcná břemena (neovlivňující hodnotu majetku)..

(viz LV č.1160, LV č.970, k.ú. Račice)

Umístění zájmového majetku - celý areál Zámku

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



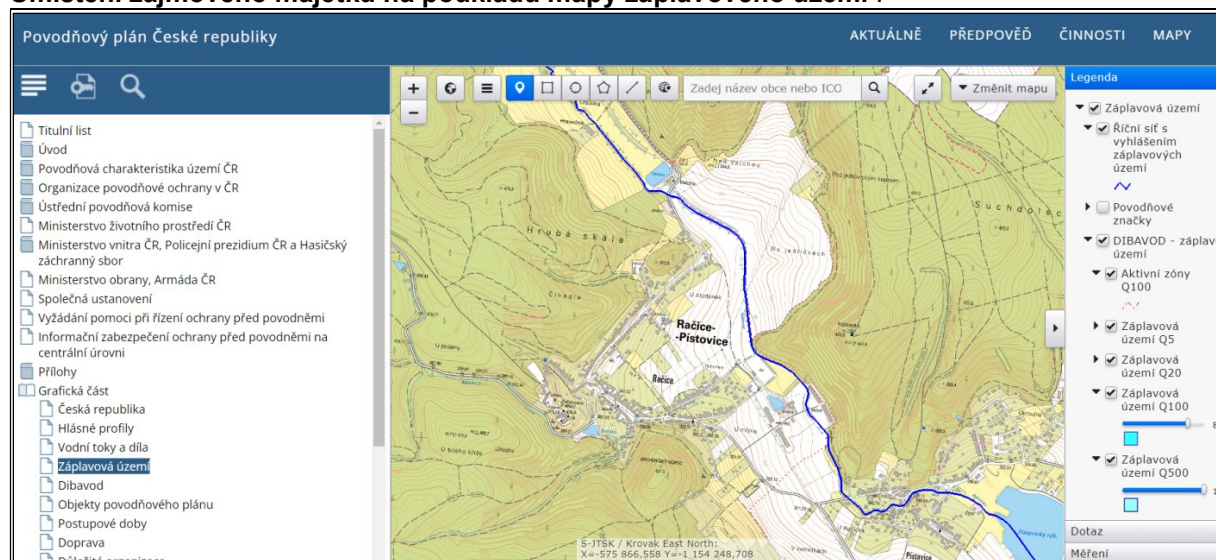
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy



V oblasti okolo areálu je mykologický ráj, provozuje se cykloturistika – cyklostezka (v rámci EU) vede přímo v těsné blízkosti zámku, dále je zde populární pěší turistika, dále je možnost navštívit rozhlednu Na Chocholíku (366 m n. m.) která leží nedaleko obce Drnovice a tyčí se do výšky 26m, zříceninu 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 Macocha a další zajímavosti krasových příležitostí (údolí Říčky s množstvím přístupných jeskyní, údolí Punkvy, Sloup, Ostrov u Macochy, Jedovnice, Hostěnice, Rakovecké údolí a další).

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.

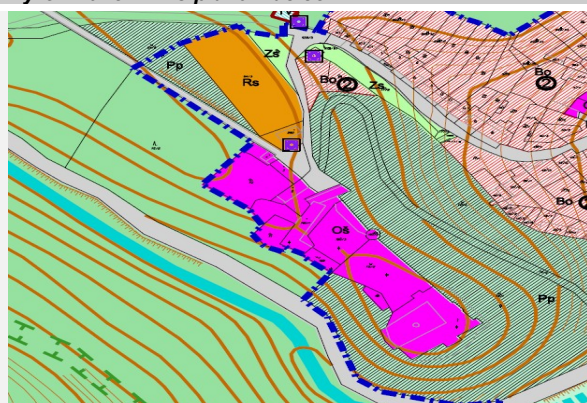
Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území Q5 (záplavová území pětileté vody), ani v Q20 (záplavová území dvacetileté vody) a ani v Q100 (záplavová území stoleté vody). Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní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

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.

Výřez z územního plánu Račice



Legenda k územnímu plánu



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:**

• Nezepevněné 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;

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkov)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 1160, k.ú. Račice je společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČ 05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 97508.

Společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o., která zájmový areál vlastní a provozuje, je součástí holdingu e-Finance, a.s.

Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz. Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 1160, k.ú. Račice

Vlastník		
e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno		
List vlastnictví	LV č. 1160	
Katastrální území	Račice (737372)	
Obec, okres	Račice-Pístovice (593516), okres Vyškov (CZ0646)	
Pozemky	Druh pozemku	Výměra pozemku
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 519,00
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	304,00
pozemek parc.č.st. 3	zastavěná plocha a nádvoří	170,00
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	237,00
pozemek parc.č.st. 190/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 350,00
pozemek parc.č.st. 190/2	zastavěná plocha a nádvoří	71,00
pozemek parc.č.st. 290	zastavěná plocha a nádvoří	544,00
pozemek parc.č.64/2	ostatní plocha – zeleň	3 829,00
pozemek parc.č.64/3	ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha	4 416,00
pozemek parc.č.70	zahrada	1 579,00
pozemek parc.č.71	zahrada	457,00
pozemek parc.č.72/1	ostatní plocha – zeleň	22 348,00
pozemek parc.č.72/2	ostatní plocha – zeleň	2 191,00
pozemek parc.č.72/3	ostatní plocha – zeleň	11 607,00
pozemek parc.č.72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	1 927,00
pozemek parc.č.72/5	ostatní plocha – jiná plocha	16,00
pozemek parc.č.72/6	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
pozemek parc.č.72/7	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
pozemek parc.č.72/8	ostatní plocha – jiná plocha	10,00
pozemek parc.č.72/9	ostatní plocha – jiná plocha	10,00
pozemek parc.č.72/10	ostatní plocha – ostatní komunikace	174,00
pozemek parc.č.72/11	ostatní plocha – jiná plocha	1 153,00
pozemek parc.č.1012	ostatní plocha – jiná plocha	121,00
pozemek parc.č.1016	ostatní plocha – jiná plocha	284,00
pozemek parc.č.1017	ostatní plocha – jiná plocha	1 732,00
	CELKEM	57 059,00
Způsob ochrany majetku		
díle: nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond, památkově chráněné území nebo bez ochrany (viz LV č.1160, k.ú. Račice)		
Omezení vlastnického práva		
Věcná práva zatěžující nemovitost		
Nabývací tituly		

- 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

- o Smlouva kupní ze dne 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 13:30:36. Zápis proveden dne 19.07.2022.

V-4680/2022-712

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

RČ/IČO: 05711576

Parcely v režimu BPEJ

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.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

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

Věcná břemena neovlivňují obvyklou cenu majetku, věcná břemena jsou dvojího druhu, a to :

a) ve prospěch nemovitostí, zapsaných na LV č.1160, k.ú. Račice,

b) ve prospěch nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů : Hloušek Antonín, Račice 69, 683 05 Račice-Pístovice (st.48/17), nebo ve prospěch subjektu Obec Račice-Pístovice – chůze a jízda po silnici na parc.č.72/4, k.ú. Račice.

Sporná je hranice na SV straně zámecké zdi se sousedy (zřejmě stavby částečně na pozemku spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o.) = parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7 a parc.č.72/9, k.ú. Račice, o výměrách 16m², 5m² a 10m²)

Ocenění je provedeno bez ohledu na výši zástavního právo smluvního, bez ohledu na památkovou ochranu (nemovitá kulturní památka památkově chráněné území), bez ohledu na ochranu ZPF.

Není proveden výmaz věcného břemene chůze a jízdy k pozemku parc.č.st.190/2 a k objektu Zvonice na něm stojící.

Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

dobu 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"

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: 1030, 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

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. 190/2

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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 (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, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11

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

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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.

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, Zábrdovice, 60200
Brno, RČ/IČO: 26272504

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 2, Parcela: St. 290, Parcela: St. 3, Parcela: St. 4, Parcela: 1012, Parcela: 1016, Parcela: 1017, Parcela: 64/2, Parcela: 64/3, Parcela: 70, Parcela: 71, Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11, Parcela: 72/2, Parcela: 72/3, Parcela: 72/4, Parcela: 72/5, Parcela: 72/6, Parcela: 72/7, Parcela: 72/8, Parcela: 72/9

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

Typ vztahu

o Poznámka spornosti

o určení vlastnického práva

Oprávnění pro

Skoupil Michal, Račice 224, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 770905/4694

Povinnost k

Parcela: 72/9

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Okresní soud ve Vyškově 6 C-284/2023 ze dne 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2024 09:07:09. Zápis proveden dne 09.01.2024.

Z-36/2024-712

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1016, Parcela: 1017, Parcela: 64/3, Parcela: 70, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11, Parcela: 72/5, Parcela: 72/6, Parcela: 72/7, Parcela: 72/8, Parcela: 72/9

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 2, Parcela: St. 290, Parcela: St. 3, Parcela: St. 4, Parcela: 1012, Parcela: 1016, Parcela: 1017, Parcela: 71, Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11, Parcela: 72/2, Parcela: 72/3, Parcela: 72/4, Parcela: 72/5, Parcela: 72/6, Parcela: 72/7, Parcela: 72/8, Parcela: 72/9

o Upozornění na spornou hranici mezi pozemky

Povinnost k

Parcela: 72/3

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDŘ-97/2021-712	Parcela: 72/9
ZDŘ-98/2021-712	Parcela: 72/8
ZDŘ-99/2021-712	Parcela: 72/7
ZDŘ-100/2021-712	Parcela: 72/6
ZDŘ-101/2021-712	Parcela: 72/5

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 o 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 Zvěstování Panny Marie 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

MÁ SOUČÁSTI

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
objekt, kat. č. 1000125264_0006 - park - bývalá květinová zahrada
objekt, kat. č. 1000125264_0505 - severní brána parku
objekt, kat. č. 1000125264_0506 - východní brána parku
objekt, kat. č. 1000125264_0501 - nádvoří s parkovou výsadbou
objekt, kat. č. 1000125264_0104 - oplocení s branou
objekt, kat. č. 1000125264_0502 - ohradní zeď SV úsek
objekt, kat. č. 1000125264_0504 - ohradní zeď JZ úsek
objekt, kat. č. 1000125264_0503 - ohradní zeď JV úsek
objekt, kat. č. 1000125264_0102 - SV ohradní zeď nádvoří
objekt, kat. č. 1000125264_0202 - barbakán
objekt, kat. č. 1000125264_0203 - jihozápadní terasa
objekt, kat. č. 1000125264_0103 - JZ ohradní zeď nádvoří

Zámek

JE SOUČÁSTÍ

areál 1000125264 - zámek

PAMÁTKOVÁ OCHRANA

• kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14851/7-3773 - zámek
Fáze ochrany: památkově chráněno
Chráněno: od 3. 5. 1958

INFORMAČNÍ SYSTÉM O ARCHEOLOGICKÝCH DATECH (ISAD)

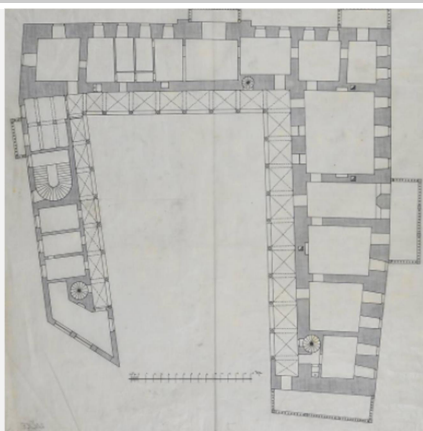
ID SAS 26132 - Zámek | [🔗](#)

DIGITÁLNÍ DOKUMENTY (MIS)

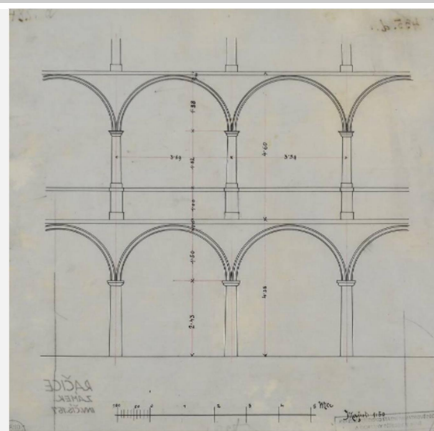
Všechny dokumenty v MIS | [🔗](#)

Račice, zámek. Evidenční list kulturní památky - původní.

Račice, zámek. Evidenční list kulturní památky - původní.



Půdorys 2.NP zámku



Řez objektem zámku

C.3.7 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 zadavatele posudku, subjektu e-Finance CZ, a.s., IČ 09166858, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice (Brno-střed), 602 00 Brno.

V rámci poskytnutých podkladů byly poskytnuty dva ekonomické podklady, které vznikly za naší odborné asistence :

- 1.) Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. – Předzámčí – po rekonstrukci, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance, a.s.), ze dne 02.05.2024,
- 2.) Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. – Podzámčí, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance, a.s.), ze dne 02.05.2024,

Dále byl poskytnut materiál: Podnikatelský záměr, Projekt: Studie Panský dvůr – jedná se o stavbu 11-12 apartmánů nad parkovištěm (55 podzemních parkovacích míst), ve druhé fázi by se mělo postavit několik rekreačních (apartmánových) domků.

Společnost: e-Finance Zámek Račice, s.r.o., sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 03.06.2023.

Dále znalec vycházel z vlastních zjištění a z informací z veřejně dostupných zdrojů.

Z územního plánu 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 tyto pozemky patřící jiným subjektům:

- pozemek parc. č. st. 189 s budovou bez čp/če (Kostel Zvěstování Panny Marie), přičemž k tomuto pozemku je zřízena služebnost stezky a cesty přes pozemky parc. č. st. 190/1 a parc.č.1017, k.ú. Račice, ve vlastnictví subjektu Obec Račice-Pístovice, IČ 00292249, Račice 72, 683 05 Račice Pístovice, zapsaná na LV č. 10001, k.ú. Račice,
- přístupová komunikace, a to pozemek parc.č. 959/2, ostatní plocha-ostatní komunikace, ve vlastnictví Obce Račice-Pístovice, IČ 00292249, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice, zapsaná na LV č. 10001, k.ú. Račice,
- přístupová komunikace, a to pozemek parc.č. 926/5, ostatní plocha-silnice, ve vlastnictví České republiky, Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové.

Tento majetek není předmětem ocenění.

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků a staveb v Územním plánu Račice-Pístovice a na základě jeho využitelnosti (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná).

Současně akceptujeme kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

Zájmový majetek účelem vyhovuje kritériím nejvyššího a nejlepšího využití majetku – s ohledem na postupně probíhající stavební úpravy (*rekonstrukci/ modernizaci*), které vedou k plnému využívání jako hotelové/ ubytovací/ vzdělávací zařízení – pak již není možno využívat k jiným účelům.

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.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

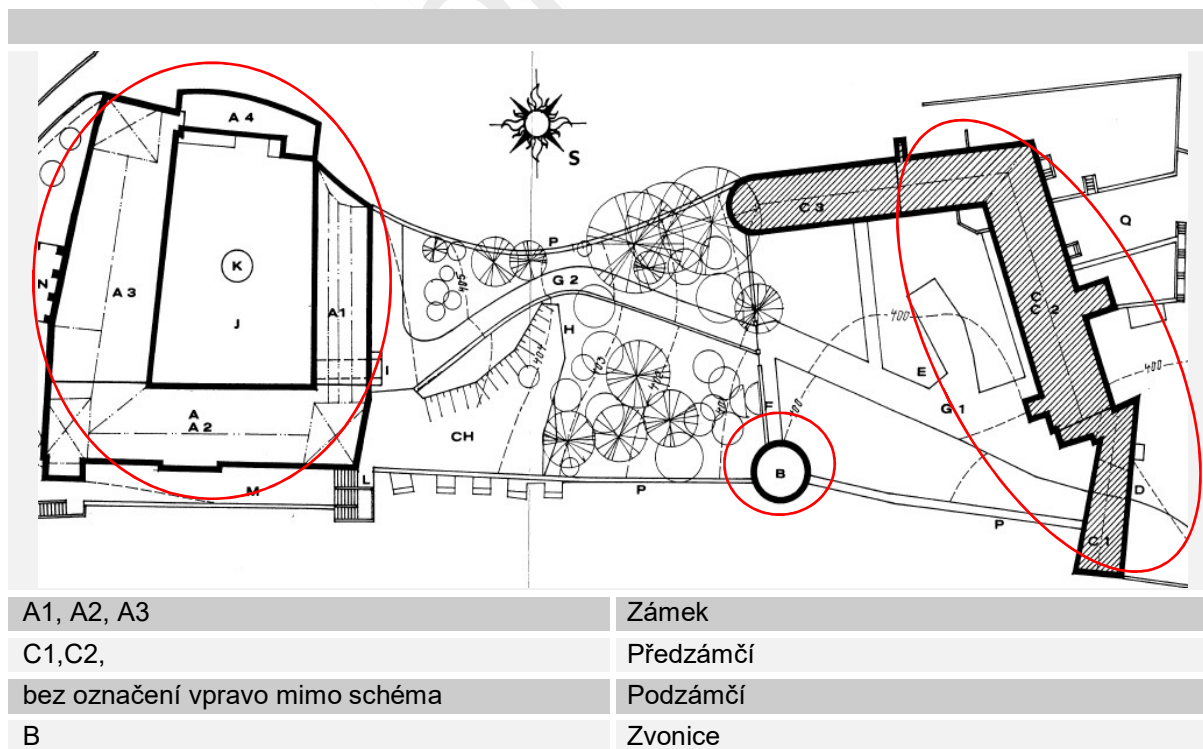
První zmínky o hradu Račice jsou kolem r. 1227, který byl v této době znám jako nedobytný. V roce 1312 byl hrad dlouho obléhán Janem Lucemburským a následně srovnán se zemí. Byl znovu postaven a dobyt husity. Roku 1425 byl hrad opevněn a roku 1468 marně dobýván uherským králem Matyášem. Kolem roku 1576 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 vystavěny 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. Za vlastnictví státní správy byla v letech 1995-1999 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 4,800 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, nezbytná údržba). V roce 2017 (Smlouva kupní ze dne 04.05.2017) byl prodán do soukromého sektoru. V roce 2022 byla přikoupena Zvonice (Smlouva kupní ze dne 27.06.2022). Stavebně technický stav je dobrý. Opatření je určováno analyticky, lineárně a odborným odhadem.

Zdroj: zadavatel

3.8.1 Části zámeckého areálu

Račický zámecký areál je umístěn na ostrohu nad Račickým potokem a při pohledu od SV až S vytváří krásnou dominantu nad obcí.

Celý zámecký areál má nepravidelný tvar a celkovou rozlohu má 57 059m²



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	JIHOVÝCHODNÍ KŘÍDLO	H	2. NÁDVOŘÍ
A 4	JIHOZÁPADNÍ 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	JIŽNÍ KŘÍDLO	N	SALLA TERRENA
D	HLAVNÍ VSTUP DO AREÁLU	O	SCHODIŠTĚ DO PARKU
E	1. NÁDVOŘÍ	P	HRADBY
		Q	SEVEROZÁPADNÍ TERASY

zdroj: brožura ZÁMEK RAČICE, ilustrované dějiny, doc.Ing.arch.Ivo Boháč, Ph.D. a kolektiv, 2021

Vzhledem k různým stavům *rekonstrukce* areálu a také vzhledem k tomu, že se v zámeckém areálu nacházejí tři objekty se třemi různými čísly popisnými, k tomu pak ještě Zvonice se sklepeními a každý objekt (mimo Zvonice) je již v samostatném provozu, je posudek zpracováván na každý objekt samostatně.

Zámecký areál je tvořen zámeckým parkem, sportovištěm, parkovištěm a zámeckými objekty :

- A. Zámek a nádvoří,
- B. Předzámčí (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),
- C. Podzámčí (bývalá Hájozna/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep) a
- D. Zvonice

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden dále.

A. Vize přestavby Zámku:

V 1.PP se postupně začíná budovat Wellness, dále budou vybudovány vinné sklepy, které budou zpříjemňovat návštěvníkům Zámku jejich pobyt. V 1.NP Předzámčí se již dnes nachází restaurace, kuchyně, sklady kuchyně; zde je plánováno se zázemím pro wellness, šatny wellness a technické místnosti.

Ve 2.NP se nachází Krbový (Rytířský) sál, ve kterém se konají svatby (ten je již v provozu), dále jsou již v provozu konferenční sály, kde se konají společenské akce a dále jsou zde výstavní prostory (Piano Nobile), kde se konají každé dvě hodiny prohlídky.

Ve 3.NP budou nově provedeny dispoziční změny pokojů, plánují se zde i 4 učebny (prázdninové jazykové kurzy, rodilí mluvčí, případně výstavy).

B. Představa Předzámčí

V roce 2004 byla provedena *rekonstrukce* a *modernizace* objektu Předzámčí. A celý objekt se začal využívat jako turistická ubytovna. Od roku 2020 se Předzámčí začalo postupně *rekonstruovat* až do dnešní podoby. V červnu 2024 byla dokončena *modernizace* a *rekonstrukce* celého objektu k ubytování v 1.NP a 2.NP. Pokoje jsou již využívány a pronajímány. V provozu je též restaurace, vč. baru, kuchyně a sál „Konírna“ k pořádání oslav, firemních akcí, konferencí a různých druhů workshopů.

C Přestavba Podzámčí

V roce 2023 byla započata rozsáhlá *modernizace* a *rekonstrukce* objektů bývalé Stodoly a Hájenky. Vytvořil se tak v zámeckém areálu samostatný objekt Podzámčí (zámku Račice), který byl dokončen a zkolaudován v roce 2024.

Hosté zde naleznou celkem 11 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií. Apartmány i studia jsou vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Občerstvení ke konzumaci si hosté mohou připravit v přílehlé kuchyňce se zázemím. Při pobytu zde je možno využívat luxusní wellness s krásnou odpočívárnou, finskou saunou, či vyhřívaným venkovním bazénem s terasami pro letní

slunění a podzimní otužování. Celková kapacita objektu, který si hosté mohou pronajmout i jako celek, je 34 lůžek.

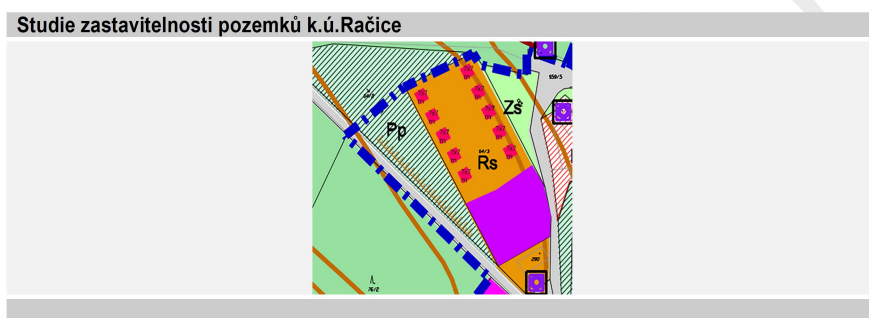
D. Plánovaná přestavba Zvonice

Objekt byl nově pořízen v 06/2022 do vlastnictví spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Objekt je ve stavu - před modernizací a rekonstrukcí.

