

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 054743/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to: - pozemků parc.č.st. 1, parc.č.st. 2, 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.72/10, parc.č.72/11, parc.č.926/5, parc.č.926/7, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

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

Evidenční číslo u zadavatele : nevydáno

Účel posudku : stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČO 05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 97508, vedená u Krajského soudu v Brně, pro účely zpracování konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu a účel určení hodnoty zastavovaného majetku.

Zvláštní požadavky : a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

Datum místního šetření : 12.11. 2024 a 09.05.2025

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 30.06.2025

Ev. číslo vydavatele: 6938-347/2025

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník kanceláře

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

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo : dvě/ V + elektronická kopie .pdf

V Brně, dne : 30.07.2025

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) 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 znalci (zpracovatel, vydavatel) známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovatel, 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,
- 2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec (zpracovatel, vydavatel) neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či úplnost), předaných zadavatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec (zpracovatel, vydavatel) 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) znalec (zpracovatel, vydavatel) 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, odborném posouzení, anebo elaborátu
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele
a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) dynamika světové ekonomiky se v průběhu předchozího roku dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpřísňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok; globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici počítají v letošním roce s postupným uvolňováním měnových politik; vyhlídky ožívování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné (zdroj: www.cnb.cz),
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
- A.2 Účel znaleckého posudku
- A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
- A.4 Prohlídka a zaměření
- A.5 Další rozhodné údaje

B. VÝČET PODKLADŮ

- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
- B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
- B.3 Věrohodnost zdroje dat

C. NÁLEZ

- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
- C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
- C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Rozbor tržního prostředí
- C.4 Obsah

D. POSUDEK 0 – METODICKÁ ČÁST (bude v tomto znaleckém posudku použit)

- D.1 Popis postupu při analýze dat
- D.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- D.3 Ocenění Metodou výnosovou
- D.3 Ocenění Metodou porovnávací

E. DÍLČÍ POSUDEK 1 – ZÁMEK (bude v tomto znaleckém posudku použit)

- E.1 Popis postupu při analýze dat
- E.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- E.3 Výsledky analýzy dat

F. DÍLČÍ POSUDEK 2 – PŘEDZÁMČÍ (bude v tomto znaleckém posudku použit)

- F.1 Popis postupu při analýze dat
- F.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- F.3 Ocenění Výnosovou
- F.4 Výsledky analýzy dat

G. DÍLČÍ POSUDEK 3 – PODZÁMČÍ (bude v tomto znaleckém posudku použita)

- G.1 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- G.2 Ocenění Metodou výnosovou
- G.3 Výsledky analýzy dat

H. DÍLČÍ POSUDEK 4 – ZVONICE / BAŠTA (bude v tomto znaleckém posudku použita)

- H.1 Popis postupu při analýze dat
- H.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- H.3 Výsledky analýzy dat

I. DÍLČÍ POSUDEK 5 – POZEMKY (bude v tomto znaleckém posudku použita)

- I.1 Popis postupu při analýze dat
- I.2 Ocenění Metodou porovnávací
- I.3 Výsledky analýzy dat

J. DÍLČÍ POSUDEK 6 – ZÁMECKÝ AREÁL (bude v tomto znaleckém posudku použita)

- J.1 Popis postupu při analýze dat
- J.2 Ocenění Metodou porovnávací
- J.3 Výsledky analýzy dat

K. DÍLČÍ POSUDEK 7 – OCENĚNÍ HMOTNÉHO MAJETKU, technické zhodnocení (bude v tomto znaleckém posudku použita)

- K.1 Popis postupu při analýze dat
- K.2 Ocenění Metodou nákladovou
- K.3 Výsledky analýzy dat

L. REKONCILIACE

M ODŮVODNĚNÍ

- M.1 Interpretace výsledků analýzy
- M.2 Kontrola postupu

N ZÁVĚR

- N.1 Citace zadané odborné otázky
- N.2 Odpověď
- N.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
- N.4 Seznam příloh
- N.5 Přezkum znaleckého posudku
- N.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
- N.7 Odměna nebo náhrada nákladů

O. ZNALECKÁ DOLOŽKA

P. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. NÁLEZ

A.1 Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to:

- pozemků parc.č.st. 1, parc.č.st. 2, 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.72/10, parc.č.72/11, parc.č.926/5, parc.č.926/7, 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.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Zámek 1, Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Vše dále též jen „zájmový majetek“.

Vymezení vybraného (hmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

1. nemovité věci - Zámek

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

2. nemovité věci - Předzámčí

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

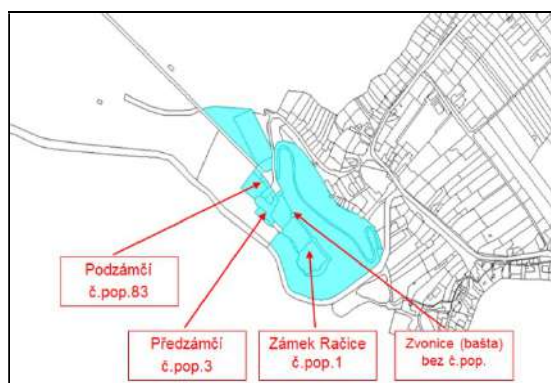
3. nemovité věci - Podzámčí

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

4. nemovité věci – Zvonice/Bašta

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

Schématické znázornění pozic zájmového majetku



2) Hmotný majetek další – představovaný zejména provedenými stavebními pracemi, které vedou k technickému zhodnocení areálu Zámku.

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **30.06.2025**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČO 05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 97508, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČ 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Místní šetření bylo provedeno dne **12.11. 2024 a 09.05.2025.**

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně–technického, stavebně–právního a ekonomického stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel. Zadavatel před vydáním tohoto znaleckého posudku prohlásil, že v mezidobí mezi posledním místním šetřením (09.05.2025) a datem ocenění (30.06.2025) nedošlo k žádným změnám zájmového majetku.

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.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČO 05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 97508, vedená u Krajského soudu v Brně, pro účely zpracování konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu a účel určení hodnoty zastavovaného majetku.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), anglicky *International Financial Reporting Standards*, je soubor standardů vydávaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), anglicky *International Accounting Standards Board*, upravující sestavování a prezentaci finančních výkazů účetní závěrky.

Většina standardů stále platí pod starým názvem „Mezinárodní účetní standardy“ (IAS). Standardy IAS byly vydávány v letech 1973 až 2001 Výborem pro mezinárodní účetní standardy (IASC). V dubnu 2001 byl výbor IASC nahrazen radou IASB, která pokračuje ve vydávání nových standardů pod názvem IFRS. Tyto standardy postupně nahrazují dřívější standardy IAS. V současné době (říjen 2018) je v platnosti 16 standardů IFRS, koncepční rámec společný pro všechny standardy a 41 standardů IAS. Některé IAS jsou však již zrušeny a nahrazeny novými IAS nebo IFRS.

zdroj: www.portal.pohoda.cz

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986

Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023:

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

V souladu s TEGoVA (Evropská organizace národních asociací odhadců) a s mezinárodním oceňovacím standardem EVS (Evropské oceňovací standardy) vychází Česká komora odhadců majetku pro stanovení tržní hodnoty majetku z následujících metod oceňování:

- **Metoda určení věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití:** určení vlastního kapitálu
- **Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současně využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.
 - Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému **čistému ročnímu výnosu (Z)**, vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou (r)** v % $V = (Z/r) \times 100$
- Metoda diskontovaného cash flow (DCF), příp. free cash flow (DFCF) – varianta **výnosových metod**, kde zisk je nahrazen finančními toky

- **Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen)** – hojně rozšířená v dobře fungujících tržních ekonomikách. Srovnatelné podniky jsou ty, které působí ve stejném sektoru, odvětví či oboru s řádově stejnou velikostí. Metodu lze uplatnit ve třech rovinách:
 - Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa
 - Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena
 - Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu
- **Metoda kombinovaná** – metoda, která do **tržní hodnoty** zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání - zisk.

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:

Historie **oceňování majetku** sahá do 30. let minulého století. Postupně se během 60. a 70. let v jednotlivých státech vytvářely oceňovací standardy. Koncem 70.let bylo ale v důsledku vysokého tempa globaliza investičních trhů nutné harmonizovat tyto standardy. Proto byl na základě spolupráce odhadců z UK a USA založen v roce 1981 Výbor pro mezinárodní standardy oceňování majetku (IVSC) sdružující profesionální oceňovací asociace celého světa. Další člen podílejší se na vytváření standardů je evropské sdružení TEGoVA.

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

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

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

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **12.11. 2024 a 09.05.2025** za přítomnosti, pana Vladimíra Lukeše, manažera správy majetku, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále Mgr. Dany Sojkové, odhadce a Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno prohlídkou zájmového majetku, bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů oproti projektové dokumentaci. Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků místního šetření - prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. [www.veřejnéseznamy](http://www.veřejnéseznamy.cz), www.racice-pistovice.cz, apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém, stavebně-právním a ekonomickém charakteru majetku. Současně byla pořízena fotodokumentace.

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

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

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z předpokladu, že zadavatelem předané podklady v zásadě 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 **30.06.2025** nachází.

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

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně

a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, 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“.

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

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 materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AŽO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

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

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

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

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

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

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

Dalším zdrojem dat pro zpracování znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13. Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023.

- *IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.*

- *Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.*

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota . V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užíváný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOTY podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny (1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněního případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.
Cena určená dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb.,vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl. č. 370/2024 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice EU Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

	Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): <i>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.</i> Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).
	Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod., c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptýlu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.370/2024 Sb. § 1b Určení tržní hodnoty (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.
Reálná hodnota	Definice reálné hodnoty dle IFRS 13 <i>Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.</i> <i>Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji společnosti (reálná hodnota společnosti) nebo např. při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn Standardem IFRS 13, který vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tento Standard definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou.</i> <i>Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:</i> • Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv, • Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou), • Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užitkové kapacity aktiva.
Shrnutí	Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.
Předpoklady pro splnění úkolu	Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.
Obecné metody ocenění	Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: - nákladový, - výnosový, - porovnávací.

Přístup nákladový (Cost Approach)	Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. 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 reprodukci majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou – určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajících životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (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 opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.
Přístup výnosový (Income Approach)	Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžné používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziko Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) Přístup tržní	Určení reálných obchodovaných/ 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 nemovitě věcí a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. v platném znění, anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 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. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

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

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 jednájí 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

Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	bude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.434/2023 Sb., zadavatel nepožaduje.

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

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

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

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

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

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

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou:

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

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

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

Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

1) Podklady získané ze strany zadavatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 04/2025,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení (nařízení nezbytných úprav) 11.11.1998, č.j. SU-2363/98-Km,
- Okresní úřad Vyškov - Referát kultury, nařízení nezbytných opatření 06.04.1994, zn. Kult/216/93, závazné stanovisko (rozhodnutí č.172/97) 19.12.1997, zn. Kult/991/97,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 28.07.1994, č.j. 336/94-Ko, kolaudační rozhodnutí 1998,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2350/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 29.10.1998, č.j. SU-2456/98-Km, kolaudační rozhodnutí 30.06.2000, č.j. SU-1454/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, povolení stavby před jejím dokončením 03.12.2002, č.j. SU-2446/02-Km, kolaudační rozhodnutí 7.3.2003, č.j. SU-193/03-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 20.12.2000, č.j. SU-2739/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 26.07.1999, č.j. SU-1447/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2229/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 14.06.2004, č.j. SU-1131/04-Km, kolaudační rozhodnutí 06.12.2004, č.j. SU-2323/04-Km, další kolaudační rozhodnutí (změna oproti SP) 30.12.2004, č.j. SU-2657/04-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 01.08.2006, č.j. SU-1889/06-Km, kolaudační rozhodnutí 11.09.2006, č.j. SU-2367/06-Kr,
- Kolaudační rozhodnutí, rekonstrukce a modernizace objektu podzámčí, rekonstrukce školní kuchyně, Račice – Pístovice č.pop. 3, Zámek 1, pod č.j. SU-2323/04-Km, vyhotovil městský

úřad Vyškov, odbor stavebního úřadu, ze dne 06.12.2004, rozhodnutí nabylo právní moci dne 31.12.2004,

- Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene č. 371-16/2015, k.ú. Račice, vypracoval Ing. Jaroslav Jurůj, Tuřanská 28, 627 00 Brno, ze dne 22.06.2015 pod č. 35/2015,
- projektová dokumentace Rekonstrukce ubytovacího zařízení, Zámek Račice: Výstavba a rekonstrukce nemovitostí, Bratislavská 234/52, Brno – 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 – po rekonstrukci, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance), ze dne 02.05.2024,
- Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. – Podzámčí, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance), ze dne 02.05.2024,
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby, ze dne 08.02.2024, pod č.j. MV 11810/2024, vyhotovil Městský úřad Vyškov - stavební úřad,
- Faktura stavebních prací, ze dne 15.05.2024,
- Ekonomika areálu Zámku za rok 2024,
- Souhrn stavebních prací na Zámku Račice v roce 2024, Czech Property Fund, s.r.o.,
- Kupní smlouva S 351/20, SML-00121-2024-141, ze dne 13.01.2025,
- Fotodokumentace rekonstrukce stropů v 3.NP (hlavní budova Zámku) ze dne 08.03.2024,
- Znalecký posudek č. 1455/13/24, vypracoval Ing. Libor Kučera, znalec, dne 30.10.2024,
- Závazné stanovisko č. 15/25, ze dne 31.03.2025, ve věci změna stavby před dokončením rekonstrukce objektu Račice č.p. 1 - nemovitá kulturní památka zámek, rejstříkové číslo 14851 / 7-3773, na pozemcích st. p. 1, 189, 190/1, 290, parc. č. 64/3, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4 v katastrálním území Račice, vydal Městský úřad Vyškov, odbor školství, kultury a sportu,
- Rozhodnutí o udělení podpory, ze dne 28.04.2025, Č.j. MPO:41880/2025,
- Studie Panský dvůr, vizualizace, 2024,
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2025, na LV č. 1160 pro k.ú. Račice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 13.06.2025,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 13.06.2025,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru www.cuzk.cz,
- Územní plán Račice, právní stav - aktuální,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb.,

- vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2021 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
 - Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020,
 - Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
 - Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
 - Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
 - Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), vydavatel: Rada pro mezinárodní účetní standardy, jež je nezávislým orgánem IFRSF pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od:01.01.2023,
 - Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024,
 - informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
 - odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
 - skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

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

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Administrativní ceny nemovitostí. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003, další odborná knihovna znalce a školení znalců organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.

- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J., Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Praha: Leges, 2022, 229 s.,
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze prosinec/ 2020),
- České stavební standardy (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, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- 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, 2011,2014
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2025,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2025): International Valuation Standards 2025, IVSC,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>),

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

ZÁKONY A PŘEDPISY (ne/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, v platném znění,
- 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.283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č.256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č.357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č.526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák. opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění,
- zák. opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, v platném znění,
- zák.č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění, a další
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceň. majetku), v platném znění,
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- 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, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

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

C.NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

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

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

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

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

Račice jsou obklopeny poměrně vysokými kopci, které jsou hustě zalesněné. Potok Rakovec přitéká překrásným údolím dlouhým asi 13 km ze severozápadu až z Jedovnic, kde pramení. Rakovecké údolí je po celý rok

vyhledávané turisty k vycházkám. Kolem potoka vede částí romantického údolí, které patří k největším a nejkrásnějším údolím Dražanské vrchoviny, naučná stezka Rakovec, dlouhá 7 km a obsahující 10 tabulí, informujících o historii území, geologických podmínkách, flóre a fauně. Stezka začíná asi 2 km od konce Račic směrem na Ruprechtov, u pomníčku Jermak, postaveného na památku seskoku paradesantní skupiny v roce 1944.

Po silnici z Račic do Bukovinky, u hájenky 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 Svatochňá. Hrad byl v letech 1568–1585 Hanušem Haugvicem přestavěn na renesanční zámek a v 30. letech 19. století byl potom baronem Mundyem 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 živili převážně polním hospodářstvím, prací v lese, v kamenolomech, na pile, ve mlýně a na velkostatku. Z řemeslných oborů zde bývalo nejvíce rozšířeno soukenictví. Ještě za první republiky zde fungovala ruční tkalcovna, mlýn a jeden kamenolom. Po válce v Račicích působilo lidové družstvo uměleckých řemesel, truhlářská provozovna a pekárna. Dnes v obci působí pila, pekárna, několik rekreačních zařízení a hostinců. Dále se tu nachází mateřská škola, obecní úřad a pošta.

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

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

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

Pístovice jsou podobně jako Račice obklopené poměrně vysokými zalesněnými kopci. Jsou rozloženy kolem potoka Rakovec, který přitéká z Račic a ústí do Pístovického rybníka. Pístovický rybník je vyhledávaným rekreačním místem, nejen pro místní obyvatele ale i pro rekreanty z nedalekého Vyškova a Brna. V obci je obchod s potravinami, restaurace a velká rekreační chatová oblast u rybníka.

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

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

Zámek Račice je renesanční zámek s empírovými úpravami stojící v obci Račice-Pístovice asi 9 km západně od města 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 Svatochňě. V roce 1285 se po hradu píše Milota pocházející z rodu erbu rozetité střely – ze Švábenic. Lze proto předpokládat, že hrad nechal vybudovat právě on. Po něm hrad možná zdědil jeho příbuzný Vilém II. z Náměště, jenž ho však z neznámých důvodů nedokázal udržet. Hradu poté zmocnil loupežný rytíř Friduš z Linavy, a po obléhání vojsky Jana Lucemburského, které je zaznamenáno i ve Zbraslavské kronice, byl hrad roku 1312 rozbořen. Brzy byl však obnoven a od roku 1346 ho drželi páni z Lipé. Zakrátko ho získali páni ze Šternberka a od roku 1381 držel jeho díl Petr z Kravař. V rodu pánů z Kravař byl i po dobu husitských válek a stal se základnou husitů. Proto byl roku 1422 obléhán a dobyt vojskem olomouckého biskupa Jana Železného.

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

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

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

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

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

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

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

Ta zřídila v předzámčí ubytovací zařízení s pokoji a apartmány turistického typu. Hlavní budovu zámku čeká přestavba na wellness hotel. V létě 2020 byl poprvé v historii zámek zpřístupněn veřejnosti. Návštěvníci mohou během letních prázdnin absolvovat komentovanou prohlídku bývalých reprezentativních prostor zámku, občerstvit se na nádvoří, nebo využít ubytování turistického typu přímo na zámku.

zdroj: www.zamekracice.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	1 314 (dle MLO ČSÚ z r. 2025)
Obchod. centra	ne
Školy:	MŠ, ZŠ
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřady:	ne
Kulturní zařízení:	knihovna
Sportovní zařízení:	ano, Sokolovna, areál SDH
Struktura zaměstnanosti:	obchody, služby, podnikání, výroba
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Hotely:	ano, Restaurace u Pastorků
Územní plán:	ano

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	okrajová část obce
Vzdálenost k ČD:	cca 5000m, vzd.čarou
Vzdálenost k autobusovému nádraží	cca 250m, vzd.čarou
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	kopcovitá
Převládající zástavba:	rodinné domy a rezidenční zástavba
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti před a uvnitř areálu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, telekomunikace, datové sítě

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.
Nezjišťováno.

