

ZNALECKÝ POSUDEK

č. ZU 5787-074/2020

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



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

Účel posudku : pro účely zajištění financování projektu u vybraného finančního ústavu

Datum místního šetření : 27.04.2020

Datum, ke kterému je posudek zpracován : 27.04.2020

Použitý oceňovací předpis : Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, pomocně dle vyhl.č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění dalších vyhl. až po vyhl.č. vyhl.č.188/2019 Sb., dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, dle Oceňovacích standardů ČKOM a dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení dle §22 odst.1 zákona č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník ústavu

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

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo : **tří/ elektronická verze**

V Brně, dne : 15.07.2020

A. CELKOVÁ REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

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

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) je zpracován na základě požadavku vlastníka zájmových nemovitých věcí, společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno, IČ 05711576, DIČ CZ05711576, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 97508.

Znalecký posudek bude sloužit k zajištění financování projektu u vybraného finančního ústavu.

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

Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 27.04.2020 (na současný stav).

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického stavu, ve kterém se oceňovaný majetek ke dni ocenění nacházel.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

Obvyklá cena (hodnota) vybraného majetku, kterým je Zámek Račice, společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, PSČ 602 00 Brno, a to pozemky parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/3, parc.č.st 191, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3 a pozemek parc.č.72/4, k.ú. Račice, obec Račice – Pístovice, ke dni ocenění činí:

121 000 000,00 Kč

slovy: **jednostodvacetjednamilionů Kč**

B.OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel/ znalec tímto osvědčuje, že:

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

Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že zpracovateli/ znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování posudku a se zpracováním posudku po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) zpracovatel/ znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) zpracovatel/ znalec neodpovídá za případné vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) zpracovatel/ 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 použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel/ znalec zpracoval posudek 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 v posudku zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; posudek 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 je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) znalecký posudek nezohledňuje případné právní vady vážnoucí na majetku (zástavní práva, soudní spory, nedořešené vlastnické vztahy, věcná břemena/ služebnosti apod.).

C. ÚVOD

1. ZÁKLADNÍ POJMY

Oceňování

je činnost, 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 užívaný 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 v platném znění nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů) 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 stanovována.

Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Obvyklá cena

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

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy) je tzv. obvyklá cena definována jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Konkrétně je definována takto : *Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

Zpravidla se tedy určuje porovnáním s již realizovanými prodejmi 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 nemovitých věcí, je třeba použít náhradní metodiku.

Tržní ekonomika

Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od obvyklé hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

Tržní hodnota

Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.

Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee).

Definice EU:

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Podle zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je např. 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), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**.

Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího.

Pokud je nemovitá věc prodána/směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitá věc 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, nemovitá věc nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovité věci, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potenciální kupce atd.

Dalším významným faktorem je **doba platnosti odhadu** – ta je za normálních okolností **obvykle 6 měsíců**. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem, je zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří pouze o „**obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku**“.

Cena, za kterou je nemovitá věc možná **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 tísni (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 nemovité věci 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**“ (**Security Market Value**) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

2. METODY OCENĚNÍ

Přehled obvykle užívaných oceňovacích metod pro ocenění nemovitých věcí:

2.1 Ocenění cenou zjištěnou dle předpisu – tato metoda nebude v posudku použita

2.2 Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota) – tato metoda bude v posudku použita

2.3 Metoda stanovení výnosové hodnoty – tato metoda bude v posudku použita

2.4 Metoda porovnávání obchodovatelných cen – tato metoda bude v posudku použita

3. ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI STAVEBNICTVÍ

Stavba – Stavbou se dle stavebního zákona rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Stavební objekt – Prostorově ucelená nebo technicky samostatná účelově určená část stavby. Nejběžnější formou stavebního objektu je budova (dům) nebo přehrada, dálnice.

Budova – Nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Budovy se dělí horizontálními rovinami v úrovni stropů na podlaží.

Podlaží – Část budovy vymezená dvěma po sobě následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. U nejnižšího podlaží založeného na rostlém terénu je spodní vymežující rovina úroveň podkladu pod podlahou. Rozlišujeme nadzemní a podzemní podlaží.

Označení podlaží:

1. (1. NP), první nadzemní podlaží nebo také přízemí,
2. (2.NP), druhé nadzemní podlaží, nebo také 1. patro atd.,
- 01 (1.PP, 1.S), první podzemní podlaží = suterén,
- 02 (2.PP, 2.S) druhé podzemní podlaží atd.

Podzemní podlaží – úroveň podlahy je níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní terénu v pásu širokém 5 m po obvodu domu.

Nadzemní podlaží – každé, které má úroveň podlahy výše nebo rovno 800 mm pod úrovní přilehlého terénu.

Podkroví – přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (byt, ateliér).

Půda – vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími konstrukcemi, stavebně nevyužitý.

Konstrukční výška – svislá vzdálenost úrovní vymežujících následná podlaží (měřeno mezi horními povrchy po sobě následujících nosných stropních konstrukcí).

Světlná výška – svislá vzdálenost mezi horním povrchem podlahy a spodní úrovní stropu téhož podlaží.

Budova bytová je stavba, v níž se alespoň polovina podlahové plochy používá pro obytné účely (např. rodinné a bytové domy, domy s pečovatelskou službou, domovy – penziony, domovy).

Budova nebytová je stavba, která se používá nebo je určena k jiným účelům než obytným (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotnická zařízení, polyfunkční domy). Polyfunkční dům je stavba (budova), v níž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů (počet bytů ani podlaží není určující).

Zastavěná plocha budovy (v m²) je plocha zastavěná budovou a jinými objekty včetně přístavků, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují výšky alespoň úrovně podlahy v přízemí.

Obestavěný prostor budovy (v m³) je dán součtem obestavěných prostorů základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešením. Údaje o **ploše stavebního pozemku, zastavěné ploše budovy a obestavěném prostoru budovy** se zjišťují jen za nově vzniklé budovy.

Podlahová plocha – podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt. Do podlahové plochy se

započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

4. VYBRANÉ PRÁVNÍ POJMY

Součást věci

Součást věci a příslušenství věci je definován v novém občanském zákoníku - HLAVA IV, Díl 3

§505 - Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506 - (1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

§ 507 - Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína - i průduchem přes vnější zeď. Za součást naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi; tyto jsou samostatnými věcmi movitými a neuvažují se při hodnocení stavby. Akumulační kamna, pračky, sporáky považujeme za součást stavby a hodnotíme je pouze v případě, že jsou pevně napojeny (obvykle do sporákové kombinace). Za samostatnou věc považujeme při ocenění rovněž žumpu, i když je napojena z domu, domácí vodárnu a studnu, ať jsou umístěny kdekoliv, tedy i v budově. Za součást stavby (z právního hlediska) se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Za provozní propojení považujeme stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně - např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa ap. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společné instalace. Součástí stavby jsou její přístavby, nástavby i stavební úpravy – vestavby. Součástí pozemku jsou ve smyslu § 505 OZ i tzv. venkovní úpravy – opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinové skalky apod.

Příslušenství věci

§ 510 - (1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

§511 - Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

§512 - Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

§513 - Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.

D. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

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

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

Znalecký posudek bude sloužit k zajištění financování projektu u vybraného finančního ústavu.

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

Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 27.04.2020 (na současný stav).

Ocenění je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, pomocně dle vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb. a vyhl.č.188/2019 Sb., dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně (č. VI. - Obecné zásady oceňování majetku (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998) a č. VII - Oceňování nemovitostí (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998), dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dle Znaleckých standardů AZO POSN Morava a Oceňovacích standardů ČKOM, dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěným zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

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

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 také k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro pojmy „služebnost“ a „věcné břemeno“.

2. Informace o majetku

Název majetku:	e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 60200 Brno., IČ 05711576, DIČ CZ05711576,
Adresa:	Zámek 1, Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Račice - Pístovice
PSČ:	683 05
Katastrální území:	Račice
Počet obyvatel:	1229 (MLO ČR, 2020)

Cenová mapa stavebních pozemků:	není
Základní cena stavebních pozemků dle §3:	420,00 Kč/m ²

3. Místní šetření

Prvotní místní šetření spojené s prohlídkou majetku bylo provedeno dne 18.03.2019, za účasti paní Zdeňky Hanákové (správcová objektu Podzámčí), dále bylo místní šetření aktualizováno a rozšířeno na celý objekt Zámku, vč. jeho součástí a příslušenství dne 27.04.2020 za účasti pan Ing. Miroslava Paly (prokurista), dále pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce znaleckého ústavu ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o. a paní Mgr. Dany Sojkové, technického pracovníka znaleckého ústavu ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o. Podrobné zaměření majetku nebylo provedeno, v rámci místního šetření bylo provedeno orientační přezkoušení základních rozměrových veličin a dále pak zpracovatel vycházel z poskytnuté projektové dokumentace.

Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel ze sdělení získaných při místním šetření, z poskytnutých projektových a katastrálních podkladů a z vlastních zjištění, dále z výsledků provedené technické prohlídky, z vlastní databáze a z dalších veřejně dostupných informací (např. www.racice.cz, www.mfcr.cz, www.cuzk.cz, www.mistopisy.cz, www.penize.cz, www.historickasidla.cz, www.sreality.cz, www.praga1.com, www.eurobydleni.cz, www.chateau.cz a další) a z provedených rešerší. Byla pořízena fotodokumentace stavu ke dni místního šetření a byly poskytnuty některé stavebně-technické a stavebně-právní informace – viz čl.4 posudku.