Nově bude pro veřejnost otevřen prohlídkový okruh „Zámecké sklepení“ pod Zvonicí a druhým nádvořím.

Dále stojí za zmínku, že na pozemcích rekreačních aktivit, a to na pozemku parc.č.st.290 (výměra 544m²), parc.č. 64/2 (výměra 3 829m²) a pozemku parc.č.64/3 (výměra 4 416m²), k.ú. Račice bude výhledově do 3-5 let vybudováno podzemní parkovací stání v 1.PP (cca 50 parkovacích míst pro všechny návštěvníky zámeckého areálu) a na něm v 1.NP bude umístěn Panský dvůr (nové rekreační byty, Apartmány) a za tímto Panským dvorem je navrženo 10 apartmánových domků o půdorysu do 50m². Viz Studie zastavitelnosti pozemků k.ú. Račice, kterou disponuje zadavatel.

Celá výstavba bude rozdělena na dvě části: v první fázi podzemní parkoviště a 11 apartmánů nad ním -viz.Studie, ve druhé fázi 10 apartmánových domků.



Charakteristika jiných stavebních objektů :

- SV a JV části terasy Zámku obepínají v místech původního příkopu opěrné kamenné zdi s řadou opěrných pilířů, pod nimi jsou strmé zalesněné svahy bez větších lidských zásahů, tato část se podobá přírodně krajinářskému parku,
- směrem k Zámku od hlavní silnice vede novodobá cesta vlásenkovitého tvaru kopírující vrstevnice svažitého terénu,
- park dále dotváří vydlážděné cestičky pro pěší.

Napojení celého areálu Zámku na veřejné komunikace :

- do zámeckého areálu vede z jihu vlastní účelová komunikace na parc.č.72/4, k.ú. Račice, se sjezdem na parc.č.72/10 ze stávající krajské komunikace na pozemku parc.č. 926/6, k.ú. Račice (vlastník Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veverí, 602 00 Brno),
- do zámeckého areálu vede rovněž ze severu cizí účelová komunikace na parc.č.959/2 (vlastník Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice), která končí před zámeckou branou v Předzámčí a cizí účelová komunikace na parc.č.926/5, k.ú. Račice (vlastník Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové) se nachází na terénním platu na zámeckém návrší.

Napojení celého areálu Zámku na veřejné komunikace:

- vlastní vodovod z lesních jímacích zařízení, vodojem (bližší popis – viz dále),
- přípojky inženýrských sítí: elektro–rozvody NN (elektro rozvaděč je pod Zámkem, pod parkem, perspektivně bude vybudováno vysokonapěťové připojení na trafo, které bude ve vlastnictví zadavatele,
- kanalizační přípojka, vč. lapolu (lapol je u kuchyně Zámku, spodní parkán), trasa vede parkem, napojuje se na obecní kanalizaci asi 50m od garáží jiných vlastníků, kanalizace je napojena na obecní ČOV,
- plynová přípojka, HUP pro celý areál je v technické místnosti objektu Podzámčí, v současnosti NTL, perspektivně dojde k přivedení STL,
- telekomunikace, vzdušné připojení.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

3.8.2 Popis zájmového majetku

A. Hlavní budova Zámku č.pop.1 (Zámek a nádvoří)

Jedná se o třípodlažní objekt, zděný ze smíšeného zdiva, který je částečně podsklepený a částečně s obytným podkrovím, má sedlovou střechu krytou měděnou krytinou, je o půdorysu ve tvaru písmena U, jehož půdorysná stopa je cca 51,00 x 50,00m.

Trojdielnou dispozici Račického zámku (Zámku) určují tři křídla kolem vnitřního nádvoří. Zámek nemá uzavřenou dispozici, jihozápadní část je otevřená, stál zde již dříve odstraněný trakt.

Zámek je zpřístupněn branou v SZ průčelí, půdorys Zámku dotváří vzniklá terasa rozkládající se od S nároží Zámku směrem na Z, v místě dalšího zmizelého traktu přerušuje plynulou linii terasy masivní válcová, dnes barokně přestavěná Zvonice.

Dále pokračující terasa s řadou opěrných žebírků končí budovou Předzámčí.

HLAVNÍ BUDOVA ZÁMKU

Adresa: k.ú. Račice (737372); č. pop. 1; stavba občanského vybavení

Informace o pozemku

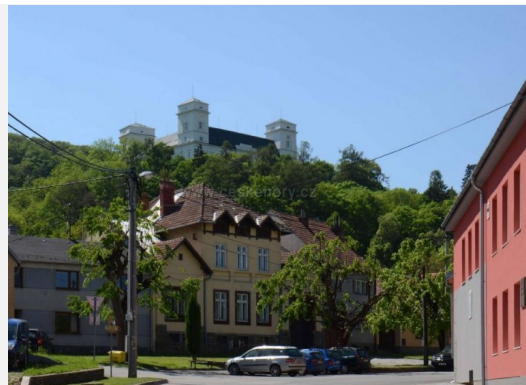
Parcelní číslo:	st. 1
Obec:	Račice-Pístovice [593516]
Katastrální území:	Račice [737372]
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	2519
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Račice [137375] ; č. p. 1: stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1
Stavební objekt:	č. p. 1
Adresní místa:	č. p. 1

Fotodokumentace



zdroj: zadavatel

Hlavní vstup do Zámku



Vnitřní Zámecké nádvoří



zdroj: vlastní, zadavatel, D.Damborský (dron DJI Phantom 4 Professional, YouTube.com), ceskehory.cz



zdroj: zadavatel

Dispoziční řešení:

1.PP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
001	SCHODIŠTĚ	-
033	SKLEP	16,51
004	SKLEP	24,52
005	SKLEP	18,74
006	CHODBA	4,49
007	SKLAD ZELENINY	3,90
008	SKLAD	25,00
039	SKLAD	9,23
010	SCHODIŠTĚ	-
011	CHODBA	6,68
012	SKLAD	33,58
013	SCHODIŠTĚ	-
014	SKLAD	6,15
015	SCHODIŠTĚ	-
016	SKLEP	26,67
017	KOTELNA	30,56
018	KOTELNA	30,75
019	UHELNA	55,51

1.NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
101	VSTUPNÍ ČÁST	36,10
102	VSTUPNÍ ČÁST	19,50
103	SCHODIŠTĚ	-
104	SKLAD	5,60
105	CHODBA	6,21
106	CHODBA	13,57
107	DÍLNA	15,69
108	CHODBA	13,17
109	DÍLNA	33,36
110	CHODBA	6,45
111	SCHODIŠTĚ	-
112	SKLAD	1,63
113	SKLAD	13,31
114	CHODBA	6,09
115	SCHODIŠTĚ	-
116	KANCELÁŘ	8,28
117	WC	2,33
118	KANCELÁŘ	22,68
119	UMÝVÁRNA	4,39
120	WC	1,37
121	SKLAD	3,97
122	CHODBA	5,00
123	CHODBA	17,32
124	DÍLNA	41,34
125	DÍLNA	28,20
126	SKLAD	0,71
127	SKLAD	2,82
128	CHODBA	36,67
129	VYTÁPĚCÍ MÍSTNOST	6,28
130	ŠATNA	26,40
131	CHODBA	1,47
132	ŠATNA	26,98
133	SCHODIŠTĚ	-
134	SKLAD	16,29
135	SKLAD	24,36
136	SKLAD	12,45
137	SCHODIŠTĚ	-
138	CHODBA	10,19
139	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	0,73
140	CHODBA	,72
141	KUCHYŇ	44,88
142	CHODBA, VÝDEJNA JÍDLA	54,22

143	UMÝVÁRNA	15,69
144	UMÝVÁRNA	8,82
145	UMÝVÁRNA	14,10
146	TOALETY	10,98
147	JÍDELNA	41,69
148	JÍDELNA	55,19
149	CHODBA	26,61
150	KUCHYŇ	51,60
151	CHODBA	9,05
152	CHODBA	17,45
153	SCHODIŠTÉ	-
154	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24
155	WC	2,11
156	SKLAD	16,34
157	SKLAD	14,67
158	SKLAD	17,75
159	CHODBA	16,54
160	ZPEVNĚNÁ PLOCHA	42,85
161	PLOCHÁ STŘ. -TERASA	136,00

2.NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
201	SCHODIŠTÉ	-
202	CHODBA	33,47
203	CHODBA	13,42
204	POKOJ, 4 L	17,18
205	POKOJ, 4 L	15,59
206	POKOJ, 4 L	15,53
207	SCHODIŠTÉ	-
208	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	11,47
209	POKOJ, 4 L	18,34
210	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	5,84
211	WC	1,27
212	SBOROVNA	36,77
213	TERASA	6,40
214	CHODBA	84,12
215	UČEBNA, 30 OSOB	41,40
216	UČEBNA, 15 OSOB	26,08
217	CHODBA	4,05
218	CHODBA	3,76
219	SKLAD	1,18
220	SKLAD	1,17
221	KOUPELNA	13,97
222	UMÝVÁRNA	3,35
223	KOUPELNA	10,50
224	KANCELÁŘ	25,35
225	KANCELÁŘ	41,08
226	TERASA	5,87
227	SCHODIŠTÉ	-
228	KANCELÁŘ	39,26
229	KANCELÁŘ	38,54
230	JEDNACÍ MÍSTNOST, 10 OSOB	29,84
231	TERASA	15,26
232	CHODBA	101,25
233	KONFERENČNÍ SÁL, 100 OSOB	110,84
234	SKLAD CO	2,20
235	SKLAD CO	2,28
236	PŘEDSÍŇ	17,71
237	ŠATNY	18,73
238	ŠATNY	17,25
239	TERASA	41,05
240	JEDNACÍ MÍSTNOST, 20 OSOB	63,51
241	UČEBNA, 30 OSOB	56,55

242	SCHODIŠTĚ	-
243	SKLAD	15,69
244	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	15,97
245	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24
246	CHODBA	6,25
247	CHODBA	2,54
248	TERASA	39,87

3.NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
301	SCHODIŠTĚ	-
302	CHODBA	57,84
303	POKOJ, 4 L	18,12
304	POKOJ, 4 L	15,64
305	POKOJ, 4 L	15,59
306	SCHODIŠTĚ	-
307	UMÝVÁRNA	23,14
308	SKLAD	4,81
309	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ-TOALETY	10,91
310	POKOJ, 4 L	18,36
311	POKOJ, 4 L	19,58
312	UČEBNA, 30 OSOB	43,94
313	SKLAD	1,44
314	CHODBA	70,67
315	UČEBNA, 30 OSOB	46,05
316	UČEBNA	48,84
317	UČEBNA	45,60
318	SCHODIŠTĚ	-
319	UČEBNA	43,24
320	CHODBA	8,61
321	UČEBNA	40,24
322	KABINET	24,13
323	KABINET	27,45
324	CHODBA	109,30
325	PŘEDSÍŇ	8,80
326	KABINET	34,82
327	PŘEDSÍŇ	9,02
328	KABINET	36,21
329	PŘEDSÍŇ	9,56
330	KABINET	23,48
331	KABINET	22,94
332	PŘEDSÍŇ	13,52
333	KABINET	26,82
334	KABINET	25,23
335	PŘEDSÍŇ	7,69
336	KABINET	21,89
337	KLUBOVNA	27,03
338	SCHODIŠTĚ	-
339	CHODBA	7,19
340	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,39
341	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	18,14
342	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	15,25

4.NP půda		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
401	SCHODIŠTĚ	-
402	SCHODIŠTĚ	-
403	PŮDNÍ PROSTOR	110,65
404	ARCHÍV	37,11
405	PŮDNÍ PROSTOR	58,93
406	SKLAD	43,22
407	PŮDNÍ PROSTOR	345,28
408	SKLAD	24,10

409	SCHODIŠTĚ	3,95
410	PŮDNÍ PROSTOR	529,82
411	SCHODIŠTĚ	-
412	CHODBA	2,70
413	KOUPELNA	3,31
414	WC	2,32
415	POKOJ	35,46

5.NP věž		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
501	VĚŽ A	40,15
502	VĚŽ B	23,55
503	SCHODIŠTĚ	-
504	SCHODIŠTĚ	-
505	CHODBA	5,71
506	WC	1,41
507	SCHODIŠTĚ	-
508	POKOJ	34,32

6.NP věž		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
601	VĚŽ A	39,72
602	VĚŽ B	35,37
603	VĚŽ C	56,94

7.NP věž		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
603	VĚŽ C	56,94
701	VĚŽ A	47,74
702	VĚŽ B	35,68

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, sádkartonových konstrukcí a umakartu
2a	Svislé nosné konstrukce hradeb	sanace hradebního zdiva v celém areálu, opravy korun opěrných stěn, dozdění, na šířku celkem 600-700mm
3.	Stropy (podhl.mimo zavěš.)	stropní konstrukce tvořena klenbami, dále trámovými stropy, v kotelně a skladu paliva jsou stropy HURDIS, nová statika stropů 3.NP ve dvou křídlech Zámku, HEB rošty, kročejové izolace, současně i zateplení izolační vatou
4.	Krov, střecha	šikmé valbové střechy, zastřešení věží – stanovou střechou – nosné konstrukce z dřevěných trámů
5.	Krytiny střech	měděné plechy
5a.	Komíny	ano, nové 3x opravy sloupových komínů do nádvoří a 1x sloupový komín na druhou stranu
6.	Klempířské konstrukce	pozinkované, žlaby, svody
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné omítky hladké
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké – nádvoří původní
	Úprava vnějších povrchů	JV a JZ křídlo nové fasádní omítky dokončení fasád Zámku (cca. 700m ²)
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, otopná tělesa	žebrová tělesa napojená na plynové atmosférické kotle
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	230/400V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	litina, nové rozvody vody plast, teplá a studená
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	litina, nové rozvody - plast
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	ano, nové rozvody
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, VZT

Provedené stavební úpravy (rekonstrukce/ modernizace) od roku 07/2023 do 06/2024 (Zámek)

Provedené práce	Faktury	Kč
- zemní práce, terénní úpravy, provedení výkopů, nové prostory pro umístění kogeneračních jednotek (100m ²)	FV2023058	150 000,-
- dokončení fasádní práce JV a J křídlo		800 000,-
- statika stropů nad 2.NP		700 000,-
- vodoinstalační práce, příprava stupaček		700 000,-
- oprava balkónů JV křídlo, restaurační práce, balustrády JV křídlo		200 000,-
Celkem		2 550 000,-
- stavební práce na hlavní budově Zámku	FV2024018	4 000 000,-
- dokončení fasád, byly zahájeny stavební úpravy 3 balkonů a balustrád, opravy komínů, dokončení, opravy omítek, spárování, částečně přezdění.	FV2024036	6 000 000
- byla provedena nová statika stropů ve dvou křídlech zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi	FV2024035	4 000 000,-
Celkem		16 500 000,-

Stáří objektu, stavebně technický stav: první zmínky o zde stojícím hradě jsou z roku 1227, objekt byl do dnešní podoby ve své hmotě dostavěn v letech kolem roku 1590 – 1615. V roce 1831 došlo k rozsáhlé přestavbě, další stavební práce jsou uváděny na jiném místě v tomto znaleckém posudku. Jako vztažný srovnávací věkový etalon bereme rok 1900 (rod Schöllerů 1894-1935), pak začal Zámek být méně užíván ze stany vlastníků a začal chátrat (1945 konfiskace a začátek chátrání zámku, státní správa, OP Prostějov, Ministerstvo vnitra, zvláštní škola internátní). Poslední rozsáhlejší stavební práce jsou evidovány z roku 1995, dále byly prováděny dílčí stavební úpravy dle jednotlivých rozhodnutí stavebního úřadu Vyškov. Po roce 2017, kdy byl zájmový majetek zakoupen společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o., poté došlo k zahájení stavebních úprav (celková *rekonstrukce/modernizace*) celého zámeckého areálu, tyto práce probíhají do dnešního dne.

Stáří objektu je uvažováno: 2024 - 1900 = 124 let.

Stavebně – technický stav: objekt je zachovalý.

Napojení na inženýrské sítě:

elektřina, areálový vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B. Předzámčí č.pop. 3

Jedná se o nově zrekonstruovaný objekt, využívaný pro ubytování hostů. Předzámčí stojící v SZ části areálu, je od budovy Zámku vzdáleno cca 100m, je odděleno dvěma na sebe navazujícími nádvořími a vstupní branou. Na Předzámčí navazuje z JV strany Kostel Zvěstování panny Marie, který je ve vlastnictví jiného subjektu (ve vlastnictví subjektu Obec Račice-Pístovice, uživatelem je církev). Na 1.nádvoří se nachází rovněž válcová Zvonice, která je na S straně nádvoří jako součást hradeb. Na Předzámčí navazuje Podzámčí a dále se rozkládá zámecký park, kde se nachází sportoviště a parkovací plochy (při konání místního šetření byly plochy využívány pro skladování stavebních materiálů a parkování osobních automobilů). Zámecký park pokrývá většinu ostrohu, na kterém je umístěn Zámek, vč. součástí a příslušenství..

Adresa: k.ú. Račice (737372); č. pop. 3; stavba občanského vybavení

Na objekt Předzámčí navazuje sakrální stavba (kostel Zvěstování Panny Marie), umístěná na pozemku parc.č.189, k.ú. Račice (vlastník Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice). Kostel není předmětem ocenění, přístup k němu je zajištěn věčným břemenem. Z doby kolem roku 1773 se datuje současná barokní podoba kostela.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 190/1
Obec:	Račice-Pístovice [593516]
Katastrální území:	Račice [737372]
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	1350
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Račice [137375] ; č. p. 3; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 190/1
Stavební objekt:	č. p. 3
Adresní místa:	č. p. 3

Fotodokumentace (05/2024) :

Předzámčí - severní křídlo



Předzámčí – západní křídlo



Předzámčí – východní část



Předzámčí - jihovýchodní část



Apartmán č.103



Společná místnost



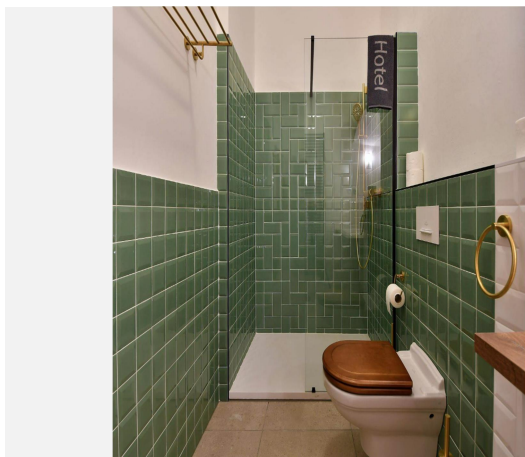
Apartmán č.105



Apartmán č.104



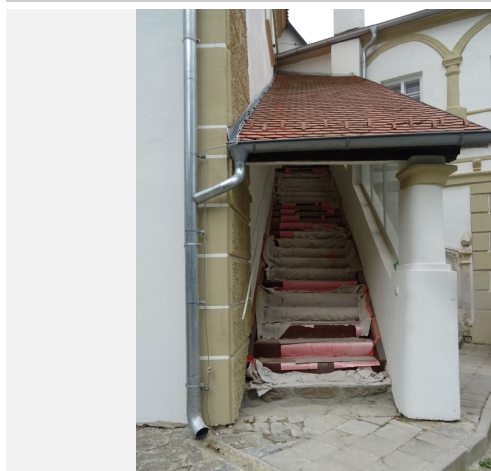
Toaleta



Koupelna



Předzámčí - vchod ze SV do 2.NP



zdroj: vlastní

Apartmán č. 208

**Dispoziční řešení:**

Podlaží	Popis
1.PP	podlaží je částečné, je zde také vinný sklípek, který slouží apartmánu č.4
1.NP	jižně jsou situovány apartmány č.101, č.102, č.103 a apartmán č.104 je situován v severní části, ve východní části objektu je situována společenská část stavby, restaurace a sál „Konírna“, vč. baru, kuchyně a zázemí personálu společně s víceúčelovým skladem a s centrální recepcí
2.NP	po celém podlaží jsou situovány apartmány; přístup je přes venkovní schodiště, vedené podél SV fasády a druhý přístup do apartmánů je z JZ strany
Půda	prostor není využíván

Přehled místností: 1.PP, 1.NP a 2.NP



Provedené přestavby rekonstrukce od roku 07/2023 do 06/2024 (Předzámčí)

Provedené práce Předzámčí	Faktury č.	Kč
- celková oprava střechy (cca 200m ²), komínů, nové klempířské konstrukce	FV2023059	300 000,-
- provedení obnažení zdiva pod terénem, odvodňovací drenáže, odkopy, izolace nopková fólie, chemické clony zdiva (na délce 10bm)		700 000,-
- rekonstrukce a výstavba sálu Konírny		20 370 516,-
- fasádní práce, zateplení stropů, cca ½ půdorysu (450m ²)		2 500 000,-
- nové prostory pro novou kotelnu a technologie kotelny		2 000 000,-
- vybudována terasa ze žulových kostek (cca.85m ²) + 4ks venkovních lamp, před Konírnou a restaurací, výstavba komunikace, restaurování zídek, nové repliky dřevěného zábradlí		1 500 000,-
Celkem		27 370 516,-
Předzámčí nábytek	FV2023062	629 484,36
Celkem		28 000 000,40

Stavebně technický stav, stáří objektu:

Jedná se o stavbu, jejíž technický stav odpovídá době a účelu jejího vzniku. Dle dostupných informací stavba v průběhu své životnosti trpěla turbulentními snahami o její stavební údržbu.

V roce 2004 byla provedena částečná *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí. Po roce 2020-2024 byla provedena cca ze 100% *rekonstrukce*, byly vybudovány nové apartmány ve 2.NP, ve vysokém komfortu, vybudován byl rovněž konferenční sál s barem „Konírna“. V letech 07/2023 – 06/2024 byla zcela dokončena *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí.

Nyní se objekt nachází ve stavu po *rekonstrukci* stavebních úpravách, technický stav – jako novostavba.

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : $2024 - 1900 = 124$ let (konstrukce dlouhodobé životnosti, některé prvky krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2023, lze dovodit $2024 - 2023 = 1$ rok stáří a další konstrukce krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2024 = 0 let stáří.
Stavebně – technický stav: objekt je udržován, nyní po kompletních stavebních úpravách ve velmi dobrém stavu.