Možnost připojení pozemku na inženýrské sítě

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

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

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)

Skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN

Přístup k nemovité věci je zajištěn z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: jsou částečné

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

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

Poznámky a další obdobné údaje (Zdř)

Poznámka : Upozornění na spornou hranici mezi pozemky

Komentář: upozornění na výzvu zapsanou pro další řízení k pozemku parc.č.72/5, 72/6, 72/7 a parc.č.72/8

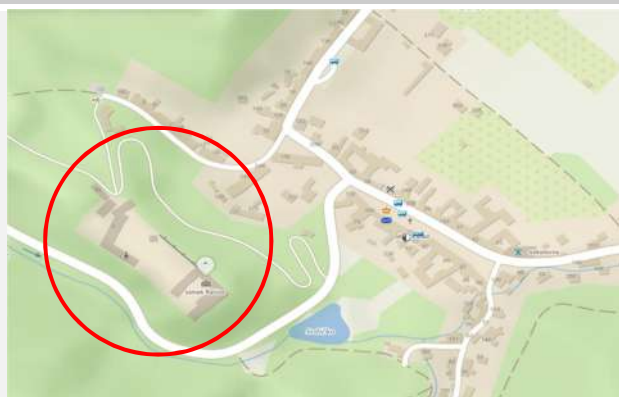
Věcná břemena a obdobná zatížení: jsou

Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení,

Věcné břemeno podle listiny

Komentář: Vyjmenovaná rizika jsou - zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení; věcná břemena (neovlivňující hodnotu majetku).
(viz LV č.1160, k.ú. Račice)**Umístění zájmového majetku - celý areál Zámku**

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



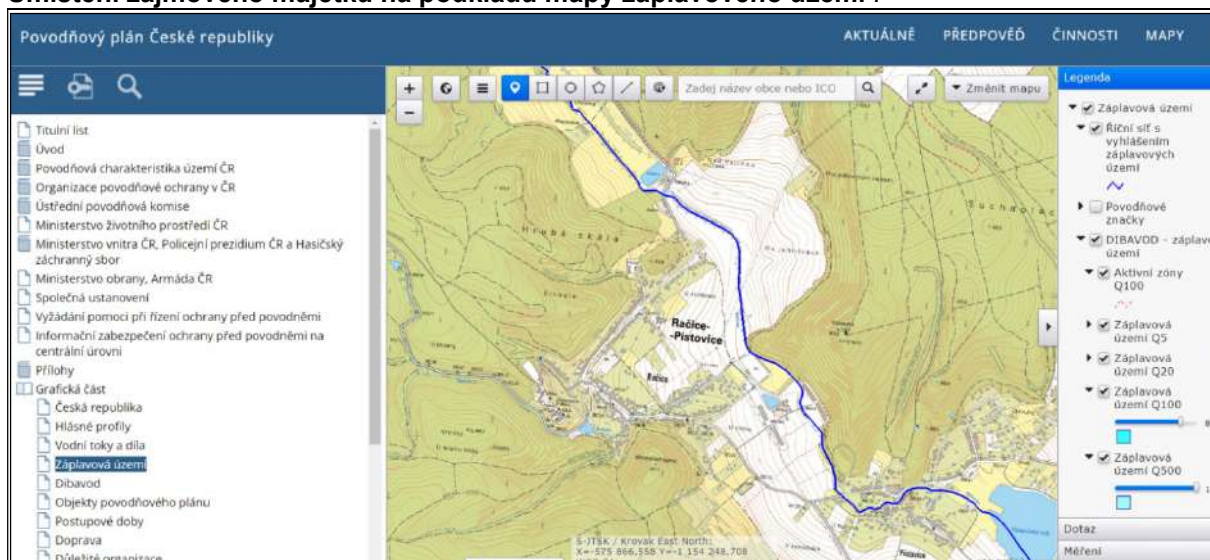
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy



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

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

Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :



zdroj: www.dppcr.cz

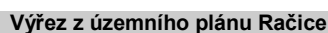
Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

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

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Račice:

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

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



Legenda k územnímu plánu



Plochy občanského vybavení Oš - Školská zařízení**Hlavní využití: • Školská zařízení.**

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

• Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví 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 nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

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

Plochy rekreační Rs - sportoviště**Hlavní využití: • Zařízení pro sport a rekreaci.****Přípustné využití:**

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

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

• Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné:

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

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

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

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.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

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

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

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

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

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

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

Vlastník		
e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno		
List vlastnictví	LV č. 1160	
Katastrální území	Račice (737372)	
Obec, okres	Račice-Pístovice (593516), okres Vyškov (CZ0646)	
Pozemky	Druh pozemku	Výměra pozemku
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 519,00
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	563,00
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	236,00
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	1 492,00
pozemek parc.č.71	zahrada	457,00
pozemek parc.č.72/1	ostatní plocha – zeleň	22 348,00
pozemek parc.č.72/2	ostatní plocha – zeleň	2 191,00
pozemek parc.č.72/3	ostatní plocha – zeleň	11 607,00
pozemek parc.č.72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	1 927,00
pozemek parc.č.72/5	ostatní plocha – jiná plocha	16,00
pozemek parc.č.72/6	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
pozemek parc.č.72/7	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
pozemek parc.č.72/8	ostatní plocha – jiná plocha	10,00
pozemek parc.č.72/10	ostatní plocha – ostatní komunikace	174,00
pozemek parc.č. 72/11	ostatní plocha – jiná plocha	1 153,00
pozemek parc.č.926/5	ostatní plocha - silnice	532,00
pozemek parc.č.926/7	ostatní plocha - silnice	9,00
pozemek parc.č.1012	ostatní plocha – jiná plocha	121,00
pozemek parc.č.1016	ostatní plocha – jiná plocha	283,00
pozemek parc.č.1017	ostatní plocha – jiná plocha	1 732,00
	CELKEM	57 590,00
Způsob ochrany majetku		

dílče: nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond, památkově chráněné území nebo bez ochrany (viz LV č.1160, k.ú. Račice)

Omezení vlastnického práva

Věcná práva zatěžující nemovitost

Nabývací tituly

- o Smlouva kupní AC 044419/17/OM ze dne 04.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2017 08:30:47. Zápis proveden dne 08.06.2017.
V-3874/2017-712
RČ/IČO: 05711576
Pro: e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 60200 Brno
- 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
RČ/IČO: 05711576
Pro: e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 60200 Brno
- o Smlouva kupní SML-00121-2024-141, S 351/20 ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 14:49:18. Zápis proveden dne 18.02.2025.
V-445/2025-712
RČ/IČO: 05711576
Pro: e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 60200 Brno

Parcely v režimu BPEJ

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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

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

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

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

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

- a) ve prospěch nemovitostí, zapsaných na LV č.1160, k.ú. Račice,
- b) ve prospěch nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů : Hloušek Antonín, Račice 69, 683 05 Račice-Pístovice (st.48/17), nebo ve prospěch subjektu Obec Račice-Pístovice – chůze a jízda po silnici na parc.č.72/4, k.ú. Račice.

Sporná je hranice na SV straně zámecké zdi se sousedy (zřejmě cizí stavby částečně na pozemku 72/3, k.ú. Račice ve vlastnictví spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o.) = parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7 a parc.č.72/8, k.ú. Račice, o výměrách 16m², 5m², 5m² a 10m²).

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

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

- o Věcné břemeno (podle listiny)
obsah: zřízení, provozování, údržba a opravy "Zámeckého vodovodu Račice"
rozsah: dle geometrického plánu č. 371-16/2015
doba trvání: na dobu neurčitou
Oprávnění pro
Parcela: St. 1
Povinnost k
Parcela: 76/2, Parcela: 916/1, Parcela: 916/3
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.
V-6187/2016-712
Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: 1030, Parcela: 916/7, Parcela: 916/8

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 190/2

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

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

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Obec Račice - 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.

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 16:22:40. Zápis proveden dne 07.01.2021.
V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22

Plomby a upozornění

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

Výtah z Ústředního seznamu kulturních památek (ÚSKP)

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

Jedná se o hodnotný historický areál pozdně renesančního zámku, vybudovaného šlechtici Petřvaldskými počátkem 17. století z původního raně gotického hradu z konce 13. století. Objekt byl adaptován v polovině 19. století za barona Jana 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

Zámek

JE SOUČÁSTÍ

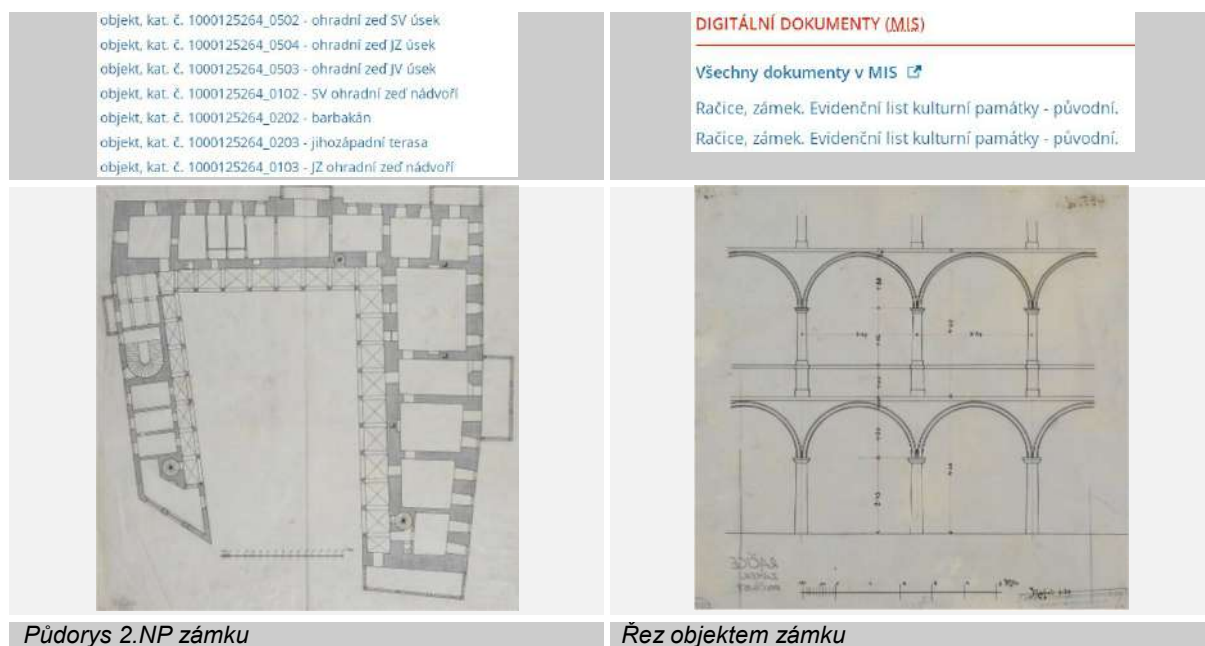
areál 1000125264 - zámek

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](#)



C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

V rámci podkladů byly dále poskytnuty dva ekonomické podklady:

- 1) Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. – Předzámčí – po rekonstrukci, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance, a.s.), ze dne 22.05.2025,
- 2) Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. – Podzámčí, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance, a.s.), ze dne 22.05.2025.

Dále byl poskytnut materiál:

Podnikatelský záměr, Projekt: Studie Panský dvůr – jedná se o stavbu 11-12 apartmánů nad parkovištěm (55 podzemních parkovacích míst), v další fázi by mělo být vybudováno několik rekreačních (apartmánových) domů.

Další projekt, který je k dispozici, je realizace objektu kogeneračních jednotek, vč. příslušenství, v areálu Zámku. Jedná se o vysoceúčinné kombinované technologické zařízení - o výrobu elektřiny a tepla s instalovaným výkonem 1,200 MW, kdy médiem je zemní plyn a která bude stavebně umístěna na pozemku parc.č. 64/3, k.ú. Račice.

Zdrojové rozvody elektřiny a tepla budou trasovány od objektu kogeneračních jednotek mezi jednotlivými objekty po pozemcích parc. č. st.1, st.2, st. 4, st.190/1, st.190/2, st.290, 64/2, 64/3, 70, 71, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 72/8, 72/10, 72/11, 926/5, 926/7, 1012, 1016, 1017, vše k.ú. Račice. Jedná se o projekt, který umožní celému areálu efektivní odběr elektrické energie a tepla.

Za výrobnou elektřiny a tepla vznikne prostor pro sportoviště.

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

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

V areálu Zámku se nachází tyto pozemky patřící jiným subjektům (pozemky nejsou předmětem ocenění:

- pozemek parc. č. st. 189 s budovou bez čp/če (Kostel Zvěstování Panny Marie), přičemž k tomuto pozemku je zřízena služebnost stezky a cesty přes pozemky parc. č. st. 190/1 a parc.č.1017, k.ú. Račice, ve vlastnictví subjektu Obec Račice-Pístovice, IČO 00292249, Račice 72, 683 05 Račice Pístovice, zapsaná na LV č. 10001, k.ú. Račice,

- přístupová komunikace, a to pozemek parc.č. 959/2, ostatní plocha-ostatní komunikace, ve vlastnictví subjektu Obec Račice-Pístovice, IČO 00292249, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice, zapsaná na LV č. 10001, k.ú. Račice.

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). Zájmový majetek je užíván v souladu s územním plánem obce.

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

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

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

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

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

První zmínky o hradu Račice jsou kolem r. 1227, který byl v této době znám jako nedobytný. V roce 1312 byl hrad dlouho obléhán Janem Lucemburským a následně srovnán se zemí. Byl znovu postaven a dobyt husity. Roku 1425 byl hrad opevněn a roku 1468 marně dobýván uherským králem Matyášem. Kolem roku 1576 dochází k rozsáhlé přestavbě těsného středověkého hradu na pohodlné a prostorné renesanční šlechtické sídlo. K jihovýchodnímu a severovýchodnímu křídlu hradu bylo přistaveno nové křídlo severozápadní a tím utvořeno ze tří stran uzavřené nádvoří. Nádvoří traktů byly opatřeny arkádami a reliéfy. V roce 1590-1615 dochází k dalším velkým úpravám a dostavbám (kašna, budovy Předzámčí, Zámek byl zvýšen o 2. poschodí, bylo zdokonaleno vnitřní zařízení). K další rozsáhlé přestavbě dochází v roce 1831, některé části byly zbořeny, arkády zazděny, byly vystavěny balkony a provedeny vnitřní úpravy. V roce 1928 byl Zámek elektrifikován. V roce 1938 se stal sídlem vojenského hlavního stanu v připravované válce. Po druhé světové válce přešel Zámek do státní správy. Od roku 1946 byl převzat do správy lesů, od r. 1947 sloužil jako rekreační středisko Oděvního průmyslu Prostějov. Později zde byla umístěna zvláštní škola, základní škola, odborné učiliště a dětský domov. Za vlastnictví státní správy byla v letech 1995-1999 provedena rekonstrukce hradeb v hodnotě cca 9,25 mil. Kč, v letech 1998 – 1999 restaurátorské práce v hodnotě 10,665 mil. Kč, v roce 1999 rekonstrukce kotelny v hodnotě 2,498 mil. Kč, v letech 2000 – 2002 rekonstrukce hradeb II. Etapa v hodnotě 4,800 mil. Kč a v letech 2001 – 2002 výměna oken a dveří v hodnotě 0,57 mil. Kč. Od roku 2003 probíhá postupná obnova a rekonstrukce pláště zámku. Na křídlech A1, A2 a v atriu křídla A3, je fasáda již dokončena, v průběhu roku 2005 proběhla rekonstrukce školní kuchyně na základě hygienických požadavků Evropské unie. V roce 2014 byl provoz školy ukončen a objekt byl volný, v udržovacím režimu (temperování v zimním období, větrání, nezbytná údržba).

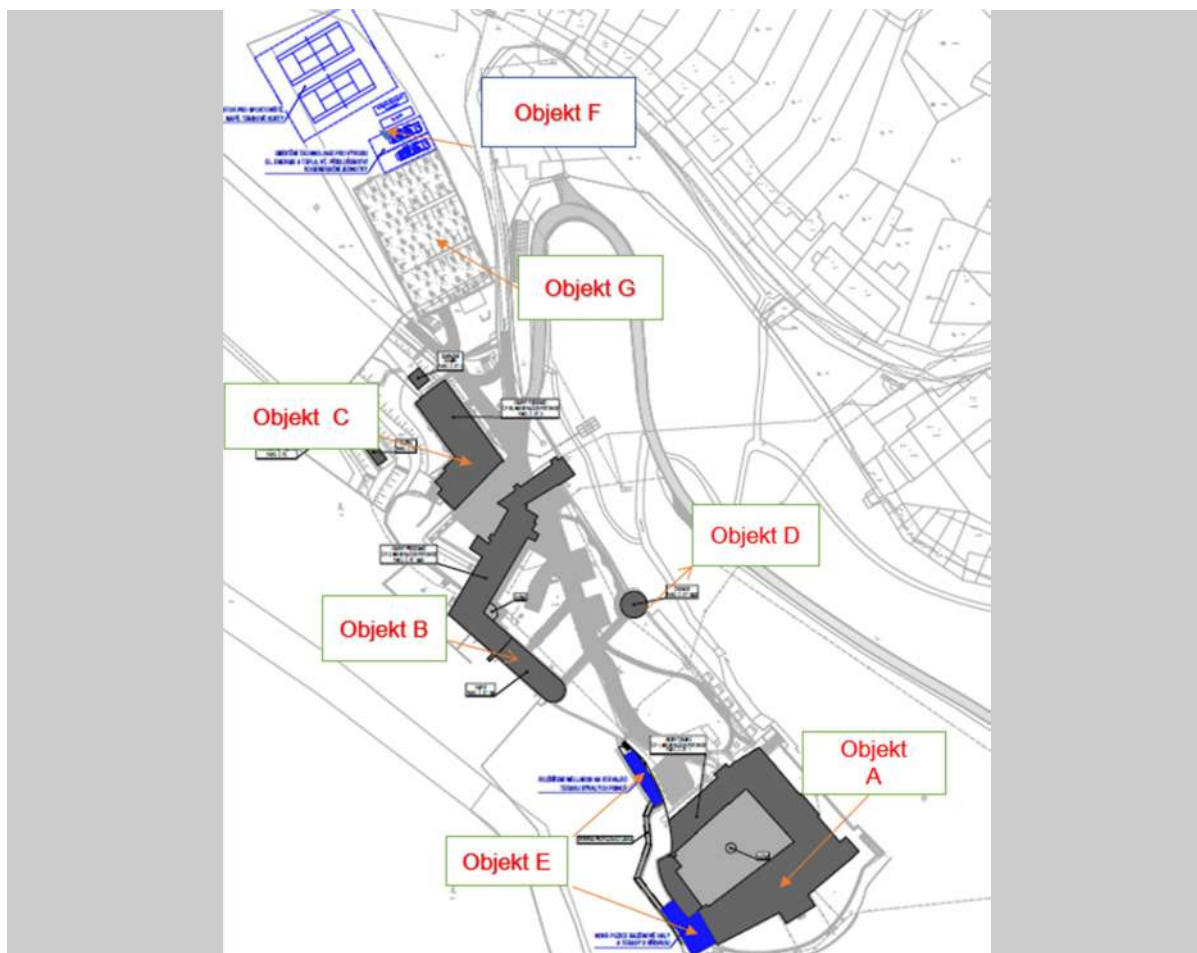
V roce 2017 začala nová etapa existence Zámku Račice (Smlouva kupní ze dne 04.05.2017). Zámek byl vydražen a vlastnický přešel do soukromého sektoru. V roce 2022 byla přikoupena Zvonice (Smlouva kupní ze dne 27.06.2022).

Stavebně technický stav je dobrý. Opatření je určováno analyticky, lineárně a odborným odhadem.

Zdroj: zadavatel

3.8.1 Části zámeckého areálu

Račický zámecký areál je umístěn na ostrohu nad Račickým potokem a při pohledu od SV až S vytváří krásnou dominantu nad obcí.
Celý zámecký areál má nepravidelný tvar a celkovou rozlohu má 57 590m².



A	Zámek č.pop.1, na pozemku parc.č. st.1
B	Předzámčí č.pop. 3 na pozemku parc.č. st.190/1, (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),
C	Podzámčí č.pop. 83 stojí na pozemku parc.č.st. 2, (bývalá Hájovna/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep)
D	Zvonice umístěná na pozemku parc.č. st.190/2
E	Probíhající stavba nového Wellness a bazénová hala (v areálu zámku) a terasy s vířivkou (na stávající terase bývalých psinců)
F	Budoucí stavba Objektu kogeneračních jednotek
G	Budoucí stavba Apartmánových domů

zdroj:vlastní

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/Bašta se sklepeními a každý objekt (mimo Zvonice/Bašty) 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,
- E. Zahájená stavba nového Wellness a bazénová hala (v areálu zámku) a terasy s vířivkou (na stávající terase bývalých psinců),

F. Budoucí stavba kogeneračních jednotek

G. Budoucí stavba Apartmánových domků

A. Zámek postupná přestavba:

Na Zámku byly v roce 2024 prováděny následné *rekonstrukce a modernizace*, jsou dokončovány nové fasády – západní štít Mundyho křídla (celoplošná nová fasáda) rekonstrukce zdiva balkónu, statická sanace stěn a balkonů. Dále zde proběhla výměna dřevěného zábradlí na jižním parkánu.

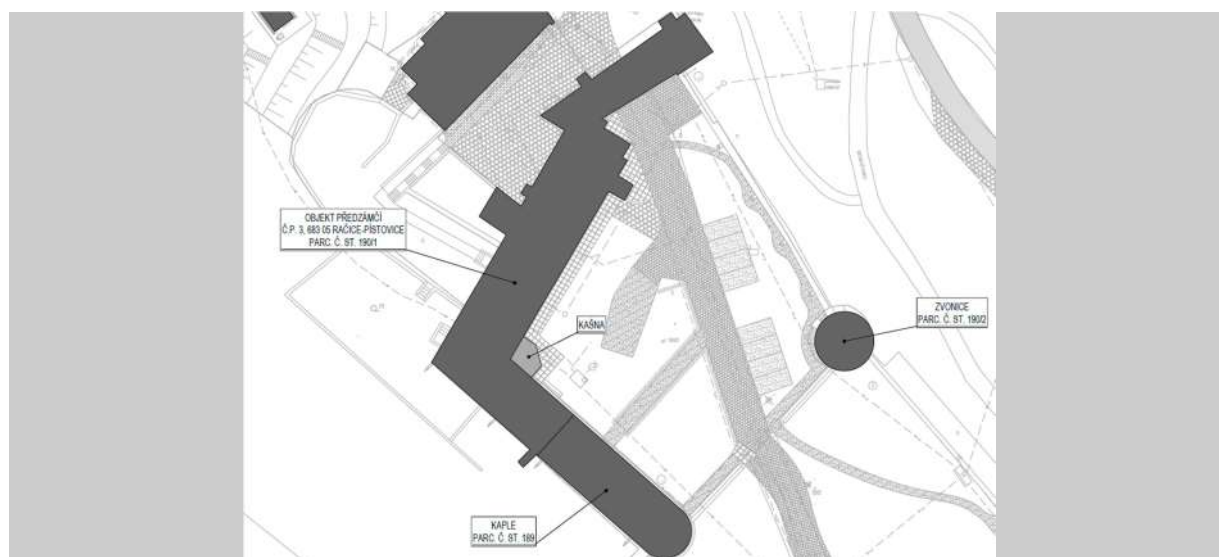
V 1.PP se postupně začíná budovat Wellness (viz. odst.E). V další etapě zde mají být vystavěny vinné sklepy, které budou zpříjemňovat návštěvníkům Zámku jejich pobyt.

Ve 2.NP se nachází Krbový (Rytířský) sál, ve kterém se konají svatby (ten je v provozu) a v obou křídlech zámku jsou prováděny opravy.

Ve 3.NP jsou nově prováděny dispoziční změny pokojů, tak aby v každém pokoji/ apartmánu byla koupelna a WC, aby pokoje byly v určitém standardu. Dále byly provedeny opravy stropů, a to kompletní nové stropní konstrukce a statické opravy v levém křídle Zámku, dále byly provedeny demontáže a zpětné montáže parket, hlavní trasy ÚT v mědi, ZTI, akustická kanalizace ve 3NP.

B. Předzámčí

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



C Podzámčí

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

Hosté zde naleznou celkem 11 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií. Apartmány i studia jsou vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Občerstvení ke konzumaci si hosté mohou připravit v přílehlé kuchyňce se zázemím. Při pobytu zde je možno využívat luxusní wellness s krásnou odpočívárnou, finskou saunou, či vyhřívaným venkovním bazénem s terasami pro letní slunění a podzimní otužování. Celková kapacita objektu, který si hosté mohou pronajmout i jako celek, je 34 lůžek.