Při místním šetření byl zjištěn rozsah nově realizovaných stavebních prací (stavební úpravy), které odpovídají svým rozsahem projektové dokumentaci. Stavba „Škola v přírodě pro rodiny s dětmi“ je řádně stavebně povolena.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2020 na LV č. 1160 pro k.ú. Račice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 06.05.2020,
- Informace o pozemcích, ze dne 06.05.2020, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz,
- kopie katastrální mapy, ze dne 06.05.2020, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz,
- Ověření existence a účelu stavby eFi Centrum, Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení (nařízení nezbytných úprav) 11.11.1998, č.j. SU-2363/98-Km,
- Okresní úřad Vyškov - Referát kultury, nařízení nezbytných opatření 06.04.1994, zn. Kult/216/93, závazné stanovisko (rozhodnutí č.172/97) 19.12.1997, zn. Kult/991/97,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 28.07.1994, č.j. 336/94-Ko, kolaudační rozhodnutí 1998,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2350/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 29.10.1998, č.j. SU-2456/98-Km, kolaudační rozhodnutí 30.06.2000, č.j. SU-1454/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, povolení stavby před jejím dokončením 03.12.2002, č.j. SU-2446/02-Km, kolaudační rozhodnutí 7.3.2003, č.j. SU-193/03-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 20.12.2000, č.j. SU-2739/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 26.07.1999, č.j. SU-1447/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2229/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 14.06.2004, č.j. SU-1131/04-Km, kolaudační rozhodnutí 06.12.2004, č.j. SU-2323/04-Km, další kolaudační rozhodnutí (změna oproti SP) 30.12.2004, č.j. SU-2657/04-Km,

- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 01.08.2006, č.j. SU-1889/06-Km, kolaudační rozhodnutí 11.09.2006, č.j. SU-2367/06-Kr,
- Kolaudační rozhodnutí, rekonstrukce a modernizace objektu podzámčí, rekonstrukce školní kuchyně, Račice – Pístovice č.pop. 3, Zámek 1, pod č.j. SU-2323/04-Km, vyhotovil městský úřad Vyškov, odbor stavebního úřadu, ze dne 06.12.2004, rozhodnutí nabylo právní moci dne 31.12.2004,
- projektová dokumentace Rekonstrukce ubytovacího zařízení, Zámek Račice: Výstavba a rekonstrukce nemovitostí, Bratislavská 234/52, Brno – Zábřovice 602 00, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019,
- Pasportizace hlavní budovy zámku, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019, schválil: Městský úřad Vyškov - stavebního úřadu, dokumentace ke spis.zn. MU39890/2019/sú/He, ze dne 16.08.2019,
- Ekonomika Račice 4.2020, standardní provoz hotelu, sestavil: p.Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 10.04.2020,
- Územní plán obce Račice, schválil/vydal: Zastupitelstvo obce Vyškov, úplné znění po vydání Změny č. 1 datum nabytí účinnosti dne 21.10.2016,
- 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 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. a vyhl.č.188/2019 Sb.,
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně (č. VI. - Obecné zásady oceňování majetku (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998) a č. VII - Oceňování nemovitostí (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Malý Lexikon obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2020,
- 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),
- skutečnosti zjištěné na místě v rámci technické prohlídky (místní šetření) konané dne 14.03.2019 a 27.04.2020.

5. Vlastnické a evidenční údaje

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

pozemek 72/3	ostatní plocha – zeleň	10 053 m ²
pozemek 72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	2 892 m ²

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**doba trvání:** na dobu neurčitou*Oprávnění pro***Parcela:** St. 1*Povinnost k***Parcela:** 76/2, **Parcela:** 916/1, **Parcela:** 916/3*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40**Věcné břemeno (podle listiny)****obsah:** zřízení, provozování, údržba a opravy "Zámeckého vodovodu Račice"**doba trvání:** na dobu neurčitou*Oprávnění pro***Parcela:** St. 1*Povinnost k***Parcela:** St. 492, **Parcela:** 916/7, **Parcela:** 916/8*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40**Věcné břemeno (podle listiny)**

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

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

*Oprávnění pro***Parcela:** St. 48/17*Povinnost k***Parcela:** 72/1*Listina* Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**Věcné břemeno chůze a jízdy****podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č. 379-117/2015 na dobu neurčitou***Oprávnění pro***Parcela:** St. 189, **Parcela:** St. 190/2*Povinnost k***Parcela:** St. 190/1, **Parcela:** St. 190/3*Listina* Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 68305 Račice-

Pístovice, RČ/IČO: 00292249

Povinnost k

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-7/2018-712

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

V-3874/2017-712

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

RČ/IČO: 05711576

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
70	52651	1732
71	52651	521

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

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace byla předložena v elektronické podobě a obsahově se shoduje se skutečností. Současně byla poskytnuta část projektové dokumentace k novému stavu - viz. čl. 4

Podklady pro vypracování posudku.

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

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

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

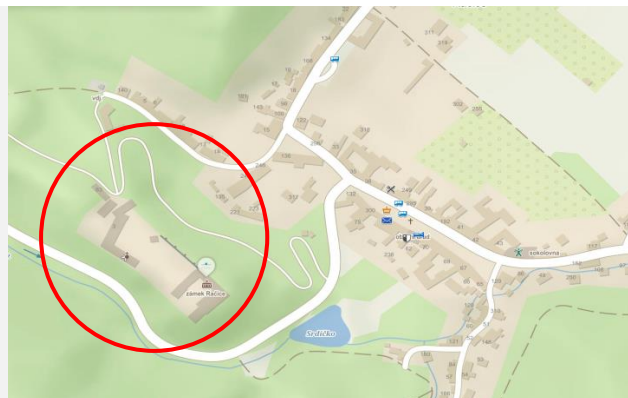
Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, mimo dokumentace uvedené v čl.4 tohoto znaleckého posudku, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku.

Cenu majetku stanovujeme podle skutečného stavu, tj. zastavěné pozemky stavbou technické vybavenosti.

7. Umístění oceňovaného majetku

7.1 Poloha oceňovaného majetku

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



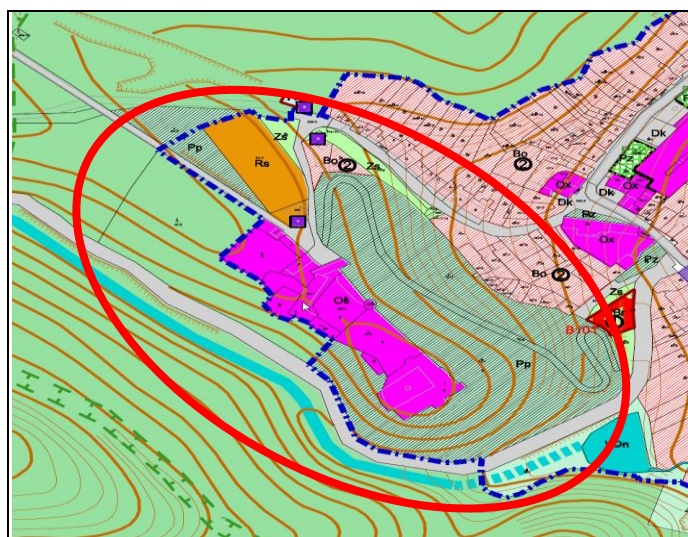
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



7.2 Územní plán a mapová informace

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

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

**LEGENDA:**

Symbol	Název
--- (dotted line)	HRANICE SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ OBCE
--- (dashed line)	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
--- (dash-dot line)	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM:	
Red	PLOCHY BYTĚNÉ
Orange	B1 BYTĚNÉ V RODINNÝCH DOMKÁCH
Yellow	B2 BYTĚNÉ A OBČANSKÁ VYBAVENOST
Light Green	FLOCHY REKREACE
Dark Green	R3 SPORTOVISTE
Light Blue	R4 PRŮMYSL
Dark Blue	R5 INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
Light Purple	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
Dark Purple	O1 OBČANSKÁ VYBAVENOST SMĚRNA
Light Green	O2 OBČANSKÁ ZAŘÍZENÍ
Dark Green	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Light Green	P1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
Dark Green	P2 VEŘEJNÁ ZELEN
Light Green	P3 PARKY
Dark Green	P4 NĚKTRÉ
Light Green	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
Dark Green	S1 POZEMNÍ KOMUNIKACE
Light Green	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Dark Green	T1 KANALIZAČNÍ ZAŘÍZENÍ
Light Green	T2 TELEKOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ
Dark Green	T3 VODÁRENSKÁ ZAŘÍZENÍ
Light Green	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
Dark Green	V1 VÝROBA SMĚRNA
Light Green	V2 VÝROBA ŽELEZARSKÁ
Dark Green	V3 VÝROBA ELEKTŘICKÉ ENERGIE
Light Green	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
Dark Green	V04 VODNÍ NÁKOPY
Light Green	V05 VODNÍ TOKY
Dark Green	DROBNÉ VODNÍ TOKY V OTEVŘENÉM KORYTĚ
Light Green	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
Dark Green	Z1 ZEMĚDĚLSKÉ PLOCHY PRO ZEM. VÝROBU
Light Green	Z2 ZEMĚDĚLSKÉ PLOCHY NA DVA ŽITNÝCH PŮDMŮCH NÁVRH ZATRAVNĚNÍ
Dark Green	Z3 ŽITNÉ PŮDMŮCH PŮDY - CHLADĚNÍ NA ŽIVNY
Light Green	Z4 TRVALÉ ZATRAVNĚNÉ PLOCHY
Dark Green	PLOCHY LESNÍ
Light Green	L1 LESY
Dark Green	PLOCHY KRAJINNÉ
Light Green	K1 KRAJINNÁ ZELEN

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 činností 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.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 2

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

Plochy veřejného prostranství

Pp – parky

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

8. Vstupní informace, popis oblasti

Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	1229 (MLO ČR, 2020 - Lexikon měst a obcí)
Obchod. centra	ne
Školy:	MŠ, ZŠ
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřady:	ne
Kulturní zařízení:	knihovna
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	obchod jednota, služby, podnikání, výroba,
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Hotely:	ano
Územní plán:	ano

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	okrajová část obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 3400m
Vzdálenost k autobusovému nádraží:	cca 200m
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	kopcovitá
Převládající zástavba:	rodinné domy a rezidenční zástavba
Parkovací možnosti:	ano, vlastní v objektu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť, zemní plyn, telekomunikace

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.**Připojení objektu na inženýrské sítě**

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

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

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
ANO	Nemovitá kulturní památka - objekt nepodléhá památkové ochraně
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

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.	