Napojení na inženýrské sítě:

elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

C. Podzámčí č.p.83

Jedná se objekt bývalé Hájenky, objekt je zděný s 1 nadzemním podlažím a se sedlovou a plochou střechou, s půdní vestavbou. V objektu se nacházely původně dvě samostatné bytové jednotky s vlastními vstupy. Objekt Hájenky je stavebně i provozně propojen s podkrovím nad bývalou Stodolou. Objekt Hájenky byl dispozičně rozšířen do svahu. K objektu přísluší menší Zahradní domek, Zemní sklep a bývalá Stodola.

Zájmový objekt má půdorysný tvar písmene „L“, přičemž jeho SV dříve sloužilo jako Hájenka a jeho JV křídlo dříve sloužilo jako Stodola. Objekt je stavebně a dispozičně propojen, rovněž provozně (komunikačně) s vedlejší bývalou Stodolou, je zde vybudováno celkem 10 apartmánů s nadstandardním vybavením a byt pro správce.

V současné době je celé Předzámčí po celkové *rekonstrukci, modernizaci*, která proběhla v letech 2021-2024. V 1.NP bývalé Hájenky došlo ke změně užívání prostor; nacházejí se zde společné prostory jako jídelna, samoobslužná kuchyně, hygienické zázemí a wellness se saunou. Vlivem celé *rekonstrukce* bylo pozměněno 2.NP. Ve 2.NP se nacházejí nové ubytovací jednotky. Vstupy do objektu jsou zachovány. Hlavní vstup je ze severovýchodu, další vstupy jsou ze severozápadu a jihovýchodu. Hlavní vstup vede do chodby, ze které se dá dále dostat do prostor v 1.NP a pomocí navazujících schodišť i do prostor 2.NP. Vedlejší vstup ze severovýchodu vede ke schodišti do části 2.NP objektu Podzámčí (Stodoly). Boční vstup ze severozápadu vede do prostor malého wellness. Boční vstup z jihovýchodu vede do technického zázemí Podzámčí.

U bývalé Stodoly je z velké části v 1.NP zachováno zdivo, došlo pouze k nevyhnutelným úpravám a sanacím proti vlhkosti. U bývalé Hájenky je část původního zdiva (asi 2/3) zachována a další části zdiva jsou nové.

Ve 2. nadzemních podlažích bývalé Hájenky a bývalé Stodoly, která jsou nově postavena, vznikly jednotlivé ubytovací jednotky, vč. hygienických zázemí.

Objekt Podzámčí byl zkolaudován dne 08.02.2024 – jako ubytovací zařízení.

Stavební úpravy se týkaly přístavby a nástavby původních staveb Hájenky a Stodoly se změnou užívání na ubytování s celkovou výslednou kapacitou: 10 apartmánů s celkem 32 lůžky (v současnosti byla provedena změna dispozice a je zde 11 apartmánů), byt správce (v současnosti je zrušen), kuchyně a jídelna, garáž, wellness se saunou, venkovní bazén a související terénní úpravy.

Dále bylo vybudováno nové vedení dešťové kanalizace se vsakovacím objektem a nová část areálového vodovodu s přivedením do objektu.

Adresa: k.ú.Račice (737372); č. pop. 83

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 3
Obec:	Račice-Pístovice [593516]
Katastrální území:	Račice [737372]
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	170
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

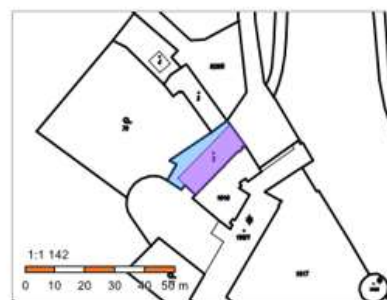


Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Račice [137375] ; č. p. 83; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 3
Stavební objekt:	č. p. 83
Adresní místo:	č. p. 83

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 2
Obec:	Račice-Pístovice [593516]
Katastrální území:	Račice [737372]
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	304
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

**Součástí je stavba**

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 2

Fotodokumentace (05/2024):

Pohled JZ



Pohled SZ



Pohled od bazénu



Pohled na severní stranu



Společná kuchyň



Wellness



Chodba se schodištěm do 2.NP



Apartmán č.20



Byt správce



Venkovní bazén



zdroj: vlastní

Dispoziční řešení:

V SV fasádě se nachází hlavní vstup do objektu-vstup do „krčku“. Vedlejší a jiné provozní vstupy se nacházejí v SZ, JV a JZ fasádách obou křídel.

Podlaží	Umístění	Popis
1.NP	SV-křídlo:	hlavní vstup do se vstupní halou a prostory wellness
	JV-křídlo	1x apartmán a technické zázemí - garáže, sklady
2.NP	SV-křídlo	apartmány
	JV-křídlo	apartmány
Půda		prostor není využíván

Rekapitulace ploch

Podzámčí	číslování		Plocha (m ²)	Pozn.
1.NP			209,34	komunikační prostory, sociální zařízení, jídelna, kuchyně, wellness, sklady
	m.č.117, 118 č.10		28,55	byt správce
2.NP			56,08	komunikační prostory
	Apartmán 20	1+kk	42,44	zádveří, koupelna, OP, kk
	Apartmán 21	1+1	39,15	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, sklad
	Apartmán 22	1+1	34,82	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, sklad
	Apartmán 23	1+kk	39,68	zádveří, koupelna, OP, kk
	Apartmán 24	1+kk	36,95	zádveří, koupelna, OP, kk, ložnice
	Apartmán 6	1+kk	34,50	zádveří, WC, OP, kk, koupelna, sklad
	Apartmán 7	1+kk	28,55	zádveří, WC, OP, kk, koupelna
	Apartmán 8	1+kk	30,33	zádveří, WC, OP, kk, koupelna
	Apartmán 9	1+kk	43,51	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, terasa
	Apartmán 10	1+kk	37,07	zádveří, WC, OP, kk, koupelna
Celkem			660,97	

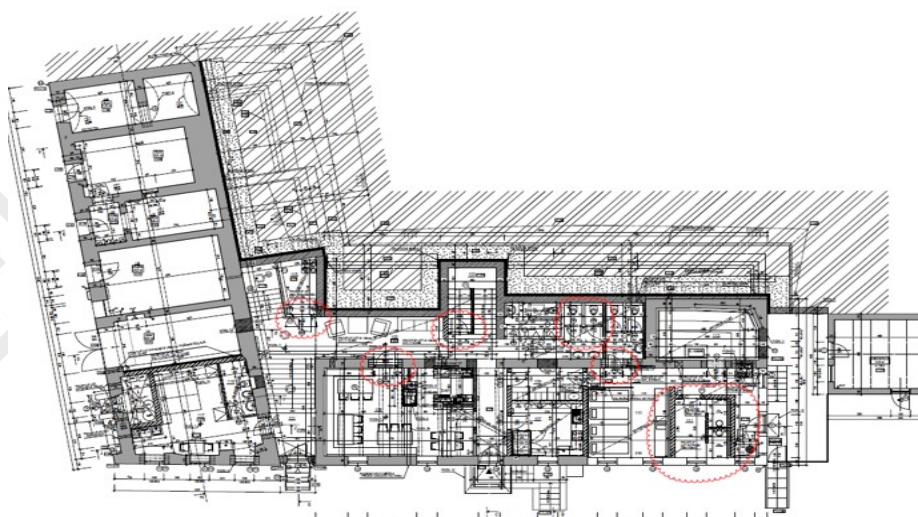
Objekt Podzámčí	
Zastavěná plocha původní	383,63 m ²
Zastavěná plocha nová	579,07 m ²
Obestavěný prostor původní cca	2 328,05 m ³
Obestavěný prostor nový cca	3 902,96 m ³
Počet podzemních/nadzemních podlaží	0/2
Celková užitná plocha	707,60 m ²
Počet ubytovacích jednotek	11

Nové označení Apartmánů a studií po rekonstrukci rok 2024

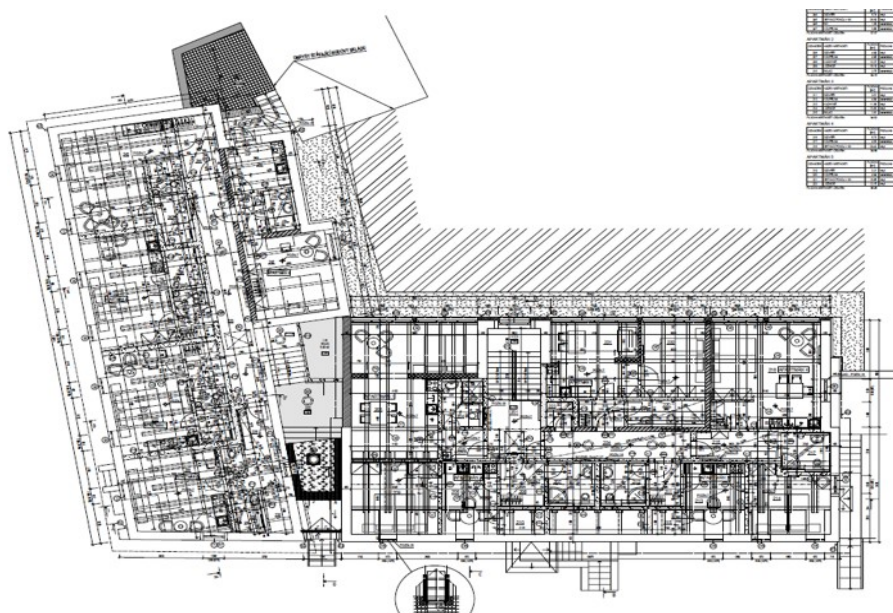
Dosavadní označení/ Označení v PD	Nové číslování	Typ	Kapacita	Označení pro prodej	Název apartmánu	Vlastní název Booking (libovolný text)
Podzámčí:						
místnosti 117,118	10	Studio	2	Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán1	20	Apartmán	4	Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartmán Deluxe Diamond, s vlastní kuchyní	Apartmán typu Superior	Apartmán Executive s vlastní koupelnou

Apartmán 2	21	Apartmán	3	Třílůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a výhledem do zámeckého parku	Apartmán typu Superior s výhledem do zahrady	Apartmán Executive s výhledem do zahrady
Apartmán 3	22	Apartmán	3	Třílůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a výhledem do zámeckého parku	Apartmán typu Superior s výhledem do zahrady	Apartmán Executive s výhledem do zahrady
Apartmán 4	23	Studio	3	Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem pro 2 + 2 osoby	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 5	24	Apartmán	4	Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartmán Deluxe Diamond s obývacím s kuchyňským koutem pro 2 + 2 osoby	Apartmán typu Superior	Apartmán Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 6	25	Studio	2	Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 7	26	Studio	3	Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 8	27	Studio	3	Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 9	28	Studio	3	Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 10	29	Apartmán	4	Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartmán Superior Diamond, s vlastní kuchyní a terasou	Apartmán typu Superior	Apartmán typu Superior s terasou
Celkem		11	34			

1.NP – půdorys



2.NP – půdorys



Stavební a konstrukční řešení:

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	základové pasy z kamene, hydroizolace v rozsahu nových podlah na terénu z asfaltových pásů, hydroizolační souvrství s částečnou protiradonovou ochranou
1a	Základy	základové pasy s izolací
2.	Svislé nosné kce, vč. obvodového pláště	nové obvodové zdivo 1.NP ve styku se zemínou je tvořeno betonovými tvárnicemi ztraceného bednění tl.400 mm, obvodové zdivo 2.NP tvořeno keramickými tvárnicemi HELUZ FAMILY 44 broušená tl. 440 mm a HELUZ FAMILY 38 broušená tl.380 mm, vnitřní nosné zdivo bude tvořeno keramickými tvárnicemi HELUZ AKU 25MK broušená tl.250 mm, nenosné příčky ze sádkokartonu na kovové konstrukci
3.	Stropy	betonové stropy MIAKO 19/50, h= 250 mm s nosníky POT a vložkami MIAKO, zmonolitněné betonem C25/30, u bývalé Hájenky je stropní konstrukce z dřevěných trámů spřažených s betonovou deskou, v části SDK podhledy na kovové konstrukci
4.	Krov, střecha	krov je nový ocelo-dřevěný, střecha sedlová s vikýři se sedlovou střechou, nad „krčkem“ pak střecha pultová, odvodnění půlkruhovými podokapními žlaby z pozink. oceli, sedlová střecha z dřevěných krokví profilu 120/160 a stropnic profilu 120/160, pozednic kleštín profilu 70/140 a z ocelových vaznic profilu HEA140 a sloupků profilu TR 100x100x5,0. Střecha „krčku“ je z dřevěných stropnic, kladených dřevěných stropnic, kladených kolmo ke štítu původní Hájenky. Stropnice 120/160, ocelové profily UPE 180
5.	Krytiny střeš	tašková, bobrovka, dvojité krytí-korunové
5a.	Komíny	1-průduchový
6.	Klempířské konstrukce	vnější parapety z ohýbaného hliníku, tl.0,80 mm, střešní žlaby a dešťové svody jsou z lakovaného pozinku
7.	Úprava vnitřních povrchů	vápnenné omítky hladké, tenkovrstvé silikonové omítky, malba na konstrukcích ze SDK
8.	Úprava vnějších povrchů	vápnenná omítka hladká, tenkovrstvé silikonové omítky, povrchová úprava soklové části z Marmolitu
8a.	Vnější obklady	chybí
9.	Vnitřní obklady	keramické, popř. kamenné
10.	Schodiště	monolitická železobetonová, podesty jsou vetknuty do objektu jsou navržena jako monolitické železobetonové, podesty jsou vetknuty do stěn nebo stropů
11.	Dveře	1 nebo 2-křídle, celoprosklené, částečně prosklené nebo plné, dveřní křídla s voštinovou výplní v obložkových zárubních, vstupní dveře částečně prosklené z EURO profilů

12.	Vrata	2-křídla, dřevěná konstrukce s povrchovou úpravou, otevíraná manuálně
13.	Okna	Z EURO profilů s izolačním 3-sklem, ve střeše tubusové světlovody
14.	Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba, vinyl, lokálně koberec
15.	Vytápění	kaskáda nástěnných plynových kondenzačních kotlů BAXI, podlahové vytápění, v koupelnách topné žebříky s el. vložkou
16.	Elektroinstalace	rozvody elektrické energie, CYKY, 230/400 V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	rozvody vnitřního vodovodu jsou z plastu PP-R PN 16, teplá a studená voda
19.	Vnitřní kanalizace	materiál: PVC-KG systém
20.	Vnitřní plynovod	ocelové černé bezešvé trubky, nátěr
21.	Ohřev vody	centrální akumulární zásobník, ohřev plynovým kotlem
22.	Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s horní řadou skříněk, dřez s odkapávačem, el. varná deska Philco, el. horkovzdušná trouba Philco, vestavěná myčka a mikrovlnná trouba Philco, digestoř Elica
23.	Vnitřní hygienická vyb.	keramická umyvadla, zavěšené WC, zděné sprchové kouty, pisoáry
24.	Výtah	chybí
25.	Ostatní	rekuperační jednotky LG, VZT, CCTV, EZS, EPS
	Jiné	gastro vybavení baru (výčepní desky, výčepní a nápojové chlazené pulty, výčepní stojan kompletní, chladicí a tlakové zařízení, sanitační sada, drobný sortiment, chladicí boxy na KEG sudy, vybavení wellness
26.	Dřevěné repliky	dřevěné repliky oplocení + oplocení
27.	Opravy historických hradeb	opravy historických hradeb
28.	Wellness, finská sauna	dokončení stavby - wellness, sauny,
29.	Nábytek elektrospotřebiče	nábytek do všech apartmánů, elektrospotřebiče

Poznámka k tabulce:

Tabulka zachycuje stav, ve kterém se stavba nachází k datu místního šetření

Stavebně-technický popis stavby, stáří:

Jedná se o stavbu, jejíž technický stav odpovídá době a účelu jejího vzniku. Dle dostupných informací stavba v průběhu své životnosti trpěla turbulentními snahami o její stavební údržbu.

Po roce 2020 byla provedena kompletní *modernizace a rekonstrukce* celého objektu, bylo stavebně upraveno 1.NP a byly vybudovány nové apartmány ve 2.NP, došlo k rozšíření půdorysu objektu, novou kubickou částí s plochou střechou ve směru na JZ.

Stavba vykazuje drobné vady, které lze s přihlédnutím k době vzniku stavby (v rozsahu ponechaných původních stavebních konstrukcí, lokální vlhkost některých zdí) a jejímu charakteru označit jako přiměřené a obvyklé/ typické. Nyní se objekt nachází ve stavu po rekonstrukci/ stavebních úpravách.

Provedené přestavby rekonstrukce od roku 07/2023 do 06/2024 (Podzámčí)

Provedené práce Podzámčí	Faktury	Kč
- dokončení stavebních prací ke kolaudaci, hlavní budova a wellness, sauna	FV2023060	14 538 554,-
- terénní úpravy dělostřelecké bašty za Podzámčím		2 000 000,-
- výstavba bazénu bazénové technologie, sociálního zařízení, úpravy terénu		3 500 000,-
- veřejné osvětlení, rozvody el. dělostřelecká bašta a k bazénu, rozvaděč k baště		800 000,-
- dřevěné repliky oplocení + drátěné oplocení, terénní úpravy k oplocení		600 000,-
-opravy historických hradeb a zdí		700 000,-
Celkem		22 138 554,-
- rekonstrukce a přestavba bytu 4+kk, vybudování bytu 2kk, vybudování bytu 1kk v Podzámčí	FV2024034	7 000 000,-
- nábytek, elektrospotřebiče	FV2023061	1 461 446,34
Celkem		30 600 000,30

Stáří objektu, stavebně technický stav:

Zásadní stavební úpravy na současný vysoký komfort byly provedeny v letech 2022-2024.

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2024 – 1900 = 124 let (především s ohledem na konstrukce dlouhodobé životnosti). Konstrukce krátkodobé životnosti uvádíme ve stáří 1 a 0 let.

Stavebně – technický stav: objekt nebyl udržován, nyní po kompletních stavebních úpravách.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

D. Zvonice bez čp/če

Objekt byl nově pořízen do vlastnictví zadavatele tohoto znaleckého posudku v roce 2022. Objekt je ve stavu - před rekonstrukcí.

Objekt Zvonice se nachází v linii hradeb, asi ve 2/3 mezi hlavním objektem Zámku a objekty v Předzámčí, na severní straně zámeckého areálu.

Jedná se o bývalou hradní baštu, později barokně přestavěnou na zvonici.

Objekt Bašty je válcového tvaru s kuželovým zastřešením, z pohledu dvora má dvě podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží. Přístup do 2.PP-1.PP je dveřmi z jižní strany, z úrovně terénu, naopak přístup do 1.NP-2.NP je ze strany západní, tč. chybí původní dřevěné venkovní schodiště.

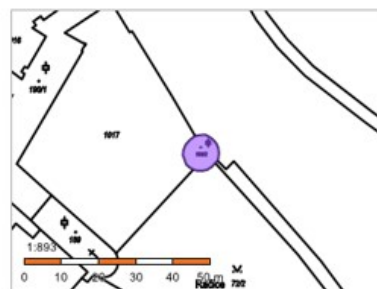
Objekt je zděný, z masivního zdiva, o půdorysu cca 79m², tloušťka zdí je cca 1,30-1,40m, má dva dveřní otvory, několik okenních otvorů, vč. střílen na severní stranu. Stavební úpravy byly zřejmě prováděny v roce 1954 (vyrytý letopočet). Bašta se vypíná nad strmým srázem k severu. Výška objektu, vč. základů je odhadována na celkových cca 20m.

Součástí objektu Zvonice, díky provoznímu propojení, je rozsáhlé sklepení, které je tvořeno klenutými chodbami a klenutými prostory, sklepení se rozkládá na ploše cca 877,50m², o světlé výšce cca 3,00m, vč. klenby odhadem 3,60m, obestavěný prostor je cca 3 160m³. V prostorách Zvonice sídlí kolonie netopýrů.

Objekt je veden v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek jako součást Zámku Račice (areál je veden pod č.1000125264 - Zámek), Bašta pak pod samostatným katalogovým číslem č.1000125264_0004, ÚSKP č. 14851/7-3773.

Informace o pozemku

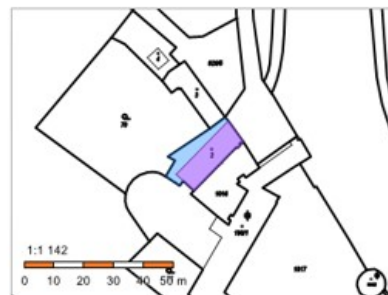
Parcelní číslo:	st. 190/2
Obec:	Račice-Pístovice [593516]
Katastrální území:	Račice [737372]
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	71
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

**Součástí je stavba**

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 190/2

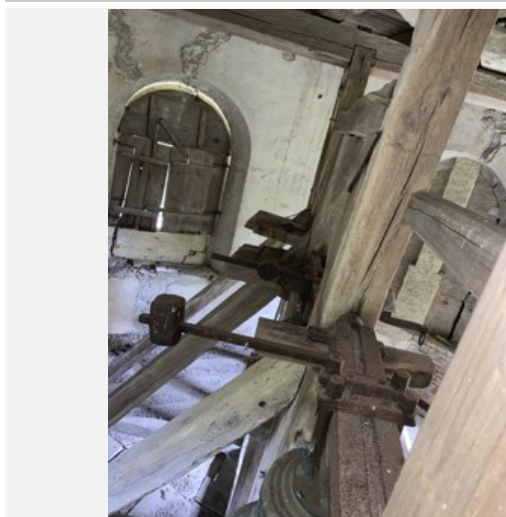
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 2
Obec:	Račice-Pistovice (593516)
Katastrální území:	Račice (737372)
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	304
Typ pozemku:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

**Součástí je stavba**

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 2

Fotodokumentace:**Pohled od J****Pohled od SZ****Pohled od S**

Interiér podkroví**Vstup od J**

zdroj: vlastní

Dispoziční řešení:

Z jižní strany je přístupné pouze 1.PP, jehož podlahu tvoří zamaltovaná klenba nad 2.PP, dřevěná podlaha chybí, předpokládáme, že v každém podlaží je pouze jedna místnost kruhového půdorysu. Další podlaží jsou zpřístupněna ze západní strany, nad 1.PP je dřevěný trámový strop, pohyb osob v objektu je nebezpečný.

Na objekt v 1.PP navazuje sklepní systém chodeb a místností, který se táhne pod hradbami zpět k Zámku, tedy východním směrem, cca po 30m jsou tyto prostory zaslepeny zarděním.