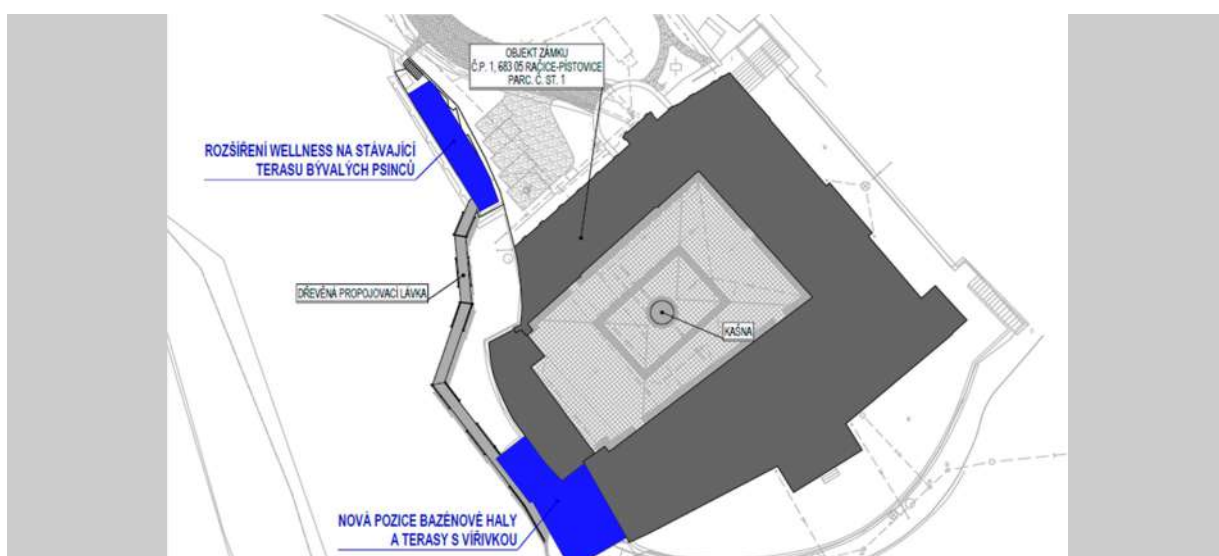
D. Plánovaná přestavba Zvonice/ Bašta

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

Po opravě celé Zvonice/Bašty bude pro veřejnost otevřen prohlídkový okruh „Zámecké sklepení“ pod Zvonicí a druhým nádvořím.

E. Zahájená stavba nového Wellness a bazénová hala (v areálu zámku) a terasy s vířivkou (na stávající terase bývalých psinců),

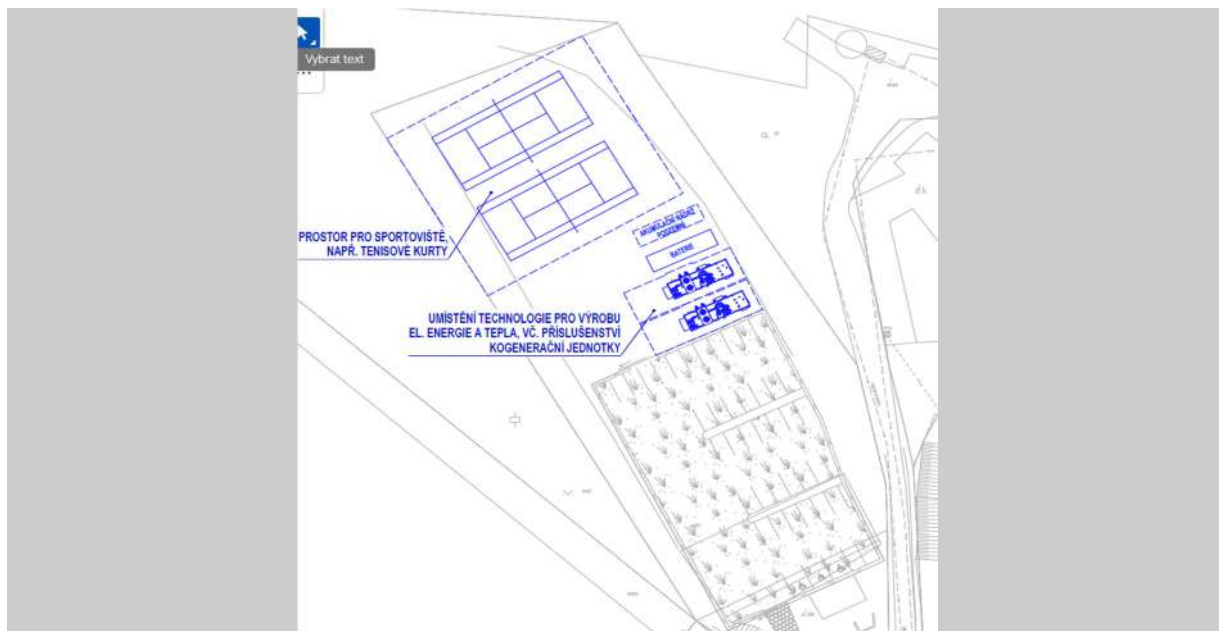
V prostorech Zámku začaly stavební práce na rozšíření wellness, stavba bazénové haly, finské sauny, ochlazovny, odpočívárny, sociálního zázemí, sauny a souvisejících technologií. V předstihu před zahájením výkopových prací byl proveden záchranný archeologický výzkum formou plošného výzkumu za účelem dokumentace stavbou dotčených situací – archeologických terénů. Půdorysy nových objektů včetně jejich základů (v projektu pouze schematicky zakreslené) jsou přizpůsobeny skutečné, archeologickým průzkumem odkryté, situaci okolních konstrukcí (hradby, tarasní zdi včetně základů apod.) tak, aby nedošlo k poškození historických zdí.



F. Budoucí stavba objektu kogeneračních jednotek

Na pozemku parc.č. 64/3 bude nově umístěna výrobní elektrické energie a tepla, vč. příslušenství (kogenerační jednotky).

Jedná se o technologie, včetně příslušenství, pro výrobu elektrické energie a tepla. Jednotky budou pohledově odstíněny (oplocením s popínavými rostlinami nebo živým plotem); návrh řešení tohoto odstínění a návrh tras rozvodů tepla a elektřiny do areálu zámku bude před započítáním výstavby konzultován se zástupci odborné organizace a příslušného orgánu státní památkové péče.



G. Budoucí stavba Apartmánových domů

Další záměr, který vznikne na pozemcích rekreačních aktivit, a to na pozemku parc.č.st.290 (výměra 544m²), parc.č. 64/2 (výměra 3 829m²) a pozemku parc.č.64/3 (výměra 4 416m²), k.ú. Račice, kdy bude výhledově do 3-5 let vybudován podzemní parkovací objekt se stáními v 1.PP (cca 50 parkovacích míst pro všechny návštěvníky zámeckého areálu). Na podzemním parkovacím objektu bude umístěn přízemní Panský dvůr (nové rekreační byty, Apartmány). Za Panským dvorem je navrženo 10 apartmánových domů o půdorysu do 50m² (viz Studie zastavitelnosti pozemků k.ú. Račice, kterou disponuje zadavatel).

Celá výstavba bude rozdělena na dvě části: v první fázi bude realizován podzemní parkovací objekt s 11 apartmány nad ním (-viz vizualizace), ve druhé fázi 1bude realizována výstavba apartmánových domů.



zdroj: zadavatel

Charakteristika jiných stavebních objektů :

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

Napojení celého areálu Zámku na veřejné komunikace :

- do zámeckého areálu vede z JV vlastní účelová komunikace na parc.č.72/4, k.ú. Račice, se sjezdem na parc.č.72/10 ze stávající krajské komunikace (parc.č. 926/6, k.ú. Račice, vlastník Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno),
- do zámeckého areálu vede rovněž ze severu cizí účelová komunikace na parc.č.959/2 (vlastník Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice), která končí před zámeckou branou u Předzámčí.

Napojení celého areálu Zámku na veřejné inženýrské sítě:

- zdroj pitné vody - vlastní vodovod z lesních jímacích zařízení, vodojem (bližší popis – viz dále),
- přípojky inženýrských sítí:
 - a) elektrorozvody NN (elektro rozvaděč je umístěn pod Zámkem, pod parkem, perspektivně dojde k napojení na vlastní trafostanici),
 - b) kanalizační přípojka, vč. lapolu (lapol je u kuchyně Zámku, spodní parkán), trasa vede parkem, napojuje se na obecní kanalizaci asi 50m od garáží cizích vlastníků, kanalizace je napojena na obecní ČOV),
 - c) plynová přípojka (HUP pro celý areál je v technické místnosti objektu Podzámčí, v současnosti NTL, perspektivně dojde k přivedení STL),
 - d) elektronické komunikace - vzdušné optické připojení.

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

3.8.2 Popis zájmového majetku

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

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

Jedná se o třípodlažní objekt (3NP), zděný ze smíšeného zdiva, který je částečně podsklepený a částečně s obytným podkrovím, má sedlovou střechu krytou měděnou krytinou, je o půdorysu ve tvaru písmena U, jehož půdorysná stopa je cca 51,00 x 50,00m.

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

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

Dále pokračující terasa s řadou opěrných žeber končí budovou Předzámčí.

Informace o pozemku

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



Součástí je stavba

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

Dispoziční řešení:

1.PP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
001	schodiště	-
033	sklep	16,51
004	sklep	24,52
005	sklep	18,74
006	chodba	4,49
007	sklad	3,90
008	sklad	25,00
039	sklad	9,23
010	schodiště	-
011	chodba	6,68
012	sklad	33,58
013	schodiště	-
014	sklad	6,15
015	schodiště	-
016	sklep	26,67
017	kotelna	30,56
018	kotelna	30,75
019	uhelna	55,51
1.NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
101	vstupní část	36,10
102	vstupní část	19,50
103	schodiště	-
104	sklad	5,60
105	chodba	6,21

106	chodba	13,57
107	dílňa	15,69
108	chodba	13,17
109	dílňa	33,36
110	chodba	6,45
111	schodiště	-
112	sklad	1,63
113	sklad	13,31
114	chodba	6,09
115	schodiště	-
116	kancelář	8,28
117	WC	2,33
118	kancelář	22,68
119	umývárna	4,39
120	WC	1,37
121	sklad	3,97
122	chodba	5,00
123	chodba	17,32
124	dílňa	41,34
125	dílňa	28,20
126	sklad	0,71
127	sklad	2,82
128	chodba	36,67
129	vytápěcí místnost	6,28
130	šatna	26,40
131	chodba	1,47
132	šatna	26,98
133	schodiště	-
134	sklad	16,29
135	sklad	24,36
136	sklad	12,45
137	schodiště	-
138	chodba	10,19
139	úklidová místnost	0,73
140	chodba	,72
141	kuchyň	44,88
142	chodba	54,22
143	umývárna	15,69
144	umývárna	8,82
145	umývárna	14,10
146	toalety	10,98
147	jídlna	41,69
148	jídlna	55,19
149	chodba	26,61
150	kuchyň	51,60
151	chodba	9,05
152	chodba	17,45
153	schodiště	-
154	úklidová místnost	1,24
155	WC	2,11
156	sklad	16,34
157	sklad	14,67
158	sklad	17,75
159	chodba	16,54
160	zpevněná plocha	42,85
161	plochá střecha - terasa	136,00

2.NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
201	schodiště	-
202	chodba	33,47
203	chodba	13,42
204	pokoj, 4 L	17,18
205	pokoj, 4 L	15,59
206	pokoj, 4 L	15,53
207	schodiště	-
208	sociální zázemí -toalety	11,47
209	pokoj, 4 L	18,34

210	sociální zázemí -toalety	5,84
211	WC	1,27
212	sborovna	36,77
213	terasa	6,40
214	chodba	84,12
215	učebna, 30 osob	41,40
216	učebna, 15 osob	26,08
217	chodba	4,05
218	chodba	3,76
219	sklad	1,18
220	sklad	1,17
221	koupelna	13,97
222	umývárna	3,35
223	koupelna	10,50
224	kancelář	25,35
225	kancelář	41,08
226	terasa	5,87
227	schodiště	-
228	kancelář	39,26
229	kancelář	38,54
230	jednací místnost, 10 osob	29,84
231	terasa	15,26
232	chodba	101,25
233	konferenční sál 100 osob	110,84
234	sklad CO	2,20
235	sklad CO	2,28
236	předsíň	17,71
237	šatny	18,73
238	šatny	17,25
239	terasa	41,05
240	jednací místnost, 20 osob	63,51
241	učebna, 30 osob	56,55
242	schodiště	-
243	sklad	15,69
244	sociální zázemí -toalety	15,97
245	úklidová místnost	1,24
246	chodba	6,25
247	chodba	2,54
248	terasa	39,87

3.NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
301	schodiště	.
302	chodba	57,84
303	pokoj, 4 L	18,12
304	pokoj, 4 L	15,64
305	pokoj, 4 L	15,59
306	schodiště	-
307	umývárna	23,14
308	sklad	4,81
309	sociální zázemí -toalety	10,91
310	pokoj, 4 L	18,36
311	pokoj, 4 L	19,58
312	učebna, 30 osob	43,94
313	sklad	1,44
314	chodba	70,67
315	učebna, 30 osob	46,05
316	učebna	48,84
317	učebna	45,60
318	schodiště	-
319	učebna	43,24
320	chodba	8,61
321	učebna	40,24
322	kabinet	24,13
323	kabinet	27,45
324	chodba	109,30

325	předsíň	8,80
326	kabinet	34,82
327	předsíň	9,02
328	kabinet	36,21
329	předsíň	9,56
330	kabinet	23,48
331	kabinet	22,94
332	předsíň	13,52
333	kabinet	26,82
334	kabinet	25,23
335	předsíň	7,69
336	kabinet	21,89
337	klubovna	27,03
338	schodiště	
339	chodba	7,19
340	úklidová místnost	1,39
341	sociální zázemí -toalety	18,14
342	sociální zázemí -toalety	15,25

4.NP půda		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
401	schodiště	-
402	schodiště	-
403	půdní prostor	110,65
404	archiv	37,11
405	půdní prostor	58,93
406	sklad	43,22
407	půdní prostor	345,28
408	sklad	24,10
409	schodiště	3,95
410	půdní prostor	529,82
411	schodiště	-
412	chodba	2,70
413	koupelna	3,31
414	WC	2,32
415	pokoj	35,46

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

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

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

Konstrukční řešení:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zem. prací, hydroizolace, radonová ochrana a jiné	zděné a kamenné, na skalnatém masivu u novodobějších konstrukcí základ betonový, objekt byl izolován proti zemní vlhkosti pomocí asfaltových pásů
2.	Svislé nosné kce, vč.obvod.pláště	kamenné zdivo, cihelné z plných pálených cihel, popř.smišené zdivo z cihel a kamene, dále se v objektu nachází kamenné sloupy, zdivo je vyzděno na maltu, svislé nenosné konstrukce vyzděny z cihel, sádkartonových konstrukcí
2a	Svislé nosné konstrukce hradeb	sanace hradebního zdiva v celém areálu, opravy korun opěrných stěn, dozdění, na šířku celkem 600-700mm
3.	Stropy (podhl.mimo zavěš.)	stropní konstrukce tvořena klenbami, dále trémovými stropy, v kotelně a skladu paliva jsou stropy HURDIS, nová statika stropů 3.NP ve dvou křídlech Zámku, HEB rošty, kročejové izolace, současně i zateplení izolační vatou
4.	Krov, střecha	šikmé valbové střechy, zastřešení věží – stanovou střechou – nosné konstrukce z dřevěných trámů
5.	Krytiny střech	měděné plechy
5a.	Komíny	ano, nové opravy - 3x sloupových komínů do nádvoří a 1x sloupový komín do parku
6.	Klempířské konstrukce	pozinkované, žlaby, svody
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné omítky hladké
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké – nádvoří původní
	Úprava vnějších povrchů	JV a JZ křídlo nové fasádní omítky dokončení fasád Zámku (cca. 700m ²)
8a.	Vnější obklady	nejsou
9.	Vnitřní obklady (hyg. zařízení, kuchyně)	keramické (částečně chybějící)
10.	Schodiště	kamenné, kovové, dřevěné
11.	Dveře - druh, typ, po podlažích	dřevěné
12.	Vrata	dřevěné masívní, s kovovými prvky
13.	Okna	historická, repasovaná, dřevěná kastlová, otevíravá, s dřevěnými příčkami
14.	Povrchy podlah	dřevěné, PVC, dlažba
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otopná tělesa	žebrové radiátory (částečně chybějící), napojené trubkováním na plynové kotle (částečně chybějící)
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	230/400V, jističe (částečně chybějící)
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	litina, nové rozvody vody plast, teplá a studená (částečně chybějící)
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	litina, nové rozvody – plast (částečně chybějící)
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	ano, nové rozvody
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	kombinovaný kotel
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	nová kuchyně
23.	Vnitřní hygienické vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	sprchové kouty, keramická umývadla (částečně chybějící)
23a.	WC (druh)	WC (částečně chybějící)
24.	Výtahy	ano (zatím jeden)
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, apod.)	CCTV, EZS, EPS, VZT, mříže

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

Provedené práce	Faktury	Kč
- dokončení - fasádní práce JV a J křídlo,		800 000
- statika stropů nad 2.NP,		700 000
- vodoinstallační práce, příprava stoupaček,		700 000
- oprava balkónů JV křídlo, restaurační práce, balustrády JV křídlo,		200 000
Součet		2 400 000
- stavební práce na hlavní budově Zámku,	FV2024018	4 000 000
- dokončení fasád, byly zahájeny stavební úpravy 3 balkonů a balustrád, opravy komínů, dokončení, opravy omítek, spárování, částečně přezdění,	FV2024036	6 000 000
- byla provedena nová statika stropů ve dvou křídlech zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi,	FV2024035	4 000 000
Součet		14 000 000
Celkem		16 400 000,-

Souhrn stavebních prací na Zámku Račice v roce 2024, Czech Property Fund, s.r.o.

Zámek hlavní budova - fasády, hrubá stavba, rozvody, interiéry, atd.		
Fasády	západní štít Mundyho křídla (210m ²), celoplošná rekonstrukce zdívá balkonu, statická sanace stěn + hrubá balkon (110m ²)	6 865 821
Dřevěné zábradlí na jižním parkánu	180bm trojitě výplně zábradlí, dřevo modřín	417 382
Balkony a průchod nádvoří - parkán	proražení nového průchodu nádvoří - jižní sluneční terasa	1 351 556
Interiér 3NP – rozvody ZTI, ÚT, kanalizace	demontáže a zpětné montáže parket, hlavní trasy ÚT v mědi, ZTI, akustická kanalizace ve 3NP; dokončeno 75% 3NP, počátek postupného rozebírání starých SDK	11 396 740
Úpravy zámeckého areálu	přípravě práce kolem zámku, vyklízení, demontáže, bezpečnostní násypy ploch komunikace a nádvoří štěrkem, úklid, příprava na stavbu wellness	341 198
Střecha parkoviště	oprava krytiny střechy na parkovišti	96 465
	statická oprava stropů na základě statického	
Oprava stropů	vyhodnocení, kompletní nové stropní konstrukce pro vynesení podlah ve 3.NP Mundyho křídla, statické opravy ve 2. křídle	4 189 535
Oprava věže	nákup materiálu a doprava do podstřeší věže, příprava lešení	93 623
Celkem :		24 752 320 Kč

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 let 1590 – 1615. V roce 1831 došlo k rozsáhlé přestavbě, další stavební práce jsou uváděny na jiném místě v tomto znaleckém posudku. Jako vztažný srovnávací etalon bereme rok 1900 (rod Schöllerů 1894-1935), pak začal být Zámek ze strany vlastníků méně užíván, po roce 1945 konfiskace a počátek 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, viz 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 celkových stavebních úprav (celková *rekonstrukce/modernizace*) celého zámeckého areálu, tyto práce probíhají do současnosti.

Stáří objektu je uvažováno: 2025 - 1900 = 125 let.

Stavebně-technický stav: po provedených stavebních záchranných pracích (sanace), objekt je ve stavu zachovalém, jakoby s průběžně prováděnou stavební údržbou.

Napojení na inženýrské sítě:

elektřina, areálový vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

Fotogalerie



Hlavní vstup do Zámku



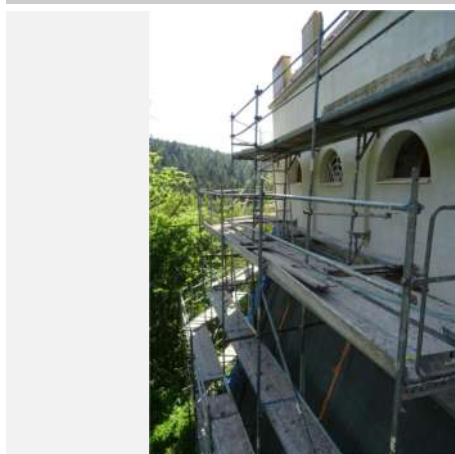
Vnitřní Zámecké nádvoří



Oprava balkónů



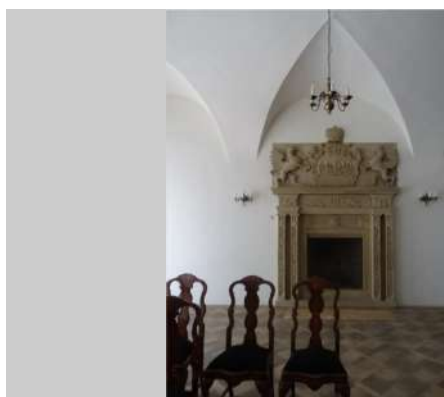
Chodba 3.NP



Oprava fasády



3.NP opravy rozvodů



Rytířský sál



Změna dispozice pokojů 3.NP



Probíhající opravy

2.NP probíhající opravy
zdroj: vlastní

Nádvoří

B. Předzámčí č.pop. 3

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

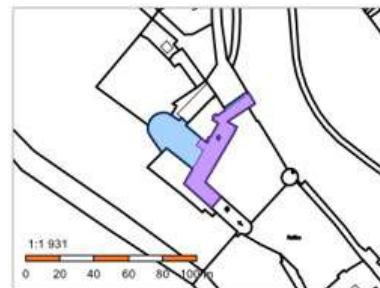
Adresní místo: k.ú. Račice (737372); č. pop. 3; stavba občanského vybavení.

Na objekt Předzámčí navazuje sakrální stavba (kostel Zvěstování Panny Marie), umístěná na pozemku parc.č.189, k.ú. Račice (vlastník Obec Račice-Pístovice, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice). Kostel není předmětem ocenění, ochrana přístupu k němu je zajištěna věčným břemenem.

Z doby kolem roku 1773 se datuje současná barokní podoba kostela. Va fasádě jsou patrné stopy aktuálně probíhajícího stavebně-historického průzkumu

Informace o pozemku

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



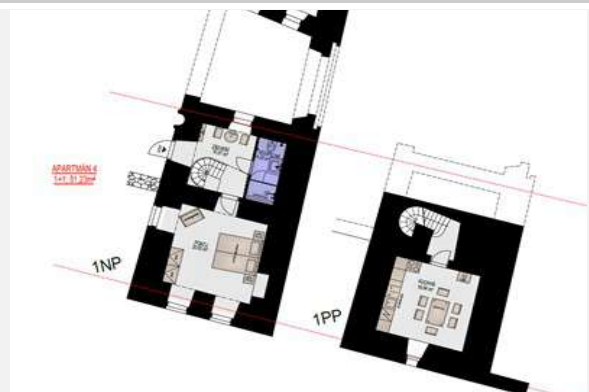
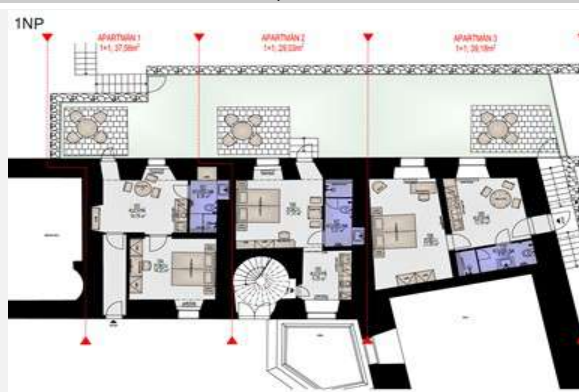
Součástí je stavba

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

Dispoziční řešení:

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

Přehled místností: 1.PP, 1.NP a 2.NP





Souhrn stavebních prací v Předzámčí v roce 2024, Czech Property Fund, s.r.o.

Provedené práce v Předzámčí (2024), jinými subjekty		
Adaptace 3 apartmánů, vč. vybavení	adaptace původních apartmánů, nové rozvody ZTI, elektroinstalací; nově rozdělené koupelny; kompletní dodávka, vč. vybavení interiérů světlý, kuchyně, nábytek, zařizovací předměty, TV a ostatní elektrozařízení,	12 104 012 Kč
Předzámčí drobné úpravy	drobné opravy nebo objednávky oprav správcem v průběhu roku,	195 606 Kč
Výměna střešní krytina část II.	výměna krytiny nad vstupem do zámeckých koníren směrem od hájenky (cca 150m ²), stavební práce na opravách komínů, lešení, doprava, likvidace starých tašek	1 148 887 Kč
Celkem:		13 448 506 Kč

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 byla postupně stavebně upravována.

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

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

Stáří objektu nelze přesně zjistit, pro účely tohoto posudku je uvažováno : 2025 – 1900 = 125 let (konstrukce dlouhodobé životnosti), některé prvky krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2023, lze dovodit 2025 – 2024 = 1 roky stáří a další konstrukce krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2024 = 1 rok stáří.

Stavebně – technický stav: objekt je udržován, nyní po kompletních stavebních úpravách ve velmi dobrém stavu.

Napojení na inženýrské sítě:

elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, elektronické komunikace.

Fotodokumentace



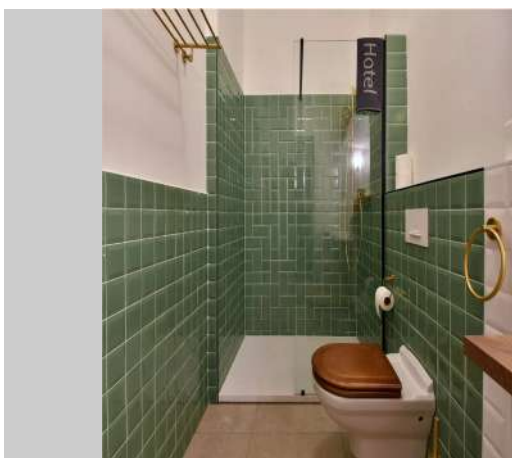
Předzámčí - severní křídlo

Předzámčí – západní křídlo



Předzámčí – východní část

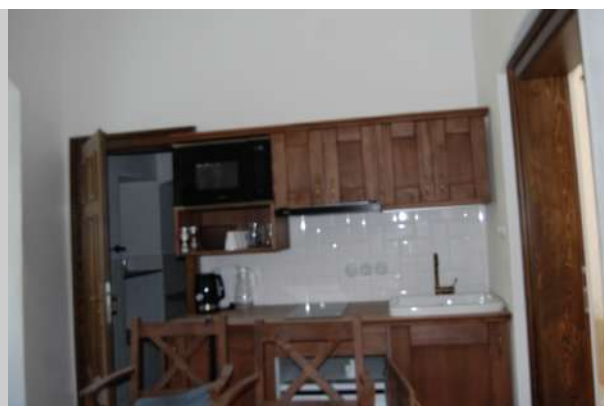
Předzámčí - jihovýchodní část



Toaleta



Koupelna



Apartmán č.103



Apartmán č.105

Společná místnost



Apartmán č.104



Předzámčí - vchod ze SV do 2.NP
zdroj: vlastní



Apartmán č. 208

C. Podzámčí č.pop.83

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

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

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

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

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

Objekt Podzámčí byl zkolaudován dne 08.02.2024 jako ubytovací zařízení.

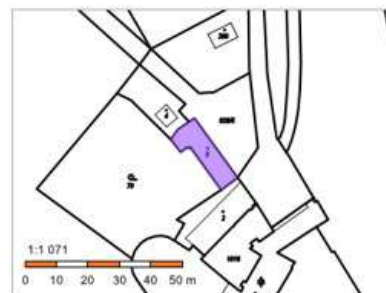
Stavební úpravy se týkaly přístavby a nástavby původních staveb Hájenky a Stodoly se změnou užívání na ubytování s celkovou výslednou kapacitou: 10 apartmánů s celkem 32 lůžky (v současnosti byla provedena změna dispozice a je zde 11 apartmánů), byt správce (v současnosti je zrušen), kuchyně a jídelna,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

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

Adresní místo k.ú.Račice (737372); č. pop. 83.

Informace o pozemku

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

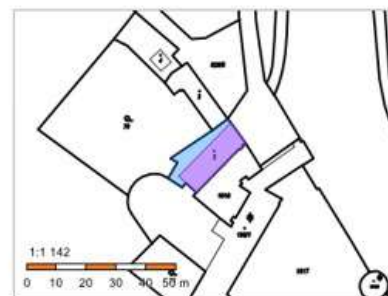


Součástí je stavba

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

Informace o pozemku

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



Součástí je stavba

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

Dispoziční řešení:

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

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

Rekapitulace ploch

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

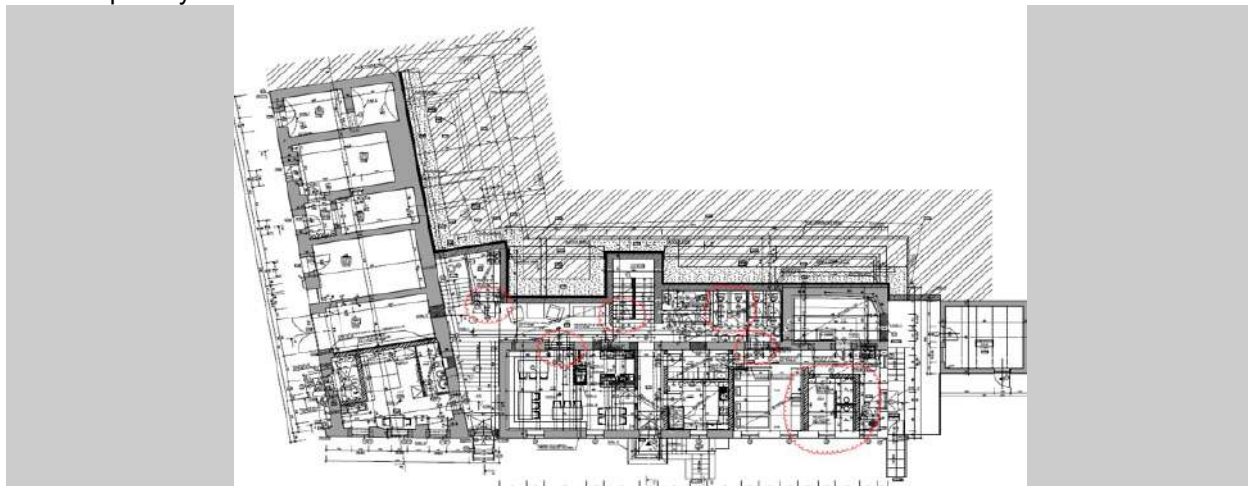
Objekt Podzámčí	
Zastavěná plocha původní	383,63 m ²
Zastavěná plocha nová	579,07 m ²
Obestavěný prostor původní cca	2 328,05 m ³
Obestavěný prostor nový cca	3 902,96 m ³
Počet podzemních/nadzemních podlaží	0/2
Celková užitná plocha	707,60 m ²
Počet ubytovacích jednotek	11

Nové označení Apartmánů a studií po rekonstrukci rok 2024

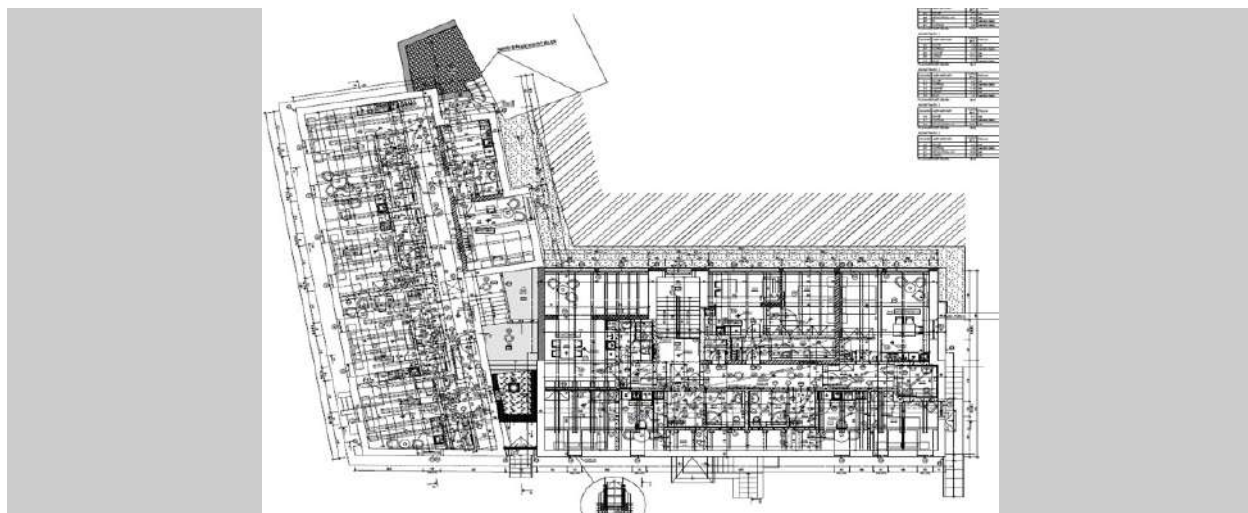
Dosavadní označení/ Označení v PD	Nové číslování	Typ	Kapacita	Označení pro prodej	Název apartmánu	Vlastní název, booking
Podzámčí:						
místnosti 117,118	10	Studio	2	Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán1	20	Apartmán	4	Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/ Apartmán Deluxe Diamond, s vlastní kuchyní	Apartmán typu Superior	Apartmán Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 2	21	Apartmán	3	Třílůžkový apartmán s kuchyňským koutem/ Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a výhledem do zámeckého parku	Apartmán typu Superior s výhledem do zahrady	Apartmán Executive s výhledem do zahrady
Apartmán 3	22	Apartmán	3	Třílůžkový apartmán s kuchyňským koutem/ Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a výhledem do zámeckého parku	Apartmán typu Superior s výhledem do zahrady	Apartmán Executive s výhledem do zahrady
Apartmán 4	23	Studio	3	Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/ Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem pro 2 + 2 osoby	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou

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

1.NP – půdorys



2.NP – půdorys



Stavební a konstrukční řešení:

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	základové pasy z kamene, hydroizolace v rozsahu nových podlah na terénu z asfaltových pásů, hydroizolační souvrství s částečnou protiradonovou ochranou
1a	Základy	základové pasy s izolací
2.	Svislé nosné kce, vč. obvodového pláště	nové obvodové zdivo 1.NP ve styku se zemínou je tvořeno betonovými tvárnicemi ztraceného bednění tl.400 mm, obvodové zdivo 2.NP tvořeno keramickými tvárnicemi HELUZ FAMILY 44 broušená tl. 440 mm a HELUZ FAMILY 38 broušená tl.380 mm, vnitřní nosné zdivo bude tvořeno keramickými tvárnicemi HELUZ AKU 25MK broušená tl.250 mm, nenosné příčky ze sádkokartonu na kovové konstrukci
3.	Stropy	betonové stropy MIAKO 19/50, h= 250 mm s nosníky POT a vložkami MIAKO, zmonolitněné betonem C25/30, u bývalé Hájenky je stropní konstrukce z dřevěných trámů spřažených s betonovou deskou, v části SDK podhledy na kovové konstrukci
4.	Krov, střecha	krov je nový ocelo-dřevěný, střecha sedlová s 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 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, 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-křídle, celoprosklené, částečně prosklené nebo plné, dveřní křídla s voštinovou výplní v obložkových zárubních, vstupní dveře částečně prosklené z EURO profilů
12.	Vrata	2-křídla, dřevěná konstrukce s povrchovou úpravou, otevíraná manuálně
13.	Okna	Z EURO profilů s izolačním 3-sklem, ve střechě tubusové světlovody
14.	Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba, vinyl, lokálně koberec
15.	Vytápění	kaskáda nástěnných plynových kondenzačních kotlů BAXI, podlahové vytápění, v koupelnách topné žebříky s el. vložkou
16.	Elektroinstalace	rozvody elektrické energie, CYKY, 230/400 V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	rozvody vnitřního vodovodu jsou z plastu PP-R PN 16, teplá a studená voda
19.	Vnitřní kanalizace	materiál: PVC-KG systém
20.	Vnitřní plynovod	ocelové černé bezešvé trubky, nátěr
21.	Ohřev vody	centrální akumulární zásobník, ohřev plynovým kotlem
22.	Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s horní řadou skříněk, dřez s odkapávačem, el. varná deska Philco, el. horkovzdušná trouba Philco, vestavěná myčka a mikrovlnná trouba Philco, digestoř Elica
23.	Vnitřní hygienická vyb.	keramická umyvadla, zavěšené WC, zděné sprchové kouty, pisoáry
24.	Výtah	chybí
25.	Ostatní	rekuperační jednotky LG, VZT, CCTV, EZS, EPS
	Jiné	gastro vybavení baru (výčepní desky, výčepní a nápojové chlazené pulty, výčepní stojan kompletní, chladicí a tlakové zařízení, sanitační sada, drobný sortiment, chladicí boxy na KEG sudy, vybavení wellness
26.	Dřevěné repliky	dřevěné repliky oplocení +oplocení
27.	Opravy historických hradeb	opravy historických hradeb

28	Wellness, finská sauna	dokončení stavby - wellness, sauny,
29	Nábytek elektrospotřebiče	nábytek do všech apartmánů, elektrospotřebiče

Provedené přestavby rekonstrukce od roku 01/2024 do 06/2024 (Podzámčí)

Provedené práce Podzámčí	Faktury	Kč
- terénní úpravy dělostřelecké bašty za Podzámčím		2 000 000,-
- výstavba bazénu bazénové technologie, sociálního zařízení, úpravy terénu		3 500 000,-
- veřejné osvětlení, rozvody el. (dělostřelecká bašta a k bazénu), rozvaděč k baště		800 000,-
- dřevěné repliky oplocení + drátěné oplocení, terénní úpravy k oplocení		600 000,-
-opravy historických hradeb a zdí		700 000,-
Celkem		7 600 000,-
- rekonstrukce a přestavba bytu 4+kk, vybudování bytu 2kk, vybudování bytu 1kk v Podzámčí	FV2024034	7 000 000,-
Celkem		14 600 000,-

Souhrn stavebních prací v Podzámčí v roce 2024, Czech Property Fund, s.r.o.

Podzámčí		
Ochlazovací bazének	Stavba ochlazovacího bazénku vč. vybavení a technologie	1 198 124 Kč
Podzámčí vyúčtování elektro	Konečné vyúčtování elektroinstalačních prací na hlavní budově v rámci původní rekonstrukce.	7 587 188 Kč
Úpravy na zahradním domku	Opravy a úpravy na zahradním domku u hájenky.	124 284 Kč
Wellness hájenka drobnost	Úpravy na wellness, nové podlahy, 2x skleněné dveře ochlazovna	339 453 Kč
Drobné opravy	Drobné opravy nebo objednávky oprav správcem v průběhu roku.	250 125 Kč
Celkem:		9 499 174 Kč

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 snahami o její stavební údržbu.

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

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

Stáří objektu, stavebně technický stav:

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

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2025 – 1900 = 125 let (především s ohledem na konstrukce dlouhodobé životnosti). Konstrukce krátkodobé životnosti uvádíme ve stáří 2 ,1 rok a 0 roků.

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

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, elektronické komunikace.

Fotodokumentace (05/2025):



Pohled JZ

Pohled SZ

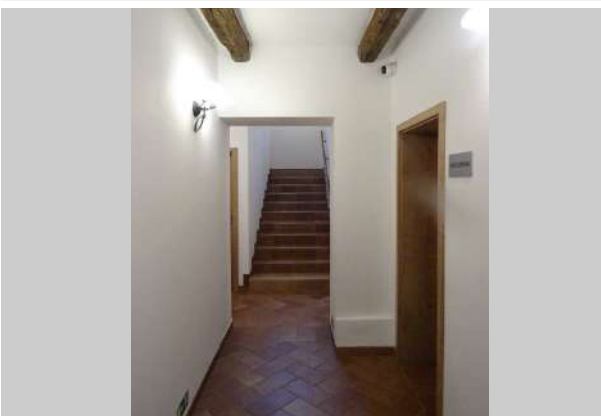
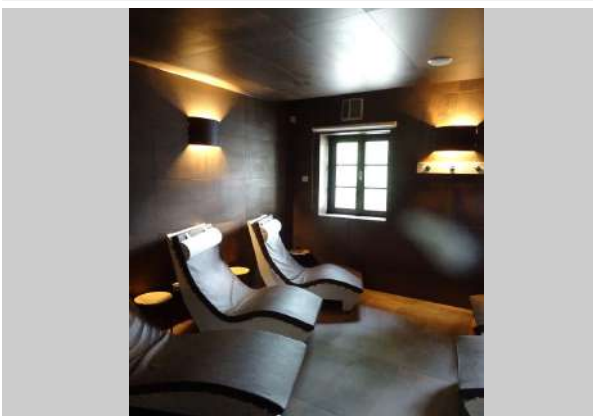


Pohled od bazénu

Pohled na severní stranu



Společná kuchyň



Wellness



Apartmán č.20

Chodba se schodištěm do 2.NP



Apartmán č.20



Ochlazovna

Zdroj: vlastní



Venkovní bazén

D. Zvonice/ Bašta bez čp/če

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

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 na zvonici.

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

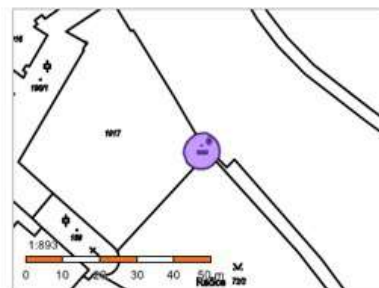
Objekt je zděný, z masivního zdiva, o půdorysu cca 79m², tloušťka zdí je cca 1,30-1,40m, má dva dveřní otvory, několik okenních otvorů, vč. střílen na severní stranu. Stavební úpravy byly zřejmě prováděny v roce 1954 (vyrytý letopočet). Bašta se vypíná nad strmým srázem k severu. Výška objektu, vč. základů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

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

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

Informace o pozemku

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

**Součástí je stavba**

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

Fotodokumentace 05/2025

Pohled od J



Pohled od S



Pohled od SZ





Podkroví

zdroj: vlastní



Vstup od J

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 zazděním.

V dalších podlažích jsou dřevěné podlahy, bez dalšího vybavení.

Příslušenství:

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

Konstrukční řešení:

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

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

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

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

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

Stáří objektu je uvažováno: 2025 - 1420 = ± 605 let.

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

Napojení na inženýrské sítě:

žádné

Napojení na pozemní komunikace:

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

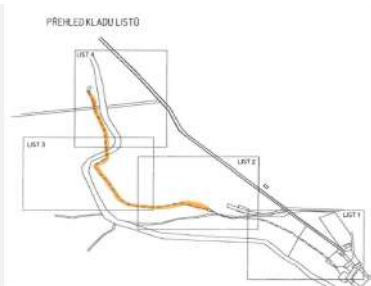
C 3.8.3 Ostatní stavby a příslušenství

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

Další stavby: zpevněné plochy, parkové úpravy a jiné.

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

Vyznačena trasa vodovodu obnovou



Trasování trubního vedení do areálu Zámku



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

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

C 3.9 Pozemky

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

Katastrální území	Račice (737372)	
Obec, okres	Račice-Pístovice (593516), okres Vyškov (CZ0646)	
Pozemky	Druh pozemku	Výměra pozemku
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 519,00
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	563,00
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	236,00
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	1 492,00
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	2 192,00
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
72/10	ostatní plocha – ostatní komunikace	174,00
72/11	ostatní plocha – jiná plocha	1 153,00
926/5	silnice - ostatní plocha	532,00
926/7	silnice - ostatní plocha	9,00
1012	ostatní plocha – jiná plocha	121,00
1016	ostatní plocha – jiná plocha	283,00
1017	ostatní plocha – jiná plocha	1 732,00
	CELKEM	57 590,00

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

C.3.9 Rozbor tržního prostředí

Významným kritériem při analýze prodejů pozemků je jejich celková výměra. Díky dominanci poptávky po pozemcích pro bydlení je i z toho hlediska nejvýznamnějším segmentem trh s pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů. V případě výše cen realizovaných prodejů mají výjimečné postavení už i pozemky v okrajových částech Prahy, bez ohledu na to, zda jsou využívány pro bydlení nebo pro komerční účely. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu.

Trend vývoje cen stavebních pozemků pro bydlení je v posledních letech turbulentně rostoucí i na okrajích velkých měst, resp. v dojezdových vzdálenostech v rádiu až kolem 30km. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišeny v závislosti na umístění v lokalitě, zejména na západním okraji Prahy a podél dálnice D5. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější.

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

Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.

Dále byly na širším území města Prahy realizovány prodeje pozemků zejména v oblasti komerčních ploch, výrobních a průmyslových ploch a ploch určených pro rekreaci. Ze sledování realitní inzerce a skutečně realizovaných prodejů na území města je patrné, že zatímco prodej stavebně připravených pozemků kontinuálně probíhá a jejich cena stále roste, tak prodej pozemků větších výměr a stavebně nepřipravených probíhá pomaleji.