Povodňový plán

Obce (ČSÚ)

Obec: Račice-Pístovice
Kód obce: 593516
Pověřená obec: Vyškov
Kód pověřené obce: 62193
ORP: Vyškov

zdroj: www.dppcr.cz

Zájemový majetek se nachází mimo oblasti záplavových území Q5, Q20, Q100.

9. Popis oceňovaného majetku

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

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

9.1 Objekt Zámku

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. Nádvořní 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 probíhá postupná obnova a rekonstrukce pláště zámku. Na křídlech A1, A2 a v atriu křídla A3, je fasáda již dokončena, v průběhu roku 2005 proběhla rekonstrukce školní kuchyně na základě hygienických požadavků evropské unie. V roce 2014 byl provoz školy ukončen a objekt byl volný, v udržovacím režimu (temperování v zimním období, větrání, údržba). V roce 2017 byl prodán do soukromého sektoru. Stavebně technický stav je dobrý. Opořebení je určováno analyticky, lineárně a odborným odhadem.

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 svahovitěho terénu, park dále dotváří vydlážděné cestičky pro pěší.



zdroj: objednatel

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

160	ZPEVNĚNÁ PLOCHA	42,85	BETONOVÁ MAZANINA
161	PLOCHÁ STŘ. -TERASA	136,00	KERAMICKÁ DLAŽBA

2.NP -

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	PODLAHA
201	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
202	CHODBA	33,47	TERACO + PVC
203	CHODBA	13,42	TERACO + PVC
204	POKOJ, 4 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	SCHODIŠTĚ	-	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	SCHODIŠTĚ	-	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	KONFERENCE 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 ZAKU	56,55	PARKETOVÉ VLYSY, PVC
242	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
243	SKLAD	15,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
244	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	15,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
245	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
246	CHODBA	6,25	KERAMICKÁ DLAŽBA
247	CHODBA	2,54	TERACO
248	TERASA	39,87	PÍSKOVCOVÁ DLAŽBA

3. NP -

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
301	SCHODIŠTĚ	.	KAMENNÁ DLAŽBA
302	CHODBA	57,84	PODLAHOVINA PVC
303	POKOJ, 4 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 POTĚR+JEKOR

5. NP – věž

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

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 trémovými 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.	Výtahy	ano
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, ap)	

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 je uvažováno: 2020 - 1900 = 120let.

Stavebně – technický stav: objekt je zachovalý.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace.

9.2 Předzámčí

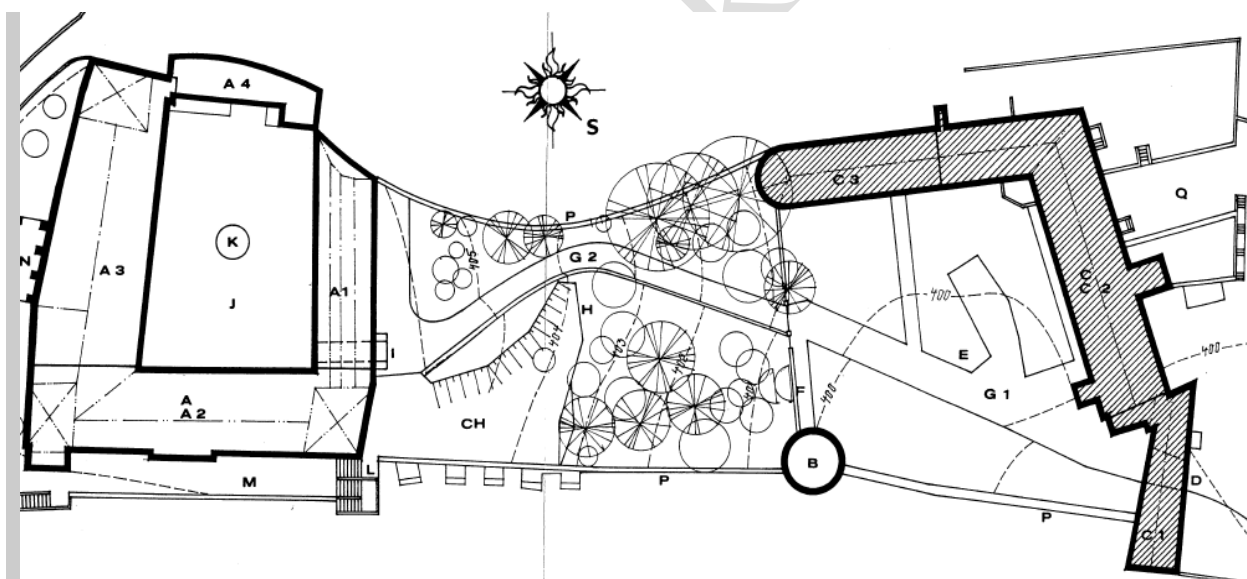
Jedná se o nově zrekonstruovaný objekt, využívaný pro ubytování hostů. Předzámčí stojící v severozápadní části areálu, je od budovy zámku oddělena dvěma na sebe navazujícími nádvořími a vstupní bránou. Na Předzámčí navazuje Kaple, která je ve vlastnictví jiného subjektu (nebude oceněna). Na Předzámčí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

Předzámčí - severní křídlo



zdroj: vlastní

Předzámčí - západní křídlo



LEGENDA

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

Konstrukční řešení:

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

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

Stáří objektu nelze přesně zjistit je uvažováno : 2020 – 1900 = 120 let.

Stavebně – technický stav: objekt je udržovaný, stav dobrý.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace.

9.3 Hájenka, Hospodářský objekt

9.3.1 Hájenka

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



zdroj: vlastní

Dispoziční řešení:

1.NP

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

2.NP

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
2.01	PŮDNÍ PROSTOR	46,10
2.02	PŮDNÍ PROSTOR	21,31
2.03	PŮDNÍ PROSTOR	49,82

Konstrukční řešení:

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

Stáří objektu, stavebně technický stav: objekt je před *rekonstrukcí a modernizací*. Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2020 – 1920 = 100 let.
Stavebně – technický stav je špatný, bez údržby.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, kanalizace.

9.3.2 Hospodářský objekt

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

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

zdroj: vlastní

Fotodokumentace :



zdroj: vlastní

Dispoziční řešení

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

Konstrukční řešení:

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

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

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

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2020 – 1920 = 100 let.

Stavebně – technický stav je špatný, bez údržby.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina.

Celkový popis ostatních staveb a příslušenství nemovitého charakteru

Popis venkovních úprav:

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

10. Památková ochrana

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

Předmětem památkové ochrany jsou tyto dílčí části_

- objekt 1000125264_0001 - zámek
- objekt 1000125264_0002 - předzámčí
- objekt 1000125264_0003 - kostel Zvěstování Panny Marie
- objekt 1000125264_0004 - bašta
- objekt 1000125264_0005 - kašna
- objekt 1000125264_0006 - park
- část objektu 1000125264_0007 - brána

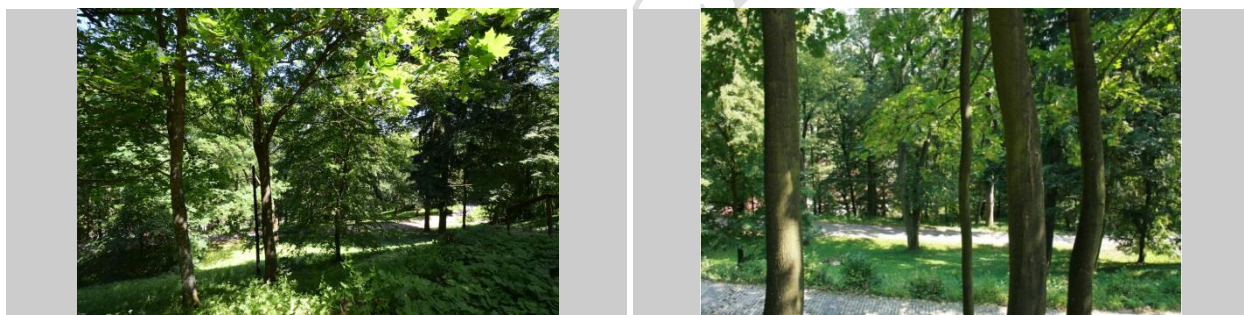
Jedná se hodnotný historický areál pozdně renesančního zámku, vybudovaného šlechtici Petřvaldskými počátkem 17. stol. z původního raně gotického hradu z konce 13. stol. Objekt byl adaptován v polovině 19. stol. za barona Jana von Mundy. Zámek spolu s předzámčím, parkem a kostelem tvoří významnou dominantu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

11. Pozemky

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

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

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



Součástí areálu je rozsáhlý park

zdroj: www.npu.cz

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

E. POSUDEK

1. OCENĚNÍ METODOU VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb.,vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb. a vyhl.č.188/2019 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2019), 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 zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží, v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočtení 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). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění 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, dále se zohledňuje stáří a předpokládaná 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).

1.1 OCENĚNÍ OBJEKTU ZÁMKU

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
2.PP	(40,00)*(3,40)	=	136,00 m ³
1.PP	(350)*(3,60)	=	1 260,00 m ³
1.NP	(1758)*(4,60)	=	8 086,80 m ³
2.NP	(1758)*(5,10)	=	8 965,80 m ³
3.NP	(1758)*(4,40)	=	7 735,20 m ³
zastřešení (4.NP)	(1758)*(5,10)/2	=	4 482,90 m ³
věž A	(47,80)*(13,50)	=	645,30 m ³
věž B	(35,70)*(13,50)	=	481,95 m ³
věž C	(57,00)*(13,50)	=	769,50 m ³
zastřešení A	(47,80)*(2,50)/2	=	59,75 m ³
zastřešení B	(35,70)*(2,50)/2	=	44,63 m ³
zastřešení C	(57,00)*(2,50)/2	=	71,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
2.PP	PP	136,00 m ³
1.PP	PP	1 260,00 m ³
1.NP	NP	8 086,80 m ³
2.NP	NP	8 965,80 m ³
3.NP	NP	7 735,20 m ³
zastřešení (4.NP)	Z	4 482,90 m ³
věž A	NP	645,30 m ³
věž B	NP	481,95 m ³
věž C	NP	769,50 m ³
zastřešení A	Z	59,75 m ³
zastřešení B	Z	44,63 m ³
zastřešení C	Z	71,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		32 739,08 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	N	2,70	100	1,54	4,16
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100	1,54	2,77
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky	A	2,34	100	1,00	2,34

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$2\,600\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,1500) = 2,34$

Součet upravených objemových podílů	103,69
Koeficient vybavení K ₄ :	1,0369

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	80,00	1,00	5,04	4,86	120	200	60,00	2,9160
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	20,00	1,00	1,26	1,22	50	200	25,00	0,3050
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,47	120	200	60,00	8,6820
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,33	120	200	60,00	3,7980
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,58	20	200	10,00	0,1580
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,94	70	150	46,67	1,3721
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,94	30	150	20,00	0,5880

5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	4,01	25	80	31,25	1,2531
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,89	25	80	31,25	0,2781
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,42	60	80	75,00	2,5650
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,42	16	80	20,00	0,6840
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	11,00	1,00	0,35	0,34	14	60	23,33	0,0793
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25,00	1,00	0,80	0,77	12	60	20,00	0,1540
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	14,00	1,00	0,45	0,43	10	60	16,67	0,0717
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,54	7	60	11,67	0,1797
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	90,00	1,00	2,79	2,69	14	50	28,00	0,7532
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,30	40	50	80,00	0,2400
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,70	120	200	60,00	1,6200
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,66	19	80	23,75	0,8693
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,71	10	80	12,50	0,2138
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,71	11	80	13,75	0,2351
13. Okna	S	5,90	40,00	1,00	2,36	2,28	19	80	23,75	0,5415
14. Povrchy podlah	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,91	60	80	75,00	1,4325
14. Povrchy podlah	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,27	30	80	37,50	0,4763
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,73	14	50	28,00	1,3244
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,59	20	50	40,00	2,2360
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	18	50	36,00	0,1044
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,18	25	50	50,00	1,5900
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,09	25	60	41,67	1,2876
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	20	50	40,00	0,1160
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,12	14	40	35,00	0,7420
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100,00	1,54	2,77	2,67	15	30	50,00	1,3350
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,15	14	60	23,33	0,9682
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,24	14	80	17,50	0,7420
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky		2,34	100,00	1,00	2,34	2,26	25	80	31,25	0,7062
Opotřebení:										40,6 %

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):	*	1,0369
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 522,37
Plná cena: 32 739,08 m ³ * 3 522,37 Kč/m ³	=	115 319 153,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 40,6 % /100)	*	0,594
	=	68 499 577,01 Kč

Kulturní památka dle § 24

Zámek - věcná hodnota	=	68 499 577,01 Kč
------------------------------	---	-------------------------

1.2 PŘEDZÁMČÍ

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	6,80*6,20	=	42,16
1.NP sever	6,80*6,20	=	42,16
	6,80*26,20	=	178,16
1.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

(výškou podlaží se rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

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

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

Obestavěný prostor

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

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	191,83 m ³
1.NP sever	NP	126,90 m ³

	NP	855,17 m ³
1.NPzápad	NP	2 342,96 m ³
2.NPsever	NP	170,33 m ³
	NP	684,13 m ³
2.NP západ	NP	2 566,00 m ³
3.NP sever	NP	169,06 m ³
zastřešení sever	Z	88,54 m ³
zastřešení sever	Z	301,09 m ³
zastřešení západ	Z	1 655,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		9 151,70 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	50
2. Svislé konstrukce	železobetonové vyzdívané, sádkokartonové příčky	S	50
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trémové polospalné,	S	80
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami ,trémové polospalné,	S	20
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená hladká ve dvou vrstvách	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda v průčelí ze speciálních glazovaných cihel s vyspárováním, zadní fasáda štuková,	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železné konstrukce s povrchem z měkkého dřeva nebo dlažbou	S	100
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	50
14. Povrchy podlah	teraco, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	50
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	čajová kuchyňka - varná deska, dřez	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kouty, vany	S	100
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	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,00	1,65
14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,00	1,65
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,39	120	200	60,00	3,8340
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	120	150	80,00	6,0880
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	16	150	10,67	0,8120
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,66	120	150	80,00	5,3280
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,66	16	150	10,67	0,1771
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	4,95	100	150	66,67	3,3002
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	1,24	16	150	10,67	0,1323
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74	26	70	37,14	1,0176
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	16	70	22,86	0,1394
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,20	16	80	20,00	1,4400
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	50	60	83,33	2,7082
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	16	50	32,00	1,0048
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,84	16	200	8,00	0,2272
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,85	16	80	20,00	0,7700
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98	50	80	62,50	3,7375
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	16	80	20,00	0,3340

14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	50	80	62,50	1,0438
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,97	16	50	32,00	1,5904
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,88	16	50	32,00	1,8816
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	16	50	32,00	0,0960
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	40	50	80,00	2,6800
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	40	60	66,67	2,1668
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	16	50	32,00	0,0960
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	16	40	40,00	0,8920
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,83	10	30	33,33	0,6099
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,36	10	50	20,00	0,8720
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,46	15	80	18,75	0,8363
Opotřebení:										43,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9450
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7646
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	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):	*	2,1500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 507,99
Plná cena: 9 151,70 m ³ * 3 507,99 Kč/m ³	=	32 104 072,08 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 43,8 % /100)	*	0,562
Předzámčí – věcná hodnota	=	18 042 488,51 Kč

1.3 HÁJENKA**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Základy	176,55 m ²	0,50 m	88,28
1.NP	176,55 m ²	3,30 m	582,62
2.NP	83,20 m ²	3,00 m	249,60
Součet	436,30 m²		920,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	920,50 / 436,30	= 2,11 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	436,30 / 3	= 145,43 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Základy	(176,55)*(0,50)	=	88,28 m ³
1.NP	(176,55)*(3,30)	=	582,62 m ³
2.NP	(10,40*6,40/2)*(3,00)	=	99,84 m ³

$$(13,00 \cdot 6,40 - (13,00 \cdot 2,40 / 2)) \cdot (3,00) = 202,80 \text{ m}^3$$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	88,28 m ³
1.NP	NP	582,62 m ³
2.NP	Z	99,84 m ³
	NP	202,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		973,54 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové s podhledem	P	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	nevyskytuje se	X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, PVC,	S	100
15. Vytápění	ústřední, kotel na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra	nevyskytuje se	S	100

Výpočet koeficientu K₄

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

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

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9654
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2953
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9186
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 259,21
Plná cena: 973,54 m ³ * 4 259,21 Kč/m ³	=	4 146 511,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 100 = 70,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
Hájěnka - věčná hodnota	=	1 243 953,39 Kč

1.4 HOSPODÁŘSKÝ OBJEKT

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	208,32	=	208,32
zastřešení	208,32/2	=	104,16

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	208,32 m ²	3,10 m	645,79
zastřešení	104,16 m ²	2,47 m	257,28
Součet	312,48 m²		903,07

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $903,07 / 312,48 = 2,89$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $312,48 / 2 = 156,24$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(208,32) * (3,10)$	=	645,79 m ³
zastřešení	$(208,32/2) * (2,47)$	=	257,28 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	645,79 m ³
zastřešení	Z	257,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		903,07 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 900mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	100
3. Stropy	nad 1.PP klenby, ostatní NP dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	nevyskytuje se	X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové, dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100

13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	nevyskytuje se	X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	nevyskytuje se	X	100
19. Vnitřní kanalizace	nevyskytuje se	X	100
20. Vnitřní plynovod	nevyskytuje se	X	100
21. Ohřev teplé vody	nevyskytuje se	X	100
22. Vybavení kuchyní	nevyskytuje se	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	nevyskytuje se	X	100
24. Výtahy	nevyskytuje se	X	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení, mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra	nevyskytuje se	X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,20
Koeficient vybavení K_4 :					0,9820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9622
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,0266
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9820

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 968,67
Plná cena: 903,07 m ³ * 3 968,67 Kč/m ³	=	3 583 986,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 150 = 53,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 53,3 \% / 100)$	*	0,467
Hospodářský objekt – věcná hodnota	=	1 673 721,84 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. 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	$5,35 \times 4,80 =$	25,68	2,80 m
zastřešení	$5,35 \times 4,80 / 2 =$	12,84	2,80 m
		38,52 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(5,35 \times 4,80) \times (2,80) =$	71,90
Z	zastřešení	$(5,35 \times 4,80 / 2) \times (2,80) =$	35,95
Obestavěný prostor - celkem:			107,85 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	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 pozink	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště	nevyskytuje se	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):		*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 295,85
Plná cena:	107,85 m ³ * 2 295,85 Kč/m ³	=	247 607,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$		*	0,500
Zahradní domek - věcná hodnota		=	123 803,71 Kč

2.2 PŘÍSLUŠENSTVÍ**Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb**

Hodnota staveb	Kč	71 417 252,24
Procento příslušenství, inženýrské stavby a venkovní úpravy	%	9,50
Věcná hodnota příslušenství	Kč	6 784 638,96

3.1 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 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 jsou v tomto ocenění rozděleny do tří skupin:

