

ZNALECKÝ POSUDEK

ev.č. 6130-087/2022

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty, dále na zdokumentování stavu výstavby (ocenění stavu v *rekonstrukci*), spojeného s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č. st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 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.

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

Účel posudku : stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty a dalším výsledkem znaleckého posudku má být Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. a příslušenství, který bude použit jako podklad pro účely úvěrového řízení.

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

Datum místního šetření : 14.06.2022

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 14.06.2022

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku bylo provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020) a ve smyslu zák.č.526/1990 Sb., o cenách, v platném znění; 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.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník kanceláře

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

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo : tři/ elektronická kopie

V Brně, dne : 20.07.2022

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

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

Omezující výhrady:

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

OBSAH POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 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 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
 - C.4 Obsah
- D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
- D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
 - D.3 Výsledky analýzy dat
- E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
- E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Výnosovou metodou
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
- F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Porovnávací metodou
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. POSUDEK 4 ZPRÁVA O STAVU VÝSTAVBY SPOJENÁ S AKTUALIZACÍ PROSTAVĚNOSTI
- G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti - objekty Zámek, Předzámčí, Hájenka a Stodola
 - G.3 Výsledky analýzy dat
- H. ODŮVODNĚNÍ
- H.1 Interpretace výsledků analýzy
 - H.2 Kontrola postupu
- I. ZÁVĚR
- I.1 Citace zadané odborné otázky
 - I.2 Odpověď
 - I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - I.4 Seznam příloh
 - I.5 Přezkum znaleckého posudku
 - I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - I.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- J. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty, dále na zdokumentování stavu výstavby (ocenění stavu v *rekonstrukci*), spojeného s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č. st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 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.

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

Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 14.06.2022 (na současný stav).

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

Zpráva o stavu výstavby dle stavebního zákona

Stavební práce jsou dle stavebního řádu prováděny:	na základě veřejnoprávních smluv
Výstavba probíhá na základě veřejnoprávní smlouvy:	„Veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV 1689/2020, spis. zn. MV90712/2019/SÚ/HI ze dne 10.01.2020, vydal Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov a Veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV63765/2020, spis. zn. MV92884/2019/SÚ/HI ze dne 04.08.2020, vydal Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov“.
Zhotovitel stavby:	Czech Property Fund, s.r.o. IČ 29260833 stavební divize e-Finance, a.s. Bratislavská 234/52 602 00 Brno-Zábrdovice

Zvláštní požadavky objednatele

Ve znaleckém posudku nebude uvedena cena zjištěná dle předpisu, ve smyslu §1c odst.2 vyhl.č.424/2021 Sb.

A.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty a dalším výsledkem znaleckého posudku má být Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku Zámku Račice a příslušenství, který bude použit jako podklad pro účely úvěrového řízení. Uvedený subjekt může být v tomto znaleckém posudku označen také jako e – Finance Zámek Račice, s.r.o.

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

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 **14.06.2022** za přítomnosti zástupce zadavatele posudku, pana Křivánka Davida, stavbyvedoucího spol. Czech Property Fund, s.r.o., dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, technického pracovníka kanceláře a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Místní šetření bylo provedeno bez zaměření.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, www.racice.cz 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.

Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

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

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

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

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“.

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, developéři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

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

Současně mohla být použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.424/2021 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

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

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

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

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
- b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
- c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní 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 opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzitě 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobní 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.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.424/2021 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 nezahrnují 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. a vyhl.č.424/2021 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. 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. Tržní hodnota 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 směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, 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/ směřena 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 (mimořádné 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 potencionální 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 tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

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.424/2021 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 porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím 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 pro splnění znaleckého úkolu

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

Obecné metody ocenění

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

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

**Přístup nákladový
(Cost Approach)**

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění **časovou cenou / věcnou hodnotou** - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané 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 (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti.

**Přístup výnosový
(Income Approach)**

Věcná hodnota nemovitosti - případy 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.

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

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

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

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

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

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do 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. a vyhl.č.424/2021 Sb.(aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec.

Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. ve znění zák.č.254/2016 Sb. a zák.č.264/2019 Sb. , anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem.

Nabývací hodnota:

Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. ve znění zák.č.254/2016 Sb. a zák.č.264/2019. Sb. (aktuální ke dni ocenění). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

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 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 její 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 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 hodnoty (přiměřené náhrady)	bude v tomto posudku použit
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.424/2021 Sb., objednatel nepožaduje, určení ceny zjištěné je samoúčelné

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

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

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

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

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

Zdrojem pro podklady právního rámce je 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 znaleckého posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

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

Podklady pro vypracování posudku

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

1) Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku, ze dne 14.04.2022,
- Veřejnoprávní smlouva o umístění a provedení stavby, č.j.MV 1689/2020, spis. zn. MV90712/2019/SÚ/HI ze dne 10.01.2020, vydal Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov,
- Veřejnoprávní smlouva o umístění a provedení stavby, č.j.MV63765/2020, spis. zn. MV92884/2019/SÚ/HI ze dne 04.08.2020, vydal Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov,
- DPS Hájenka s rozpočtem, únor 2021,
- Zpráva o prostavěnosti Zámku, Předzámčí, Hájenka se Stodolou, datované 05/2022,
- Soupis provedených prací : VZT, výtah, opravy komínů a střechy - v rámci hlavní budovy zámku,
- Výkaz výměr REV 03,
- Ověření existence a účelu stavby eFi Centrum, Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení (nařízení nezbytných úprav) 11.11.1998, č.j. SU-2363/98-Km,
- Okresní úřad Vyškov - Referát kultury, nařízení nezbytných opatření 06.04.1994, zn. Kult/216/93, závazné stanovisko (rozhodnutí č.172/97) 19.12.1997, zn. Kult/991/97,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 28.07.1994, č.j. 336/94-Ko, kolaudační rozhodnutí 1998,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2350/99-Km,

- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 29.10.1998, č.j. SU-2456/98-Km, kolaudační rozhodnutí 30.06.2000, č.j. SU-1454/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, povolení stavby před jejím dokončením 03.12.2002, č.j. SU-2446/02-Km, kolaudační rozhodnutí 7.3.2003, č.j. SU-193/03-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 20.12.2000, č.j. SU-2739/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 26.07.1999, č.j. SU-1447/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2229/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 14.06.2004, č.j. SU-1131/04-Km, kolaudační rozhodnutí 06.12.2004, č.j. SU-2323/04-Km, další kolaudační rozhodnutí (změna oproti SP) 30.12.2004, č.j. SU-2657/04-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 01.08.2006, č.j. SU-1889/06-Km, kolaudační rozhodnutí 11.09.2006, č.j. SU-2367/06-Kr,
- Kolaudační rozhodnutí, rekonstrukce a modernizace objektu podzámčí, rekonstrukce školní kuchyně, Račice – Pístovice č.pop. 3, Zámek 1, pod č.j. SU-2323/04-Km, vyhotovil městský úřad Vyškov, odbor stavebního úřadu, ze dne 06.12.2004, rozhodnutí nabylo právní moci dne 31.12.2004,
- projektová dokumentace Rekonstrukce ubytovacího zařízení, Zámek Račice: Výstavba a rekonstrukce nemovitostí, Bratislavská 234/52, Brno – Zábřovice 602 00, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019,
- Pasportizace hlavní budovy zámku, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019, schválil: Městský úřad Vyškov - stavebního úřadu, dokumentace ke spis.zn. MU39890/2019/sú/He, ze dne 16.08.2019,
- Malý Lexikon obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2022,
- odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP,
- informace z internetových serverů www.cuzk.cz, www.racice.cz, www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, a dalších,
- odborný oceňovací software (NEMEXPRESS),

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2022 na LV č. 1160 pro k.ú. Račice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 14.06.2022,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 14.06.2022,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 14.06.2022,
- Územní plán obce Račice, aktuální,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.424/2021 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014),
- 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,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2022,
- 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 dne 14.06.2022.

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.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,

- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards 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:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- 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.uur.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.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivita/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.opaťení Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opaťení 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 infrastruktury), 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, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

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

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených objednatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené objednatelem). 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 znalce zajistit.

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi znaleckého 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 znaleckého posudku.

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

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

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

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C. 3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	výpis LV č. 1160
Adresa:	Zámek - Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Račice - Pístovice
PSČ:	683 05
Katastrální území:	Račice
Počet obyvatel:	1229 (MLO ČR, 2022)
Cenová mapa stavebních pozemků:	není

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 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 neteře Kojaty z Hněvína, Eufemie a Svatochry. 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 zalesněnými kopci. Jsou rozloženy kolem potoka Rakovec, který přitéká z Račic a ústí do Pístovického rybníka. Pístovický rybník je vyhledávaným rekreačním místem, nejen pro místní obyvatele ale i pro rekreaty z nedalekého Vyškova a Brna. V obci je obchod s potravinami, restaurace a velká rekreační chatová oblast u rybníka.

Veřejná doprava je zajišťována autobusy ČSAD Vyškov do Vyškova, do Brna (přes Bukovinku a Ochoz u Brna) a do Adamova.

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

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	1229 (MLO ČR, 2022)
Obchod. centra	ne
Školy:	MŠ, ZŠ
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřady:	ne
Kulturní zařízení:	knihovna
Sportovní zařízení:	ano, Sokolovna, areál SDH
Struktura zaměstnanosti:	obchod, služby, podnikání, výroba,
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Hotely:	ano, Restaurace U Pastorků
Územní plán:	ano

Umístění majetku v obci

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

napojení oceňované nemovitosti:	telekomunikace
---------------------------------	----------------

Možnost připojení zájmového majetku na inženýrské sítě v obci

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

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Nebylo sděleno.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: jsou částečně

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

Umístění zájmového majetku na LV č. 1160, k.ú. Račice

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu letecké mapy:

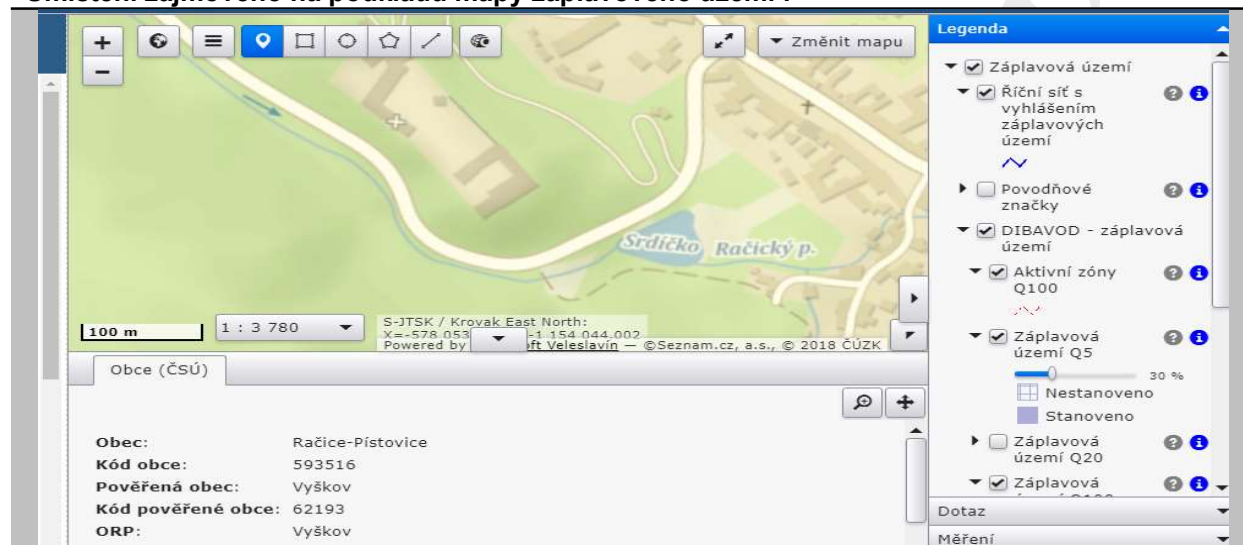
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového na podkladu mapy záplavového území :



zdroj:www.dppcr.cz

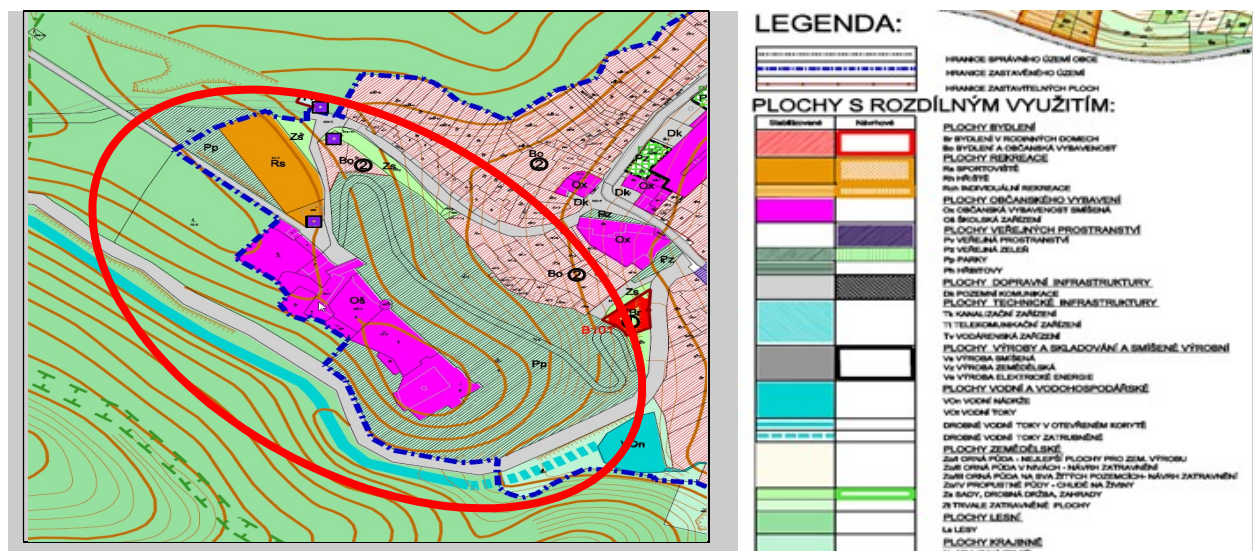
Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

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

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.



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.

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- **Objektivně prokazatelný negativní vliv činnosti na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.**

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,
- 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.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

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.

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.**

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.

Nepřípustné:

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

Plochy veřejného prostranství

Pp – parky

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č.1160, k.ú. Račice je společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno (blíže viz – www.e-finance.eu)

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z LV č. 1160

Vlastník		
e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno		
List vlastnictví	LV č. 1160	
Katastrální území	Račice	
Obec, okres	Račice-Pístovice, okres Vyškov	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 519m ²
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	304 m ²
pozemek parc.č.st. 3	zastavěná plocha a nádvoří	170 m ²
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	237 m ²
pozemek parc.č.st. 190/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 350m ²
pozemek parc.č.st. 290	zastavěná plocha a nádvoří	544 m ²
pozemek parc.č.64/2	ostatní plocha – zeleň	3 829 m ²
pozemek parc.č.64/3	ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha	4416 m ²
pozemek parc.č.70	zahrada	1 579 m ²
pozemek parc.č.71	zahrada	457 m ²
pozemek parc.č.72/1	ostatní plocha – zeleň	22 348 m ²
pozemek parc.č.72/2	ostatní plocha – zeleň	2 191 m ²
pozemek parc.č.72/3	ostatní plocha – zeleň	11 607 m ²
pozemek parc.č.72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	1 927 m ²
pozemek parc.č.72/5	ostatní plocha – jiná plocha	16 m ²
pozemek parc.č.72/6	ostatní plocha – jiná plocha	5 m ²
pozemek parc.č.72/7	ostatní plocha – jiná plocha	5 m ²
pozemek parc.č.72/8	ostatní plocha – jiná plocha	10 m ²
pozemek parc.č.72/9	ostatní plocha – jiná plocha	10 m ²

pozemek parc.č.72/10	ostatní plocha – ostatní komunikace	174 m ²
pozemek parc.č.72/11	ostatní plocha – jiná plocha	1 153 m ²
pozemek parc.č.1012	ostatní plocha – jiná plocha	121 m ²
pozemek parc.č.1016	ostatní plocha – jiná plocha	284 m ²
pozemek parc.č.1017	ostatní plocha – jiná plocha	1 732 m ²
Celkem		56 988 m ²

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Omezení vlastnického práva je evidováno – věcná břemena a zástavní právo smluvní – viz aktuální LV č.1160, k.ú. Račice.