Struktura pozemků v roce 2025

Údaje o struktuře pozemků přebírá Český statistický úřad z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Z celkové rozlohy Česka 78 871 km² tvoří 53,20 % zemědělská půda, 34,00 % lesní pozemky, 2,20 % vodní plochy a 1,70 % zastavěné plochy a nádvoří. V dlouhodobém pohledu se za posledních 30 let snížila výměra zemědělské půdy o 88 tisíc ha (orné půdy o 273 tisíc ha), naopak vzrostla výměra lesních pozemků o 53 tisíc ha, vodních ploch o 12 tisíc ha, zastavěných ploch a nádvoří o 7 tisíc ha a ostatních ploch o 17 tisíc ha.

zdroj: <https://csu.gov.cz/>

Co čeká český trh komerčních nemovitostí v roce 2025?

Poslední čtvrtletí letošního roku přinese další stabilizaci a příští rok postupné oživení trhu komerčních nemovitostí. Klíčovou roli hraje pokles úrokových sazeb, který probíhá od poloviny letošního roku a bude pravděpodobně pokračovat i napřesrok. Nižší sazby znamenají zlevnění financování nových projektů, které by mělo podpořit růst investiční aktivity a zvýšit atraktivitu komerčních nemovitostí pro investory.

Ceny komerčních nemovitostí v regionu střední Evropy by měly do konce roku 2024 zůstat stabilní. V roce 2025 pak očekávám mírný nárůst cen podpořený poklesem yieldů. Neočekávám ale návrat na úroveň z minulých let, kdy zejména západoevropské trhy byly v důsledku záporných úrokových sazeb přehřáté a yieldy klesaly na velice nízké, často až nesmyslné úrovně. Pro následující pětileté období očekáváme cenu dluhového financování v eurech pro komerční nemovitosti okolo 4 % za rok, což je zdravá tržní úroveň.

Důležitým faktorem pro výkonnost realitních fondů bude také předpokládaný růst nájmu. Díky levnějšímu financování a omezené nabídce nových nemovitostí by poptávka po pronájmech měla růst, což povede k růstu nájmu. Tato dynamika by měla pozitivně ovlivnit výnosy našich fondů, které nadále cílí na dlouhodobé průměrné roční zhodnocení 8-10 %.

Celkový výhled naznačuje, že je trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě ve fázi stabilizace a příští rok přejde do postupného pozvolného růstu. Ten bude podpořen levnějším financováním a rostoucí poptávkou po kancelářských, maloobchodních i logistických prostorech.

Jiří Hrbáček (WOOD & Company)

zdroj: <https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti>

Trh komerčních nemovitostí v roce 2025 vstoupí do fáze stabilizace s potenciálem mírného růstu. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,10 %). Firmy budou nadále klást důraz na flexibilitu a zdraví zaměstnanců, což dále posílí poptávku po modernizovaných a ekologicky udržitelných prostorech, včetně coworkingových center.

Retailový sektor čelí změnám spotřebitelského chování. Pandemie a následný rozvoj e-commerce přinesly nové výzvy. I přes pokles návštěvnosti obchodních center se tržby zotavily, podpořené zejména inflací.

Maloobchodníci se zaměřují na digitalizaci a integraci prodejních kanálů, udržitelnost je pak klíčovým faktorem při výstavbě a provozu.

Sektor logistiky zaznamenal během pandemie silný růst, ale v roce 2025 se očekává návrat k normálu s mírným nárůstem neobsazenosti a větším tlakem na pobídky pro nájemce. Hlavními hráči na trhu jsou nyní výrobní společnosti, což může podpořit další expanzi logistických a průmyslových nemovitostí.

Investoři budou nadále klást důraz na diverzifikaci a udržitelnost a poroste zájem o alternativní segmenty, jako jsou nájemní rezidence nebo zdravotnická zařízení. Projekty s environmentálními certifikacemi jako BREEAM nebo LEED budou stále atraktivnější, což odráží rostoucí důraz na ESG při rozhodování o investicích. Jakub Stanislav (CBRE)

zdroj: <https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti>

Rozbor republikového tržního prostředí

Makroekonomické aspekty

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

Vývoj nemovitostního trhu v ČR v post-kovidovém období

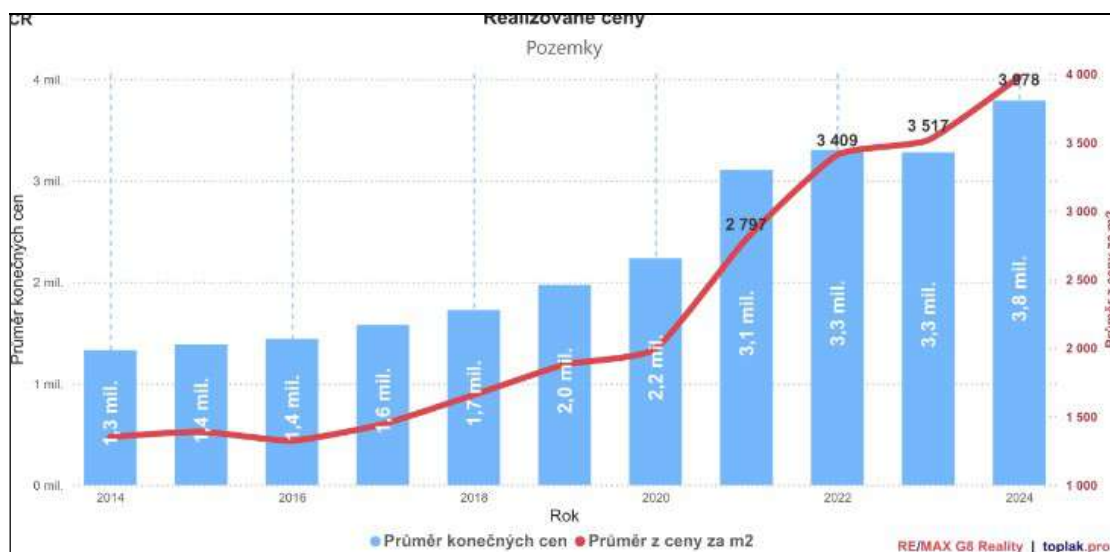
Podle odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2023 zvýšil o 3,10 %, zatímco v roce 2022 vzrostl o 3,50 % a v roce 2021 o 6,00 %. Pro roky 2024 a 2025 Fond odhaduje rychlejší růst, přičemž vyspělé země, do nichž řadí Fond i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,50 a 1,80 %).

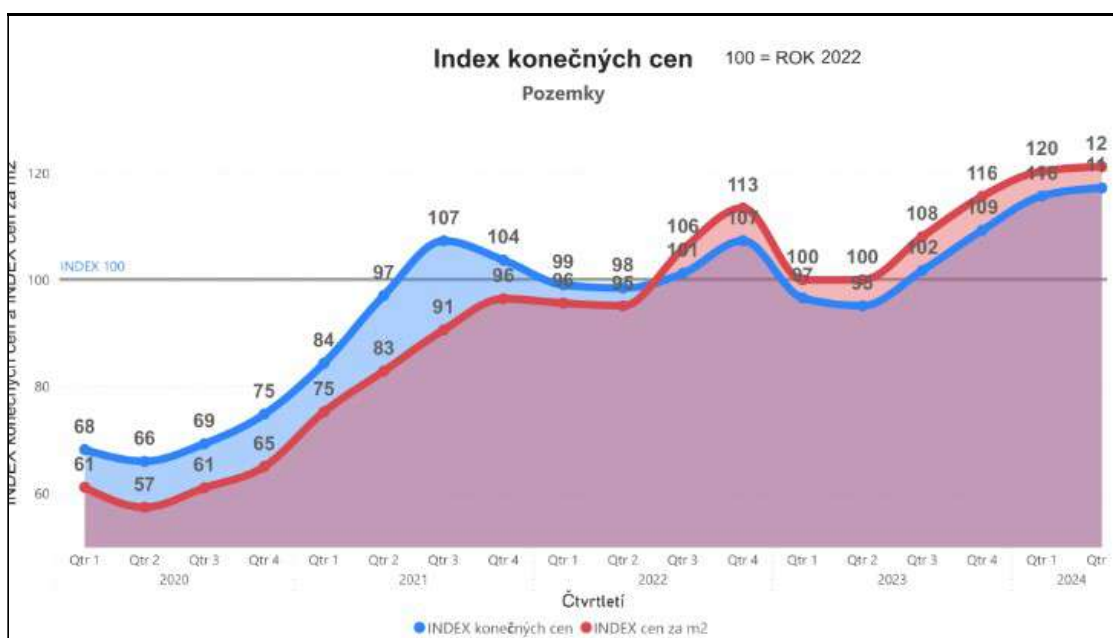
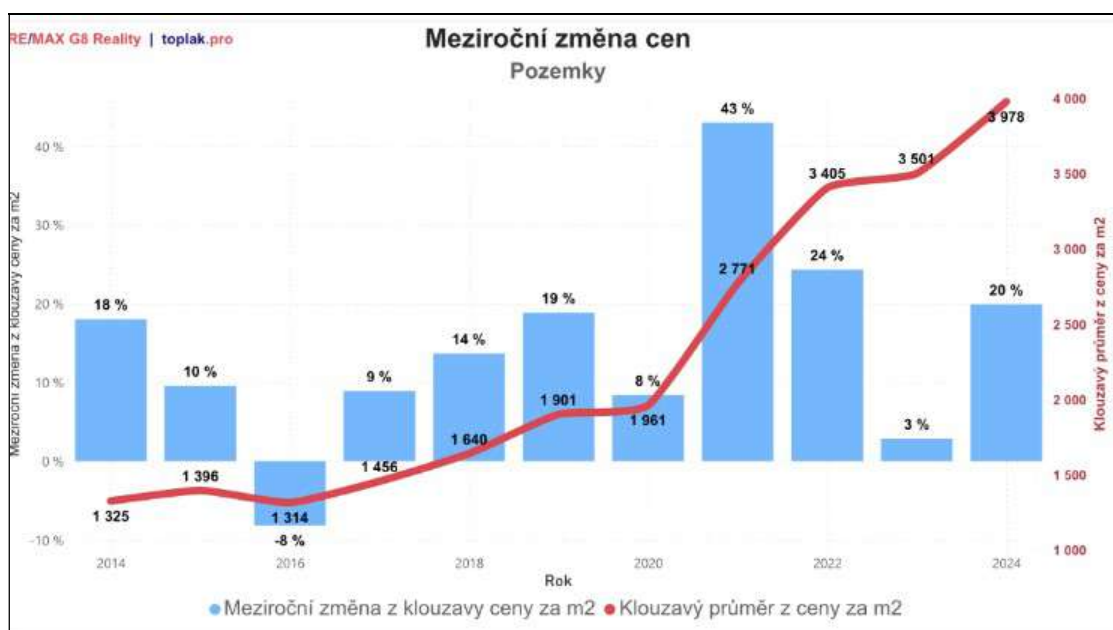
HDP v ČR se za celý rok 2023 podle lednového odhadu Českého statistického úřadu snížil o 0,40 %, když v roce 2022 vzrostl o 2,40 % a v roce 2021 o 3,60 %. Prognóza České národní banky (ČNB) počítá s tím, že v roce 2024 reálný HDP mírně vzroste (o 0,6 %) a napřesrok růst HDP dále zrychlí na 2,40 % i díky oživení spotřeby a investic.

Analýza cen pozemků v ČR podle regionů

Tento článek poskytuje přehled průměrných konečných cen a průměrných cen za metr čtvereční pozemků o velikosti 450 m² až 3 000 m² vhodných pro výstavbu rodinných domů v různých regionech České republiky: celá ČR, hlavní město Praha, okolí Prahy a ostatní regiony.

Celá Česká republika

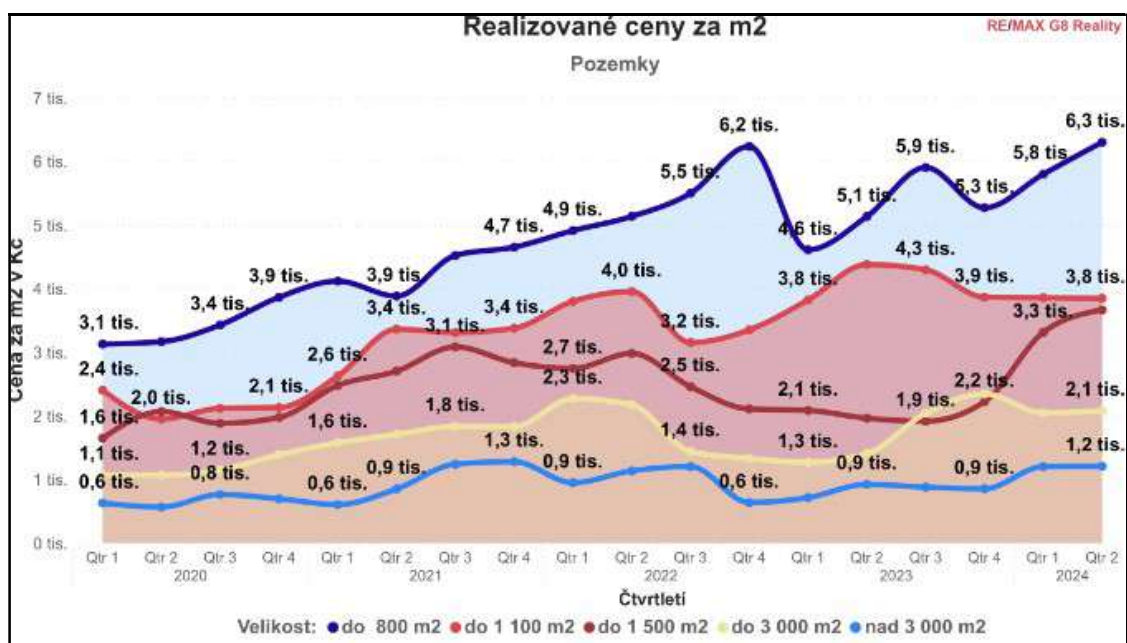




Průměrné ceny pozemků rostly až do druhého čtvrtletí roku 2022, kdy dosáhly svého maxima. Poté začaly konečné ceny klesat, podobně jako v jiných segmentech realitního trhu. Průměrné ceny za m² rostly až do konce roku 2022, což naznačuje zvýšenou poptávku po menších pozemcích. Od poloviny roku 2023 ceny opět rostly a nyní dosahují maxima přes 4,2 tisíce Kč/m².

Realizované ceny za metr čtvereční podle velikosti pozemku



Pozemky do 800 m² (modrá linie):

- Ceny začínaly na cca 3,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Dosáhly maxima 6,2 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí roku 2022.
- Po poklesu na 4,6 tis. Kč/m² ceny vzrostly na 6,3 tis. Kč/m² ve 2. čtvrtletí 2024.

Pozemky nad 800 m² do 1 100 m² (červená linie):

- Ceny začínaly na cca 2,4 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší hodnoty dosáhly ve 2. čtvrtletí 2023 na úrovni 4,3 tis. Kč/m².
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny klesly na 3,8 tis. Kč/m².
- Začínaly na ceně 1,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Dosáhly maxima 3,1 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí 2021, poté klesly na 1,9 tis. Kč/m².
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny dosáhly 3,7 tis. Kč/m².

Pozemky nad 1 500 m² do 3 000 m² (žlutá linie):

- Začínaly na ceně 1,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší hodnoty dosáhly v 1. čtvrtletí 2022 na 2,3 tis. Kč/m².
- Po poklesu dosáhly minima 1,3 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2023.
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny opět vzrostly a v současnosti se pohybují kolem 2,1 tis. Kč/m².

Pozemky nad 3 000 m² (světle modrá linie):

- Nejnižší ceny začínaly na 0,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší bod dosáhly ve 4. čtvrtletí 2021 s 1,3 tis. Kč/m².
- Po poklesu na 0,6 tis. Kč/m² ceny ve 2. čtvrtletí 2024 vzrostly na 1,2 tis. Kč/m².

Shrnutí

- Nejdražší jsou malé pozemky do 800 m².
- Větší pozemky nad 3 000 m² mají nejnižší ceny za m².
- Trend ukazuje silnou korelaci cen pozemků s vývojem ostatních nemovitostí.
- V letošním roce ceny malých pozemků překročily svou maximální úroveň.
- Pozemky o rozloze 1 100 až 1 500 m² byly loni výrazně levnější než pozemky o rozloze 800 až 1 100 m², ale v letošním roce se ceny za m² téměř vyrovnaly.
- Větší pozemky nad 1 500 m² se tři roky pohybují na stejné cenové úrovni, s výjimkou období s nižšími cenami koncem roku 2022 a začátkem roku 2023.

zdroj: <https://www.toplak.cz/wp-content/uploads/2024/07>

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

C.4 Obsah

D. POSUDEK 0 – METODICKÁ ČÁST

Popis oceňovacích přístupů

- bude v tomto znaleckém posudku použito

E. DÍLČÍ POSUDEK 1 – ZÁMEK

Ocenění Přístupem nákladovým

- bude v tomto znaleckém posudku použito

F. DÍLČÍ POSUDEK 2 – PŘEDZÁMČÍ

Ocenění Přístupem nákladovým a výnosovým

- bude v tomto znaleckém posudku použito

G. DÍLČÍ POSUDEK 3– PODZÁMČÍ

Ocenění Přístupem nákladovým a výnosovým

- bude v tomto znaleckém posudku použito

H. DÍLČÍ POSUDEK 4 – ZVONOCE/ BAŠTA

Ocenění Přístupem nákladovým

- bude v tomto znaleckém posudku použito

I. DÍLČÍ POSUDEK 5 – POZEMKY

Ocenění Přístupem porovnávacím

- bude v tomto znaleckém posudku použito

J. DÍLČÍ POSUDEK 6 – ZÁMECKÝ AREÁL

Ocenění Přístupem porovnávacím

- bude v tomto znaleckém posudku použito

K. DÍLČÍ POSUDEK 7 – OCENĚNÍ HMOTNÉHO MAJETKU, technické zhodnocení

Ocenění Přístupem nákladovým

- bude v tomto znaleckém posudku použito

L. REKONCILIACE

- bude v tomto znaleckém posudku použito

D. POSUDEK 0 – METODICKÁ ČÁST

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

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

D.1 Popis postupu při analýze dat

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

D.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl.370/2024 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnosti (rok 2024), použije se zpravidla pomocná cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je tak uvedena i vyhláška. V případě ocenění rozestavené stavby je však výstižnější a podrobnější ocenění podle THU.

Z hlediska ocenění v tomto případě tedy nebyl proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z toho titulu, že se jedná o rozestavenou stavbu, z toho důvodu tedy nebyly použity ukazatele THU.

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.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se určí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena. Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost. Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

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

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha, resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží,
- b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočítání na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS, a.s., Brno,
- d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;
- e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu. V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce 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 stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K4, K5 (kde K4 = koeficient vybavení stavby, K5 = 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 budovy budou použity koeficienty K1, K2, K3 (kde K1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K2 a K3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny
- 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).

Komentář k použité metodice:

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

THU – technicko - hospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele) v tomto znaleckém posudku použité, zpracovává např. bývalý Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (dnes ÚRS CZ a.s.) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku. THU jsou členěny na jednotlivé stavební části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na

celkové ceně. Z tohoto poměru se potom zjistí pravděpodobné ceny jednotlivých konstrukcí oceňované stavby.

Struktura:

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO):

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb
- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika,

a je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika)

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů

Účelové měrné jednotky:

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovými jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru / m^3 OP/
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- u oborů inženýrských staveb m^2 upravované plochy (m^2 UP)

zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html

D.3 Ocenění Metodou výnosovou

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

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

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

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

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

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

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

Názvosloví:

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

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

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

U bytů s regulovaným nájemným se počítá jen s nájemným, nikoliv se službami.

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

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

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty:

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

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

resp. pro setinnou úrokovou míru

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

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

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

Výnosová hodnota

Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovité věci. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby 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 určená výnosovým způsobem“ § 2 odst. 5:

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

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

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

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

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

Náklady na dosažení výnosů z nájemného**Daň z nemovitých věcí**

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

Pojištění stavby

Pojištění 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 pojištění ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít

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

Opravy a údržba

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

Správa nemovité věci

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

Je nutno například provádět:

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

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

- jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady); u nemovitých věcí 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 – v tomto znaleckém posudku se amortizace neuvažuje

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

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

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

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

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

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

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

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

$q \dots$ úročitele ($q = 1 + i$)

$n \dots$ 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

Co jsou Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures)?

Provozní náklady (OPEX - Operational Expenditures) - jsou veškeré náklady organizace, vynaložené na zajištění provozu, nákup materiálu, služeb a dalších zdrojů.

Provozní náklady (OPEX, Operational Expenditures) jsou neinvestiční, běžné **provozní** (také operační, operativní) výdaje organizace. Jedná se o výdaje vynaložené na zajištění provozu, na nákup drobných zdrojů, na jejich provoz, opravy, údržbu a nákup služeb. Provozní náklady vznikají při běžném provozu, na denní bázi. Jejich opakem jsou investiční náklady, které označujeme jako CAPEX - ty naopak vznikají při expanzi, zlepšování, růstu nebo pro pořízování nového majetku.

Provozní náklady tvoří za normálních okolností většinu nákladů firmy, a je tedy snaha je snižovat - při zachování stejné kvality provozu či výroby. Firmy, které dokáží trvale snižovat (nebo nezvyšovat) své provozní náklady při zachování kvality své produkce jsou obecně více v zisku a úspěšnější. Zvyšuje se tím také hodnota firmy.

Co obvykle zahrnují provozní náklady?

- osobní náklady (mzdy, platy),
- materiálové náklady,
- náklady na údržbu a opravy,
- náklady na cestování, dopravu a ubytování,
- náklady na provozní služby (např. vedení účetnictví, mezd, IT, cloud a podobně),
- náklady na licence,
- náklady na marketing,
- náklady na provoz budov a vybavení,
- náklady na kancelářské vybavení,
- voda, elektřina, odpady a další utility,
- datové a telefonní připojení,
- finanční služby,
- pojištění,
- daně.

Jejich struktura a výše je přirozeně závislá na typu firmy a odvětví ve kterém podniká. V odvětvích intenzivních na lidskou práci, ve službách či ve znalostní ekonomice tvoří velkou část provozních nákladů osobní náklady. Naopak v průmyslu je velká část provozních nákladů tvořena materiálem nebo materiálovými subdodávkami.

Související pojmy a metody:

- Balanced Scorecard (BSC),
- CAPEX (Capital Expenditures),
- Investice (Investment),
- Náklady (Costs),
- Pracovní kapitál (Working Capital),
- Provozní úvěr (Operating loan),
- Provozní výnosy (Operating revenue),
- Úvěr (Credit),
- Výdaje za služby (Service Expenses),
- Výdaj, výloha (Expenditure).

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy,
- Řízení služeb (Service Management).

Co je CAPEX (Capital Expenditures) ?

CAPEX (Capital Expenditures) je zkratka používaná pro označení tzv. investičních (kapitálových) výdajů. Co znamená CAPEX v praxi? Jedná se o výdaje vynaložené na nákup zdrojů (zejména nemovitostí, technologií nebo zařízení), které mají větší hodnotu a proto nabývají charakteru **investice**. Ta má většinou větší časový, finanční i organizační rámec a proto je často realizována formou projektu. Způsobuje nějakou změnu v organizaci, kterou je třeba dobře naplánovat a zrealizovat.

Z finančního hlediska, v účetnictví jsou kapitálové (investiční) výdaje započteny k účetním aktivům, zpravidla se **odpisují/amortizují** více let - na rozdíl od provozních výdajů, které se promítají do nákladů najednou.

Související pojmy a metody:

- Investice (Investment),
- Odpisy (Depreciation),

- Projekt,
- Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures),
- Provozní výnosy (Operating revenue),
- Rentabilita, návratnost investice - ROI (Return on Investment),
- Výdaj, výloha (Expenditure).

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy,
- Řízení projektů (Project Management),
- Řízení změn (Change Management),
- Strategické řízení (Strategic Management).

zdroj: <https://managementmania.com/cs/capital-expenditures>

Vstupy pro výpočet

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 7,00% pro daný záměr vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- díky kvalitně prováděnému marketingu není u nemovitých věcí v majetkovém portfoliu koncernu e-Finance, a.s., zvýšená rizikovost 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 dceřiné projekční a stavební společnosti, kde je možno vést vysoce kvalitní controlling věcného i finančního plnění,
- z hlediska atraktivity místa je areál Zámku Račice snadno dosažitelný z dálnice D1 (exit 226), v případě ubytování na Zámku Račice se jedná o výchozí místo pro turistiku/ cykloturistiku a běžkování v Chráněné krajinné oblasti Moravský Kras, možnost rekreace poskytuje i blízký Pístovický rybník, chybí jen sjezdovka a golfové hřiště,
- areál se nachází na kopci (na ostrohu nad Račickým potokem), Zámek je viditelný jako dominanta nad obcí Račice – Pístovice minimálně ze dvou světových stran (sever, východ, popř. jihovýchod), lokalita je v malebném prostředí na rozhraní mezi Dražanskou vrchovinou a Moravským krasem,
- velmi příznivé hodnocení od hostů, klientů agentury Booking.com, a to 9,10 bodů (Předzámčí) a 9,50 bodů (Podzámčí), stav 06/2025.

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“.

V současné době byla zahájena stavba nového Wellness s bazénovou halou (v areálu zámku) a stavba terasy s vířivkou (na stávající terase bývalých psinců), dále se bude realizovat stavba objektu kogeneračních jednotek (výroba elektrické energie a tepla, vč. příslušenství a v neposlední řadě je naplánován „Podnikatelský záměr vybudování Apartmánových domů“.

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, svateb a 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 všechna studia/ apartmány v areálu Zámku Račice provozována jako kompaktní celek (objekt Předzámčí, objekt Podzámčí) a s ním související služby pod značkou „e-Finance Zámek Račice, s.r.o.“.

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

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

Na Zámku jsou provozovány svatby v Krbovém (Rytířském) sále a jinak je zámek pro veřejnost uzavřen. Započaly zde byly velké stavební úpravy (*rekonstrukce a modernizace*) celého Zámku.

V Předzámčí byly vybudovány nové apartmány ve 2.NP, ve vysokém komfortu, vybudován byl rovněž konferenční sál „Konírna“, vč. dalších tvořících příslušenství. V letech 07/2023 – 06/2024 byla zcela dokončena *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí.

Podzámčí bylo nově dokončeno a zkolaudováno v roce 2024 a je zcela přístupné veřejnosti.

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

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

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

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

D.4 Ocenění Přístupem porovnávacím

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.

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 prodejkách 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.

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.*

Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných /obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:

- a) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- b) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny (na základě realitních nabídek)

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

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 inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale 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). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být i 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopni zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

V inzertních anoncích 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 $0,80 \pm$. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně 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. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny (na základě kupních smluv)

Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně).

Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

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 liší, je *úvaha znalce*, kde vkládáme index meziročního nárůstu cen ve výši 3% (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem/ poklesem HDP, jedná se o konzervativní náhled), který nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

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

E. DÍLČÍ POSUDEK 1 – ZÁMEK č.pop.1

E.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 vstupních podkladů od objednatele posudku o ekonomických aspektech pro výnosovou metodu a byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

E.2 Přístup nákladový - Ocenění objektu Zámku č.pop.1

Zámek se skládá z této kombinace objektů:

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

1. Zámek č.pop.1

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

Provedené práce	Faktury	Kč
- dokončení fasádní práce JV a J křídlo		800 000,-
- statika stropů 3.NP		700 000,-
- vodoinstalační práce, příprava stupaček		700 000,-
- oprava balkónů JV křídlo, restaurační práce, balustrády JV křídlo		200 000,-
Součet		2 400 000,-
- stavební práce na hlavní budově Zámku	FV2024018	4 000 000,-
- dokončení fasád, byly zahájeny stavební úpravy 3 balkonů a balustrád, opravy komínů, dokončení, opravy omítek, spárování, částečně přezdění.	FV2024036	6 000 000
- byla provedena nová statika stropů ve dvou křídlech zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi	FV2024035	4 000 000,-
Součet		14 000 000,-
Celkem		16 400 000,-

Zámek hlavní budova - fasády, hrubá stavba, rozvody, interiéry, atd.

Fasády	západní štít Mundyho křídla (210m ²), celoplošná rekonstrukce zdívá balkonu, statická sanace stěn + hrubá balkon (110m ²)	6 865 821
Dřevěné zábradlí na jižním parkánu	180bm trojitě výplně zábradlí, dřevo modřín	417 382
Balkony a průchod nádvoří - parkán	proražení nového průchodu nádvoří - jižní sluneční terasa	1 351 556
Interiér 3NP – rozvody ZTI, ÚT, kanalizace	demontáže a zpětné montáže parket, hlavní trasy ÚT v mědi, ZTI, akustická kanalizace ve 3NP; dokončeno 75% 3NP, počátek postupného rozebírání starých SDK	11 396 740
Úpravy zámeckého areálu	přípravě práce kolem zámku, vyklízení, demontáže, bezpečnostní násypy ploch komunikace a nádvoří štěrkem, úklid, příprava na stavbu wellness	341 198

Sřecha parkoviště	oprava krytiny střechy na parkovišti	96 465
	statická oprava stropů na základě statického	
Oprava stropů	vyhodnocení, kompletní nové stropní konstrukce pro vynesení podlah ve 3.NP Mundyho křídla, statické opravy ve 2. křídle	4 189 535
Oprava věže	nákup materiálu a doprava do podstřeší věže, příprava lešení	93 623
Celkem :		24 752 320 Kč

Tyto provedené stavební práce byly zapracovány do algoritmu výpočtu věcné hodnoty a v popisu hodnocení jednotlivých konstrukcí a vybavení je k nim přihlédnuto jako k technickému zhodnocení staveb.

V Areálu Zámku jsou postupně od roku 2021 až doposud prováděny stavební úpravy na základě veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV 1689/2020, spis. zn. MV90712/2019/SÚ/HI ze dne 10.01.2020, a Veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV63765/2020, spis. zn. MV92884/2019/SÚ/HI ze dne 04.08.2020. Tyto stavby jsou doloženy provedenou fotodokumentací ze dne 12.11.2024, dále byla předložena fotodokumentace statiky stropů ze dne 03.03.2024 a fotodokumentace pořízená při místním šetření ze dne 09.05.2025, kde je vidět stav stavebních prací a jejich postupné dokončování a znovu začínající stavební práce na dalších částech Zámku. Stavební práce jsou vedeny odborným stavebním subjektem Czech Property Fund, s.r.o., stavební divize e-Finance, a.s.

Věcná hodnota staveb

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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

Obestavěný prostor

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

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	70
2. Svislé konstrukce	sanace hradebního zdiva, opravy opěrných zdí dozdění na šířku celkem 600-700mm	S	30
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	50
3. Stropy	stropní konstrukce nové	S	50
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	50
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka, akrylový nátěr	S	50
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	50
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	50
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	70
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	30
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybějící konstrukce	C	100
25. Ostatní	rozvod antén, částečně (VZT, CCTV, EPS, EZS)	S	100

26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata vstupní	vrata vstupní, dřevěná, masiv, s kovovými prvky	A	100
28. Výtah	výtah nový evakuační	A	100
29. Rozvody VZT	odvětrání výtahu a přilehlých částí	A	100
30. Komíny	modernizace komínů	A	100
31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restaurátorské práce	dokončení fasád, restaurátorské práce, nové prostory pro umístění kogeneračních jednotek	A	100
32. Stavební práce v hlavní budově zámku	stavební práce v hlavní budově Zámku	A	100
33. Statika stropů ve 3. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi	statika stropů ve 3.NP ve dvou křídlech zámku	A	100
34. Dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70	1,00	10,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30	1,00	4,50
3. Stropy	S	8,20	50	1,00	4,10
3. Stropy	S	8,20	50	1,00	4,10
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	50	1,00	1,60
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50	1,00	1,60
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	50	1,00	2,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	50	1,00	2,90
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	70	1,00	2,24
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	30	1,00	0,96
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	0,81	100	1,00	0,81
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
1 250 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 3,0010) = 0,81					
28. Výtah	A	1,27	100	1,00	1,27
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
1 976 890,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 3,0010) = 1,27					
29. Rozvody VZT	A	0,55	100	1,00	0,55
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					

$850\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 3,0010) = 0,55$					
30. Komíny	A	0,32	100	1,00	0,32
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$492\,600,00 / (32\,739,08 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 3,0010) = 0,32$					
31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restauračské práce	A	1,64	100	1,00	1,64
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$2\,550\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 3,0010) = 1,64$					
32. Stavební práce v hlavní budově zámku	A	2,58	100	1,00	2,58
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$4\,000\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 3,0010) = 2,58$					
33. Statika stropů ve 3. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi	A	2,58	100	1,00	2,58
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$4\,000\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 3,0010) = 2,58$					
34. Dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů	A	3,87	100	1,00	3,87
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$6\,000\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 3,0010) = 3,87$					
Součet upravených objemových podílů					114,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1400

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	5,53	55	200	27,50	1,5208
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70,00	1,00	10,50	9,22	125	200	62,50	5,7625
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30,00	1,00	4,50	3,95	2	200	1,00	0,0395
3. Stropy	S	8,20	40,00	1,00	3,28	2,88	125	200	62,50	1,8000
3. Stropy	S	8,20	10,00	1,00	0,82	0,72	25	200	12,50	0,0900
3. Stropy	S	8,20	50,00	1,00	4,10	3,60	0	100	0,00	0,0000
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,68	74	79	93,67	2,5104
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,68	30	150	20,00	0,5360
5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	3,65	30	80	37,50	1,3688
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,81	5	80	6,25	0,0506
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,12	65	80	81,25	2,5350
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,11	8	80	10,00	0,3110
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	5,50	1,00	0,18	0,16	19	60	31,67	0,0507
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	12,50	1,00	0,40	0,35	17	60	28,33	0,0992
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	7,00	1,00	0,22	0,19	15	60	25,00	0,0475
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25,00	1,00	0,80	0,70	8	60	13,33	0,0933
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,40	0	60	0,00	0,0000
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	70,00	1,00	2,17	1,90	19	50	38,00	0,7220
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	20,00	1,00	0,62	0,54	8	50	16,00	0,0864
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,27	45	50	90,00	0,2430
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,46	125	200	62,50	1,5375
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,33	24	80	30,00	0,9990
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,55	15	80	18,75	0,2906
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,55	16	80	20,00	0,3100
13. Okna	S	5,90	40,00	1,00	2,36	2,07	13	80	16,25	0,3364
14. Povrchy podlah	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,74	64	80	80,00	1,3920
14. Povrchy podlah	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,16	8	80	10,00	0,1160
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,30	19	50	38,00	1,6340

16. Elektroinstalace	S	5,80	30,00	1,00	1,74	1,53	25	50	50,00	0,7650
16. Elektroinstalace	S	5,80	20,00	1,00	1,16	1,02	8	50	16,00	0,1632
16. Elektroinstalace	S	5,80	50,00	1,00	2,90	2,54	0	50	0,00	0,0000
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,26	30	50	60,00	0,1560
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,74	19	50	38,00	0,6612
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,16	8	50	16,00	0,1856
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	70,00	1,00	2,24	1,96	45	60	75,00	1,4700
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	30,00	1,00	0,96	0,84	0	60	0,00	0,0000
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,26	18	50	36,00	0,0936
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,93	8	40	20,00	0,3860
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,58	8	30	26,67	0,4214
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	3,77	8	60	13,33	0,5025
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	3,86	4	80	5,00	0,1930
27. Vrata vstupní		0,81	100,00	1,00	0,81	0,71	30	80	37,50	0,2663
28. Výtah		1,27	100,00	1,00	1,27	1,11	3	30	10,00	0,1110
29. Rozvody VZT		0,55	100,00	1,00	0,55	0,48	2	30	6,67	0,0320
30. Komíny		0,32	100,00	1,00	0,32	0,28	2	78	2,56	0,0072
31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restaurátorské práce		1,64	100,00	1,00	1,64	1,44	1	60	1,67	0,0240
32. Stavební práce v hlavní budově zámku		2,58	100,00	1,00	2,58	2,26	1	80	1,25	0,0283
33. Statika stropů ve 3. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi		2,58	100,00	1,00	2,58	2,26	1	100	1,00	0,0226
34. Dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů		3,87	100,00	1,00	3,87	3,39	1	60	1,67	0,0566
Opotřebení:									30,0 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9238
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7468
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1400
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0010
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 405,43
Plná cena: 32 739,08 m ³ * 5 405,43 Kč/m ³	=	176 968 805,20 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % /100)	*	0,700
	=	123 878 163,64 Kč
Kulturní památka dle § 24		
Zámek - věcná hodnota	=	123 878 163,64 Kč
Zaokrouhleno		124 000 000,00Kč

2. Součásti a příslušenství areálu Zámku

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

Další stavby: zpevněné plochy, parkové úpravy a jiné.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	233 266 895,00
Procento příslušenství	%	8,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	18 661 351,60
Zaokrouhleno		18 700 000,00

E.3 Výsledky analýzy dat

Dílčí ocenění na základě věcné hodnoty staveb Zámku Račice:

Přístup nákladový - věcná hodnota	
Zámek	124 000 000,- Kč
Součásti a příslušenství	18 700 000,- Kč
	142 700 000,- Kč
Přístup výnosový	neurčeno
Přístup porovnávací	neurčeno
Zaokrouhleně	142 700 000,- Kč

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

F. DÍLČÍ POSUDEK 2 – PŘEDZÁMČÍ

č.pop.3

F.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 vstupních podkladů od objednatele posudku o ekonomických aspektech pro výnosovou metodu a byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

F.2 Přístup nákladový – ocenění objektu Předzámčí č.pop.3

Předzámčí se skládá z této kombinace objektů:

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

1. Předzámčí č.pop.3

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

K datu 01/ 2024 až 06/2025 byly provedeny následné stavební práce v Předzámčí, Czech Property Fund, s.r.o.

Provedené práce v Předzámčí (2024), jinými subjekty		
Adaptace 3 apartmánů, vč. vybavení	adaptace původních apartmánů, nové rozvody ZTI, elektroinstalací; nově rozdělené koupelny; kompletní dodávka, vč. vybavení interiérů světlý, kuchyně, nábytek, zařizovací předměty, TV a ostatní elektrozařízení,	12 104 012 Kč
Předzámčí drobné úpravy	drobné opravy nebo objednávky oprav správcem v průběhu roku,	195 606 Kč
Výměna střešní krytina část II.	výměna krytiny nad vstupem do zámeckých koníren směrem od hájenky (cca 150m ²), stavební práce na opravách komínů, lešení, doprava, likvidace starých tašek	1 148 887 Kč
Celkem:		13 448 506 Kč

Tyto provedené stavební práce byly zapracovány do algoritmu výpočtu věcné hodnoty a v popisu hodnocení jednotlivých konstrukcí a vybavení je k nim přihlédnuto jako k technickému zhodnocení staveb.

Věcná hodnota staveb

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	42,16 m ²	4,55 m	191,83
1.NP sever	42,16 m ²	4,80 m	202,37
	178,16 m ²	4,80 m	855,17
1.NPzápad	520,66 m ²	4,50 m	2 342,97
2.NPsever	42,16 m ²	3,84 m	161,89
	178,16 m ²	3,84 m	684,13
2.NP západ	541,35 m ²	4,74 m	2 566,00
3.NP sever	42,16 m ²	4,01 m	169,06
Součet	1 586,97 m²		7 173,42

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

Obestavěný prostor

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

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, zděné, u novějších konstrukcí betonový základ,	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	50
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické - vyzdívané, sádkartonové příčky	S	50
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné,	S	80
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	20
4. Krov, střecha	sedlová	S	80
4. Krov, střecha	sedlová	S	20
5. Krytiny střech	pálená hladká ve dvou vrstvách	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda v průčelí ze speciálních glazovaných cihel s vyspárováním, zadní fasáda štuková,	S	100
9. Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100
10. Schody	kovová konstrukce s povrchem z měkkého dřeva nebo dlažbou	S	100
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	80
14. Povrchy podlah	teraco, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	20
15. Vytápění	ústřední, plynové kotle	S	100
16. Elektroinstalace	CYKY, 230/400V, jističe	S	100
17. Bleskosvod	ano, soustava	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, Hostalen, teplá a studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, Hostalen, KG	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky - varná deska, chladnička, myčka, dřez	S	70
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky - varná deska, chladnička, myčka, dřez	S	30
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany	S	70
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany	S	30
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT, CCTC	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Odkopy odvodňovací drenáže	odkopy a odvodňovací drenáže	A	100
28. Fasádní práce, oprava střechy	fasádní práce a oprava střechy	A	100
29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení	vybudování nových prostor pro kotelnu a její technologie	A	100
30. Výstavba sálu Konírny	rekonstrukce a výstavba sálu Konírny	A	100
31. Terasa pře Konírnu	výstavba komunikace a položení Terasy pře sálem Konírny	A	100
32. Nábytek elektrospotřebiče	nábytek a elektrospotřebiče	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
3. Stropy	S	8,20	80	1,00	6,56
3. Stropy	S	8,20	20	1,00	1,64
4. Krov, střecha	S	6,10	80	1,00	4,88
4. Krov, střecha	S	6,10	20	1,00	1,22
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100	1,54	4,77
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	80	1,00	2,64
14. Povrchy podlah	S	3,30	20	1,00	0,66
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70	1,00	1,26
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30	1,00	0,54
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70	1,00	3,01
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30	1,00	1,29
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Odkopy odvodňovací drenáže	A	1,09	100	1,00	1,09
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
500 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 3,0010) = 1,09					
28. Fasádní práce , oprava střechy	A	6,12	100	1,00	6,12
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
2 800 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 3,0010) = 6,12					
29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení	A	4,81	100	1,00	4,81
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
2 200 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 3,0010) = 4,81					
30. Výstavba sálu Konírny	A	44,50	100	1,00	44,50
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
20 370 516,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 3,0010) = 44,50					
31. Terasa pře Konírnou	A	3,28	100	1,00	3,28
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
1 500 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 3,0010) = 3,28					
32. Nábytek elektrospotřebiče	A	1,38	100	1,00	1,38
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
629 484,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 3,0010) = 1,38					
Součet upravených objemových podílů					161,45
Koeficient vybavení K ₄ :					1,6145

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	3,91	125	200	62,50	2,4438
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	4,65	125	200	62,50	2,9063
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	4,65	125	200	62,50	2,9063
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	4,07	125	150	83,33	3,3915
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,02	21	46	45,65	0,4656
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	3,02	105	150	70,00	2,1140
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	0,76	21	96	21,88	0,1663
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	1,67	31	80	38,75	0,6471
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,37	21	60	35,00	0,1295
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	4,40	4	79	5,06	0,2226
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	1,98	4	60	6,67	0,1321
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100,00	1,54	4,77	2,95	1	50	2,00	0,0590
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	1,73	4	80	5,00	0,0865
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	2,35	4	79	5,06	0,1189
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	3,65	21	80	26,25	0,9581
14. Povrchy podlah	S	3,30	80,00	1,00	2,64	1,64	21	42	50,00	0,8200
14. Povrchy podlah	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,41	4	79	5,06	0,0207
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	3,03	3	50	6,00	0,1818
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	3,59	3	50	6,00	0,2154
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,19	21	50	42,00	0,0798
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,04	3	50	6,00	0,1224
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	1,98	3	60	5,00	0,0990
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,19	3	50	6,00	0,0114
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,36	3	40	7,50	0,1020
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70,00	1,00	1,26	0,78	4	30	13,33	0,1040
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,33	1	30	3,33	0,0110
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70,00	1,00	3,01	1,86	3	60	5,00	0,0930
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30,00	1,00	1,29	0,80	1	60	1,67	0,0134
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	2,73	3	15	20,00	0,5460
27. Odkopy odvodňovací drenáže		1,09	100,00	1,00	1,09	0,68	2	150	1,33	0,0090
28. Fasádní práce , oprava střechy		6,12	100,00	1,00	6,12	3,79	1	60	1,67	0,0633
29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení		4,81	100,00	1,00	4,81	2,98	1	60	1,67	0,0498
30. Výstavba sálu Konírny		44,50	100,00	1,00	44,50	27,56	1	80	1,25	0,3445
31. Terasa pře Konírnou		3,28	100,00	1,00	3,28	2,03	1	60	1,67	0,0339
32. Nábytek elektrospotřebiče		1,38	100,00	1,00	1,38	0,85	1	30	3,33	0,0283
Opotřebení:									19,7 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9450
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7646
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,6145
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0010
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 017,66
Plná cena: 9 218,73 m ³ * 8 017,66 Kč/m ³	=	73 912 642,77 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 19,7 % /100)	*	0,803
Předzámčí - věcná hodnota	=	59 351 852,14 Kč
Zaokrouhleno		59 400 000,00 Kč

2. Součásti a příslušenství

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

F.3 Přístup výnosový – ocenění objektu Předzámčí č.pop.3

Ubytování – Předzámčí

Celkem se v Předzámčí nachází 15 apartmánů s kapacitou 38 osob. V Předzámčí najdou hosté 4 nové luxusní dvoulůžkové apartmány typu Superior Diamond a 5 pokojů typu Deluxe Diamond, všechny vybavené nábytkem z bukového masivu. V apartmánech Superior Diamond je kuchyň samostatná ložnice s manželskou postelí a plně vybavená s jídelním stolem s posezením. Ke třem apartmánům náleží soukromé velké terasy s posezením a výhledem do lesoparku. Čtvrtý apartmán má sklípek s kuchyňským koutem.

Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a terasou č. pokoje 101, 102 a 201

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



Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a s výhledem do zámeckého parku č.pokoje 103

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



Jednolůžkový pokoj Deluxe Diamond se společnou kuchyní č.pokoje 209

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



Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a společnou kuchyní č. pokoje 207, 208, 210 a 211

Luxusní pokoj pro 1 až 2 osoby má výměru 17-23 m² 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 Executivese 3 + kk a vlastní koupelnou č.pokoje 104

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



Apartmán Classic s 1 ložnicí a vlastní koupelnou č. pokoje 202

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



Apartmán Deluxe Diamond 2+kk č. 203

V objektu v Předzámčí máme jeden čtyřlůžkový pokoj č.202 o ploše 24,3 m² a 18,42 m² Hosté tohoto pokoje mohou využít společnou kuchyň a koupelnu, obojí v dosahu několika kroků po chodbě.



Dvoulůžkový pokoj Classic s oddělenými postelemi a vlastní koupelnou č.pokoje 105 a 206

Každý ze dvou pokojů Classic má vlastní koupelnu s umyvadlem, WC a sprchovým koutem. Výměry pokojů č.105 a č.206 jsou 24,85 a 17,76 m².

Apartmán Deluxe Diamond 1+kk vlastní koupelnou a terasou č.pokoje 106

Pokoj č.106 má k dispozici kuchyň a vlastní terasu.



Společné prostory a kuchyně v Předzámčí

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

Vstupy pro výpočet

Tržby za hotelové ubytování, bez stravy

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

Tržby za krátkodobé pronájmy

Krátkodobé pronájmy		za měsíc	Kč/měsíc	Kč/rok
Nájem konferenčního sálu 1. NP			120 000,-	560 000,-
Wellness			50 000,-	600 000,-
Nájem restaurace + kuchyně			200 000,-	2 400 000,-
Parkování		Parkování zatím zdarma		
Nájem prvního nádvoří s party stanem pro 60 až 100 osob	20 000,-Kč	20x za celou sezónu		80 000,-
Celkem výnosy z krátkodobých pronájmů				3 640 000,-

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

Provozní náklady

		Kč/měsíc	Kč/rok
Náklady na správu nemovitost		76 700	920 400,-
Náklady na údržbu, opravy a amortizaci	Spotřební materiál a služby Připojení internetu	45 582,- 5 000,-	546 984,- 60 000,-
Pojištění nemovitosti	Pojištění budov, movitého majetku		80 000,-
Daň z nemovitosti			8 000,-
Ostatní náklady	Booking a reklama	86 689,-	1 040 268,-
Celkem		213 971,-	2 665 652,-

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha	nájem	nájem	míra kapit.
			[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.	Obytné prostory	Předzámčí, pronájem sálu	1	46 667	560 000	6,50
2.	Obytné prostory	Předzámčí, apartmány	1	577 929	6 935 143	6,50
3.	Ostatní prostory	Pronájem restaurace	1	200 000	2 400 000	6,00
4.	Ostatní prostory	Předzámčí, wellness	1	50 000	600 000	6,50
5.	Ostatní prostory	Doplňkové služby	1	6 667	80 000	6,00
6.	Obytné prostory	Prohlídky zámku		20 833	250 000	7,00
					10 825 143	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Reprodukční cena	RC	Kč	73 912 643
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² rok)	2 165 029
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	10 825 143
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	10 825 143
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti	od zadavatele	Kč/rok	8 000
Pojištění	od zadavatele	Kč/rok	80 000
Opravy a údržba	od zadavatele	Kč/rok	606 984
Správa nemovitosti	od zadavatele	Kč/rok	920 400
Ostatní náklady	od zadavatele	Kč/rok	1 040 268
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 655 652
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	8 169 491
Míra kapitalizace		%	6,40
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	127 648 297
Zaokrouhleno			128 000 000

F.4 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

Přístup nákladový - věcná hodnota	
Předzámčí	59 351 852,- Kč
Zaokrouhleně	59 400 000,- Kč
Přístup výnosový	
Předzámčí - výnosová hodnota	128 000 000,- Kč

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

G. DÍLČÍ POSUDEK 3 – PODZÁMČÍ

č.pop. 83

G.1 Přístup nákladový – ocenění objektu Podzámčí č.pop.83

Podzámčí se skládá z této kombinace objektů:

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

K datu 01/ 2024 až 06/2025 byly provedeny následné stavební práce v Podzámčí, Czech Property Fund, s.r.o.

Provedené práce Podzámčí	Faktury	Kč
terénní úpravy dělostřelecké bašty za Podzámčím		2 000 000,-
výstavba bazénu bazénové technologie, sociálního zařízení, úpravy terénu		3 500 000,-
veřejné osvětlení, rozvody el. (dělostřelecká bašta a k bazénu), rozvaděč k baště		800 000,-
dřevěné repliky oplocení + drátěné oplocení, terénní úpravy k oplocení		600 000,-
opravy historických hradeb a zdí		700 000,-
Součet		7 600 000,-
rekonstrukce a přestavba bytu 4+kk, vybudování bytu 2kk, vybudování bytu 1kk v Podzámčí	FV2024034	7 000 000,-
Celkem		14 600 000,-

Souhrn stavebních prací v Podzámčí v roce 2024, Czech Property Fund, s.r.o.

Podzámčí		
Ochlazovací bazének	Stavba ochlazovacího bazénku vč. vybavení a technologie	1 198 124 Kč
Podzámčí vyúčtování elektro	Konečné vyúčtování elektroinstalačních prací na hlavní budově v rámci původní rekonstrukce.	7 587 188 Kč
Úpravy na zahradním domku	Opravy a úpravy na zahradním domku u hájenky.	124 284 Kč
Wellness hájenka drobnost	Úpravy na wellness, nové podlahy, 2x skleněné dveře ochlazovna	339 453 Kč
Drobné opravy	Drobné opravy nebo objednávky oprav správcem v průběhu roku.	250 125 Kč
Celkem:		9 499 174 Kč

Tyto provedené stavební práce byly zapracovány do algoritmu výpočtu věcné hodnoty a v popisu hodnocení jednotlivých konstrukcí a vybavení je k nim přihlédnuto jako k technickému zhodnocení staveb.

Věcná hodnota staveb

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,382,50 / 1\,116,33 = 3,03\text{ m}$
 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 ³
1.NP	$(23,34*12,20)*(3,30)$	=	939,67 m ³
	$(23,24*8,57+52,80)*(3,00)$	=	755,90 m ³
2.NP	$(23,34*3,95+8,40)*(2,78)$	=	279,65 m ³
	$(23,34*8,60+52,80+3,05*5,25+5,40*4,20)*(2,78)+179,99*2,78$	=	1 312,73 m ³
Zastřešení	$(23,34*3,95+8,40)*(0,30/2+1,90/2)+291,36*1,90/2$	=	387,44 m ³
	$179,99*1,00/2$	=	90,00 m ³

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	80
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací	N	20

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	80	1,00	5,04
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	20	1,54	1,94
2. Svislé konstrukce	S	15,00	40	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60	1,00	9,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	N	2,70	100	1,54	4,16
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09

14. Povrchy podlah	N	3,30	100	1,54	5,08
15. Vytápění	N	4,90	100	1,54	7,55
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Dřevěné repliky oplocení	A	2,42	100	1,00	2,42
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
600 000,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 3,0010) = 2,42					
28. Opravy historických hradeb	A	2,82	100	1,00	2,82
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
700 000,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 3,0010) = 2,82					
29. Wellness, finská sauna, dokončení stavby	A	58,62	100	1,00	58,62
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
14 538 554,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 3,0010) = 58,62					
30. Nábytek, elektrospotřebiče	A	5,89	100	1,00	5,89
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
1 461 446,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 3,0010) = 5,89					
31. Stavba ochlazovacího bazénku	A	4,83	100	1,00	4,83
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
1 198 194,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 3,0010) = 4,83					
Součet upravených objemových podílů					185,32
Koeficient vybavení K ₄ :					1,8532

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	80,00	1,00	5,04	2,72	125	230	54,35	1,4783
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	20,00	1,54	1,94	1,05	3	230	1,30	0,0137
2. Svislé konstrukce	S	15,00	40,00	1,00	6,00	3,24	125	230	54,35	1,7609
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60,00	1,00	9,00	4,86	3	108	2,78	0,1351
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	4,42	3	108	2,78	0,1229
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	3,29	3	108	2,78	0,0915
5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	2,24	3	80	3,75	0,0840
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,32	2	80	2,50	0,0080
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	3,83	1	80	1,25	0,0479
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	1,73	2	60	3,33	0,0576
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	1,67	2	60	3,33	0,0556
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	1,51	2	230	0,87	0,0131
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	2,05	2	80	2,50	0,0513
13. Okna	N	5,90	100,00	1,54	9,09	4,91	2	80	2,50	0,1228
14. Povrchy podlah	N	3,30	100,00	1,54	5,08	2,74	2	80	2,50	0,0685
15. Vytápění	N	4,90	100,00	1,54	7,55	4,07	1	40	2,50	0,1018
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	3,13	1	50	2,00	0,0626
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,16	2	80	2,50	0,0040
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	1,78	2	50	4,00	0,0712
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	1,73	2	80	2,50	0,0433
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,16	2	50	4,00	0,0064

21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,19	2	30	6,67	0,0794
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	0,97	1	30	3,33	0,0323
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	2,32	1	50	2,00	0,0464
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	3,66	1	6	16,67	0,6101
27. Dřevěné repliky oplocení		2,42	100,00	1,00	2,42	1,31	1	80	1,25	0,0164
28. Opravy historických hradeb		2,82	100,00	1,00	2,82	1,52	1	80	1,25	0,0190
29. Wellness, finská sauna, dokončení stavby		58,62	100,00	1,00	58,62	31,63	1	80	1,25	0,3954
30. Nábytek, elektrospotřebiče		5,89	100,00	1,00	5,89	3,18	1	50	2,00	0,0636
31. Stavba ochlazovacího bazénku		4,83	100,00	1,00	4,83	2,61	0	60	0,00	0,0000
Opotřebení:									5,7 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9318
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9931
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,8532
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0010
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	11 786,41
Plná cena: 3 899,64 m ³ * 11 786,41 Kč/m ³	=	45 962 755,89 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 5,7 % /100)	*	0,943
Podzámčí - věcná hodnota	=	43 342 878,80 Kč
Zaokrouhleno		43 343 000,00 Kč

2. Venkovní bazén**Věcná hodnota dle THU**

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

Užitná plocha

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Obestavěný prostor

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

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

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

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
------------	-----------------	----------------------	--------------------	-------------------------

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

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

3. Zahradní domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Obestavěný prostor

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonová, kamenná dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

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

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	7,10	100,00	1,00	7,10	7,10	124	200	62,00	4,4020
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	31,80	124	200	62,00	19,7160
3. Stropy	19,80	100,00	1,00	19,80	19,80	20	80	25,00	4,9500
4. Krov	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	20	80	25,00	1,8250
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	8,10	20	80	25,00	2,0250
6. Klempířské práce	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	20	30	66,67	1,1334
7. Úprava povrchů	6,10	100,00	1,00	6,10	6,10	2	62	3,23	0,1970
9. Dveře	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	2	78	2,56	0,0768
10. Okna	1,10	100,00	1,00	1,10	1,10	2	78	2,56	0,0282
11. Podlahy	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	2	78	2,56	0,2099
12. Elektroinstalace	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80			0,00	0,0000
Opotřebení:									34,6 %

Ocenění

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

4. Součásti a příslušenství

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

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

G.2 Přístup výnosový – ocenění objektu Podzámčí č.p.p.83

Ubytování – Podzámčí

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

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

Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem

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



Třilůžkové studio s kuchyňským koutem

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



Třilůžkový apartmán s kuchyňským koutem

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



Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem

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

**Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem a terasou**

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



zdroj: zadavatel

Vstupy pro výpočet

Tržby za hotelové ubytování, bez stravy

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

Tržby za krátkodobé pronájmy

Krátkodobé pronájmy	Za měsíc	Kč/měsíc	Kč rok
Wellness		60 000,-	720 000,-
Nájem restaurace při akcích		15 000,-	180 000,-
Parkování		Parkování zatím zdarma	

Celkem výnosy z krátkodobých pronájmů				900 000,-
---------------------------------------	--	--	--	-----------

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

Provozní náklady

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

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

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

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

č.	plocha - účel	podlaží	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Podzámčí, pronájem restaurace	15 000	180 000	6,50
2.	Obytné prostory	Podzámčí, pronájem apartmánů	488 386	5 860 632	6,50
3.	Obytné prostory	Podzámčí, parkování	0	0	6,50
4.	Obytné prostory	Podzámčí, wellness	60 000	720 000	6,50
				6 760 632	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Reprodukční cena	RC	Kč	45 963 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 690 158
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	6 760 632
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	6 760 632
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti	od zadavatele	Kč/rok	5 000
Pojištění	od zadavatele	Kč/rok	48 000
Opravy a údržba	od zadavatele	Kč/rok	457 080
Správa nemovitosti	od zadavatele	Kč/rok	720 540
Ostatní náklady	od zadavatele	Kč/rok	879 096
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 109 716
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	4 650 916
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	71 552 554
Zaokrouhleno			72 000 000

G.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

Přístup nákladový - věcná hodnota	
Podzámčí – objekt	43 343 000,- Kč
Venkovní bazén	2 400 000,- Kč
Zahradní domek	216 000,- Kč
Věcná hodnota, celkem	45 959 000,- Kč
Zaokrouhleně	46 000 000,-Kč
Přístup výnosový	
Podzámčí - výnosová hodnota	72 000 000,- Kč

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

H. DÍLČÍ POSUDEK 4 – ZVONICE / BAŠTA

H.1 Přístup nákladový – ocenění objektu Zvonice / Bašta

Zvonice/ Bašta se skládá z této kombinace objektů:

1. Zvonice
2. Sklepení

Věcná hodnota staveb

1. Ocenění objektu Zvonice/ Bašta

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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

Obestavěný prostor

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

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

Výpočet koeficientu K₄

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

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

Ocenění

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

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 604 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 682 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 604 / 682 = 88,6 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
	=	215 693,91 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Objekt je dlouhodobě neudržován.

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

Srážka za morální opotřebení: $215\,693,91 * 0 \% =$ - 0,- Kč**Nákladová cena stavby** = **215 693,91 Kč****Cena stavby** = **215 693,91 Kč**= **215 700,00 Kč****Kulturní památka dle § 24****Zvonice/ Bašta – věcná hodnota** = **215 700,00 Kč****Zaokrouhleno** **216 000,00 Kč**

2. Ocenění objektu Sklepení

Popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:	11. Objekty podzemní mimo důlní
Objekt	Štoly
Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování):	ruční ražení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2142
Množství:	3 159,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

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

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 604 roků		
Opotřebení: 90,000 %	-	58 883 614,69 Kč
Sklepení – věcná hodnota	=	6 542 623,85 Kč
Zaokrouhleno		6 543 000,00 Kč

H.2 Přístup výnosový - Ocenění Metodou výnosovou

Ocenění Metodou výnosového - ocenění **nebude v tomto znaleckém posudku provedeno.**

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

H.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace	
Věcná hodnota staveb	
1. Zvonice/ Bašta	216 000,00 Kč
2. Sklepení	6 543 000,00 Kč
Věcná hodnota staveb, celkem:	6 759 000,00 Kč
zaokrouhleno	6 760 000,00 Kč

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

I. DÍLČÍ POSUDEK 5 – POZEMKY

I.1 Pozemky – Ocenění k nákladovému přístupu

Porovnání s nabízenými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě realitních nabídek)

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium:

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 v rozmezí (běžném) 0,80 až 1,20. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně 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.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny - nastavujeme koeficient na 0,95
K2	velikost pozemku - nastavujeme koeficient na 0,95
K3	poloha pozemku - nastavujeme koeficient na 1,20 – 1,30
K4	dopravní dostupnost - nastavujeme koeficient na 1,00 – 1,30
K5	možnost zastavění pozemku - nastavujeme koeficient na 1,00 – 1,10
K6	intenzita využití pozemku - nastavujeme koeficient na 1,10
K7	vybavenost pozemku - nastavujeme koeficient na 1,10
K8	úvaha zpracovatele ocenění - nastavujeme koeficient na 1,09

Komentář:

V ocenění Metodou porovnávací, kdy se jedná o analýzu vyselektovaných kupních smluv, je koeficient K1 nastaven na 1,00; rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/porovnání se zájmovým majetkem, v koeficientu úvahy znalce, jsme vložili index meziročního nárůstu cen ve výši 3,00 % (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

Volba metodického přístupu

Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný posudek:

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, které je charakteristické pro stanovení tržní hodnoty majetku. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Ocenění pozemků

Jedná se o soubor pozemků, které jsou ve funkčním celku, a to pozemky vedené v druhu pozemků jako zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha – zeleň, ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha, zahrada a ostatní plocha - ostatní komunikace. Pozemky se nacházejí na ostrohu nad říčkou Rakovec, jsou většinou svažité, kromě plata, na kterém je vybudován areál Zámku Račice, tyto pozemky jsou jen mírně svažité až svažité, v některých částech i spíše rovina.

Pozemky kolem Zámku jsou svažité, vyskytují se na nich vzrostlé trvalé porosty – jedná se o historicky založený park anglického typu. Pozemky jako celek vytvářejí nepravidelný tvar.

Pozemky jsou v tomto znaleckém posudku rozděleny do čtyř skupin:

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

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01. Prodej komerčního pozemku 12 142 m ² , parc.č.: neuvedeno
Lokalita:	Slavkov u Brna, okres Vyškov
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji 12.142 m ² 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 ² hrubé podlažní plochy a administrativní komplexy do 10 000 m ² hrubé podlažní plochy, stavby pro bydlení, nerušící výroba, služby a provozy. Podmíněné využití - plochy dopravních zařízení pozemních komunikací, plochy parkování a odstavování, parkovací domy a garáže. To vše za podmínky, že nebude narušeno nebo omezeno přípustné využití vymezené plochy. Šířka pozemku je v nejužším místě 24 m, v nejširším místě cca 36 m, délka cca 403 m. K pozemku vede nezpěvněná 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 centrům (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: sreality.cz, stav: 10/2022

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší (JC může být nižší)	0,95
poloha pozemku - oceňovaný je horší	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2025	1,09



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
15 451 910	12 142	1 272,60	1,43	1 819,82

Název: 02. Prodej pozemku 13 000 m², parc.č.: neuvedeno

Lokalita: Křižanovice, okres Vyškov

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

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.. Prodávané pozemky bezprostředně sousedí se stavebními pozemky, na kterých jsou již postaveny rodinné domy. 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).

zdroj: sreality.cz, stav: 10/2022

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný má větší pozemky (JC může být nižší)	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,10
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2025	1,09



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
14 300 000	13 000	1 100,00	1,57	1 727,00

Název: 03. Prodej komerčního pozemku 21 550 m², parc.č.: neuvedeno

Lokalita: Křižanovice, okres Vyškov

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji částečně oplocený areál pozemků 21.550 m² pozemků. Plocha o výměře 8.550 m² je rovná, zpevněná betonovými panely (léty odzkoušeno kamiony 40 tun). Dříve byl objekt užíván jako „pila,..“ Další přilehlá plocha o výměře 13.000 m² je nezpevněná plocha, louka s náletovými dřevinami. Tyto pozemky bezprostředně sousedí se stavebními pozemky, na kterých jsou již postaveny rodinné domy. Jde o výhodnou investici do budoucna, kdy tyto pozemky jsou jako rezerva pro výstavbu. Na pozemcích nejsou žádné budovy, pouze torzo staré budovy o ZP 400 m². Z inženýrských sítí je k dispozici připojení el. energie na stožárovou trafostanici na pozemku, téměř neomezeným příkon. Situováno u obce Křižanovice, mezi Slavkovem u Brna a Bučovicemi. Dostupnost dálnice D1 je 12 km po hlavní silnici E50 (Brno – Uh.Hradiště).

zdroj: sreality.cz, stav: 10/2022

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňovaný má větší pozemky (JC může být nižší)	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,30
dopravní dostupnost - obdobná	1,30
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,10
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2025	1,09



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
28 000 000	21 550	1 299,30	2,21	2 871,45

Minimální jednotková porovnávací cena	1 727,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 139,42 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 871,45 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	2 100,00 Kč/m²

	Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.1	2 519	2 100,00	5 289 900
	zastavěná plocha a nádvoří	st.2	563	2 100,00	1 182 300
	zastavěná plocha a nádvoří	st.4	236	2 100,00	495 600
	zastavěná plocha a nádvoří	st.190/1	1 350	2 100,00	2 835 000
	zastavěná plocha a nádvoří	st.190/2	71	2 100,00	149 100
	zastavěná plocha a nádvoří	st. 290	544	2 100,00	1 142 400
	ostatní plocha - zeleň	64/2	3 829	2 100,00	8 040 900
	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	64/3	4 416	2 100,00	9 273 600
	zahrada (ve FC)	70	1 492	2 100,00	3 133 200
	zahrada (ve FC)	71	457	2 100,00	959 700
	ostatní plocha - zeleň	72/1	22 348	500,00	11 174 000
	ostatní plocha - zeleň	72/2	2 192	500,00	1 096 000
	ostatní plocha - zeleň	72/3	11 607	500,00	5 803 500
	ostatní plocha - ostatní komunikace	72/4	1 927	700,00	1 348 900
	ostatní plocha - jiná plocha	72/5	16	500,00	8 000
	ostatní plocha - jiná plocha	72/6	5	500,00	2 500
	ostatní plocha - jiná plocha	72/7	5	500,00	2 500
	ostatní plocha - jiná plocha	72/8	10	500,00	5 000
	ostatní plocha - ostatní komunikace	72/10	174	700,00	121 800
	ostatní plocha - jiná plocha	72/11	1 153	500,00	576 500
	ostatní plocha - ostatní komunikace	926/5	532	700,00	372 400
	ostatní plocha - ostatní komunikace	926/7	9	700,00	6 300
	ostatní plocha - jiná plocha	1012	121	700,00	84 700
	ostatní plocha - jiná plocha	1016	283	700,00	198 100
	ostatní plocha - jiná plocha	1017	1 732	700,00	1 212 400
	Celková výměra pozemků		57 590		54 514 300

Rozdělení pozemků zámeckého areálu do cenových skupin

Skupina I.

Pozemky v druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada

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

S obdobnými pozemky se dle našich odborných zkušeností málo obchoduje, lze s nimi obchodovat jako s celkem, vč. staveb na nich se nacházejících a dle našeho názoru a dle našich zkušeností navrhneme jednotkovou cenu pro tyto pozemky ve výši 2 100,00 Kč/m².

Skupina II.**Pozemky v druhu ostatní plocha – zeleň, ostatní plocha – jiná plocha**

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

Skupina III.**Pozemky v druhu ostatní plocha – ostatní komunikace**

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

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

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

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

S obdobnými pozemky se dle našich odborných zkušeností málo obchoduje a dle našeho názoru a dle našich zkušeností navrhuje jednotkovou cenu pro tyto pozemky ve výši 2 100,00 Kč/m².

Skupina	Druh pozemku dle KN	Parc.č.	Výměra (m2)	JC	Cena (Kč)	Popis
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.1	2 519,00	2100	5 289 900,00	Zámek, vč. nádvoří
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.2	563,00	2100	1 182 300,00	Podzámčí
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.4	236,00	2100	495 600,00	Podzámčí
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.190/1	1 350,00	2100	2 835 000,00	Předzámčí
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.190/2	71,00	2100	149 100,00	Zvonice/ Bašta
IV.	zastavěná plocha a nádvoří	st.290	544,00	2100	1 142 400,00	Sklad (areál pro Apartmány a parkování)
IV.	ostatní plocha-zeleň	64/2	3 829,00	2100	8 040 900,00	Plocha (areál pro Apartmány a parkování)
IV.	ostatní plocha-sport.a rekr.pl.	64/3	4 416,00	2100	9 273 600,00	Plocha (areál pro Apartmány a parkování)
I.	zahrada (ve FC)	70.	1 492,00	2100	3 133 200,00	Relaxační svah (bazén, vč. příslušenství)
I.	zahrada (ve FC)	71.	457,00	2100	959 700,00	Západní pozemek, vedle Předzámčí
II.	ostatní plocha - zeleň	72/1	22 348,00	500	11 174 000,00	Park z jihu Zámku, k silnici
II.	ostatní plocha - zeleň	72/2	2 192,00	500	1 096 000,00	Nádvoří mezi Zvonici a Zámekem (komunikace)
II.	ostatní plocha - zeleň	72/3	11 607,00	500	5 803 500,00	Park pod areálovou komunikací
III.	ostatní plocha - ost.komunikace	72/4	1 927,00	700	1 348 900,00	Areálová komunikace v parku
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/5	16,00	500	8 000,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/6	5,00	500	2 500,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/7	5,00	500	2 500,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/8	10,00	500	5 000,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
III.	ostatní plocha-ost.kom.	72/10	174,00	700	121 800,00	Vjezd do parku, od krajské silnice
I.	ostatní plocha-jiná plocha	72/11	1 153,00	500	576 500,00	Parkány z SV a JV strany zámku
III.	ostatní plocha-ost.kom.	926/5	532,00	700	372 400,00	Areálová komunikace v parku
III.	ostatní plocha-ost.kom.	926/7	9,00	700	6 300,00	Areálová komunikace v parku
I.	ostatní plocha-jiná plocha	1012	121,00	700	84 700,00	Parkán z JZ, místo pro KJ, bývalý psinec
III.	ostatní plocha-jiná plocha	1016.	283,00	700	198 100,00	Nádvoří mezi Předzámčím a Podzámčím (komunikace)
III.	ostatní plocha-jiná plocha	1017.	1 732,00	700	1 212 400,00	Nádvoří mezi Předzámčím a Zvonici (komunikace)
Celkem			57 590,00		54 514 300,00	

Základní ceny

Skupina I.		14 706 000,00
Skupina II.		16 995 500,00
Skupina III.		4 355 900,00
Skupina IV.		18 456 900,00
Celkem		54 514 300,00

Ceny po úpravě

Skupina I.		14 706 000,00
Skupina II.	plocha parku - cenová korekce na 0,15	2 549 325,00
Skupina III.		4 355 900,00
Skupina IV.		18 456 900,00
Celkem		40 068 125,00

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

Skupina I.		14 706 000,00
Skupina II.		2 549 325,00
Skupina III.		4 355 900,00
Celkem		21 611 225,00
Zaokrouhleně		21 610 000,00

Ceny po úpravě (Skupina IV.)

Skupina IV.		18 456 900,00
Zaokrouhleně		18 460 000,00

I.2 Výsledky analýzy dat**Zdůvodnění stanovené obvyklé ceny pozemků**

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

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

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

Skupina I.		14 706 000,00
Skupina II.		2 549 325,00
Skupina III.		4 355 900,00
Celkem		21 611 225,00
Zaokrouhleně		21 610 000,00

Úprava č.2

Aby nedošlo k duplicitě ocenění pozemků ve Skupině I., je nutno odečíst výměru pozemků, které se nacházejí pod objekty, jež jsou předmětem výnosového ocenění. Jedná se o objekt Podzámčí (parc.č.st.2 a parc.č.st.3), Zahradní domek (parc.č. st.4) a Předzámčí (parc.č.st.190/1) v celkové

výměře 2 061m². Při jednotkové ceně 2 100.-Kč/m² se jedná o 4 328 100,-Kč. O tuto částku je nutno ponížít dílčí cenu Skupiny I. , a to následovně :.... 21 610 000,00 – 4 328 100,00 = 17 281 900.-Kč.

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

I.	II.	III.	úprava 2	17 281 900,00
Zaokrouhleně				17 280 000,00

zaokrouhleně:

17 280 000.-Kč

(slovy: sedmnáctmilionůdvěstěosmdesátisíc Kč)

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

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

Rozvojové pozemky

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

Pozemky parc.č.st.290, parc.č.64/2 a parc.č.64/3, k.ú. Račice jsou potenciálně oddělitelné, zastavitelné a dá se s nimi volně obchodovat, ovšem s využitím pro účel pohostinství a ubytování (podmínkou je souhlas místně příslušného územního památkového pracoviště).

Ceny po úpravě (Skupina IV.)

Skupina IV.	18 460 000,00
-------------	---------------

Zaokrouhleně:

18 460 000.-Kč

(slovy: osmnáctmilionůčtyřistašedesátisíc Kč)

Zdůvodnění stanovené obvyklé ceny pozemků

Výše popsané tři pozemky jsou potenciálně oddělitelné, zastavitelné a dá se s nimi volně obchodovat. Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmových pozemků dotčena platným územním plánem. Ten zařazuje tyto tři zájmové pozemky do ploch - sportovní rekreační plocha, zastavěná plocha a nádvoří a zeleň. Ty mohou být dle územního plánu zastavěny stavbami pohostinských a ubytovacích zařízení. V těchto plochách jsou rovněž přípustné stavby pro maloobchodní zařízení a administrativu, spojenou s hlavním využitím. Podmíněně mohou být přípustné i dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura - zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, případně, je-li její umístění v předmětné lokalitě nezbytné. Případně zde mohou být i individuální garáže osobních automobilů v objektech sloužících k bydlení.

S ohledem na současnou situaci cen na nemovitostním trhu a s ohledem na obvyklé ceny takových pozemků stanovujeme jednotkovou cenu pozemků shodně jako jiné pozemky v areálu již zastavěné (ve výši 2 100.-Kč/m²).

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

J. DÍLČÍ POSUDEK 6 – ZÁMECKÝ AREÁL

J.1 Přístup porovnávací

1. Ocenění Přístupem porovnávacím

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

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

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

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

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

J.2 Popis postupu při analýze dat

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

Porovnání obdobných nemovitostí

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

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

Oceňovaná nemovitá věc



Zdroj: zadavatel, www.youtube.com

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

Jedná se o pozemky parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 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.72/10, parc.č.72/11, parc.č.926/5, parc.č.926/7, parc.č. 1012, parc.č.1016 a pozemek parc.č.1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

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

Plocha pozemků:

57 590,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Provedli jsme široký průzkum, konstatujeme však, že nebyl nalezen dostatečný počet srovnávacích reprezentantů a porovnávací hodnota majetku tak nebyla stanovena z důvodu nedostatku

tuzemských srovnatelných nemovitostí. Pro stanovení porovnávací hodnoty je ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. nezbytný počet min. 3 srovnatelných nemovitostí.

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

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



J.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného průzkumu srovnatelných nemovitostí pro Přístup porovnávací jsme dospěli k názoru, že hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., k.ú. Račice, vše včetně všech součástí a příslušenství není porovnávací metodou v současné době stanovitelná. Nabízeny jsou nemovitosti menší, anebo ve stavebně-technickém stavu před stavebními úpravami. Počet srovnatelných nemovitostí v tuzemsku je nedostatečný.

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

Celkem

neurčeno

K. DÍLČÍ POSUDEK 7 - OCENĚNÍ HMOTNÉHO MAJETKU (technické zhodnocení)

K.1 Popis postupu při analýze dat

Ocenění nákladovým způsobem je takové ocenění, které vychází z nákladů na pořízení projektové činnosti, vč. nákladů na obstaravatelské a inženýrské činnosti v místě ocenění. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se projektová dokumentace, vč. jejích patřičných součástí a příslušenství pořídila, v daném místě a čase.

Od zadavatele posudku jsme obdrželi podklady svědčící o realizované projektové a inženýrské činnosti, které byly provedeny od roku 2022 do roku 2024. Byly provedeny přípravné projektové práce a získána Stavební a Územní rozhodnutí pro plánované stavební úpravy.

Ocenění zde provedené je stanoveno v historických cenách. Ve výpočtu nebylo provedeno přecenění zohledňující rozdílné stáří projektové dokumentace a souvisejících činností, protože takové přecenění není možné provést objektivním způsobem.

G.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění

Pro výpočet ocenění hmotného majetku vycházíme z podkladů obdržených od zadavatele posudku.

1. Zadavatelem vynaložené náklady na stavební práce – hmotný majetek

Souhrn stavebních prací na Zámku Račice v roce 2024, Czech Property Fund, s.r.o.

Zámek hlavní budova - fasády, hrubá stavba, rozvody, interiéry, atd.

Fasády	západní štít Mundyho křídla (210m ²), celoplošná rekonstrukce zdívá balkonu, statická sanace stěn + hrubá balkon (110m ²)	6 865 821
Dřevěné zábradlí na jižním parkánu	180bm trojitě výplně zábradlí, dřevo modřín	417 382
Balkony a průchod nádvoří - parkán	proražení nového průchodu nádvoří - jižní sluneční terasa	1 351 556
Interiér 3NP – rozvody ZTI, ÚT, kanalizace	demontáže a zpětné montáže parket, hlavní trasy ÚT v mědi, ZTI, akustická kanalizace ve 3NP; dokončeno 75% 3NP, počátek postupného rozebírání starých SDK	11 396 740
Úpravy zámeckého areálu	přípravě práce kolem zámku, vyklízení, demontáže, bezpečnostní násypy ploch komunikace a nádvoří štěrkem, úklid, příprava na stavbu wellness	341 198
Střecha parkoviště	oprava krytiny střechy na parkovišti	96 465
	statická oprava stropů na základě statického	
Oprava stropů	vyhodnocení, kompletní nové stropní konstrukce pro vynesení podlah ve 3.NP Mundyho křídla, statické opravy ve 2. křídle	4 189 535
Oprava věže	nákup materiálu a doprava do podstřeší věže, příprava lešení	93 623
Celkem :		24 752 320,- Kč

* ve výpočtu není provedeno přecenění na odlišnost stáří stavebních činností

Zdroj: zadavatel

Souhrn stavebních prací v Předzámčí v roce 2024, Czech Property Fund, s.r.o.**Provedené práce v Předzámčí (2024), jinými subjekty**

Adaptace 3 apartmánů, vč. vybavení	adaptace původních apartmánů, nové rozvody ZTI, elektroinstalací; nově rozdělené koupelny; kompletní dodávka, vč. vybavení interiérů světlý, kuchyně, nábytek, zařizovací předměty, TV a ostatní elektrozařízení,	12 104 012 Kč
Předzámčí drobné úpravy	drobné opravy nebo objednávky oprav správcem v průběhu roku,	195 606 Kč
Výměna střešní krytina část II.	výměna krytiny nad vstupem do zámeckých koníren směrem od hájenky (cca 150m ²), stavební práce na opravách komínů, lešení, doprava, likvidace starých tašek	1 148 887 Kč
Celkem:		13 448 506,- Kč

* ve výpočtu není provedeno přecenění na odlišnost stáří stavebních činností

Zdroj: zadavatel

Souhrn stavebních prací v Podzámčí v roce 2024, Czech Property Fund, s.r.o.**Podzámčí**

Ochlazovací bazének	Stavba ochlazovacího bazénku vč. vybavení a technologie	1 198 124 Kč
Podzámčí vyúčtování elektro	Konečné vyúčtování elektroinstalačních prací na hlavní budově v rámci původní rekonstrukce.	7 587 188 Kč
Úpravy na zahradním domku	Opravy a úpravy na zahradním domku u hájenky.	124 284 Kč
Wellness hájenka drobnost	Úpravy na wellness, nové podlahy, 2x skleněné dveře ochlazovna	339 453 Kč
Drobné opravy	Drobné opravy nebo objednávky oprav správcem v průběhu roku.	250 125 Kč
Celkem:		9 499 174,- Kč

* ve výpočtu není provedeno přecenění na odlišnost stáří stavebních činností

Zdroj: zadavatel

Hmotný majetek - Vynaložené náklady na stavební práce	47 700 000,00
Celkem vynaložené náklady	47 700 000,00

K.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitých podkladů od zadavatele znaleckého posudku, stanovujeme hodnotu hmotného majetku ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ	Požizovací cena (Kč)
Provedené stavební práce	47 700 000,00
Celkem, zaokrouhleno	47 700 000,00

* ve výpočtu není provedeno přecenění na odlišnost stáří projektové dokumentace a souvisejících činností

Hodnota hmotného majetku (technické zhodnocení), v k.ú. Račice, činí:**47 700 000,- Kč**

slovy: čtyřicetsedmmilionůsedmsettisíc Kč

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

L. REKONCILIACE

OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ/ REÁLNÉ HODNOTY MAJETKU

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

1. Hmotný nemovitý majetek

Výsledné ceny/ hodnoty

Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	124 000 000,- Kč
Věcná hodnota - součásti a příslušenství	18 700 000,- Kč
Hodnota souboru pozemků (Skupina I., Skupina II. a Skupina III.)	17 280 000,-Kč
Věcná hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, bez pozemku	59 400 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, (v úrovni obvyklé ceny)	46 000 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny), vč. sklepení	6 700 000,00 Kč
Rozvojové pozemky (parc. č.st. 290, parc.č.64/2 a parc.č. 64/3), (Skupina IV.)	18 460 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	128 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	72 000 000,00 Kč
Porovnávací hodnota – zámek jako celek	nebyla stanovena

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

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

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

2. Hmotný majetek (technické zhodnocení)

REKAPITULACE OCENĚNÍ	Pořizovací cena (Kč)
Provedené stavební práce	47 700 000,00
Celkem, zaokrouhleno	47 700 000,00

M. ODŮVODNĚNÍ

M.1 Interpretace výsledků analýzy

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

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

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

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

1. Hmotný nemovitý majetek

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

Přístup nákladový	
Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	124 000 000,00 Kč
Součásti a příslušenství areálu Zámku	18 700 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če , vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	6 700 000,00 Kč
Pozemky (Skupina I., Skupina II. a Skupina III.)	17 280 000,00 Kč
Celkem v úrovni obvyklé ceny :	166 680 000,00 Kč
Přístup výnosový	
Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3 , vč. součástí a příslušenství, vč. pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	128 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83 , vč. součástí a příslušenství, vč. pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	72 000 000,00 Kč
Celkem	200 000 000,00 Kč
Přístup porovnávací	nebyl stanoven
Rozvojové pozemky (parc.č.st.290, parc.č.64/2 a parc.č.64/3), k.ú.Račice (Skupina IV.)	18 460 000,00 Kč
Rekonciliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	385 140 000,00Kč

2. Hmotný majetek (technické zhodnocení)

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Provedené stavební práce	47 700 000,00 Kč
Celkem	47 700 000,00 Kč
Celkem, zaokrouhleno	47 700 000,00 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V tomto znaleckém posudku jsou uvedeny všechny relevantní podrobnosti, týkající se vlastností zájmového hmotného majetku (aktiv), rozhodných pro účely ocenění. Tento znalecký posudek obsahuje souhrn hmotného majetku (aktiv), v němž je 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 využití, má také velmi dobré dopravní spojení do blízkého města Vyškova a do jihomoravské metropole, města Brna. Ve znaleckém posudku byly použity metody nákladová, výnosová a porovnávací, kdy jsme vzhledem k charakteru daného majetku:

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

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

ZDŮVODNĚNÍ OBVYKLÉ CENY FORMOU NÁKLADOVÉHO OCENĚNÍ

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

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

Oceňovací zákon v §2 uvádí, že:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána 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 jednájí vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu

ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o účetnictví,

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

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

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

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

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

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

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

M.2 Kontrola postupu

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

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

N. ZÁVĚR

N.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to:

- pozemků parc.č.st. 1, parc.č.st. 2, 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.72/10, parc.č.72/11, parc.č.926/5, parc.č.926/7, 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.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Zámek 1, Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Vše dále též jen „zájmový majetek“.

Vymezení vybraného (hmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

1. nemovité věci - Zámek

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

2. nemovité věci - Předzámčí

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

3. nemovité věci - Podzámčí

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

4. nemovité věci – Zvonice/Bašta

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

2) Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními pracemi, které vedou k technickému zhodnocení areálu Zámku

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **30.06.2025**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o., ICO 05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 97508, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČ 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

N.2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty byl zpracován na základě požadavku zadavatele společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., ICO 05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 97508, vedená u Krajského soudu v Brně pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu a účelu určení hodnoty zastavovaného majetku.

Místní šetření bylo provedeno dne **12.11.2024 a 09.05.2025**.

Zvláštní požadavky zadavatele byly splněny.

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

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

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, 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.

U nákladového ocenění deklarovaná obvyklá cena (viz judikát) je metodicky srovnatelná v daném případě s tržní hodnotou. Tržní hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že reálná 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 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.72/10, parc.č.72/11, parc.č. 926/5, parc.č. 926/7, 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:

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že reálná hodnota zájmového majetku - pozemků a staveb, k.ú. Račice činí:

385 140 000,- Kč

slovy: třistaosmdesátpětmilionůjednostočtyřicettisíc Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že hodnota hmotného majetku - provedené stavební práce (technické zhodnocení), činí:

47 700 000,- Kč

slovy: čtyřicetsedmmilionůsedmsettisíc Kč

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

N.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 – nejsou. Veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých zadavatelem (zejména ověřená projektová dokumentace a společné územní a stavební rozhodnutí) a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongraci vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou. Takto stanovená obvyklá cena nezohledňuje případné změny a odchylky od projektovaného stavu, které budou zaznamenány v projektové dokumentaci skutečného stavu.

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

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

N.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č.1160, k.ú. Račice

N.5 Přezkum jiného posudku

Přezkum jiného 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.

N.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: Ing. Jaroslav Hába, MBA, znalec a certifikovaný odhadce, Mgr. Dana Sojková, odhadce, právní a ekonomický poradce.

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

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje:

- údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,
- označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,
- 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,
- údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav.

N.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

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

DOVĚTEK

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

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Zadavatel (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 zadavatele (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 zpracovatel (vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem. Zadavatel (objednatel, klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele). Zadavatel (objednatel klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail). Zadavatel (objednatel klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán. Zpracovatel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob. Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (klienta) 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., 1999-2025

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

O. ZNALECKÉ DOLOŽKY

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

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 pro obory a odvětví:

EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.

STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

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. 054743/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 6938-347/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 30.07.2025

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku příbrán

Vydavatel :

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

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

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

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

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

Otisk znalecké pečeti

P. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 054743/2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

6

1. Výpis z LV č 1160, k.ú. Račice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2025 06:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

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

Vlastnické právo

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

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	1	2519	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
Součástí je stavba: Račice, č.p. 1, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1					
St.	2	563	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Račice, č.p. 83, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2					
St.	4	236	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4					
St.	190/1	1350	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1					
St.	190/2	71	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/2					
St.	290	544	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290					
	64/2	3829	ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památk
	64/3	4416	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	nemovitá kulturní památk
	70	1492	zahrada		zemědělský půdní fond
	71	457	zahrada		nemovitá kulturní památk, zemědělský půdní fond
	72/1	22348	ostatní plocha	zeleň	chráněná značka geodetického bodu, nemovitá kulturní památk
	72/2	2191	ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památk
	72/3	11607	ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památk
	72/4	1927	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památk
	72/5	16	ostatní plocha	jiná plocha	
	72/6	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 13.06.2025 06:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

72/7	5 ostatní plocha	jiná plocha	
72/8	10 ostatní plocha	jiná plocha	
72/10	174 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná značka geodetického bodu, památkově chráněné území
72/11	1153 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka
926/5	532 ostatní plocha	silnice	
926/7	9 ostatní plocha	silnice	
1012	121 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka
1016	283 ostatní plocha	jiná plocha	
1017	1732 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: 1030, Parcela: 916/7, Parcela: 916/8

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 190/2

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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 13.06.2025 06:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Typ vztahu

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

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

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Zástavní právo smluvní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2025 06:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Typ vztahu

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. 2, Parcela: St. 290, 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

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

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 290, Parcela: 1012, 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

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**

ZDR-98/2021-712

Parcela:

72/8

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 13.06.2025 06:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

ZDŘ-99/2021-712	Parcela:	72/7
ZDŘ-100/2021-712	Parcela:	72/6
ZDŘ-101/2021-712	Parcela:	72/5

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

V-3874/2017-712

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

RČ/IČO: 05711576

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

V-4680/2022-712

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

RČ/IČO: 05711576

- o Smlouva kupní SML-00121-2024-141, S 351/20 ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 14:49:18. Zápis proveden dne 18.02.2025.

V-445/2025-712

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

RČ/IČO: 05711576

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
70	52651	1492
71	52651	457

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: 13.06.2025 06:21:05

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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