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



zdroj: objednatel

3.1.1 Pozemky zastavěná plocha a nádvoří, zahrada

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 01 - Prodej komerčního pozemku 12 142 m²

Lokalita: Slavkov u Brna, okres Vyškov

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

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka real.kanceláře	0,80
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší	1,10
poloha pozemku - je horší	0,95
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - lepší	1,10

www.sreality.cz

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
15 451 910	12 142	1 272,60	0,92	1 170,79

Název: 02 - Prodej komerčního pozemku 2 270 m²**Lokalita:** Vyškov, okres Vyškov

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

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - větší pozemek	1,15
poloha pozemku - lepší	1,10
dopravní dostupnost - horší	0,95
možnost zastavění poz. - lepší možnosti	1,10
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
499 400	2 270	220,00	1,11	244,20

Název: 03 - Prodej pozemku 13 000 m²**Lokalita:** Křižanovice, okres Vyškov

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemky o celkové ploše téměř 13.000 m². Jde o pozemky neupravené plochy, je to bývalá orná půda a louka s náletovými dřevinami.
Příjezd je možný po zpevněné komunikaci. V bezprostřední blízkosti objektu je železnice a nádraží (300m). Na pozemcích nejsou žádné budovy. Z inženýrských sítí je k dispozici připojení el. energie na stožárovou trafostanici E-on, téměř neomezený příkon (v minulosti zde byl připojen dřevozpracovatelský závod. Situováno na okraji obce Křižanovice u Bučovic, mezi Slavkovem u Brna a Bučovicemi.
Nabídka: aktuální

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - lepší	1,10
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	1,10
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
14 300 000	13 000	1 100,00	1,05	1 155,00

Název: 04 - Prodej pozemku 440 m²**Lokalita:** Vyškov - Dědice, okres Vyškov

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

pozemku jsou veškeré inženýrské sítě – elektřina, plyn, voda, veřejná kanalizace. Přístup je po asfaltové komunikaci. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N83962.

Nabídka: aktuální

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - horší	0,90
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	1,10
intenzita využití poz. - stejná komerční	1,00
vybavenost pozemku - lepší	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,98

www.sreality.cz



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
638 000	440	1 450,00	0,90	1 305,00

Název: 05 -Prodej komerčního pozemku 21 550 m²

Lokalita: Křižanovice, okres Vyškov

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji částečně oplocený areál pozemků 21.550 m² pozemků. Plocha o výměře 8.550 m² je rovná, zpevněná betonovými panely (léty odzkoušeno kamiony 40 tun). Dříve byl objekt užíván jako „pila“. Další přilehlá plocha o výměře 13.000 m² je nezpevněná plocha, louka s náletovými dřevinami. Tyto pozemky bezprostředně sousedí se stavebními pozemky, na kterých jsou již postaveny rodinné domy. Na pozemcích nejsou žádné budovy, pouze torzo staré budovy o ZP 400 m².

Z inženýrských sítí je k dispozici připojení el.energie na stožárovou trafostanici na pozemku, téměř neomezeným příkon. 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. Volná plocha vhodná ke skladování čehokoli, odstavná plocha, parkoviště pro auta, kamiony, zahradnictví, prodej čehokoli, mobilních domů, apod. Situováno u obce Křižanovice, mezi Slavkovem u Brna a Bučovicemi. Pro více informací volejte makléři.

Nabídka: aktuální

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - lepší	1,30
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	1,10
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lepší	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
28 000 000	21 550	1 299,30	1,12	1 455,22

Vygenerovaná průměrná jednotková cena

1 066,04 Kč/m²

zaokrouhleno

1 100,00 Kč/m²

3.1.2 Pozemky ostatní plocha - zeleň

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 01 - Prodej louky 1 514 m²

Lokalita: Rousínov - Kroužek, okres Vyškov

Popis: Vyškov, Rousínov-Kroužek, pozemek - louka 1514 m², požádáno o změnu ÚP pro bydlení. Krásná a klidná lokalita s výhledem a dobrou dostupností Brna. Předmětem nabídky je pozemek, který leží v okrajové části zastavěného území. Svažitý pozemek se severovýchodní orientací má uliční šířku přibližně 14,5 m a hloubku 110 m. Inženýrské sítě - elektřina, vodovod, kanalizace a plynovod jsou u pozemku. U naší společnosti je možné využít služeb odhadce a konzultace s poradcem, který zdarma

a nezávazně poradí v oblasti hypotečních úvěrů, stavebních spoření, podnikatelských úvěrů a všech forem pojištění.

Nabídka: aktuální

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - stejný	1,00
poloha pozemku - horší	0,85
dopravní dostupnost - horší	0,85
možnost zastavění poz. - horší	0,85
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - horší	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Zdroj:

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 890 000	1 514	1 248,35	0,40	499,34

Název: 02 - Pozemek 61 m²

Lokalita: Vyškov, okres Vyškov

Popis: Pozemek parc.č. 1520/269 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 61 m², součástí je stavba č.p. 196 rod.dům. Pozemek se nachází v jihovýchodní zastavěné části města Vyškov. Jedná se o pozemek pravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 61 m². Na travnatém pozemku se nachází část zděného řadového domu č. p. 196 (který není předmětem ocenění), keřové porosty a zpevněné plochy. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný a využívaný. K pozemku vede zpevněná cesta s chodníkem nacházející se na pozemku parc. č. 1520/566, který je ve vlastnictví města Vyškov.

Nabídka: aktuální

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - stejná	1,00
poloha pozemku - horší	0,85
dopravní dostupnost - horší	0,85
možnost zastavění poz. - stejné	0,85
intenzita využití poz. - stejná	0,95
vybavenost pozemku - horší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Zdroj:

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
34 000	61	557,38	0,45	250,82

Název: 03 - Prodej louky 1 945 m²

Lokalita: Ježkovice, okres Vyškov

Popis: Nově nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1344 m², jedná se o louku. Dále sousedící pozemek o výměře 601 m², jedná se o lesní pozemek. Oba pozemky se nachází na okraji obce Ježkovice. Pro více informací kontaktujte makléře.

Nabídka: aktuální

Koeficienty:



redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - stejná	1,00
poloha pozemku - horší	0,80
dopravní dostupnost - horší	0,85
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - horší	0,90
vybavenost pozemku - horší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Zdroj:

www.sreality.cz



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

299 000	1 945	153,73	0,47	72,25																
Název:	04 - Prodej pozemku 343 m²																			
Lokalita:	Antonína Zápotockého, Vyškov - Pazderna																			
Popis:	Nabízíme k prodeji soubor pozemků parc.č. 4963, parc. č. 1184/5 a parc.č. 1184/3 v katastrálním území Dědice u Vyškova. Pozemky se nacházejí ve slepé větvi ulice Antonína Zápotockého, město Vyškov, městská část Pazderna. Jedná se o zatravněné pozemky + část příjezdové nezpevněné komunikace, která navazuje na veřejně přístupnou komunikaci ve vlastnictví Města Vyškov. Na pozemcích se nachází nefunkční plynárenské zařízení - plynovod DN 100, DN 200 a DN 300. Pozemek p.č. 1184/3 je zasažen podzemním vedením NN, ochranným pásmem opti. kabelu a zároveň na jeho hranici vede zařízení VaK. Nabídka: aktuální																			
Koeficienty:	<table border="0"> <tr> <td>redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>velikost pozemku - stejná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>poloha pozemku - horší</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>dopravní dostupnost - horší</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>možnost zastavění poz. - stejná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>intenzita využití poz. - stejná</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>vybavenost pozemku - stejná</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>úvaha zpracovatele ocenění -</td> <td>0,90</td> </tr> </table>				redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90	velikost pozemku - stejná	1,00	poloha pozemku - horší	0,85	dopravní dostupnost - horší	0,85	možnost zastavění poz. - stejná	1,00	intenzita využití poz. - stejná	0,85	vybavenost pozemku - stejná	0,85	úvaha zpracovatele ocenění -	0,90
redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90																			
velikost pozemku - stejná	1,00																			
poloha pozemku - horší	0,85																			
dopravní dostupnost - horší	0,85																			
možnost zastavění poz. - stejná	1,00																			
intenzita využití poz. - stejná	0,85																			
vybavenost pozemku - stejná	0,85																			
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90																			
			 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>																	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.																
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]																
377 300	343	1 100,00	0,42	462,00																
Název:	05 - Prodej louky 4 044 m²																			
Lokalita:	Račice-Pístovice - Račice, okres Vyškov																			
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek o výměře 4044 m ² v obci Račice-Pístovice, v katastrálním území Račice, okres Vyškov. Pozemek se nachází v okrajové, klidné části obce Račice, na hranici místní komunikace. V současné době není pozemek v územním plánu veden jako stavební. Pozemek je mírně svažité, orientovaný severovýchodně. Jeho uliční šíře je 14 metrů, v zadní části dosahuje šíře téměř 20 metrů. Celková délka je asi 230 metrů. V současnosti je pozemek využíván zemědělsky. Je vhodný jako investice. Na pozemku je možné např. chovat ovce, vysadit ovocné stromy popř. pokračovat v zemědělské výrobě. K zadní části pozemku je vedena samostatná příjezdová cesta z obce Račice, kterou však v současné době není možné využívat. Ohledně možnosti využívání této cesty majiteli přilehlých parcel je vedeno majetkoprávní řízení. Uvedená prodejní cena je konečná, včetně všech poplatků a právních služeb. Více informací u makléře. Nabídka: aktuální																			
Koeficienty:	<table border="0"> <tr> <td>redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>velikost pozemku - stejná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>poloha pozemku - stejná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>dopravní dostupnost - stejná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>možnost zastavění poz. - stejná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>intenzita využití poz. - stejná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>vybavenost pozemku - stejná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>úvaha zpracovatele ocenění -</td> <td>1,00</td> </tr> </table>				redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90	velikost pozemku - stejná	1,00	poloha pozemku - stejná	1,00	dopravní dostupnost - stejná	1,00	možnost zastavění poz. - stejná	1,00	intenzita využití poz. - stejná	1,00	vybavenost pozemku - stejná	1,00	úvaha zpracovatele ocenění -	1,00
redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90																			
velikost pozemku - stejná	1,00																			
poloha pozemku - stejná	1,00																			
dopravní dostupnost - stejná	1,00																			
možnost zastavění poz. - stejná	1,00																			
intenzita využití poz. - stejná	1,00																			
vybavenost pozemku - stejná	1,00																			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00																			
			 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>																	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.																
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]																
1 060 500	4 044	262,24	0,90	236,02																
Vygenerovaná průměrná jednotková cena				304,09 Kč/m²																
zaokrouhleno				300,00 Kč/m²																

3.1.3 Pozemky 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.

Ocenění :

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.1	2 574	1 100,00	2 831 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.2	509	1 100,00	559 900
zastavěná plocha a nádvoří	st.3	186	1 100,00	204 600
zastavěná plocha a nádvoří	st.4	234	1 100,00	257 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.190/1	1 512	1 100,00	1 663 200
zastavěná plocha a nádvoří	st.190/3	1 457	1 100,00	1 602 700
zastavěná plocha a nádvoří	st.191	169	1 100,00	185 900
zastavěná plocha a nádvoří	st. 290	472	1 100,00	519 200
ostatní plocha - jiná plocha	64/3	4 235	1 100,00	4 658 500
zahrada	70	1 732	1 100,00	1 905 200
zahrada	71	521	1 100,00	573 100
ostatní plocha - ostatní komunikace	72/4	282	700,00	197 400
ostatní plocha - jiná plocha	72/2	2 152	300,00	645 600
ostatní plocha - zeleň	72/3	10 053	300,00	3 015 900
ostatní plocha - zeleň	72/1	22 894	300,00	6 868 200
ostatní plocha - jiná plocha	64/2	3 829	1 100,00	4 211 900
Celková výměra pozemků		52 811		29 900 100

REKAPITULACE – VĚCNÁ HODNOTA – STAVBY, POZEMKY

Věcná hodnota

Zámek	68 499 577,00 Kč
Předzámčí	18 042 488,51 Kč
Hájenka	1 243 953,40 Kč
Hospodářský objekt	1 673 721,80 Kč
Objekty celkem	89 459 740,71 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb	
Zahradní domek	123 803,70 Kč
Příslušenství	6 784 639,00 Kč
Ostatní stavby celkem	6 908 442,70 Kč
Věcná hodnota staveb	96 368 183,41 Kč
Pozemky	29 900 100,00 Kč
Věcná hodnota celkem:	126 268 283,41 Kč
Zaokrouhleně	126 000 000,00 Kč

2. OCENĚNÍ METODOU VÝNOSOVOU

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

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

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

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

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

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

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

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

resp. pro setinnou úrokovou míru

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

Konstantní zisk po určité době, bez prodeje na konci

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

Výnosová hodnota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

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

Pojištění stavby

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

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

Opravy a údržba

Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO ap.). Zpravidla používáme náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, údržba je zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné, které

podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpočtu opotřebení). Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných **budoucích** čistých výnosů), takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu; u velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.

Správa nemovité věci

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

Je nutno například provádět:

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

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

- jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady); u nemovitých věcí 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 velikou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobné – obdobně opotřebené – nemovité věci nebo celkovou opravou, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírá.

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

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

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

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

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

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

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

Zdroj: BRADÁČ, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 8. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2009

Dále 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. 16 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Tato vyhláškova kapitalizační míra v sobě zahrnuje i rizika spojená s typem objektu.

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	-	-	Ostatní nemovitě věci neuvedené	8	
16	-	-	Majetková práva	12	

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

- není zde rizikovost pronajmutelnosti,
- jedná o nemovitost postavenou v příjemném prostředí s vysokým standardem vybavení,
- požádáno o vydání stavebního povolení na další *rekonstrukce a modernizace* zámku a celého areálu,
- výchozí místo pro turistiku/ cykloturistiku,
- nemovitost se nachází na kopci je viditelná ze všech světových stran.nad obcí Račice – Pístovice, v malebném prostředí mezi Dražanskou vrchovinou a Moravským krasem.

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

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

Dále byla objednatel posudku předložena Ekonomika celého areálu. Zámek je v provozu od letošního roku, a to od 12.06.2020. Objekt Předzámčí je od objektu Zámku oddělen dvěma na sebe navazujícími nádvořími a je v provozu již od roku 2017.

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



zdroj: objednatel

Doplňkové služby – grilování na zámeckém nádvoří – zapůjčení grilu, občerstvení na nádvoří , úschovna kol je zdarma. Magnetem pro návštěvníky ubytovacího zařízení dojistě bude prohlídka zámku. Po dobu letních prázdnin od 4. července do 30. září je na zámku připraven malý prohlídkový okruh pro veřejnost. *Vzhledem k tomu, že v zámku se od roku 1938 postupně vystřídali jako uživatelé Generální štáb Československé armády, 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 dekádách, tedy jak to vypadá v tradičních prostorách historické kulturní památky, když se na nich podepíší netradiční způsoby jejího využití ve 20. a 21. století.*



zdroj: objednatel

Elektronická verze

Ubytování v Předzámčí je zabezpečeno kapacitou 35 osob.



zdroj: objednatel

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

Apartmán se dvěma pokoji a kuchyňským koutem poslouží až čtyřem hostům. Pro skupinky pak nabízíme 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 z nabídky ubytovacích kapacit je rozdělena podle výše a druhu očekávané poptávky na míru využití ubytovacích kapacit a tomu příslušnou jednotkovou cenu mimo sezónu (předpokládaná obsazenost 45%) a v hlavní sezóně (předpokládaná obsazenost 95% - 100%).

1. Výnosy z ubytování na Zámku:

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

DOČASNÁ UBYTOVNA ZÁMEK RAČICE				
MÍSTNOST	DOUBLE BED (180x210 cm) [ks]	SINGLE BED (90 x 210 cm) [ks]	MAX. POČER OSOB	Cena/noc
303	1	2	4	1 250 Kč
304	1	1	3	1 250 Kč
305	1	1	3	1 250 Kč
310	1	2	4	1 250 Kč
311	1	2	4	1 250 Kč
321	1	3	5	1 300 Kč
322		2	2	1 000 Kč
323	1	1	3	1 250 Kč
326	1	2	4	1 250 Kč
328	1	2	4	1 250 Kč
330	1	2	4	1 250 Kč
331	1	2	4	1 250 Kč
333	1	2	4	1 250 Kč
334	1	2	4	1 250 Kč
336	1	1	3	1 250 Kč
337	1	2	4	1 250 Kč
204	1	2	4	1 250 Kč
205	1	1	3	1 250 Kč
206	0	2	2	1 000 Kč
CELKEM	17	34	68	23 300 Kč

Počet dní, pro které platí jedna ze 2 hladin průměrné míry využití kapacit a jednotkové ceny, byly stanoveny vstupy do reálného počtu. Mimosezóna 8 měsíců, což se rovná 240 dní a sezóna, která trvá 4 měsíce v létě v období červen až září, což se rovná 124 dní.

2. Výnosy z ubytování Předzámčí:

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

DOČASNÁ UBYTOVNA ZÁMEK RAČICE				
Apartment/pokoj	DOUBLE BED (180x210 cm) [ks]	SINGLE BED (90 x 210 cm) [ks]	MAX. POČER OSOB	Cena/noc
A1			8	2 450 Kč
A2			4	1 725 Kč
A3			8	2 450 Kč
P1			2	1 200 Kč
P2			2	1 200 Kč
P3			2	1 200 Kč
B1			4	1 150 Kč
B2			2	800 Kč

B3			3	800 Kč
CELKEM	0	0	35	12 975 Kč

Počet dní, pro které platí jedna ze 2 hladin průměrné míry využití kapacit – obsazenosti 80% a 45%, byly stanoveny vstupy do reálného počtu. Mimosezóna 8 měsíců což se rovná 240 dní (obsazenost 45%) a sezóna, která trvá 4 měsíce v létě v období červen až září, což se rovná 124 dní (obsazenost 80%).

Ocenění v sezóně v období červen až září – 4 měsíce v roce :

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů v období červen až září

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

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	
Reprodukční cena	RC	Kč	123 049 651
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	5 873 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	4 698 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	9 592
Pojištění		Kč/rok	28 032
Opravy a údržba		Kč/rok	25 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	103 540
Ostatní náklady		Kč/rok	122 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	288 164
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	4 410 236
Míra kapitalizace		%	6,75
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	65 336 830

Ocenění v sezóně v období říjen až květen – 8 měsíců v roce :**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	[Kč/měsíc]	[Kč/8. měsíců]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Zámek	466 000	5 592 000	6,50
2.	Obytné prostory	Předzámčí	259 500	3 114 000	6,50
				8 706 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	
Reprodukční cena	RC	Kč	123 049 651
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	8 706 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	45 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 917 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	19 185
Pojištění		Kč/rok	56 066
Opravy a údržba		Kč/rok	25 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	78 976
Ostatní náklady		Kč/rok	122 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	301 227
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	3 616 473
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	55 638 046

Ocenění v sezóně v období červen až září – 4 měsíce v roce	65 336 830
Ocenění v sezóně v období říjen až květen – 8 měsíců v roce	55 638 046
Celkem za rok	120 974 876
zaokrouhlo	121 000 000, Kč

3. OCENĚNÍ METODOU POROVNÁVACÍ

Porovnávací ocenění

Ocenění nemovitých věcí má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny.

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými majetky a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými majetky shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích majetcích musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

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

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, je porovnávací způsob ocenění takový, *ktejž 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 inzerce a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem 0,90 až 0,60 (\pm). Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a 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.

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

Výtah z *Makroekonomické predikce České republiky, duben 2020*

oddíl 3.2 Ceny

Meziroční růst spotřebitelských cen v únoru 2020 činil 3,7% [proti 3,0%]. K chybě predikce přispěl nečekaně rychlý růst cen v oddíle potravin a nealkoholické nápoje o 5,5 % s příspěvkem k meziroční inflaci 1,0 p. b. Společně s oddílem bydlení, jehož příspěvek dosáhl 1,1 p. b., tvořily tedy jen tyto dva oddíly spotřebního koše více než polovinu meziroční inflace. Na inflaci se podílely pře vážné tržní faktory, jelikož administrativní opatření přispěla pouze 0,6 p. b. Příspěvek změn daňových úprav byl nulový, neboť se vykompenzoval dopad snížení daně z přidané hodnoty na teplo (-0,1 p. b.) a dopad zvýšení spotřební daně na lihoviny (0,1 p. b.). Příspěvek regulovaných cen byl většinou dán cenou elektřiny (0,4 p. b.).

Prvním významným faktorem ovlivňujícím změnu predikce inflace je shora uvedená chyba minulé predikce, která by sama o sobě byla důvodem pro podstatné zvýšení průměrné míry inflace v letošním roce. Ve východiscích makroekonomické predikce určujících cenový vývoj došlo ke změně názoru na budoucí měnové kurzy, která ovlivňuje predikci inflace také směrem nahoru. Mimořádně velká změna nastala v předpokládané ceně ropy (viz kapitolu 1.2), která by v roce 2020 měla klesnout o více než dvě pětiny. Domníváme se přitom, že efekt chyby minulé predikce spolu se slabším kurzem České koruny převažuje nad dopady nižší ceny ropy.

Jestliže vliv pandemie koronaviru, resp. opatření, jež mají šíření nákazy zabránit, na ekonomický růst je jednoznačně negativní, v případě inflace je efekt nejednoznačný. Dochází totiž jak k omezení agregátní nabídky s proinflatními efekty, tak k omezení agregátní poptávky, které se projeví protiinflatně.

V roce 2020 bude vývoj spotřebitelských cen ovlivněn několika změnami nepřímých daní (viz též kapitolu 1.5). Ve spotřebitelských cenách se již projevilo výše popsané přeřazení tepla do druhé snížené sazby daně z přidané hodnoty (účinnost 1.1. 2020) a zvýšení spotřební daně z lihu (účinnost 1.1. 2020). V 1. pololetí 2020 se ve spotřebitelských cenách ještě odrazí zvýšení spotřební daně z tabákových výrobků (účinnost 1.1.2020) a přeřazení vybraných služeb a komodit do druhé snížené sazby daně z přidané hodnoty v souvislosti s plánem rozšířením elektronické evidence tržeb (účinnost 1. 5. 2020).

Technický dopad všech změn nepřímých daní do průměrné míry inflace by měl v úhru dosáhnout 0,2 p. b. Předpokládáme však, že skutečný dopad bude s ohledem na nepružnost cen směrem dolů činit 0,4 p. b. (snížení sazby daně z přidané hodnoty se plně nepromítne do koncových cen pro spotřebitele). Růst regulovaných cen by měl v roce 2020 zpomalit. Očekáváme, že příspěvek administrativních opatření k průměrné míře inflace dosáhne 0,7 p. b. [proti 0,6 p. b.]. Letos by tedy inflace měla být určena především tržními faktory.

Počítáme s intenzivním proinflatním působením mimořádně silného růstu jednotkových nákladů práce a také s proinflatními efekty plynoucími z oslabení české koruny. Opačně by měly působit výdaje domácností na spotřebu. Široce pojatý činitel poptávkové inflace v podobě produkční mezery ukazuje na výrazné tlaky na pokles cen (viz kapitolu 2.1). Zásadním protiinflatním faktorem je také pokles ceny ropy.

Meziroční inflace by se měla v 1. pololetí 2020 pohybovat nad horní hranicí tolerančního pásma inflačního cíle, zejména ve 2. pololetí by měla být patrná desinflace. Průměrná míra inflace v roce 2020 by měla dosáhnout 3,2 % [proti 2,8 %], riziko ve směru vyšší inflace spatřujeme v cenách potravin, rizikem ve směru nižší inflace je cena zemního plynu (viz kapitolu 1.2).

V roce 2021 by měly chybět podstatnější proinflatní faktory. Na snížení inflace by měly tlačit pokles jednotkových nákladů práce a přetrvávající záporná produkční mezera. Vývoj spotřeby domácností, měnového kurzu ani ceny ropy by inflaci v roce 2021 neměl zásadněji ovlivňovat.

Růst regulovaných cen by v roce 2021 měl dále zpomalit, v rámci nepřímých daní počítáme s dalším, byť ne tak velkým, zvýšením spotřební daně z cigaret. V souladu s výše uvedeným očekáváme, že průměrná míra inflace v roce 2021 zpomalí na 1,6 % [proti 2,2 %].

Ve 4. čtvrtletí 2019 se deflátor HDP zvýšil o 3,5 % [v souladu s odhadem], a to při růstu deflátoru hrubých domácích výdajů o 3,2 % [proti 3,1 %] a zlepšení směnných relací o 0,7 % [proti 0,9 %]. Vývoj deflátoru hrubých domácích výdajů odrážel růst deflátoru spotřeby sektoru vládních institucí, domácností i tvorby hrubého kapitálu.

V roce 2020 by se měl deflátor HDP zvýšit o 3,7 % [proti 2,6%], v roce 2021 by se jeho růst mohl zpomalit na 1,4 % (proti 2,1 %). Na růst cenové hladiny v roce 2020 protichůdně působí poptávkové i jednorázové nabídkové šoky, které se vzájemně do značné míry kompenzují.

V příštím roce by měla většina faktorů působit protiinflatně. Očekávané změny v dynamice deflátoru HDP vyplývají ze snížení kladného příspěvku směnných relací v roce 2021 a z vývoje deflátoru hrubých domácích výdajů. V jeho rámci ke zpomalení v příštím roce nejvíce přispěje deflátor spotřeby domácností, v menší míře ale i deflátor spotřeby sektoru vládních institucí a tvorby hrubého kapitálu (viz graf 3.2.4).

Na očekávaný vývoj cen vývozu i dovozu bude mít v roce 2020 vliv zejména silný propad ceny ropy, v roce 2021 potom obnovené posilování měnového kurzu. Ve výsledku by se proto směnné relace mohly v roce 2020 zlepšit o 0,8 % (proti 0,3 %) a v roce 2021 o 0,1 % (proti 0,3 %).

Graf 3.2.1: Spotřebitelské ceny

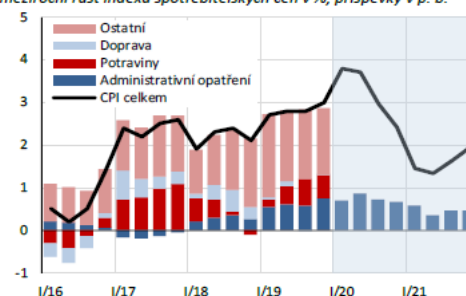
meziroční růst v %



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

Graf 3.2.2: Spotřebitelské ceny v hlavních oddílech

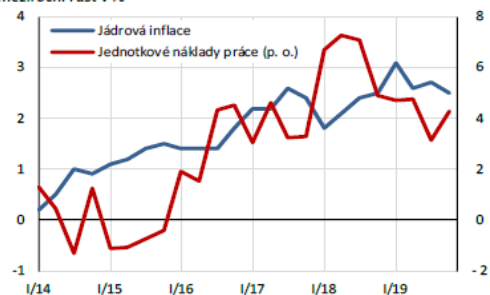
meziroční růst indexu spotřebitelských cen v %, příspěvky v p. b.



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.3: Jádřová inflace a jednotkové náklady práce

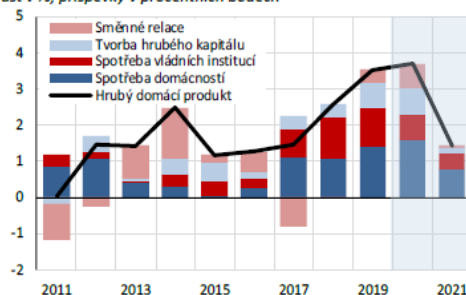
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ. Výpočty MF ČR.

Graf 3.2.4: Deflátor hrubého domácího produktu

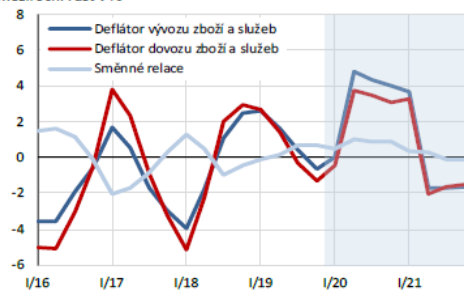
růst v %, příspěvky v procentních bodech



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.5: Směnné relace

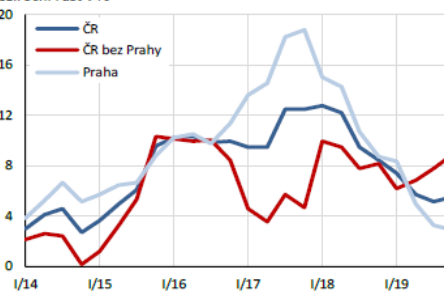
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.6: Nabídkové ceny bytů

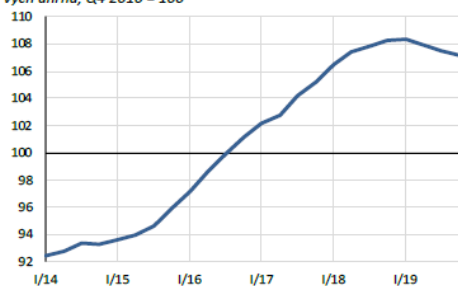
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ.

Graf 3.2.7: Ceny bytů v relaci k průměrné mzdě

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



Zdroj: ČSÚ. Výpočty MF ČR.

Tabulka 3.2.1: Ceny – roční

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
								Predikce	Predikce	Výhled	Výhled
Index spotřebitelských cen											
Úroveň	<i>průměr 2015=100</i>	99,7	100,0	100,7	103,1	105,3	108,3	111,8	113,6	115,9	118,2
Průměrná míra inflace	%	0,4	0,3	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2	1,6	2,0	2,0
Z toho: Administrativní opatření	<i>p. b.</i>	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,3	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5
Tržní růst	<i>p. b.</i>	0,8	0,1	0,5	2,6	1,8	2,2	2,5	1,1	1,5	1,5
Úroveň v prosinci	<i>průměr 2015=100</i>	99,5	99,5	101,5	103,9	106,0	109,4	111,9	114,2	116,4	118,7
Meziroční inflace v prosinci	%	0,1	0,1	2,0	2,4	2,0	3,2	2,3	2,0	2,0	2,0
Harmonizovaný index spotřebitelských cen											
Úroveň	<i>průměr 2015=100</i>	99,8	100,0	100,7	103,1	105,1	107,8	111,3	112,9	115,1	117,2
Průměrná míra inflace	%	0,4	0,3	0,6	2,4	2,0	2,6	3,2	1,5	1,9	1,9

Tabulka 3.2.2: Ceny – čtvrtletní

		2019				2020				
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
						Odhad	Predikce	Predikce	Predikce	
Spotřebitelské ceny (<i>průměr čtvrtletí</i>)	<i>průměr 2015=100</i>	107,3	108,1	108,8	109,2	111,4	112,1	112,0	111,8	
	<i>růst v %</i>	2,7	2,8	2,8	3,0	3,8	3,7	3,0	2,4	
Z toho příspěvek:										
Administrativních opatření	<i>p. b.</i>	0,5	0,6	0,6	0,7	0,7	0,9	0,7	0,7	
Tržního růstu	<i>p. b.</i>	2,2	2,2	2,2	2,3	3,1	2,8	2,2	1,8	
Harmonizovaný index spotřebitelských cen	<i>průměr 2015=100</i>	106,8	107,6	108,3	108,6	110,8	111,5	111,5	111,2	
	<i>růst v %</i>	2,3	2,4	2,6	3,0	3,8	3,6	2,9	2,4	

zdroj: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-duben-2020-38089>

Porovnání obdobných nemovitostí nabízených na realitních serverech.

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

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

Oceňovaná nemovitá věc



Zdroj: objednatel, www.youtube.com

Popis je uveden jinde.

Užitná plocha:	6 022,78 m ²
Obestavěný prostor:	34 615,69 m ³
Zastavěná plocha:	1 945,36 m ²
Plocha pozemku:	55 421,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zámek u Karlových Varů
Lokalita:	Karlovy Vary
Popis:	<i>Zámek v kraji Karlovy Vary byl postaven v 16. století v barokním slohu, v polovině 19 století byl přestavěn v novorenesančním stylu. Po válce zámek patřil státu, nyní je prodán do soukromého sektoru. Celková podlahová plocha činí 5880m², pozemky okolo zámku měří 11,8 hektaru. V roce 2000 byl zámek částečně rekonstruován, má novou střechu a část fasády. Je připojen k vodovodu, kanalizaci a elektřině.</i>
Pozemek:	118 000,00 m ²
Užitná plocha:	5 880,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - přibližně stejné	1,00
K3 Poloha - lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,05
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Zdroj:
<http://www.praga1.com>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
81 000 000	5 880,00	13 776	1,09	15 016

Název: Zámek s parkem

Lokalita: Jižní Čechy

Popis: Zámek je trojkřídlá třípatrová barokní budova v rozsáhlém udržovaném parku. Byl postaven na místě bývalé tvrze v roce 1710. Konečnou podobu dostal zámek v letech 1902 – 1904 za majitele následníka rakouského trůnu, arcivévody Františka Ferdinanda d'Este. Po První světové válce přešel zámek do vlastnictví státu.. Naposledy byl užíván jako rekreační zařízení odborů, nyní čeká na nové využití

Pozemek: 100 000,00 m²

Užitná plocha: 4 890,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - přibližně stejný	1,00
K3 Poloha - horší	0,98
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:
<http://www.praga1.com>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
49 977 000	4 890,00	10 220	0,84	8 585

Název: Prodej, Historické objekty, 2696m² - Hnojice

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

Pozemek: 8 749,00 m²

Užitná plocha: 7 875,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku - lepší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



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

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

Název: Zámek Ořechov

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

Užitná plocha: 4 530,00 m²

Použité koeficienty:

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



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

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

Název: Prodej památky 3 663 m², pozemek 6 297 m²

Lokalita: Hradní, Boskovic

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

Pozemek: 6 297,00 m²

Užitná plocha: 3 663,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj:
www.sreality.cz

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

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

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	11 857 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	6 022,78 m ²
Vygenerovaná porovnávací hodnota	71 412 103 Kč
Zaokrouhлено	71 500 000,00 Kč

REKONCILIACE OBVYKLÉ CENY (HODNOTY) MAJETKU

Výsledné ceny	
Věcná hodnota, vč. příslušenství, bez pozemku	96 368 183,41 Kč
Hodnota pozemku	29 900 100,00 Kč
Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem	126 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota	121 000 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	71 500 000,00 Kč
Rekonceiliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	121 000 000,00 Kč

PROHLAŠUJEME, ŽE :

- i) tento posudek (Valuation Report) je zpracován nezávislým odborníkem,
- ii) v tomto posudku je uvedeno datum prohlídky (místního šetření, kontroly) majetku (27.04.2020),
- iii) tento posudek poskytuje všechny relevantní podrobnosti, týkající se vlastností zájmového hmotného majetku (aktiv), rozhodných pro účely ocenění,
- iv) tento posudek je datován (je uvedeno datum místního šetření (27.04.2020), datum ocenění (27.04.2020) a datum vyhotovení posudku (15.07.2020)) a je tak stanoveno datum účinnosti ocenění každého (jednotlivého) majetku (27.04.2020), což nesmí být více než 1 rok před datem zveřejnění prospektu za předpokladu, že emitent potvrzuje v prospektu, že od data ocenění nedošlo k žádným podstatným (věcným) změnám,
- v) tento 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),
- vi) tento posudek obsahuje vysvětlení rozdílů mezi hodnotou ocenění a ekvivalentní hodnotou obsaženou v poslední zveřejněné individuální roční účetní závěrce nebo v konsolidované účetní závěrce emitenta, pokud to nastane, a to tak, že rozdíl mezi účetní hodnotou a obvyklou cenou (hodnotou) uvedenou v posudku spočívá v tom, že účetní hodnota hmotného majetku (aktiva) je původní pořizovací cena snižovaná o celkové akumulaci odpisy spojené s tímto aktivem, zvýšená o technické zhodnocení, zatímco hodnota uvedená v posudku je založena na stávajících a očekávaných výnosech plynoucích z aktiva a také na analýze nabídky a poptávky na daném segmentu trhu a celkově tak tvoří obecně vnímanou hodnotu tohoto daného aktiva.

Odbornou rekonceiliací jsme dospěli k tomu, že námi byla upřednostněna výnosová metoda, která při vši opatrnosti plně odráží reálný záměr vlastníka (investora).

F. REKAPITULACE, ZÁVĚR

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

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

Znalecký posudek bude sloužit k zajištění financování projektu u vybraného finančního ústavu.

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

Ocenění majetku bylo provedeno k datu místního šetření, tj. dne 27.04.2020 (na současný stav).

Ocenění je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, v platném znění, pomocně dle vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb. a vyhl.č.188/2019 Sb., dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dle Znaleckých standardů AZO POSN Morava a Oceňovacích standardů ČKOM, dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Obvyklá cena (hodnota) hmotného nemovitého majetku společnosti je námi určena/ stanovena ve výši :

121 000 000,00 Kč

slovy: **jednostodvacetjednamilionů Kč**

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

Vyjádření ve smyslu GDPR :

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

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

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo 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, nebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, nebo 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, nebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, nebo 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 znalce, odhadce, nebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, nebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo 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., 2020

V Brně, 15.07.2020

Vydavatel : ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.
znalecký ústav
nám. 28.října 3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051

Vypracovali : Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník ústavu

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje : Ing. Jaroslav Hába, MBA
znalec odpovědný za činnost ústavu

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsaným 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 čj.M-166/2004.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. ZU 5787-074/2020 seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckým ústavem.

Přílohy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2020 10:55:03

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno		05711576	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
St. 1	2574	zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 1, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1			
St. 2	509	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2			
St. 3	186	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Račice, č.p. 83, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3			
St. 4	234	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, les.hosp Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4			
St. 190/1	1512	zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1			
St. 190/3	1457	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr nemovitá kulturní památka
St. 191	169	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 191			
St. 290	472	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290			
64/2	3829	ostatní plocha	zelen
64/3	4235	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
70	1732	zahrada	zemědělský půdní fond
71	521	zahrada	zemědělský půdní fond
72/1	22894	ostatní plocha	zelen památkově chráněné území
72/2	2152	ostatní plocha	zelen památkově chráněné území
72/3	10053	ostatní plocha	zelen
72/4	2892	ostatní plocha	ostatní komunikace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2020 10:55:03

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

Parcela: 72/1

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

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

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2020 10:55:03

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Typ vztahu

Povinnost k

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

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

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

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu**

OO-7/2018-712

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

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

V-3874/2017-712

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

RČ/IČO: 05711576

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

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

70

52651

1732

71

52651

521

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2020 10:55:03

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

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

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

Vyhotoveno: 06.05.2020 11:07:01

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: