

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **ev.č. 6257-054/2023**

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č.st. 1, parc.č.st. 2, parc.č.st. 3, parc.č.st. 4, parc.č.st. 190/1, parc.č.st. 190/2, parc.č.st. 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

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

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

**Zvláštní požadavky :** -ve znaleckém posudku nebude uvedena cena zjištěná dle předpisu, ve smyslu §1c odst.2 vyhl.č.377/2022 Sb.  
-ceny budou uvedeny bez DPH

**Datum místního šetření :** 22.06.2023, 04.07.2023 a 22.07.2023

**Datum, ke kterému je ocenění provedeno :** 04.07.2023

**Použitý oceňovací předpis :** Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; současně je pomocně použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

**Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :**

Mgr. Dana Sojková,  
technický pracovník kanceláře

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

**Posudek obsahuje :** 128 stran, vč. strany titulní a příloh

**Počet vyhotovení, číslo :** dvě/ elektronická kopie

**V Brně, dne :** 24.07.2023

# OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

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

Omezující výhrady:

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

**OBSAH POSUDKU**

- A. ZADÁNÍ
- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
  - A.2 Účel znaleckého posudku
  - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
  - A.4 Prohlídka a zaměření
  - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
  - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
  - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
  - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
  - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
  - C.3.1 Základní informace
  - C.3.2 Informace o oblasti
  - C.3.3 Informace o obci a o majetku
  - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
  - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
  - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
  - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
  - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
  - C.3.9 Popis zájmového majetku
  - C.3.10 Pozemky
  - C.3.11 Rozbor tržního prostředí
- D. POSUDEK – METODICKÁ ČÁST
- D.1 Popis postupu při analýze dat
  - D.2 Ocenění Přístupem nákladovým
  - D.3 Ocenění Přístupem výnosovým
  - D.4 Ocenění Přístupem porovnávacím
- E. DÍLČÍ POSUDEK - ZÁMEK
- E.1 Přístup nákladový - Ocenění objektu zámku
  - E.2 Pozemky – ocenění k nákladové metodě Zámku
- F. DÍLČÍ POSUDEK - PŘEDZÁMČÍ
- F.1 Přístup nákladový – Ocenění objektu Předzámčí
  - F.2 Součásti a příslušenství, Předzámčí
  - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. DÍLČÍ POSUDEK - PODZÁMČÍ
- G.1 Přístup nákladový - Ocenění objektu Podzámčí
  - Zahradní domek
  - Venkovní bazén
  - G.2 Součásti a příslušenství, Podzámčí
  - G.3 Výsledky analýzy dat
- H. DÍLČÍ POSUDEK – ZVONICE (BAŠTA)
- H.1 Ocenění objektu Zvonice (bašta)
  - H.2 Zvonice (bašta) a Sklepení
  - H.3 Výsledky analýzy dat – objekt Zvonice (bašta)
  - H.4 Výsledky analýzy dat – souhrn nákladového ocenění
- I. DÍLČÍ POSUDEK – PŘEDZÁMČÍ, PODZÁMČÍ
- I.1 Přístup výnosový – Ocenění objektu Předzámčí
  - I.2 Výsledky analýzy dat
  - I.3 Přístup výnosový – Ocenění objektu Podzámčí
  - I.4 Výsledky analýzy dat
- J. DÍLČÍ POSUDEK – Ocenění objektu Zámek Račice
- J.1 Přístup porovnávací – Ocenění objektu Zámek Račice
  - J.2 Popis postupu při analýze dat
  - J.3 Výsledky analýzy dat
- K. REKONCILIACE OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU
- L. ODŮVODNĚNÍ
- L.1 Interpretace výsledků analýzy
  - L.2 Kontrola postupu
- M. ZÁVĚR
- M.1 Citace zadané odborné otázky
  - M.2 Odpověď na otázku

M.3	Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
M.4	Seznam příloh
M.5	Přezkum znaleckého posudku
M.6	Konzultant a důvod jeho přibrání
M.7	Odměna nebo náhrada nákladů

N. ZNALECKÁ DOLOŽKA

O. PŘÍLOHY

Elektronická kopie



# A. ZADÁNÍ

## A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č.st. 1, parc.č.st. 2, parc.č.st. 3, parc.č.st. 4, parc.č.st. 190/1, parc.č.st. 190/2, parc.č.st. 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

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

**Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 04.07.2022 (na současný stav).**

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

### Zvláštní požadavky objednatele

- ve znaleckém posudku nebude uvedena cena zjištěná dle předpisu, ve smyslu §1c odst.2 vyhl.č.377/2022 Sb.
- ceny budou uvedeny bez DPH

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

**A. Zámek a nádvoří,**

**B. Předzámčí** (bývalá Konírna),

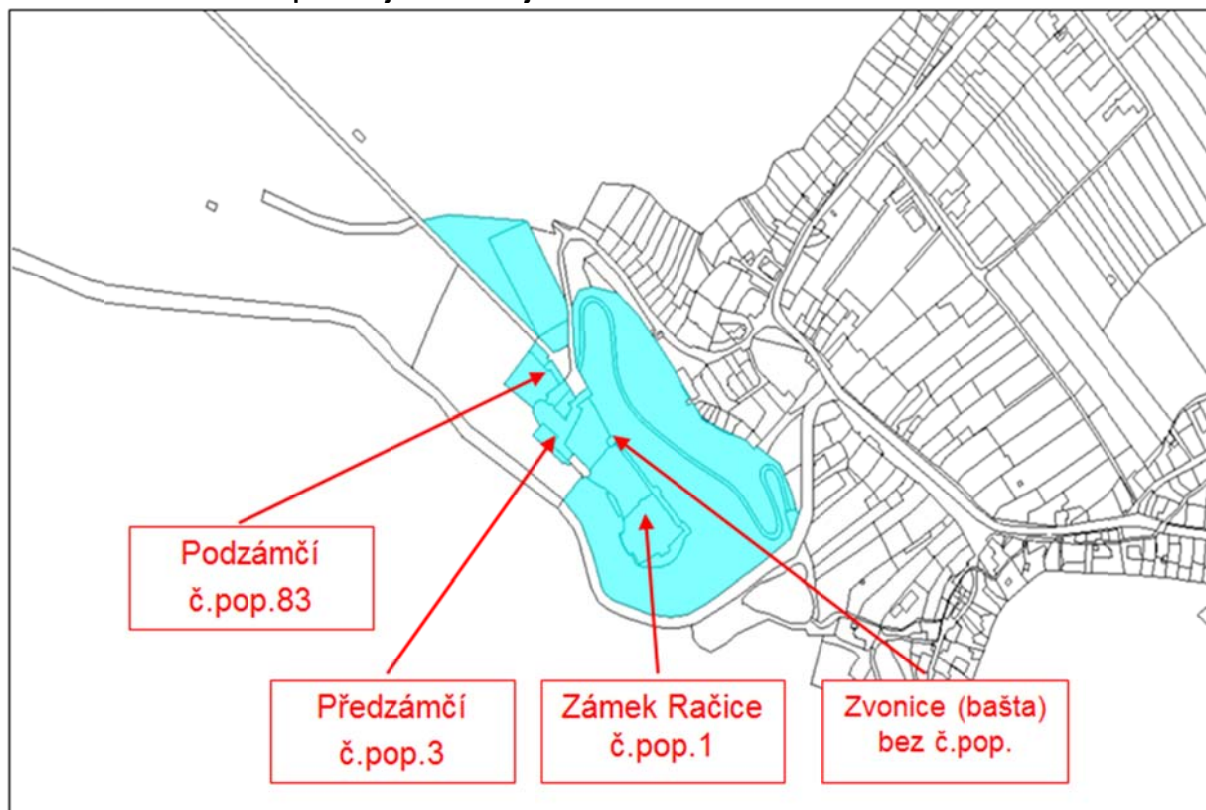
**C. Podzámčí** (bývalá Hájovna/ Stará škola, Stodola {hospodářský objekt}, Zahradní domek, Zemní sklep) a

**D. Zvonice** (bašta)

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden dále.

Charakteristika jiných stavebních objektů :

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

**Schématické znázornění pozic zájmového majetku :****A.2 Účel znaleckého posudku**

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

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

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

Cena bude určena bez případné DPH.

Nejsou jiné skutečnosti, které by způsobily nepřesnost závěru posudku.

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

**A.4 Prohlídka a zaměření**

Místní šetření nemovitého majetku bylo provedeno dne **04.07.2023** Ing. Miroslava Paly, manažera koncernu a prokuristy zadavatele znaleckého posudku, dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce, ekonomického a právního poradce znalecké kanceláře a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Místní šetření bylo provedeno bez většinového zaměření – na objektech Zámku, Předzámčí a Zvonice nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů.

Naopak na objektu Podzámčí došlo k obnově objektu, zpracovatel vycházel z předložené projektové dokumentace.

Zpracovatel rovněž vycházel ze svých dřívějších měření a z poskytnuté projektové dokumentace. Dále zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel ze sdělení získaných při místním šetření, od zadavatele posudku, z vlastních zjištění a z výsledků provedené technické prohlídky, z vlastní databáze a z dalších veřejně dostupných informací (např. [www.racice-pistovice.cz](http://www.racice-pistovice.cz)). Ze strany zadavatele byly zodpovězeny dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku. Byla pořízena fotodokumentace stavu ke dni místního šetření. Předané podklady odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

## A.5 Další rozhodné údaje

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

Součástmi a příslušenstvím se rozumí především technické přípojky, venkovní úpravy a trvalé porosty.

Zájmový majetek zapsaný na LV č.1160 pro k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, je situován v obci Račice – Pístovice, okres Vyškov.

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

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a *pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky*; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

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

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

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

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

### **Podnikatelský záměr**

*Od 1.7.2023 budou otevřeny první renovované budovy v prostoru Račického zámku - Podzámčí a Předzámčí. Podzámčí nabídne 11 luxusních apartmánů, restauraci, wellness a venkovní bazén. Předzámčí disponuje šestnácti apartmány a konferenčním sálem Konírna s kapacitou 80 osob, a umožní pořádání venkovních konferencí v stanu typu šapitó.*

**Projekt: Vzdělávací centrum Zámek Račice**

**Společnost: E-Finace Zámek Račice, s.r.o.**

*Cílem projektu je udržitelný provoz historické kulturní památky v kontextu environmentálních, kulturních a hospodářských změn 21. století.*

**Úvod:**

V současném dynamickém období, kde svět prochází rychlými změnami, se stává prioritou ochrana a zachování historického dědictví v oblasti architektury, kultury, historie a životního prostředí pro budoucí generace. K tomuto účelu je nutné rozvíjet vzdělávací roli mimo školní prostředí.

Račický zámek byl postaven na místě bývalého hradu z let 1275 – 1285. Přestavba na renesanční zámek proběhla ve druhé polovině 16. století. Po roce 1620 se na něm vystřídal několik majitelů a ve 30. letech 19. století byl zámek empírově upraven baronem Mundym. Po 2. světové válce se zámek stal majetkem státu a až do roku 2014 zde byla umístěna internátní škola.

V rámci zámeckého areálu se nachází také katolická barokní kaple pro bohoslužby pro farníky z blízkého okolí. Areál je umístěn v lesoparku o rozloze 55 tisíc m<sup>2</sup>, který je rovněž kulturní památkou.

V současné době je zámecký areál využíván jako modelové pracoviště pro studenty. Ti zde mohou dlouhodobě sledovat soudobé metody a postupy památkové péče při obnově významné nemovité kulturní

Od 1. července 2023, otevřeme první zrekonstruované budovy v areálu zámku Račice, místa s bohatou historií sahající až do 14. století, kterým prošly významné šlechtické rody jako pánové z Kravař, pánové z Lipé a Petřvaldští, baron Mundy. Příběhy těchto rodů jsou neoddělitelně spjaty s dějinami zámku a jeho okolí, a staly se základem jeho dědictví.

V rámci revitalizace areálu zámku uvádíme do provozu dvě hlavní budovy: Podzámčí a Předzámčí. Podzámčí nabízí 11 luxusních apartmánů, restauraci, wellness centrum a venkovní bazén, zatímco Předzámčí se pyšní 16 apartmány a konferenčním sálem Konírna pro 80 osob, což poskytuje ideální prostor pro konání konferencí a setkání. K dispozici je také možnost pořádání venkovních akcí pod stanem typu šapitó.

Centrum také poskytuje prostory pro školení zaměstnanců v přírodě, což je jedinečná příležitost pro týmovou práci a vzdělávání na historickém místě.

Naším cílem je zachovat a revitalizovat areál zámku Račice a vytvořit z něj tematické vzdělávací středisko s ubytovacím zařízením. Chceme posílit povědomí o správné péči o kulturní dědictví a krajinu, přilákat do regionu návštěvníky a zvýšit vzdělávací a kulturní hodnotu tohoto historického místa.

Právě vzdělávání je kritickou složkou naší mise. Chceme, aby studenti a návštěvníci pochopili význam tohoto místa, jeho historii a kulturní hodnotu. Proto budeme pořádát semináře, workshopy a exkurze, které nabídnou jedinečný vhled do historie, architektury a umění týkající se zámku Račice. Budeme také hostit odborné přednášky a diskuse o tématech jako je obnova památek, environmentální udržitelnost a ochrana krajiny.

Ve spolupráci s místními školami, univerzitami a výzkumnými institucemi plánujeme také zahájit výzkumné programy, které poskytnou studentům možnost přímo se zapojit do studia a ochrany tohoto významného místa.

Rovněž chceme, aby zámek Račice byl místem setkání a inspirace pro pracovní týmy. Nabízíme školení zaměstnanců v přírodě, týmové buildingové akce a konference v nádherném prostředí historického areálu. Představte si brainstorming nebo týmový meeting v prostředí, kde můžete čerpat inspiraci z přírody a historie.

Naším celkovým záměrem je, aby zámek Račice byl místem, kde se historie, příroda a vzdělání setkávají, kde se minulost propojuje s přítomností a budoucností. Těšíme se na to, že vám představíme toto jedinečné místo a jeho fascinující historii.

zdroj: zadavatel

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

## B. VÝČET PODKLADŮ

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

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

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a *pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky*. Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Současně mohla být použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

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

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

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

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

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

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

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

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

	<p>HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.</p>
<b>Věcná hodnota</b>	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
<b>Obvyklá cena</b>	<p>Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.</p> <p>V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :  <i>Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.</i></p>
<b>Cena určená dle předpisu</b>	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
<b>Tržní ekonomika</b>	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
<b>Tržní cena</b>	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
<b>Tržní hodnota</b>	<p>Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.</p> <p><b>Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION)</b> podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)</p> <p><b>Definice EU:</b>  <i>Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.</i></p> <p><b>Definice IVSC/TEGoVA</b> (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):  <i>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva smněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.</i></p> <p>Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů.</p> <p>Pokud je nemovitost prodána/ smněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).</p> <p>Pokud není nemovitost prodána/smněna za „odhadnutou MV“, znamená to:</p> <p><b>a) ze strany odhadce</b> byl proveden špatně odhad majetku nebo  <b>b) ze strany kupujícího</b> nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalami, nekalá soutěž apod.) apod.,  <b>c) ze strany prodejce (či makléře)</b> nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazilo potencionální kupce atd.</p> <p>Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísně (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV <b>nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu</b> za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).</p> <p>FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.</p> <p>Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.</p> <p>Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.</p>
<b>Shrnutí</b>	Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno,

hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.

Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti ZJIŠŤUJEME/ URČUJEME.

Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.

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

#### Předpoklady pro splnění znaleckého úkolu

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

#### Obecné metody ocenění

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

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

#### Přístup nákladový (Cost Approach)

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty.

Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňují funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Jedná se o ocenění **časovou cenou / věcnou hodnotou** - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o průměrné opotřebenění vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku.

Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež průměrně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti.

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

#### Přístup výnosový (Income Approach)

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

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

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

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

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

##### Diskontní míra

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

##### Riziko

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

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

**Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu** Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. **Nabývací hodnota:** Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. ve znění zák.č.254/2016 Sb. a zák.č.264/2019. Sb. (aktuální ke dni ocenění). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

## Podpora v zákoně o oceňování majetku

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

### §2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

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



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

**c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,**

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

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

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

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

## Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

<b>Přístup nákladový</b>	bude v tomto posudku použit
<b>Přístup výnosový</b>	bude v tomto posudku použit
<b>Přístup porovnávací</b>	nebude v tomto posudku použit
<b>Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty</b>	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů
<b>Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu</b>	nebude v tomto posudku použita, vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.337/2022 Sb.

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

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

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

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

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

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sběrka zákonů ČR.

Sběrka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

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

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

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

## Podklady pro vypracování posudku

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

### 1) Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku, ze dne 02.06.2023,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení (nařízení nezbytných úprav) 11.11.1998, č.j. SU-2363/98-Km,
- Okresní úřad Vyškov - Referát kultury, nařízení nezbytných opatření 06.04.1994, zn. Kult/216/93, závazné stanovisko (rozhodnutí č.172/97) 19.12.1997, zn. Kult/991/97,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 28.07.1994, č.j. 336/94-Ko, kolaudační rozhodnutí 1998,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2350/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 29.10.1998, č.j. SU-2456/98-Km, kolaudační rozhodnutí 30.06.2000, č.j. SU-1454/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, povolení stavby před jejím dokončením 03.12.2002, č.j. SU-2446/02-Km, kolaudační rozhodnutí 7.3.2003, č.j. SU-193/03-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 20.12.2000, č.j. SU-2739/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 26.07.1999, č.j. SU-1447/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2229/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 14.06.2004, č.j. SU-1131/04-Km, kolaudační rozhodnutí 06.12.2004, č.j. SU-2323/04-Km, další kolaudační rozhodnutí (změna oproti SP) 30.12.2004, č.j. SU-2657/04-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 01.08.2006, č.j. SU-1889/06-Km, kolaudační rozhodnutí 11.09.2006, č.j. SU-2367/06-Kr,
- Kolaudační rozhodnutí, rekonstrukce a modernizace objektu podzámčí, rekonstrukce školní kuchyně, Račice – Pístovice č.pop. 3, Zámek 1, pod č.j. SU-2323/04-Km, vyhotovil městský úřad Vyškov, odbor stavebního úřadu, ze dne 06.12.2004, rozhodnutí nabylo právní moci dne 31.12.2004,
- 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,
- Souhrnná technická zpráva eFi Zámek Račice - Předzámčí, změna užívání stavby, Vypracoval: e-Finance Developer, Ing. Aleš Radmil, datum 03/2023,
- Soubor projektové dokumentace Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, vypracoval: Ing. Aleš Radmil, datum 20.01.2023,
- Průvodní zpráva Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
- Souhrnná technická zpráva Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
- Soubor projektové dokumentace Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
- Situace zámeckého areálu, dobová, M 1:2880, Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.b, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: neuvedeno,
- Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.c, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
- Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.d, inv.č.157, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
- Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. - Předzámčí, Račice č.p. 3, bývalá hájenka a stodola po přestavbě, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 02.06.2023,

- Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. - Předzámčí, Račice č.p. 3, Předzámčí po rekonstrukci, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 02.06.2023,
- Půdorysná schémata s dispozicemi pokojů Předzámčí - nové apartmány, 1.NP, 2.NP, bez data a zhotovitele.

## 2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2023 na LV č. 1160 pro k.ú. Račice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 12.07.2023,
- Informace o pozemcích, ze dne 04.07.2023, pořízená z internetového serveru, [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz),
- kopie katastrální mapy, ze dne 04.07.2023, pořízená z internetového serveru, [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz),
- Územní plán Račice, schválil/vydal: Zastupitelstvo města Vyškov, úplné znění po vydání Změny č. 1 datum nabytí účinnosti dne 21.10.2016,
- Situace zámeckého areálu, dobová, M 1:2880, Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.b, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: neuvedeno,
- Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.c, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
- Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.d, inv.č.157, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb.a vyhl.č.337/2022 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2023,
- informace z internetových serverů [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.racice-pistovice.cz](http://www.racice-pistovice.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reals.cz](http://www.reals.cz), [www.seznam.cz](http://www.seznam.cz), [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz) a dalších,
- TREND Report 2021 a TREND Report 2023 (vydáván Asociací pro rozvoj trhu nemovitostí),
- odborný oceňovací software (NEMEXPRESS),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané dne 04.07.2023.

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

### LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,

- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4. aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,
- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.

#### STANDARDSY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy ([www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání – 12/2021,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2020, The International Valuation Standards Comitee : International Valuation Standards 2020,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- Appraisal Institue: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

#### JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚŽK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v>

- ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp),
- další internetové servery: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reals.cz](http://www.reals.cz), [www.seznam.cz](http://www.seznam.cz), [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz), [www.mistopisy.cz](http://www.mistopisy.cz) (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: [www.cap.cz](http://www.cap.cz),
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví ([www.justice.cz](http://www.justice.cz)).

#### ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů,

### B.3 Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Ing. Martin Choleva a Kateřina Neuhybelová.

## C. NÁLEZ

### C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

### C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

### C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### C.3.1 Základní informace

Název majetku:	Nemovitý majetek spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČ 05711576, DIČ CZ05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno,
Adresa:	Zámek 1, Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Račice - Pístovice
PSČ:	683 05
Katastrální území:	Račice
Počet obyvatel:	1 220 (MLO ČR, 2023)
Cenová mapa stavebních pozemků:	není
Územní plán :	ano, aktuální a platný, právní stav k 21.10.2016

#### C.3.2 Informace o oblasti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zdroj: [www.mistopisy.cz](http://www.mistopisy.cz), [www.racice-pistovice.cz](http://www.racice-pistovice.cz), [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz)

### C.3.3 Informace o obci a o majetku

#### Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	1 220 (MLO ČR, 2023 - Lexikon měst a obcí)
Obchod. centra	ne
Školy:	MŠ, ZŠ
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřady:	ne
Kulturní zařízení:	knihovna
Sportovní zařízení:	ano, Sokolovna, areál SDH
Struktura zaměstnanosti:	obchod, služby, podnikání, výroba,
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Hotely:	ano, Restaurace U Pastorků
Územní plán:	ano

#### Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	okrajová část obce
------------------	--------------------



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

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

#### Připojení objektu na inženýrské sítě

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

#### Rizika

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

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

##### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: jsou částečně

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

##### Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

zdroj: [www.zamekracice.cz](http://www.zamekracice.cz)

### C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkov)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 1160, k.ú Račice je společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČ 05711576, DIČ CZ05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 97508.

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

Výťah z <https://www.efihotel.cz/kontakt>: V letošní sezóně 2023 přinášíme návštěvníkům hned několik novinek. Hlavní budova Zámku Račice bude procházet rekonstrukcí, takže ubytování přímo v hlavní budově letos není možné. Oba zámecké prohlídkové okruhy budou od začátku letních prázdnin v provozu a naši průvodci se na Vás již těší! V Předzámčí na Vás od července čeká nově zrekonstruovaný společenský sál Konírna. Je to ideální prostor pro konference, školení, teambuildingy, oslavy a svatby. Nechybí ani příjemné vnitřní i venkovní posezení. Stejně jako v loňském roce ubytujeme v Předzámčí až 39 hostů v pokojích od turistické třídy až po apartmány Deluxe Diamond.

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

Podzámčí letos poprvé nabízí 11 plně vybavených stylových dvou- až čtyřlůžkových luxusních apartmánů. Celková kapacita Podzámčí je 34 lůžek. V Podzámčí najdete společenskou místnost s krbem, samoobslužným barem a výčepem, a k ní patříčné kuchyňské zázemí. Podzámčí si můžete pronajmout také jako celý objekt s příslušným zázemím pro gastronomii a relaxaci.

V sezóně 2023 nabízíme našim hostům ubytování v Předzámčí, kde najdou jak ubytování turistického typu, tak luxusní pokoje a apartmány s terasou. V nově zrekonstruované budově bývalé hájenky a stodoly, které jsme nazvali Podzámčí, nabízíme 11 stylově zařízených apartmánů pro 2-4 osoby, společenskou místnost s výčepem a krbem.

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 1160, k.ú Račice je společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno.

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

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

### C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

#### Výtah z LV č.1160, k.ú. Račice

<b>Vlastník</b>	e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 60200 Brno	
<b>List vlastnictví</b>	LV č. 1160	
<b>Katastrální území</b>	Račice (737372)	
<b>Obec, okres</b>	Račice-Pístovice (593516), okres Vyškov (CZ0646)	
<b>Pozemky</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Výměra pozemku</b>
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 519,00
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	304,00
pozemek parc.č.st. 3	zastavěná plocha a nádvoří	170,00
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	237,00
pozemek parc.č.st. 190/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 350,00
pozemek parc.č.st. 190/2	zastavěná plocha a nádvoří	71,00
pozemek parc.č.st. 290	zastavěná plocha a nádvoří	544,00
pozemek parc.č.64/2	ostatní plocha – zeleň	3 829,00
pozemek parc.č.64/3	ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha	4 416,00
pozemek parc.č.70	zahrada	1 579,00
pozemek parc.č.71	zahrada	457,00
pozemek parc.č.72/1	ostatní plocha – zeleň	22 348,00
pozemek parc.č.72/2	ostatní plocha – zeleň	2 191,00
pozemek parc.č.72/3	ostatní plocha – zeleň	11 607,00
pozemek parc.č.72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	1 927,00
72/5	ostatní plocha – jiná plocha	16,00
72/6	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
72/7	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
72/8	ostatní plocha – jiná plocha	10,00
72/9	ostatní plocha – jiná plocha	10,00
72/10	ostatní plocha – ostatní komunikace	174,00
72/11	ostatní plocha – jiná plocha	1 153,00
1012	ostatní plocha – jiná plocha	121,00
1016	ostatní plocha – jiná plocha	284,00
1017	ostatní plocha – jiná plocha	1 732,00
	<b>CELKEM</b>	<b>57 059,00</b>
<b>Způsob ochrany majetku</b>	díleže: nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond, památkově chráněné území nebo bez ochrany (viz LV č.1160, k.ú. Račice)	
<b>Omezení vlastnického práva</b>	Věcná práva zatěžující nemovitost – viz kapitola C.3.5	
<b>Nabývací tituly</b>		

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

V-3874/2017-712

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

RČ/IČO: 05711576

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

V-4680/2022-712

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

RČ/IČO: 05711576

### Parcely v režimu BPEJ

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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

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

### C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Omezení vlastnického práva jsou evidována – věcná břemena, zástavní právo smluvní a památková ochrana. Věcná břemena neovlivňují obvyklou cenu majetku, věcná břemena jsou dvojího druhu, a to

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

b) ve prospěch nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů : Hloušek Antonín, Račice 69, 68305 Račice-Pístovice (st.48/17), nebo ve prospěch subjektu Obec Račice-Pístovice – chůze a jízda po silnici na parc.č.72/4, k.ú. Račice.

Ocenění je provedeno bez ohledu na výši zástavního právo smluvního, bez ohledu na památkovou ochranu (nemovitá kulturní památka památkově chráněné území), bez ohledu na ochranu ZPF. Není proveden výmaz věcného břemene chůze a jízdy k pozemku parc.č.st.190/2 a k objektu Zvonice (bašty), na něm stojící.

#### Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

#### Věcné břemeno (podle listiny)

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

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

#### Věcné břemeno 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 (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, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

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

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

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

V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22



## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

## o Změna číslování parcel

## Povinnost k

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

## o Změna výměr obnovou operátu

## Povinnost k

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

## o Upozornění na spornou hranici mezi pozemky

## Povinnost k

Parcela: 72/3

## Plomby a upozornění

## Číslo řízení

## Vztah k

## o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

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

## Výtah z Ústředního seznamu kulturních památek (ÚSKP)

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

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

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

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

## Areál

## MÁ SOUČÁSTI

objekt 1000125264\_0001 - zámek  
objekt 1000125264\_0002 - předzámčí  
objekt 1000125264\_0003 - kostel Zvěstování Panny Marie  
objekt 1000125264\_0004 - bašta  
objekt 1000125264\_0005 - kašna  
objekt 1000125264\_0006 - park  
část objektu 1000125264\_0007 - brána  
objekt, kat. č. 1000125264\_0006 - park - bývalá květinová zahrada  
objekt, kat. č. 1000125264\_0505 - severní brána parku  
objekt, kat. č. 1000125264\_0506 - východní brána parku  
objekt, kat. č. 1000125264\_0501 - nádvoří s parkovou výsadbou  
objekt, kat. č. 1000125264\_0104 - oplocení s branou  
objekt, kat. č. 1000125264\_0502 - ohradní zeď SV úsek  
objekt, kat. č. 1000125264\_0504 - ohradní zeď JZ úsek  
objekt, kat. č. 1000125264\_0503 - ohradní zeď JV úsek  
objekt, kat. č. 1000125264\_0102 - SV ohradní zeď nádvoří  
objekt, kat. č. 1000125264\_0202 - barbakán  
objekt, kat. č. 1000125264\_0203 - jihozápadní terasa  
objekt, kat. č. 1000125264\_0103 - JZ ohradní zeď nádvoří

## Zámek

## JE SOUČÁSTÍ

areál 1000125264 - zámek

## PAMÁTKOVÁ OCHRANA

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

## INFORMAČNÍ SYSTÉM O ARCHEOLOGICKÝCH DATECH (ISAD)

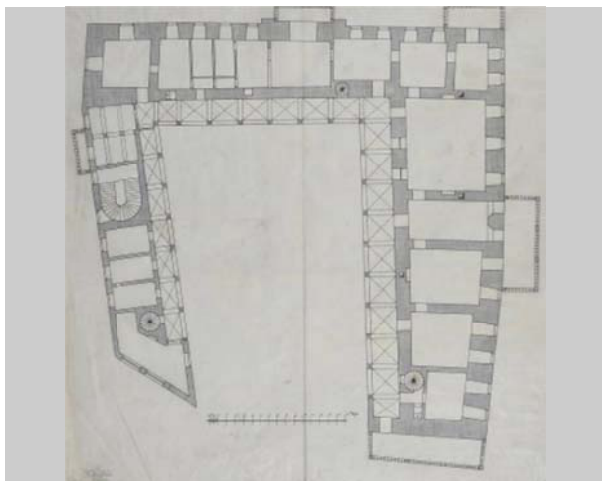
ID SAS 26132 - Zámek [i](#)

## DIGITÁLNÍ DOKUMENTY (MIS)

Všechny dokumenty v MIS [i](#)

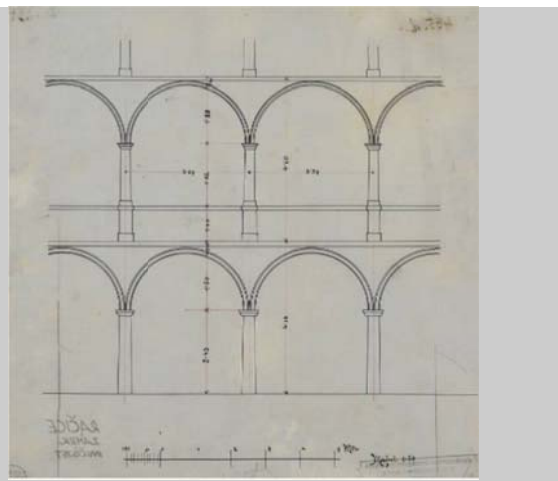
Račice, zámek. Evidenční list kulturní památky - původní.  
Račice, zámek. Evidenční list kulturní památky - původní.

zdroj: www.npu.cz



Půdorys 2.NP zámku

zdroj: www.npu.cz



Řez objektem zámku

### C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

Ocenění majetku je provedeno na základě požadavku zadavatele posudku, subjektu e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČ 05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice (Brno-střed), 602 00 Brno.

V rámci poskytnutých podkladů byly poskytnuty dva ekonomické podklady:

a) Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. - Předzámčí, Račice č.p. 3, bývalá hájenka a stodola po přestavbě, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 02.06.2023,

b) Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. - Předzámčí, Račice č.p. 3, Předzámčí po rekonstrukci, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 02.06.2023,

Dále byl poskytnut materiál: Podnikatelský záměr, Projekt: Vzdělávací centrum Zámek Račice Společnost: E-Finance Zámek Račice, s.r.o., sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 03.06.2023.

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

Z územního plánu 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 jeden pozemek ve vlastnictví subjektu Obec Račice-Pístovice, IČ 00292249, a to pozemek parc. č. st. 189 s budovou bez čp/če (Kostel Zvěstování Panny Marie), přičemž k tomuto pozemku je zřízena služebnost stezky a cesty přes pozemky parc. č. st. 190/1 a parc.č.1017, k.ú. Račice. Tento majetek není předmětem ocenění.

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

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

Zájmový majetek účelem vyhovuje kritériím nejvyššího a nejlepšího využití majetku – s ohledem na postupně probíhající stavební úpravy (*rekonstrukcí/modernizací*), která vede k plnému využívání jako ....hotelové/ubytovací/vzdělávací zařízení - není možno využívat jinak.

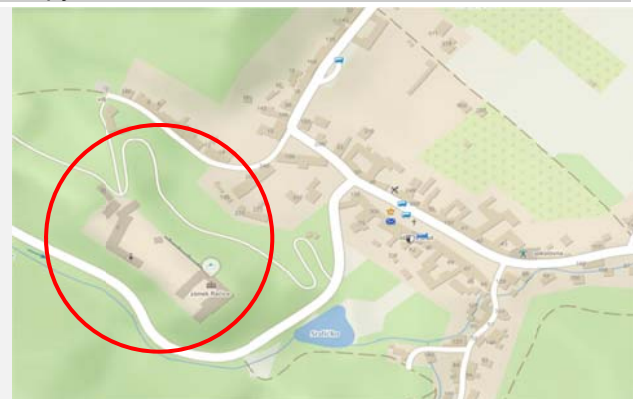
Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, mimo dokumentace uvedené v čl. B 2 tohoto znaleckého posudku, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku.

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

### C.3.8 Celkový popis nemovité věci

#### Poloha oceňovaného majetku

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



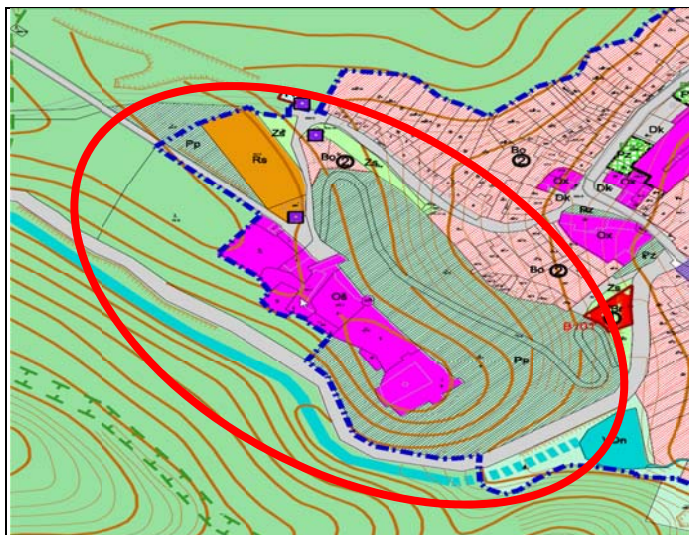
V oblasti okolo areálu je mykologický ráj, provozuje se cykloturistika – cyklostezka (v rámci EU) vede přímo v těsné blízkosti zámku, dále je zde populární pěší turistika, dále je možnost navštívit rozhlednu Na Chocholíku (366 m n. m.) která leží nedaleko obce Drnovice a tyčí se do výšky 26m, zříceninu hradu Blansek, která se nachází ve vzdušné vzdálenosti 15 km od obce Račice-Pístovice, dále přírodní koupání nabízí zatopený kamenolom Želeč, který se nachází mezi obcemi Želeč a Drysice a dále je možno navštívit nedaleké město Vyškov, ve kterém se nachází Zoopark, Aquapark a Zámek Vyškov. Nedaleko ovšem se také nachází Moravský Kras, propast Macocha a další zajímavosti krasových příležitostí (údolí Říčky s množstvím přístupných jeskyní, údolí Punkvy, Sloup, Ostrov u Macochy, Jedovnice, Hostěnice, Rakovecké údolí a další).



**Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Račice:**

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

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



**LEGENDA:**

HRANICE SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ OBCE  
 HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ  
 HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM:**

Stavěnový	Název
[Red]	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>
[Orange]	B1 BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
[Yellow]	B2 BYDLENÍ A OBČANSKÁ VYBAVENÍ
[Light Green]	PLOCHY REKREACE
[Green]	Ra SPORTOVISŤE
[Light Blue]	Rb HŘEŠŤE
[Dark Blue]	RaA INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
[Light Purple]	<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>
[Orange]	Oš OBČANSKÁ VYBAVENÍ OBŠEŘNÁ
[Yellow]	Oš ŠKOLSKÁ ZAŘÍZENÍ
[Light Green]	<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>
[Green]	Pt VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
[Light Blue]	Pz PARKY
[Dark Blue]	Pb HŘEŠŤOVY
[Light Purple]	<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>
[Orange]	Dk PROSTRNÁ KOMUNIKACE
[Yellow]	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
[Light Green]	Tk KANALIZAČNÍ ZAŘÍZENÍ
[Green]	Tt TELEKOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ
[Light Blue]	Tv VÝROBNÍ A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
[Dark Blue]	Va VÝROBA SMÍŠENÁ
[Light Purple]	Vv VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ
[Yellow]	Ve VÝROBA ELEKTRICKÉ ENERGIE
[Light Green]	<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>
[Green]	V0h VODNÍ NÁDOBY
[Light Blue]	V0v VODNÉ TOKY
[Dark Blue]	D0v DROBNÉ VODNÉ TOKY V OTEVŘENÉM KORYTĚ
[Light Purple]	D0v DROBNÉ VODNÉ TOKY ZATŘUMĚNÉ
[Light Green]	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b>
[Green]	Z0m ORNÁ PŮDA - NELEPŠÍ PLOCHY PRO ZEM. VÝROBU
[Light Blue]	Z0m ORNÁ PŮDA V HRANIC - NELEPŠÍ ZATŘUMĚNÉ
[Dark Blue]	Z0m ORNÁ PŮDA NA SVAZI ŽIVÝCH POKRYTÍCH - NELEPŠÍ ZATŘUMĚNÉ
[Light Purple]	Z0v PROPRITNÉ PŮDY - CHLUDE NA ŽIVKY
[Yellow]	Z0b ROKY, DROBNÁ ORNÁ, ZAKRYTÍ
[Light Green]	Z0t TRVALÉ ZATŘUMĚNÉ PLOCHY
[Green]	<b>PLOCHY LÉSNÍ</b>
[Light Blue]	L0 LÉSNY
[Dark Blue]	<b>PLOCHY KRAJINNÉ</b>
[Light Purple]	K0 KRAJINNÁ ZELENĚ

**Plochy občanského vybavení  
 Oš - Školská zařízení**

Hlavní využití: • Školská zařízení.

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

Podmíněně přípustné využití:

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

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

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

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

**Plochy rekreační  
 Rs - sportoviště**

Hlavní využití: • Zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné:

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

**Plochy veřejného prostranství****Pp – parky****Hlavní využití:**

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

**Přípustné využití:**

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

**Podmíněně přípustné využití:**

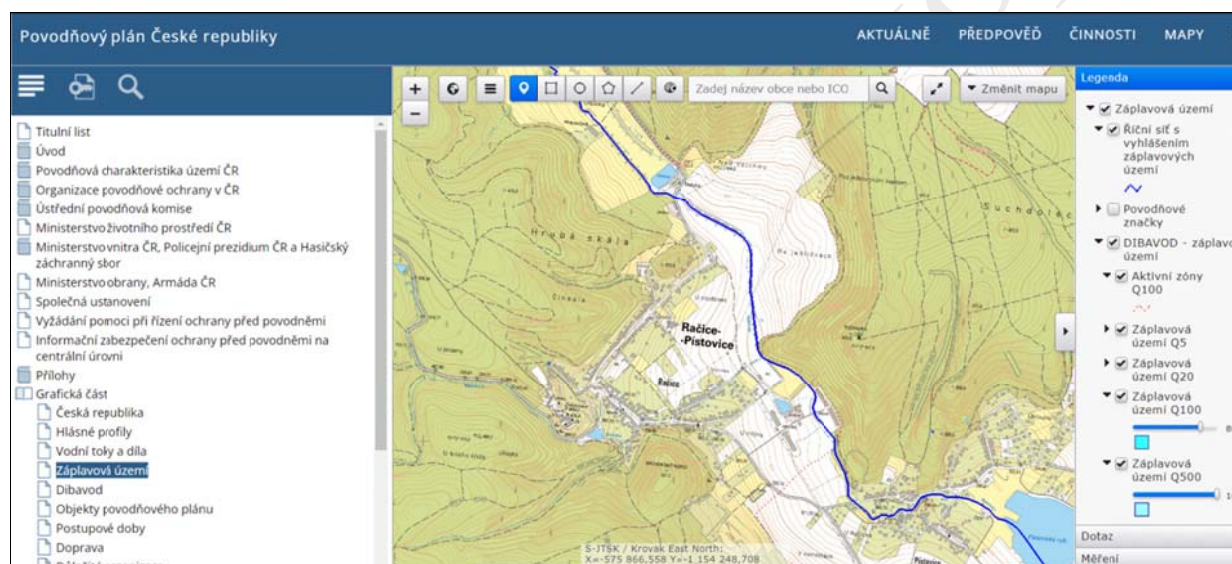
- **Parkoviště osobních automobilů - pouze, pokud jsou zakreslena ve výkrese č. 3.**
- **Místní komunikace - pouze, pokud jsou zakresleny ve výkrese č. 3.**
- **Silnice - úpravy v současných trasách.**
- **Vodní prvky, besídky, altánky - za zachování hlavního využití jako plošně dominantního.**
- **Nadzemní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

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

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

**Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :**

zdroj:www.dppcr.cz

Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

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

### C.3.9 Popis zájmového majetku

#### Ze starší a z mladší historie zámku

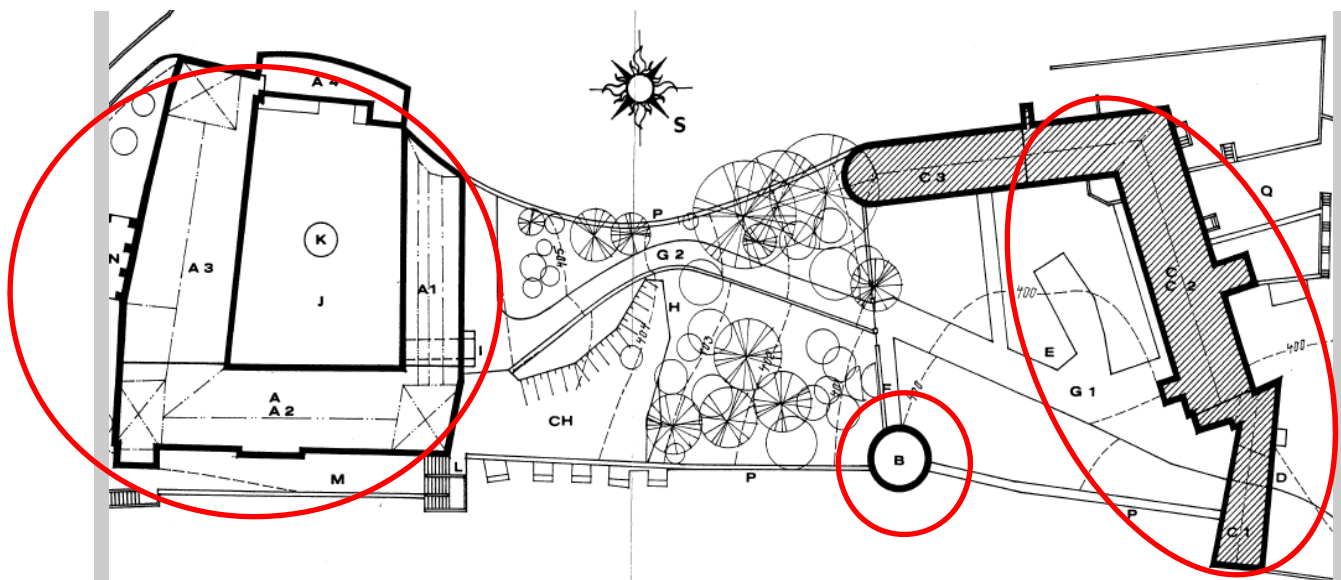
První zmínky o hradu Račice jsou kolem r. 1227, který byl v této době znám jako nedobytný. V roce 1312 byl hrad dlouho obléhán Janem Lucemburským a následně srovnán se zemí. Byl znovu postaven a dobyt husity. Roku 1425 byl hrad opevněn a roku 1468 marně dobýván uherským králem Matyášem. Kolem roku 1576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

zdroj: zadavatel

#### C.3.9.1 Části zámeckého areálu

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

Celý zámecký areál má nepravidelný tvar a celkovou rozlohu má 55 327m<sup>2</sup>.



A1, A2, A3

Zámek

C1, C2

Předzámčí

bez označení/ vpravo mimo schéma

Podzámčí

B

Zvonice (bašta)

**L E G E N D A**

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

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

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

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

**A. Zámek a nádvoří,**

**B. Předzámčí** (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),

**C. Podzámčí** (bývalá Hájovna/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep) a

**D. Zvonice** (bašta)

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden dále.

Charakteristika jiných stavebních objektů :

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



### C.3.9.2 Hlavní budova Zámku (Zámek a nádvoří), č.pop.1

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

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

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

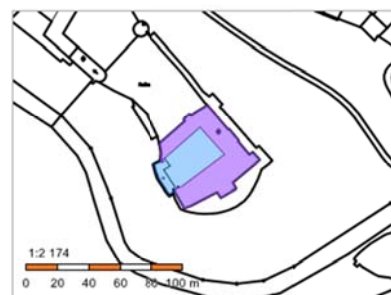
Dále pokračující terasa s řadou opěrných žeber končí budovou Předzámčí.

#### 01. HLAVNÍ BUDOVA ZÁMKU

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

##### Informace o pozemku

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



##### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Račice (137375)</a> ; č. p. 1; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 1</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 1</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 1</a>

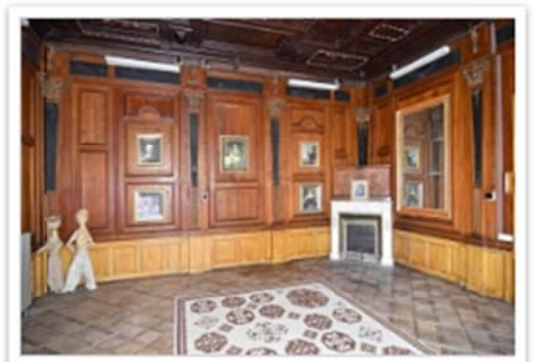
#### Fotodokumentace:



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



zdroj: zadavatel



zdroj: zadavatel

**Dispoziční řešení:**

1.PP			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (M2)	PODLAHA
001	SCHODIŠTĚ	-	BETONOVÉ A DŘEVĚNÉ STUPNĚ
033	SKLEP	16,51	BETONOVÁ MAZANINA
004	SKLEP	24,52	HLINĚNÁ PODLAHA
005	SKLEP	18,74	HLINĚNÁ PODLAHA
006	CHODBA	4,49	BETONOVÁ MAZANINA
007	SKLAD ZELENINY	3,90	BETONOVÁ MAZANINA
008	SKLAD	25,00	KAMENNÁ DLAŽBA
039	SKLAD	9,23	KAMENNÁ DLAŽBA
010	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
011	CHODBA	6,68	KAMENNÁ DLAŽBA
012	SKLAD	33,58	HLINĚNÁ PODLAHA
013	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
014	SKLAD	6,15	HLINĚNÁ PODLAHA
015	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
016	SKLEP	26,67	HLINĚNÁ PODLAHA
017	KOTELNA	30,56	TERACOVÁ DLAŽBA
018	KOTELNA	30,75	BETONOVÁ MAZANINA
019	UHELNA	55,51	BETONOVÁ MAZANINA
1.NP			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (M2)	PODLAHA
101	VSTUPNÍ ČÁST	36,10	TERACOVÁ DLAŽBA
102	VSTUPNÍ ČÁST	19,50	MOZAIKA BENÁTSKÁ-HISTORICKÁ
103	SCHODIŠTĚ	-	MOZAIKA BENÁTSKÁ; KAM.STUPNĚ
104	SKLAD	5,60	MOZAIKA BENÁTSKÁ
105	CHODBA	6,21	LITÉ TERACO
106	CHODBA	13,57	LITÉ TERACO
107	DÍLNA	15,69	PVC NA DLAŽBĚ
108	CHODBA	13,17	LITÉ TERACO, CEMENTOVÝ POTĚR
109	DÍLNA	33,36	PVC NA KERAMICKÉ DLAŽBĚ
110	CHODBA	6,45	KAMENNÁ DLAŽBA, BETON
111	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNĚ; KAM. DLAŽBA
112	SKLAD	1,63	KERAMICKÁ DLAŽBA
113	SKLAD	13,31	CIHELNÁ DLAŽBA
114	CHODBA	6,09	KERAMICKÁ DLAŽBA, BETON
115	SCHODIŠTĚ	-	KERAMICKÁ DLAŽBA
116	KANCELÁŘ	8,28	PVC NA BETONU
117	WC	2,33	KERAMICKÁ DLAŽBA
118	KANCELÁŘ	22,68	PVC NA BETONOVÉ MAZANINĚ
119	UMÝVÁRNA	4,39	KERAMICKÁ DLAŽBA
120	WC	1,37	KERAMICKÁ DLAŽBA
121	SKLAD	3,97	CEMENTOVÝ POTĚR
122	CHODBA	5,00	KERAMICKÁ DLAŽBA-HISTORICKÁ
123	CHODBA	17,32	TERACOVÁ DLAŽBA
124	DÍLNA	41,34	DŘEVĚNÁ PRKNA
125	DÍLNA	28,20	VLYSY
126	SKLAD	0,71	CEMENTOVÝ POTĚR
127	SKLAD	2,82	DŘEVĚNÝ ZÁKLOP-HISTORICKÝ
128	CHODBA	36,67	PVC NA BETONOVÉ MAZANINĚ
129	VYTÁPĚCÍ MÍSTNOST	6,28	KAMENNÁ DLAŽBA
130	ŠATNA	26,40	PODLAHOVINA PVC NA PRKNECH
131	CHODBA	1,47	PVC NA CIHELNÉ DLAŽBĚ
132	ŠATNA	26,98	PVC NA PRKNECH
133	SCHODIŠTĚ	-	PODLAHOVINA PVC NA KOVU
134	SKLAD	16,29	PVC NA BETONOVÉ MAZANINĚ
135	SKLAD	24,36	CIHELNÁ PODLAHA
136	SKLAD	12,45	FOŠNONÁ PODLAHA KOV, CIHLY
137	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
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 STR. -TERASA	136,00	KERAMICKÁ DLAŽBA

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



232	CHODBA	101,25	TERACO + PVC
233	KONFERENČNÍ SÁL, 100 OSOB	110,84	KAZETOVÉ PARKETY
234	SKLAD CO	2,20	KERAMICKÁ DLAŽBA
235	SKLAD CO	2,28	KERAMICKÁ DLAŽBA
236	PŘEDSÍŇ	17,71	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
237	ŠATNY	18,73	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
238	ŠATNY	17,25	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
239	TERASA	41,05	BETON + STÉRKA
240	JEDNACÍ MÍSTNOST, 20 OSOB	63,51	KAZETOVÉ PARKETY
241	UČEBNA, 30 OSOB	56,55	PARKETOVÉ VLYSY, PVC
242	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
243	SKLAD	15,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
244	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	15,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
245	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
246	CHODBA	6,25	KERAMICKÁ DLAŽBA
247	CHODBA	2,54	TERACO
248	TERASA	39,87	PÍSKOVCOVÁ DLAŽBA

<b>3.NP</b>			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	PODLAHA
301	SCHODIŠTĚ	.	KAMENNÁ DLAŽBA
302	CHODBA	57,84	PODLAHOVINA PVC
303	POKOJ, 4 L	18,12	PARKETY
304	POKOJ, 4 L	15,64	PARKETY
305	POKOJ, 4 L	15,59	PARKETY
306	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNĚ
307	UMÝVÁRNA	23,14	KERAMICKÁ DLAŽBA
308	SKLAD	4,81	LITE TERACO
309	SOCIÁLNÍ ZÁŘ.-TOALETY	10,91	KERAMICKÁ DLAŽBA
310	POKOJ, 4 L	18,36	PODLAHOVINA PVC
311	POKOJ, 4 L	19,58	KOBEREC NA PARKETÁCH
312	UČEBNA, 30 OSOB	43,94	PODLAHOVINA PVC
313	SKLAD	1,44	PODLAHOVINA PVC
314	CHODBA	70,67	PODLAHOVINA PVC
315	UČEBNA, 30 OSOB	46,05	PODLAHOVINA PVC
316	UČEBNA	48,84	PODLAHOVINA PVC
317	UČEBNA	45,60	PODLAHOVINA PVC
318	SCHODIŠTĚ	-	PODLAHOVINA PVC + KER. DLAŽBA
319	UČEBNA	43,24	PODLAHOVINA PVC
320	CHODBA	8,61	PODLAHOVINA PVC
321	UČEBNA	40,24	PODLAHOVINA PVC
322	KABINET	24,13	PODLAHOVINA PVC
323	KABINET	27,45	KOBEREC NA PARKETÁCH
324	CHODBA	109,30	PODLAHOVINA PVC
325	PŘEDSÍŇ	8,80	KOBEREC NA PARKETÁCH
326	KABINET	34,82	KOBEREC NA PARKETÁCH
327	PŘEDSÍŇ	9,02	KOBEREC NA PARKETÁCH
328	KABINET	36,21	KOBEREC NA PARKETÁCH
329	PŘEDSÍŇ	9,56	KOBEREC NA PARKETÁCH
330	KABINET	23,48	KOBEREC NA PARKETÁCH
331	KABINET	22,94	KOBEREC NA PARKETÁCH
332	PŘEDSÍŇ	13,52	KOBEREC NA PARKETÁCH
333	KABINET	26,82	KOBEREC NA PARKETÁCH
334	KABINET	25,23	KOBEREC NA PARKETÁCH

335	PŘEDSÍŇ	7,69	KOBEREC NA PARKETÁCH
336	KABINET	21,89	KOBEREC NA PARKETÁCH
337	KLUBOVNA	27,03	KOBEREC NA PARKETÁCH
338	SCHODIŠTĚ		KAMENNÉ STUPNĚ
339	CHODBA	7,19	KERAMICKÁ DLAŽBA
340	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,39	KERAMICKÁ DLAŽBA
341	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	18,14	KERAMICKÁ DLAŽBA
342	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	15,25	KERAMICKÁ DLAŽBA

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

<b>5.NP věž</b>			
<b>Č.M.</b>	<b>NÁZEV MÍSTNOSTI</b>	<b>PLOCHA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>PODLAHA</b>
501	VĚŽ A	40,15	PALUBKA
502	VĚŽ B	23,55	PALUBKA
503	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
504	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
505	CHODBA	5,71	PALUBKA
506	WC	1,41	CEMENTOVÝ POTĚR
507	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
508	POKOJ	34,32	PARKETY

<b>6.NP věž</b>			
<b>Č.M.</b>	<b>NÁZEV MÍSTNOSTI</b>	<b>PLOCHA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>PODLAHA</b>
601	VĚŽ A	39,72	PALUBKA
602	VĚŽ B	35,37	PALUBKA
603	VĚŽ C	56,94	PALUBKA

<b>7.NP věž</b>			
<b>Č.M.</b>	<b>NÁZEV MÍSTNOSTI</b>	<b>PLOCHA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>PODLAHA</b>
603	VĚŽ C	56,94	PALUBKA
701	VĚŽ A	47,74	PALUBKA
702	VĚŽ B	35,68	PALUBKA

**Konstrukční řešení:**

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

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

Stáří objektu je uvažováno: 2023 - 1900 = 123 let.

Stavebně – technický stav: objekt je zchovalý.

**Napojení na inženýrské sítě:**

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

**Napojení na veřejné komunikace:**

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

**C.3.9.3 PŘEDZÁMČÍ č.pop.3**

Jedná se o nově *rekonstruovaný* objekt, využívaný pro ubytování hostů. Předzámčí stojící v SZ části areálu, je od budovy Zámku vzdáleno cca 100m, je odděleno dvěma na sebe navazujícími nádvořími a vstupní branou. Na Předzámčí navazuje z JV strany Kostel Zvěstování panny Marie, který je ve vlastnictví jiného subjektu (ve vlastnictví subjektu Obec Račice-Pístovice, uživatelem je církev). Na 1.nádvoří se nachází rovněž válcová Zvonice (bašta), která je na S straně nádvoří jako součást hradeb. Na Předzámčí navazuje Podzámčí (bývalá Hájenka/ Stará škola) a dále se rozkládá zámecký parku, kde se nachází sportoviště a parkovací plochy. Zámecký park pokrývá většinu ostrohu, na kterém je umístěn Zámek, vč. součástí a příslušenství. V roce 2004 byly provedeny částečné stavební úpravy (*rekonstrukce a modernizace*) objektu Předzámčí. Po roce 2017 byla provedena cca z 90% *rekonstrukce*, byly vybudovány nové apartmány (16 ks) ve vysokém stupni komfortu, vybudován byl rovněž konferenční sál (80 osob) s barem „Konírna“ a s centrální recepcí.

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

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

**Informace o pozemku**

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

**Součástí je stavba**

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

**Fotodokumentace:****Předzámčí - severní křídlo****Předzámčí - západní křídlo**

Stavba se nachází na adrese Račice č.pop.3. Jedná se o nově zrekonstruovaný objekt, resp. o jeho střední část, která byla předmětem stavebních úprav (*rekonstrukce*). Objekt je nyní využíván pro ubytování hostů. Nyní se zde nachází 16 apartmánů s nadstandardním vybavením. Objekt Předzámčí stojí v SZ části areálu a je od budovy Zámku odděleno dvěma na sebe navazujícími nádvořímí a vstupní branou. Na Předzámčí navazuje Kostel Zvěstování Panny Marie, který je ve vlastnictví jiného subjektu.

**Stavebně-technický popis stavby:**

Zájmová (stavebními úpravami/ rekonstrukcí) dotčená část stavby má obdélníkový půdorys o přibližných půdorysných rozměrech: 35,50 x 10,30 m, který tvoří střední část původního objektu. Podélná osa stavby probíhá ve směru SV-JZ.

Jedná se o atypickou původní zděnou stavbu. Stavba má 1 podzemní podlaží (PP), 2 nadzemní podlaží (NP) a půdu. Zastřešena je sedlovou střechou, nad venkovním schodištěm pak střechou pultovou. Konstruktivní systém připomíná systém buňkový s ohledem na značnou masivitu původního zdiva.

**Stavební a konstrukční řešení:**

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	základové pasy z kamene, hydroizolace chybí nebo je nefunkční, protiradonová ochrana chybí, resp. řešena přirozeným odvětráním
2.	Svislé nosné kce, vč. obvodového pláště	1.PP: zdivo kamenné nebo smíšené (kámen + cihla), 1.NP-2.NP, vč. půdní nadezdívky: zděné z CPP nebo smíšené (kámen + cihla), uliční fasáda zdobná s množstvím profilovaných říms (kordonová, poprsní, nadokenní)
3.	Stropy	nad 1.PP klenba s násypem, nad 1.NP klenba křížová, 2.NP dřevěné stropy se záklopem a násypem
4.	Krov, střecha	krov dřevěný, historický, střecha sedlová, nad venkovním schodištěm pak střecha pultová, odvodnění půlkruhovými podokapními žlaby z pozink. oceli
5.	Krytiny střech	tašková, bobrovka, dvojitě krytí-korunové
5a.	Komíny	zděný, víceprůduchový, celkem 1 ks
6.	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7.	Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky hladké, malba na konstrukcích ze SDK
8.	Úprava vnějších povrchů	vápenná omítka hladká, zdobená fasáda
8a.	Vnější obklady	chybí
9.	Vnitřní obklady	keramické popř. kamenné
10.	Schodiště	do 1.PP 1-ramenné přímočaré z ocelového plechu s protiskuzem, do 2.NP přímočaré s dřevěným obkladem
11.	Dveře - druh, typ, po podlažích	1.PP: dřevěné plné v ocelových zárubních, 1.NP-2.NP: 1 nebo 2-křídlé, celoprosklené, částečně prosklené nebo plné, dveře z masivu v obložkových zárubních
12.	Vrata	kovářská, kovaná, kovová brána
13.	Okna	dřevěná dvojitá s deštěním

14.	Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba, lokálně koberec
15.	Vytápění	kaskáda nástěnných plynových kondenzačních kotlů BAXI, podlahové vytápění, lokálně článková OT, tepelná čerpadla Regulus, tlakové expanzní nádoby Reflex, variomat VG, tepelná čerpadla Viessmann
16.	Elektroinstalace	rozvody elektrické energie, CYKY, 230/400 V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	rozvody vnitřního vodovodu jsou z plastu PP-R PN 16, teplá a studená
19.	Vnitřní kanalizace	materiál: PVC-KG systém
20.	Vnitřní plynovod	ocelové černé bezešvé trubky, nátěr
21.	Ohřev vody	centrální akumulární zásobník v 1.PP, ohřev plynovým kotlem
22.	Vybavení kuchyní	chybí
23.	Vnitřní hygienická vyb.	keramická umyvadla, zavěšené WC, sprchové kouty nebo vany
24.	Výtah	chybí
25.	Ostatní	3x rekuperační jednotka Sentinel Kinetic Plus B, 1x Scanbox, 2x Mrazák, 2x Myčka, 1x Indukční deska, 1x Pizza pec, 1x Vinotéka, CCTV, EZS, EPS, VZT
	Jiné	chybí

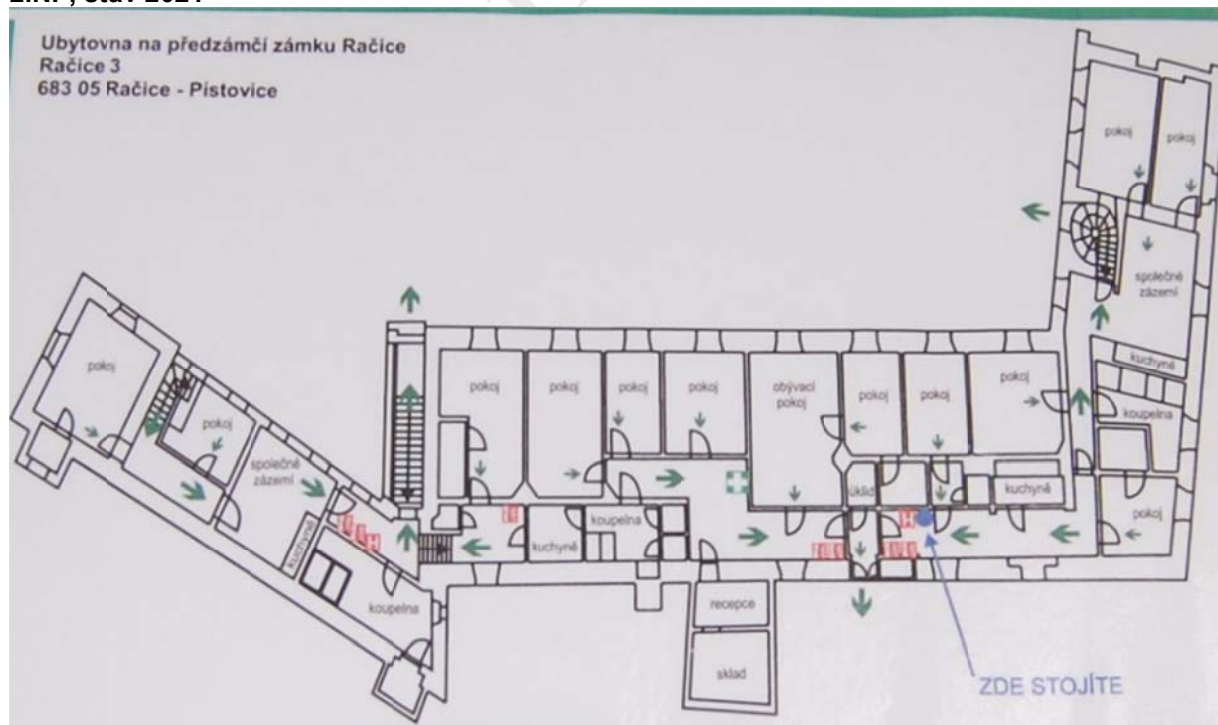
**Poznámka k tabulce:**

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

**Dispoziční řešení:**

V JZ fasádě (dvorní fasádě) se nachází všechny vstupy do objektu.

Podlaží	Popis
1.PP	podlaží má funkci technické zázemí pro stavbu
1.NP	je zde situována společenská část stavby, společně s víceúčelovým skladem, barem a s centrální recepcí.
2.NP	jsou zde situovány apartmány; přístup je přes venkovní schodiště, vedené podél SV fasády
Půda	prostor není využíván

**Přehled místností:****2.NP, stav 2021**



## Přehled místností: 1.NP a 2.NP, stav 2023



### Stavebně technický stav, stáří objektu:

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

V roce 2004 byla provedena částečná *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí. Po roce 2020-2023 byla provedena cca z 90% *rekonstrukce*, byly vybudovány nové apartmány ve 2.NP, ve vysokém komfortu, vybudován byl rovněž konferenční sál s barem „Konírna“.

Stavba vykazuje drobné vady, které lze s přihlédnutím k době vzniku stavby a jejímu charakteru označit jako přiměřené a obvyklé/ typické. Jedná se zejména o vlhkostní mapy nacházející se v celém suterénním zdivu. Nyní se objekt nachází ve stavu po rekonstrukci/ stavebních úpravách.

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno :  $2023 - 1900 = 123$  let (konstrukce dlouhodobé životnosti).

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

### Napojení na inženýrské sítě:

Elektrina, vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

### Napojení na veřejné komunikace:

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

### C.3.9.4 PODZÁMČÍ č.pop.83 (bývalá Hájenka/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep, bývalá Stodola)

Jedná se objekt bývalé Hájenky/ Staré školy, objekt je zděný s 1 nadzemním podlažím a se sedlovou a plochou střechou, s půdní vestavbou. V objektu se nacházely původně dvě samostatné bytové jednotky s vlastními vstupy. Objekt Hájenky/ Staré školy je provozně propojen s podkrovím nad bývalou Stodolou. Objekt Hájenky/ Staré školy byl dispozičně rozšířen do svahu. K objektu přísluší menší Zahradní domek, Zemní sklep a bývalá Stodola. Celý objekt je v současné době po celkové *rekonstrukci, modernizaci*. Objekt bývalé Hájenky/ Staré školy je dispozičně propojen/ spojen s vedlejší bývalou Stodolou, je zde vybudováno 10 (11) apartmánů, hospůdka s výčepem, wellness se saunou, venkovní bazén a související terénní úpravy.

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

#### Informace o pozemku

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

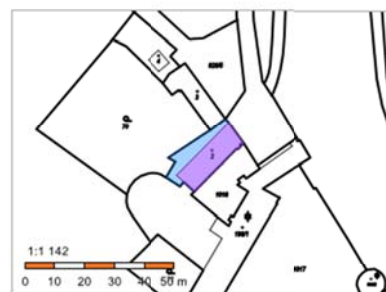


#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Račice [137375]</a> ; č. p. 83; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 3</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 83</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 83</a>

#### Informace o pozemku

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



#### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 2</a>

Na Předzámčí navazuje Podzámčí (Hájenka/ Stará škola se Stodolou) a dále se dostaneme do zámeckého parku, kde se nachází sportoviště a parkovací plochy.

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

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

V 1.NP bývalé Hájenky/ Staré školy došlo ke změně užívání prostor; nacházejí se zde společné prostory jako jídelna, samoobslužná kuchyně, hygienické zázemí a malé wellness. Vlivem celé *rekonstrukce* bylo pozměněno 2.NP. Ve 2.NP se nacházejí nové ubytovací jednotky. Vstupy do objektu jsou zachovány. Hlavní vstup je ze severovýchodu, další vstupy jsou ze severozápadu a jihovýchodu. Hlavní vstup vede do chodby, ze které se dá dále dostat do prostor v 1.NP a pomocí navazujících schodišť i do prostor 2.NP. Vedlejší vstup ze severovýchodu vede ke schodišti do části 2.NP objektu



Stodoly. Boční vstup ze severozápadu vede do prostor malého wellness. Boční vstup z jihovýchodu vede do technického zázemí Podzámčí.

U bývalé Stodoly je z velké části v 1.NP zachováno zdivo, došlo pouze k nevyhnutelným úpravám a sanacím proti vlhkosti.

U bývalé Hájenky/ Staré školy je část původního zdiva (asi 2/3) zachována a další části zdiva jsou nové.

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

### Fotodokumentace (06/2023):



Stavba se nachází na adrese Račice č.pop.83. Jedná se o nově zrekonstruovaný objekt bývalé Hájenky/ Staré školy a bývalé Stodoly. Objekt bývalé Hájenky/ Staré školy se nachází na pozemku parc.č.st.3, k.ú. Račice a objekt bývalé Stodoly se nachází na pozemku parc.č.st.2, k.ú. Račice. Zájmový objekt půdorysný tvar písmene „L“, přičemž jeho SV dříve sloužilo jako Hájenka/ Stará škola a jeho JV křídlo dříve sloužilo jako Stodola.

Celý objekt je v současné době po celkové *rekonstrukci, modernizaci*, která proběhla v letech 2021-2023. Objekt je stavebně a dispozičně propojen, rovněž provozně (komunikačně) s vedlejší bývalou Stodolou, je zde vybudováno celkem 11 apartmánů s nadstandardním vybavením, hospůdka s výčepem (Jídlna), místnost s krbem (Kuchyně), Wellness se saunou, mimo objekt je venkovní bazén a související terénní úpravy.

**Stavebně-technický popis stavby:**

Severozápadní křídlo stavby (sloužilo jako Hájenka/ Stará škola) má obdélníkový půdorys o přibližných půdorysných rozměrech: 12,35 x 23,20 m. Jihovýchodní křídlo stavby (sloužilo dříve jako Stodola) má obdélníkový půdorys o přibližných půdorysných rozměrech: 11,40 x 25,10 m. Obě křídla jsou dispozičně propojena spojovacím „krčkem“, který má rovněž funkci centrálního koridoru stavby (provozní propojení).

Jedná se o atypickou původní zděnou stavbu. Stavba má 1 nadzemní podlaží (NP), podkroví a půdu. Zastřešena je sedlovou střechou; nad „krčkem“ pak střechou pultovou. Konstruktivní systém připomíná kombinaci systému buňkového, s ohledem na značnou masivitu původního zdiva převážně v 1.NP a systému podélného 2-3 traktu.

Hlavní hmota dotčené stavby je reprezentována dvojicí monobloků:

- a) SV křídlem s podélnou osou probíhající ve směru SZ-JV (část se sedlovou střechou, která je doplněna kubickou hmotou přístavby apartmánů jako rozšíření podkroví) a
  - b) JV křídlem s podélnou osou probíhající ve směru SV-JZ (bývalá Stodola).
- Optický předěl mezi nimi tvoří „krček“ s centrálním schodištěm.

**Dispoziční řešení:**

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

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

**Tabulka místností:**

<b>1.NP (Stodola) – Technické prostory, sklady</b>																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>OZN.</th> <th>ÚČEL MÍSTNOSTI</th> <th>PLOCHA (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1.01</td><td>SKLAD</td><td>21,81</td></tr> <tr><td>1.02</td><td>SKLAD</td><td>5,23</td></tr> <tr><td>1.03</td><td>SKLAD</td><td>4,27</td></tr> <tr><td>1.04</td><td>GARÁŽ</td><td>20,81</td></tr> <tr><td>1.05</td><td>KOLÁRNA</td><td>24,37</td></tr> <tr><td>1.06</td><td>CHODBA</td><td>3,74</td></tr> <tr><td>1.07</td><td>SKLAD</td><td>8,99</td></tr> <tr><td>1.08</td><td>SKLAD</td><td>19,01</td></tr> <tr><td>1.09</td><td>SKLAD</td><td>17,00</td></tr> <tr><td colspan="2">PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM</td><td></td></tr> </tbody> </table>			OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	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	PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM																														
OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m <sup>2</sup> )																																																													
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																																																													
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM																																																															
<b>1.NP Hájenka+Stodola – Společné prostory a byt správce</b>																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>OZNAČENÍ</th> <th>NÁZEV MÍSTNOSTI</th> <th>PLOCHA [m<sup>2</sup>]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>101</td><td>SCHODIŠTĚ</td><td>14.09</td></tr> <tr><td>102</td><td>HALA</td><td>39.25</td></tr> <tr><td>103</td><td>SCHODIŠTĚ</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>104</td><td>WC MUŽI</td><td>5.88</td></tr> <tr><td>105</td><td>WC ŽENY</td><td>7.87</td></tr> <tr><td>106</td><td>JÍDELNA</td><td>39.12</td></tr> <tr><td>107</td><td>KUCHYNĚ</td><td>11.73</td></tr> <tr><td>108</td><td>ŠATNA</td><td>7.33</td></tr> <tr><td>109</td><td>CHODBA</td><td>15.33</td></tr> </tbody> </table>			OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	101	SCHODIŠTĚ	14.09	102	HALA	39.25	103	SCHODIŠTĚ	10.00	104	WC MUŽI	5.88	105	WC ŽENY	7.87	106	JÍDELNA	39.12	107	KUCHYNĚ	11.73	108	ŠATNA	7.33	109	CHODBA	15.33	<table border="1"> <tbody> <tr><td>110</td><td>ODPOČÍVÁRNA</td><td>17.92</td></tr> <tr><td>111</td><td>OCHLAZOVNA</td><td>10.19</td></tr> <tr><td>112</td><td>ÚKLID</td><td>1.10</td></tr> <tr><td>113</td><td>SAUNA</td><td>13.53</td></tr> <tr><td>114</td><td>WC WELLNESS</td><td>5.84</td></tr> <tr><td>115</td><td>SKLAD</td><td>5.93</td></tr> <tr><td>116</td><td>TECHNICKÁ MÍSTNOST</td><td>4.23</td></tr> <tr><td>117</td><td>BYT SPRÁVCE</td><td>23.74</td></tr> <tr><td>118</td><td>KOUPELNA</td><td>4.81</td></tr> <tr><td colspan="2">PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:</td><td>237.89</td></tr> </tbody> </table>	110	ODPOČÍVÁRNA	17.92	111	OCHLAZOVNA	10.19	112	ÚKLID	1.10	113	SAUNA	13.53	114	WC WELLNESS	5.84	115	SKLAD	5.93	116	TECHNICKÁ MÍSTNOST	4.23	117	BYT SPRÁVCE	23.74	118	KOUPELNA	4.81	PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		237.89
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]																																																													
101	SCHODIŠTĚ	14.09																																																													
102	HALA	39.25																																																													
103	SCHODIŠTĚ	10.00																																																													
104	WC MUŽI	5.88																																																													
105	WC ŽENY	7.87																																																													
106	JÍDELNA	39.12																																																													
107	KUCHYNĚ	11.73																																																													
108	ŠATNA	7.33																																																													
109	CHODBA	15.33																																																													
110	ODPOČÍVÁRNA	17.92																																																													
111	OCHLAZOVNA	10.19																																																													
112	ÚKLID	1.10																																																													
113	SAUNA	13.53																																																													
114	WC WELLNESS	5.84																																																													
115	SKLAD	5.93																																																													
116	TECHNICKÁ MÍSTNOST	4.23																																																													
117	BYT SPRÁVCE	23.74																																																													
118	KOUPELNA	4.81																																																													
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		237.89																																																													
<b>2.NP Hájenka+Stodola – Komunikační prostory</b>																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>OZNAČENÍ</th> <th>NÁZEV MÍSTNOSTI</th> <th>PLOCHA [m<sup>2</sup>]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>103</td><td>SCHODIŠTĚ</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>201</td><td>CHODBA</td><td>8.13</td></tr> <tr><td>223</td><td>ÚKLID</td><td>1.75</td></tr> <tr><td>224</td><td>CHODBA</td><td>10.31</td></tr> <tr><td>225</td><td>CHODBA</td><td>25.89</td></tr> <tr><td colspan="2">PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:</td><td>56.08</td></tr> </tbody> </table>			OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	103	SCHODIŠTĚ	10.00	201	CHODBA	8.13	223	ÚKLID	1.75	224	CHODBA	10.31	225	CHODBA	25.89	PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		56.08																																								
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]																																																													
103	SCHODIŠTĚ	10.00																																																													
201	CHODBA	8.13																																																													
223	ÚKLID	1.75																																																													
224	CHODBA	10.31																																																													
225	CHODBA	25.89																																																													
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		56.08																																																													
<b>APARTMÁN 1</b>			<b>APARTMÁN 6</b>																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>OZNAČENÍ</th> <th>NÁZEV MÍSTNOSTI</th> <th>PLOCHA [m<sup>2</sup>]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>202</td><td>ZÁDVEŘÍ</td><td>2.94</td></tr> <tr><td>204</td><td>KOUPELNA</td><td>4.60</td></tr> <tr><td>205</td><td>OBÝVACÍ POKOJ + KK</td><td>34.90</td></tr> <tr><td colspan="2">PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:</td><td>42.44</td></tr> </tbody> </table>			OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	202	ZÁDVEŘÍ	2.94	204	KOUPELNA	4.60	205	OBÝVACÍ POKOJ + KK	34.90	PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		42.44	<table border="1"> <thead> <tr> <th>OZNAČENÍ</th> <th>NÁZEV MÍSTNOSTI</th> <th>PLOCHA [m<sup>2</sup>]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>226</td><td>ZÁDVEŘÍ</td><td>8.06</td></tr> <tr><td>227</td><td>WC</td><td>1.33</td></tr> <tr><td>228</td><td>OBÝVACÍ POKOJ + KK</td><td>19.47</td></tr> <tr><td>229</td><td>KOUPELNA</td><td>3.06</td></tr> <tr><td>230</td><td>SKLAD</td><td>2.59</td></tr> <tr><td colspan="2">PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:</td><td>34.50</td></tr> </tbody> </table>	OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	226	ZÁDVEŘÍ	8.06	227	WC	1.33	228	OBÝVACÍ POKOJ + KK	19.47	229	KOUPELNA	3.06	230	SKLAD	2.59	PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		34.50																								
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]																																																													
202	ZÁDVEŘÍ	2.94																																																													
204	KOUPELNA	4.60																																																													
205	OBÝVACÍ POKOJ + KK	34.90																																																													
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		42.44																																																													
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]																																																													
226	ZÁDVEŘÍ	8.06																																																													
227	WC	1.33																																																													
228	OBÝVACÍ POKOJ + KK	19.47																																																													
229	KOUPELNA	3.06																																																													
230	SKLAD	2.59																																																													
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		34.50																																																													

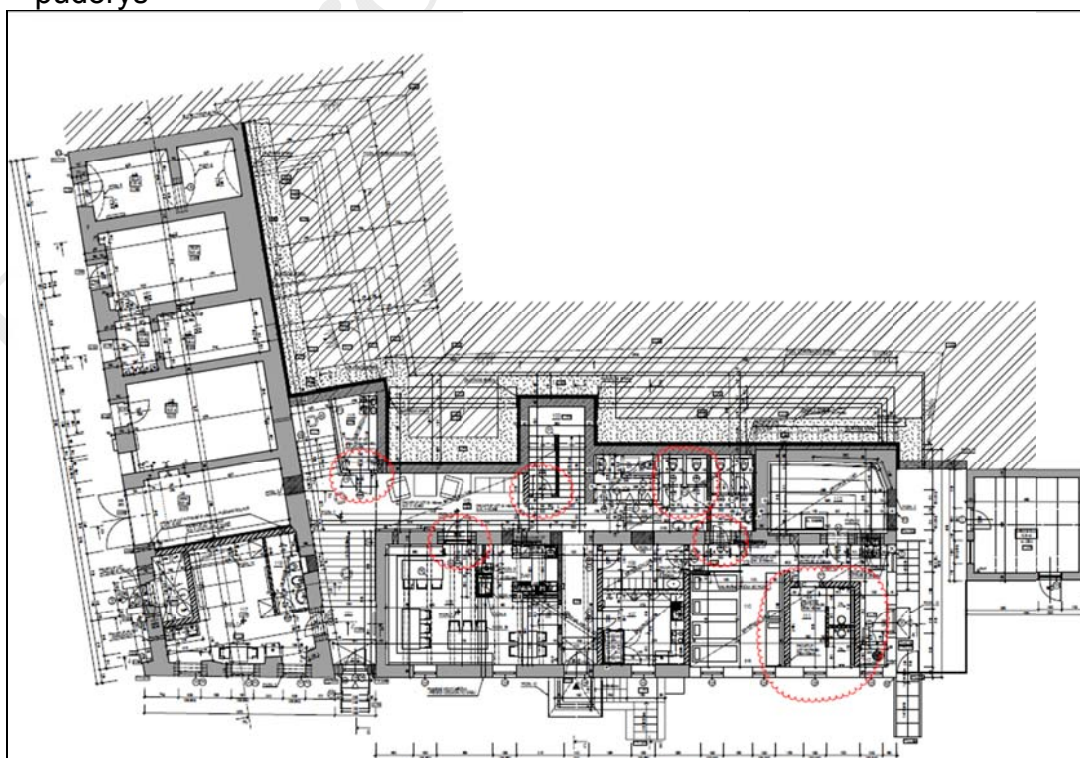
APARTMÁN 2			APARTMÁN 7		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]
206	ZÁDVEŘÍ	4.99	231	ZÁDVEŘÍ	3.93
207	KOUPELNA	4.95	232	WC	1.38
208	KUCHYNĚ	10.27	233	OBÝVACÍ POKOJ + KK	20.57
209	LOŽNICE	16.19	234	KOUPELNA	2.67
210	SKLAD	2.75	PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		28.55
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		39.15			
APARTMÁN 3			APARTMÁN 8		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]
211	ZÁDVEŘÍ	3.51	235	ZÁDVEŘÍ	2.84
212	KOUPELNA	4.84	236	WC	1.30
213	KUCHYNĚ	11.36	237	OBÝVACÍ POKOJ + KK	23.06
214	LOŽNICE	13.30	238	KOUPELNA	3.13
215	SKLAD	1.81	PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		30.33
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		34.82			
APARTMÁN 4			APARTMÁN 9		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]
216	ZÁDVEŘÍ	5.73	239	ZÁDVEŘÍ	3.06
217	KOUPELNA	4.53	240	KOUPELNA	2.94
218	OBÝVACÍ POKOJ + KK	29.42	241	KUCHYNĚ	7.00
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		39.68	242	LOŽNICE	17.36
			243	TERASA	13.15
			PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		43.51
APARTMÁN 5			APARTMÁN 10		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]
219	ZÁDVEŘÍ	3.21	244	ZÁDVEŘÍ	5.74
220	KOUPELNA	4.94	245	OBÝVACÍ POKOJ + KK	26.09
221	OBÝVACÍ POKOJ + KK	16.65	246	WC	1.38
222	LOŽNICE	12.15	247	KOUPELNA	3.86
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		36.95	PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		37.07



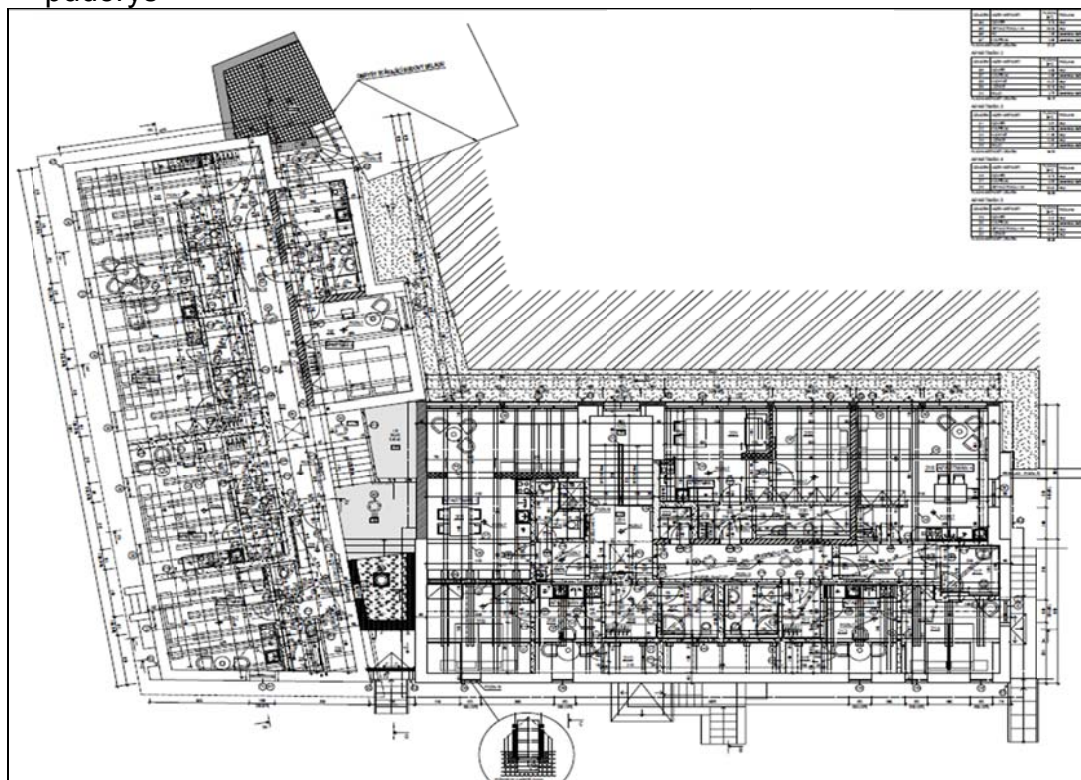
**Rekapitulace ploch**

Podzámčí			Plocha (m <sup>2</sup> )	Pozn.
1.NP			209,34	komunikační prostory, sociální zařízení, jídelna, kuchyně, wellness, sklady
	m.č.117, 118		28,55	byť správce
2.NP			56,08	komunikační prostory
	Apartmán 1	1+kk	42,44	zádveří, koupelna, OP, kk
	Apartmán 2	1+1	39,15	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, sklad
	Apartmán 3	1+1	34,82	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, sklad
	Apartmán 4	1+kk	39,68	zádveří, koupelna, OP, kk
	Apartmán 5	1+kk	36,95	zádveří, koupelna, OP, kk, ložnice
	Apartmán 6	1+kk	34,50	zádveří, WC, OP, kk, koupelna, sklad
	Apartmán 7	1+kk	28,55	zádveří, WC, OP, kk, koupelna
	Apartmán 8	1+kk	30,33	zádveří, WC, OP, kk, koupelna
	Apartmán 9	1+kk	43,51	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, terasa
	Apartmán 10	1+kk	37,07	zádveří, WC, OP, kk, koupelna
Celkem			660,97	

Objekt Hájenky a Stodoly (nově Podzámčí)	
Zastavěná plocha původní	383,63 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha nová	579,07 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor původní cca	2 328,05 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor nový cca	3 902,96 m <sup>3</sup>
Počet podzemních/nadzemních podlaží	0/2
Celková užitná plocha	707,60 m <sup>2</sup>
Počet ubytovacích jednotek	11

**1.NP - půdorys**

## 2.NP - půdorys



## Stavební a konstrukční řešení:

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

		jako monolitické železobetonové, podesty jsou vetknuty do stěn nebo stropů
11.	Dveře	1 nebo 2-křídla, celoprosklené, částečně prosklené nebo plné, dveřní křídla s voštinovou výplní v obložkových zárubních, vstupní dveře částečně prosklené z EURO profilů
12.	Vrata	2-křídla, dřevěná konstrukce s povrchovou úpravou, otevíraná manuálně
13.	Okna	Z EURO profilů s izolačním 3-sklem, ve střeše tubusové světlovody
14.	Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba, vinyl, lokálně koberec
15.	Vytápění	kaskáda nástěnných plynových kondenzačních kotlů BAXI, podlahové vytápění, v koupelnách topné žebříky s el. vložkou
16.	Elektroinstalace	rozvody elektrické energie, CYKY, 230/400 V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	rozvody vnitřního vodovodu jsou z plastu PP-R PN 16, teplá a studená voda
19.	Vnitřní kanalizace	materiál: PVC-KG systém
20.	Vnitřní plynovod	ocelové černé bezešvé trubky, nátěr
21.	Ohřev vody	centrální akumulární zásobník, ohřev plynovým kotlem
22.	Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s horní řadou skříněk, dřez s odkapávačem, el. varná deska Philco, el. horkovzdušná trouba Philco, vestavěná myčka a mikrovlnná trouba Philco, digestoř Elica
23.	Vnitřní hygienická vyb.	keramická umyvadla, zavěšené WC, zděné sprchové kouty, pisoáry
24.	Výtah	chybí
25.	Ostatní	rekuperační jednotky LG, VZT, CCTV, EZS, EPS
	Jiné	gastro vybavení baru (výčepní desky, výčepní a nápojové chlazené pulty, výčepní stojan kompletní, chladicí a tlakové zařízení, sanitační sada, drobný sortiment, chladicí boxy na KEG sudy, vybavení wellness

**Poznámka k tabulce:**

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

PODZÁMČÍ		Plocha (m <sup>2</sup> )	Pozn.
1.NP		209,34	komunikační prostory, soc.zařízení, jídelna, kuchyně, sklady, wellness
	m.č.117, 118	28,55	byť správce
2.NP		56,08	komunikační prostory
	Apartmán 1	1+kk	zádveří, koupelna, OP, kk
	Apartmán 2	1+1	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, sklad
	Apartmán 3	1+1	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, sklad
	Apartmán 4	1+kk	zádveří, koupelna, OP, kk
	Apartmán 5	1+kk	zádveří, koupelna, OP, kk, ložnice
	Apartmán 6	1+kk	zádveří, WC, OP, kk, koupelna, sklad
	Apartmán 7	1+kk	zádveří, WC, OP, kk, koupelna
	Apartmán 8	1+kk	zádveří, WC, OP, kk, koupelna
	Apartmán 9	1+kk	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, terasa
	Apartmán 10	1+kk	zádveří, WC, OP, kk, koupelna
Celkem		660,97	

**Stavebně-technický popis stavby, stáří:**

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

Po roce 2017 byla provedena kompletní *rekonstrukce*, bylo stavebně upraveno 1.NP a byly vybudovány nové apartmány ve 2.NP, došlo k rozšíření půdorysu objektu, novou kubickou částí s plochou střechou ve směru na JZ.

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



**Stáří objektu, stavebně technický stav:**

Zásadní stavební úpravy na současný vysoký komfort byly provedeny v roce 2022-2023.

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2023 – 1900 = 123 let (především s ohledem na konstrukce dlouhodobé životnosti). Konstrukce krátkodobé životnosti uvádíme ve stáří 0 let.

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

**Napojení na inženýrské sítě:**

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace

**Napojení na veřejné komunikace:**

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

**Fotodokumentace (zdroj: vlastní):**







Elektronická kopie

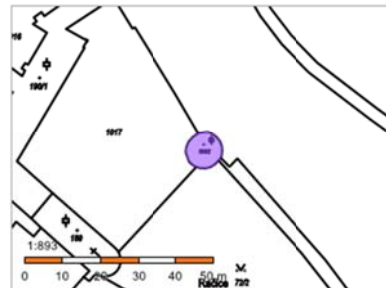
### 3.9.5 ZVONICE bez čp/če

#### 04. Zvonice, včetně sklepení pod Zvonicí

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

##### Informace o pozemku

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



##### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 190/2</a>

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

Jedná se o bývalou hradní baštu, později barokně přestavěnou.

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

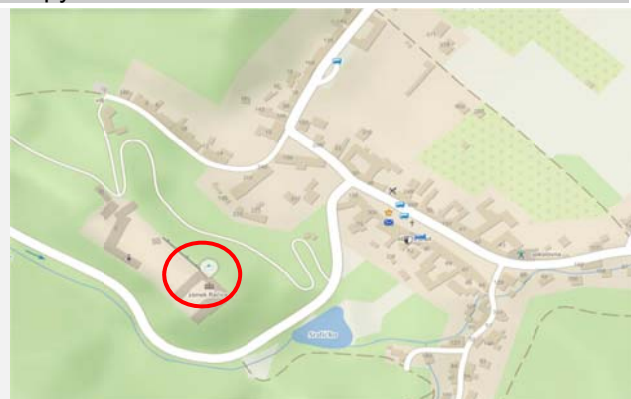
Objekt je zděný, z masivního zdiva, o půdorysu cca 79m<sup>2</sup>, tloušťka zdi je cca 1,30-1,40m, má dva dveřní otvory, několik okenních otvorů, vč. střílen na severní stranu. Stavební úpravy byly zřejmě prováděny v roce 1954 (vyrytý letopočet). Bašta se vypíná nad strmým srázem k severu. Výška objektu, vč. základů je odhadována na celkových cca 20m.

Součástí objektu Zvonice, díky provoznímu propojení, je rozsáhlé sklepní, které je tvořeno klenutými chodbami a klenutými prostory, sklepení se rozkládá na ploše cca 877,50m<sup>2</sup>, o světlé výšce cca 3,00m, vč. klenby odhadem 3,60m, obestavěný prostor je cca 3 160m<sup>3</sup>. V prostorách Zvonice sídlí kolonie netopýrů.

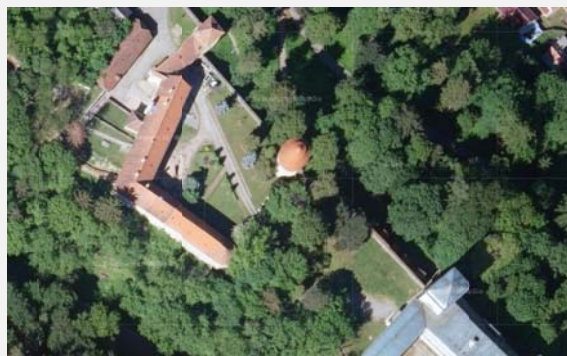
Objekt je veden v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek jako součást Zámku Račice (areál je veden pod č.1000125264 - Zámek), Bašta pak pod samostatným katalogovým číslem č.1000125264\_0004, ÚSKP č. 14851/7-3773.

### 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 ortofotomapy:



### Fotodokumentace k datu místního šetření:



Pohled od JV



Pohled od Z





Pohled od SZ



Pohled od S



Detail, pohled od J



Pohled od J



Interiér, v 1.NP



Interiér, v 1.NP



Interiér, v 1.NP



Vstup od J



Interiér, podkroví



Zvony ve Zvonici, v podkroví

zdroj: vlastní

### Dispoziční řešení:

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

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

V dalších podlažích jsou dřevěné podlahy, bez dalšího vybavení.

### Příslušenství:

V posledním podlaží objektu Zvonice (bašty) jsou umístěny 3 zvony (první:  $d_1=480\text{mm}$ ,  $v=440\text{mm}$ , katalogová hmotnost=50kg; druhý:  $d_1=640\text{mm}$ ,  $v=640\text{mm}$ , katalogová hmotnost=140kg;  $d_1=560\text{mm}$ ,  $v=500\text{mm}$ , katalogová hmotnost=72kg), stáří zvonů je předpokládáno 2021-1831=190 let, max. opotřebenosti 85%, zvonovina: 78% Cu + 22% Sn,  $\rho = 8600\text{kg/m}^3$ ).

**Konstrukční řešení:**

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zem. prací ,hydroizolace, radonová ochrana a jiné	kamenné bez izolace
2.	Svislé nosné konstrukce	zděné, kombinované zdivo (cihla, kámen), tl.140 cm
3.	Stropy	dřevěné, prkenné
4.	Krov, střecha	dřevěný krov, sbíjený, neumožňující podkroví
5.	Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá
6.	Klempířské konstrukce	chybí
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné jednovrstvé omítky
8.	Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky
9.	Vnitřní obklady (hyg. zařízení, kuchyně)	chybí
10.	Schodiště	chybí
11.	Dveře - druh, typ, po podlažích	dřevěné, svlakové
12.	Vrata	chybí
13.	Okna	chybí
14.	Povrchy podlah	dřevěné, prkenné
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otop.tělesa	chybí
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	chybí
17.	Bleskosvod	chybí
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	chybí
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	chybí
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	chybí
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	chybí
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	chybí
23.	Vnitřní hygienické vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	chybí
24.	Výtahy	chybí
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, ap)	chybí
26.	Instalační pref.jádra	chybí
27.	Kopule střechy	kovová kopule střechy

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

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

Později, v roce 1831 dochází k rozsáhlé přestavbě, poslední rozsáhlejší stavební práce jsou evidovány z roku 1995, dále byly prováděny dílčí stavební úpravy dle jednotlivých rozhodnutí stavebního úřadu Vyškov.

Stáří objektu je uvažováno: 2023 - 1420 = ± 603 let.

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

**Napojení na inženýrské sítě:**

žádné

**Napojení na pozemní komunikace:**

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



### **3.9.10 Ostatní stavby a příslušenství**

Popis venkovních úprav:

Jedná se o přípojky inženýrských sítí: elektro–rozvody NN, vlastní vodovod, kanalizační přípojka, vč. lapolu, plynová přípojka, telekomunikace,

Další stavby: zpevněné plochy, parkové úpravy a jiné.

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

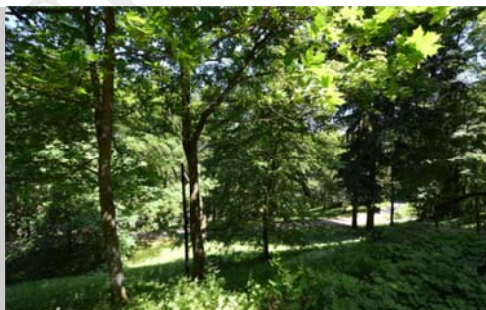
Elektronická kopie

### C.3.10 Pozemky

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

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

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



Součástí areálu je rozsáhlý park

zdroj: zadavatel

### C.3.11 Rozbor tržního prostředí – informativně pro porovnání růstu cen

#### Dopad pandemie koronaviru a války na Ukrajině na realitní trh v ČR

Pandemii covidu plynule nahradila válka na Ukrajině. Pandemie sice ovlivnila realitní trh, ale ve výsledku nepředstavovala žádné výraznější škody, protože zájem o investice nepolevil a ceny nemovitostí i nadále stoupaly. Zatím je problematickým zcela predikovat dopady tohoto konfliktu na český realitní trh, nicméně ekonomické ukazatele naznačují, že českou ekonomiku čeká stagflace a zdražování cen surovin a potravin. Se zvyšující se úrokovou sazbou začíná být méně dostupné hypoteční financování, řada lidí tak bude muset volit nájemní bydlení.

#### PRŮZKUM ARTN

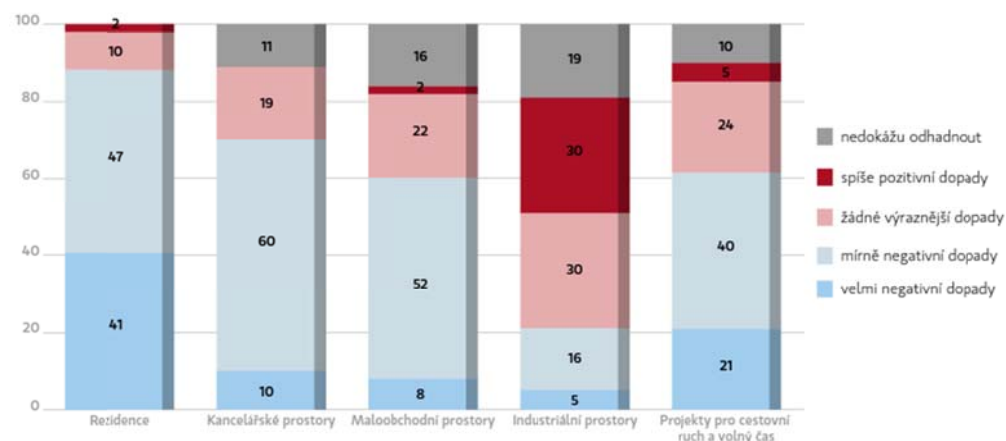
Jako každý rok i letos ARTN provedla při přípravě Trend Reportu průzkum trhu mezi panelem respondentů. Letošní situaci v jednotlivých tržních segmentech realitního trhu formují především tato čtyři hlavní témata:

1. dozvuk koronavirových opatření
2. válka na Ukrajině
3. energetická krize
4. rekordní inflace

V celkovém hodnocení trhu pak mezi odborníky rezonuje shoda na několika tématech a trendech, které lze očekávat: v obecné rovině to bude zvyšování cen nemovitostí a nájmu, u rezidenčních nemovitostí dochází navíc ke snížení jejich dostupnosti díky rostoucím sazbám hypoték.

Dále pak účastníci našeho průzkumu predikují propad trhu, a to jak v oblasti developmentu, tak u stavební výroby. Rostoucí stavební náklady i úrokové sazby se promítnou do většiny odvětví nemovitostního trhu a například v oblasti kanceláří lze čekat zpomalení poptávky po kancelářských prostorech. Dojde také ke stagnaci nových rezidenčních projektů, objeví se více nájemních projektů i jejich provozovatelů a investorů a předpokládáme také, že developeři rezidenčních projektů část svého portfolia změní na nájemní.

GRAF Dopady krize a přijatých opatření na realitní trh



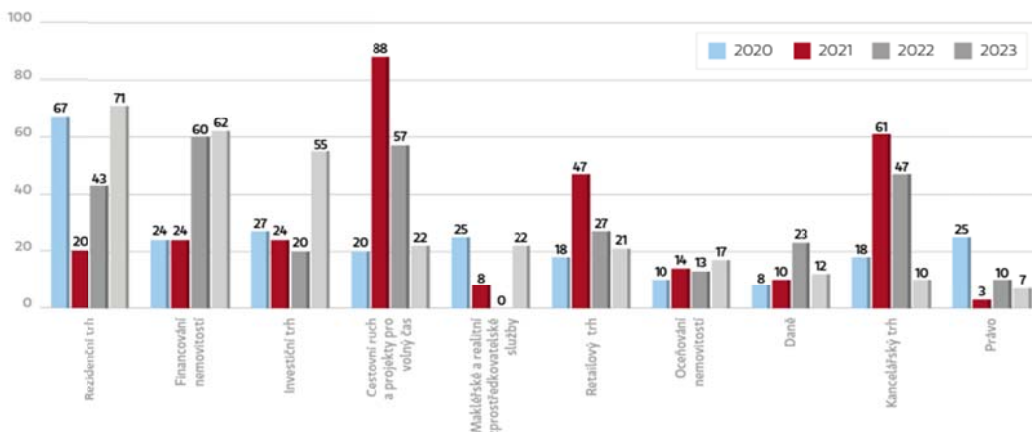
#### MAKROEKONOMICKÝ POHLED NA TRH

Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2022 zvýšil o 3,4 %, zatímco v roce 2021 vzrostl o více než 6 %. Pro roky 2023 a 2024 MMF prognózuje mírně slabší hodnoty než pro loňský rok, přičemž vyspělé země, do nichž řadí MMF i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,2 a 1,4 %). HDP České republiky se za celý rok 2022 podle lednového odhadu ČSÚ zvýšil o 2,5 %, když v roce 2021 vzrostl o 3,5 %. Lednová prognóza ČNB počítá s tím, že v roce 2023 reálný HDP nepatrně klesne (-0,3 %), ale napřesrok se růst HDP obnoví, a to na 2,2 % i díky oživení spotřeby a investic.

Dynamika stavu bankovních úvěrů soukromého sektoru v ČR v průběhu loňského roku postupně zpomalovala, i když úvěrování sektoru nefinančních podniků dočasně zesílilo zejména v důsledku poskytování úvěrů firmám z oblasti energetiky. Citelný pokles dynamiky zaznamenal celkový objem úvěrů na bydlení, jehož meziroční růst ke konci roku jen mírně překročil 6 %. Lze předpokládat, že

s ohledem na setrvávání úrokových sazeb na zvýšených úrovních a nepříliš příznivému hospodářskému výhledu zůstane úvěrová dynamika poměrně nízká i v roce 2023.

GRAF Očekávané oblasti největších změn v letech 2023–2024



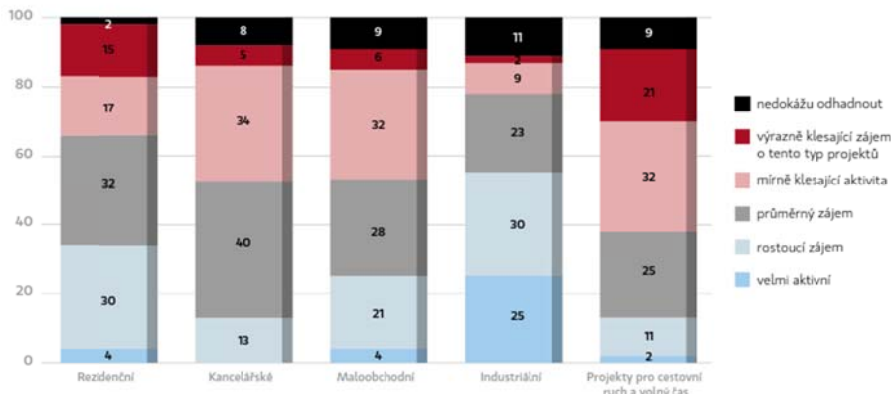
## TRH INVESTIC

„Rok 2022 měl být pro investiční trh prvním pocovidovým rokem s velkými očekáváními, ale geopolitický vývoj a zejména pak blízkost války na Ukrajině vzbudila u mnohých potenciálních investorů obavy. Ty sice byly s postupující dobou trvání konfliktu mírně otupeny, ale i tak poptávku po koupi nemovitostí, zejména ze strany zahraničních investorů, ovlivnily. Opět se projevila síla domácího kapitálu, a to jak institucionálního, tak privátního. Domácí investoři trhu věří, orientují se na něm a aktivně vyhledávají příležitosti,“ komentuje Zdenka Klapalová.

Za celý rok 2022 evidujeme prodeje komerčních nemovitostí v hodnotě 2,03 miliardy eur, tedy téměř 50 miliard korun. Stejně jako v roce předešlém je tu však jedno „ale“: stále častějším trendem je převod nemovitostí v rámci portfolií firem, které jsou na vrcholné úrovni zastřešeny stejnou vlastnickou strukturou.

„Český trh je také aktuálně ovlivněn nedostatkem kvalitních investičních produktů. To je dáno jednak nedostatečnou výstavbou a jednak skutečností, že majitelé zatím nemají důvod akceptovat korekci yieldů, ke které v některých segmentech dochází. Ceny trofejních a prvotřídních investičních nemovitostí cenu drží,“ doplňuje Zdenka Klapalová.

GRAF Atraktivita nemovitostí pro investory

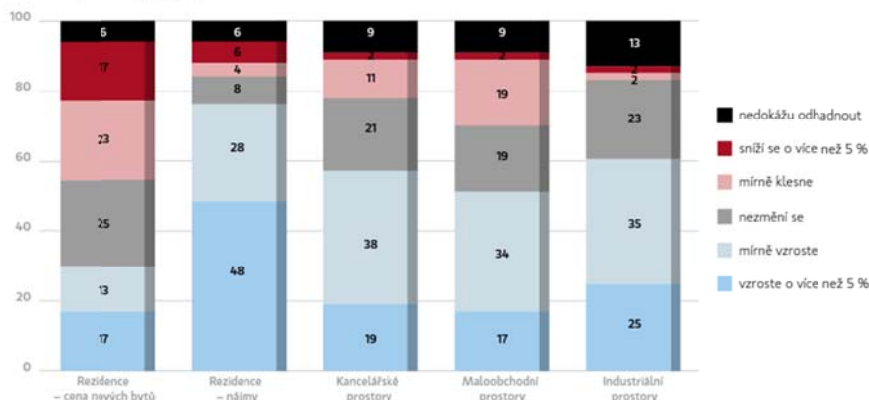


## TURBULENCE NA TRHU BYDLENÍ

Vývoj rezidenčního trhu v roce 2022 silně kontrastoval s předchozím rokem 2021, který byl v mnoha ohledech rekordní. Během covidového období se lidé právem obávali budoucí inflace a znehodnocení svých úspor a zároveň panovaly příznivé podmínky na hypotečním trhu. To vedlo v roce 2021 k enormní poptávce po bytech a dramatickému růstu jejich cen, což následně vedlo ke snížení jejich nabídky a vysokému objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji rezidenčního trhu a jisté stabilizaci po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku byla i přes mírné zpomalení trhu stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá polovina roku zaznamenala zabrzdění až následnou stagnaci růstu cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celém vývoji rezidenčního trhu v

roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísná pravidla pro poskytnutí hypoték, tedy jevy, které společně způsobily nedostupnost hypotéky pro podstatnou část střední třídy.

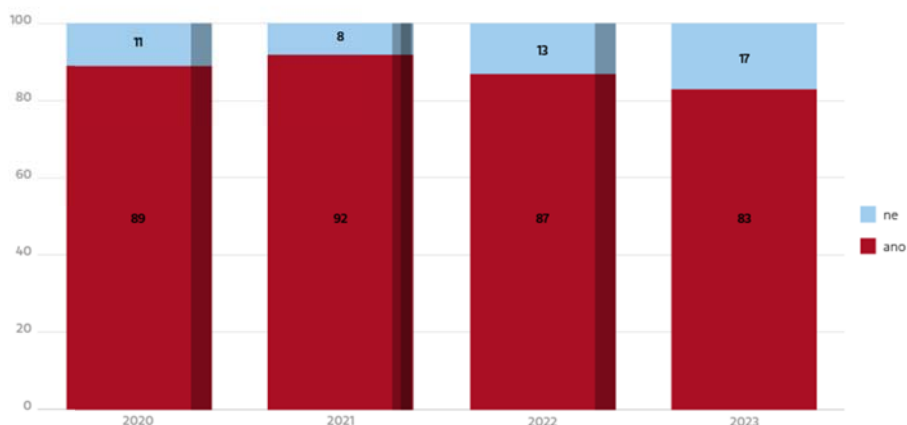
GRAF Předpokládaný vývoj nájemného



Další veličinou, která trh s bydlením v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině. Právě výše zmíněné události stojí za tím, že loňské prodeje dosáhly nejnižší hodnoty od roku 2011. „Nejvýraznějším problémem českého trhu je špatná legislativa a vysoká míra korupce na obcích, která omezuje počet projektů, jež se dostávají do prodeje. Tento problém bude přetrvávat, pokud se nepodaří prosadit funkční znění nového stavebního zákona. Tomu ale bohužel nyní nic nenasvědčuje. Ceny nových bytů v Praze jsou dvojnásobné proti srovnatelným trhům, jako je třeba polská Varšava. Ekonomická krize je sice dočasně srazí, ale z dlouhodobého hlediska je k jejich stabilizaci na úrovni přijatelné pro střední a vyšší příjmovou skupinu potřebná právě změna fungování státu, čemuž má přispět nový stavební zákon,“ říká Marcela Fialková z UDI Group.

„Byť by si to mnozí přáli, dlouhodobě nelze očekávat pokles cen nové výstavby v rezidenčním segmentu. Náklady developmentu rostou, zdražují se všechny vstupy, což je dané mimo jiné požadavky na technologickou úroveň a udržitelnost projektů. Developeři tedy nemají prostor pro snižování prodejních cen. Oživení prodeje nastane s postupným poklesem úrokových sazeb. Vekou změnu rovněž zaznamená rozvoj projektů určených pro kvalitní nájemní bydlení. „Zájem institucionálních investorů se zaměřuje čím dál více právě na projekty nájemního bydlení. Například ve Velké Británii představuje tento segment třetí nejvyhledávanější sektor a tvoří tak podstatný podíl investic do komerčních nemovitostí,“ doplňuje Zdenka Klapalová.

GRAF Atraktivnost nákupu nemovitostí jako investice



## EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Světová ekonomika začala v průběhu roku 2022 opět zpomalovat v důsledku značného geopolitického napětí, doznívání důsledků pandemie a výrazného nárůstu inflace, vedoucího ke zpříšňování měnových politik. Na počátku letošního roku sice obavy ze silné recese začaly polevovat, nicméně vyhlídky pro letošní a příští rok zůstávají spíše nepříznivé.

Tabulka č 1 zachycuje průměry z lednového reprezentativního přehledu odhadů vývoje HDP od světových analytiků pro loňský rok a jejich prognózy pro roky 2023 a 2024.



TABULKA 1 Vývoj a výhledy světové ekonomické aktivity (meziroční tempa růstu reálného HDP v %)

	CZ	EA	SK	DE	UK	PL	EE	RU	US	LA	AP	CN
2022	2,5	3,3	1,6	1,8	4,2	4,9	0,3	-3,1	2,0	3,5	3,3	2,9
2023	0,0	0,0	0,7	-0,5	-1,0	0,8	0,1	-2,6	0,3	1,1	3,7	4,6
2024	2,8	1,2	2,7	1,4	0,6	3,0	2,6	1,2	1,1	2,0	4,1	5,3

Pozn.: CZ – Česká republika, EA – eurozóna, SK – Slovensko, DE – Německo, PL – Polsko, EE – 27 zemí střední a východní Evropy vč. členských zemí EU, RU – Rusko, US – USA, LA – 18 zemí Latinské Ameriky s výjimkou Venezuely, AP – 16 zemí asijského a pacifického regionu včetně Japonska, CN – Čína.

ZDROJ: CONSENSUS FORECAST, LEDEN 2023

## DOMÁCÍ MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A JEHO VÝHLED

Pro růst domácí ekonomiky je zásadní vývoj ve vnějším prostředí. Výhledy, ze kterých vycházela lednová prognóza ČNB, předpokládaly, že tempo růstu efektivního ukazatele HDP v eurozóně letos poroste pouze o 0,5 % a v roce 2024 pak o 1,5 %. Lednová prognóza ČNB předpokládá, že první polovina letošního roku bude ve znamení meziročního poklesu české ekonomiky (Tabulka č.2). Ten bude odrážet především propad spotřeby domácností spolu s útlumem investiční aktivity. Míra inflace počátkem letošního roku opětovně vzroste zejména v důsledku zdražení elektrické energie. Cenový růst nicméně bude následně rychle zpomalovat pod vlivem slábnoucích zahraničních i domácích nákladových tlaků a ve druhé polovině letošního roku se sníží na jednociferné hodnoty. Ekonomická aktivita se pak začne společným působením domácích i zahraničních podmínek postupně ožивovat.

TABULKA 2 Lednová prognóza ČNB (v %)

	HDP	Inflace	3M PRIBOR	Kurz	Mzdy	Nezaměstnanost	Běžný účet
2022	2,5	15,1	6,3	24,6	6,5	2,4	-1,9
2023	-0,3	10,8	7,0	24,5	8,5	2,7	1,3
2024	2,2	2,1	4,8	24,6	6,9	3,3	2,6

Pozn.: HDP – reálný hrubý domácí produkt (meziroční růst v %); Inflace – růst spotřebitelských cen (v %, průměr); 3M PRIBOR – 3měsíční sazba peněžního trhu (v %, průměr); Kurz – měnový kurz CZK/EUR, průměr; mzdy – průměrná nominální mzda (mzr. růst v %, průměr); nezaměstnanost – obecná míra nezaměstnanosti (v %, průměr); běžný účet – podíl salda běžného účtu platební bilance na HDP (v %).

ZDROJ: ZPRÁVA O MĚNOVÉ POLITICE – ZIMA 2023, ČNB

## REZIDENČNÍ TRH

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním povodivovém roce 2021. Zatímco první polovina loňského roku byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték, tedy jevy, které společně způsobily jejich nedostupnost pro podstatnou část střední třídy. Další události, která trh v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině. Právě výše zmíněné události stojí za skutečností, že se loni prodalo nejméně nových bytů od roku 2011.

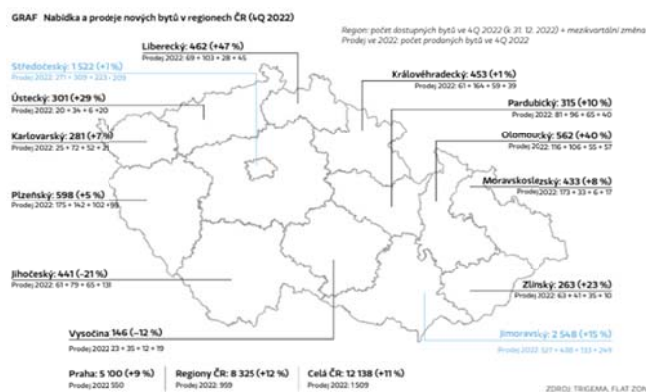
## REGIONY

V regionech se za celý loňský rok prodalo 4 917 nových bytů, tedy o téměř o 49 % méně než v roce 2021. Dominantními trhy s nabídkou nad 1 000 bytů byly Středočeský a Jihomoravský kraj, ostatní kraje se svou nabídkou pohybovaly v rozmezí 200-500 bytů. Totéž v jiném měřítku platilo i pro poptávku, které vévodil Jihomoravský a Středočeský kraj, následovaný s velkým odstupem krajem Plzeňským.

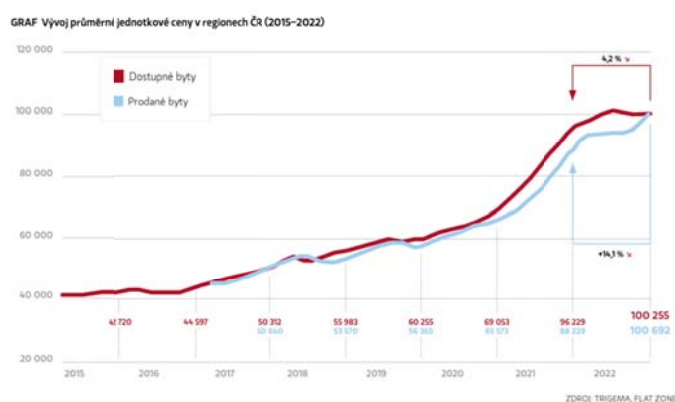
Ve roce 2022 nabídkové ceny nových bytů v regionech stouply meziročně o zhruba 4,2 % na 100 255 Kč/m<sup>2</sup>. Prodejní ceny meziročně vzrostly o zhruba 7,7 % a v posledním čtvrtletí roku zůstaly na hodnotě 100 692 Kč/m<sup>2</sup>.

Prodeje nových bytů v regionech stejně jako na pražském trhu zaznamenaly propad, meziročně téměř poloviční. Důvody jsou i na regionálním trhu zřejmé a totožné s pražskými poměry - hledejme za nimi vysoké sazby, nedostupnost hypoték a obavy z ekonomického vývoje. Stejně jako na pražském trhu i na tom regionálním ceny bytů stále ještě mírně rostly, prodejní meziročně o zhruba 7,7 %, nabídkové o 4,2%.





Nejvíce bytů se v loňském roce tradičně prodalo v Jihomoravském kraji a Středočeském kraji. Průměrná cena prodaného bytu v regionech se ke konci Loňského roku pohybovala okolo 100 692 Kč/m<sup>2</sup>, tedy okolo 6 mil. Kč. Nejdraž bylo z pohledu regionů v Jihomoravském a Středočeském kraji, následoval kraj Jihočeský a Liberecký.



K závěru roku 2022 bylo v regionální nabídce 8 325 nových bytů, což představuje meziroční nárůst o 74,6 %. Opět je ale třeba si uvědomit, že jde o srovnání s extrémně silným postcovidovým rokem 2021. Nejvyšší nabídka nových bytů byla v průběhu roku 2022, stejně jako v loňském roce, ve Středočeském a Jihomoravském kraji, včetně Brna. V Jihomoravském kraji přesáhla nabídka 2 540 bytů, ve Středočeském to bylo 1 522 nových bytů. S velkým odstupem následoval kraj Plzeňský se 598 byty v nabídce a Olomoucký se 562 byty v nabídce.

## KANCELÁŘSKÝ TRH

I přes mírný nárůst výstavby se objem dokončených prostor drží pod dlouhodobým průměrem. Míra neobsazenosti se stabilizovala na 7,7 %. Mírný růst nájemného se zastavil.

## OBJEM PROSTOR A NOVÁ VÝSTAVBA

Na konci loňského roku narostl objem moderních kancelářských ploch v Praze na 3,8 mil. m<sup>2</sup>. Oproti předchozímu roku je to nárůst jen o 75 400 m<sup>2</sup> dokončených během roku, což je sice v meziročním srovnání o 30 % více, ale ve srovnání s dlouhodobým průměrem jde stále o velmi nízké číslo. Na druhou stranu tento relativně malý objem dokončených prostor přispěl ke stabilizaci míry neobsazenosti v průběhu roku.

Dopad inflace na výstavbu nových prostor bude znatelný. Nárůst nákladů a yieldů povede pravděpodobně k dalšímu poklesu nabídky.

To by ve střednědobém horizontu mohlo vést k nárůstu nájmů v tomto segmentu.

## PRŮZKUM TRHU

ARTN na začátku roku realizovala komplexní průzkum realitního trhu v České republice. Jeho cílem je především získat objektivní pohled na vývoj na českém trhu nemovitostí včetně aktuálních trendů. Dotazníkového šetření se zúčastní celá řada aktivních expertů, mezi respondenty byli významně zastoupeni členové asociace.

zdroj: TREND Report 2023

Výše uvedený text - **C.3.11 Rozbor tržního prostředí – informativně pro porovnání růstu cen**, uvádíme pouze pro informaci.

V tomto posudku uvažujeme s cenovým nárůstem ve výši 3% meziročně (který, z dlouhodobého hlediska, v podstatě koresponduje s poklesem/ růstem HDP v posledních letech), nejedná se totiž o běžné stavební pozemky a budovy pro bydlení, které kopírují turbulenci bytového realitního trhu a změny úrokových sazeb úvěrů pro bydlení.

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

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

U řešeného případu jsme porovnávané reprezentanty nezohledňovali žádným nárůstem oproti roku 2020, areály jako celky. Pozemky jsme povýšili na CÚ 2023, meziročním nárůstem 3%.

Provedli jsme exkurs i na rakouský a německý realitní trh a konstatujeme, že nabídek na prodej zámků není mnoho, rotují v rozpětí cca 2,300 (57,500 mil.Kč) → 3,500 (87,500 mil.Kč) → 4,300 (107,500 mil.Kč) → 5,000 milionů € (125,000 mil.Kč), kompletně zařízený zámek byl také nalezen v hodnotě cca 9,6 milionů € (240,000 mil.Kč), rovněž tak zámecký komplex za 15,000 milionů € (375,000 mil.Kč), ceny jsou uváděny vč.DPH, nutno připočítat provizi ve výši cca 3,57-5,95%.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Ing. Jaroslav Hába, MBA, Mgr.Dana Sojková, Ing.Martin Choleva a paní Kateřina Neuhybelová.

## D. POSUDEK – METODICKÁ ČÁST

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

1. ocenění Metodou nákladovou (Nákladový přístup) - věcná hodnota objektů Zámek, Předzámčí, Podzámčí a Zvonice (bašta)
2. ocenění Metodou výnosovou (Výnosový přístup) - pro Předzámčí a Podzámčí,
3. ocenění Metodou porovnávací (Porovnávací přístup).

### D.1 Popis postupu při analýze dat

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

### D.2 Ocenění Přístupem nákladovým

#### OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění) a používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2021), použije se zpravidla cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota.

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

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

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

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

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

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

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

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků. Předmětem ocenění většinou nejsou speciální technologie případného interního provozu (v řešeném případě – ano). Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

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

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

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

### D.3 Ocenění Přístupem výnosovým

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

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

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

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

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

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

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

#### Názvosloví

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

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

Příjem z nemovité věci je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovité věci včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se dokladují nájemními smlouvami. V odborném posudku se uvedou jednotlivé výměry všech pronajímatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

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

#### Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

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

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

resp. pro setinnou úrokovou míru

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

#### Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

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

## Výnosová hodnota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Náklady na dosažení výnosů z nájemného

#### **Daň z nemovitých věcí**

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



### **Opravy a údržba**

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

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):

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

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

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

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

$q$  ... úročitele ( $q = 1 + i$ )

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

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

### Kapitalizační míra

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

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

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši 6,50% až 7,50% pro daný záměr vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- díky kvalitně prováděnému marketingu není u nemovitých věcí v majetkovém portfoliu koncernu e-Finance, a.s. zvýšená rizikovitost pronajimatelnosti a nemovitosti tak přinášejí vysoký výnos,
- v osobě pana Radka Jakubce, MBA, MSc, LL.M, jako jednatele spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o. a současně např. člena správní rady nově založené spol. EFI Hotels & Properties, a.s. je zaručena osobní vysoká angažovanost na záměrech a cílech skupiny, které jsou budovány na prestižních kontaktech s českými a evropskými investory,
- v případě Zámku Račice se jedná o nemovitosti situované v příjemném a zdravém prostředí, s vysokým standardem stavebních konstrukcí, s luxusním vybavením a s vysokými ambicemi,
- špičkové a nezapomenutelné gastronomické zážitky české i mezinárodní kuchyně kombinované s vlastním pivovarem činí ze společností koncernu e-Finance, a.s. pozvánku pro kulinářské specialisty,
- souhra s vedením Obce a s orgány stavebního úřadu, památkové péče, hygieny a požární ochrany vedla k vydání stavebního povolení pro rozsáhlé provádění stavebních úprav (*rekonstrukce a modernizace*) zámku a celého areálu,
- každoročně jsou investovány do zájmového majetku desítky milionů Kč,
- velkým krédem úspěšnosti je to, že do koncernu e-Finance, a.s. spadají rovněž dceřinné projekční a stavební společnosti, kde je možno vést vysoce kvalitní controlling věcného i finančního plnění,
- z hlediska atraktivity místa je areál Zámku Račice snadno dosažitelný z dálnice D1 (exit 226), v případě ubytování na Zámku Račice se jedná o výchozí místo pro turistiku/ cykloturistiku a běžkování v Chráněné krajinné oblasti Moravský Kras, možnost rekreace poskytuje i blízký Pístovický rybník, chybí jen sjezdovka a golfové hřiště,
- areál se nachází na kopci (na ostrohu nad Račickým potokem), Zámek je viditelný jako dominanta nad obcí Račice – Pístovice minimálně ze dvou světových stran (sever, východ, popř. jihovýchod), lokalita je v malebném prostředí na rozhraní mezi Dražanskou vrchovinou a Moravským krasem,
- velmi příznivé hodnocení od hostů, klientů agentury Booking.com, a to 9,10 bodů (Předzámčí) a 9,50 bodů (Podzámčí), stav 07/2023,
- z výše uvedených důvodů nastavujeme kapitalizační míru na spodní hranici intervalu, na 6,50 %.

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

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

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

### Výnosová hodnota

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

Ostatní nebytové prostory jsou pronajaty, jedná se o Restauraci, Kuchyni a Konferenční sál (možnost dalšího pronájmu až pro 80 osob), rovněž pořádání venkovních konferencí v stanu typu Šapitó.

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

Ze zajištěných údajů a dodaných podkladů ze strany zadavatele bylo vyvozeno, že ubytování je poskytováno v 16 apartmánech v Předzámčí (průměrná cena 2 116.-Kč/ pokoj/ noc, vč.DPH) a v 11 apartmánech v Podzámčí (průměrná cena 2 128.-Kč/ pokoj/ noc, vč.DPH).

Původně provozovanou turistickou ubytovnu v objektu Zámek Račice čeká již v letošním roce 2023 zahájení stavebních úprav (rekonstrukce a modernizace). Zámek Račice ještě v sezóně 2022 poskytoval ubytování v turistických pokojích pro 2, 3, 4 až 5 osob. V hlavní budově Zámku Račice je 19 apartmánů se základním, ale zcela novým vybavením, které umožňují pobyt až 68 hostům přímo v hlavní budově Zámku Račice. V každém apartmánu jsou skříňe a postele z masivního buku s komfortními matracemi, věšáky na oděvy, lednička s mrazicí přihrádkou. Apartmány jsou: 1x 2-lůžkový, 4x 3-lůžkové, 11x 4-lůžkových a 2x 5-lůžkové pokoje. Všem hostům byly pak k dispozici koupelny a toalety na všech třech podlažích (sociální zařízení byla zatím společná, na pokojích jsou převážně umývadla se studenou vodou). Další umývadla se studenou vodou jsou k dispozici v klubovnách a společenských místnostech, kterých bylo přístupno celkem 5.

Hosté všech těchto pokojů mohli využívat sdílenou kuchyni v 1.NP a k tomu uzamykatelné boxy na potraviny, resp. lednice na pokojích; výnosy byly i z pronájmů nádvoří (svatby, filmaři apod.).

### Doplňkové služby :

- grilování na zámeckém nádvoří (zapůjčení grilu, občerstvení na nádvoří),
- úschovna kol (zdarma),
- ping-pong,
- průvodcované prohlídkové okruhy pro veřejnost,

*Vzhledem k tomu, že v zámku se od roku 1938 postupně vystřídali jako uživatelé Generální štáb Československé armády, oděvní podnik OP Prostějov a základní škola, odborné učiliště a dětský domov, nelze očekávat muzejní výstavu obrazů a mobiliáře jako na státních zámcích.*

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

## D.4 Ocenění Přístupem porovnávacím

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

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

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

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

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

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

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

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

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

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

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

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

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

#### **Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti :**

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

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



# E. DÍLČÍ POSUDEK – ZÁMEK

## E.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ- OCENĚNÍ OBJEKTU ZÁMKU

Zámek se skládá z této kombinace objektů::

1. Zámek č.pop.1
2. Součásti a příslušenství
3. Pozemky (soubor)

### Věcná hodnota staveb

#### 1. Zámek

##### Zámek

V Areálu Zámku jsou postupně od roku 2021 prováděny stavební úpravy na základě veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV 1689/2020, spis. zn. MV90712/2019/SÚ/HI ze dne 10.01.2020, a Veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV63765/2020, spis. zn. MV92884/2019/SÚ/HI ze dne 04.08.2020. Tyto stavby jsou doloženy provedenou fotodokumentací ze dne 12.05.2022, kde je vidět stav stavebních prací a jejich postupné dokončování. Stavební práce jsou vedeny odbornou stavební firmou Czech Property Fund, s.r.o., stavební divize e-Finance, a.s. a jsou prováděny v rámci jejich harmonogramu.

Část Zámku byla ještě v loňském roce provozována jako ubytovna pro cyklisty. V současné době byly zahájeny pokračující stavební úpravy a zámek je k ubytovacím účelům uzavřen, jsou pouze prováděny průvodcované prohlídky Zámku.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova pomocně § 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 <sup>2</sup>	4,60 m	8 086,80
2.NP	1 758,00 m <sup>2</sup>	5,10 m	8 965,80
3.NP	1 758,00 m <sup>2</sup>	4,40 m	7 735,20
Součet	<b>5 274,00 m<sup>2</sup></b>		<b>24 787,80</b>

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 <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

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

zastřešení C	$(57,00) \cdot (2,50) / 2$	=	71,25 m <sup>3</sup>
--------------	----------------------------	---	----------------------

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

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

**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, trémové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	100
4. Krov, střecha	sbíjené vazníky, šikmé střechy, valbové a stanové	S	100
5. Krytiny střech	měděný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka, akrylový nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné, kovové, dřevěné	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi, náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	terazzo, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybějící konstrukce	C	100

25. Ostatní	rozvod antén, částečně (VZT, CCTV, EPS, EZS)	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata vstupní	vrata vstupní, dřevěná, masiv, s kovovými prvky	A	100
28. Výtah	výtah nový evakuační	A	100
29. Rozvody VZT	odvětrání výtahu a přilehlých částí	A	100
30. Komíny	modernizace komínů	A	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

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	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata vstupní	A	0,91	100	1,00	0,91
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K <sub>1</sub> * K <sub>2</sub> * K <sub>3</sub> * K <sub>5</sub> * K <sub>i</sub> )					
1 250 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,6610) = 0,91					
28. Výtah	A	1,44	100	1,00	1,44
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K <sub>1</sub> * K <sub>2</sub> * K <sub>3</sub> * K <sub>5</sub> * K <sub>i</sub> )					
1 976 890,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,6610) = 1,44					
29. Rozvody VZT	A	0,62	100	1,00	0,62
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K <sub>1</sub> * K <sub>2</sub> * K <sub>3</sub> * K <sub>5</sub> * K <sub>i</sub> )					
850 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,6610) = 0,62					
30. Komíny	A	0,36	100	1,00	0,36
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K <sub>1</sub> * K <sub>2</sub> * K <sub>3</sub> * K <sub>5</sub> * K <sub>i</sub> )					
492 600,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,6610) = 0,36					
Součet upravených objemových podílů					103,71
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0371</b>

**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	123	200	61,50	2,9889
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	20,00	1,00	1,26	1,21	53	200	26,50	0,3207
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,46	123	200	61,50	8,8929
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,33	123	200	61,50	3,8930
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,58	23	200	11,50	0,1817
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,94	73	150	48,67	1,4309
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,94	28	150	18,67	0,5489
5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	4,01	28	80	35,00	1,4035
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,89	28	80	35,00	0,3115
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,42	63	80	78,75	2,6933
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,42	6	80	7,50	0,2565
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	11,00	1,00	0,35	0,34	17	60	28,33	0,0963
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25,00	1,00	0,80	0,77	15	60	25,00	0,1925
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	14,00	1,00	0,45	0,43	13	60	21,67	0,0932
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,54	6	60	10,00	0,1540
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	70,00	1,00	2,17	2,09	17	50	34,00	0,7106
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	20,00	1,00	0,62	0,60	6	50	12,00	0,0720
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,30	43	50	86,00	0,2580
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,70	123	200	61,50	1,6605
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,66	22	80	27,50	1,0065
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,71	13	80	16,25	0,2779
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,71	14	80	17,50	0,2993
13. Okna	S	5,90	40,00	1,00	2,36	2,28	22	80	27,50	0,6270
14. Povrchy podlah	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,91	63	80	78,75	1,5041
14. Povrchy podlah	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,27	6	80	7,50	0,0953
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,72	17	50	34,00	1,6048
16. Elektroinstalace	S	5,80	60,00	1,00	3,48	3,36	23	50	46,00	1,5456
16. Elektroinstalace	S	5,80	40,00	1,00	2,32	2,24	6	50	12,00	0,2688
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	28	50	56,00	0,1624
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,91	17	50	34,00	0,6494
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,27	6	50	12,00	0,1524
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	60,00	1,00	1,92	1,85	17	60	28,33	0,5241
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	40,00	1,00	1,28	1,23	6	60	10,00	0,1230
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	17	50	34,00	0,0986
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,12	6	40	15,00	0,3180
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,74	6	30	20,00	0,3480
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,15	6	60	10,00	0,4150
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,24	3	80	3,75	0,1590
27. Vrata vstupní		0,91	100,00	1,00	0,91	0,88	28	80	35,00	0,3080
28. Výtah		1,44	100,00	1,00	1,44	1,39	1	30	3,33	0,0463
29. Rozvody VZT		0,62	100,00	1,00	0,62	0,60	1	30	3,33	0,0200
30. Komíny		0,36	100,00	1,00	0,36	0,35	1	78	1,28	0,0045
Opotřebení:										<b>36,7 %</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9238
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7468
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0371
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6610
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 360,39</b>
<b>Plná cena:</b> 32 739,08 m <sup>3</sup> * 4 360,39 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>142 755 157,04 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 36,7 % /100)	*	0,633
	=	90 364 014,41 Kč

**Kulturní památka pomocně dle § 24**

<b>Zámek – věcná hodnota</b>	=	<b>90 364 014,41 Kč</b>
<b>Zaokrouhleně</b>	=	<b>90 360 000,00 Kč</b>

**Věcná hodnota objektu Zámek, vč. součástí a příslušenství činí 90 360 000.-Kč.**

**E.2 Pozemky – ocenění k nákladové metodě Zámku**

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

Pozemky jsou v tomto ocenění rozděleny do tří skupin:

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



zdroj: fotodokumentace vlastní (2022)

**Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada****Porovnávací metoda:****Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b>	<b>01 - Prodej komerčního pozemku 12 142 m<sup>2</sup>, parc.č.: neuvedeno</b>
<b>Lokalita:</b>	Slavkov u Brna, okres Vyškov
<b>Popis:</b>	<i>Exkluzivně nabízíme k prodeji 12.142 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a administrativní komplexy do 10 000 m<sup>2</sup> 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 podmínek, že</i>



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 neuzpevněná obecní komunikace. Sítě do 100 m od pozemku. Vhodné pro developery. Prodej pouze v celku. Slavkov u Brna patří k vyhledávaným turistickým, sportovním (koupaliště, tenisové kurty, stadion, sportovní hala, golfové hřiště...) i kulturním centřum (silná napoleonská tradice). Vycházky do přírody lze směřovat do zámeckého parku, aleje, obory či kolem rybníka určeného k rybolovu. Výborná dopravní dostupnost do Brna i Vyškova cca 15 minut.  
Zdroj: srealty.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2023)

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný je horší	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2023	1,03



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
15 451 910	12 142	1 272,60	1,28	1 628,93

**Název:** 02 - Prodej komerčního pozemku 2 270 m<sup>2</sup>, parc.č.: neuvedeno

**Lokalita:** Vyškov, okres Vyškov

**Popis:** Pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, o výměře 2 270 m<sup>2</sup>, situován v bezprostřední blízkosti nemocnice Vyškov, park se vzrostlými stromy s přístupem z obecní cesty.  
Zdroj: srealty.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2023)

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
dopravní dostupnost - oceňovaný má horší	1,20
možnost zastavění poz. - lepší možnosti	1,10
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2023	1,03



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
499 400	2 270	220,00	1,55	341,00

**Název:** 03 - Prodej pozemku 13 000 m<sup>2</sup>, parc.č.: neuvedeno

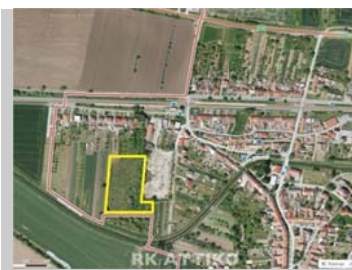
**Lokalita:** Křižanovice, okres Vyškov

**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemky o celkové ploše téměř 13.000 m<sup>2</sup>. Jde o pozemky neuzpevněné plochy, je to bývalá orná půda a louka s náletovými dřevinami. Přejezd 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. Na ploše lze umístit unimo buňku / mobilní kancelářský kontejner s přívodem elektrické energie, čímž vznikne potřebné zázemí pro firmu. Prodávané pozemky bezprostředně sousedí se stavebními pozemky, na kterých jsou již postaveny rodinné domy. Jde o výhodnou investici do budoucna, kdy tyto pozemky jsou jako rezerva pro výstavbu. Situováno na okraji obce Křižanovice u Bučovic, mezi Slavkovem u Brna a Bučovicemi. Dostupnost dálnice D1 je 12 km po hlavní silnici E50 (Brno – Uh.Hradiště). Pro více informací volejte makléři.  
Zdroj: srealty.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2023)

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný a větší pozemky	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00

možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,10
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2023	1,03



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
14 300 000	13 000	1 100,00	1,29	1 419,00

**Název:** 04 - Prodej pozemku 440 m<sup>2</sup>, parc.č.: neuvedeno

**Lokalita:** Vyškov - Dědice, okres Vyškov

**Popis:** Nabízíme Vám k prodeji pozemek o celkové výměře cca 440 m<sup>2</sup> 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.

V blízkém okolí je veškerá občanská vybavenost, školy, školky, parky, dětská hřiště, restaurace, obchody, lékaři, možnosti a místa pro sportovní a kulturní vyžití. Je odsud výborná dostupnost do okolních měst a obcí. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

Zdroj: srealty.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2023)

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný má větší pozemek	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má horší	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,20
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,10
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2023	1,03



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
638 000	440	1 450,00	1,69	2 450,50

**Název:** 05 - Prodej komerčního pozemku 21 550 m<sup>2</sup>, parc.č.: neuvedeno

**Lokalita:** Křižanovice, okres Vyškov

**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji částečně oplocený areál pozemků 21.550 m<sup>2</sup> pozemků. Plocha o výměře 8.550 m<sup>2</sup> je rovná, zpevněná betonovými panely (léty odzkoušeno kamiony 40 tun). Dříve byl objekt užíván jako „pila,.. Další přilehlá plocha o výměře 13.000 m<sup>2</sup> je nezpevněná plocha, louka s náletovými dřevinami. Tyto pozemky bezprostředně sousedí se stavebními pozemky, na kterých jsou již postaveny rodinné domy. Jde o výhodnou investici do budoucna, kdy tyto pozemky jsou jako rezerva pro výstavbu. Přijezd kamionu možný po obecní zpevněné komunikaci. V bezprostřední blízkosti objektu je železnice (100m). Na pozemcích nejsou žádné budovy, pouze torzo staré budovy o ZP 400 m<sup>2</sup>. Z inženýrských sítí je k dispozici připojení el.energie na stožárovou trafostanici na pozemku, téměř neomezeným příkon. Možné osvětlení větší 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. Dostupnost dálnice D1 je 12 km po hlavní silnici E50 (Brno – Uh.Hradiště). Pro více informací volejte makléři.

Zdroj: srealty.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2023)

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný má větší pozemky	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,30
dopravní dostupnost - obdobná	1,20
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,10
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2023	1,03



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
28 000 000	21 550	1 299,30	1,83	2 377,72

Minimální jednotková porovnávací cena	341,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 643,43 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 450,50 Kč/m <sup>2</sup>
Zaokrouhleně, vygenerovaná cena	1 650,00 Kč/m <sup>2</sup>

### Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří

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 1 650,00 Kč/m<sup>2</sup>.

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

Jedná se o soubor pozemků v zámeckém parku, k.ú. Račice. S těmito pozemky se dle našich odborných zkušeností neobchoduje, v daném případě se jedná o pozemky samostatně neprodejná a dle našeho úsudku a zkušeností navrhuje jednotkovou cenu 500,00 Kč/m<sup>2</sup>.

### Pozemky druhu ostatní plocha - komunikace

Jedná se o jeden pozemek parc. č. 72/4, k.ú. Račice. S obdobnými pozemky se v dané lokalitě dle našich odborných zkušeností neobchoduje, v daném případě se jedná o pozemek samostatně neprodejný a dle našeho úsudku a zkušeností navrhuje jednotkovou cenu 700,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměr a [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st.1	2 519	1 650,00	1/1	4 156 350
zastavěná plocha a nádvoří	st.2	304	1 650,00	1/1	501 600
zastavěná plocha a nádvoří	st.3	170	1 650,00	1/1	280 500
zastavěná plocha a nádvoří	st.4	237	1 650,00	1/1	391 050
zastavěná plocha a nádvoří	st.190/1	1 350	1 650,00	1/1	2 227 500
zastavěná plocha a nádvoří	st.190/2	71	1 650,00	1/1	117 150
zastavěná plocha a nádvoří	st. 290	544	1 650,00	1/1	897 600
ostatní plocha - zeleň	64/2	3 829	1 650,00	1/1	6 317 850
ostatní plocha - jiná plocha	64/3	4 416	1 650,00	1/1	7 286 400
zahrada	70	1 579	1 650,00	1/1	2 605 350
zahrada	71	457	1 650,00	1/1	754 050

ostatní plocha - zeleň	72/1	22 348	500,00	1/1	11 174 000
ostatní plocha - zeleň	72/2	2 191	500,00	1/1	1 095 500
ostatní plocha - zeleň	72/3	11 607	500,00	1/1	5 803 500
ostatní plocha - ostatní komunikace	72/4	1 927	700,00	1/1	1 348 900
ostatní plocha - jiná plocha	72/5	16	500,00	1/1	8 000
ostatní plocha - jiná plocha	72/6	5	500,00	1/1	2 500
ostatní plocha - jiná plocha	72/7	5	500,00	1/1	2 500
ostatní plocha - jiná plocha	72/8	10	500,00	1/1	5 000
ostatní plocha - jiná plocha	72/9	10	500,00	1/1	5 000
ostatní plocha - ostatní komunikace	72/10	174	700,00	1/1	121 800
ostatní plocha - jiná plocha	72/11	1 153	500,00	1/1	576 500
ostatní plocha - jiná plocha	1012	121	700,00	1/1	84 700
ostatní plocha - jiná plocha	1016	284	700,00	1/1	198 800
ostatní plocha - jiná plocha	1017	1 732	700,00	1/1	1 212 400
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>57 059</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>47 174 500</b>

### Zdůvodnění stanovené obvyklé ceny pozemků:

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

Bankovní ústavy sledují pouze aktuální obchodní trendy nemovitých věcí za poslední roky 2023-2019, resp.2010. Se zájmovými pozemky se nedá volně obchodovat, ani to není v zájmu vlastníka, a proto není v tomto posudku raketová inflace uvedena, jak ji prožívá trh s nemovitostmi pro bydlení. V řešeném případě se nejedná o pozemky pro bydlení, ale o pozemky související se vzdělávací činností. Turbulentní pohyby na realitním trhu (kolem 20% ročně) se k zájmovým pozemkům nevztahují. V tomto posudku uvažujeme s cenovým nárůstem ve výši 3% meziročně (který, z dlouhodobého hlediska, v podstatě koresponduje s poklesem/ růstem HDP v posledních letech), nejedná se o běžné stavební pozemky a budovy pro bydlení, které kopírují turbulenci bytového realitního trhu a změny úrokových sazeb úvěrů pro bydlení.

Uvedený text ve vztahu k tržnímu prostředí je předložen z toho důvodu, aby bylo patrné, že nárůst cen nemovitostí vnímáme, ale u pozemků obdobného charakteru jako jsou zájmové pozemky s ním v takové míře neuvažujeme.

Námi uvedené ceny pozemků vycházejí především ze studia realitních nabídek v okrese Vyškov, kde byla nalezena poměrně široká škála pozemků v jednotkových cenách od 220-341-1100-1270-1299-1450-2450,50Kč/m<sup>2</sup>. Z těchto pozemků byly vybrány ty pozemky, které se svými atributy nejvíce přibližovaly pozemkům zájmovým. Pozemky, zde oceněné, nevstupují do celkového ocenění jako samostatná cenotvorná položka, neboť pozemky nejsou samostatně prodejné a není ani v zájmu vlastníka o jejich prodeji uvažovat. Jejich podíl na ceně objektu Zámku je tak těžko vyjádřitelný.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Ing. Jaroslav Hába, MBA, paní Kateřina Neuhybelová a Ing. Martin Choleva.

# F. DÍLČÍ POSUDEK – PŘEDZÁMČÍ

## F.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ- OCENĚNÍ OBJEKTU PŘEDZÁMČÍ

Předzámčí se skládá z této kombinace objektů:

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

### Věcná hodnota staveb

#### 1. Předzámčí

##### Předzámčí

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

V roce 2023 bylo dokončeno 12 dalších luxusních apartmánů.

Podrobnější popis je uveden na jiném místě tohoto znaleckého posudku.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova pomocně § 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 <sup>2</sup> ]
1.PP	6,80*6,20	=	42,16
1.NP sever	6,80*6,20	=	42,16
	6,80*26,20	=	178,16
1.NPzápad	34,86*9,83+20,60*8,64	=	520,66
2.NPsever	6,80*6,20	=	42,16
	6,80*26,20	=	178,16
2.NP západ	34,86*9,83+4,65*4,45+20,60*8,64	=	541,35
3.NP sever	6,80*6,20	=	42,16

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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 <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor



Název	Obestavěný prostor	=	
1.PP	$(6,80*6,20)*(4,55)$	=	191,83 m <sup>3</sup>
1.NP sever	$(6,80*6,20)*(4,80)$	=	202,37 m <sup>3</sup>
	$(6,80*26,20)*(4,80)$	=	855,17 m <sup>3</sup>
1.NPzápad	$(34,86*9,83+20,60*8,64)*(4,50)$	=	2 342,96 m <sup>3</sup>
2.NPsever	$(6,80*6,20)*(3,84)$	=	161,89 m <sup>3</sup>
	$(6,80*26,20)*(3,84)$	=	684,13 m <sup>3</sup>
2.NP západ	$(34,86*9,83+4,65*4,45+20,60*8,64)*(4,74)$	=	2 566,00 m <sup>3</sup>
3.NP sever	$(6,80*6,20)*(4,01)$	=	169,06 m <sup>3</sup>
zastřešení sever	$(6,80*6,20)*4,20/2$	=	88,54 m <sup>3</sup>
zastřešení sever	$(6,80*26,20)*3,38/2$	=	301,09 m <sup>3</sup>
zastřešení západ	$(34,86*9,83+20,60*8,64)*6,36/2$	=	1 655,69 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	NP	191,83 m <sup>3</sup>
1.NP sever	NP	202,37 m <sup>3</sup>
	NP	855,17 m <sup>3</sup>
1.NPzápad	NP	2 342,96 m <sup>3</sup>
2.NPsever	NP	161,89 m <sup>3</sup>
	NP	684,13 m <sup>3</sup>
2.NP západ	NP	2 566,00 m <sup>3</sup>
3.NP sever	NP	169,06 m <sup>3</sup>
zastřešení sever	Z	88,54 m <sup>3</sup>
zastřešení sever	Z	301,09 m <sup>3</sup>
zastřešení západ	Z	1 655,69 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		9 218,73 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	50
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické - vyzdívané, sádkkartonové příčky	S	50
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trémové polospalné,	S	80
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trémové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	20
4. Krov, střecha	sedlová	S	80
4. Krov, střecha	sedlová	S	20
5. Krytiny střech	pálená hladká ve dvou vrstvách	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda v průčelí ze speciálních glazovaných cihel s vyspárováním, zadní fasáda štuková,	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	N	100
10. Schody	kovová konstrukce s povrchem z	S	100

	měkkého dřeva nebo dlažbou		
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	80
14. Povrchy podlah	teraco, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	20
15. Vytápění	ústřední, plynové kotle	S	100
16. Elektroinstalace	CYKY, 230/400V, jističe	S	100
17. Bleskosvod	ano, soustava	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, Hostalen, teplá a studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, Hostalen, KG	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky - varná deska, chladnička, myčka, dřez	S	70
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky - varná deska, chladnička, myčka, dřez	S	30
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany	S	70
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany	S	30
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT, CCTC	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
3. Stropy	S	8,20	80	1,00	6,56
3. Stropy	S	8,20	20	1,00	1,64
4. Krov, střecha	S	6,10	80	1,00	4,88
4. Krov, střecha	S	6,10	20	1,00	1,22
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100	1,54	4,77
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	80	1,00	2,64
14. Povrchy podlah	S	3,30	20	1,00	0,66
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70	1,00	1,26

22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30	1,00	0,54
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70	1,00	3,01
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30	1,00	1,29
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,27
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					1,0027

**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	6,28	123	200	61,50	3,8622
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,48	123	200	61,50	4,6002
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,48	19	96	19,79	1,4803
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,54	123	150	82,00	5,3628
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,64	19	46	41,30	0,6773
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	4,87	103	150	68,67	3,3442
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	1,22	19	96	19,79	0,2414
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,69	29	80	36,25	0,9751
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	19	60	31,67	0,1900
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,08	2	79	2,53	0,1791
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,19	2	60	3,33	0,1062
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,76	0	50	0,00	0,0000
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,79	2	79	2,53	0,0706
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,79	2	79	2,53	0,0959
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,88	19	80	23,75	1,3965
14. Povrchy podlah	S	3,30	80,00	1,00	2,64	2,63	19	80	23,75	0,6246
14. Povrchy podlah	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,66	2	79	2,53	0,0167
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,89	1	50	2,00	0,0978
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,78	2	50	4,00	0,2312
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	19	50	38,00	0,1140
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,29	2	50	4,00	0,1316
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,19	2	60	3,33	0,1062
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	2	50	4,00	0,0120
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,19	2	40	5,00	0,1095
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70,00	1,00	1,26	1,26	2	30	6,67	0,0840
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,54	1	30	3,33	0,0180
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70,00	1,00	3,01	3,00	2	60	3,33	0,0999
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30,00	1,00	1,29	1,29	1	60	1,67	0,0215
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,39	2	15	13,33	0,5852
Opotřebení:										24,8 %

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9450
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7646
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0027
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6610
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	4 415,29
<b>Plná cena:</b> 9 218,73 m <sup>3</sup> * 4 415,29 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>40 703 366,38 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 24,8 % /100)	*	0,752

<b>Předzámčí – věcná hodnota</b>	=	<b>30 608 931,52 Kč</b>
<b>Zaokrouhleně</b>	=	<b>30 610 000,00 Kč</b>

## F.2 Součásti a příslušenství, Předzámčí

Součásti a příslušenství zahrnuje podíly na inženýrských sítích, na zpevněných plochách a na terénních úpravách kolem objektu.

### Věcná hodnota součástí a příslušenství, stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	30 608 932,00
Procento příslušenství	%	6,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>1 836 535,92</b>
<b>Zaokrouhleně</b>	<b>Kč</b>	<b>1 840 000,00</b>

## F.3 Výsledky analýzy dat

Tento způsob ocenění objektu Předzámčí nebude aplikován, jedná se o výpočetní metodu, která je v daném případě informativní (neboť objekt generuje výnos a z toho důvodu bude použita metoda výnosová. Nebudeme proto s touto hodnotou ve znaleckém posudku dále uvažovat.

### Rekapitulace

Předzámčí – objekt	Kč	30 610 000,00
Součásti a příslušenství	Kč	1 840 000,00
<b>Věcná hodnota, celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>32 450 000,00</b>
<b>Zaokrouhleně</b>	<b>Kč</b>	<b>32 450 000,00</b>

**Věcná hodnota objektu Předzámčí, vč. součástí a příslušenství činí 32 450 000.-Kč.**

# G. DÍLČÍ POSUDEK – PODZÁMČÍ

## G.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ- OCENĚNÍ OBJEKTU PODZÁMČÍ

Podzámčí se skládá z této kombinace objektů:

1. Podzámčí (Hájenka/ Stará škola, Stodola, Zahradní domek, Zemní sklep), č.pop.83
2. Venkovní bazén
3. Součásti a příslušenství

### Věcná hodnota staveb

#### 1. Podzámčí

Podrobnější popis je uveden na jiném místě tohoto znaleckého posudku.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova pomocně § 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 <sup>2</sup> ]
1.NP	23,34*12,20	=	284,75
	23,24*8,57+52,80	=	251,97
2.NP	23,34*(3,95+8,40)	=	288,25
	23,24*8,60+52,80+3,05*5,25+5,40*4,20	=	291,36

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	284,75	3,30	3,30	939,68
	251,97	3,00	3,30	831,50
2.NP	288,25	2,78	2,78	801,33
	291,36	2,78	2,78	809,98
<b>Součet</b>	<b>1 116,33</b>			<b>3 382,50</b>

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

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	=	
základy	$(285,00+252,00)*0,50/2$	=	134,25 m <sup>3</sup>
1.NP	$(23,34*12,20)*(3,30)$	=	939,67 m <sup>3</sup>
	$(23,24*8,57+52,80)*(3,00)$	=	755,90 m <sup>3</sup>
2.NP	$(23,34*3,95+8,40)*(2,78)$	=	279,65 m <sup>3</sup>
	$(23,34*8,60+52,80+3,05*5,25+5,40*4,20)*(2,78)+17,99*2,78$	=	1 312,73 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(23,34*3,95+8,40)*(0,30/2+1,90/2)+291,36*1,90/2$	=	387,44 m <sup>3</sup>
	$179,99*1,00/2$	=	90,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
-------	-----	--------------------



základy	PP	134,25 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	939,67 m <sup>3</sup>
	NP	755,90 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	279,65 m <sup>3</sup>
	Z	1 312,73 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	387,44 m <sup>3</sup>
	Z	90,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		3 899,64 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	základové pasy z kamene, hydroizolace v rozsahu nových podlah na terénu z asfaltových pásů, hydroizolační souvrství s částečnou protiradonovou ochranou
2.	Svislé nosné kce, vč. obvodového pláště	nové obvodové zdivo 1.NP ve styku se zemínou je tvořeno betonovými tvárnicemi ztraceného bednění tl.400 mm, obvodové zdivo 2.NP tvořeno keramickými tvárnicemi HELUZ FAMILY 44 broušená tl. 440 mm a HELUZ FAMILY 38 broušená tl.380 mm, vnitřní nosné zdivo bude tvořeno keramickými tvárnicemi HELUZ AKU 25MK broušená tl.250 mm, nenosné příčky ze sádkkartonu na kovové konstrukci
3.	Stropy	betonové stropy MIAKO 19/50, h= 250 mm s nosníky POT a vložkami MIAKO, zmonolitněné betonem C25/30, u bývalé Hájenky je stropní konstrukce z dřevěných trámů spřažených s betonovou deskou, v části SDK podhledy na kovové konstrukci
4.	Krov, střecha	krov je nový ocelo-dřevěný, střecha sedlová s vikýří se sedlovou střechou, nad „krčkem“ pak střecha pultová, odvodnění půlkruhovými podokapními žlaby z pozink. oceli, sedlová střecha z dřevěných krokví profilu 120/160 a stropnic profilu 120/160, pozednic kleštín profilu 70/140 a z ocelových vaznic profilu HEA140 a sloupků profilu TR 100x100x5,0. Střecha „krčku“ je z dřevěných stropnic, kladených dřevěných stropnic, kladených kolmo ke štítu původní Hájenky. Stropnice 120/160, ocelové profily UPE 180
5.	Krytiny střech	tašková, bobrovka, dvojité krytí-korunové
5a.	Komíny	1-průduchový
6.	Klempířské konstrukce	vnější parapety z ohýbaného hliníku, tl.0,80 mm, střešní žlaby a dešťové svody jsou z lakovaného pozinku
7.	Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky hladké, tenkovrstvé silikonové omítky, malba na konstrukcích ze SDK
8.	Úprava vnějších povrchů	vápenná omítky hladké, tenkovrstvé silikonové omítky, povrchová úprava soklové části z Marmolitu
8a.	Vnější obklady	chybí
9.	Vnitřní obklady	keramické, popř. kamenné
10.	Schodiště	monolitická železobetonová, podesty jsou vetknuty do objektu jsou navržena jako monolitické železobetonové, podesty jsou vetknuty do stěn nebo stropů
11.	Dveře	1 nebo 2-křídla, celoprosklené, částečně prosklené nebo plné, dveřní křídla s voštinovou výplní v obložkových zárubních, vstupní dveře částečně prosklené z EURO profilů
12.	Vrata	2-křídla, dřevěná konstrukce s povrchovou úpravou, otevíraná manuálně
13.	Okna	Z EURO profilů s izolačním 3-sklem, ve střeše tubusové světlovody
14.	Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba, vinyl, lokálně koberec
15.	Vytápění	kaskáda nástěnných plynových kondenzačních kotlů BAXI, podlahové vytápění, v koupelnách topné žebříky s el. vložkou
16.	Elektroinstalace	rozvody elektrické energie, CYKY, 230/400 V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	rozvody vnitřního vodovodu jsou z plastu PP-R PN 16, teplá a studená voda
19.	Vnitřní kanalizace	materiál: PVC-KG systém
20.	Vnitřní plynovod	ocelové černé bezešvé trubky, nátěr
21.	Ohřev vody	centrální akumulační zásobník, ohřev plynovým kotlem
22.	Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s horní řadou skříněk, dřez s odkapávačem, el. varná deska

		Philco, el. horkovzdušná trouba Philco, vestavěná myčka a mikrovlnná trouba Philco, digestoř Elica
23.	Vnitřní hygienická vyb.	keramická umyvadla, zavěšené WC, zděné sprchové kouty, pisoáry
24.	Výtah	chybí
25.	Ostatní	rekuperační jednotky LG, VZT, CCTV, EZS, EPS
	Jiné	gastro vybavení baru, vybavení wellness

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

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	40	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60	1,00	9,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	N	2,70	100	1,54	4,16
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,06
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0006</b>

**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	6,29	12 3	230	53,48	3,3639
2. Svislé konstrukce	S	15,00	40,00	1,00	6,00	5,99	12 3	230	53,48	3,2035
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60,00	1,00	9,00	8,99	1	108	0,93	0,0836
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,19	1	108	0,93	0,0762
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,09	1	108	0,93	0,0566
5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	4,15	1	80	1,25	0,0519
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	1	80	1,25	0,0075
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,10	1	80	1,25	0,0888
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	1	60	1,67	0,0534

9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	1	60	1,67	0,0518
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	1	108	0,93	0,0260
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,80	1	80	1,25	0,0475
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,90	1	80	1,25	0,0738
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	1	80	1,25	0,0413
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,90	1	40	2,50	0,1225
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	1	50	2,00	0,1160
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	1	80	1,25	0,0038
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	1	50	2,00	0,0660
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	1	80	1,25	0,0400
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	1	50	2,00	0,0060
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	1	30	3,33	0,0733
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,80	1	30	3,33	0,0599
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	1	50	2,00	0,0860
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,40	1	6	16,67	0,7335
Opotřebení:										<b>8,5 %</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9318
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9931
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0006
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6610
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 642,85</b>
<b>Plná cena:</b> 3 899,64 m <sup>3</sup> * 5 642,85 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>22 005 083,57 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 8,5 % /100)	*	0,915
<b>Podzámčí – věcná hodnota</b>	=	<b>20 134 651,47 Kč</b>
<b>Zaokrouhleně</b>	=	<b>20 135 000,00 Kč</b>

**Věcná hodnota ostatních staveb****2. Zahradní domek**

Podrobnější popis je uveden na jiném místě tohoto znaleckého posudku.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	5,35*4,80 =	25,68
		<b>25,68 m<sup>2</sup></b>

**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
-----	-------	--------------------------------------

NP	1.NP	$(5,35*4,80)*(2,80) =$	71,90
Z	zastřešení	$(5,35*4,80/2)*(2,80) =$	35,95
Obestavěný prostor - celkem:			<b>107,85 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné základy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka, obklady	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonová, kamenná dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,30
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9130</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ .	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	7,10	100,00	1,00	7,10	7,10	12 3	200	61,50	4,3665
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	31,80	12 3	200	61,50	19,5570
3. Stropy	19,80	100,00	1,00	19,80	19,80	19	80	23,75	4,7025
4. Krov	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	19	80	23,75	1,7338
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	8,10	19	80	23,75	1,9238
6. Klempířské práce	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	19	30	63,33	1,0766
7. Úprava povrchů	6,10	100,00	1,00	6,10	6,10	1	62	1,61	0,0982
9. Dveře	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	1	78	1,28	0,0384

10. Okna	1,10	100,00	1,00	1,10	1,10	1	78	1,28	0,0141
11. Podlahy	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	1	78	1,28	0,1050
12. Elektroinstalace	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80			0,00	0,0000
Opotřebení:									<b>33,6 %</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9130
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>2 812,27</b>
<b>Plná cena:</b> 107,85 m <sup>3</sup> * 2 812,27 Kč/m <sup>3</sup>		=	<b>303 303,32 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 33,6 % /100)		*	0,664
<b>Zahradní domek – věcná hodnota</b>		=	<b>201 393,40 Kč</b>
<b>Zaokrouhleně</b>		=	<b>200 000,00 Kč</b>

**3. Venkovní bazén**

Bazén je proveden jako kubický objekt, s půdorysem cca 8,00 x 3,50 a s hl.1,60m. Bazén je zděný z betonových tvárnic 500/250/250mm, prolitých betonem a ztužených armovacími pruty. Objekt je oboustranně zateplen, ze strany vnitřní je vyložen HDPE fólií a je zastřešen segmentovým polykarbonátovým stanovým krytem. bezprostřední okolí bazénu je zpevněno betonovou vymývanou dlažbou 500/500/50mm. Terén okolo je zahradnický upraven a osázen popínavým skalníkem. nedaleko je situován dřevěný domek, který slouží částečně pro umístění funkční bazénové technologie a z části jako WC s mísou a s umyvadlem.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	814.1 (JKSO)
--------------------------------------	--------------

**Věcná hodnota dle THU**

Podrobnější popis je uveden na jiném místě tohoto znaleckého posudku.

**Užitná plocha**

Název		Užitná plocha
	8,00*3,50 =	28,00 m <sup>2</sup>
		<b>28,00 m<sup>2</sup></b>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
	8,00*3,50 =	28,00	1,60 m
		<b>28,00 m<sup>2</sup></b>	

**Obestavěný prostor**

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

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

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Kompletní stavba - bazén	100,00		1 450 000	76,52
2. Bazénová technologie	100,00		445 000	23,48



Upravená reprodukční cena		1 895 000 Kč
Množství		44,80 m <sup>3</sup>
Základní upravená jedn. cena	(JC)	42 299 Kč/m <sup>3</sup>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	(m <sup>2</sup> )	28,00
Užitná plocha (UP)	(m <sup>2</sup> )	28,00
Obestavěný prostor (OP)	(m <sup>3</sup> )	44,80
Základní upravená jedn. cena (JC)	(Kč/m <sup>3</sup> )	42 299,00
Rozestavěnost	(%)	100,00
Upravená cena (RC)	(Kč/m <sup>3</sup> )	42 299,00
Reprodukční hodnota (RC * OP)	(Kč)	1 894 995,00
Stáří	(roků)	0,00
Další životnost	(roků)	60,00
Opotřeбенí	(%)	0,00
<b>Bazén - věcná hodnota (VH)</b>	<b>(Kč)</b>	<b>1 894 995,00</b>
<b>Zaokrouhleně</b>	<b>(Kč)</b>	<b>1 895 000,00</b>

## G.2 Součásti a příslušenství, Podzámčí

Součásti a příslušenství zahrnuje podíly na inženýrských sítích, částečně na zpevněných plochách, terénních úpravách kolem bazénu, oplocení, dřevěné přírodní schody a dřevěný altán pro WC a bazénovou technologii a zemní sklep.

### Věcná hodnota součástí a příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	22 286 044,47
Procento příslušenství	%	9,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>2 005 744,00</b>
<b>Zaokrouhleně</b>	<b>Kč</b>	<b>2 005 000,00</b>

## G.3 Výsledky analýzy dat

Tento způsob ocenění objektu Podzámčí nebude aplikován, jedná se o výpočetní metodu, která je v daném případě informativní (neboť objekt generuje výnos a z toho důvodu bude použita metoda výnosová). Nebudeme proto s touto hodnotou ve znaleckém posudku dále uvažovat.

### Rekapitulace

Podzámčí – objekt	Kč	20 135 000,00
Zahradní domek	Kč	200 000,00
Venkovní bazén	Kč	1 895 000,00
Součásti a příslušenství	Kč	2 005 000,00
<b>Věcná hodnota, celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>24 235 000,00</b>
<b>Zaokrouhleně</b>	<b>Kč</b>	<b>24 235 000,00</b>

**Věcná hodnota objektu Podzámčí, vč. součástí a příslušenství činí 24 235 000.-Kč.**

# H. DÍLČÍ POSUDEK – ZVONICE (BAŠTA)

## H.1 Ocenění objektu Zvonice (bašta)

### Tržní ocenění majetku

#### Věcná hodnota staveb

##### 1. Bašta

Popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261

#### Výpočet jednotlivých ploch

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

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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

#### Obestavěný prostor

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

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	88,11 m <sup>3</sup>
1.PP	NP	38,61 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	38,61 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	31,68 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	103,69 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		300,70 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné, kombinované zdivo (cihla, kámen) odpovídající tl. 140 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné prkenné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sbíjený, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	dřevěné prkenné	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zvony	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Kopule střechy	plechová kopule střechy	A	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,00	100	0,46	3,22
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,60	100	0,46	1,66
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,70	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Kopule střechy	A	2,37	100	1,00	2,37
cenový podíl přidané konstrukce (zvony) = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$60\,000,00 / (300,70 * 2\,611,- * 0,9390 * 1,5867 * 0,8722 * 0,9000 * 2,7590) = 2,37$					
Součet upravených objemových podílů					52,32
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,5232</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	1,5867
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	0,8722
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,5232
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 408,04</b>
<b>Plná cena:</b> $300,70\text{ m}^3 * 4\,408,04\text{ Kč/m}^3$	=	<b>1 325 497,63 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 603 roku

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roku

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 683 roku

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 603 / 683 = 88,3\%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 88,3\% / 100)$ 

*	0,117
=	<b>155 083,22 Kč</b>

**Úprava ceny pomocně dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení**

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Objekt je dlouhodobě neudržován.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem

opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení:  $155\,083,22 * 0\% =$ 

-	0,- Kč
=	<b>15</b>
	5 083,22 Kč

**Kulturní památka pomocně dle § 24****Bašta – věcná hodnota**

=	<b>155 083,22 Kč</b>
---	----------------------

**2. Sklepení**

Popis je uveden na jiném místě tohoto znaleckého posudku.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:

11. Objekty podzemní mimo důlní

Objekt

Štoly

Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování):

ruční ražení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

2142

Množství:

 $3\,159,00\text{ m}^3$  obestavěného prostoru**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	8 414,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7350
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	20 711,06
<b>Plná cena:</b> 3 159,00 m <sup>3</sup> * 20 711,06 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>65 426 238,54 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem**

Stáří objektu: 603 roků

Opotřebení: 90,000 %

- 58 883 614,69 Kč

**Sklepení – věcná hodnota**

= 6 542 623,85 Kč

**H.3 Výsledky analýzy dat – objekt Zvonice (bašta)****Rekapitulace tržního ocenění majetku****Věcná hodnota staveb**

1. Bašta	155 083,20 Kč
2. Sklepení	6 542 623,90 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>6 697 707,10 Kč</b>
<b>Zaokrouhleně</b>	<b>6 700 000,00 Kč</b>

**H 4. Výsledky analýzy dat – souhrn nákladového ocenění****1. Věcná hodnota staveb, vč. součástí a příslušenství**

<b>1.1 Zámek</b>	<b>90 360 000,- Kč</b>
<b>1.2 Předzámčí</b>	<b>32 450 000,- Kč</b>
<b>1.3 Podzámčí</b>	<b>24 235 000,- Kč</b>
<b>1.4 Zvonice (bašta), vč. sklepení</b>	<b>6 700 000,- Kč</b>
<b>Mezisoučet</b>	<b>153 745 000,- Kč</b>
<b>Pozemky</b>	<b>47 174 000,-Kč</b>
<b>Stavby celkem, bez DPH</b>	<b>153 745 000,- Kč</b>
<b>Zaokrouhleně, bez DPH</b>	<b>153 745 000,- Kč</b>

Pozemky, v tomto znaleckém posudku oceněné, nevstupují do celkového ocenění jako samostatná cenotvorná položka, neboť pozemky nejsou samostatně prodejné a není ani v zájmu vlastníka o jejich prodeji uvažovat. Jejich podíl na ceně objektu Zámku je tak těžko vyjádřitelný. Jedná se o pozemky, které požívají památkovou ochranu a nelze je využívat jiným způsobem než jsou užívány.

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

<b>Celkem, bez DPH</b>	<b>153 745 000,- Kč</b>
<b>Zaokrouhleně, bez DPH</b>	<b>153 745 000,- Kč</b>



# I. DÍLČÍ POSUDEK – PŘEDZÁMČÍ A PODZÁMČÍ

## I.1 Přístup výnosový - Ocenění objektu Předzámčí

### Ubytování – PŘEDZÁMČÍ

V předzámčí najdete 4 nové luxusní dvoulůžkové apartmány typu Superior Diamond a 5 pokojů typu Deluxe Diamond, všechny vybavené nábytkem z bukového masivu. V apartmánech Superior Diamond je samostatná ložnice s manželskou postelí a plně vybavená kuchyň s jídelním stolem s posezením. Ke třem apartmánům náleží velká soukromá terasa s posezením a výhledem do lesoparku. Čtvrtý apartmán má sklípek s kuchyňským koutem. Jeden z pokojů typu Deluxe Diamond je jednolůžkový, ostatní čtyři dvoulůžkové. Ve dvoulůžkových pokojích je manželská postel, šatní skříň, TV a koupelnu v designu retro de luxe. Hosté pokojů Deluxe Diamond mohou využít místnost s posezením pro 8 osob, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka. Celkem se v tomto objektu nachází 16 luxusních apartmánů.

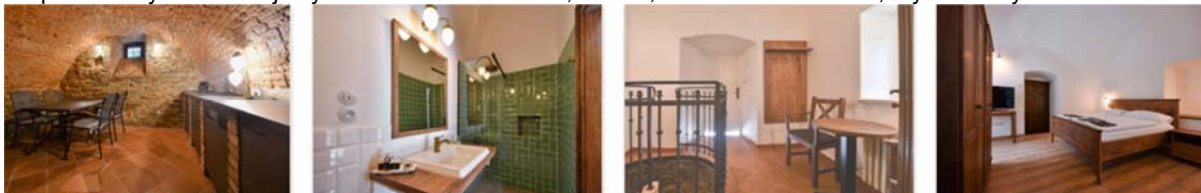
#### ***Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a terasou***

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



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

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



#### ***Jednolůžkový pokoj Deluxe Diamond se společnou kuchyní***

Luxusní pokoj pro 1 osobu má výměru 15 m<sup>2</sup> a je vybaven nábytkem z bukového masivu. Kromě postele o velikosti 90 x 200 cm s komfortní matrací jsou součástí pokoje šatní skříň a pracovní stůl s židlí. Samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC s designem retro de luxe. Hosté pokoje Executive mohou využít místnost s posezením pro 8 lidí, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka. Z pokoje je výhled na první zámecké nádvoří.



#### ***Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a společnou kuchyní***

Luxusní pokoj pro 1 až 2 osoby má výměru 17-23 m<sup>2</sup> a je vybaven nábytkem z masivu. Kromě postelí o velikosti 90 x 200 cm s komfortními matracemi jsou součástí pokoje šatní skříň a pracovní stůl s židlí. Samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC s designem retro de luxe. Hosté pokojů Executive mohou využít místnost s posezením pro 8 lidí, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka. Z pokojů je výhled na les nebo na první zámecké nádvoří.



### **Apartmán Classic se 3 ložnicemi a vlastní koupelnou**

Apartmán 103 se třemi ložnicemi má vstup po schodišti z nádvoří. Z chodby, která je společná pro pokoj P1, je přístup do koupelny se dvěma sprchovými kouty, dvěma umyvadly a dvěma WC kabinami. Z téže chodby se vstupuje do obývacího pokoje o rozloze cca. 22 m<sup>2</sup> s kuchyňským koutem. Odtud je pak průchod do obytné části se třemi pokoji. Na stejném podlaží jako obývací pokoj je jeden dvoulůžkový pokoj s plochou cca. 12,8 m<sup>2</sup> a jeden třílůžkový pokoj 23,76 m<sup>2</sup>. Po schodišti se dostanete do hradební věžičky – bašty s perlou tohoto apartmánu – romantickým dvoulůžkovým pokojem o rozloze 23,74 m<sup>2</sup> s výhledem na zámecký park.



### **Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů**

Dosavadní označení / Označení v PD	Nové číslování	Typ	Kapacita (osob)	Označení pro prodej	Cena 2022	Obsazenost Prázdniny 2022 (%)	Cena 2023 (1 a 2 osoby)
EXE 3	101	apartmán	2	Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a terasou	2 200	63,4	2 540
EXE 2	102	apartmán	2	Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a terasou	2 200	63,4	2 640
EXE 4	103	apartmán	2	Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a výhledem do zámeckého parku	2 200	33,9	2 640
A1	104	apartmán	7	Apartmán Classic se 3 ložnicemi a vlastní koupelnou	2 800	72,6	2 400
P1	105	pokoj	2	Dvoulůžkový pokoj Classic s oddělenými postelemi a vlastní koupelnou	1 300	64,5	1 800
EXE 1	201	apartmán	2	Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a terasou	2 200	63,4	2 640
A2	202	apartmán	4	Apartmán Classic s 1 ložnicí a vlastní koupelnou	2 070	69,4	2 400
B3	203	pokoj	3	Dvou-až čtyřlůžkové pokoje Tourist se sdílenou koupelnou	960	87,1	1 100
B2	204	pokoj	0	PERSONÁLNÍ POKOJ Dvou-až čtyřlůžkové pokoje Tourist se sdílenou koupelnou	960	74,2	1 100
B1	205	pokoj	4	Dvou-až čtyřlůžkové pokoje Tourist se sdílenou koupelnou	1 380	80,6	1 200
P2	206	pokoj	2	Dvoulůžkový pokoj Classic s oddělenými postelemi a vlastní koupelnou	1 300	64,5	1 800
PX3	207	pokoj	2	Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a společnou kuchyní	2 000	36,7	2 400
PX2	208	pokoj	2	Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a společnou kuchyní	2 000	36,7	2 400

PX1	209	pokoj	1	Jednolůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a společnou kuchyní	2 000	38,7	2 000
PX4	210	pokoj	2	Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a společnou kuchyní	2 000	36,7	2 400
PX5	211	pokoj	2	Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a společnou kuchyní	2 000	36,7	2 400
Celkem Předzámčí	16		39				33 860
Průměrná cena pokoj/noc	(Kč), s DPH (Kč), bez DPH						2 116 (1904)

Pozn. ceny apartmánů jsou uvedeny vč.10% DPH, bez snídaně

PŘEDZÁMČÍ											
VÝNOSY	1.NP	2.NP	součet	JC, tržba/den (Kč, bez DPH)	CC, tržba/30d (Kč, bez DPH)	obsazenost 60% prm./rok	obsazenost 80% 4 měsíce	obsazenost 45% 8 měsíců	obsazenost 56,50% 12 měsíců	Reálný výnos měsíc	Reálný výnos rok
Pronájem sálu, 3 dny v měsíci	1			30 000,00	120 000,00					120 000,00	1 440 000,00
Pronájem apartmánů	4	12	16	1 924,00	923 520,00	0,6	0,8	0,45	0,565	521 788,80	6 261 465,60
Parkování											0,00
Wellness											0,00
Doplňkové služby											0,00
Výnos, celkem, rok (Kč, bez DPH 10%)											7 701 465,60
Náklady, celkem, rok, bez energií									1	211 278,00	2 535 336,00
Náklady upravené, pokráceno na obsazenost 56,5%									0,565	149 157,39	1 789 888,68
										booking ale celý 83111,-Kč	
<b>NÁKLADY</b>											
Náklady upravené (mzdy, recepce, pokojské, údržba, spoř.materiál, booking)										1 789 888,68	
Daň z nemovitosti										8 000,00	
Pojištění - nemovitě, movité, odpovědnost, 50T+30T+10T										90 000,00	
										1 887 888,68	
VÝNOS (+)											7 701 465,60
NÁKLADY (-)											-1 887 888,68
Roční EBITDA											5 813 576,92

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

Č	Plocha - účel	Podlaží	Podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájem [Kč/rok]	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]	Míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Předzámčí, pronájem sálu	1	1 440 000	120 000	1 440 000	6,50
2.	Obytné prostory	Předzámčí, apartmány	1	6 261 465	521 789	6 261 465	6,50
3.	Ostatní prostory	Předzámčí, parkování	1	0	0	0	6,50
4.	Ostatní prostory	Předzámčí, wellness	1	0	0	0	6,50
5.	Ostatní prostory	Doplňkové služby	1	0	0	0	6,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>7 701 465</b>	

### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	
Reprodukční cena	RC	Kč	40 703 366
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 540 293
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	7 701 465
Dosažitelné procento pronajímatelnosti <sup>1)</sup>		%	100 %

Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	7 701 465
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 000
Pojištění		Kč/rok	90 000
Opravy a údržba		Kč/rok	0
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 789 889
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 887 889
<b>Čisté roční nájemné (EBITDA)</b>	<b>N=Nh-V</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>5 813 576</b>
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta	$Cv = N / i$		
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>89 439 631</b>
<b>Zaokrouhleně</b>		<b>Kč</b>	<b>89 400 000</b>

\*) Pozn. Dosažitelné procento pronajimatelnosti je obsaženo v pol. „Pronájem apartmánů, Reálný výnos“ (v tabulce viz-výše) ve výši 56,5% jako výsledek pronajimatelnosti v Hlavní sezóně (4 měsíce: ½ května až ½ září s obsazeností 80%) a v Mimosezóně (8 měsíců: ½ září až ½ května s obsazeností 45%).

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

## I.2 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého výnosového přístupu (za pomoci zadavatelem poskytnutých podkladů, přehled výnosů a nákladů) stanovujeme hodnotu zájmového majetku výnosovou metodou ve výši :

<b>Výnosová hodnota PŘEDZÁMČÍ</b>	<b>Hodnota (Kč)</b>
	<b>89 400 000,- Kč</b>

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



## I.3 Přístup výnosový - Ocenění objektu Podzámčí

### Ubytování – PODZÁMČÍ

#### Výnosová hodnota

##### 1. Výnos Předzámčí

V roce 2023 byla provedena rozsáhlá rekonstrukce objektů bývalé Stodoly a Hájenky/ Stará škola a vznikl tak v zámeckém areálu samostatný objekt Podzámčí zámku Račice. Nachází se zde celkem 11 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií. Apartmány i studia jsou vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Samozřejmostí je velkoplošná TV, Wifi a klimatizace. V objektu je hostům k dispozici společenská místnost s posezením u krbu, se samoobslužným barem a výčepním zařízením. Občerstvení ke konzumaci v této klubovně (Jídelně) si hosté mohou připravit v přilehlé kuchyňce se zázemím (Kuchyně).

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

#### Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem

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



#### Třilůžkové studio s kuchyňským koutem

Jedná se o stylová třilůžková studia, která mají výměru 30 – 41 m<sup>2</sup>. Všechna studia disponují zádveřím s dostatečným úložným prostorem, koupelnou se sprchou a spojeným či odděleným WC. Součástí je kvalitní hotelová kosmetika. Obytný prostor tvoří plně vybavený kuchyňský kout s lednicí, myčkou, varnou deskou, mikrovlnnou troubou a rychlovarnou konvicí, jídelní stůl, pracovní stůl a skříně vyrobené z masivu. Dále manželská postel a jednolůžko s kvalitními matracemi. Pro komfort klientů samozřejmě nechybí TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace.



#### Třilůžkový apartmán s kuchyňským koutem

Jedná se o elegantně zařízený třilůžkový apartmán o rozloze 37 - 41,5 m<sup>2</sup>, s kouzelným výhledem do zámeckého parku. Ze zádveří se vstupuje do obytného prostoru s plně vybaveným kuchyňským koutem s lednicí, myčkou, varnou deskou, troubou, mikrovlnnou troubou a rychlovarnou konvicí. Dále je zde jídelní stůl pro 3 osoby. Samostatná ložnice disponuje manželskou postelí s kvalitními matracemi, skříněmi a nočními stolky, vše vyrobeno na zakázku z masivu. Nechybí TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace. Samozřejmostí je vlastní koupelna se sprchou a WC, k dispozici mají hosté kvalitní hotelovou kosmetiku. V apartmánu č. 21 se jednolůžko nachází v ložnici, v apartmánu č. 22 je součástí obývacího prostoru.



### Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem

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



### Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem a terasou

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



### Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

Dosavadní označení / Označení v PD	Nové číslovaní	Typ	Kapacita	Označení pro prodej	Cena 2022	Obsazenost Prázdniny 2022 (%)	Cena 2023 (1 a 2 osoby)
místnosti 117, 118	10	Studio	2	Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku		nebylo ještě v provozu	2 000
Apartment 1	20	Apartment	4	Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartment Deluxe Diamond		nebyl ještě v provozu	2 400
Apartment 2	21	Apartment	3	Třilůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartment Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku		nebyl ještě v provozu	2 400
Apartment 3	22	Apartment	3	Třilůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartment Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku		nebyl ještě v provozu	2 400
Apartment 4	23	Studio	3	Třilůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem pro 2 + 2 osoby		nebyl ještě v provozu	2 000
Apartment 5	24	Apartment	4	Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartment Deluxe Diamond s obývacím s kuchyňským koutem pro 2 + 2 osoby		nebyl ještě v provozu	2 400



Apartmán 6	25	Studio	2	Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku		nebyl ještě v provozu	2 200
Apartmán 7	26	Studio	3	Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem		nebyl ještě v provozu	2 000
Apartmán 8	27	Studio	3	Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem		nebyl ještě v provozu	2 000
Apartmán 10	28	Studio	3	Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem		nebyl ještě v provozu	2 000
Apartmán 9	29	Apartmán	4	Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem a terasou/Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a terasou		nebyl ještě v provozu	2 400
<b>Celkem Podzámčí</b>	<b>11</b>		<b>34</b>				<b>24 200</b>
<b>Průměrná cena pokoj/noc</b>							<b>2341 (2128)</b>

Pozn. ceny apartmánů jsou uvedeny vč.10% DPH, bez snídaně

PODZÁMČÍ											
VÝNOSY	1.NP	2.NP	součet	JC, tržba/den (Kč, bez DPH)	CC, tržba/30d (Kč, bez DPH)	obsazenost 60% prm./rok	obsazenost 80% 4 měsíce	obsazenost 45% 8 měsíců	obsazenost 56,50% 12 měsíců	Reálný výnos měsíc	Reálný výnos rok
Pronájem restaurace	1			500,00	15 000,00					15 000,00	180 000,00
Pronájem apartmánů		11	11	2 128,00	702 240,00	0,6	0,8	0,45	0,565	396 765,60	4 761 187,20
Parkování											0,00
Wellness											180 000,00
Doplňkové služby											0,00
Výnos, celkem, rok (Kč, bez DPH 10%)											5 121 187,20
Náklady, celkem, rok, bez energií									1	166 607,00	1 999 284,00
Náklady upravené, pokráceno na obsazenost 56,5%									0,565	123 918,28	1 487 019,30
										booking ale celý 68472.-Kč	
<b>NÁKLADY</b>											
Náklady upravené (mzdy, recepce, pokojské, údržba, spoř.materiál, booking)											1 487 019,30
Daň z nemovitosti											5 000,00
Pojistění - nemovitě, movité, odpovědnost, 30T+15T+3T											48 000,00
											1 540 019,30
<b>VÝNOS (+)</b>											5 121 187,20
<b>NÁKLADY (-)</b>											-1 540 019,30
<b>Roční EBITDA</b>											3 581 167,90

### Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

Č	Plocha - účel	Podlaží	Podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájem [Kč/rok]	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]	Míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Podzámčí, pronájem restaurace	1	180 000	15 000	180 000	6,50
2.	Obytné prostory	Podzámčí, pronájem apartmánů	1	4 761 187	396 766	4 761 187	6,50
3.	Obytné prostory	Podzámčí,	1	0	0	0	6,50

		parkování					
4.	Obytné prostory	Podzámčí, wellness	1	180 000	15 000	180 000	6,50
5.	Obytné prostory	Podzámčí, doplňkové služby	1	0	0	0	6,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>5 121 187</b>	

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	
Reprodukční cena	RC	Kč	22 005 084
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> rok)	1 024 237
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	5 121 187
Dosažitelné procento pronajimatelnosti <sup>*)</sup>		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	5 121 187
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění		Kč/rok	48 000
Opravy a údržba		Kč/rok	0
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 487 019
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 540 019
<b>Čisté roční nájemné (EBITDA)</b>	N=Nh-V	Kč/rok	3 581 168
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>55 094 892</b>
<b>Zaokrouhleně</b>		<b>Kč</b>	<b>55 095 000</b>

\*) Pozn. Dosažitelné procento pronajimatelnosti je obsaženo v pol. „Pronájem apartmánů, Reálný výnos“ (v tabulce viz-výše) ve výši 56,5% jako výsledek pronajimatelnosti v Hlavní sezóně (4 měsíce: ½ května až ½ září s obsazeností 80%) a v Mimosezóně (8 měsíců: ½ září až ½ května s obsazeností 45%).

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

## I.4 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého výnosového přístupu (za pomoci zadavatelem poskytnutých podkladů, přehled výnosů a nákladů) stanovujeme hodnotu zájmového majetku výnosovou metodou ve výši :

<b>Výnosová hodnota PODZÁMČÍ</b>	<b>Hodnota (Kč)</b>
	<b>55 095 000,- Kč</b>

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

# J. DÍLČÍ POSUDEK - ZÁMEK

## J.1 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ - OCENĚNÍ OBJEKTU ZÁMEK RAČICE

### Ocenění Přístupem porovnávacím

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

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

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

Z toho vyplývá důležité kritérium:

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

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

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

## J.2 Popis postupu při analýze dat

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

### Porovnání obdobných nemovitostí

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

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

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

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

### Oceňovaná nemovitá věc



Zdroj: objednatel, www.youtube.com

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

Jedná se o pozemky parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/2, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č.72/3, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemek parc.č.1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

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

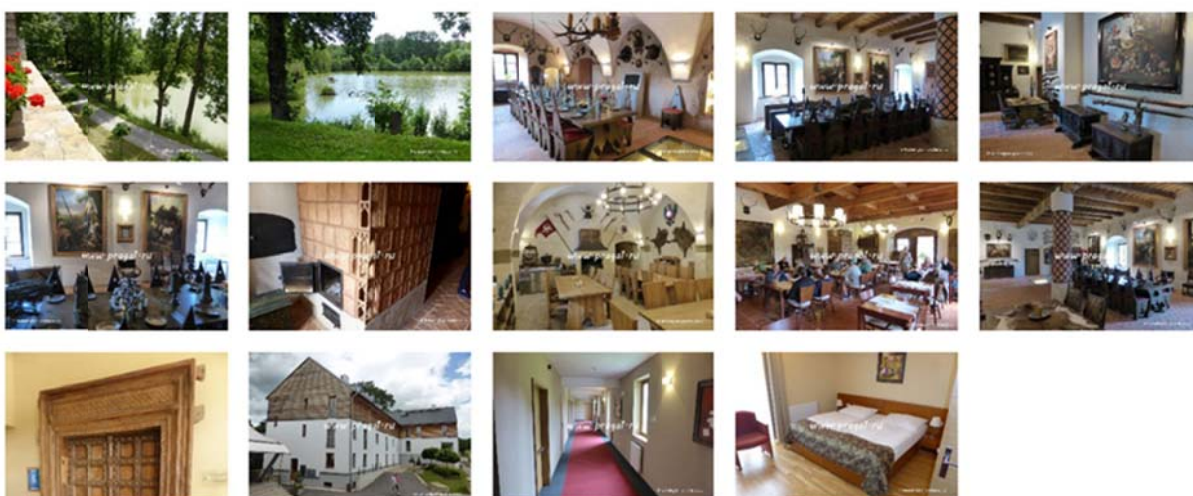
Užitná plocha (zámek+přísl.)	6 022,78 m <sup>2</sup>
Obestavěný prosto (zámek+přísl.)	34 615,69 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha (zámek+přísl.)	1 945,36 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	57 059,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

Porovnávací hodnota majetku nebyla stanovena z důvodu nedostatku tuzemských srovnatelných nemovitostí. Pro stanovení porovnávací hodnoty je ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. nezbytný počet min. 3 srovnatelných nemovitostí.

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

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

**J.3 Výsledky analýzy dat**

Na základě provedeného průzkumu srovnatelných nemovitostí pro Přístup porovnávací jsme dospěli k názoru, že hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., k.ú. Račice, vše včetně všech součástí a příslušenství není v současné době stanovitelná.

Nabízeny jsou nemovitosti menší, anebo ve stavebně-technickém stavu před stavebními úpravami. Počet srovnatelných nemovitostí v tuzemsku je nedostatečný.

<b>Celkem</b>	<b>neurčeno</b>
---------------	-----------------

## K. REKONCILIACE OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU

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

Výsledné ceny / hodnoty	
Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	90 360 000,00 Kč
Hodnota souboru pozemků (nezahrnutý do ocenění)	47 174 500,00 Kč
Věcná hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku	32 450 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku	24 235 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	6 700 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	89 400 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	55 095 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	nebyla stanovena
<b>Rekonciliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (do ocenění zahrnutý stavby, pozemky nezahrnutý do ocenění)</b>	<b>241 555 000,00 Kč</b>

Pozemky, v tomto znaleckém posudku oceněné, nevstupují do celkového ocenění jako samostatná cenotvorná položka, neboť pozemky nejsou samostatně prodejné a není ani v zájmu vlastníka o jejich prodeji uvažovat. Jejich podíl na ceně objektu Zámku je tak těžko vyjádřitelný. Jedná se o pozemky, které požívají památkovou ochranu a nelze je využívat jiným způsobem než jsou užívány.

Porovnávací hodnota majetku nebyla stanovena z důvodu nedostatku tuzemských srovnatelných nemovitostí. Byla nalezena pouze jedna relevantní zámecká nemovitost, avšak o neznámých srovnávacích parametrech - *Hotel, restaurace, zámek (zak.č.: 1142), Lokalita - východ ČR, užitná plocha: 2300 m<sup>2</sup>, nabídková cena: 94 500 000 Kč,*

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

Provedli jsme exkurs i na rakouský a německý realitní trh a konstatujeme, že nabídek na prodej zámků není v současnosti ani tam mnoho, rotují v rozpětí cca 2,300 (57,500 mil.Kč) → 3,500 (87,500 mil.Kč) → 4,300 (107,500 mil.Kč) → 5,000 milionů € (125,000 mil.Kč), kompletně zařízený zámek byl také nalezen v hodnotě cca 9,6 milionů € (240,000 mil.Kč), rovněž tak zámecký komplex za 15,000 milionů € (375,000 mil.Kč), ceny jsou uváděny vč.DPH (MwSt), nutno připočítat provizi ve výši cca 3,57-5,95%.



# L. ODŮVODNĚNÍ

## L.1 Interpretace výsledků analýzy

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

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

Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	90 360 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	6 700 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	89 400 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	55 095 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	nebyla stanovena
<b>Rekondice - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb) (vč. DPH)</b>	<b>241 555 000,00 Kč</b>

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V tomto znaleckém posudku jsou uvedeny všechny relevantní podrobnosti, týkající se vlastností zájmového hmotného majetku (aktiv), rozhodných pro účely ocenění. Tento znalecký posudek obsahuje souhrn hmotného majetku (aktiv), v němž je uveden rozhodný cenotvorný počet nemovitostí ve vlastnictví zadavatele.

Oceňovaný areál je umístěn v klidné části obce Račice - Pístovice, na výhodném místě pro turistiku a jiné sportovní vyžití, má také velmi dobré dopravní spojení do blízkého města Vyškova a do jihomoravské metropole, města Brna. Ve znaleckém posudku byly použity metody nákladová, výnosová a porovnávací, kdy jsme vzhledem k charakteru daného majetku:

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

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

Pozemky, v tomto znaleckém posudku oceněné, nevstupují do celkového ocenění jako samostatná cenotvorná položka, neboť pozemky nejsou samostatně prodejné a není ani v zájmu vlastníka o jejich prodeji uvažovat. Jejich podíl na ceně objektu Zámku je tak těžko vyjádřitelný. Jedná se o pozemky, které požívají památkovou ochranu a nelze je využívat jiným způsobem než jsou užívány.

Porovnávací hodnota majetku nebyla stanovena z důvodu nedostatku tuzemských srovnatelných nemovitostí. Byla nalezena pouze jedna relevantní zámecká nemovitost, avšak o neznámých srovnávacích parametrech - *Hotel, restaurace, zámek (zak.č.: 1142), Lokalita - východ ČR, užitná plocha: 2300 m<sup>2</sup>, nabídková cena: 94 500 000 Kč,*

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

Provedli jsme exkurs i na rakouský a německý realitní trh a konstatujeme, že nabídek na prodej zámků není v současnosti ani tam mnoho, rotují v rozpětí cca 2,300 (57,500 mil.Kč) → 3,500 (87,500 mil.Kč) → 4,300 (107,500 mil.Kč) → 5,000 milionů € (125,000 mil.Kč), kompletně zařízený zámek byl také nalezen v hodnotě cca 9,6 milionů € (240,000 mil.Kč), rovněž tak zámecký komplex za 15,000 milionů € (375,000 mil.Kč), ceny jsou uváděny vč.DPH (MwSt), nutno připočítat provizi ve výši cca 3,57-5,95%.

### **ZDŮVODNĚNÍ OBVYKLÉ CENY FORMOU NÁKLADOVÉHO OCENĚNÍ**

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

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

Oceňovací zákon v §2 uvádí, že:

- (1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*
- (2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
- (3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*
- (4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*
- (5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*
- (6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*
- (7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*
- (8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*
- (9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*
  - a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
  - b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
  - c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
  - d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
  - e) *oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
  - f) *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*

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

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

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

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

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

**Tento judikát vyhovuje z toho titulu, že věcnou hodnotu majetku je možno považovat v ojedinělých nebo atypických případech za cenu obvyklou.**

## L. 2 Kontrola postupu

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

# M. ZÁVĚR

## M.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č.st. 1, parc.č.st. 2, parc.č.st. 3, parc.č.st. 4, parc.č.st. 190/1, parc.č.st. 190/2, parc.č.st. 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Znalecký posudek zpracovat ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

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

**Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 04.07.2022 (na současný stav).**

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

### Zvláštní požadavky objednatele

- ve znaleckém posudku nebude uvedena cena zjištěná dle předpisu, ve smyslu §1c odst.2 vyhl.č.377/2022 Sb.
- ceny budou uvedeny bez DPH

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

**A. Zámek a nádvoří,**

**B. Předzámčí** (bývalá Konírna),

**C. Podzámčí** (bývalá Hájovna/ Stará škola, Stodola {hospodářský objekt}, Zahradní domek, Zemní sklep) a

**D. Zvonice** (bašta)

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden v textu tohoto znaleckého posudku.

Charakteristika jiných stavebních objektů :

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

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

## M.2 Odpověď na otázku

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

**Ocenění majetku bylo provedeno na základě výsledků místního šetření, konaného dne 22.06.2023 a jako jeho aktualizace dne 04.07.2023 a 22.07.2023.**

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

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a *pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky*; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

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

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

**Na cenu takto stanovenou lze pohlížet jako na tržní hodnotu.**

**Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že tržní hodnota zájmového majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/2, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3 a pozemku parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, činí:**

**Výsledná tržní hodnota pozemků a staveb - celkem:**

**241 555 000,- Kč**

slovy: dvěstačtyřicetjednamilionůpětsetpadesátptitisíc Kč

Ceny jsou uvedeny bez DPH.

### **M.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

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

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

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

### **M.4 Seznam příloh**

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

### **M.5 Přezkum znaleckého posudku**

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

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

### **M.6 Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: paní Mgr. Dana Sojková, pan Ing. Jaroslav Hába, MBA, pan Ing. Martin Choleva, paní Kateřina Neuhybelová.

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

*(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje*

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

### **M.7 Odměna nebo náhrada nákladů**

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



## DOVĚTEK

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

*Vyjádření ve smyslu GDPR :*

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

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

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

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

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

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

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

*Upozornění :*

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

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

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

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2023

# N. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 6257-054/2023 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 24.07.2023

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

**Vydavatel :**

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

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

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

**Vypracoval :**

Mgr. Dana Sojková  
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA,  
znalec a certifikovaný odhadce

**Stvrzuje :**

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

Otisk znalecké pečeti

# O. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## ev.č. 6257-054/2023

počet stran A4 v příloze:

---

Přílohy

7

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

Elektronická kopie

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2023 15:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

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

Vlastnické právo

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

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	1	2519	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 1, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1					
St.	2	304	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2					
St.	3	170	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Račice, č.p. 83, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3					
St.	4	237	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4					
St.	190/1	1350	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1					
St.	190/2	71	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/2					
St.	290	544	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290					
	64/2	3829	ostatní plocha	zeleň	
	64/3	4416	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
	70	1579	zahrada		zemědělský půdní fond
	71	457	zahrada		zemědělský půdní fond
	72/1	22348	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
	72/2	2191	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
	72/3	11607	ostatní plocha	zeleň	
	72/4	1927	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	72/5	16	ostatní plocha	jiná plocha	
	72/6	5	ostatní plocha	jiná plocha	
	72/7	5	ostatní plocha	jiná plocha	

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 12.07.2023 15:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

72/8	10 ostatní plocha	jiná plocha	
72/9	10 ostatní plocha	jiná plocha	
72/10	174 ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
72/11	1153 ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1012	121 ostatní plocha	jiná plocha	
1016	284 ostatní plocha	jiná plocha	
1017	1732 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 190/2

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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

V-9542/2016-712

14.11.2016 11:07

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 12.07.2023 15:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

---

*Typ vztahu*

Pořadí k

---

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 vlastníky p.č.72/1 pro vlastníky stavební p.č.48/17, a právo užívání kanálu vedoucího pod st.p.č.PK 186 pro vlastníky st.p.č.48/17

*Oprávnění pro*

Parcela: St. 48/17

*Povinnost k*

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

*Listina* Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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

V-9542/2016-712

*Pořadí k 14.11.2016 11:07*

o Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

*Pořadí k 14.11.2016 11:07*

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy společnosti e-Finance CZ, a.s., IČO: 091 66 858 (Emitent) vůči společnosti e-Finance, a.s., IČO: 262 72 504 (Zástavní věřitel), vzniklé z dluhopisů vydaných Emitentem v rámci dluhopisového programu, s celkovou dobou trvání 25 let (Dluhopisový



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2023 15:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

*Typ vztahu*

program), v maximální jmenovité hodnotě 3.000.000.000,00 Kč (Dluhopisy), na základě společných emisních podmínek Dluhopisového programu a příslušného doplňku Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu, který bude součástí konečných podmínek příslušné emise Dluhopisů, které budou vznikat v období 50 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o schválení Základního prospektu (jak je definován v Zástavní smlouvě), a maximální celková částka jistiny těchto dluhů nepřekročí částku 1.125.000.000,00 Kč nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně.

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

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

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

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

V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Změna číslování parcel**

*Povinnost k*

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

o **Změna výměr obnovou operátu**

*Povinnost k*

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

o **Upozornění na spornou hranici mezi pozemky**

*Povinnost k*

Parcela: 72/3

Plomby a upozornění

*Číslo řízení*

*Vztah k*

o **Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení**

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2023 15:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

ZDR-101/2021-712

Parcela: 72/5

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

V-3874/2017-712

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

RČ/IČO: 05711576

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

V-4680/2022-712

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

RČ/IČO: 05711576

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
70	52651	1579
71	52651	457

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

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

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

Vyhotoveno: 12.07.2023 15:48:27

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl C, vložka 97508

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	13. ledna 2017
<b>Spisová značka:</b>	C 97508 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Obchodní firma:</b>	e-Finance Zámek Račice, s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
<b>Identifikační číslo:</b>	057 11 576
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět činnosti:</b>	správa vlastního majetku pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>jednatel:</b>	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc, dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 4. července 2017
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Společnost zastupuje jednatel.
<b>Prokura:</b>	Ing. MIROSLAV PALA, dat. nar. 1. března 1969 A. B. Svojsíka 767/51, Dědice, 682 01 Vyškov Touto prokurou společnost zmocňuje tohoto prokuristu ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu závodu, i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokuře není zahrnuto oprávnění zcizovat a zatěžovat nemovité věci. Prokurista je oprávněn společnost zastupovat a za ni se podepisovat samostatně. Podepisuje se tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a dodatek označující prokuru.
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504 Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
<b>Podíl:</b>	Vklad: 50 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
<b>Základní kapitál:</b>	50 000,- Kč