Způsob ochrany majetku

Nejsou evidována žádná omezení

Omezení vlastnického práva

Věcná práva zatěžující nemovitost

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

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

Parcela: 72/1

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

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

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

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

V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-7/2018-712

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

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

V-3874/2017-712

RČ/IČO: 05711576

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

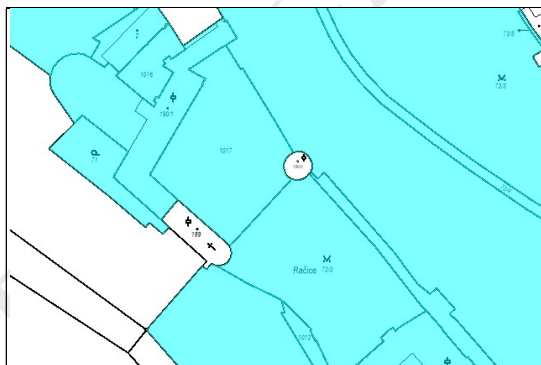
Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.

Na základě požadavku zadavatele posudku, subjektu e-Finance Zámek Račice, s.r.o. je ocenění majetku provedeno v plném rozsahu ke dni 14.06.2022.

V rámci poskytnutých podkladů byla předložena stavební rozestavěnost, soupis provedených prací náklady a rozpočet stavby. Dále znalec vycházel z vlastních zjištění a z informací z veřejně dostupných zdrojů.

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

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



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.

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

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

Z historie zámku

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

Celý zámecký areál má nepravidelný tvar, rozlohu má 56 988m². Do zámeckého areálu vede účelová komunikace se sjezdem ze stávající obecní komunikace na pozemku parc.č. 72/1 a pozemku parc.č. 72/2, k.ú. Račice. Zámecký areál je tvořen zámeckým parkem, sportovištěm, parkovištěm, objektem Zámku a nádvořím, Předzámčím a objektem Hájovny a Hospodářským objektem.

V oblasti okolo areálu je houbařský ráj, cykloturistika – cyklostezka (v rámci EU) vede přímo okolo zámku, pěší turistika, dále je možnost navštívit rozhlednu Na Chocholíku (366 m n. m.) která leží nedaleko obce Drnovice a tyčí se do výšky 26m, zřícenina hradu Blansek, která se nachází ve 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.

3.8.1 Objekt Zámku

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

Trojdielnou dispozici Račického zámku určují tři křídla kolem vnitřního nádvoří, Zámek nemá uzavřenou dispozici, jihozápadní část je otevřená. Zámek je zpřístupněný branou prolamující severozápadní průčelí, půdorys zámku dotváří vzniklá terasa vinoucí se od severního nároží zámku směrem na západ, v místě zmizelého traktu, jejíž plynulou linii přerušuje masivní válcová, dnes barokně přestavěná bašta. Linoucí se terasa s řadou opěrných pilířů končí budovou předzámčí. Charakteristika jiných objektů. Severovýchodní a jihovýchodní části terasy zámku obepínají v místech původního příkopu opěrné kamenné zdi s řadou pilířů, pod nimi zalesněné svahy bez větších lidských zásahů. Severozápadní bok předhradí se již podobá přírodně krajinářskému parku, směrem k zámku od hlavní silnice vede novodobá cesta esovitého tvaru lemující vrstevnice svahovitého terénu, park dále dotváří vydlážděné cestičky pro pěší.

Dispoziční řešení:

1.PP

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
001	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNÉ
002	CHODBA	12,59	CIHELNÁ A KAMENNÁ DLAŽBA
033	SKLEP	16,51	BETONOVÁ MAZANINA

004	SKLEP	24,52	HLINĚNÁ PODLAHA
005	SKLEP	18,74	HLINĚNÁ PODLAHA
005	CHODBA	4,49	BETONOVÁ MAZANINA
007	SKLAD BRAM.	3,90	BETONOVÁ MAZANINA
008	SKLAD	25,00	KAMENNÁ DLAŽBA
039	SKLAD	9,23	KAMENNÁ DLAŽBA
010	SCHODIŠTĚ		DŘEVĚNÉ STUPNÉ
011	CHODBA	6,68	KAMENNÁ DLAŽBA
012	SKLAD	33,58	HLINĚNÁ PODLAHA
013	SCHODIŠTĚ		DŘEVĚNÉ STUPNÉ
014	SKLAD	6,15	HLINĚNÁ PODLAHA
015	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNÉ
016	SKLEP	26,67	HLINĚNÁ PODLAHA
017	KOTELNA	30,56	TERACOVÁ DLAŽBA
018	KOTELNA	30,72	CEMENTOVÝ POTĚR
019	UHELNA	55,51	BETONOVÁ MAZANINA
115	SCHODIŠTĚ		BETONOVÁ MAZANINA
159	CHODBA	16,54	BETONOVÁ DLAŽBA

1.NP

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
101	VSTUPNÍ ČÁST	36,10	TERACOVÁ DLAŽBA
102	VSTUPNÍ ČÁST	19,50	MOZAIKA BENÁTSKÁ-HISTORICKÁ
103	SCHODIŠTĚ	-	MOZAIKA BENÁTSKÁ; KAM.STUPNÉ
104	SKLAD	5,60	MOZAIKA BENÁTSKÁ
105	CHODBA	6,21	LITÉ TERACO
106	CHODBA	13,57	LITÉ TERACO
107	DÍLNA	15,69	PVC NA DLAŽBĚ
108	CHODBA	13,17	LITÉ TERACO, CEMENTOVÝ POTĚR
109	DÍLNA	33,36	PVC NA KERAMICKÉ DLAŽBĚ
110	CHODBA	6,45	KAMENNÁ DLAŽBA, BETON
111	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ; KAM. DLAŽBA
112	SKLAD	1,63	KERAMICKÁ DLAŽBA
113	SKLAD	13,31	CIHELNÁ DLAŽBA
114	CHODBA	6,09	KERAMICKÁ DLAŽBA, BETON
115	SCHODIŠTĚ	-	KERAMICKÁ DLAŽBA
116	KANCELÁŘ	8,28	PVC NA BETONU
117	WC	2,33	KERAMICKÁ DLAŽBA
118	KANCELÁŘ	22,68	PVC NA BETONOVÉ MAZANINĚ
119	UMÝVÁRNA	4,39	KERAMICKÁ DLAŽBA
120	WC	1,37	KERAMICKÁ DLAŽBA
121	SKLAD	3,97	CEMENTOVÝ POTĚR
122	CHODBA	5,00	KERAMICKÁ DLAŽBA-HISTORICKÁ
123	CHODBA	17,32	TERACOVÁ DLAŽBA
124	DÍLNA	41,34	DŘEVĚNÁ PRKNA
125	DÍLNA	28,20	VLYSY
126	SKLAD	0,71	CEMENTOVÝ POTĚR
127	SKLAD	2,82	DŘEVĚNÝ ZÁKLUP-HISTORICKÝ
128	CHODBA	36,67	PVC NA BETONOVÉ MAZANINĚ
129	VYTÁPĚCÍ MÍSTNOST	6,28	KAMENNÁ DLAŽBA
130	ŠATNA	26,40	PODLAHOVINA PVC NA PRKNECH
131	CHODBA	1,47	PVC NA CIHELNÉ DLAŽBĚ
132	ŠATNA	26,98	PVC NA PRKNECH
133	SCHODIŠTĚ	-	PODLAHOVINA PVC NA KOVU
134	SKLAD	16,29	PVC NA BETONOVÉ MAZANINĚ
135	SKLAD	24,36	CIHELNÁ PODLAHA
136	SKLAD	12,45	FOŠONÁ PODLAHA KOV, CIHLY
137	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNÉ
138	CHODBA	10,19	PVC , TERACO
139	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	0,73	KERAMICKÁ DLAŽBA
140	CHODBA	3,72	KERAMICKÁ DLAŽBA
141	KUCHYŇ	44,88	KERAMICKÁ DLAŽBA

142	CHODBA, VÝDEJNA JÍDLA	54,22	KERAMICKÁ DLAŽBA
143	UMÝVÁRNA	15,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
144	UMÝVÁRNA	8,82	KERAMICKÁ DLAŽBA
145	UMÝVÁRNA	14,10	KERAMICKÁ DLAŽBA
146	TOALETY	10,98	KERAMICKÁ DLAŽBA
147	JÍDELNA	41,69	PVC + TERACO
148	JÍDELNA	55,19	KERAMICKÁ DLAŽBA
149	CHODBA	26,61	KERAMICKÁ DLAŽBA
150	KUCHYŇ	51,60	KERAMICKÁ DLAŽBA
151	CHODBA	9,05	KERAMICKÁ DLAŽBA
152	CHODBA	17,45	KERAMICKÁ DLAŽBA
153	SCHODIŠTÉ	-	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
154	UKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
155	WC	2,11	KERAMICKÁ DLAŽBA
156	SKLAD	16,34	KERAMICKÁ DLAŽBA
157	SKLAD	14,67	KERAMICKÁ DLAŽBA
158	SKLAD	17,75	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
159	CHODBA	16,54	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
160	ZPEVNĚNÁ PLOCHA	42,85	BETONOVÁ MAZANINA
161	PLOCHÁ STR. -TERASA	136,00	KERAMICKÁ DLAŽBA

2.NP

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	PODLAHA
201	SCHODIŠTÉ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
202	CHODBA	33,47	TERACO + PVC
203	CHODBA	13,42	TERACO + PVC
204	POKOJ, 4 ŽÁCI	17,18	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
205	POKOJ, 4 ŽÁCI	15,59	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
206	POKOJ, 4 ŽÁCI	15,53	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
207	SCHODIŠTÉ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
208	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	11,47	KERAMICKÁ DLAŽBA
209	POKOJ, 4 ŽÁCI	18,34	BETONOVÁ MAZANINA + PVC
210	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	5,84	KERAMICKÁ DLAŽBA
211	WC	1,27	KERAMICKÁ DLAŽBA
212	SBOROVNA	36,77	KERAMICKÁ DLAŽBA + PVC
213	TERASA	6,40	BETON + STÉRKA
214	CHODBA	84,12	TERACO + PVC
215	UČEBNA, 30 UDÍ	41,40	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
216	UČEBNA, 15 UDÍ	26,08	KAZETOVÉ PARKETY
217	CHODBA	4,05	DŘEVĚNÁ PRKENÁ + PVC
218	CHODBA	3,76	DŘEVĚNÁ PRKENÁ + PVC
219	SKLAD	1,18	KERAMICKÁ DLAŽBA
220	SKLAD	1,17	BETON
221	KOUPELNA	13,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
222	UMÝVÁRNA	3,35	KERAMICKÁ DLAŽBA
223	KOUPELNA	10,50	KERAMICKÁ DLAŽBA
224	KANCELÁŘ	25,35	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
225	KANCELÁŘ	41,08	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
226	TERASA	5,87	BETON + STÉRKA
227	SCHODIŠTÉ	-	PVC NA KOVU
228	KANCELÁŘ	39,26	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
229	KANCELÁŘ	38,54	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
230	JEDNACÍ MÍSTNOST, 10 LIDÍ	29,84	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
231	TERASA	15,26	BETON + STÉRKA
232	CHODBA	101,25	TERACO + PVC
233	KONFERENČNÍ SÁL, 100 UDÍ	110,84	KAZETOVÉ PARKETY
234	SKLAD CO	2,20	KERAMICKÁ DLAŽBA
235	SKLAD CO	2,28	KERAMICKÁ DLAŽBA
236	PŘEDSÍŇ	17,71	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
237	ŠATNY	18,73	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC

238	ŠATNY	17,25	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
239	TERASA	41,05	BETON + STÉRKA
240	JEDNACÍ MÍSTNOST, 20 LIDÍ	63,51	KAZETOVÉ PARKETY
241	UČEBNA, 30 ŽÁKU	56,55	PARKETOVÉ VLYSY, PVC
242	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNĚ, KAM.DLAŽBA
243	SKLAD	15,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
244	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	15,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
245	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
246	CHODBA	6,25	KERAMICKÁ DLAŽBA
247	CHODBA	2,54	TERACO
248	TERASA	39,87	PÍSKOVCOVÁ DLAŽBA

3.NP

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

4.NP – krov

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
401	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÁ DLAŽBA
402	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÁ DLAŽBA

403	PŮDNÍ PROSTOR	110,65	CIHLOVÁ DLAŽBA
404	ARCHÍV	37,11	CIHLOVÁ DLAŽBA
405	PŮDNÍ PROSTOR	58,93	CIHLOVÁ DLAŽBA
406	SKLAD	43,22	BETONOVÁ MAZANINA
407	PŮDNÍ PROSTOR	345,28	BET. MAZANINA+CIHLOVÁ DLAŽBA
408	SKLAD	24,10	BETONOVÁ MAZANINA
409	SCHODIŠTĚ	3,95	DŘEVĚNÉ STUPNÉ
410	PŮDNÍ PROSTOR	529,82	BETONOVÁ MAZANINA
411	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ
412	CHODBA	2,70	PALUBKA + JEKOR
413	KOUPELNA	3,31	KERAMICKÁ DLAŽBA
414	WC	2,32	KERAMICKÁ DLAŽBA
415	POKOJ	35,46	CEMENTOVÝ POTÉR+JEKOR

5. NP – věž

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

6. NP – věž

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

7. NP – věž

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

Konstrukční řešení – aktuální stav:

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
3.	Stropy (podhl.mimo zavěš.)	stropní konstrukce tvořena klenbami s trámovými stropy, v kotelně a skladu paliva jsou stropy HURDIS
4.	Krov, střecha	šikmé valbové střechy, zastřešení věží – stanovou střechou – nosné konstrukce z dřevěných trámů
5.	Krytiny střech	měděné plechy
5a.	Komíny	ano
6.	Klempířské konstrukce	pozinkované, žlaby, svody
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné omítky hladké
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké

8a.	Vnější obklady	našpičato skládané kameny do cementové malty
9.	Vnitřní obklady (hyg. zařízení, kuchyně)	keramické
10.	Schodiště	kamenné, kovové, dřevěné
11.	Dveře - druh, typ, po podlažích	dřevěné
12.	Vrata	dřevěné s kovovými prvky
13.	Okna	dřevěná
14.	Povrchy podlah	dřevěné, PVC, dlažba
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otop.tělesa	žebrové tělesa napojené na plynové atmosférické kotle
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	230/400V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	litina, plast, teplá a studená
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	litina plast
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	ano
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	kombinovaný kotel
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	nová kuchyně
23.	Vnitřní hygien. vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	sprchový kout, keramické umývadla
23a.	WC (druh)	WC
24.	Výtah	ano, evakuační
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, apod.)	VZT (větrání) k evakuačnímu výtahu

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

Stáří objektu pro účely výpočtu je uvažováno: 2022 - 1900 = 122 let.

Stavebně – technický stav: objekt je zachovalý.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace.

K datu místního šetření byly provedeny následující stavební úpravy/práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- byla provedena oprava komínů – před dokončením jsou drobné úpravy vnějších povrchů, malby a odstranění lešení a stavební výtah,
- výstavba evakuačního výtahu v objektu Zámku – zbývají dokončovací práce a přesun stavebních hmot.

Fotodokumentace pořízená při místním šetření



Pohled na vchod do zámku



Výtah

Vnitřní nádvoří



Strojovna výtahu – půdní prostor, VZT

3.8.2 Předzámčí

Předzámčí stojící v severozápadní části areálu, je od budovy zámku odděleno dvěma na sebe navazujícími nádvořími a vstupní bránou. Na Předzámčí navazuje Kaple, která je ve vlastnictví jiného subjektu (nebude oceněna).

Jedná se o objekt, jehož postupná *modernizace* byla zahájena v roce 2018, je určen k ubytování hostů, nachází se zde různé typy pokojů v různých cenových kategoriích.

V rámci efektivity bylo přistoupeno k zatraktivnění a vybudování luxusnějšího typu ubytování pro náročnější klientelu.

V předzámčí byly zbudovány zcela nové a luxusní apartmány typu Superior Diamond a pokoje typu Deluxe Diamond pro jednu až dvě osoby vybavené nábytkem z bukového masivu. V apartmánech Superior Diamond je samostatná ložnice s manželskou postelí, obývacím pokojem s plně vybavenou kuchyňskou linkou a jídelním stolem s židlemi. Ke třem apartmánům náleží velká soukromá terasa s posezením a výhledem do údolí. Čtvrtý apartmán má sklípek s kuchyňským koutem.

Jeden z pokojů typu Deluxe Diamond je jednolůžkový, ostatní čtyři dvoulůžkové. Ve dvoulůžkových pokojích je manželská postel, šatní skříň, TV a koupelnu v designu retro de luxe. Hosté pokojů Deluxe Diamond mohou využít místnost s posezením pro 8 osob, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka.