V dalších podlažích jsou dřevěné podlahy, bez dalšího vybavení.

Příslušenství:

V posledním podlaží objektu Zvonice (bašty) jsou umístěny 3 zvony (první: d1=480mm, v=440mm, katalogová hmotnost=50kg; druhý: d1=640mm, v=640mm, katalogová hmotnost=140kg; d1=560mm, v=500mm, katalogová hmotnost=72kg), stáří zvonů je předpokládáno 2021-1831=190 let, max. opotřebení 85%, zvonovina: 78% Cu + 22% Sn, $\rho = 8600 \text{ kg/m}^3$).

Konstrukční řešení:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zem. prací ,hydroizolace, radonová ochrana a jiné	kamenné bez izolace
2.	Svislé nosné konstrukce	zděné, kombinované zdivo (cihla, kámen), tl.140 cm
3.	Stropy	dřevěné, prkenné
4.	Krov, střecha	dřevěný krov, sbíjený, neumožňující podkroví
5.	Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá
6.	Klempířské konstrukce	chybí
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné jednovrstvé omítky
8.	Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky
9.	Vnitřní obklady (hyg. zařízení, kuchyně)	chybí
10.	Schodiště	chybí
11.	Dveře - druh, typ, po podlažích	dřevěné, svlakové
12.	Vrata	chybí
13.	Okna	chybí
14.	Povrchy podlah	dřevěné, prkenné
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otop.tělesa	chybí
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	chybí
17.	Bleskosvod	chybí

18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	chybí
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	chybí
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	chybí
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	chybí
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	chybí
23.	Vnitřní hygienické vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	chybí
24.	Výtahy	chybí
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, ap)	chybí
26.	Instalační pref.jádra	chybí
27.	Kopule střechy	kovová kopule střechy

Stáří objektu, stavebně technický stav: první zmínky o Račickém hradu jsou v roce 1275.

Z vizualizace, která byla zpracována v rámci studentské práce vyplývá rozšíření původního hradu, na začátku 15.století se díky nové výstavbě (kolem roku 1400-1420 za Václava z Kravař a Strážnice) stal tehdejší hrad mohutným husitským sídlem. Zde je již znázorněna i válcová Zvonice.

Později, 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: 2024 - 1420 = ± 604 let.

Stavebně – technický stav: objekt je značně poškozen vlivem počasí a zejména neúdržbou objektu, v blíže neurčené době byl opraven dřevěný strop nad 1.NP.

Napojení na inženýrské sítě:

žádné

Napojení na pozemní komunikace:

Zvonice je součástí 1.nádvoří, přístup je z hlavní zámecké komunikace přes travnatou plochu parc.č.1017, k.ú. Račice.

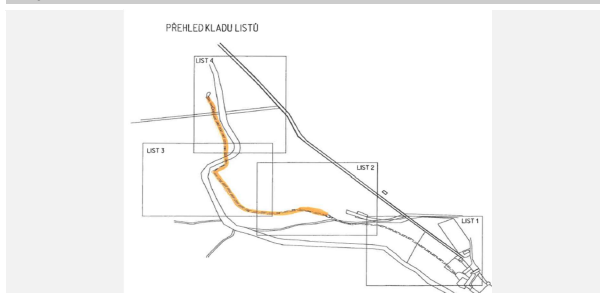
C 3.8.3 Ostatní stavby a příslušenství

Jedná se o přípojky inženýrských sítí: elektro–rozvody NN, vlastní areálový vodovod, kanalizační přípojka, vč. lapolu, plynová přípojka, telekomunikace, 3x kašna, vodojem a trasování areálového vodovodu

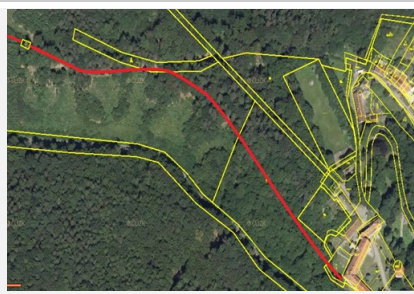
Další stavby: zpevněné plochy, parkové úpravy a jiné.

Na pozemcích parc.č. 916/3 a dalších, které jsou ve vlastnictví České republiky, a to Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové, se nacházejí 3 studny, kde je voda jímána a ze kterých vedou potrubí do vodojemu o obestavěném prostoru 3,5mx4,0mx6,0m = 66m³, na parc.č.916/7, k.ú. Račice. Jedná se o zděný vodojem s klenbovým stropem z roku 1912. V roce 2018 byl vodojem opravován, dále byl vyměněn celý řad vodovodního potrubí, původně litinové potrubí bylo vyměněno za polyethylenové potrubí (PEHd) o průřezu 110/10mm, které vede do zámeckého areálu. Z Vodojemu vede hlavní trasa potrubí přímo nad bazén, kde je rozbočovací T-kus a odtud je potrubí staženo do Podzámčí (na parc.č.70, k.ú. Račice), dále vede hlavní trasa do Předzámčí a do Zámku.

Vyznačena trasa vodovodu obnovou



Trasování trubního vedení do areálu Zámku



Tyto konstrukce nejsou v rámci tohoto znaleckého posudku jednotlivě podrobně popisovány, ocenění je provedeno paušálním podílem z celkové hodnoty objektů.

Tyto venkovní úpravy/ inženýrské stavby nemají v daném případě cenotvorný význam, avšak jsou nutné k plnění funkčnosti areálu.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C 3.9 Pozemky

Pozemky leží ve svažitém terénu, jedná se ostroh nad potokem Račický potok a o náhorní plato, na kterém je vybudován Zámek, s Předzámčím a s Podzámčím. Pozemky tvoří funkční celek a jsou přístupny po účelové soukromé zpevněné komunikaci, která je otevřena pro veřejnost.

Katastrální území	Račice (737372)	
Obec, okres	Račice-Pístovice (593516), okres Vyškov (CZ0646)	
Pozemky	Druh pozemku	Výměra pozemku
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 519,00
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	304,00
pozemek parc.č.st. 3	zastavěná plocha a nádvoří	170,00
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	237,00
pozemek parc.č.st. 190/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 350,00
pozemek parc.č.st. 190/2	zastavěná plocha a nádvoří	71,00
pozemek parc.č.st. 290	zastavěná plocha a nádvoří	544,00
pozemek parc.č.64/2	ostatní plocha – zeleň	3 829,00
pozemek parc.č.64/3	ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha	4 416,00
pozemek parc.č.70	zahrada	1 579,00
pozemek parc.č.71	zahrada	457,00
pozemek parc.č.72/1	ostatní plocha – zeleň	22 348,00
pozemek parc.č.72/2	ostatní plocha – zeleň	2 191,00
pozemek parc.č.72/3	ostatní plocha – zeleň	11 607,00
pozemek parc.č.72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	1 927,00
72/5	ostatní plocha – jiná plocha	16,00
72/6	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
72/7	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
72/8	ostatní plocha – jiná plocha	10,00
72/9	ostatní plocha – jiná plocha	10,00
72/10	ostatní plocha – ostatní komunikace	174,00
72/11	ostatní plocha – jiná plocha	1 153,00
1012	ostatní plocha – jiná plocha	121,00
1016	ostatní plocha – jiná plocha	284,00
1017	ostatní plocha – jiná plocha	1 732,00
	CELKEM	57 059,00

Součástí areálu je rozsáhlý park



Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.3.10 Rozbor tržního prostředí – informativně pro porovnání růstu cen

V souladu s celospolečenskou poptávkou jsou nejatraktivnější ty pozemky, jejichž využití je v souladu s územním plánem a z těchto pozemků pak především pozemky pro bydlení. Právě shoda s územním plánem tvoří nejvýznamnější cenový faktor v případě obdobných pozemků v blízkých lokalitách. Růst realizovaných jednotkových cen potvrzuje rostoucí nedostatek zastavitelných pozemků (zejména stavebně připravených).

Jak bylo uvedeno, cenově nejstabilnější jsou pozemky pro komerční využití, především v případech větších celků (nákupní centra, větší maloobchodní prodejny, případně pozemky pro průmyslové využití). Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.

Makroekonomické aspekty

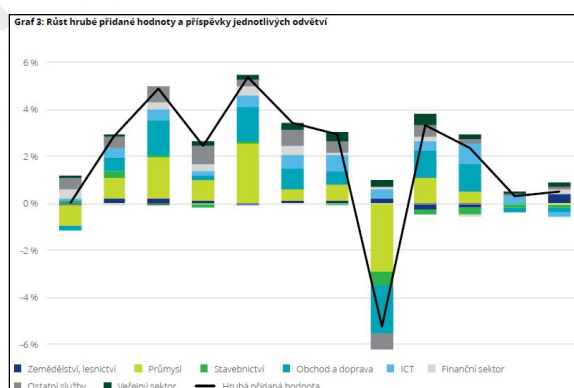
Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný vývoj v jednotlivých lokalitách nelze vyhodnocovat bez souvislostí ekonomických ale také i finančních z hlediska koupěschopnosti obyvatelstva a investorů a také z hlediska věřitelských, resp. investorských, tzn. z hlediska bank a finančních institucí. To vše se vzájemně podmiňuje, a proto nelze před tržní analýzu o stavu a vývoji v oblasti realit nezačlenit základní informace o vybraných aspektech makroekonomického dat a kategorií.

Vývoj HDP

V roce 2022 proběhla v celé Evropě energetická krize, s jejímiž následky se potýkala česká ekonomika po celý rok 2023. Inflace dosahovala v zemi velmi vysokých hodnot, a byť v roce 2023 začala klesat, měla stále velmi negativní dopad na ekonomiku. To je možné demonstrovat na příkladu českého hrubého domácího produktu, který jako jediný z EU dosáhl předpandemické úrovně ze 4. čtvrtletí 2019. Zatímco ostatní ekonomiky rostly, ta česká stagnovala a ve 2. pololetí 2023 vykázala pravděpodobně pokles HDP dvě čtvrtletí v řadě, čímž se dostala do recese. Ekonomiku brzdí vysoká inflace snižující reálné příjmy domácností, účinnost vysokých úrokových sazeb zpomalující investiční aktivitu firem i slabá poptávka ze zahraničí.

Za zmínku stojí především slabá výkonnost německé ekonomiky, která je s českou úzce propojena. V 1. čtvrtletí 2023 rostl HDP mezičtvrtletně o 0,1 %, meziročně klesl o 0,4 %. V mezičtvrtletním srovnání byl velmi výrazný propad spotřeby domácností o 1,3 % a hrubé tvorby fixního kapitálu o 0,4 %. Naopak spotřeba vlády vzrostla o 0,5 %, i zahraniční obchod přispěl pozitivně, neboť vývoz stagnoval a dovoz klesl o 1,4 %. Situace byla téměř identická ve 2. čtvrtletí, když HDP mezičtvrtletně vzrostl o 0,1 % a meziročně se snížil o 0,4 %.

Spotřeba domácností tentokrát rostla o 0,6 %, spotřeba vlády o 0,7 %, naopak hrubá tvorba kapitálu při zahrnutí zásob klesla o 1 %. Vývoz i dovoz v mezičtvrtletním srovnání stagnovaly, a proto byl zahraniční obchod ve vztahu k HDP neutrální. Ve 3. čtvrtletí již HDP klesl mezičtvrtletně o 0,5 %, a v meziročním srovnání dokonce o 0,7 %. Spotřeba domácností opět klesla o 0,3 %, hrubá tvorba fixního kapitálu o 0,3 %. Začal také klesat vývoz, a to o 1,2 %, a jelikož klesal více než dovoz (-1,1 %), byl příspěvek zahraničního obchodu negativní. Nedá se očekávat, že by ve 4. čtvrtletí došlo ke zlepšení, naopak předpokládáme mezičtvrtletní pokles o 0,4 % (meziroční snížení o 0,7 %). Pokles bude způsoben zejména pokračujícím snižováním hrubé tvorby fixního kapitálu. Celkově za rok 2023 očekáváme meziroční pokles HDP o 0,6 %, na předpandemickou úroveň se ekonomika dostane nejdříve v roce 2024.



Na konci roku 2023 se česká ekonomika nacházela pod svým potenciálem s mezerou výstupu 4,5 % (podle produkční funkce), to znamená, že je využití výrobních kapacit nižší, než obvykle bývá. Díky růstu HDP v příštím roce by se měla mezera výstupu postupně snižovat. Nad potenciál by se ekonomika měla dostat nejdříve v roce 2026. Česká ekonomika si mírně pohoršila v reálné ekonomické konvergenci k vyspělejším zemím. V roce 2023 se HDP na obyvatele po přepočtu podle parity kupní síly snížil z 91 % na 90 % průměru EU, což je ovšem stále vyšší hodnota než například v případě Španělska (86 %). Pokud nedojde v následujících letech k postupnému

přechodu na ekonomiku s vyšší přidanou hodnotou a zrychlení růstu HDP, může divergence od průměru EU pokračovat i v následujících letech.

Shrnutí

V roce 2022 ovlivnily globální ekonomiku válka mezi Ruskem a Ukrajinou a energetická krize. Snížení napětí na energetických trzích vedlo v roce 2023 k poklesu inflace. Centrální banky, zejména Fed a ECB, pokračovaly v boji proti inflaci zvyšováním úrokových sazeb. Na finančních trzích byl rok 2023 neklidný, s růstem výnosů státních dluhopisů USA a kolapsem několika bank. Podle Mezinárodního měnového fondu globální ekonomika v roce 2023 vzrostla o 3,0 % a očekává se růst o 2,9 % v roce 2024, s Indií a Čínou jako vedoucími růstovými ekonomikami.

Česká ekonomika zažila v roce 2023 negativní dopady energetické krize a vysoké inflace, což vedlo ke stagnaci a poklesu HDP. Tento trend byl ovlivněn zejména poklesem hrubé tvorby fixního kapitálu a nízkou poptávkou ze zahraničí. Negativně se projevil zejména problém v německé ekonomice, která je úzce propojena s českou.

Očekává se, že HDP klesne v roce 2023 o 0,6 %, s předpokladem obnovení růstu v roce 2024. V roce 2024 očekáváme růst HDP o 1,1 %. Klíčový příspěvek by měl přinést zahraniční obchod. Snížení inflace by mělo podpořit obnovení růstu spotřeby domácností. Ovšem očekává se pokles hrubé tvorby fixního kapitálu a spotřeby vlády. Reálná ekonomická konvergence k vyspělejším zemím se zastavila a její opětovné obnovení vyžaduje návrat k rychlejšímu růstu HDP v následujících letech.

Trend klesající míry nezaměstnanosti se zastavil, ačkoli trh práce zůstává strukturálně přetížen přebytkem pracovních míst. Dlouhodobý nedostatek pracovních sil podporuje růst mezd, ale i přes očekávaný nárůst mezd o 7,5 % v roce 2023, reálné mzdy klesnou již druhým rokem v řadě. Prognóza pro rok 2024 předpokládá mírný růst nezaměstnanosti a další nárůst mezd o 5,5 % s očekávaným opětovným růstem reálných mezd o 1,9 %.

Silná poptávka, která přišla po skončení pandemie, problémy v dodavatelských řetězcích, přehřátý trh práce a energetická krize přinesly v roce 2022 inflační šok. V září 2022 dosáhla inflace vrcholu ve výši 18 %. V roce 2023 inflace postupně klesala, ale celoroční průměr by měl přesto dosáhnout 10,8 %. Pro rok 2024 se očekává pokračující pokles inflace směrem k inflačnímu cíli. Rizika spočívají zejména v geopolitickém vývoji na Ukrajině a Blízkém východě. Z domácích faktorů bude zásadní vývoj inflačních očekávání, resp. setrvačnosti inflace. Očekáváme, že průměrná inflace ve spotřebitelských cenách bude v roce 2024 činit 2,7 %. Po většinu roku 2023 držela centrální banka sazby beze změny a až v samém závěru roku jsme se dočkali jednoho snížení o 25 bazických bodů. Vzhledem k tomu, že ČNB odložila začátek cyklu snižování úrokových sazeb zhruba o jedno čtvrtletí, mohlo by být tempo snižování poměrně svižné. Hlavní úroková sazba by mohla na konci roku 2024 činit 3,50 %.

Index meziročního nárůstu cen uvažujeme ve výši 3% (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

zdroj: www.deloitte.com/cz

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Ing. Martin Choleva a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

D. POSUDEK 0 – METODICKÁ ČÁST

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

1. Ocenění Metodou nákladovou (Nákladový přístup) - věcná hodnota objektů Zámek, Předzámčí, Podzámčí a Zvonice,
2. Ocenění Metodou výnosovou (Výnosový přístup) - pro objekty Předzámčí a Podzámčí,
3. Ocenění Metodou porovnávací (Porovnávací přístup), objekt Zámek jako celek.

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., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 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.3 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.

Touto metodou se stanovuje zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos ze závodu (nemovité věci).

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, průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitých věcí, pojištění budov ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovité věci za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100 \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace.

Pro výpočet ceny nemovité věci je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk ze závodu v nemovité věci umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění závodu, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitých věcí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitých věcí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita - okamžitá prodejnost nemovitých věcí za reprodukční cenu.

Názvosloví

Úroková míra též <i>úroková sazba,</i> <i>míra kapitalizace</i>	u [%]; udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok (p.a. = per annum, za rok)
Úroková sazba setinná	$i = \frac{u}{100}$ i (bezrozměrná) p.a. (ročně) Vyjadřuje např., kolik činí úrok z 1 Kč za jeden rok
Nominální úroková míra	i_n (nominální úroková sazba): úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace, která obecně znehodnocuje úroky (a vlastně i jistinu)
Reálná úroková míra	i_r úroková míra, ve které je zohledněna i inflace
Míra inflace	i_i
Úročitel:	q (bezrozměrný) $q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i$ Též „úrokovací faktor“; udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře u (% p.a.)
Úrok	U (Kč) - částka, která naběhne k jistině (J) za dobu (t) při úrokové míře (u)
Jednoduché úrokování	stav, kdy se úroky nepřičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích resp. nepočítají se z nich úroky (nepočítají se úroky z úroků)
Složené úrokování	někdy též „složené úrokování“ Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků)
Čistý výnos (zisk)	z [Kč] (rozdíl příjmů a výdajů)
Kapitalizovaný výnos (výnosová hodnota)	H_k [Kč]
Výnosová cena	C_v [Kč] Cena zjištěná výnosovým způsobem

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. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se dokladují nájemními smlouvami. V odborném posudku se uvedou jednotlivé 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:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovité věci za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

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 jím 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 určení 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

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 opotřeбенé – 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):

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

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

Rozhodující pro každé ocenění, které je založeno na výnosové bázi, je stanovení odpovídající kapitalizační míry. Pro ilustraci uvádíme např. i používanou míru kapitalizace pro účely 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 vyhlásková 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% až 7,50% 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 rizikovost pronajimatelnosti a nemovitosti tak přinášejí vysoký výnos,
- v osobě pana Radka Jakubce, MBA, MSc, LL.M, jako jednatele spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o. a současně např. člena správní rady nově založené spol. EFI Hotels & Properties, a.s. je zaručena osobní vysoká angažovanost na záměrech a cílech skupiny, které jsou budovány na prestižních kontaktech s českými a evropskými investory,
- v případě Zámku Račice se jedná o nemovitosti situované v příjemném a zdravém prostředí, s vysokým standardem stavebních konstrukcí, s luxusním vybavením a s vysokými ambicemi,

- špičkové a nezapomenutelné gastronomické zážitky české i mezinárodní kuchyně kombinované s vlastním pivovarem činí ze společností koncernu e-Finance, a.s. poživánku pro kulinářské specialisty,
- souhra s vedením Obce a s orgány stavebního úřadu, památkové péče, hygieny a požární ochrany vedla k vydání stavebního povolení pro rozsáhlé provádění stavebních úprav (*rekonstrukce a modernizace*) zámku a celého areálu,
- každoročně jsou investovány do zájmového majetku desítky milionů Kč,
- velkým krédem úspěšnosti je to, že do koncernu e-Finance, a.s. spadají rovněž dceřiné projekční a stavební společnosti, kde je možno vést vysoce kvalitní controlling věcného i finančního plnění,
- z hlediska atraktivity místa je areál Zámku Račice snadno dosažitelný z dálnice D1 (exit 226), v případě ubytování na Zámku Račice se jedná o výchozí místo pro turistiku/ cykloturistiku a běžkování v Chráněné krajinné oblasti Moravský Kras, možnost rekreace poskytuje i blízký Pístovický rybník, chybí jen sjezdovka a golfové hřiště,
- areál se nachází na kopci (na ostrohu nad Račickým potokem), Zámek je viditelný jako dominanta nad obcí Račice – Pístovice minimálně ze dvou světových stran (sever, východ, popř. jihovýchod), lokalita je v malebném prostředí na rozhraní mezi Dražanskou vrchovinou a Moravským krasem,
- velmi příznivé hodnocení od hostů, klientů agentury Booking.com, a to 9,10 bodů (Předzámčí) a 9,50 bodů (Podzámčí), stav 06/2024,
- z výše uvedených důvodů nastavujeme kapitalizační míru na spodní hranici intervalu, na 6,50 %.

Aktuální ekonomické údaje a z nich plynoucí výnosy a náklady, jsou uváděny na základě zadavatelem předložených podkladů, a to na základě materiálu „Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. - Předzámčí, Račice č.p. 3“, dále „Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. - Podzámčí, Račice č.p. 83“ a „Podnikatelský záměr Vzdělávací centrum Zámek Račice, zřizovatel : spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o.“.

Zadavatel provozuje areál pod značkou „e-Finance Zámek Račice, s.r.o.“ a zajišťuje následující provoz a činnosti v areálu:

- ubytování krátkodobého typu – apartmány s kuchyňskými kouty,
- pořádání konferencí, koncertů, přehlídek, team-buildingů, oslav, společenských a rodinných akcí,
- zajištění vlastního cateringu,
- konferenční sál s nabídkou piv z vlastního pivovaru,
- možnost zajišťování vstupenek na akce v CHKO Moravský kras (prohlídky jeskyní),
- parkovací stání pro hosty ubytovacího zařízení i pro zájemce zvenčí,
- možnost půjčovny kol, koloběžek apod.,
- doplňkové služby – Wellness.

Výnosová hodnota

V současnosti jsou všechny studia/ apartmány v Zámku Račice provozovány jako kompaktní celek (objekt Předzámčí, objekt Podzámčí) a s ním související služby pod značkou „e-Finance Zámek Račice, s.r.o.“.

Ostatní nebytové prostory jsou pronajaty, jedná se o Restauraci, Kuchyni a o EFI Hostinec Konírnu (možnost dalšího pronájmu až pro 80 osob), rovněž pořádání venkovních oslav v party stanu na prvním nádvoří.

Údaj o pronajimatelných apartmánech - krátkodobé pronájmy (v řádu jednotek dnů, ale i možnost dlouhodobých pronájmů)

Ze zajištěných údajů a dodaných podkladů ze strany zadavatele bylo vyvozeno, že ubytování je poskytováno v 15 apartmánech s kapacitou 38 osob v Předzámčí (průměrná cena 2 397.-Kč/ pokoj/ noc, vč. DPH) a v 11 apartmánech o kapacitě 34 osob Podzámčí (průměrná cena 2 505.-Kč/ pokoj/ noc, vč. DPH).

Původně provozovanou turistickou ubytovnu v objektu Zámku čeká již v letošním roce 2024 zahájení stavebních úprav (*rekonstrukce a modernizace*). Na Zámku jsou provozovány svatby v Krbovém (Rytířském) sále a dále jsou zde organizovány zámecké prohlídkové okruhy pro veřejnost (Výstavní sály).

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: <https://www.zamekracice.cz/prohlidky-zamku>

D.4 Ocenění Přístupem porovnávacím

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění daného majetku má být 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 majetků 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.

Pokud není k dispozici dostatečný počet co nejpodobnějších nemovitých věcí a tak podrobně definovaných majetků (viz výše) jak předpokládá tato metoda, bývá porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku. Pro určení obvyklé ceny majetku je ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. dostatečný počet tří srovnávacích reprezentantů.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění 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 stanovování obvyklé hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích 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 inzerci 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 až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor

znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodeje, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující a zák.č.151/1997 Sb. ji přímo vyžaduje. V současné době platný Územní plán Račice - Pístovice určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter zájmového majetku v předmětné lokalitě.

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny zájmového majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kancelářích, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užité plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než jedna (1), jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než jedna (1). Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Při zohlednění odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení (subjektivní výběr a vyhodnocení). Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti :

K1-redukce pramene ceny, K2-velikost pozemku, K3-poloha pozemku, K4-dopravní dostupnost, K5-možnost zastavění pozemku, K7-intenzita využití pozemku, K8-vybavenost pozemku, K9-úvaha zpracovatele ocenění.

Pokud jsou pro porovnávací metodu použity realizované kupní smlouvy, pak bývá koeficient K1 nastaven na =1,00, rozhodujícím faktorem bývá většinou koeficient K2-*velikost pozemku*; dále možnost zastavění pozemku, *intenzita využití* a *vybavenost pozemku*, většinou jsou tyto koeficienty nastaveny na = 1,00, v čem se dále koeficienty lišívají, je *úvaha znalce*, kde vkládáme index meziročního nárůstu cen ve výši 3% (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem/ poklesem HDP, jedná se o konzervativní náhled), který nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

E. DÍLČÍ POSUDEK 1 - ZÁMEK

E.1 Přístup nákladový - Ocenění objektu Zámku

Zámek se skládá z této kombinace objektů::

1. Zámek č.pop.1
2. Součásti a příslušenství

Věcná hodnota staveb

1. Zámek č.pop.1

K datu místního šetření byly provedeny následující stavební úpravy/ práce a doloženy fakturami, a to od 07/2023 do 06/2024.

Provedené práce	Faktury	Kč
- zemní práce, terénní úpravy, provedení výkopů, nové prostory pro umístění kogeneračních jednotek (100m ²)	FV2023058	150 000,-
- dokončení fasádní práce JV a J křídlo		800 000,-
- statika stropů 3.NP		700 000,-
- vodoinstalační práce, příprava stupaček		700 000,-
- oprava balkónů JV křídlo, restaurační práce, balustrády JV křídlo		200 000,-
Celkem		2 550 000,-
- stavební práce na hlavní budově Zámku	FV2024018	4 000 000,-
- dokončení fasád, byly zahájeny stavební úpravy 3 balkonů a balustrád, opravy komínů, dokončení, opravy omítek, spárování, částečně přezdění.	FV2024036	6 000 000
- byla provedena nová statika stropů ve dvou křídlech zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi	FV2024035	4 000 000,-
Celkem		16 500 000,-

V Areálu Zámku jsou postupně od roku 2021 až doposud prováděny stavební úpravy na základě veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV 1689/2020, spis. zn. MV90712/2019/SÚ/HI ze dne 10.01.2020, a Veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV63765/2020, spis. zn. MV92884/2019/SÚ/HI ze dne 04.08.2020. Tyto stavby jsou doloženy provedenou fotodokumentací ze dne 12.05.2023, dále byla předložena fotodokumentace statiky stropů ze dne 03.03.2024 a fotodokumentace pořízená při místním šetření ze dne 02.05.2024 a 04.06.2024, kde je vidět stav stavebních prací a jejich postupné dokončování a znovu začínající stavební práce na dalších částech Zámku. Stavební práce jsou vedeny odborným stavebním subjektem Czech Property Fund, s.r.o., stavební divize e-Finance, a.s.

Ocenění:**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

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 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné 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	70
2. Svislé konstrukce	sanace hradebního zdiva, opravy korun opěrných zdí dozdní na šířku celkem 600-700mm	S	30
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	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybějící konstrukce	C	100
25. Ostatní	rozvod antén, částečně (VZT, CCTV, EPS, EZS)	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata vstupní	vrata vstupní, dřevěná, masiv, s kovovými prvky	A	100
28. Výtah	výtah nový evakuační	A	100
29. Rozvody VZT	odvětrání výtahu a přilehlých částí	A	100
30. Komíny	modernizace komínů	A	100
31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restaurátorské práce	dokončení fasád, restaurátorské práce, nové prostory pro umístění kogeneračních jednotek	A	100
32. Stavební práce v hlavní budově Zámku	stavební práce v hlavní budově Zámku	A	100
33. Statika stropů nad 2.NP	statika stropů nad 2.NP ve dvou křídlech Zámku kročejové izolace s tepelnými izolacemi	A	100

34. Stavební úpravy	dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů	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	70	1,00	10,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30	1,00	4,50
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	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
27. Vrata vstupní	A	0,83	100	1,00	0,83
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
1 250 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 0,83					
28. Výtah	A	1,32	100	1,00	1,32
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
1 976 890,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 1,32					
29. Rozvody VZT	A	0,57	100	1,00	0,57
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
850 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 0,57					
30. Komíny	A	0,33	100	1,00	0,33
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
492 600,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 0,33					
31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restaurátorské práce	A	1,70	100	1,00	1,70
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
2 550 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 1,70					
32. Stavební práce v hlavní budově zámku	A	2,67	100	1,00	2,67
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
4 000 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 2,67					
33. Statika stropů nad 2. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi	A	2,67	100	1,00	2,67
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
4 000 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 2,67					
34. Dokončení fasád, zahájeny stavební	A	4,00	100	1,00	4,00

úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů									
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$									
6 000 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 4,00									
Součet upravených objemových podílů								114,47	
Koeficient vybavení K ₄ :								1,1447	

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	4,41	124	200	62,00	2,7342
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	20,00	1,00	1,26	1,11	54	200	27,00	0,2997
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70,00	1,00	10,50	9,17	124	200	62,00	5,6854
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30,00	1,00	4,50	3,93	1	200	0,50	0,0197
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	5,73	124	200	62,00	3,5526
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,43	24	200	12,00	0,1716
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,66	74	150	49,33	1,3122
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,66	29	150	19,33	0,5142
5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	3,63	29	80	36,25	1,3159
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,80	29	80	36,25	0,2900
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,10	64	80	80,00	2,4800
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,10	8	80	10,00	0,3100
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	11,00	1,00	0,35	0,31	18	60	30,00	0,0930
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25,00	1,00	0,80	0,70	16	60	26,67	0,1867
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	14,00	1,00	0,45	0,39	14	60	23,33	0,0910
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,40	7	60	11,67	0,1634
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	70,00	1,00	2,17	1,90	18	50	36,00	0,6840
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	20,00	1,00	0,62	0,54	7	50	14,00	0,0756
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,27	44	50	88,00	0,2376
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,45	124	200	62,00	1,5190
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,32	23	80	28,75	0,9545
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,55	14	80	17,50	0,2713
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,55	15	80	18,75	0,2906
13. Okna	S	5,90	40,00	1,00	2,36	2,06	23	80	28,75	0,5923
14. Povrchy podlah	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,73	64	80	80,00	1,3840
14. Povrchy podlah	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,15	7	80	8,75	0,1006
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,28	18	50	36,00	1,5408
16. Elektroinstalace	S	5,80	60,00	1,00	3,48	3,04	24	50	48,00	1,4592
16. Elektroinstalace	S	5,80	40,00	1,00	2,32	2,03	7	50	14,00	0,2842
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,26	29	50	58,00	0,1508
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,73	18	50	36,00	0,6228
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,15	7	50	14,00	0,1610
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	60,00	1,00	1,92	1,68	18	60	30,00	0,5040
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	40,00	1,00	1,28	1,12	7	60	11,67	0,1307
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,26	18	50	36,00	0,0936
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,92	7	40	17,50	0,3360
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,57	7	30	23,33	0,3663
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	3,76	7	60	11,67	0,4388
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	3,84	4	80	5,00	0,1920
27. Vrata vstupní		0,83	100,00	1,00	0,83	0,73	29	80	36,25	0,2646
28. Výtah		1,32	100,00	1,00	1,32	1,15	2	30	6,67	0,0767
29. Rozvody VZT		0,57	100,00	1,00	0,57	0,50	2	30	3,33	0,0167
30. Komíny		0,33	100,00	1,00	0,33	0,29	2	78	1,28	0,0037
31. Dokončení fasád, oprava	C	1,70	100,00	1,00	1,70	1,49	0	60	0,00	0,0000

balkónů JV křídlo restaurátorské práce										
32. Stavební práce v hlavní budově zámku	C	2,67	100,00	1,00	2,67	2,33	0	80	0,00	0,0000
33. Statika stropů nad 2. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi		2,67	100,00	1,00	2,67	2,33	0	100	0,00	0,0000
34. Dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů		4,00	100,00	1,00	4,00	3,49	0	60	0,00	0,0000
Opotřebení:									32,0 %	

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):	*	1,1447
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8990
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 243,24
Plná cena: 32 739,08 m ³ * 5 243,24 Kč/m ³	=	171 658 853,82 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % /100)	*	0,680
Zámek věcná hodnota	=	116 728 020,60 Kč
Kulturní památka dle § 24		
Zámek – věcná hodnota	=	116 728 020,60 Kč
Zaokrouhleně	=	116 730 000,00 Kč

E.2 Součásti a příslušenství areálu Zámku

Jedná se především o přípojky inženýrských sítí: elektro–rozvody NN, kanalizační přípojka, vč. lapolu, plynová přípojka, telekomunikační přípojky, 3x kašna, 4x lampa VO, vodojem a trasování areálového vodovodu, na který je napojen pitnou vodou celý areál Zámku Račice.

Další stavby: zpevněné plochy, parkové úpravy a jiné.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb (Zámek, Předzámčí, Podzámčí, Zvonice)	Kč	228 828 000,00
Procento příslušenství	%	8,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	18 306 240,00
Zaokrouhleno		18 300 000,- Kč

E.3 Výsledky analýzy dat

Dílčí ocenění na základě věcné hodnoty staveb Zámku :

Věcná hodnota staveb,		
Zámek		116 730 000,- Kč
Součásti a příslušenství		18 300 000,- Kč
		135 030 000,- Kč
Přístup výnosový		neurčeno
Přístup porovnávací		neurčeno
Zaokrouhleně		135 030 000,- Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

F. DÍLČÍ POSUDEK 2 – PŘEDZÁMČÍ

F.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ- OCENĚNÍ OBJEKTU PŘEDZÁMČÍ

Předzámčí se skládá z této kombinace objektů:

1. Předzámčí č.pop.3
2. Součásti a příslušenství

Věcná hodnota staveb

1. Předzámčí č.pop.3

Podrobnější popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

V rámci stavebních úprav za poslední období, a to do 06/2024 byly provedeny stavební práce, které jsou rovněž zahrnuty a zohledněny ve výpočtu věcné hodnoty, metodicky se výpočet ocenění stavebních prací liší od výpočtu provedeného pomocí směrných cenových ukazatelů, formou výpočtu věcné hodnoty.

Od roku 2021 byla započata *adaptace* 3 apartmánů, v roce 2023 bylo dokončeno 10 dalších luxusních apartmánů a v roce 2024 byly dokončeny poslední dva apartmány. Celkem bylo postupně adaptováno a opraveno všech 15 apartmánů.

Podrobnější popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

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

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

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

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(6,80*6,20)*(4,55)$	=	191,83 m ³
1.NP sever	$(6,80*6,20)*(4,80)$	=	202,37 m ³
	$(6,80*26,20)*(4,80)$	=	855,17 m ³
1.NPzápad	$(34,86*9,83+20,60*8,64)*(4,50)$	=	2 342,96 m ³
2.NPsever	$(6,80*6,20)*(3,84)$	=	161,89 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	NP	191,83 m ³
1.NP sever	NP	202,37 m ³
	NP	855,17 m ³
1.NPzápad	NP	2 342,96 m ³
2.NPsever	NP	161,89 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:		9 218,73 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 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	50
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické - vyzdívané, sádkokartonové příčky	S	50
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné,	S	80
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	20
4. Krov, střecha	sedlová	S	80
4. Krov, střecha	sedlová	S	20
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	keramické obklady	N	100
10. Schody	kovová konstrukce s povrchem z měkkého dřeva nebo dlažbou	S	100
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100

13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	80
14. Povrchy podlah	teraco, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	20
15. Vytápění	ústřední, plynové kotle	S	100
16. Elektroinstalace	CYKY, 230/400V, jističe	S	100
17. Bleskosvod	ano, soustava	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, Hostalen, teplá a studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, Hostalen, KG	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky - varná deska, chladnička, myčka, dřez	S	70
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky - varná deska, chladnička, myčka, dřez	S	30
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany	S	70
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany	S	30
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT, CCTC	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Odkopy odvodňovací drenáže	odkopy a odvodňovací drenáže	A	100
28. Fasádní práce , oprava střechy	fasádní práce a oprava střechy	A	100
29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení	vybudování nových prostor pro kotelnu a její technologie	A	100
30. Výstavba sálu Konírny	rekonstrukce a výstavba sálu Konírny	A	100
31. Terasa pře Konírnou	výstavba komunikace a položení Terasy pře sálem Konírny	A	100
32. Nábytek elektrospotřebiče	nábytek a elektrospotřebiče	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	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	80	1,00	4,88
4. Krov, střecha	S	6,10	20	1,00	1,22
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	N	3,10	100	1,54	4,77
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	80	1,00	2,64
14. Povrchy podlah	S	3,30	20	1,00	0,66
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	70	1,00	1,26
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30	1,00	0,54
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70	1,00	3,01
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30	1,00	1,29
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. Odkopy odvodňovací drenáže	A	1,13	100	1,00	1,13
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
500 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 1,13					
28. Fasádní práce , oprava střechy	A	6,33	100	1,00	6,33
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
2 800 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 6,33					
29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení	A	4,97	100	1,00	4,97
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
2 200 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 4,97					
30. Výstavba sálu Konírny	A	46,06	100	1,00	46,06
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
20 370 516,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 46,06					
31. Terasa před Konírnou	A	3,39	100	1,00	3,39
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
1 500 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 3,39					
32. Nábytek elektrospotřebiče	A	1,42	100	1,00	1,42
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
629 484,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 1,42					
Součet upravených objemových podílů					163,57
Koeficient vybavení K ₄ :					1,6357

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	3,85	124	200	62,00	2,3870
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	4,58	124	200	62,00	2,8396
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	4,59	20	96	20,83	0,9561
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	4,01	124	150	82,67	3,3151
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,00	20	46	43,48	0,4348
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	2,98	104	150	69,33	2,0660
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	0,75	20	96	20,83	0,1562
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	1,65	30	80	37,50	0,6188
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,37	20	60	33,33	0,1233
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	4,34	3	79	3,80	0,1649
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	1,96	3	60	5,00	0,0980
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100,00	1,54	4,77	2,92	1	50	2,00	0,0584
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	1,71	3	80	3,75	0,0641
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	2,32	3	79	3,80	0,0882
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	3,61	20	80	25,00	0,9025
14. Povrchy podlah	S	3,30	80,00	1,00	2,64	1,61	20	80	25,00	0,4025
14. Povrchy podlah	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,40	3	79	3,80	0,0152
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	3,00	2	50	4,00	0,1200
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	3,55	2	50	4,00	0,1420
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,18	20	50	40,00	0,0720
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,02	2	50	4,00	0,0808
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	1,96	2	60	3,33	0,0653
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,18	2	50	4,00	0,0072
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,34	2	40	5,00	0,0670
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70,00	1,00	1,26	0,77	3	30	10,00	0,0770
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,33	1	30	3,33	0,0110

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70,00	1,00	3,01	1,84	2	60	3,33	0,0613
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30,00	1,00	1,29	0,79	1	60	1,67	0,0132
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	2,69	2	15	13,33	0,3586
27. Odkopy odvodňovací drenáže		1,13	100,00	1,00	1,13	0,69	1	150	0,67	0,0046
28. Fasádní práce , oprava střechy		6,33	100,00	1,00	6,33	3,87	0	60	0,00	0,0000
29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení		4,97	100,00	1,00	4,97	3,04	0	60	0,00	0,0000
30. Výstavba sálu Konírny		46,06	100,00	1,00	46,06	28,16	0	80	0,00	0,0000
31. Terasa pře Konírnou		3,39	100,00	1,00	3,39	2,07	0	60	0,00	0,0000
32. Nábytek elektrospotřebiče		1,42	100,00	1,00	1,42	0,87	0	30	0,00	0,0000
Opotřebení:									15,8 %	

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):	*	1,6357
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8990
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 846,85
Plná cena: 9 218,73 m ³ * 7 846,85 Kč/m ³	=	72 337 991,50 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 15,8 % /100)	*	0,842
Předzámčí - věcná hodnota	=	60 908 588,84 Kč
Zaokrouhleno		60 909 000,00 Kč

2. Součásti a příslušenství

Součásti a příslušenství jsou oceněny jako součást celého areálu Zámku na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

F.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ - OCENĚNÍ OBJEKTU PŘEDZÁMČÍ

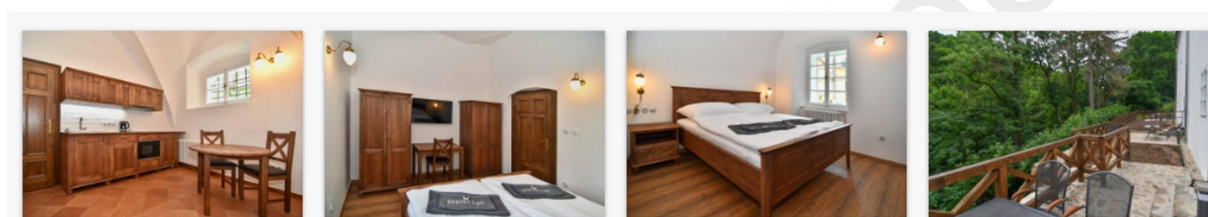
Vstupy pro výpočet

Ubytování – Předzámčí

V Předzámčí najdou hosté 4 nové luxusní dvoulůžkové apartmány typu Superior Diamond a 5 pokojů typu Deluxe Diamond, všechny vybavené nábytkem z bukového masivu. V apartmánech Superior Diamond je samostatná ložnice s manželskou postelí a plně vybavená kuchyň s jídelním stolem s posezením. Ke třem apartmánům náleží soukromé velké terasy s posezením a výhledem do lesoparku. Čtvrtý apartmán má sklípek s kuchyňským koutem.

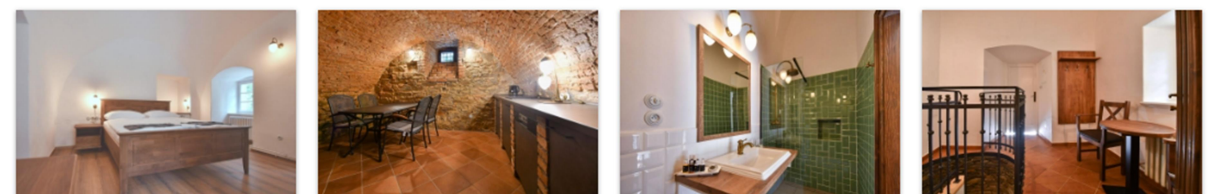
Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a terasou

Luxusní apartmán pro 1 až 2 osoby má výměru 29–39 m² a je vybaven nábytkem z masivu. V apartmánu se nachází samostatný pokoj s manželskou postelí o velikosti 180 x 200 cm. Součástí pokoje jsou šatní skříně a pracovní stůl s židlí. V apartmánu je oddělená kuchyně s jídelním stolem a židlemi. Kuchyňská linka je vybavená varnou deskou, lednicí, mikrovlnnou troubou, myčkou a rychlovarnou konvicí. V apartmánu je k dispozici samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC. K apartmánu náleží velká soukromá terasa s posezením a výhledem do údolí.



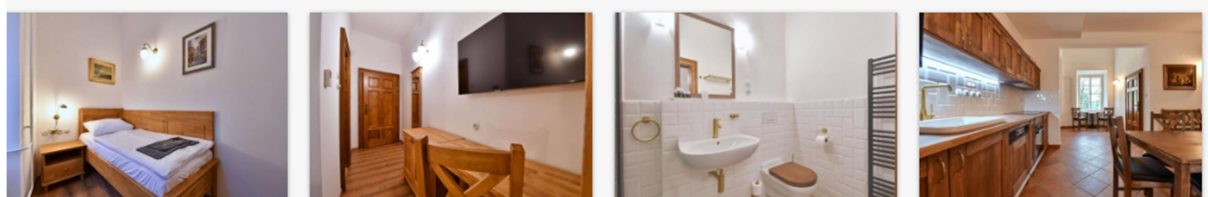
Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a s výhledem do zámeckého parku

Luxusní dvoupodlažní apartmán pro 1 až 2 osoby má výměru 46 m² a je vybaven nábytkem z masivu. V přízemí apartmánu se nachází samostatný pokoj s manželskou postelí o velikosti 180 x 200 cm. Součástí pokoje jsou šatní skříně a pracovní stůl s židlí. K dispozici je samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC. Po schodech sejdete do podzemního podlaží, kde je kuchyně s jídelním stolem a 6 židlemi - posezení s atmosférou vinného sklípku. Kuchyňská linka je vybavená varnou deskou, lednicí, mikrovlnnou troubou, myčkou a rychlovarnou konvicí.



Jednolůžkový pokoj Deluxe Diamond se společnou kuchyní

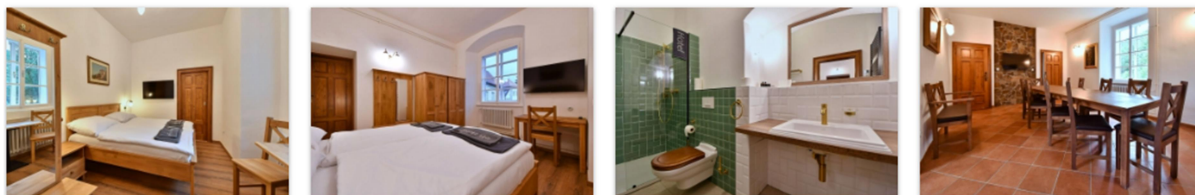
Luxusní pokoj pro 1 osobu má výměru 15 m² a je vybaven nábytkem z bukového masivu. Kromě postele o velikosti 90 x 200 cm s komfortní matrací jsou součástí pokoje šatní skříně a pracovní stůl s židlí. Samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC s designem retro de luxe. Hosté pokoje Executive mohou využít místnost s posezením pro 8 lidí, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka. Z pokoje je výhled na první zámecké nádvoří.



Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a společnou kuchyní

Luxusní pokoj pro 1 až 2 osoby má výměru 17-23 m² a je vybaven nábytkem z masivu. Kromě postele o velikosti 90 x 200 cm s komfortními matracemi jsou součástí pokoje šatní skříně a pracovní stůl s židlí. Samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC s designem retro de luxe. Hosté pokojů Executive mohou využít místnost

s posezením pro 8 lidí, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka. Z pokojů je výhled na les nebo na první zámecké nádvoří.



Apartmán Tourist se 3 ložnicemi a vlastní koupelnou

Apartmán č.104 se třemi ložnicemi má vstup po schodišti z nádvoří. Z chodby, která je společná pro pokoj č.105, je přístup do koupelny se dvěma sprchovými kouty, dvěma umyvadly a dvěma WC kabinami. Z téže chodby se vstupuje do obývacího pokoje o rozloze cca. 22 m² s kuchyňským koutem. Odtud je pak průchod do obytné části se třemi pokoji. Na stejném podlaží jako obývací pokoj je jeden dvoulůžkový pokoj s plochou cca. 12,8 m² a jeden třílůžkový pokoj 23,76 m². Po schodišti se dostanete do hradební věžičky – bašty s perlou tohoto apartmánu – romantickým dvoulůžkovým pokojem o rozloze 23,74 m² s výhledem na zámecký park.



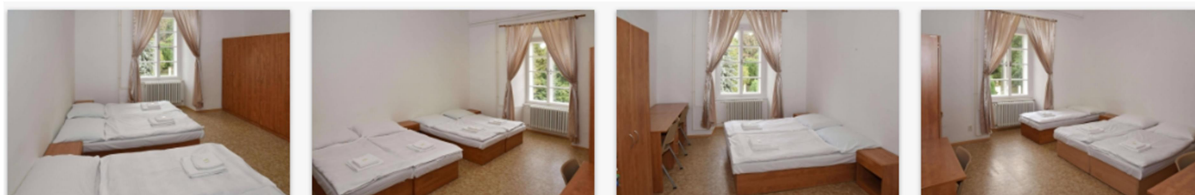
Apartmán Classic s 1 ložnicí a vlastní koupelnou

Největší místností apartmánu 205 pro 2 až čtyři osoby je prostorný obývací pokoj o rozloze cca. 30m² s kuchyňským koutem. Zde je kromě obvyklého mobiliáře pohodlná designová pohovka Cubetto II, kterou lze rozložit na dvoulůžko 160 x 200 cm s parametry vyhovujícími postelím pro hotely. Odtud se prochází do menší ložnice (cca. 13,3 m²) s dvoulůžkem. K ložnici přiléhá koupelna s toaletou a sprchovým koutem.



Tři a čtyřlůžkové pokoje Tourist se sdílenou koupelnou

V objektu v Předzámčí máme jeden čtyřlůžkový pokoj č.202 o ploše 24,3 m² a jeden třílůžkový pokoj č.203 s plochou 18,42 m²; Hosté těchto pokojů mohou využít společnou kuchyň a koupelnu, obojí v dosahu několika kroků po chodbě.



Dvoulůžkový pokoj Classic s oddělenými postelími a vlastní koupelnou

Každý ze dvou pokojů Classic má vlastní koupelnu s umyvadlem, WC a sprchovým koutem. Postele jsou uspořádány jako dvoulůžko, přičemž v pokojích č.105 a č.106 lze postele přesunout do uspořádání „twin“ jako samostatná lůžka. Pokoj č.105 má k dispozici vlastní kuchyňku. Pokoj č.206 má k dispozici společnou kuchyň na chodbě. Součástí společné kuchyně je také prostor s jídelními stoly. Výměry pokojů č.105 a č.206 jsou 24,85 a 17,76 m².



Společné prostory a kuchyně v Předzámčí

Všechny kuchyně a obývací pokoje s kuchyňským koutem jsou vybaveny lednicí, elektrickou troubou s elektrickým sporákem, mikrovlnnou troubou a rychlovarnou konvicí.

Vstupy pro výpočet

Tržby za hotelové ubytování, bez stravy

Podlaží/typ pokoje	Počet apartmánů	Celkem apartmánů	Celkem bez DPH (celý rok)
1.NP	4	4	
2.NP	11	11	
Celkem	15	15	
Cena pokoj/noc s DPH 10% bez snídaně	2 397,- Kč		
Cena bez DPH 10%	2 140,- Kč		
Tržba den	32 100,- Kč	32 107,- Kč	
Tržba 30 dní 100% obsazenost	963 214,- Kč	963 214,- Kč	
Počet obsazených pokojů při 100% obsazenosti/den	15	15	
Počet obsazených pokojů při 100% obsazenosti/měsíc	450	450	
Ve výpočtu bude brána v úvahu 60% obsazenost			
Počet obsazených pokojů při 60% obsazenosti/den	9		
Počet obsazených pokojů při 60% obsazenosti/měsíc	270	270	
Tržba 30 dní 60% obsazenosti	577 929,- Kč	577 929,- Kč	6 935 143,- Kč

Tržby za krátkodobé pronájmy

Krátkodobé pronájmy		za měsíc	Kč/měsíc	Kč/rok
Nájem konferenčního sálu 1. NP			120 000,-	560 000,-
Turistické prohlídky Zámku	250,-Kč/osoba	200 osob	50 000,-	250 000,-
Wellness			50 000,-	600 000,-
Nájem restaurace + kuchyně			200 000,-	2 400 000,-
Parkování			Parkování zatím zdarma	
Nájem prvního nádvoří s party stanem pro 60 až 100 osob	20 000,-Kč /pronájem	20x za celou sezónu		80 000,-
Celkem výnosy z krátkodobých pronájmů				3 890 000,-

Pozn. Sezónu uvažujeme 5 měsíců od května do září včetně.

Provozní náklady

		Kč/měsíc	Kč/rok
Náklady na správu nemovitost		76 700	920 400,-
Náklady na údržbu, opravy a amortizaci	Spotřební materiál a služby Připojení internetu	45 582,- 5 000,-	546 984,- 60 000,-
Pojištění nemovitosti	Pojištění budov, movitého majetku, pojištění odpovědnosti		90 000,-
Daň z nemovitosti			8 000,-
Ostatní náklady	Booking a reklama	86 689,-	1 040 268,-
Celkem		213 971,-	2 665 652,-

Podrobnější popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

Tržby za hotelové ubytování (výnosy), které vstupují do výpočtu jsou již brány s úvahou 60% obsazenosti.

č.	Plocha - účel	Podlaží	Podlah. plocha [m ²]	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]	Míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Předzámčí, pronájem sálu	1,00	46 667	560 000	6,50
2.	Obytné prostory	Předzámčí, apartmány	1,00	577 929	6 935 143	6,50
3.	Ostatní prostory	Předzámčí, parkování	1,00	0	0	6,00
4.	Ostatní prostory	Předzámčí, wellness	1,00	50 000	600 000	6,50
5.	Ostatní prostory	Prohlídky Zámku	1,00	20 833	250 000	7,00
6.	Ostatní prostory	Předzámčí restaurace, kuchyně		200 000	2 400 000	6,50
7.	Ostatní prostory	Předzámčí pronájem 1. nádvoří		6 667	80 000	6,50
						10 825 143

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	
Reprodukční cena	RC	Kč	72 337 992
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² ·rok)	2 165 029
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	10 825 143
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	10 825 143
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 000
Pojištění		Kč/rok	90 000
Opravy a údržba		Kč/rok	546 984
Správa nemovitosti		Kč/rok	920 400
Ostatní náklady		Kč/rok	1 040 268
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 605 652
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	8 219 491
Míra kapitalizace		%	6,51
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	126 259 462

F.3 Výsledky analýzy dat**Rekapitulace**

Věčná hodnota staveb	
Předzámčí	60 909 000,- Kč
Zaokrouhleně	60 909 000,-Kč
Přístup výnosový	
Předzámčí - výnosová hodnota	126 300 000,- Kč

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

G. DÍLČÍ POSUDEK 3 – PODZÁMČÍ

G.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ- OCENĚNÍ OBJEKTU PODZÁMČÍ

Podzámčí se skládá z této kombinace objektů:

- 1. Podzámčí, č.pop.83
- 2. Venkovní bazén
- 3. Zahradní domek

Věcná hodnota staveb

1. Podzámčí č.pop.83

Podrobnější popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Budova § 12:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch			
Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	23,34*12,20	=	284,75
	23,24*8,57+52,80	=	251,97
2.NP	23,34*(3,95+8,40)	=	288,25
	23,24*8,60+52,80+3,05*5,25+5,40*4,20	=	291,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží (Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)				
Podlaží	Zastavěná plocha [m2]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	284,75	3,30	3,30	939,68
	251,97	3,00	3,30	831,50
2.NP	288,25	2,78	2,78	801,33
	291,36	2,78	2,78	809,98
Součet	1 116,33			3 382,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 382,50 / 1 116,33	= 3,03 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 116,33 / 2	= 558,17 m ²

Obestavěný prostor			
Název	Obestavěný prostor		
základy	(285,00+252,00)*0,50/2	=	134,25 m ³
1.NP	(23,34*12,20)*(3,30)	=	939,67 m ³
	(23,24*8,57+52,80)*(3,00)	=	755,90 m ³
2.NP	(23,34*3,95+8,40)*(2,78)	=	279,65 m ³
	(23,34*8,60+52,80+3,05*5,25+5,40*4,20)*(2,78)+179,99*2,78	=	1 312,73 m ³
zastřešení	(23,34*3,95+8,40)*(0,30/2+1,90/2)+291,36*1,90/2	=	387,44 m ³
	179,99*1,00/2	=	90,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
základy	PP	134,25 m ³
1.NP	NP	939,67 m ³
	NP	755,90 m ³
2.NP	NP	279,65 m ³
	Z	1 312,73 m ³
zastřešení	Z	387,44 m ³
	Z	90,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 899,64 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	80
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací	N	20
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 - 60cm	S	40
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 - 60cm	S	60
3. Stropy	miako	S	100
4. Krov, střecha	ocelo-dřevěný krov, , střecha sedlová s vikýři, nad krčkem střecha pultová, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená hladká, ve dvou vrstvách	N	100
6. Klempířské konstrukce	kompletní, pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, systémové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, systémové, silikonový nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	monolitické železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi, plastové, kombinace plných a prosklených	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná eurookna	N	100
14. Povrchy podlah	dřevěná podlaha, keramická dlažba, lokálně koberce	N	100
15. Vytápění	tepelné čerpadlo, nástěnné plynové kondenzační kotle zn. BAXI, podlahové vytápění, v koupelnách el. žebříky	N	100
16. Elektroinstalace	CYKY, 230/400V, jističe	S	100
17. Bleskosvod	ano, systémový	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	keramická umyvadla, závěsné WC	S	100
24. Výtahy	neuvažuje se	C	100
25. Ostatní	rekuperační jednotky LG,VZT,CCTV,EZS,EPS	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Dřevěné repliky oplocení	dřevěné repliky oplocení+ oplocení	A	100
28. Opravy historických hradeb	opravy historických hradeb	A	100
29. Wellness, finská sauna, dokončení	Wellness dokončení stavby	A	100

stavby			
30. Nábytek, elektrospotřebiče	nábytek, elektrospotřebiče	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	80	1,00	5,04
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	20	1,54	1,94
2. Svislé konstrukce	S	15,00	40	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60	1,00	9,00
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	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	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	N	3,30	100	1,54	5,08
15. Vytápění	N	4,90	100	1,54	7,55
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	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Dřevěné repliky oplocení	A	2,50	100	1,00	2,50
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
600 000,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 2,8990) = 2,50					
28. Opravy historických hradeb	A	2,92	100	1,00	2,92
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
700 000,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 2,8990) = 2,92					
29. Wellness, finská sauna, dokončení stavby	A	60,68	100	1,00	60,68
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
14 538 554,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 2,8990) = 60,68					
30. Nábytek, elektrospotřebiče	A	6,10	100	1,00	6,10
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
1 461 446,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 2,8990) = 6,10					
Součet upravených objemových podílů					182,94
Koeficient vybavení K ₄ :					1,8294

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	2,76	124	230	53,91	1,4879
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	20,00	1,54	1,94	1,07	2	230	0,87	0,0093

2. Svislé konstrukce	S	15,00	40,00	1,00	6,00	3,28	124	230	53,91	1,7682
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60,00	1,00	9,00	4,92	2	108	1,85	0,0910
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	4,48	2	108	1,85	0,0829
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	3,33	2	108	1,85	0,0616
5. Krytiny střeš	N	2,70	100,00	1,54	4,16	2,27	2	80	2,50	0,0568
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,33	2	80	2,50	0,0083
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	3,88	1	80	1,25	0,0485
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	1,75	2	60	3,33	0,0583
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	1,69	2	60	3,33	0,0563
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	1,53	2	230	0,87	0,0133
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	2,08	2	80	2,50	0,0520
13. Okna	N	5,90	100,00	1,54	9,09	4,97	2	80	2,50	0,1243
14. Povrchy podlah	N	3,30	100,00	1,54	5,08	2,78	2	80	2,50	0,0695
15. Vytápění	N	4,90	100,00	1,54	7,55	4,13	1	40	2,50	0,1033
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	3,17	2	50	4,00	0,1268
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,16	2	80	2,50	0,0040
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	1,80	2	50	4,00	0,0720
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	1,75	2	80	2,50	0,0438
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,16	2	50	4,00	0,0064
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,20	2	30	6,67	0,0800
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	0,98	1	30	3,33	0,0326
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	2,35	1	50	2,00	0,0470
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	3,71	0	6	0,00	0,0000
27. Dřevěné repliky oplocení		2,50	100,00	1,00	2,50	1,37	0	80	0,00	0,0000
28. Opravy historických hradeb		2,92	100,00	1,00	2,92	1,60	0	80	0,00	0,0000
29. Wellness, finská sauna, dokončení stavby		60,68	100,00	1,00	60,68	33,17	0	80	0,00	0,0000
30. Nábytek, elek.spotřebiče		6,10	100,00	1,00	6,10	3,33	0	50	0,00	0,0000
Opotřebení:									4,5 %	

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):	*	0,9318
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9931
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,8294
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8990
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	11 239,58
Plná cena: 3 899,64 m ³ * 11 239,58 Kč/m ³	=	43 830 315,75 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 4,5 % /100)	*	0,955
Podzámčí - věcná hodnota	=	41 857 951,54 Kč
Zaokrouhleno		41 860 000,- Kč

2. Venkovní bazén

Věcná hodnota dle THU

Podrobnější popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
8,00*3,50 =	28,00 m ²
	28,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
8,00*3,50 =	28,00	1,60 m
	28,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	(8,00*3,50)*(1,60) =	44,80
Obestavěný prostor - celkem:		44,80 m³

Konstrukce	Popis
1. Kompletní stavba	bazén, vč. trubkování
2. 2. Technologie	bazénová technologie, výstavba okolí bazénu
Jednotková cena	212 600 Kč/m ³
Množství	44,80 m ³
Reprodukční cena	9 524 480 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Kompletní stavba	100,00	9 524 480	1 450 000	59,18
2. Technologie	0,00	0	1 000 000	40,82
Upravená reprodukční cena			2 450 000 Kč	
Množství			44,80 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		54 688 Kč/m ³	

Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	28
Užitná plocha (UP)	[m ²]	28
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	44,80
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	54 688
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	54 688
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 450 022
Stáří	roků	1
Další životnost	roků	59
Opotřebení	%	1,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 408 372
Venkovní bazén zaokrouhleno		2 400 000,- Kč

3. Zahradní domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	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]
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:		107,85 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	kamenné základy	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, obklady	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonová, kamenná dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10

10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9130

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	7,10	100,00	1,00	7,10	7,10	124	200	62,00	4,4020
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	31,80	124	200	62,00	19,7160
3. Stropy	19,80	100,00	1,00	19,80	19,80	20	80	25,00	4,9500
4. Krov	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	20	80	25,00	1,8250
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	8,10	20	80	25,00	2,0250
6. Klempířské práce	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	20	30	66,67	1,1334
7. Úprava povrchů	6,10	100,00	1,00	6,10	6,10	2	62	3,23	0,1970
9. Dveře	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	2	78	2,56	0,0768
10. Okna	1,10	100,00	1,00	1,10	1,10	2	78	2,56	0,0282
11. Podlahy	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	2	78	2,56	0,2099
12. Elektroinstalace	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80			0,00	0,0000
Opotřebení:								34,6 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9130
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]			= 3 055,70
Plná cena:	107,85 m ³ * 3 055,70 Kč/m ³	=	329 557,25 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 34,6 % /100)		*	0,654
Zahradní domek - věcná hodnota		=	215 530,44 Kč
Zaokrouhleno			216 000,- Kč

4. Součásti a příslušenství

Součásti a příslušenství jsou oceněny jako součást celého areálu Zámku na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

G.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ - OCENĚNÍ OBJEKTU PODZÁMČÍ -

Vstupy pro výpočet

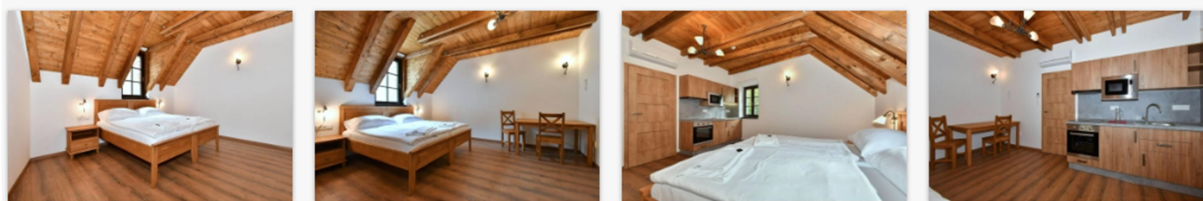
Ubytování – Podzámčí

V roce 2023 byla zahájena rozsáhlá rekonstrukce objektů bývalé Stodoly a Hájenky, v roce 2024 byla stavba kolaudována jako samostatný objekt Podzámčí. Hosté zde naleznou celkem 11 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií. Apartmány i studia jsou vybaveny kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Samozřejmostí je velkoplošná TV, Wifi a klimatizace. V objektu je hostům k dispozici společenská místnost s posezením u krbu, se samoobslužným barem a výčepním zařízením. Občerstvení ke konzumaci si mohou hosté připravit v přílehlé kuchyňce se zázemím. Úplnou novinkou je luxusní wellness s krásnou odpočívárnou, finskou saunou, či vyhříváným venkovním bazénem s terasami pro letní slunění a podzimní otužování.

Celková kapacita objektu, který je možno pronajmout i jako celek, je 34 lůžek.

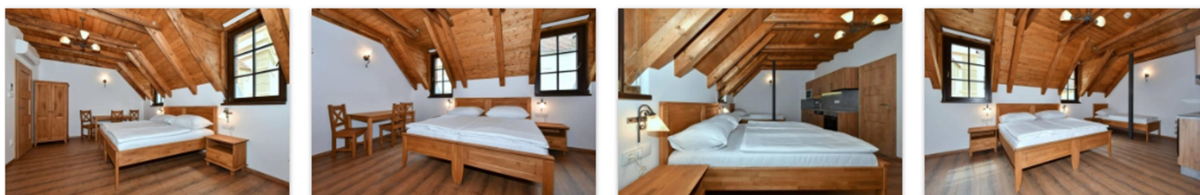
Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem

Stylové studio pro 1 až 2 osoby s výměrou 29-36 m² a výhledem do zámeckého parku. Je zařízeno nábytkem z masivu vyrobeným na zakázku, postelí s kvalitními matracemi a plně vybaveným kuchyňským koutem s lednicí, myčkou, varnou deskou, troubou, mikrovlnnou troubou a rychlovarnou konvicí. Nechybí TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace. Samozřejmostí je vlastní koupelna se sprchou a WC, k dispozici je kvalitní hotelová kosmetika. Studio č.10 se nachází v 1.NP a studio č. 25 ve 2.NP, přičemž studio 25 navíc disponuje prostorným zádveřím s šatní skříní, koupelna a WC jsou zde oddělené.



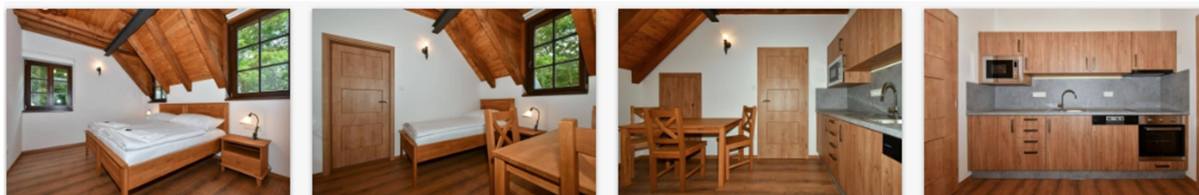
Třílůžkové studio s kuchyňským koutem

Stylová třílůžková studia mají výměru 30 – 41 m². Všechna disponují zádveřím s dostatečným úložným prostorem, koupelnou se sprchou a spojeným či odděleným WC. Součástí je kvalitní hotelová kosmetika. Obytný prostor tvoří plně vybavený kuchyňský kout s lednicí, myčkou, varnou deskou, mikrovlnnou troubou a rychlovarnou konvicí, jídelní stůl, pracovní stůl a skříně vyrobené z masivu. Dále manželská postel a jednolůžko s kvalitními matracemi. Pro komfort samozřejmě nechybí TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace.



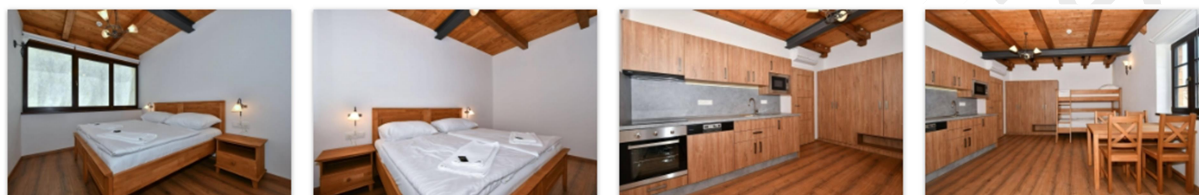
Třílůžkový apartmán s kuchyňským koutem

Náš elegantně zařízený třílůžkový apartmán o rozloze 37 - 41,5 m² s kouzelným výhledem do zámeckého parku. Ze zádveří vstoupíte do obytného prostoru s plně vybaveným kuchyňským koutem s lednicí, myčkou, varnou deskou, troubou, mikrovlnnou troubou a rychlovarnou konvicí. Dále je zde jídelní stůl pro 3 osoby. Samostatná ložnice disponuje manželskou postelí s kvalitními matracemi, skříněmi a nočními stolky, vše vyrobeno na zakázku z masivu. Nechybí TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace. Samozřejmostí je vlastní koupelna se sprchou a WC, k dispozici budete mít kvalitní hotelovou kosmetiku. V apartmánu č. 21 se jednolůžko nachází v ložnici, v apartmánu č. 22 je součástí obývacího prostoru.



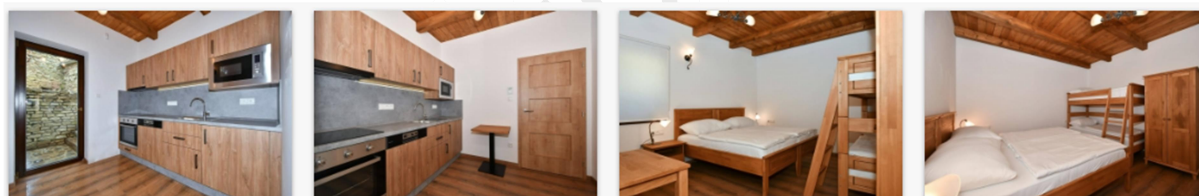
Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem

Komfortní a moderně zařízený apartmán pro 2 až 4 osoby s výměrou 39-45 m². Útulné zádveří navazuje na obývací prostor s palandou, jídelním stolem a plně vybaveným kuchyňským koutem s lednicí, myčkou, varnou deskou, troubou, mikrovlnou troubou a rychlovarnou konvicí. Samostatná ložnice disponuje manželskou postelí s kvalitními matracemi, skříněmi a nočními stolky, vše vyrobeno na zakázku z masivu. Nechybí TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace. Samozřejmostí je vlastní koupelna se sprchou, kvalitní hotelovou kosmetikou a WC.



Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem a terasou

Útulný apartmán s terasou pro 2 až 4 osoby a výměrou 43,5 m². Ze zádveří vede vstup do světlé kuchyně s jídelním stolem a plně vybaveným kuchyňským koutem s lednicí, myčkou, varnou deskou, troubou, mikrovlnou troubou a rychlovarnou konvicí. Přímo z kuchyně můžete vyjít ven, na kouzelnou soukromou terasu s posezením. V apartmánu je dále samostatná ložnice s manželskou postelí, palandou, skříní a pracovním stolem. Nechybí zde TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace. Samozřejmostí je vlastní koupelna se sprchou, kvalitní hotelovou kosmetikou a WC.



zdroj: zadavatel

Vstupy pro výpočet

Tržby za hotelové ubytování, bez stravy

Podlaží/typ pokoje	Počet apartmánů	Celkem apartmánů	Celkem bez DPH (celý rok)
1.NP	1	1	
2.NP	10	10	
Celkem	11	11	
Cena pokoj/noc s DPH 10% bez snídaně	2 505,- Kč		
Cena bez DPH 10%	2 277,- Kč		
Tržba den	25 045,- Kč	25 045,- Kč	
Tržba 30 dní 100% obsazenost	751 364,- Kč	751 364,- Kč	
Počet obsazených pokojů při 100% obsazenosti/den	11	11	
Počet obsazených pokojů při 100% obsazenosti/měsíc	330	330	
Ve výpočtu bude brána v úvahu 65% obsazenost			
Počet obsazených pokojů při 65% obsazenosti/den	7,15		
Počet obsazených pokojů při 65% obsazenosti/měsíc	214,50	215	
Tržba 30 dní 65% obsazenosti	488 386,- Kč	488 386,- Kč	5 860 636,- Kč

Tržby za krátkodobé pronájmy

Krátkodobé pronájmy		Za měsíc	Kč/měsíc	Kč rok
Wellness			60 000,-	720 000,-
Nájem restaurace při akcích			15 000,-	180 000,-
Parkování			Parkování zatím zdarma	
Celkem výnosy z krátkodobých pronájmů				900 000,-

Pozn. Sezónu uvažujeme 5 měsíců od května do září včetně.

Provozní náklady

		Kč/měsíc	Kč/rok
Náklady na správu nemovitost		60 045,-	720 540,-
Náklady na údržbu, opravy a amortizaci	Spotřební materiál a služby Připojení internetu	38 090,- 5 000,-	457 080,- 60 000,-
Pojištění nemovitosti	Pojištění budov, movitého majetku, pojištění odpovědnosti		48 000,-
Daň z nemovitosti			5 000,-
Ostatní náklady	Booking a reklama	73 258,-	879 096,-
Celkem		176 393,-	2 109 716,-

Podrobnější popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

Tržby za hotelové ubytování (výnosy), které vstupují do výpočtu jsou již brány s úvahou 60% obsazenosti.

č.	Plocha - účel	Podlaží	Podlah. plocha [m ²]	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]	Míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Podzámčí, pronájem restaurace	1	15 000	180 000	6,50
2.	Obytné prostory	Podzámčí, pronájem apartmánů	1	488 386	5 860 636	6,50
3.	Obytné prostory	Podzámčí, parkování	1	0	0	4,00
4.	Obytné prostory	Podzámčí, wellness	1	60 000	720 000	6,50
6 760 636						

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	
Reprodukční cena	RC	Kč	43 830 316
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 690 159
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	6 760 636
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	6 760 636
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění		Kč/rok	48 000
Opravy a údržba		Kč/rok	457 080
Správa nemovitosti		Kč/rok	720 540
Ostatní náklady		Kč/rok	879 096
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 109 716
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	4 650 920
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	71 552 615
Zaokrouhleno			72 000 000

G.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

Věcná hodnota staveb	
Podzámčí – objekt	41 860 000,- Kč
Venkovní bazén	2 400 000,- Kč
Zahradní domek	216 000,- Kč
Věcná hodnota, celkem	44 476 000,- Kč
Zaokrouhleně	44 480 000,-Kč
Přístup výnosový	
Podzámčí - výnosová hodnota	72 000 000,- Kč

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

H. DÍLČÍ POSUDEK 4 – ZVONICE

H.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ- OCENĚNÍ OBJEKTU ZVONICE

Zvonice se skládá z této kombinace objektů:

- 1. Zvonice
- 2. Sklepení

Věcná hodnota staveb

1. Ocenění objektu Zvonice

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Budova § 12:	D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	7,10+1,40+1,40	=	9,90
1.NP	7,10+1,40+1,40	=	9,90
2.NP	7,10+1,40+1,40	=	9,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	9,90 m ²	3,90 m	38,61
1.NP	9,90 m ²	3,90 m	38,61
2.NP	9,90 m ²	3,20 m	31,68
Součet	29,70 m ²		108,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	108,90 / 29,70	= 3,67 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	29,70 / 3	= 9,90 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Základy	(7,10+1,40+1,40)*(8,90)	=	88,11 m ³
1.PP	(7,10+1,40+1,40)*(3,90)	=	38,61 m ³
1.NP	(7,10+1,40+1,40)*(3,90)	=	38,61 m ³
2.NP	(7,10+1,40+1,40)*(3,20)	=	31,68 m ³
Zastřešení	(1/3)*PI*4,45*4,45*5,00	=	103,69 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	88,11 m ³
1.PP	NP	38,61 m ³
1.NP	NP	38,61 m ³
2.NP	NP	31,68 m ³
Zastřešení	Z	103,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		300,70 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 bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné, kombinované zdivo (cihla, kámen) odpovídající tl. 140 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné prkenné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sbíjený, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	dřevěné prkenné	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zvony	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Kopule střechy	plechová kopule střechy	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,00	100	0,46	3,22
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,60	100	0,46	1,66
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,70	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00

17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Kopule střechy	A	2,18	100	1,00	2,18
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$60\,000,00 / (300,70 * 2\,611,- * 0,9390 * 1,5867 * 0,8722 * 0,9000 * 3,0040) = 2,18$					
Součet upravených objemových podílů					52,13
Koeficient vybavení K_4 :					0,5213

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	1,5867
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,8722
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5213
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0040
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 782,04
Plná cena: $300,70\,m^3 * 4\,782,04\,Kč/m^3$	=	1 437 959,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 604 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 683 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 604 / 683 = 88,4\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 88,4\% / 100)$	*	0,116
	=	166 803,29 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Objekt je dlouhodobě neudržován.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: $166\,803,29 * 0\% =$	-	0,- Kč
	=	166 803,29 Kč

Kulturní památka dle § 24

Zvonce - věčná hodnota	=	166 803,29 Kč
-------------------------------	---	----------------------

2. Ocenění objektu Sklepení

Popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:	11. Objekty podzemní mimo důlní
Objekt	Štoly
Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování):	ruční ražení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2142

Množství:	3 159,00 m ³ obestavěného prostoru
-----------	---

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	8 414,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7350
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	20 711,06
Plná cena: 3 159,00 m ³ * 20 711,06 Kč/m ³	=	65 426 238,54 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 604 roků

Opotřebení: 90,000 %

	-	58 883 614,69 Kč
Sklepení – věcná hodnota	=	6 542 623,85 Kč

H.2 Přístup výnosový - Ocenění Metodou výnosovouOcenění Metodou výnosového ocenění **nebude v tomto znaleckém posudku provedeno.**

Tento způsob ocenění nebude aplikován, nelze předpokládat, že tento objekt může generovat soustavný a dlouhodobý výnos. Objekt je v nálezovém stavu.

H.3 Výsledky analýzy dat**Rekapitulace****Věcná hodnota staveb,**

1. Zvonice	166 803,30 Kč
2. Sklepení	6 542 623,90 Kč
Věcná hodnota staveb, celkem:	6 709 427,20 Kč
Zaokrouhleně	6 710 000,00 Kč

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

I. DÍLČÍ POSUDEK 5 – POZEMKY

I.1 POZEMKY - OCENĚNÍ K NÁKLADOVÉ METODĚ ZÁMKU

Jedná se o soubor pozemků, které jsou ve funkčním celku, a to pozemky vedené v druhu pozemků jako zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha – zeleň, ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha, zahrada a ostatní plocha - ostatní komunikace. Pozemky se nacházejí na ostrohu na říčce Rakovec, jsou většinou svažité, kromě plata, na kterém je vybudován areál Zámku Račice, tyto pozemky jsou jen mírně svažité až svažité, v některých částech i spíše rovina. Pozemky kolem Zámku jsou svažité, vyskytují se na nich vzrostlé trvalé porosty – jedná se o historicky založený park anglického typu. Pozemky jako celek vytvářejí nepravidelný tvar.

Pozemky jsou v tomto ocenění rozděleny do čtyř skupin:

Skupina	Druh
Skupina I.	Zastavěná plocha Zámkem, vč. jeho nádvoří+Podzámčí+Předzámčí+2 zahrady+ Zvonce
Skupina II.	Plocha parku (zeleň), vč. malých pozemků v severní části parku, ohrada parku
Skupina III.	Areálové komunikace a plochy - příjezdová komunikace + nádvoří mezi Podzámčím a Předzámčím, nádvoří mezi Předzámčím a Zvonici a nádvoří mezi Zvonici a Zámkem
Skupina IV.	Rozvojová plocha - zastavěná plocha (Sklad) + plocha sportoviště + plocha zeleně (dle územního plánu je plocha plánována k zastavění, existuje studie)

Stanovení základní, výchozí ceny

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 01 - Prodej komerčního pozemku 12 142 m², parc.č. neuvedeno

Lokalita: Slavkov u Brna, okres Vyškov

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji 12.142 m² pozemku určeného územní studií jako Plochy smíšené, které mohou obsahovat občanskou vybavenost, bydlení, sportovní areály, nevýrobní i výrobní služby vyjma těch, které by měly negativní vliv na veřejné zdraví a kvalitu životního prostředí. Smíšené plochy mohou být využity pro jednu z přípustných funkcí anebo pro jejich kombinace. Přípustné využití - občanské vybavení všeho druhu, obchodní zařízení do 3000 m² hrubé podlažní plochy a administrativní komplexy do 10 000 m² hrubé podlažní plochy, stavby pro bydlení, nerušící výroba, služby a provozy. Podmíněné využití - plochy dopravních zařízení pozemních komunikací, plochy parkování a odstavování, parkovací domy a garáže. To vše za podmínky, že nebude narušeno nebo omezeno přípustné využití vymezené plochy. Šířka pozemku je v nejužším místě 24 m, v nejširším místě cca 36 m, délka cca 403 m. K pozemku vede nezpevněná obecní komunikace. Sítě do 100 m od pozemku. Vhodné pro developery. Prodej pouze v celku.

Zdroj: sreality.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2024)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší, JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný je horší	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2024	1,06



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
15 451 910	12 142	1 272,60	1,32	1 679,83

Název: 02 - Prodej komerčního pozemku 2 270 m², parc.č. neuvedeno

Lokalita: Vyškov, okres Vyškov

Popis: Pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, o výměře 2 270 m², situován v bezprostřední blízkosti nemocnice Vyškov, park se vzrostlými stromy s přístupem z obecní

cesty.

Zdroj: sreality.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2024)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
dopravní dostupnost - oceňovaný má horší	1,20
možnost zastavění poz. - lepší možnosti	1,10
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2024	1,06



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
499 400	2 270	220,00	1,59	349,80

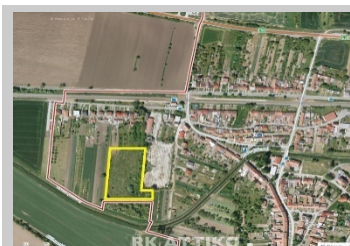
Název: 03 - Prodej pozemku 13 000 m², parc.č. neuvedeno**Lokalita:** Křižanovice, okres Vyškov

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemky o celkové ploše téměř 13.000 m². Jde o pozemky nezpevněné plochy, je to bývalá orná půda a louka s náletovými dřevinami. Příjezd je možný po zpevněné komunikaci. V bezprostřední blízkosti objektu je železnice a nádraží (300m).

Zdroj: sreality.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2024)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,10
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2024	1,06



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
14 300 000	13 000	1 100,00	1,45	1 595,00

Název: 04 - Prodej pozemku 440 m², parc.č. neuvedeno**Lokalita:** Vyškov - Dědice, okres Vyškov

Popis: Nabízíme Vám k prodeji pozemek o celkové výměře cca 440m² v katastrálním území Dědice u Vyškova. Na pozemku se nachází zemědělská stavba, která je dlouhodobě pronajímána. Jedná se o velmi dobrou investici i do budoucna na výstavbu určenou pro bydlení. V současné době je pozemek veden na katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je oplocený a je pravidelného obdélníkového tvaru o přibližné délce 32,50 m a šířce 12,70 m. Na pozemku jsou veškeré inženýrské sítě – elektřina, plyn, voda, veřejná kanalizace. Přístup je po asfaltové komunikaci.

Zdroj: sreality.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2024)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má horší	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,20
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,10
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2024	1,06



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
638 000	440	1 450,00	1,74	2 523,00

Název: 05 - Prodej komerčního pozemku 21 550 m², parc.č. neuvedeno**Lokalita:** Křižanovice, okres Vyškov

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji částečně oplocený areál pozemků 21.550 m² pozemků. Plocha o výměře 8.550 m² je rovná, zpevněná betonovými panely (lěty

odzkoušeno kamiony 40 tun). Dříve byl objekt užíván jako, pila, Další přilehlá plocha o výměře 13.000 m² je nebezpečná plocha, louka s náletovými dřevinami. Tyto pozemky bezprostředně sousedí se stavebními pozemky, na kterých jsou již postaveny rodinné domy. 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.

Zdroj: sreality.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2024)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,30
dopravní dostupnost - obdobná	1,30
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,10
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2024	1,06



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
28 000 000	21 550	1 299,30	2,04	2 650,57

Minimální jednotková porovnávací cena	349,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 759,64 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 650,57 Kč/m ²
Zaokrouhleno	1 760,00 Kč/m ²

Rozdělení pozemků zámeckého areálu do cenových skupin

Skupina I.

Pozemky v druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada

Jedná se o soubor pozemků, které jsou zastavěny vlastním Zámkem, vč. jeho nádvoří, objektem Podzámčí, objektem Předzámčí, objektem Zvonice a dvě zahrady ve funkčním celku, k.ú. Račice.

S obdobnými pozemky se dle našich odborných zkušeností málo obchoduje, lze s nimi obchodovat jako s celkem, vč. staveb na nich se nacházejících a dle našeho názoru a dle našich zkušeností navrhuje jednotkovou cenu pro tyto pozemky ve výši 1 760,00 Kč/m².

Skupina II.

Pozemky v druhu ostatní plocha – zeleň, ostatní plocha – jiná plocha

Jedná se o soubor pozemků v zámeckém parku, k.ú. Račice (plocha parku (zeleň), vč. malých pozemků v severní části parku, ohrada parku). S těmito pozemky se dle našich odborných zkušeností neobchoduje, v daném případě se jedná o pozemky samostatně neprodejně, pozemky jsou nezastavitelné, požívají památkovou ochranu a dle našeho názoru a zkušeností navrhuje jednotkovou cenu pro tyto pozemky ve výši 500,00 Kč/m². Ve výpočtu je následně provedena korekce ve výši 0,15 z titulu maximální nevyužitelnosti (strmé svahy, problematická údržba).

Skupina III.

Pozemky v druhu ostatní plocha – ostatní komunikace

Jedná se o soubor pozemků, na kterých jsou umístěny areálové komunikace - příjezdová vlásenková asfaltová komunikace, plochy, které slouží především komunikaci a částečně i zeleni, jedná se o nádvoří mezi Podzámčím a Předzámčím, nádvoří mezi Předzámčím a Zvonici a nádvoří mezi Zvonici a Zámkem.

S obdobnými pozemky se v dané lokalitě dle našich odborných zkušeností neobchoduje, v daném případě se jedná o pozemky samostatně neprodejně a dle našeho názoru a našich zkušeností navrhuje jednotkovou cenu pro dané pozemky ve výši 700,00 Kč/m².

Skupina IV.

Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří, zeleň a rekreační plocha – sportoviště.

U těchto pozemků jediných existuje rozvojový stavební potenciál, je zpracována studie na umístění podzemních parkovacích stání (cca 55 vozů), v 1.NP objektu se předpokládá potom 11-12 apartmánů a kolem ještě 10 apartmánových domků (7,00 x 7,00m, resp.do 50m²). Pozemky jsou dle územního plánu zastavitelné, požívají však památkovou ochranu.

S obdobnými pozemky se dle našich odborných zkušeností málo obchoduje a dle našeho názoru

a dle našich zkušeností navrhneme jednotkovou cenu pro tyto pozemky ve výši 1 760,00 Kč/m².

Ocenění

Skupina	Druh pozemku dle KN	Parc.č.	Výměra (m2)	JC	Cena (Kč)	Popis
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.1	2 519,00	1760	4 433 440,00	Zámek, vč.nádvoří
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.2	304,00	1760	535 040,00	Podzámčí (původně hosp.objekt)
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.3	170,00	1760	299 200,00	Podzámčí (původně Hájenka)
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.4	237,00	1760	417 120,00	Zahradní domek
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.190/1	1 350,00	1760	2 376 000,00	Předzámčí (konírna)
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.190/2	71,00	1760	124 960,00	Zvonice
IV.	zastavěná plocha a nádvoří	st.290	544,00	1760	957 440,00	Sklad (areál pro Apartmány a parkování)
IV.	ostatní plocha-zeleň	64/2	3 829,00	1760	6 739 040,00	Plocha (areál pro Apartmány a parkování)
IV.	ostatní plocha-sport.a rekr.pl.	64/3	4 416,00	1760	7 772 160,00	Plocha (areál pro Apartmány a parkování)
I.	zahrada (ve FC)	70.	1 579,00	1760	2 779 040,00	Relaxační svah (bazén, vč. příslušenství)
I.	zahrada (ve FC)	71.	457,00	1760	804 320,00	Západní pozemek, vedle Předzámčí
II.	ostatní plocha - zeleň	72/1	22 348,00	500	11 174 000,00	Park z jihu Zámku, k silnici
III.	ostatní plocha - zeleň	72/2	2 191,00	700	1 533 700,00	Nádvoří mezi Zvonici a Zámkem (komunikace)
II.	ostatní plocha - zeleň	72/3	11 607,00	500	5 803 500,00	Park pod areálovou komunikací
III.	ostatní plocha - ost.komunikace	72/4	1 927,00	700	1 348 900,00	Areálová komunikace v parku
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/5	16,00	500	8 000,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/6	5,00	500	2 500,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/7	5,00	500	2 500,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/8	10,00	500	5 000,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/9	10,00	500	5 000,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
III.	ostatní plocha-ost.kom.	72/10	174,00	700	121 800,00	Vjezd do parku, od krajské silnice
I.	ostatní plocha-jiná plocha	72/11	1 153,00	500	576 500,00	Parkány z SV a JV strany zámku
I.	ostatní plocha-jiná plocha	1012.	121,00	1760	212 960,00	Parkán z JZ, místo pro KJ, bývalý psinec
III.	ostatní plocha-jiná plocha	1016.	284,00	700	198 800,00	Nádvoří mezi Předzámčím a Podzámčím (komunikace)
III	ostatní plocha-jiná plocha	1017.	1 732,00	700	1 212 400,00	Nádvoří mezi Předzámčím a Zvonici (komunikace)
			57 059,00		49 443 320,00	

Základní ceny

Skupina I.	12 558 580,00
Skupina II.	17 000 500,00
Skupina III.	4 415 600,00
Skupina IV.	15 468 640,00
Celkem	49 443 320,00

Ceny po úpravě

Skupina I.	12 558 580,00
Skupina II.	plocha parku - cenová korekce na 0,15 2 550 075,00
Skupina III.	4 415 600,00
Skupina IV.	15 468 640,00
Celkem	34 992 895,00

Ceny po úpravě (Skupina I., Skupina II. a Skupina III.)

Skupina I.	12 558 580,00
Skupina II.	2 550 075,00
Skupina III.	4 415 600,00
Celkem	19 524 255,00
Zaokrouhleně	19 525 000,00

Ceny po úpravě (Skupina IV.)

Skupina IV.	15 468 640,00
Zaokrouhleně	15 470 000,00

I.2 Výsledky analýzy dat

Zdůvodnění stanovené obvyklé ceny pozemků

Obecně uváděné statě se vztahují především ke stavebním pozemkům pro bydlení - rozbor tržního prostředí uvádíme pouze pro informaci (zde v posudku).

Se zájmovými pozemky se nedá volně obchodovat, ani to není v zájmu vlastníka, a proto není v tomto posudku uveden cenový nárůst, jak jej prožívá trh s nemovitostmi pro bydlení. V řešeném případě se nejedná o pozemky pro bydlení, ale o pozemky související se vzdělávací činností. V tomto posudku uvažujeme s cenovým nárůstem ve výši 3% meziročně (který, z dlouhodobého hlediska, v podstatě koresponduje s poklesem/ růstem HDP v posledních letech, konzervativní, opatrný přístup), nejedná se o běžné stavební pozemky a budovy pro bydlení, které kopírují turbulenci bytového realitního trhu a změny úrokových sazeb úvěrů pro bydlení.

Ceny po úpravě (Skupina I., Skupina II. a Skupina III.)

Skupina I.		12 558 580,00
Skupina II.	úprava 1	2 550 075,00
Skupina III.		4 415 600,00
Celkem		19 524 255,00
Zaokrouhleně		19 525 000,00

Aby nedošlo k duplicitě ocenění pozemků ve Skupině I., je nutno odečíst výměru pozemků, které se nacházejí pod objekty, jež jsou předmětem výnosového ocenění. Jedná se o objekt Podzámčí (parc.č.st.2 a parc.č.st.3), Zahradní domek (parc.č. st.4) a Předzámčí (parc.č.st.190/1) v celkové výměře 2 061m². Při jednotkové ceně 1 760.-Kč/m² se jedná o 3 627 360,-Kč. O tuto částku je nutno ponížít dílčí cenu Skupiny I. , a to následovně :.... 19 524 255,00 – 3 627 360,00 = 15 896 895 Kč.

Ceny po úpravě (Skupina I., Skupina II. a Skupina III.)

I.	II.	III.	úprava 2	15 896 895,00
Zaokrouhleně				15 900 000,00

zaokrouhleně: **15 900 000.-Kč** (slovy: patnáctmilionůdevětsettisíc Kč)

Pozemky v okolí Zámku, Předzámčí a Podzámčí jsou strmé, kopcovitého charakteru s kvalitními dřevinami, dále s náletovými dřevinami, jsou nemovitou kulturní památkou a jen těžko zastavitelné jinými stavbami.

Na základě těchto výše popsaných parametrů se přikláníme k ocenění pozemků ve zvláštních případech, a to na základě zásady, že hodnota majetku je rovna jeho užitečnosti (HABU). Mezní hranice využitelnosti je obvykle dána lokalitou a regulativem územního plánu. Tyto pozemky nemají významného hospodářského užitku.

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

Rozvojové pozemky

Na pozemcích rekreačních aktivit a zeleně, a to na pozemku parc.č.st.290 (výměra 544m²), parc.č. 64/2 (výměra 3 829m²) a pozemku parc.č.64/3 (výměra 4 416m²), k.ú. Račice je dle Územního plánu Račice povolena výstavba, jedná se pozemky v druhu ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha, ostatní plocha – zeleň a zastavěná plocha a nádvoří. Tyto pozemky leží severně od Zámku, jsou přístupné z cizí účelové komunikace na parc.č.959/2 (vlastník Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice), která končí před zámeckou branou v Předzámčí a cizí účelová komunikace na parc.č.926/5, k.ú. Račice (vlastník Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové), která se nachází na terénním platu na zámeckém návrší. Pozemky parc.č.st.290, parc.č.64/2 a parc.č.64/3, k.ú. Račice jsou potenciálně oddělitelné, zastavitelné a dá se s nimi volně obchodovat, ovšem s využitím pro účel pohostinství a ubytování (podmínkou je souhlas místně příslušného územního památkového pracoviště).

Ceny po úpravě (Skupina IV.)

Skupina IV.	15 470 000,00
-------------	---------------

zaokrouhleně: **15 470 000.-Kč** (slovy: patnáctmilionůčtyřístasedmdesát Kč)

Zdůvodnění stanovené obvyklé ceny pozemků

Výše popsané tři pozemky jsou potenciálně oddělitelné, zastavitelné a dá se s nimi volně obchodovat. Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmových pozemků dotčena platným územním plánem. Ten zařazuje tyto tři zájmové pozemky do ploch - sportovní rekreační plocha, zastavěná plocha a nádvoří a zeleň. Ty mohou být dle územního plánu zastavěny stavbami pohostinských a ubytovacích zařízení. V těchto plochách jsou rovněž přípustné stavby pro maloobchodní zařízení a administrativu, spojenou s hlavním využitím. Podmíněně mohou být přípustné i 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. Případně zde mohou být i individuální garáže osobních automobilů v objektech sloužících k bydlení. S ohledem na současnou situaci cen na nemovitostním trhu a s ohledem na obvyklé ceny takových pozemků stanovujeme jednotkovou cenu pozemků shodně jako jiné pozemky v areálu již zastavěné (ve výši 1 760.-Kč/m²).

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

J. DÍLČÍ POSUDEK 6 – ZÁMECKÝ AREÁL

J.1 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ - OCENĚNÍ ZÁMKU JAKO CELKU 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 prodeích 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 jejích 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 fotografii, 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.

J.2 Popis postupu při analýze dat

Podkladem pro zpracování tržní hodnoty předmětného majetku byly použity zdroje největších realitních serverů např. Sreality, www.praga1.com, www.E15.cz, www.knightfrank.cz, www.artn.cz, www.luxent.cz, www.svoboda-williams.cz a dalších realitních kanceláří inzerujících pod těmito hlavičkami, vlastní databáze a další.

Porovnání obdobných nemovitostí

Ke srovnání jsme hledali 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: zadavatel, 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 190/2, 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, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemek parc.č.1017, 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.

Popis pozemků je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Plocha pozemků:

57 059,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Provedli jsme široký průzkum, konstatujeme však, že nebyl nalezen dostatečný počet srovnávacích reprezentantů a porovnávací hodnota majetku tak nebyla stanovena z důvodu nedostatku tuzemských srovnatelných nemovitostí. Pro stanovení porovnávací hodnoty je ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. nezbytný počet min. 3 srovnatelných nemovitostí.

Aktuálně byla nalezena pouze jedna relevantní zámecká nemovitost, avšak o neznámých srovnávacích parametrech - *Hotel, restaurace, zámek (zak.č.: 1142), Lokalita- východ ČR, užitná plocha: 2300 m², nabídková cena: 94 500 000 Kč,*

Jedná se o renesanční tvrz po úplné rekonstrukci se třemi restauracemi a hotelem. V moderním hotelu je 23 pokojů, wellness. Je zde také malé muzeum a divadelní scéna. Objekt je trvale v provozu, koná se zde řada kulturních akcí. PENB: G, zdroj: www.praga1.com .

**J.3 Výsledky analýzy dat**

Na základě provedeného průzkumu srovnatelných nemovitostí pro Přístup 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 není porovnávací metodou v současné době stanovitelná. Nabízeny jsou nemovitosti menší, anebo ve stavebně-technickém stavu před stavebními úpravami. Počet srovnatelných nemovitostí v tuzemsku je nedostatečný.

Byla nalezena pouze jedna nemovitost, zák.č.151/1997 Sb. požaduje min. 3 srovnávací reprezentanty – z toho důvodu není ocenění porovnávací metodou provedeno.

Celkem**neurčeno**

K. REKONCILIACE

OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU

V rámci znaleckého úkolu jsme provedli ocenění zájmového majetku s těmito výsledky :

Výsledné ceny/ hodnoty	
Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	116 730 000,- Kč
Věcná hodnota - součásti a příslušenství	18 300 000,- Kč
Hodnota souboru pozemků	15 900 000,-Kč
Věcná hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, bez pozemku	60 909 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, (v úrovni obvyklé ceny)	44 480 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny), vč. sklepení	6 710 000,00 Kč
Pozemky (parc. č.st. 290, parc.č.64/2 a parc.č. 64/3)	15 470 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	126 300 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	72 000 000,00 Kč
Porovnávací hodnota – zámek jako celek	nebyla stanovena

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

Celková cena/ hodnota zámeckého areálu je tvořena dílčími veličinami, a to v této skladbě :

Věcná hodnota objektu Zámku (nákladová hodnota, bez pozemků),
Věcná hodnota objektu Zvonice (nákladová hodnota, bez pozemků),
Výnosová hodnota objektu Předzámčí (vč. pozemků),
Výnosová hodnota objektu Podzámčí (vč. pozemků),
Pozemky areálu Zámku,
Pozemky sportoviště.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

L. ODŮVODNĚNÍ

L.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost v dobrém stavebně-technickém stavu, ve stabilizované a atraktivní lokalitě katastrálního území Račice a s dobrým pozemkovým zázemím.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě nákladového a výnosového přístupu, kdy bylo vzhledem k charakteru nemovitosti přikloněno k metodě věcné hodnoty jako ceny obvyklé a k výnosové metodě. Ve stanovené hodnotě bylo přihlédnuto k tomu, že jde o nemovitou věc s využitím pro komerční účely. U všech metod byla stanovena dílčí analýza výsledků použitých metod a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Byl proveden průzkum podobných nemovitých objektů, a to v lokalitách obdobných k zájmovému majetku, avšak na jiných místech České republiky – srovnatelné objekty, se kterými by se v poslední době obchodovalo, nebyly v předcházejícím údobí realizovány.

Na základě provedeného rozboru realizovaných a nabídkových cen, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že je vhodné využít judikát - *USNESENÍ Nejvyššího soudu, ze dne 28.11.2017, Bezdůvodné obohacení z neplatné smlouvy, sp. zn./č.j.: 32 Cdo 3521/2017-1083* :

Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1 , vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	116 730 000,00 Kč
Součásti a příslušenství areálu Zámku	18 300 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če , vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	6 710 000,00 Kč
Pozemky	15 900 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3 , vč. součástí a příslušenství, vč. pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	126 300 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83 , vč. součástí a příslušenství, vč. pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	72 000 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	nebyla stanovena
Rozvojové pozemky (parc.č.st.290, parc.č.64/2 a parc.č.64/3), k.ú.Račice	15 470 000,00 Kč
Rekonciliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	371 410 000,00 Kč

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

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 uveden rozhodný cenotvorný počet nemovitostí ve vlastnictví zadavatele.

Oceňovaný areál 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 byly použity metody nákladová, výnosová a porovnávací, kdy jsme vzhledem k charakteru daného majetku:

- a) upřednostnili u nemovitostí, které nejsou pronajímátné nebo nejsou pronajímány - nákladovou metodu (objekt Zámek Račice č.p.p.1 a objekt Zvonice bez čp/če),
- b) upřednostnili u nemovitostí, které jsou pronajímátné - výnosovou metodu (objekt Předzámčí č.p.p.3, a objekt Podzámčí č.p.p.83).

Takto vyjádřené ceny (hodnoty) při vši opatrnosti plně odrážejí reálný záměr vlastníka (investora). Ve stanovené hodnotě byla zohledněna lokalita, stavebně technický stav a pozemkové zázemí.

ZDŮVODNĚNÍ OBVYKLÉ CENY FORMOU NÁKLADOVÉHO OCENĚNÍ

Ocenění má být provedeno v rovině obvyklé ceny. Vzhledem k tomu, že se s obdobnými objekty, v obdobném stavebně-technickém a stavebně-právním stavu běžně neobchoduje, využíváme možnost, kterou nabízí judikát *USNESENÍ Nejvyššího soudu, ze dne 28.11.2017, Bezdůvodné obohacení z neplatné smlouvy, sp. zn./č.j.: 32 Cdo 3521/2017-1083*, který vyhodnocuje věcnou hodnotu jako použitelnou veličinu pro stanovení obvyklé ceny.

Pojmy tržní cena a obvyklá cena (hodnota) v naší oceňovatelské praxi defacto dlouhodobě splývají. V současné novele zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, resp. v prováděcí vyhlášce došlo v §1b k vymezení definic obou pojmů. Sice ne zcela šťastně, neboť obě definice se vyjadřují kondicionálem a tím jejich rozdílnost a podstata opět splývá.

Oceňovací zákon v §2 uvádí, že:

- (1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*
- (2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
- (3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*
- (4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*
- (5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*
- (6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*
- (7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*
- (8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*
- (9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, 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,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obecně platí, že ...obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním sjednaných cen. Porovnávat lze ovšem a samozřejmě také náklady na pořízení obdobného objektu, aby nedošlo k bezdůvodnému obohacení vlastníků nemovité věci, je uvažováno ocenění nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění (zájmové nemovité věci) v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Cena je stanovována podle skutečného stavu a způsobu užívání stavby ke dni ocenění.

Současně z dalšího judikátu - USNESENÍ Nejvyššího soudu, ze dne 28.11.2017, Bezdůvodné obohacení z neplatné smlouvy, sp. zn./č. j.: 32 Cdo 3521/2017-1083 uvádíme:

... považoval odvolací soud za rozhodující pro určení peněžité náhrady výši věcné hodnoty stavby odpovídající nákladovému způsobu ocenění majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, která vychází z nákladů, jež by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.... V rozsudku ze dne 13. 6. 2012, sp. zn. 28 Cdo 4137/2011, pak Nejvyšší soud podrobně vysvětlil, že takovou cenou, která nejlépe prospívá zachování rovnovážného stavu mezi účastníky vztahu, je ve většině případů cena obvyklá, tj. cena obvyklých nákladů, které by musely být vynaloženy na nabytí daného - srovnatelného plnění s přihlédnutím k případné vadnosti či nedostatkům poskytnutého plnění.... Uzavřel-li odvolací soud, že výši peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení žalobce odpovídá obvyklá cena plnění stanovená na základě znaleckého posudku GTV nákladovým způsobem ocenění, tj. věcná hodnota stavby KV Arény vycházející z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (předání žalobci), neodchýlil se od výše uvedené judikatury Nejvyššího soudu týkající se vzájemného vypořádání nároků z neplatné smlouvy podle § 457 a 458 odst. 1 obč. zák. ...

Tento judikát vyhovuje z toho titulu, že věcnou hodnotu majetku je možno považovat v ojedinělých nebo atypických případech za cenu obvyklou, o což se v tomto případě jedná.

L.2 Kontrola postupu

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

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

M. ZÁVĚR

M.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek s otázkou - na stanovení obvyklé ceny, tržní hodnoty, a to majetku :

- 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. 190/2, 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, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, 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.

Vymezení vybraného (oceňovaného) majetku

1. nemovité věci - Zámek

- pozemek parc.č.st. 1, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.pop.1, vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

2. nemovité věci - Předzámčí

- pozemek parc.č. st.190/1, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.pop.3, vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

3. nemovité věci - Podzámčí

- pozemek parc.č.st. 2, jehož součástí je stavba jiná stavba bez č.pop./or.,
- pozemek parc.č.st. 3, jehož součástí je stavba ubytovacího zařízení č.pop.83,
- pozemek parc.č.st. 4, jehož součástí je stavba jiná stavba bez č.pop/or., vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

4. nemovité věci – Zvonice

- pozemek parc.č.st. 190/2, jehož součástí je stavba občanského vybavení bez č.p/or., vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat cenu obvyklou na stávající stav zájmového majetku,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
- c) zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez případné DPH

M.2 Odpověď na otázku

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

Místní šetření bylo provedeno dne 02.05.2024 a 04.06.2024.

Ocenění majetku je provedeno k datu druhého místního šetření, tj. dne 04.06.2024.

Znalecký posudek byl zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Zvláštní požadavky zadavatele byly splněny.

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili nabídky realitních kanceláří, pak se jedná v tomto případě o stanovení tržní hodnoty (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

U nákladového ocenění deklarovaná obvyklá cena (viz judikát) je metodicky srovnatelná v daném případě s tržní hodnotou.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že tržní hodnota zájmového 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 190/2, 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, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, 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, k.ú. Račice celkem:

371 410 000,- Kč

slovy: třístasedmdesátjedenmiliončtyřístadesettisíc Kč

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

M.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 informací poskytnutých zadavatelem a 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 rekongiliací 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 nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

M.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č.1160, k.ú. Račice
2. Výpis LV č. 970, k.ú. Račice

M.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.

M.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: Mgr. Dana Sojková a 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,

M.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

Údaj, zda byla sjednána smluvní odměna nebo zda náhrada nákladů znalce byla sjednána odchýlně od zákona,

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

DOVĚTEK

Zadavatel (klient, objednatel) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotovitelé (vydavatelé) 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 :

Zadavatel (klient, objednatel) 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 národnosti a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (klient, objednatel) 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 zadavateli (klientovi, objednateli) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

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

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

Zadavatel (klient, objednatel) 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 zadavatele (klienta, objednatel) 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., 1999-2024

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

N. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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. neuvedeno, 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.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 048994/2024 v centrální evidenci znaleckých posudků, vedené MSp ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 6513-109/2024 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 18.06.2024

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku příbrán

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 mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce,

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

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

Otisk znalecké pečeti

O. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č.048994/2024

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

9

1. Výpis z LV č.1160, k.ú. Račice
2. Výpis LV č. 970, k.ú. Račice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2024 13:55:02

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	2519	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
			Součástí je stavba: Račice, č.p. 1, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1		
St.	2	304	zastavěná plocha a nádvoří		
			Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2		
St.	3	170	zastavěná plocha a nádvoří		
			Součástí je stavba: Račice, č.p. 83, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3		
St.	4	237	zastavěná plocha a nádvoří		
			Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4		
St.	190/1	1350	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
			Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1		
St.	190/2	71	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
			Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/2		
St.	290	544	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
			Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290		
	64/2	3829	ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památk
	64/3	4416	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	nemovitá kulturní památk
	70	1579	zahrada		zemědělský půdní fond
	71	457	zahrada		nemovitá kulturní památk, zemědělský půdní fond
	72/1	22348	ostatní plocha	zeleň	chráněná značka geodetického bodu, nemovitá kulturní památk
	72/2	2191	ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památk
	72/3	11607	ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památk
	72/4	1927	ostatní plocha	ostatní	nemovitá kulturní

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 22.05.2024 13:55:02

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)

		kommunikace	památk
72/5	16 ostatní plocha	jiná plocha	
72/6	5 ostatní plocha	jiná plocha	
72/7	5 ostatní plocha	jiná plocha	
72/8	10 ostatní plocha	jiná plocha	
72/9	10 ostatní plocha	jiná plocha	
72/10	174 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná značka geodetického bodu, památkově chráněné území
72/11	1153 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka
1012	121 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka
1016	284 ostatní plocha	jiná plocha	
1017	1732 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka

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

dobu 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"

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: 1030, 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

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. 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 22.05.2024 13:55:02

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: 1017

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

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, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11

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

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2024 13:55:02

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

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, Zábrdovice, 60200
Brno, RČ/IČO: 26272504

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 2, Parcela: St. 290, Parcela: St. 3, Parcela: St. 4, Parcela: 1012, Parcela: 1016, Parcela: 1017, Parcela: 64/2, Parcela: 64/3, Parcela: 70, Parcela: 71, Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11, Parcela: 72/2, Parcela: 72/3, Parcela: 72/4, Parcela: 72/5, Parcela: 72/6, Parcela: 72/7, Parcela: 72/8, Parcela: 72/9

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

Typ vztahu

o Poznámka spornosti

o určení vlastnického práva

Oprávnění pro

Skoupil Michal, Račice 224, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 770905/4694

Povinnost k

Parcela: 72/9

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Okresní soud ve Vyškově 6 C-284/2023 ze dne 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2024 09:07:09. Zápis proveden dne 09.01.2024.

Z-36/2024-712

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1016, Parcela: 1017, Parcela: 64/3, Parcela: 70, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11, Parcela: 72/5, Parcela: 72/6, Parcela: 72/7, Parcela: 72/8, Parcela: 72/9

o Změna výměr obnovou operátu

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 22.05.2024 13:55:02

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. 1, Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 2, Parcela: St. 290, Parcela: St. 3, Parcela: St. 4, Parcela: 1012, Parcela: 1016, Parcela: 1017, Parcela: 71, Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11, Parcela: 72/2, Parcela: 72/3, Parcela: 72/4, Parcela: 72/5, Parcela: 72/6, Parcela: 72/7, Parcela: 72/8, Parcela: 72/9

o Upozornění na spornou hranici mezi pozemky

Povinnost k

Parcela: 72/3

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-97/2021-712	Parcela:	72/9
ZDŘ-98/2021-712	Parcela:	72/8
ZDŘ-99/2021-712	Parcela:	72/7
ZDŘ-100/2021-712	Parcela:	72/6
ZDŘ-101/2021-712	Parcela:	72/5

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

- o Smlouva kupní ze dne 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 13:30:36. Zápis proveden dne 19.07.2022.

V-4680/2022-712

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	1579
71	52651	457

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2024 13:55:02

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)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 22.05.2024 14:14:09

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2024 14:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 970

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

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

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Právo hospodařit s majetkem státu

Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový

42196451

Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

76/2

14472 lesní pozemek

nemovitá kulturní
památk, pozemek
určený k plnění
funkcí lesa

916/1

2266684 lesní pozemek

chráněná značka
geodetického bodu,
pozemek určený k
plnění funkcí lesa

916/3

153826 lesní pozemek

chráněná značka
geodetického bodu,
pozemek určený k
plnění funkcí lesa

916/7

103 ostatní plocha

jiná plocha

ochranné pásmo
vodního zdroje
1.stupně

916/8

34 ostatní plocha

jiná plocha

ochranné pásmo
vodního zdroje
1.stupně

1030

60 ostatní plocha

jiná plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

dobu 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"

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 10.06.2024 14:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 970

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

Typ vztahu

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: 1030, 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**

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Zápis o předání majetku státu (§ 19 odst. 1 zák.č.219/2000 Sb.) žádost ze dne 12.05.2001.**

Z-2373/2001-712

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o **Smlouva o změně práva hospodařit SML-00267-2022-999, VLS-SML-2022-952-1900 ze dne 25.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2022 10:26:57. Zápis proveden dne 26.05.2022; uloženo na prac. Vyškov**

Z-2218/2022-712

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

RČ/IČO: 42196451

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.06.2024 14:44:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.