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

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

Konstrukční řešení – aktuální stav:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	zděné a kamenné na skalním masivu, u novodobějších konstrukcí základ betonový, objekt byl dodatečně izolován proti zemní vlhkosti
2.	Obvodové stěny	kamenné zdivo, cihelné z plných pálených cihel, smíšené zdivo z cihel a kamene,
3.	Stropy	stropní konstrukce tvořena trámovými stropy, resp. systémové stropy HURDIS
4.	Krov	dřevěný, vázaný, opatřený bochemitem
5.	Krytina	skládaná keramická
6.	Klempířské konstrukce	jsou částečně dokončeny

7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné omítky hladké
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké
9.	Vnitřní obklady (hyg.zařízení, kuchyně)	keramické
10.	Schodiště	betonové
11.	Dveře	dřevěné, masiv, zakázkové, jednokřídlé
12.	Vrata	chybí
13.	Okna	dřevěná, masiv, zakázková, thermo
14.	Povrchy podlah	dřevěné, PVC, dlažba
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otop.tělesa	žebrová tělesa, měděné rozvody, napojená na plynové kotle
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	230/400V, jističe, měď
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	litina, plast, teplá a studená
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	litina plast
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	ano
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	kombinovaný kotel
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	nové kuchyňské linky
23.	Vnitřní hygien.vybavení	sprchové kouty, keramická umývadla
23a.	WC (druh)	WC
24.	Výtahy	ne
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, ap)	odvětrávání koupelen

Stáří objektu, stavebně technický stav: v roce 2004 byla provedena *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí, v roce 2021 byla započata *rekonstrukce* 4 nových apartmánů a ke třem z nich byla vybudována terasa.

Stáří objektu nelze přesně zjistit, pro účely výpočtu ocenění je stáří uvažováno : 2022 – 1900 = 122 let.
Stavebně – technický stav: objekt je udržovaný, stav dobrý.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace.

K datu místní šetření byly provedeny následující stavební úpravy/práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- střecha a fasáda - konstrukce klempířské, truhlářské, zámečnické a konstrukce z přírodního kamene, dále se jedná o přesuny suti a vybouraných hmot, lešení a stavební výtahy a staveništní přesun hmot,
- Apartmány - přesun staveništních hmot, u podlah jde o položení dlaždic a obkladů, podlahy vlysové a parketové, zbývající část elektromontáží a zařizovací předměty ZTI a částečně výplně otvorů.

Fotodokumentace pořízená při místním šetření



Předzámčí - severní křídlo



Předzámčí – průběh rekonstrukce apartmánu



Apartmán Exekutive 3



Terasy u nových apartmánů



Apartmán



Koupelna

3.8.3 Hájenka a Stodola

Na Předzámčí navazuje Hájenka se Stodolou a dále se dostaneme do zámeckého parku, kde se nachází sportoviště a parkovací plochy.

Jedná se o *rekonstrukci a modernizaci* stávajících nevyužívaných objektů. Funkčně bude objekt sloužit především pro ubytování a relaxaci.

Hájenka a přilehlá Stodola byly od roku 2021 postupně sanovány, byly provedeny bourací práce a byla zahájena výstavba nových konstrukcí.

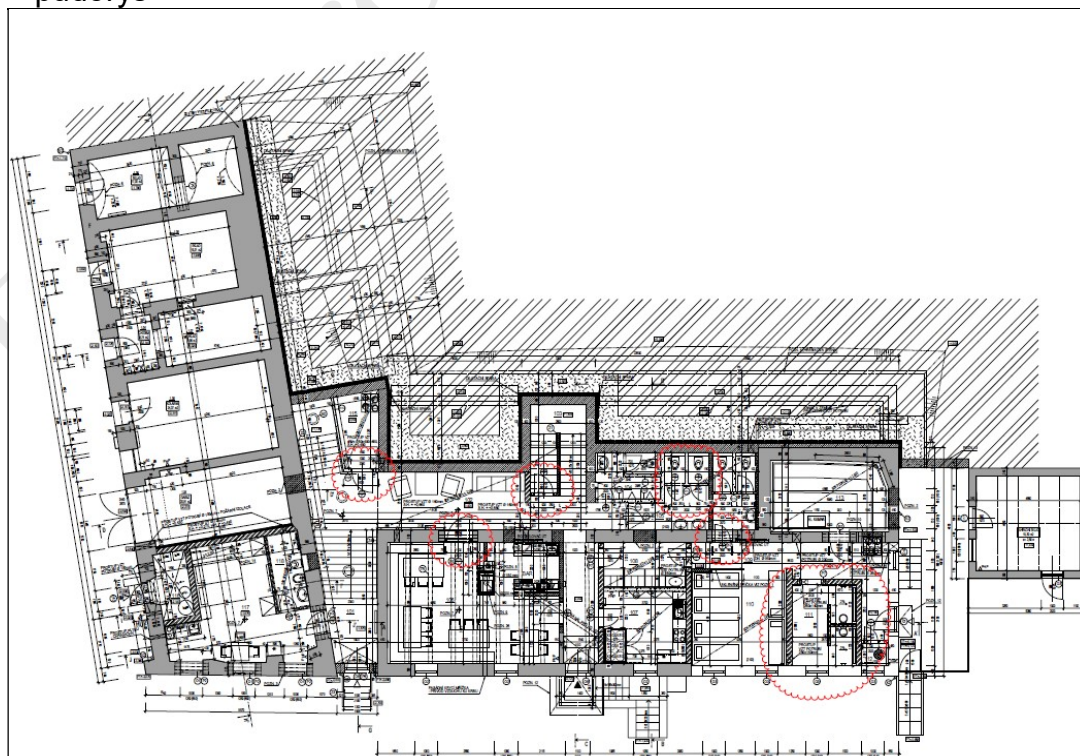
V 1.NP se budou nacházet společné prostory jako samoobslužná jídelna, samoobslužná kuchyně a malé wellness. Vlivem celé *rekonstrukce* bylo pozměněno 2.NP. Ve 2.NP budou ubytovací jednotky. Vstupy do objektu jsou zachovány. Hlavní vstup je ze severovýchodu, další vstupy jsou ze severozápadu a jihovýchodu. 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 Stodoly. Boční vstup ze severozápadu vede do prostor malého wellness. Boční vstup z jihovýchodu vede do technického zázemí Hájenky a Stodoly.

U Stodoly je z velké části v 1.NP zachované zdivo, došlo pouze k nevyhnutelným úpravám a sanacím proti vlhkosti. V 1.NP Hájenky došlo ke změně užívání prostor a vznikne zde jídelna se samoobslužnou kuchyní, hygienické zázemí a malé wellness. U Hájenky je část původního zdiva zachována a další části zdiva jsou nové.

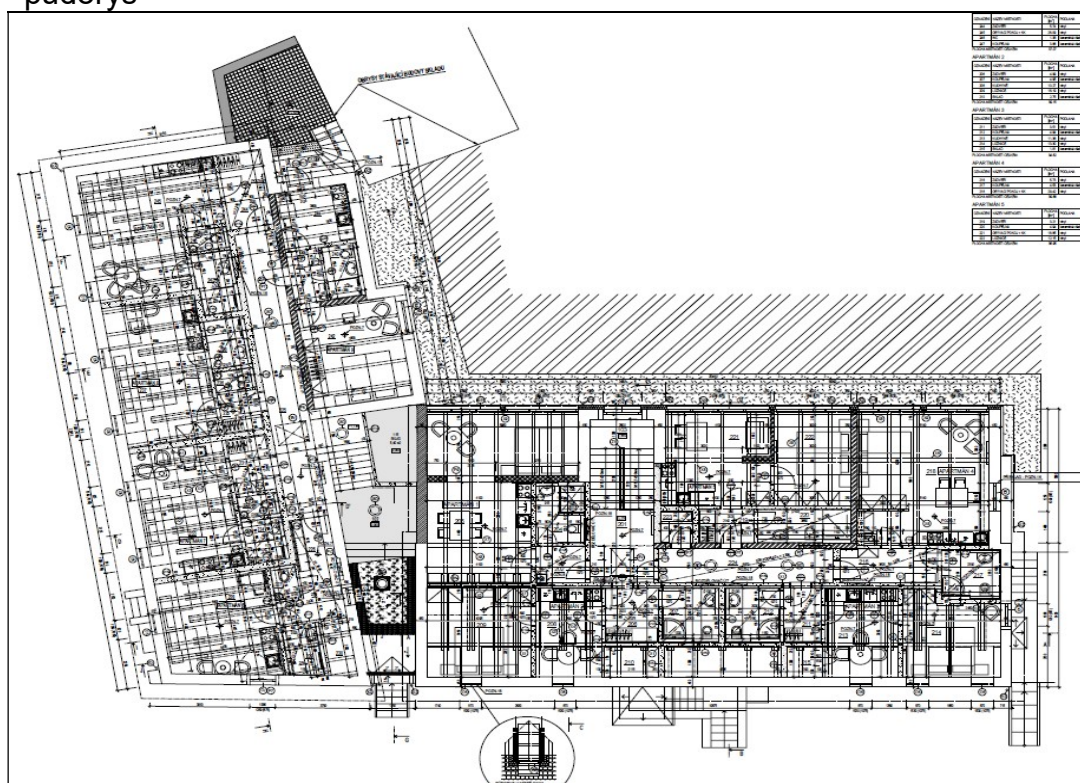
Ve 2. nadzemních podlažích Hájenky a Stodoly, která jsou nově postavena, vzniknou jednotlivé ubytovací jednotky a hygienická zázemí.

Objekt Hájenky a Stodoly	
Zastavěná plocha stávající	383,63 m ²
Zastavěná plocha nová	579,07 m ²
Obestavěný prostor stávající cca	2328,05 m ³
Obestavěný prostor nový cca	3902,96 m ³
Počet podzemních/nadzemních podlaží	0/2
Celková užitná plocha	707,60 m ²
Počet ubytovacích jednotek (6 x apartmán, 3 x pokoj, počet ubytovaných osob: 25)	9

1.NP - půdorys



2.NP půdorys



Dispoziční řešení :

1.NP

LEGENDA MÍSTNOSTÍ			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
101	SCHODIŠTĚ	14,09	KERAMICKÁ DLAŽBA
102	HALA	3938	KERAMICKÁ DLAŽBA
103	SCHODIŠTĚ	10,00	KERAMICKÁ DLAŽBA
104	WC MUŽI	5,88	KERAMICKÁ DLAŽBA
105	WC ŽENY	8,13	KERAMICKÁ DLAŽBA
106	JIDELNA	39,12	KERAMICKÁ DLAŽBA
107	KUCHYNĚ	11,73	KERAMICKÁ DLAŽBA
108	ŠATNA	7,33	KERAMICKÁ DLAŽBA
109	CHODBA	15,33	KERAMICKÁ DLAŽBA
110	ODPOČÍVÁRNA	17,92	KERAMICKÁ DLAŽBA
111	OCHLAZOVNA	9,90	KERAMICKÁ DLAŽBA
112	ÚKLID	1,10	KERAMICKÁ DLAŽBA
113	SAUNA	13,53	KERAMICKÁ DLAŽBA
114	WC WELLNESS	5,99	KERAMICKÁ DLAŽBA
115	SKLAD	5,86	KERAMICKÁ DLAŽBA
116	TECHNICKÁ MÍSTNOST	4,23	POTĚR
117	BYT SPRÁVCE	23,74	VINIL
118	KOUPELNA	4,81	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		238,07	

2NP

LEGENDA MÍSTNOSTÍ			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
103	SCHODISTE	10,00	KERAMICKÁ DLAŽBA
201	CHODBA	8,13	KERAMICKÁ DLAŽBA
223	ÚKLID	1,75	KERAMICKÁ DLAŽBA
224	CHODBA	10,31	KERAMICKÁ DLAŽBA

225	CHODBA	25,89	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		56,08	
APARTMÁN 1			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
202	ZADVERI	2,94	VINIL
204	KOUPELNA	4,60	KERAMICKÁ DLAŽBA
205	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	34,90	VINIL
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		42,44	
APARTMÁN 2			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
206	ZADVERI	4,99	VINIL
207	KOUPELNA	4,95	KERAMICKÁ DLAŽBA
208	KUCHYNĚ	10,27	VINIL
209	LOŽNICE	16,19	VINIL
210	SKLAD	2,75	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		39,15	
APARTMÁN 3			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
211	ZADVERI	3,51	VINIL
212	KOUPELNA	4,84	KERAMICKÁ DLAŽBA
213	KUCHYNĚ	11,36	VINIL
214	LOŽNICE	13,30	VINIL
215	SKLAD	1,81	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		34,82	
APARTMÁN 4			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
216	ZADVERI	5,73	VINIL
217	KOUPELNA	4,53	KERAMICKÁ DLAŽBA
218	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	29,42	VINIL
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		39,68	
APARTMÁN 5			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
219	ZADVERI	3,21	VINIL
220	KOUPELNA	4,94	KERAMICKÁ DLAŽBA
221	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	16,65	VINIL
222	LOŽNICE	12,15	VINIL
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		36,95	
APARTMÁN 6			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
226	ZADVERI	8,05	VINIL
227	WC	1,33	KERAMICKÁ DLAŽBA
228	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	19,47	VINIL
229	KOUPELNA	3,06	KERAMICKÁ DLAŽBA
230	SKLAD	2,59	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		34,50	
APARTMÁN 7			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
231	ZADVERI	3,93	VINIL
232	WC	1,38	KERAMICKÁ DLAŽBA
233	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	20,57	VINIL
234	KOUPELNA	2,67	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		28,55	
APARTMÁN 8			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
235	ZADVERI	2,84	VINIL
236	WC	1,30	KERAMICKÁ DLAŽBA
237	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	23,06	VINIL
238	KOUPELNA	3,13	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		30,33	
APARTMÁN 9			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
239	ZADVERI	3,06	VINIL
240	KOUPELNA	2,94	KERAMICKÁ DLAŽBA
241	KUCHYNĚ	7,00	VINIL
242	LOŽNICE	17,36	VINIL

243	TERASA	13,15	BETONOVÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		43,51	
APARTMÁN 10			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
244	ZADVERI	5,74	VINIL
245	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	26,09	VINIL
246	WC	1,38	KERAMICKÁ DLAŽBA
247	KOUPELNA	3,86	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		37,07	

K datu místního šetření byly provedeny následující stavební úpravy/práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- nová hydroizolace základů z přední a zadní strany včetně zateplení,
- nová plynová, elektrická, vodovodní přípojka,
- byly započaty práce na úpravách vnitřních povrchů,

1.NP:

- byly vybourány původní příčky,
- vyztužení stropní konstrukce pomocí I nosníků,
- nová elektřina, vodovod, odpad,
- betonová podložka na krb,
- rozvaděč pro celý objekt.

2.NP: viz. 1.NP bez podložky na krb a rozvaděče.

- odstranění původní střechy,
- nový věnec nad 2.NP,
- nové zdivo + věnec,
- nový krov vč. fólií a laťování,
- krytina byla zakoupena a je vynesena v 2.NP, nebyla však dosud položena, na stodole je již krytina položena
- vybourání původního komínu a vyhotovení nového komínu.

Fotodokumentace pořízená při místním šetření



Stodola



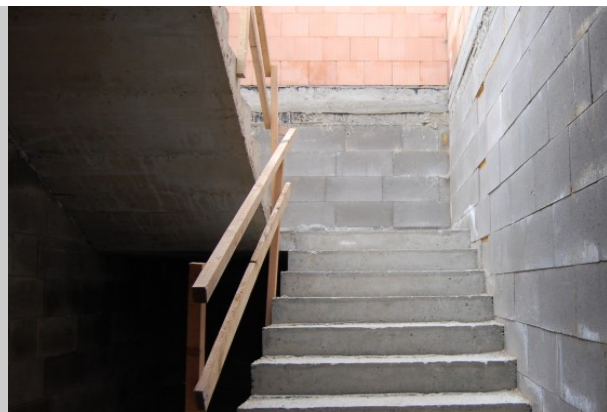
Hájenka, jižní strana



Hájenka



Stodola



Schody do 2.NP



2.NP - krov



Pohled na část stodoly



Příprava interiéru - podkroví

Ostatní stavby a příslušenství

Výčet ostatních staveb v areálu - Zahradní domek

Popis venkovních úprav:

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

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

C.4 Obsah

Posudek 1 – Přístup nákladový

Posudek 2 – Přístup výnosový

Posudek 3 – Přístup porovnávací

Posudek 4 - Zpráva

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

OCENĚNÍ METODOU VĚCNÉ HODNOTY

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 metodou věcné hodnoty

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 zbývajcí 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. a vyhl.č. 424/2021Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2022), použije se zpravidla cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je uvedena vyhláška použita, je pro výpočet výstižnější než ocenění podle THU.

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 sečtou, 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 zjistitelná:

- 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 přepočet 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, Lazaretní 13,
 - 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).
- 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 zbývajcí 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 nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle tohoto 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).

Výpočet věcné hodnoty staveb

Zámek

V rámci stavebních úprav za poslední období 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.

K datu místního šetření byly provedeny následující stavební úpravy/ práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- byla provedena oprava komínů – před dokončením jsou drobné úpravy vnějších povrchů, malby a odstranění lešení a stavební výtah,
- výstavba evakuačního výtahu v objektu Zámku – zbývají dokončovací práce a přesun stavebních hmot.

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 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	100
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	100
4. Krov, střecha	sbíjené vazníky šikmé střechy, valbové a stanové	S	100
5. Krytiny střech	měděný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka akrylový nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné, kovové dřevěné	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi, náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	teraco, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	100

15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	N	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky		A	100
28. výtah	nový výtah 2022	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	N	2,70	100	1,54	4,16
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100	1,54	2,77
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky	A	2,10	100	1,00	2,10
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
2 600 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,3980) = 2,10					
28. výtah	A	1,57	100	1,00	1,57
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
1 947 909,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,3980) = 1,57					
Součet upravených objemových podílů					105,02
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0502

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	4,79	122	200	61,00	2,9219
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	20,00	1,00	1,26	1,19	52	200	26,00	0,3094
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,28	122	200	61,00	8,7108
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,25	122	200	61,00	3,8125
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,56	22	200	11,00	0,1716
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,90	72	150	48,00	1,3920
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,90	32	150	21,33	0,6186
5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	3,96	27	80	33,75	1,3365
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,88	27	80	33,75	0,2970
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,38	62	80	77,50	2,6195
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,38	18	80	22,50	0,7605
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	11,00	1,00	0,35	0,33	16	60	26,67	0,0880
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25,00	1,00	0,80	0,76	14	60	23,33	0,1773
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	14,00	1,00	0,45	0,43	12	60	20,00	0,0860
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,52	9	60	15,00	0,2280
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	90,00	1,00	2,79	2,66	16	50	32,00	0,8512
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,30	42	50	84,00	0,2520
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,67	122	200	61,00	1,6287
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,62	21	80	26,25	0,9503
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,69	12	80	15,00	0,2535
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,69	13	80	16,25	0,2746
13. Okna	S	5,90	40,00	1,00	2,36	2,25	21	80	26,25	0,5906
14. Povrchy podlah	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,89	62	80	77,50	1,4648
14. Povrchy podlah	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,26	32	80	40,00	0,5040
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,67	16	50	32,00	1,4944
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,52	22	50	44,00	2,4288
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	20	50	40,00	0,1160
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,14	15	50	30,00	0,9420
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,05	26	60	43,33	1,3216
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	22	50	44,00	0,1276
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,09	16	40	40,00	0,8360
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100,00	1,54	2,77	2,64	17	30	56,67	1,4961
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,09	16	60	26,67	1,0908
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,19	16	80	20,00	0,8380
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky		2,10	100,00	1,00	2,10	2,00	27	80	33,75	0,6750
28. výtah	C	1,57	100,00	1,00	1,57	1,49	0		0,00	0,0000
Opotřebení:									41,7 %	

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):	*	1,0502
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 979,06
Plná cena: 32 739,08 m ³ * 3 979,06 Kč/m ³	=	130 270 763,66 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 41,7 % /100)	*	0,583
	=	75 947 855,21 Kč

Kulturní památka dle § 24

Zámek – věcná hodnota	=	75 947 855,21 Kč
		75 950 000,00 Kč

Předzámčí

V rámci stavebních úprav za poslední období 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.

V roce 2021 byla započata *adaptace* nových 4 luxusních apartmánů a pokojů typu Executive pro jednu až dvě osoby, vybavených nábytkem z bukového masivu. V apartmánech Executive je samostatná ložnice s manželskou postelí, s obývacím pokojem s plně vybavenou kuchyňskou linkou a jídelním stolem s židlemi. Ke třem apartmánům náleží velká soukromá terasa s posezením a výhledem do údolí. Čtvrtý apartmán se nachází u vstupní brány do zámku, náleží k němu vinný sklípek s kuchyňským koutem.

K datu místní šetření byly provedeny následující stavební úpravy/práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- střecha a fasáda - konstrukce klempířské, truhlářské, zámečnické a konstrukce z přírodního kamene, dále se jedná o přesuny stě a vybouraných hmot, lešení a stavební výtahy a staveništní přesun hmot,
- Apartmány - přesun staveništních hmot, u podlah jde o položení dlaždic a obkladů, podlahy vlysové a parketové, zbývající část elektromontáží a zařizovací předměty ZTI a částečně výplně otvorů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	6,80*6,20	=	42,16
1.NP sever	6,80*6,20	=	42,16
	6,80*26,20	=	178,16
1.NPzápad	34,86*9,83+20,60*8,64	=	520,66
2.NPsever	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.NPzápad	520,66 m ²	4,50 m	2 342,97
2.NPsever	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 m²		7 173,42

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

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(6,80*6,20)*(4,55)	=	191,83 m ³
1.NP sever	(6,80*6,20)*(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	$(6,80 \cdot 6,20) \cdot 4,20/2$	=	88,54 m ³
zastřešení sever	$(6,80 \cdot 26,20) \cdot 3,38/2$	=	301,09 m ³
zastřešení západ	$(34,86 \cdot 9,83 + 20,60 \cdot 8,64) \cdot 6,36/2$	=	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.NP západ	NP	2 342,96 m ³
2.NP sever	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, sádkartonové 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	běžné obklady	S	70
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	30
10. Schody	železné konstrukce s povrchem z měkkého dřeva nebo dlažbou	S	100
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	70
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	30
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	50
14. Povrchy podlah	teraco, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	20
14. Povrchy podlah	teraco, dlažba	S	30
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100

18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	čajová kuchyňka - varná deska, dřez	S	70
22. Vybavení kuchyní	čajová kuchyňka - varná deska, dřez	S	30
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kouty, vany	S	70
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kouty, vany	S	30
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení, VZT, ZTI	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	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	S	3,10	70	1,00	2,17
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	30	1,00	0,93
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	70	1,00	2,66
11. Dveře	S	3,80	30	1,00	1,14
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,00	1,65
14. Povrchy podlah	S	3,30	20	1,00	0,66
14. Povrchy podlah	S	3,30	30	1,00	0,99
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
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St .	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,39	122	200	61,00	3,8979
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	122	150	81,33	6,1892
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	18	150	12,00	0,9132
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,65	122	150	81,33	5,4084
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,66	18	150	12,00	0,1992
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	4,95	102	150	68,00	3,3660
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	1,24	18	150	12,00	0,1488
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74	28	70	40,00	1,0960
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	18	70	25,71	0,1568
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,20	18	80	22,50	1,6200
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	0	60	0,00	0,0000
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	70,00	1,00	2,17	2,20	18	50	36,00	0,7920
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	30,00	1,00	0,93	0,94	0	50	0,00	0,0000
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,84	18	200	9,00	0,2556
11. Dveře	S	3,80	70,00	1,00	2,66	2,70	18	80	22,50	0,6075
11. Dveře	S	3,80	30,00	1,00	1,14	1,16	0	80	0,00	0,0000
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98	52	80	65,00	3,8870
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	18	80	22,50	0,3758
14. Povrchy podlah	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,67	52	80	65,00	0,4355
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,00	0	80	0,00	0,0000
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,97	18	50	36,00	1,7892
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,88	18	50	36,00	2,1168
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	18	50	36,00	0,1080
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	18	50	36,00	1,2060
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	42	60	70,00	2,2750
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	18	50	36,00	0,1080
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	18	40	45,00	1,0035
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70,00	1,00	1,26	1,28	12	30	40,00	0,5120
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,55	0	30	0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70,00	1,00	3,01	3,05	12	50	24,00	0,7320
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30,00	1,00	1,29	1,31	0	50	0,00	0,0000
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,46	17	80	21,25	0,9478
Opotřebení:									40,1 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9450
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7646
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 912,64
Plná cena: 9 218,73 m ³ * 3 912,64 Kč/m ³	=	36 069 571,75 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 40,1 % /100)	*	0,599
Předzámčí – věcná hodnota	=	21 605 673,48 Kč
Zaokrouhleno		21 606 000,00 Kč

Hájenska a Stodola

V rámci stavebních úprav za poslední období 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.

K datu místního šetření byly provedeny následující stavební úpravy/práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- nová hydroizolace základů z přední a zadní strany včetně zateplení,
- nová plynová, elektrická, vodovodní přípojka,
- byly započaty práce na úpravách vnitřních povrchů,

1.NP:

- byly vybourány původní příčky,
- vyztužení stropní konstrukce pomocí I nosníků,
- nová elektřina, vodovod, odpad,
- betonová podložka na krb,
- rozvaděč pro celý objekt.

2.NP: viz. 1.NP bez podložky na krb a rozvaděče.

- odstranění původní střechy,
- nový věnec nad 2.NP,
- nové zdivo + věnec,
- nový krov vč. fólií a laťování,
- krytina byla zakoupena a je vynesena v 2.NP, nebyla však dosud položena, na stodole je již krytina položena
- vybourání původního komínu a vyhotovení nového komínu.

Hájenska

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	23,34*12,20	=	284,75
2.NP	23,34*3,95	=	92,19
	23,34*8,40	=	196,06

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	284,75 m ²	3,30 m	939,68
2.NP	92,19 m ²	2,78 m	256,29
	196,06 m ²	2,78 m	545,05
Součet	573,00 m²		1 741,02

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 741,01 / 573,00	= 3,04 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	573,00 / 2	= 286,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
základy	285*0,50/2	=	71,25 m ³
1.NP	(23,34*12,20)*(3,30)	=	939,67 m ³
2.NP	(23,34*3,95)*(2,78)	=	256,30 m ³
2.NP	(23,34*8,40)*(2,78)	=	545,04 m ³
zastřešení	23,34*3,95*0,30/2	=	13,83 m ³
zastřešení	23,34*8,40*1,90/2	=	186,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
základy	PP	71,25 m ³
1.NP	NP	939,67 m ³

2.NP	NP	256,30 m ³
2.NP	Z	545,04 m ³
zastřešení	Z	13,83 m ³
	Z	186,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 012,34 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	30
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	70
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	chybí	C	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	monolitické železobetonové	S	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	30	1,00	1,89
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	70	1,00	4,41
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	C	2,70	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	7,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	C	3,80	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,90	100	0,00	0,00

14. Povrchy podlah	C	3,30	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,90	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					44,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4490

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.	Opo t. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	30,00	1,00	1,89	4,20	10 1	200	50,50	2,1210
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	70,00	1,00	4,41	9,82	1	200	0,50	0,0491
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	33,41	1	200	0,50	0,1671
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	18,26	1	200	0,50	0,0913
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	13,59	1	150	0,67	0,0911
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	6,24	1	200	0,50	0,0312
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	7,35	1	50	2,00	0,1470
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	7,13	1	50	2,00	0,1426
Opotřebení:										2,8 %

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):	*	0,9430
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9908
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4490
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 303,94
Plná cena: 2 012,34 m ³ * 2 303,94 Kč/m ³	=	4 636 310,62 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 2,8 % /100)	*	0,972
Hájenka – věcná hodnota	=	4 506 493,92 Kč
Zaokrouhleno		4 506 000,00 Kč

Stodola**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	23,24*8,57+52,80	=	251,97
2.NP	(23,24*8,60)+ 52,80+(3,05*5,25)+(5,40*4,20)	=	291,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	251,97 m ²	3,00 m	755,91
2.NP	291,36 m ²	2,78 m	809,98
Součet	543,33 m²		1 565,89

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 565,89 / 543,33	= 2,88 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	543,33 / 2	= 271,67 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(23,24*8,57+52,80)*(3,00)	=	755,90 m ³
2.NP	((23,24*8,60)+ 52,80+(3,05*5,25)+(5,40*4,20))*(2,78)	=	809,97 m ³
zastřešení	23,24*8,60*2,78/2	=	277,81 m ³
zastřešení	23,24*8,60*0,30/2	=	29,98 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	755,90 m ³
2.NP	NP	809,97 m ³
zastřešení	Z	277,81 m ³
zastřešení	Z	29,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 873,66 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	50
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	50
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 900mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	30
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	70
3. Stropy	dřevěné trámové s podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha valbová, dřevěný krov vikýře	S	100
5. Krytiny střech	chybí	C	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	monolitické železobetonové	S	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100

15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	50	1,00	3,15
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	50	1,00	3,15
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30	1,00	4,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70	1,00	10,50
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	C	2,70	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	7,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	C	3,80	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	C	3,30	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,90	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					50,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5080

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	50,00	1,00	3,15	6,20	101	200	50,50	3,1310
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	50,00	1,00	3,15	6,20	1	200	0,50	0,0310
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30,00	1,00	4,50	8,86	101	200	50,50	4,4743
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70,00	1,00	10,50	20,67	1	200	0,50	0,1034

3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	16,14	1	200	0,50	0,0807
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	12,01	1	150	0,67	0,0805
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,51	1	200	0,50	0,0276
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	11,61	1	80	1,25	0,1451
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	6,50			0,00	0,0000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	6,30			0,00	0,0000
Opotřebení:									8,1 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9443
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0292
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5080
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 711,44
Plná cena: 1 873,66 m ³ * 2 711,44 Kč/m ³	=	5 080 316,67 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 8,1 % /100)	*	0,919
Stodola – věcná hodnota	=	4 668 811,02 Kč
Zaokrouhleno		4 700 000,00 Kč

Hájenka	4 506 000,00 Kč
Stodola	4 700 000,00 Kč
Celkem	9 206 000,00 Kč

Zahradní domek**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,35*4,80 =	25,68
zastřešení	5,35*4,80/2 =	12,84
		38,52 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) =
Z	zastřešení	(5,35*4,80/2)*(2,80) =
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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	93,10
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9310

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9310
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 575,50
Plná cena:	107,85 m ³ * 2 575,50 Kč/m ³	=	277 767,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 80 = 52,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 52,5 % / 100)	*	0,475
Zahradní domek – věcná hodnota	=	131 939,65 Kč
Zaokrouhlo		132 000,00 Kč

Venkovní úpravy, inženýrské stavby**Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb**

Hodnota staveb	Kč	106 728 833,63
Procento příslušenství	%	9,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	9 605 595,03
Zaokrouhlo		9 606 000,00 Kč

Pozemky

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

Pozemky jsou v tomto ocenění rozděleny do tří skupin:

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



1. Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01 - Prodej stavebního pozemku 2 412 m²			
Lokalita:	Nesovice, okres Vyškov			
Popis:	Nabízíme k prodeji POSLEDNÍ volný pozemek v projektu stavebních pozemků v Nesovicích. Pozemek se nachází na jedinečném vyvýšeném místě (jižní svah). Díky poloze pozemku budete mít krásný výhled do okolní přírody. Velkorysá výměra pozemku Vám poskytne naprostý klid a soukromí. Pozemek je kompletně zasilován (s výjimkou plynu) a vede k němu nová asfaltová komunikace. Na ostatních pozemcích již úspěšně probíhá individuální výstavba rodinných domů. Obec Nesovice disponuje dobrou dopravní obslužností a základní občanskou vybaveností. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80 velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší 1,02 poloha pozemku - oceňovaný pozemek má lepší polohu 1,02 dopravní dostupnost - stejná 1,00 možnost zastavění poz. - stejné 1,00 intenzita využití poz. - stejná 1,00 vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek je lepší 1,03 úvaha zpracovatele ocenění - objektivní 0,90			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
6 150 000	2 412	2 549,75	0,77	1 963,31



Název:	02 - Prodej stavebního pozemku 2 517 m²			
Lokalita:	Luleč, okres Vyškov			
Popis:	Ráj na zemi, zóna klidu, pohody a navození atmosféry rekreace, necelých 20 minut od Brna, to všechno je Luleč a její chatová oblast Kopaniny, která se nachází v blízkosti monumentálního kostela svatého Martina v okrese Vyškov. V této chatové oblasti Vám nabízíme oplocený pozemek s výhledem na kulturní i přírodní krásy, o výměře 2 517 m ² , jehož součástí je malá chatka. Pozemek je vhodný na výstavbu jedné, nebo více chat, je zde přípojka elektřiny, zdroj vody nutno vybudovat, kopaná, nebo vrtaná studna (v sousedství obvyklé). Uliční šíře pozemku je cca 22 m, lze tedy při vytvoření příjezdové cesty dělit až na 4 plnohodnotné pozemky (viz. foto) a vytvořit tak investiční příležitost. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80 velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší 1,02 poloha pozemku - obdobná 1,01 dopravní dostupnost - stejná 1,00 možnost zastavění poz. - stejné 1,00 intenzita využití poz. - obdobná 1,00 vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má lepší 1,03 úvaha zpracovatele ocenění - objektivní 0,90			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
7 525 830	2 517	2 990,00	0,76	2 272,40



Název:	03 - Prodej komerčního pozemku 5 187 m²			
Lokalita:	Holubice, okres Vyškov			
Popis:	Hledáte výborné místo se skvělou dopravní dostupností, u nájezdu na D1, hlavního tahu E50 Brno - Uherské Hradiště a silnici 430 Brno - Rousínov? Dle aktuálního územního plánu může sloužit k umístování a uskutečňování výrobních činností průmyslových, zemědělských a výrobních služeb, včetně administrativy provozoven, a to převážně v uzavřených areálech s malou frekvencí styku s veřejností. Ke stavbám v silničním ochranném pásmu dálnic Ministerstvo dopravy uplatňuje jednotné podmínky. Do 50 m od osy přilehlého pásu dálnice se nepovolují stavby trvalého charakteru. Inženýrské sítě vedou na hranici pozemku. Kontaktujte nás a naplňte Vaše podnikatelské záměry nebo výhodně investujte. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80 velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší 1,05 poloha pozemku - obdobná 0,95 dopravní dostupnost - obdobná 0,98 možnost zastavění poz. - stejné 1,00 intenzita využití poz. - stejná 1,00 vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má lepší 1,03 úvaha zpracovatele ocenění - objektivní 0,90			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.



[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
6 000 000	5 187	1 156,74	0,72	832,85

Název: 04 - Prodej stavebního pozemku 2 125 m²**Lokalita:** Dražovice, okres Vyškov

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

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

Koeficienty:

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



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

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

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

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

Koeficienty:

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



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

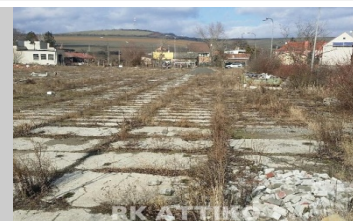
Název: 06 - Prodej komerčního pozemku 8 550 m²**Lokalita:** Křižanovice, okres Vyškov

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

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

Koeficienty:

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



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

15 600 000	8 550	1 824,56	0,72	1 313,68
Minimální jednotková porovnávací cena				833 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena				1 639 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena				2 272 Kč/m ²
Zaokrouhlená vygenerovaná průměrná jednotková cena				1 600 Kč/m²

2. Pozemky druhu ostatní plocha - zeleň

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

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

Koeficienty:

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



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

Název:	Prodej zahrady 2 477 m²
Lokalita:	Bohdalice-Pavlovice - Pavlovice, okres Vyškov
Popis:	Exkluzivně nabízíme pozemek o velikosti 2477 m ² v obci Bohdalice-Pavlovice, část obce Pavlovice. I když je část pozemku v územním plánu jako stavební, nabízíme ho za cenu zahrady. Na okraji pozemku stojí sloupy vysokého napětí a v případě, že kupující bude chtít na tomto pozemku stavět, musí nechat elektrické vedení přeložit do země. Šíře pozemku je cca 13,5 m. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

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



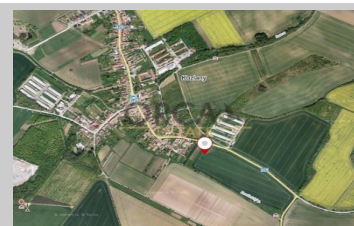
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 590 000	2 477	641,91	0,71	455,76

Název:	Prodej pole 1 091 m²
Lokalita:	Kozlany, okres Vyškov
Popis:	Nabízíme k prodeji zajímavý pozemek v k. ú. Kozlany u Vyškova, okres Vyškov. Jedná se o pozemek vedený jako orná půda, je situován v blízkosti zastavěného území, jedná se o parcelu č. 3953 o výměře 1091 m ² . Pozemek leží při jihovýchodním okraji obce Kozlany a je pod pachtovní smlouvou. Prohlídky nejsou pořádané, ale na požádání Vám zašleme GPS souřadnice.

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

Koeficienty:

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



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

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

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

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

Koeficienty:

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



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

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

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

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

Koeficienty:

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



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
940 000	940	1 000,00	0,66	660,00

Název: Prodej pozemku 261 m²**Lokalita:** Antonína Zápotockého, Vyškov - Pazderna

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek p.č. 4963 (66m²) a p.č. 1184/5 (195m²) v katastrálním území Dědice u Vyškova (slepá větev ulice Antonína Zápotockého). Jedná se o pozemky po bývalém plynárenském zařízení. Nabízené

pozemky jsou nezastavěné a v plném rozsahu zatravněné. Přístup k pozemku je po veřejně přístupné komunikaci ve vlastnictví Města. Pozemek p.č. 1184/3 bude v době prodeje již ve vlastnictví Města Vyškov. Na pozemcích se nachází odpojené plynovody, za které nepožadujeme žádnou náhradu. Odpojené potrubí je bez plynu, proto nehrozí žádné nebezpečí. Cena pozemků je stanovena na základě znaleckého posudku. Ke kupní ceně budou připočteny náklady spojené s prodejem a následným převodem nemovitosti.
Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

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



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

Minimální jednotková porovnávací cena	226 Kč/m ²
---------------------------------------	-----------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	536 Kč/m ²
--------------------------------------	-----------------------

Maximální jednotková porovnávací cena	788 Kč/m ²
---------------------------------------	-----------------------

Zaokrouhlená vygenerovaná průměrná jednotková cena	500 Kč/m²
---	-----------------------------

3. Pozemky druhu ostatní plocha - komunikace

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

4. Ocenění pozemků

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.1	2 519	1 600,00	4 030 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.2	304	1 600,00	486 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.3	170	1 600,00	272 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.4	237	1 600,00	379 200
zastavěná plocha a nádvoří	st.190/1	1 350	1 600,00	2 160 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 290	544	1 600,00	870 400
ostatní plocha - zeleň	64/2	3 829	1 600,00	6 126 400
ostatní plocha - jiná plocha	64/3	4 416	1 600,00	7 065 600
zahrad	70	1 579	1 600,00	2 526 400
zahrad	71	457	1 600,00	731 200
ostatní plocha - zeleň	72/1	22 348	500,00	11 174 000
ostatní plocha - zeleň	72/2	2 191	500,00	1 095 500
ostatní plocha - zeleň	72/3	11 607	500,00	5 803 500
ostatní plocha - ostatní komunikace	72/4	1 927	700,00	1 348 900
ostatní plocha - jiná plocha	72/5	16	500,00	8 000
ostatní plocha - jiná plocha	72/6	5	500,00	2 500
ostatní plocha - jiná plocha	72/7	5	500,00	2 500
ostatní plocha - jiná plocha	72/8	10	500,00	5 000
ostatní plocha - jiná plocha	72/9	10	500,00	5 000
ostatní plocha - ostatní komunikace	72/10	174	700,00	121 800
ostatní plocha - jiná plocha	72/11	1 153	500,00	576 500
ostatní plocha - jiná plocha	1012	121	500,00	60 500
ostatní plocha - jiná plocha	1016	284	500,00	142 000

ostatní plocha - jiná plocha	1017	1 732	500,00	866 000
Celková výměra pozemků		56 988		45 859 700
Zaokrouhleno				46 000 000

Rekapitulace

1. Věcná hodnota staveb				
1.1 Zámek				75 950 000,00 Kč
1.2 Předzámčí				21 606 000,00 Kč
1.3 Hájenska + Stodola				9 206 000,00 Kč
Mezisoučet				106 762 000,00 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb				
2.1 Zahradní domek				132 000,- Kč
2.2 Venkovní úpravy, inženýrské stavby				9 606 000,- Kč
Mezisoučet				9 738 000,- Kč
Celkem stavby				116 500 000,- Kč
3. Pozemky				46 000 000,00 Kč
Věcná hodnota celkem:				162 500 000,00 Kč

D 4. Výsledky analýzy dat – Přístup nákladový :

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

Celkem	162 500 000,00 Kč
---------------	--------------------------

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Výnosovou metodou

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

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

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

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

zisk z nájmu nemovité věci za rok

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

úroková míra v % za rok

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

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

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

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

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

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

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

Předmětem daně z nemovitých věcí (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí) jsou všechny pozemky na území České republiky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí, vyjma určených pozemků (viz § 2 odst. 2 zákona) a stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí (ev. mají obdobný charakter), kromě vyjmenovaných v zákoně (viz § 7 odst. 2 a 3). Zásadně je poplatníkem vlastník pozemku a vlastník stavby, na jejich místě 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 zjištění obvyklé ceny jako informaci pro kupujícího, bylo by samozřejmě na místě ověřit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby ev. nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Opravy a údržba

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

Správa nemovité věci

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

Je nutno například provádět:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pro ilustraci uvádíme např. i používanou míru kapitalizace pro daňové účely dle zák.č 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění, kde používané kapitalizační míry pro výnosové ocenění jednotlivých typů nemovitých věcí jsou uvedeny v příloze č. 22 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Tato vyhláškova 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 7,50% - 8,00% pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:

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

E 1. Popis postupu při analýze dat

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

Celkový stav majetku je v dobrém stavu, není však využit celý jeho potenciál, neboť se dokončuje stavba **Hájenka se Stodolou**, kde se budou nacházet další ubytovací prostory se zážitkovým wellness.

Objednatel posudku byla předložena Ekonomická analýza „Račice ekonomika 2022“. Zámek je v provozu od předložského roku, a to od 12.06.2020.

Objekt **Předzámčí** je od objektu Zámku oddělen dvěma na sebe navazujícími nádvořími a je v provozu již od roku 2017. V roce 2021 a 2022 byla v objektu předzámčí provedena (*modernizace rekonstrukce*) 4 Apartmánů - Superior Diamond a Deluxe Diamond (tyto nové apartmány jsou již v provozu).

V **Předzámčí** se tak nyní nachází 16 ubytovacích jednotek pro celkem 42 hostů.

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

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

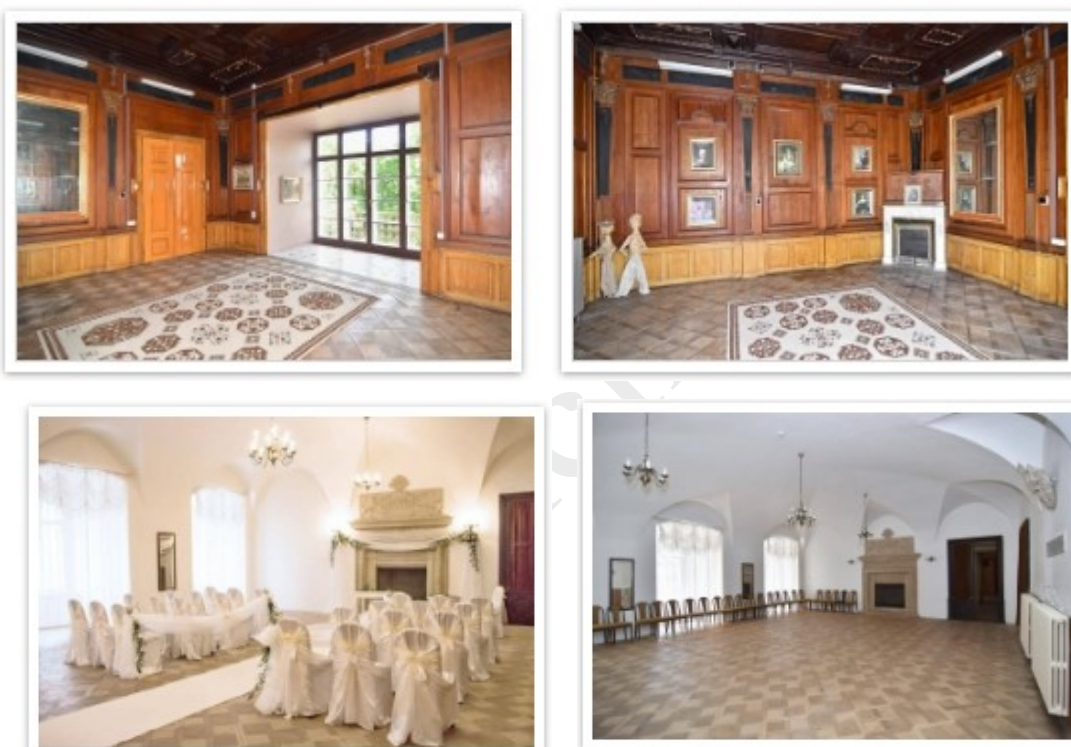
Doplňkové služby v celém areálu Zámku: prohlídkové okruhy, grilování na zámeckém nádvoří – zapůjčení grilu, občerstvení na nádvoří, úschovna kol je zdarma.

Magnetem pro návštěvníky ubytovacího zařízení je prohlídka zámku. Po dobu letních prázdnin a v září jsou na zámku připraveny prohlídkové okruhy pro veřejnost.

Dosavadní prohlídkový okruh „Piano nobile“ jsou rozšířeny o edukační panely s vizualizacemi zámku, kde je k vidění, jak majitelé zásadně měnili jeho vzhled. *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.

Nově otevřený druhý prohlídkový okruh „Zámecká sklepení a hospodářské zázemí zámku“. Zde uvidíte sklepní prostory vytesané do skály, technologii historického vytápění obytných místností a další zajímavosti.



zdroj: zadavatel

Další využití zámeckých prostorů je vhodné k pořádání oslav, svateb, firemních akcí nebo komorních koncertů a představení pod širým nebem. Na zámeckém nádvoří je možné umístit pódium, stánky s občerstvením a doplňkovými službami, banketní a bufetové stoly, mobilní hlediště až pro 300 diváků. V přilehlém křídle zámku je zázemí pro catering.

Až 50 hostů pojme historický krbový sál v jihovýchodním křídle zámku a je ideálním místem pro pořádání svatebních obřadů nebo porad a školení.

Ubytování v Předzámčí je zabezpečeno kapacitou 42 osob.

Parkování - celkově je v areálu Zámku 46 parkovacích míst, která nejsou prozatím zpoplatněna.



Vstupní brána - Předzámčí



Apartmán Deluxe Diamond



Apartmány Superior Diamond

zdroj: objednatel



Apartmány Deluxe Diamond

V předzámčí byly zbudovány zcela nové a luxusní apartmány typu Superior Diamond a pokoje typu Deluxe Diamond pro jednu až dvě osoby vybavené nábytkem z bukového masivu. V apartmánech Superior Diamond je samostatná ložnice s manželskou postelí, obývacím pokojem s plně vybavenou kuchyňskou linkou a jídelním stolem s židlemi. Ke třem apartmánům náleží velká soukromá terasa s posezením a výhledem do údolí. Čtvrtý apartmán má sklípek s kuchyňským koutem.

Jeden z pokojů typu Deluxe Diamond je jednolůžkový, ostatní čtyři dvoulůžkové. Ve dvoulůžkových pokojích je manželská postel, šatní skříň, TV a koupelnu v designu retro de luxe. Hosté pokojů Deluxe Diamond mohou využít místnost s posezením pro 8 osob, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka.

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

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

Kalkulace výnosů

Kalkulace výnosů z nabídky ubytovacích kapacit je rozdělena podle výše a druhu poptávky na míru využití ubytovacích kapacit a tomu příslušnou jednotkovou cenu v mimosezóně (předpokládaná obsazenost 45 -55%, z hlediska principu opatrnosti volíme ve výpočtu obsazenost ve výši 35%) a v hlavní sezóně (předpokládaná obsazenost 100%, z hlediska principu opatrnosti volíme ve výpočtu obsazenost ve výši 95%).

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

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

Celkově je v areálu Zámku 46 parkovacích míst. Parkování v areálu Zámku není prozatím zpoplatněno.

1. Výnosy z ubytování na Zámku a Předzámčí za období v hlavní sezóně:

Z následující předložené Ekonomické analýzy „Račice ekonomika 2022“ vyplývá následující:

Tržby ubytování - 2021	Období hlavní sezóny (4 měsíce)	
	Obsazenost	Dosažené hrubé výnosy (Kč)
Tržba den - 100% obs.	100%	56 720 Kč
Tržba 30 dní 100% obs	100%	1 701 600 Kč

2. Výnosy z ubytování na Zámku a Předzámčí za období ve vedlejší sezóně:

Z následující předložené Ekonomické analýzy „Račice ekonomika 2022“ vyplývá následující:

Tržby ubytování - 2021	Období vedlejší sezóny (8 měsíců)	
	Obsazenost	Dosažené hrubé výnosy (Kč)
Tržba den - 55% obs.	55%	31 196 Kč
Tržba 30 dní 55% obs	55%	935 880 Kč

3. Výnosy ze vstupného a z pronájmu nádvoří do Zámku:

V rámci ocenění vycházíme z provozu prohlídkového okruhu, z pronájmu nádvoří (svatby, filmaři apod.) (za rok), a to:

1.	Provozní prostory	Zámek - prohlídkový okruh	648 000 Kč
2.	Ostatní prostory	Pronájmy nádvoří, svatby, filmaři	80 000 Kč

Parkování v areálu Zámku není prozatím zpoplatněno, z těchto důvodů se nepromítá do ekonomického výpočtu.

E. 2 Ocenění Výnosovou metodou**2.1 Ocenění v sezóně v období červen až září (4 měsíce v roce) :****Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	Plocha - účel	Objekty	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Zámek Předzámčí	567 200	6 806 400	7,50
2.	Ostatní prostory	Prohlídkové okruhy	54 167	650 000	8,00
Dosažený roční nájem			7 456 400		

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Reprodukční cena	RC	Kč	176 056 963
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	7 456 400
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	7 083 580
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	6 396
Pojištění		Kč/rok	3 332
Opravy a údržba		Kč/rok	30 868
Správa nemovitosti		Kč/rok	46 336
Ostatní náklady		Kč/rok	31 196
Náklady celkem	V	Kč/rok	118 128
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	6 965 452

Míra kapitalizace		%	7,54
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	92 380 000

2.2 Ocenění v sezóně v období říjen až květen (8 měsíců v roce) :

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Zámek a Předzámčí	623 920	7 487 040	7,50
2.	Ostatní prostory	Pronájem nádvoří	6 667	80 000	8,00
				7 567 040	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Reprodukční cena	RC	Kč	176 056 963
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	7 567 040
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	35 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 648 464
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	12 792
Pojištění		Kč/rok	6 664
Opravy a údržba		Kč/rok	92 672
Správa nemovitosti		Kč/rok	61 736
Ostatní náklady		Kč/rok	62 392
Náklady celkem	V	Kč/rok	236 256
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	2 412 208
Míra kapitalizace		%	7,51
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	34 410 956
Zaokrouhleno			34 411 000
Ocenění v sezóně v období červen až září – 4 měsíce v roce			92 380 000
Ocenění v sezóně v období říjen až květen – 8 měsíců v roce			34 410 956
Celkem za rok (Kč)			126 790 956
Zaokrouhleno (Kč)			126 800 000

E 3. Výsledky analýzy dat – Přístup výnosový :

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

Celkem	126 800 000,00 Kč
---------------	--------------------------

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

Ocenění Porovnávací metodou

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

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

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

Z toho vyplývá důležité kritérium:

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

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

F. 1 Popis postupu při analýze dat

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

Porovnání obdobných nemovitostí

Ke srovnání jsme zvolili reprezentanty, kteří mají určité znaky stejné nebo obdobné s oceňovaným objektem, 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

Užitná plocha:	7 977,30 m ²
Obestavěný prostor:	45 843,81 m ³
Zastavěná plocha:	2 287,58 m ²
Plocha pozemku:	56 988,00 m ²

F.2 Ocenění porovnávací metodou

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01 - Zámek
Lokalita:	nám. Dr. Tyrše, Čechovice
Popis:	<i>Nabízíme k prodeji barokní zámek Čechovice, který nechal postavit v letech 1656 - 1658 František Antonín Josef, hrabě von Holleweil, jako novostavbu. Původně se jednalo o barokní trojkřídlou jednopatrovou budovu s průjezdem a balkónem uprostřed středního křídla. Střední křídlo, východní křídlo a část západního křídla vznikly v první etapě výstavby zámku. Zbývající část západního křídla je raně barokní a byla postavena později, nejspíš koncem 17. stol. nebo začátkem 18. stol. Nádvoří je na severní straně uzavřeno zdí s branou v jejímž štítě je datace stavby. Střechu středního křídla zdobí v ose věžička s hodinami. Budova je masivní zděná konstrukce s valbovým zastřešením. Nádvoří strany křídel zdobí arkády. Budova je tvořena z malé části 1 podzemním podlaží (provozní zázemí, vinárna), 2 nadzemními podlažními a v části půdorysu s vestavěným podkrovím. Zbývající část tvoří půda. K původní historické části objektu byla provedena menší přízemní přístavba přednáškového sálu a v severovýchodním rohu pozemku byl proveden přístřešek pro grilování. V rámci celkové rekonstrukce zámku v roce 2002 byl zámek přestavěn na hotelový provoz se zaměřením na kongresové pobyty. Tomu odpovídá i dispoziční řešení vnitřních prostor. Přízemí bylo využíváno pro účely kongresového provozu (nacházejí se zde přednáškové sály, provozní zázemí, zázemí hotelového provozu včetně kuchyně a jídelny). Celé 2. nadzemní podlaží tvoří ubytovací kapacity, nachází se zde 16 pokojů. V části podkroví byla provedena vestavba dalších 8 pokojů. Celková kapacita hotelu je 24 pokojů s 60 lůžky a přednáškové sály pro cca 200 osob. Dnes je zámek prázdný, nevyužívaný. Zámek leží v centru městyse Čechovice. Výhodou je výborná dopravní dostupnost do okolních měst, včetně hlavního města Prahy (autem cca 45 min), díky nedaleké dálnici D1. V městyse se nachází veškerá občanská vybavenost. V okolí lze navštívit řadu zajímavých památek a lokalit, např. hrad Český Šternberk, zámky Konopiště a Jemniště, klášter Želiv, města Vlašim, Ledec nad Sázavou a mnoho dalších.</i> Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena
Pozemek:	2 751,00 m ²
Užitná plocha:	1 672,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je lepší	1,30
K3 Poloha - oceňovaný je horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - obdobný	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaný je lepší	1,30
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



		Zdroj: www.sreality.cz
Cena k 15.7.2022	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
39 500 000 Kč	1,44	56 880 000 Kč

Název:	02 - Zámek
Lokalita:	náměstí Emy Destiniové, Stráž nad Nežárkou
Popis:	Renesančně barokní zámek s bohatou historií, již od roku 1284, je známý především světově proslulou operní pěvkyní Emou Destiniovou, které je věnována podstatná část muzejní expozice. V posledních letech zámek prošel nákladnou kompletní rekonstrukcí veškerých inženýrských sítí, vnějších i vnitřních omítek, nových podlah, vytápění, oken a dlažeb. Také bylo vybudováno nové zázemí včetně šaten, sociálních zařízení, kavárny a mnoho dalšího. Připravená je i půdní vestavba, s možností vybudovat i několik apartmá. V zámku kromě původní věštiny, krásné zámecké věže, chodby a sklepení ve skále, je jednou z dominant i koncertní sál pro 200 lidí, který slouží i jako koncertní a svatební síň. K zámku také patří rozlehlý park a lesopark, který o rozloze 25.844m ² lemuje řeku Nežárku a podtrhuje jedinečnost této nádherné památky. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Pozemek:	27 804,00 m ²
Užitná plocha:	2 000,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je lepší	1,10
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je horší	0,85
K5 Celkový stav - oceňovaný je horší	0,85
K6 Vliv pozemku - oceňovaný je lepší	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena k 15.7.2022	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
135 000 000 Kč	0,82	110 700 000 Kč

Název:	03 - Zámek
Lokalita:	Šlapanice - Budeničky, Středočeský kraj
Popis:	Stavby a areál má jako celek bezpochyby velký potenciál. Tři budovy nabízí 3 665 m ² užitné plochy. Park má rozlohu přes 170 000 m ² . Pochopitelně se nabízí potenciál zaměřený na ubytování. Od klasického přes speciální pobyt až například po exkluzivní prostředí pro seniory. Nebo může jít o vaše rodinné či firemní sídlo. A tak dále a tak dále. Tři zásadní výhody jsou: 1. Tři prostorné budovy pro ubytování klientů i zázemí 2. Obrovský park, který posouvá ubytování na vyšší level 3. Krásné místo vzdálené jen 40 min. od Prahy. Historie: Zámek je bývalé barokní šlechtické sídlo, s jehož výstavbou bylo na místě starší tvrze započato někdy koncem 17. a na počátku 18. století. Zámek obklopuje romantický zámecký park, jenž navazuje na alej. Východní část trojkřídlého objektu je nejstarší a byla dostavěna kolem roku 1694 na místech, kde předtím stávala někdejší Budenická tvrz. Současná stavební dispozice je však o 100 let mladší. Zámek byl do dnešní podoby dostavěn rodinou Kinských pravděpodobně v letech 1795–1796, kdy byly přistavěny další dva trakty. Z té doby také pochází zdejší zámecká kaple svatého Václava. Zdroj Wikipedie. Detaily i novodobé historie vám makléř rád sdělí na vyžádání. Technicky: Užitná plocha celkem: 3 665 m ² . Hlavní východní budova cca 1 200 m ² . Boční severní křídlo cca 1 100 m ² . Boční jižní křídlo cca 1 300 m ² . Portýrovna u hlavní brány cca 90 m ² . Velikost pozemků: 175 329 m ² . Elektřina: ano. Voda: ano, obecní. Kanalizace: ano, původní čistíčka. Počet NP: 2 až 3 podle budovy. Stav objektu: udržovaný, ale pochopitelně určený k rekonstrukci. Zdroj: eurobydleni.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Pozemek:	175 329,00 m ²
Užitná plocha:	3 665,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je lepší	1,25
K3 Poloha - oceňovaný je lepší	1,15
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší	1,15
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,15
K6 Vliv pozemku - oceňovaný je horší	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.eurobydleni.cz

Cena k 13.7.2022	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
38 000 000 Kč	1,45	55 100 000 Kč

Název:	04 - Zámek																
Lokalita:	Boskovice, okres Blansko																
Popis:	Jedná se o prodej historického komerčního objektu pocházejícího ze 17. století, který patří mezi významné památky ve městě Boskovice a spadá do památkové zóny města. Panský dvůr se nachází na ulici Hradní, v dosahu významných objektů jako jsou zámek Boskovice, bývalý klášter (dnes restaurace), regionální muzeum, Masarykovo náměstí, zámecký skleník s přilehlým parkem, židovská čtvrť, letní kino či hrad Boskovice. Objekt je přízemní, částečně podsklepený, s možností půdní vestavby. Je čtvercového tvaru s uzavřeným dvorem, disponuje vjezdem ze západní strany z ulice Hradní a dále východním vjezdem z parkovacích ploch za objektem. V současnosti je využíván ke komerčním účelům, přičemž jednotlivé části objektu jsou pronajímány. Současná celková podlahová plocha objektu činí 2.208 m2. Panský dvůr prošel postupnými rekonstrukcemi, které v posledním období zahrnovaly částečnou opravu venkovní fasády, v severním křídle byla provedena výměna arkád za nové dubové, zpevněné plochy, rekonstrukce vinárny, částečná rekonstrukce topení, ležaté kanalizace v severním křídle; dále renovace omítek, rozvodů vody, odpadů a rozvodů elektřiny. Objekt je napojený na všechny inženýrské sítě včetně zemního plynu. Na Panský dvůr je nyní vypracována studie na využití pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory s kapacitou až 120 lůžek, který by obsahoval veškeré prostory s jídelnou, kuchyní a ostatním zázemím pro personál a rehabilitace. Tento záměr již prošel schvalovacími částmi povolení. Budoucí podlahová plocha objektu při využití přízemí a půdní vestavby činí 3.371 m2. Energetická náročnost objektu je třídy G. Dle platného územního plánu Boskovice se řešený objekt nachází v ploše s označením OV plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura. V plochách občanského vybavení je hlavní využití: plochy pro veřejné občanské vybavení. Pozemek má celkovou plochu 6.297 m2, jedná se o rovinatý, čtvercový pozemek v centru historické části města Boskovice, přičemž zastavěná plocha objektu činí 3.047 m2. Ve východní části pozemku se nachází parkovací plochy, dále je možno parkovat v areálu objektu. Panský dvůr Boskovice je výjimečným objektem v Jihomoravském kraji z pohledu památkové zóny, který ať už v současnosti, nebo v budoucnu po jeho rekonstrukci a půdní vestavbě, představuje ideální místo pro zmíněný projekt využití pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory, nebo může být využit například pro specializovanou kliniku s ubytováním. Nabízí se také vybudování restaurace, hotel s wellness, komerční prostory či mnoho dalšího využití. Tento objekt hledá investora, který pochopí jeho potenciál a hodnotu. Prodávající si vyhrazuje právo určit kupujícího dle vlastních zvolených kritérií. Zdroj: reality.idnes.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena																
Pozemek:	6 297,00 m ²																
Užitná plocha:	2 208,00 m ²																
Použité koeficienty:	<table><tr><td>K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce</td><td>0,90</td></tr><tr><td>K2 Velikosti objektu - oceňovaný je lepší</td><td>1,20</td></tr><tr><td>K3 Poloha - oceňovaný je horší</td><td>0,90</td></tr><tr><td>K4 Provedení a vybavení - obdobný</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K5 Celkový stav - obdobný</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K6 Vliv pozemku - oceňovaný je lepší</td><td>1,20</td></tr><tr><td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní</td><td>1,00</td></tr></table>			K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90	K2 Velikosti objektu - oceňovaný je lepší	1,20	K3 Poloha - oceňovaný je horší	0,90	K4 Provedení a vybavení - obdobný	1,00	K5 Celkový stav - obdobný	1,00	K6 Vliv pozemku - oceňovaný je lepší	1,20	K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90																
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je lepší	1,20																
K3 Poloha - oceňovaný je horší	0,90																
K4 Provedení a vybavení - obdobný	1,00																
K5 Celkový stav - obdobný	1,00																
K6 Vliv pozemku - oceňovaný je lepší	1,20																
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00																
			Zdroj: www.reality.idnes.cz														
Cena k 15.7.2022		Celkový koeficient K _c	Upravená cena														
80 000 000 Kč		1,17	93 600 000 Kč														

Název:	05 - Zámek
Lokalita:	Římov, okres České Budějovice
Popis:	Bydlení na zámku v Jižních Čechách zhruba v polovině cesty mezi Českým Krumlovem a Českými Budějovicemi je sen mnoha z nás. Naslouchat vyprávění pamětníků o bohaté a napínavé historii je dechberoucí zážitek, který umocní nejen přitažlivost k místu, ale i této raně barokní stavby samotné. Příběh této nemovitosti se začal psát již v 10. století, kde na svahu řeky Malše byla vybudována tvrz patřící rodu Ojřů, kteří brzy odprodali své panství více zámožnému rodu Hlavatců. Tento rod ale pro svůj odpor císařské strany na počátku třicetileté války o tvrz konfiskací přišel a jako konfiskát bylo panství prodáno Janu Oldřichovi knížeti z Eggenbergu. Rakouský šlechtic pro svoji dobrotu své panství daroval českokrumlovským jezuitům, kteří na místě tvrze zbudovali v letech 1685 – 1691 svoji zámeckou rezidenci s klenutými místnostmi. Po zrušení jezuitského řádu v roce 1802 získal zámek kníže Josef ze Schwarzenbergu. V roce 1930 římovský zámek koupil nakladatel a ředitelský rada Alois Dyk. Po druhé světové válce byl zámek státem vyvlastněn, po navrácení je od roku 1992 stále v majetku rodiny. Dvoukřídlý jednopatrový zámek se zastavěnou plochou 2286 m² i přes své úpravy stále a zřetelně vypovídá o době svého vzniku a je z velké části podsklepen. Vstupní kovanou brankou přes hospodářské nádvoří se otevírá soukromý celek budov jejichž dominantou je bezesporu bohatě zdobený vykrajovaný štít zámku se čtyřbokou věží s cimbuřím a hodinami. Po rozsáhlé rekonstrukci střechy a fasády v roce 2001 je zámecká budova soukromě využívána jako jedinečné místo pro odpočinek a významných rodinných setkání. Velmi členitý půdorys po různých časových úpravách nabízí využití až osmnácti místností s výhledem převážně na jižní partii, kde se nachází rozlehlá a nápaditá zahrada přesahující 4374 m². O budoucím využití objektu, který vyžaduje určitý druh rekonstrukce lze stále uvažovat jako o soukromém panství, církevních, zdravotních i sociálních služeb, nebo o nemovitosti s obsáhlou ubytovací kapacitou. V souvislosti s velmi dobrým celkovým technickým stavem, lze přemýšlet

i o využití celého podkrovního prostoru, který se rozpíná po obou křídlech budovy. Využitelná plocha objektu je odhadována k 6000 m². Areál je napojen na vodovodní a el. síť, kanalizace je svedena do ČOV (bezúdržbová). Vytápění je řešeno variabilním způsobem. Zámek odpovídá pojetí kulturní památky. Památková ochrana se vztahuje na část areálu dle rozpisu reidentifikace. Tato atraktivní lokalita je vyhledávaným místem turistů. Nabízí nespočet volnočasových aktivit, od romantických procházek po okolí lemovaném kapličkami křížové cesty až po známou Loretánskou kapli Santa Casa. Výlety do zdejších bohatých lesů, rozmanité cyklotrasy, návštěvy památek, vodní nádrže Řimov s koupáním na jezu pod přehradou. Možnosti a návrhy struktury financování zájemci zajištěny.
Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Pozemek: 2 151,00 m²

Užitná plocha: 6 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je lepší	1,10
K3 Poloha - oceňovaný je lepší	1,15
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaný je lepší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena k 15.7.2022	Celkový koeficient K _c	Upravená cena
45 000 000 Kč	1,37	61 650 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	55 100 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 586 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	110 700 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	75 586 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	75 586 000 Kč
Zaokrouhleno	76 000 000 Kč

F.3 Výsledky analýzy dat – Přístup porovnávací

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

Celkem	76 000 000,00Kč
---------------	------------------------

G. POSUDEK 4

Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku

G. 1 Popis postupu při analýze dat

V Areálu Zámku jsou postupně od roku 2021 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 12.05.2022, kde je vidět stav stavebních prací a jejich postupné dokončování. Stavební práce jsou vedeny odbornou stavební firmou Czech Property Fund, s.r.o., stavební divize e-Finance, a.s. a jsou prováděny v rámci jejich harmonogramu.

G.2 Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku – objekty Zámek, Předzámčí, Hájenska a Stodola

G.2.1 Zámek - náklady na prováděné stavební úpravy

Na Zámku jsou dokončeny stavební úpravy, a to výstavba Evakuačního výtahu, vč. jeho odvětrání, dále opravy komínů, práce byly prováděny v rámci stanoveného harmonogramu prací.

Skutečné práce jsou vyčísleny a zaznamenány do rozestavěnosti, kdy je vidět postupná prostavěnost daného objektu. Harmonogram prací je stanoven do letní sezóny, kdy se mají nově vybudované a zrekonstruované objekty otevřít pro veřejnost.

Celková rozestavěnost - výstavba Evakuačního výtahu

Celkový rozpočet Evakuační výtah					
	oddíl		Prostavěno		Zbývá prostavět
Základy a zvláštní zakládání	HSV	20 915,81	20 915,81	100,0%	-
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	134 622,24	134 622,24	100,0%	-
Vodorovné konstrukce	HSV	45 872,95	45 872,95	100,0%	-
Úpravy povrchů vnitřní	HSV	87 728,26	87 728,26	100,0%	-
Výplně otvorů	HSV	307,00	307,00	100,0%	-
Dokončovací práce inženýrských staveb	HSV	320,84	320,84	100,0%	-
Lešení a stavební výtahy	HSV	25 877,52	25 877,52	100,0%	-
Dokončovací práce na pozem. stavbách	HSV	10 924,95	-	0,0%	10 924,95
Bourání konstrukcí	HSV	25 030,64	25 030,64	100,0%	-
Staveništní přesun hmot	HSV	98 778,23	98 444,97	99,7%	333,26
Izolace proti vodě	PSV	29 814,32	29 814,32	100,0%	-
Izolace tepelné	PSV	8 331,59	8 331,59	100,0%	-
Vnitřní kanalizace	PSV	32 377,72	32 377,72	100,0%	-
Vzduchotechnika	PSV	225 194,40	225 194,40	100,0%	-
Konstrukce tesařské	PSV	5 654,31	5 654,31	100,0%	-
Konstrukce truhlářské	PSV	52,20	52,20	100,0%	-
Konstrukce zámečnické	PSV	312,44	312,44	100,0%	-
Podlahy vlysové a parketové	PSV	1 220,95	1 220,95	100,0%	-
Nátěry	PSV	8 492,00	8 492,00	100,0%	-
Malby	PSV	17 874,04	17 874,04	100,0%	-
Elektromontáže	PSV	30 558,00	30 558,00	100,0%	-
Montáže doprav. zařízení a vah-výtahy	PSV	1 047 550,00	1 047 550,00	100,0%	-
Přesuny sutí a vybouraných hmot	PSV	86 580,62	86 580,62	100,0%	-
Vedlejší náklady	VRN	32 496,32	32 496,32	100,0%	-

Cena celkem	1 976 887,35	1 965 629 Kč	99,4%	11 258 Kč
-------------	--------------	--------------	-------	-----------

Celkový rozpočet na výstavbu Evakuačního výtahu byl stanoven na částku 1 976 887 Kč, od začátku stavby, která probíhá na základě určeného harmonogramu bylo prostavěno 1 965 629 Kč, zbývá prostavět 0,6%, což činí 11 258 Kč.

Stavba probíhá na podkladě stavebního povolení, dle stavební dokumentace.

Celkový rozpočet - Oprava komínů

Rozpočet – oprava komínů	oddíl	celkový rozpočet	květen	
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	62 498,17	62 498,17	100,0%
Vodorovné konstrukce	HSV	27 793,67	27 793,67	100,0%
Úpravy povrchů vnější	HSV	104 027,69	98 826,30	95,0%
Lešení a stavební výtahy	HSV	130 457,01	109 018,50	83,6%
Bourání konstrukcí	HSV	33 088,64	33 088,64	100,0%
Staveništní přesun hmot	HSV	62 803,10	62 396,02	99,4%
Malby	PSV	7 931,25	5 551,88	70,0%
Přesuny suti a vybouraných hmot	PSU	30 992,20	30 992,20	100,0%
Vedlejší náklady	VN	32 979,58	30 681,63	93,0%
Cena celkem		492 571 Kč	460 847,01	93,6%

Rozpočet – oprava komínů	celkem prostavěno		zbývá prostavět	
Svislé a kompletní konstrukce	62 498,17	100,0%	-	0,0%
Vodorovné konstrukce	27 793,67	100,0%	-	0,0%
Úpravy povrchů vnější	98 826,30	95,0%	5 201,39	5,0%
Lešení a stavební výtahy	109 018,50	83,6%	21 438,51	16,4%
Bourání konstrukcí	33 088,64	100,0%	-	0,0%
Staveništní přesun hmot	62 396,02	99,4%	407,08	0,6%
Malby	5 551,88	70,0%	2 379,37	30,0%
Přesuny suti a vybouraných hmot	30 992,20	100,0%	-	0,0%
Vedlejší náklady	30 681,63	93,0%	2 297,95	7,0%
Cena celkem	460 847 Kč	93,6%	31 724 Kč	6,4%

Celkový rozpočet na Opravu komínů byl stanoven na částku 492 571 Kč, od začátku stavby, která probíhá na základě vnitřního harmonogramu prací, bylo prostavěno 460 847 Kč, zbývá prostavět 6,4%, což činí 31 724 Kč.

Závěr

Oprava komínů	rozpočet stavby (Kč)	od počátku stavby prostavěno (Kč)	zbývá prostavět (Kč)
	492 571,00	460 847,00	31 724,00
Evakuační výtah			
	1 976 887,00	1 965 629,00	11 258,00
Celkem	2 469 458,00	2 426 476,00	42 982,00

Aktuální zhodnocení objektu Zámku činí 2 426 476,- Kč, bez DPH.

G.2.2 Předzámčí - náklady na provádění stavební úpravy

Na předzámčí jsou započaté stavební úpravy, a to Střecha a fasáda, dále adaptace Apartmánů, které jsou prováděny v rámci stanoveného harmonogramu prací.

Skutečné práce jsou vyčísleny a zaznamenány do rozestavěnosti, kdy je vidět postupná prostavěnost daného objektu. Harmonogram prací je stanoven do letní sezóny, kdy se mají nově vybudované a zrekonstruované apartmány otevřít pro veřejnost.

Dle našich dostupných informací jsou již dnes Apartmány otevřeny veřejnosti (k datu 01.07.2022).

Celková rozestavěnost - Střechy a fasády

	oddíl	rozpočet	Duben		Květen	
Zemní práce	HSV	24 484,83	0,00	0,0%	22 036,35	90,0%
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	43 454,13	34 249,86	78,8%	9 204,27	21,2%
Komunikace	HSV	33 261,12	0,00	0,0%	527,11	1,6%
Úpravy povrchů vnitřní	HSV	4 368,60	2 184,30	50,0%	2 184,30	50,0%
Úpravy povrchů vnější	HSV	1 452 885,51	944 375,59	65,0%	508 509,92	35,0%
Lešení a stavební výtahy	HSV	343 828,02	204 735,23	59,5%	87 154,44	25,3%
Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV	561,12	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Bourání konstrukcí	HSV	64 119,45	20 980,44	32,7%	43 139,01	67,3%
Staveništní přesun hmot	HSV	42 609,72	19 131,86	44,9%	11 723,06	27,5%
Vnitřní kanalizace	PSV	4 470,20	0,00	0,0%	4 470,20	100,0%
Konstrukce tesařské	PSV	374 808,53	0,00	0,0%	374 808,53	100,0%
Konstrukce klempířské	PSV	129 744,60	0,00	0,0%	43 243,00	33,3%
Krytiny tvrdé	PSV	385 947,36	11 751,56	3,0%	88 093,38	22,8%
Konstrukce truhlářské	PSV	122 320,00	0,00	0,0%	71 972,00	58,8%
Konstrukce zámečnické	PSV	30 585,00	0,00	0,0%	10 195,00	33,3%
Konstrukce z přírodního kamene	PSV	103 300,00	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Nátěry	PSV	384,00	0,00	0,0%	384,00	100,0%
Zemní práce při montážích	MON	1 825,20	0,00	0,0%	1 825,20	100,0%
Přesuny sutí a vybouraných hmot	PSU	160 725,68	66 055,50	41,1%	94 486,44	58,8%
Vedlejší náklady	VN	335 477,54	150 643,26	44,9%	176 286,52	52,5%
Ostatní náklady	ON	128 216,30	38 464,89	30,0%	76 929,78	60,0%
Cena celkem		3 787 377 Kč	1 492 572 Kč	39,4%	1 627 172,51	43,0%

Celkem prostavěno		Zbývá prostavět	
22 036,35	90,0%	2 448,48	10,0%
43 454,13	100,0%	-	0,0%
527,11	1,6%	32 734,01	98,4%
4 368,60	100,0%	-	0,0%
1 452 885,51	100,0%	-	0,0%
291 889,67	84,9%	51 938,35	15,1%
-	0,0%	561,12	100,0%
64 119,45	100,0%	-	0,0%
30 854,92	72,4%	11 754,80	27,6%
4 470,20	100,0%	-	0,0%
374 808,53	100,0%	-	0,0%
43 243,00	33,3%	86 501,60	66,7%
99 844,94	25,9%	286 102,42	74,1%
71 972,00	58,8%	50 348,00	41,2%
10 195,00	33,3%	20 390,00	66,7%
-	0,0%	103 300,00	100,0%
384,00	100,0%	-	0,0%
1 825,20	100,0%	-	0,0%

160 541,94	99,9%	183,74	0,1%
326 929,78	97,5%	8 547,76	2,5%
115 394,67	90,0%	12 821,63	10,0%
3 119 745 Kč	82,4%	667 632 Kč	17,6%

Celkový rozpočet na opravu střechy a fasádu byl stanoven na částku 3 787 377 Kč, od začátku stavby, která probíhá na základě harmonogramu bylo prostavěno 3 119 745 Kč, zbývá prostavět 17,6%, což činí 667 632 Kč.

Celková rozestavěnost - Apartmány Předzámčí

Leden, únor, březen		Duben		Květen		celkem prostavěno	
od začátku stavby 2021							
96 661,61	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	96 661,61	100,0%
314 936,45	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	314 936,45	100,0%
57 783,48	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	57 783,48	100,0%
0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	-	0,0%
78 327,59	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	78 327,59	100,0%
51 680,24	95,7%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	51 680,24	95,7%
676,92	0,6%	0,00	0,0%	112 112,34	99,4%	112 789,26	100,0%
38 500,00	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	38 500,00	100,0%
35 500,00	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	35 500,00	100,0%
3 828,32	0,5%	107 961,88	13,6%	670 370,14	84,2%	782 160,34	98,2%
34 000,00	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	34 000,00	100,0%
0,00	0,0%	0,00	0,0%	11 741,78	100,0%	11 741,78	100,0%
0,00	0,0%	0,00	0,0%	27 371,37	90,0%	27 371,37	90,0%
44 665,71	29,8%	80 569,67	53,8%	18 580,38	12,4%	143 815,76	96,1%
47 023,78	61,4%	0,00	0,0%	28 303,50	36,9%	75 327,28	98,3%
182 866,74	68,6%	9 513,90	3,6%	66 359,33	24,9%	258 739,97	97,0%
10 327,76	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	10 327,76	100,0%
50 899,16	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	50 899,16	100,0%
616 000,05	91,5%	7 694,40	1,1%	2 725,70	0,4%	626 420,15	93,1%
55 000,00	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	55 000,00	100,0%
126 505,98	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	126 505,98	100,0%
91 992,67	91,3%	2 920,40	2,9%	5 840,81	5,8%	100 753,88	100,0%
1 937 176 Kč	56,2%	208 660 Kč	6,1%	943 405,35 Kč	27,4%	3 089 242 Kč	89,6%

CELKOVÝ ROZPOČET – apartmány			Zbývá prostavět	
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	96 661,61	-	0,0%
Úpravy povrchů vnitřní	HSV	314 936,45	-	0,0%
Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	57 783,48	-	0,0%
Výplně otvorů	HSV	277 820,00	277 820,00	100,0%
Bourání konstrukcí	HSV	78 327,59	-	0,0%
Staveništní přesun hmot	HSV	54 004,90	2 324,66	4,3%
Izolace tepelné	PSV	112 789,26	-	0,0%
Vnitřní kanalizace	PSV	38 500,00	-	0,0%
Vnitřní vodovod	PSV	35 500,00	-	0,0%
Zařizovací předměty	PSV	796 556,96	14 396,62	1,8%
Rozvod potrubí	PSV	34 000,00	-	0,0%
Armatury	PSV	11 741,78	-	0,0%
Otopná tělesa	PSV	30 412,63	3 041,26	10,0%
Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	149 715,84	5 900,08	3,9%
Podlahy vlysové a parketové	PSV	76 618,74	1 291,46	1,7%
Obklady keramické	PSV	266 680,00	7 940,03	3,0%
Nátěry	PSV	10 327,76	-	0,0%
Malby	PSV	50 899,16	-	0,0%

Elektromontáže	MON	672 909,15	46 489,00	6,9%
Montáže vzduchotechnických zařízení	MON	55 000,00	-	0,0%
Přesuny sutí a vybouraných hmot	PSU	126 505,98	-	0,0%
Vedlejší náklady	VN	100 753,88	-	0,0%
Cena celkem		3 448 445 Kč	359 203 Kč	10,4%

Celkový rozpočet na adaptaci Apartmánů byl stanoven na částku 3 448 445,00 Kč, od začátku stavby, která probíhá na základě harmonogramu bylo prostavěno 3 089 242 Kč, zbývá prostavět 10,4 % z celkového rozpočtu na stavbu, to je 359 203,00 Kč.

Závěr:

Střecha+ fasáda	rozpočet stavby (Kč)	od počátku stavby prostavěno (Kč)	zbývá prostavět (Kč)
	3 787 377,00	3 119 745,00	667 632,00
Apartmány	3 448 445,00	3 089 242,00	359 203,00
Celkem	7 235 822,00	6 208 987,00	1 026 835,00

Aktuální zhodnocení objektu Předzámčí činí 6 208 987,- Kč, bez DPH.

G.2.3 Hájenka a Stodola - náklady na prováděné stavební úpravy

Celkový rozpočet		Rok 2021 - 2022		
verze tabulky:	oddíl	Celkový rozpočet	od začátku stavby	
Zemní práce	HSV	1 870 619,59	1 870 619,59	100,0%
Základy a zvláštní zakládání	HSV	850 886,66	850 886,66	100,0%
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	1 766 244,99	1 218 493,94	69,0%
Vodorovné konstrukce	HSV	1 329 992,55	1 010 224,61	76,0%
Komunikace	HSV	13 134,25	0,00	0,0%
Úpravy povrchů vnitřní	HSV	1 004 195,28	0,00	0,0%
Úpravy povrchů vnější	HSV	861 637,10	0,00	0,0%
Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	344 208,79	0,00	0,0%
Výplně otvorů	HSV	409 295,31	0,00	0,0%
Lešení a stavební výtahy	HSV	450 188,63	225 094,31	50,0%
Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV	139 868,53	0,00	0,0%
Bourání konstrukcí	HSV	260 080,73	260 080,73	100,0%
Demolice	HSV	349 103,58	349 103,58	100,0%
Staveništní přesun hmot	HSV	329 817,31	251 117,89	76,1%
Sanace Hájenka-Základy a zvláštní zakládání	HSV	111 709,36	55 854,68	50,0%
Sanace Hájenka-Úpravy povrchu, podlahy	HSV	203 781,76	0,00	0,0%
Sanace Stodola-Základy a zvláštní zakládání	HSV	249 135,69	99 654,28	40,0%
Sanace Stodola-Úpravy povrchu, podlahy	HSV	551 178,76	0,00	0,0%
ZTI-Zemní práce	HSV	758 126,41	373 801,37	49,3%
ZTI-Základy,zvláštní zakládání	HSV	169 090,00	0,00	0,0%
ZTI-Trubní vedení	HSV	272 790,00	0,00	0,0%
Izolace proti vodě	PSV	792 237,40	318 024,35	40,1%
Povlakové krytiny	PSV	687 558,28	357 762,04	52,0%
Izolace tepelné	PSV	1 844 439,05	1 130 827,31	61,3%
Podlahové vytápění	PSV	94 147,69	0,00	0,0%
Konstrukce tesařské	PSV	940 686,09	533 238,21	56,7%
Konstrukce sádkartonové	PSV	1 520 208,18	0,00	0,0%
Konstrukce klempířské	PSV	356 742,76	24 756,70	6,9%
Krytiny tvrdé	PSV	883 546,13	506 124,86	57,3%
Konstrukce truhlářské	PSV	4 118 562,70	1 568 466,93	38,1%
Konstrukce zámečnické	PSV	282 760,78	135 695,65	48,0%

Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	955 200,37	0,00	0,0%
Podlahy vlysové a parketové	PSV	290 298,58	0,00	0,0%
Obklady keramické	PSV	887 788,58	0,00	0,0%
Konstrukce z přírodního kamene	PSV	144 715,43	0,00	0,0%
Nátěry	PSV	382 883,89	164 458,09	43,0%
Malby	PSV	281 955,32	0,00	0,0%
Plynovod-Vnitřní plynovod	PSV	125 443,53	0,00	0,0%
Plynovod-Nátěry	PSV	1 692,60	0,00	0,0%
Sanace Hájenska-Izolace proti vodě	PSV	193 596,93	0,00	0,0%
Sanace Stodola-Izolace proti vodě	PSV	275 474,66	0,00	0,0%
Termoregulace-Byt správce	PSV	23 640,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Jídelna a Kuchyně	PSV	28 540,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Wellness	PSV	70 371,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 1	PSV	28 744,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 2	PSV	28 744,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 3	PSV	28 744,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 4	PSV	26 014,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 5	PSV	31 270,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 6	PSV	28 540,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 7	PSV	25 460,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 8	PSV	26 014,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 9	PSV	28 744,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 10	PSV	26 014,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Chodba	PSV	10 438,00	0,00	0,0%
Termoregulace-RH	PSV	69 426,00	0,00	0,0%
Silnoproud-Elektroinstalace	PSV	1 043 878,93	0,00	0,0%
Silnoproud-Vedlejší náklady	PSV	100 940,00	0,00	0,0%
Slaboproud-Elektroinstalace	PSV	812 715,89	0,00	0,0%
Vytápění-Izolace tepelné	PSV	28 708,00	0,00	0,0%
Vytápění-Kotelny	PSV	404 830,00	0,00	0,0%
Vytápění-Rozvod potrubí	PSV	1 071 173,00	0,00	0,0%
Vytápění-Armatury	PSV	101 170,00	0,00	0,0%
Vytápění-Otopná tělesa	PSV	90 900,00	0,00	0,0%
VZT-Větrání hyg. zázemí pokojů	PSV	64 935,70	0,00	0,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí pokojů II společně	PSV	52 201,75	0,00	0,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí 1NP	PSV	27 845,15	0,00	0,0%
VZT-Odsávání kuchyněk	PSV	21 856,00	0,00	0,0%
VZT-Odvětrání Wellness	PSV	84 833,80	0,00	0,0%
VZT-Větrání WC	PSV	5 406,00	0,00	0,0%
VZT-Klimatizace pokojů	PSV	883 549,92	0,00	0,0%
VZT-Odvětrání skladu	PSV	12 959,60	0,00	0,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí bytu správce	PSV	12 799,00	0,00	0,0%
VZT-Ostatní náklady	PSV	174 804,00	0,00	0,0%
ZTI-Vnitřní kanalizace	PSV	602 282,00	173 785,70	28,9%
ZTI-Vnitřní vodovod	PSV	901 087,92	0,00	0,0%
ZTI-Zařizovací předměty	PSV	712 333,25	0,00	0,0%
Přesuny suti a vybouraných hmot	HSV	2 717 170,45	2 717 170,45	100,0%
Vedlejší náklady	VRN	1 188 672,27	380 375,13	32,0%
Ostatní náklady	ON	1 441 099,49	277 802,45	19,3%
Cena celkem		40 393 879 Kč	14 853 420 Kč	36,8%

Prostavěnost	oddíl	Celkem prostavěno		Zbývá prostavět	
Zemní práce	HSV	1 870 619,59	100,0%	-	0,0%
Základy a zvláštní zakládání	HSV	850 886,66	100,0%	-	0,0%
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	1 659 756,71	94,0%	106 488,28	6,0%

Vodorovné konstrukce	HSV	1 329 992,55	100,0%	-	0,0%
Komunikace	HSV	-	0,0%	13 134,25	100,0%
Úpravy povrchů vnitřní	HSV	-	0,0%	1 004 195,28	100,0%
Úpravy povrchů vnější	HSV	-	0,0%	861 637,10	100,0%
Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	-	0,0%	344 208,79	100,0%
Výplně otvorů	HSV	-	0,0%	409 295,31	100,0%
Lešení a stavební výtahy	HSV	260 094,31	57,8%	190 094,32	42,2%
Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV	-	0,0%	139 868,53	100,0%
Bourání konstrukcí	HSV	260 080,73	100,0%	-	0,0%
Demolice	HSV	349 103,58	100,0%	-	0,0%
Staveništní přesun hmot	HSV	282 759,79	85,7%	47 057,52	14,3%
Sanace Hájenska-Základy a zvláštní zakládání	HSV	111 709,36	100,0%	-	0,0%
Sanace Hájenska-Úpravy povrchu, podlahy	HSV	198 503,05	97,4%	5 278,71	2,6%
Sanace Stodola-Základy a zvláštní zakládání	HSV	249 135,69	100,0%	-	0,0%
Sanace Stodola-Úpravy povrchu, podlahy	HSV	440 943,01	80,0%	110 235,75	20,0%
ZTI-Zemní práce	HSV	373 801,37	49,3%	384 325,04	50,7%
ZTI-Základy,zvláštní zakládání	HSV	48 654,00	28,8%	120 436,00	71,2%
ZTI-Trubní vedení	HSV	-	0,0%	272 790,00	100,0%
Izolace proti vodě	PSV	510 352,47	64,4%	281 884,93	35,6%
Povlakové krytiny	PSV	504 907,48	73,4%	182 650,80	26,6%
Izolace tepelné	PSV	1 143 395,01	62,0%	701 044,04	38,0%
Podlahové vytápění	PSV	-	0,0%	94 147,69	100,0%
Konstrukce tesařské	PSV	718 982,89	76,4%	221 703,20	23,6%
Konstrukce sádkokartonové	PSV	193 764,50	12,7%	1 326 443,68	87,3%
Konstrukce klempířské	PSV	24 756,70	6,9%	331 986,06	93,1%
Krytiny tvrdé	PSV	506 124,86	57,3%	377 421,27	42,7%
Konstrukce truhlářské	PSV	2 288 673,02	55,6%	1 829 889,68	44,4%
Konstrukce zámečnické	PSV	172 454,95	61,0%	110 305,83	39,0%
Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	-	0,0%	955 200,37	100,0%
Podlahy vlysové a parketové	PSV	-	0,0%	290 298,58	100,0%
Obklady keramické	PSV	-	0,0%	887 788,58	100,0%
Konstrukce z přírodního kamene	PSV	-	0,0%	144 715,43	100,0%
Nátěry	PSV	381 703,72	99,7%	1 180,17	0,3%
Malby	PSV	-	0,0%	281 955,32	100,0%
Plynovod-Vnitřní plynovod	PSV	-	0,0%	125 443,53	100,0%
Plynovod-Nátěry	PSV	-	0,0%	1 692,60	100,0%
Sanace Hájenska-Izolace proti vodě	PSV	193 596,93	100,0%	-	0,0%
Sanace Stodola-Izolace proti vodě	PSV	220 379,72	80,0%	55 094,94	20,0%
Termoregulace-Byt správce	PSV	-	0,0%	23 640,00	100,0%
Termoregulace-Jídelna a Kuchyně	PSV	-	0,0%	28 540,00	100,0%
Termoregulace-Wellness	PSV	-	0,0%	70 371,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 1	PSV	-	0,0%	28 744,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 2	PSV	-	0,0%	28 744,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 3	PSV	-	0,0%	28 744,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 4	PSV	-	0,0%	26 014,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 5	PSV	-	0,0%	31 270,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 6	PSV	-	0,0%	28 540,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 7	PSV	-	0,0%	25 460,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 8	PSV	-	0,0%	26 014,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 9	PSV	-	0,0%	28 744,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 10	PSV	-	0,0%	26 014,00	100,0%
Termoregulace-Chodba	PSV	-	0,0%	10 438,00	100,0%

Termoregulace-RH	PSV	-	0,0%	69 426,00	100,0%
Silnoproud-Elektroinstalace	PSV	110 817,40	10,6%	933 061,53	89,4%
Silnoproud-Vedlejší náklady	PSV	-	0,0%	100 940,00	100,0%
Slaboproud-Elektroinstalace	PSV	19 276,14	2,4%	793 439,75	97,6%
Vytápění-Izolace tepelné	PSV	-	0,0%	28 708,00	100,0%
Vytápění-Kotelny	PSV	-	0,0%	404 830,00	100,0%
Vytápění-Rozvod potrubí	PSV	-	0,0%	1 071 173,00	100,0%
Vytápění-Armatury	PSV	-	0,0%	101 170,00	100,0%
Vytápění-Otopná tělesa	PSV	-	0,0%	90 900,00	100,0%
VZT-Větrání hyg. zázemí pokojů	PSV	-	0,0%	64 935,70	100,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí pokojů II společně	PSV	-	0,0%	52 201,75	100,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí 1NP	PSV	-	0,0%	27 845,15	100,0%
VZT-Odsávání kuchyněk	PSV	-	0,0%	21 856,00	100,0%
VZT-Odvětrání Wellness	PSV	-	0,0%	84 833,80	100,0%
VZT-Větrání WC	PSV	-	0,0%	5 406,00	100,0%
VZT-Klimatizace pokojů	PSV	-	0,0%	883 549,92	100,0%
VZT-Odvětrání skladu	PSV	-	0,0%	12 959,60	100,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí bytu správce	PSV	-	0,0%	12 799,00	100,0%
VZT-Ostatní náklady	PSV	-	0,0%	174 804,00	100,0%
ZTI-Vnitřní kanalizace	PSV	196 343,20	32,6%	405 938,80	67,4%
ZTI-Vnitřní vodovod	PSV	127 694,37	14,2%	773 393,55	85,8%
ZTI-Zařizovací předměty	PSV	-	0,0%	712 333,25	100,0%
Přesuny sutí a vybouraných hmot	HSV	2 717 170,45	100,0%	-	0,0%
Vedlejší náklady	VRN	497 922,02	41,9%	690 750,25	58,1%
Ostatní náklady	ON	342 802,45	23,8%	1 098 297,04	76,2%
Cena celkem		19 157 159 Kč	47,4%	21 236 721 Kč	52,6%

Závěr

	rozpočet stavby (Kč)	od počátku stavby prostavěno (Kč)	zbývá prostavět (Kč)
	40 393 879 Kč	19 157 159,00	21 236 721 Kč
Celkem	40 393 879 Kč	19 157 159,00	21 236 721 Kč

Aktuální zhodnocení objektu Hájenky a Stodoly činí 19 157 159,- Kč, bez DPH.

G.3 Výsledky analýzy dat

Aktuální prostavěnost

Stavební úpravy objektu Zámek (výtah, komíny)	2 426 476 Kč
Stavební úpravy objekt Předzámčí - Apartmány, střecha, fasáda	6 208 987 Kč
Stavební úpravy objekt Hájenka a Stodola	19 157 159 Kč
Celkem	27 792 622 Kč

V rámci zhodnocení celého Areálu Zámku je celkově doloženo a prostavěno celkem 27 792 622,- Kč, bez DPH.

Zbývá dokončit

Stavební úpravy objektu Zámek (výtah, komíny)	42 982 Kč
Stavební úpravy objekt Předzámčí - Apartmány, střecha, fasáda	1 026 835 Kč
Stavební úpravy objekt Hájenka a Stodola	21 236 721 Kč
Celkem	22 306 538 Kč

V rámci zhodnocení celého Areálu Zámku zbývá dokončit celkem 22 306 538,- Kč, bez DPH.

REKONCILIACE TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU

Výsledné ceny	
Věcná hodnota, vč. příslušenství, bez pozemku	116 500 000,00 Kč
Hodnota pozemku	46 000 100,00 Kč
Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem	162 500 000,00 Kč
Výnosová hodnota	126 800 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	76 000 000,00 Kč
Rekonceiliace – tržní hodnota oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	126 800 000,00 Kč
Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku (Kapitola G. POSUDEK 4)	
Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku (k 14.06.2022)	27 792 622 Kč

H. ODŮVODNĚNÍ

H.1 Interpretace výsledků analýzy

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

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

Vzhledem k tomu, že jsme využili pro tvorbu tohoto znaleckého posudku ceny z realitních nabídek, které v současné době nejlépe vystihují stav na nemovitostním trhu daného segmentu, jedná se v tomto případě o stanovení/ určení tržní hodnoty.

Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem	162 500 000,00 Kč
Výnosová hodnota	126 800 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	76 000 000,00 Kč
Rekonciliace – tržní hodnota oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb) (bez DPH)	126 800 000,00 Kč
Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti (aktualizace k 14.06.2022)	27 792 622 Kč

Komentář ke stanovení tržní hodnoty

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

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

Na základě místního šetření a přiložené fotodokumentace můžeme konstatovat, že finanční prostředky na celý Areál Zámku jsou účelně vynaloženy.

H.2 Kontrola postupu

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

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem bylo zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty, dále na zdokumentování stavu výstavby (ocenění stavu v *rekonstrukci*), spojeného s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 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.

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

Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 14.06.2022 (na současný stav).

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

I.2 Odpověď

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

Ocenění majetku bylo provedeno na základě výsledků místního šetření, konaného dne 14.06.2022.

Účelem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty a dalším výsledkem znaleckého posudku byla Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku Zámku Račice a příslušenství, který bude použit jako podklad pro účely úvěrového řízení. Uvedený subjekt může být v tomto znaleckém posudku označen také jako e – Finance Zámek Račice, s.r.o.

Ocenění majetku bylo provedeno podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a za použití zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění. Znalec rovněž postupoval s pomocným použitím vyhl. č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.424/2021 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Na základě našich postupů jsme vyhotovili cenové rozbory, které spočívaly v tom, že jsme provedli nejdříve ocenění nákladovou (věcnou) hodnotou, dále pak výnosovou metodou a pak porovnávací metodou, a to na základě aktuálních nabídek realitních kanceláří. Následně jsme dospěli k tomu názoru, že jsme se přiklonili k zjevně indikované hodnotě výnosové metody, při zohlednění všech pozitiv a negativ, neboť se jedná o progresivně vyvíjející se společnost a o její reálné ekonomické výsledky.

Pro tržní hodnotu je ocenění provedeno podle §2 zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Ocenění cenou zjištěnou dle předpisu není v daném případě relevantní a zadavatel nepožaduje.

Vzhledem k tomu, že byly použity vstupy, které odpovídají metodologicky stanovení/ určení tržní hodnoty, pak výsledkem tohoto znaleckého posudku je tržní hodnota, která vychází z upravených inzertních nabídkových cen.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že obvyklá cena/ tržní hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., 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.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, činí:

Výsledná tržní hodnota pozemků a staveb - celkem: **126 800 000,- Kč**
slovy: jednostodvacetšestmilionůosmsettisíc Kč

Aktualizace prostavěnosti v Areálu Zámku, za sledované období, činí : **27 792 622,- Kč**
slovy: dvacetsedmmiliónůsedmsetdevadesátisícšestsetdvacetdva Kč

I.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 objednatelem 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 rekonciliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

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

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

I.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 1160, k.ú. Račice

I.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.

I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: Mgr. Dana Sojková, Ing. Filip Štofka 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,

I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

DOVĚTEK

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

Vyjádření ve smyslu GDPR :

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

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

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

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

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

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

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

Upozornění :

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

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

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

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2022

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl podán znaleckou kancelář 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. 6130-087/2022 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kancelář.

V Brně, 20.07.2022

Příbráný 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 jsou povinni na žádost OVM stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník kanceláře

Ing. Filip Štofka,
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

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

Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 6130-087/2022

Přílohy

počet stran A4 v příloze:

5

1. Výpis z LV č. 1160, k.ú. Račice

Elektronická kopie

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2022 08:35:02

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, rod.dům 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.	290	544	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290					
	64/2	3829	ostatní plocha	zelen	
	64/3	4416	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
	70	1579	zahrada		zemědělský půdní fond
	71	457	zahrada		zemědělský půdní fond
	72/1	22348	ostatní plocha	zelen	památkově chráněné území
	72/2	2191	ostatní plocha	zelen	památkově chráněné území
	72/3	11607	ostatní plocha	zelen	
	72/4	1927	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	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	památkově chráněné

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2022 08:35:02

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	území
72/11	1153 ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1012	121 ostatní plocha	jiná plocha	
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: St. 492, Parcela: 916/7, Parcela: 916/8

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

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 14.06.2022 08:35:02

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

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,

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 14.06.2022 08:35:02

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: 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 **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 probíhající obnovu katastrálního operátu**

OO-7/2018-712

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2022 08:35:02

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)

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
70	52651	1579
71	52651	457

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

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

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

Vyhotoveno: 14.06.2022 08:43:45

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: