

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 019340/2026

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 a.s.
IČO 26272504, DIČ CZ26272504
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 vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Zvláštní požadavky :

a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu

Datum místního šetření : 03.08.2026

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 15.06.2026

Ev.číslo vydavatele: 7204-027/2026

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 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; 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 : 31.08.2026

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 neúplnost), 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) Růst spotřebitelských cen v září (roku 2025) zpomalil na 2,3 % (v říjnu dosáhl 2,5 %) a poblíž této hodnoty by se měl udržet i v následujících měsících. Naopak jádrovou inflaci na zvýšených hodnotách těsně pod 3 % drží zdražování ve službách. To je spojené se svislou mzdovou dynamikou v důsledku přetrvávajícího napětí na trhu práce, ale také se zvýšeným příspěvkem imputovaného nájemného. V něm se promítá vysoký růst cen nových rezidenčních nemovitostí, který je podporován lepší se příjmovou situací domácností a silnou úvěrovou aktivitou. V roce 2026 inflační tlaky nepatrně zvolnily. Inflace se však nadále pohybuje lehce nad inflačním cílem z důvodu pouze pozvolna ochlázající mzdové dynamiky a i nadále zvýšeného příspěvku imputovaného nájemného. V roce 2027 predikce předpokládá mírné zvýšení inflace kvůli zavedení systému emisních povolenek. (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 Nákladovost stavebních úprav kulturních památek
- C.5 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. REKONCILIACE

L. ODŮVODNĚNÍ

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

M ZÁVĚR

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

N. ZNALECKÉ DOLOŽKY

O. 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.

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.

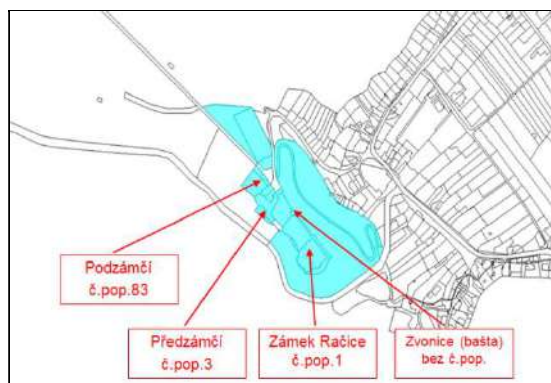
3. nemovité věci - Podzámčí

- 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.

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

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **15.06.2026**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663 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 **25.02.2026 a 03.08.2026**.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

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.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů 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, Zábřovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 97508, vedená u Krajského soudu v Brně, pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

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.

IFRS jsou výsledkem harmonizačních snah. Je složité je zařadit do některého z účetních systémů, protože jsou vytvářeny za účelem zaujetí pozice jediného světového účetnictví. Je to účetní systém primárně založený na mikroekonomickém přístupu prosazovaný do praxe z rozhodnutí Evropské komise. V tvůrčích orgánech jsou zastoupeny všechny světové regiony a je tedy možné přístup charakterizovat jako kombinaci teorie a praxe. Jedná se o zásady primárně zaměřené na sestavování finančních výkazů předkládaných uživatelům, zejména investorům, věřitelům – poskytovatelům zápůjčního kapitálu a ostatním věřitelům. Využití je založeno na zákonné povinnosti dané jako rozhodnutím Evropské komise, tak i jednotlivými národními legislativními úpravami. Informace jsou uznávány a také využívány na burzách řady zemí světa a také k auditování.

Zdroj : https://cs.wikipedia.org/wiki/Mezinárodní_standardy_účetního_výkaznictví

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2023/1803, v platném znění. Nařízení Komise (EU) 2023/1803 vstoupilo v platnost dne 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 **25.02.2026 a 03.08.2026** za přítomnosti, pana Ing. Ondřeje Mišáka, Ph.D., ředitele stavební divize, 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.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 **15.06.2026** 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, developři 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 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

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

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

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

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

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.*

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

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

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada 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 opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.523/2025 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny (1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehklých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.
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., vyhl. č. 370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 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):

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.

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 odrazil 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 rozpětí u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobě 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.523/2025 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

Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.

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.

Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:

- 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 užité 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.

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

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

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

Předpoklady
pro splnění
úkolů

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

Obecné
metody
ocenění

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

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

Přístup nákladový (Cost Approach)	Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou-určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladové), avšak bez koeficientu prodejnosti.
Přístup výnosový (Income Approach)	Věcná hodnota nemovitosti - případeť ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů. Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziko Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) 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 velikostí, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl.č. 523/2025 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	nebude 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.523/2025 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/ objednatelům,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

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

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

Podklady pro vypracování 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 12/2025,
- 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,
 - Kolaudační souhlas s užíváním stavby, ze dne 08.02.2024, pod č.j. MV 11810/2024, vyhotovil Městský úřad Vyškov - stavební úřad,
 - Přehled souhrnu prací 07/2025-06/2026, podklady dodané Ing. Ondřejem Mišákem, Ph.D., 08/2026,
 - Podklady pro zpracování posudku metodou DCF – Zámek Račice, Ing. Břetislav Heller, Marketing specialist, Financial consultant, dodané 14.08.2026,
 - 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,
 - podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2026, na LV č. 1160 pro k.ú. Račice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 17.08.2026,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 17.08.2026,
- 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., vyhl.č.370/2024Sb. a vyhl. č. 523/2025 Sb., (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025),
- 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 2026,
- 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., KUHOVÁ, 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 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 - listopad 2016,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU, návrh, Praha, 2011,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2025, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2020): 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,
- ČÚŽK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.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/aktivita/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována

- Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kancelářů ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, 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. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách 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, (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.),
- 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. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm. §4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění, 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

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

Jako první si bude všimnout širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření 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, 2026)
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. Obcím dominuje Račický zámek stojící na kopci nad vesnicí Račice. Obec je též rekreačním a odpočinkovým místem okolo Pístovické riviéry. Dnešní obec je členem Svazku obcí mikroregionu Dražanská vrchovina. V obci je pár podnikatelských subjektů zaměřených převážně na obchod, rekreaci a zemědělství.

Račice jsou obklopeny poměrně vysokými kopci, které jsou hustě zalesněné. Potok Rakovec přitéká překrásným údolím dlouhým asi 13 km ze severozápadu až z Jedovnic, kde pramení. Rakovecké údolí je po celý rok vyhledávané turisty k vycházkám. Kolem potoka vede částí romantického údolí, které patří k největším a nejkrásnějším údolím Dražanské vrchoviny, naučná stezka Rakovec, dlouhá 7 km a obsahující 10 tabulí,

informujících o historii území, geologických podmínkách, floře a fauně. Stezka začíná asi 2 km od konce Račic směrem na Ruprechtov, u pomníčku Jermak, postaveného na památku seskoku paradesantní skupiny v roce 1944. Po silnici z Račic do Bukovinky, u hájenky Říčky (2 km od Račic), je umístěna informační tabule přírodního parku Říčky. Zde začínají louky lemující pramen Říčky, která protéká Hostěnicemi až do Brna. Naučná stezka začíná u rekreačního střediska Hádek mezi Ochozem a Hostěnicemi.

Dominantou obce Račice je zámek Račice, který stojí v jihozápadní části obce. Zámek Račice byl postaven na místě bývalého gotického hradu v letech 1275–1285. Hrad nechaly postavit neterě Kojaty z Hněvína, Eufemie a Svatochryna. Hrad byl v letech 1568–1585 Hanušem Haugvicem přestavěn na renesanční zámek a v 30. letech 19. století byl potom baronem Mundem 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 neterím Eufemii a Svatochně. V roce 1285 se po hradu píše Milota pocházející z rodu erbu rozletitě 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 Černoohorskému 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 řezbáři 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 předzámcí ubytovací zařízení s pokoji a apartmány turistického typu. Hlavní budovu zámku čeká přestavba na wellness hotel. V létě 2020 byl poprvé v historii zámek zpřístupněn veřejnosti. Návštěvníci mohou během letních prázdnin absolvovat komentovanou prohlídku bývalých reprezentativních prostor zámku, občerstvit se na nádvoří, nebo využít ubytování turistického typu přímo na zámku.
zdroj: www.zamekracice.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	1 239 (dle MLO ČSÚ z r. 2026)
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, památkově chráněné území, chráněná značka geodetického bodu

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 ortofoto mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



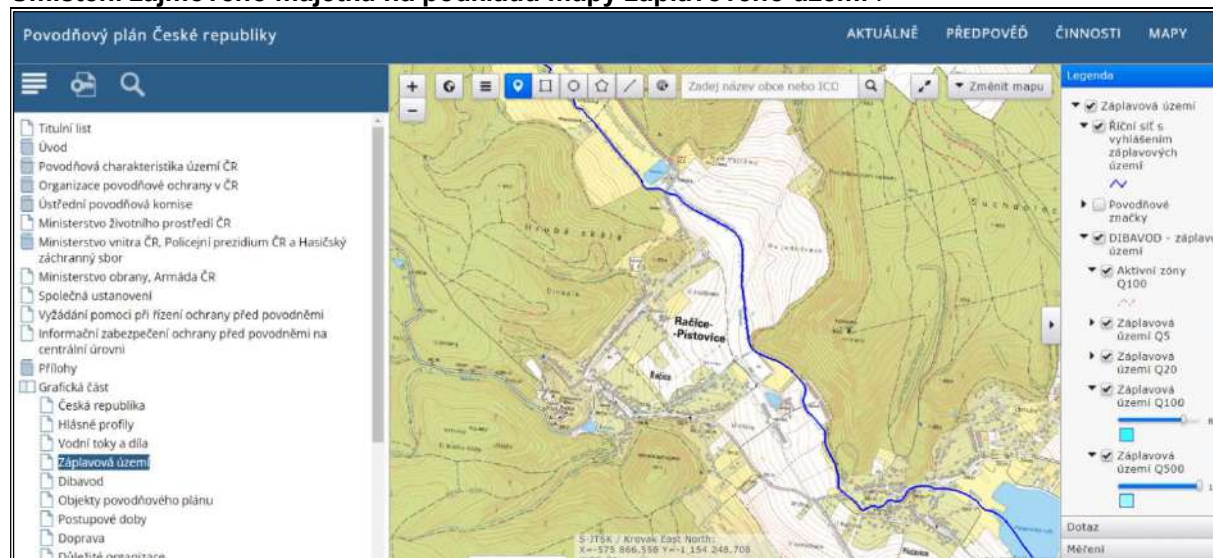
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



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

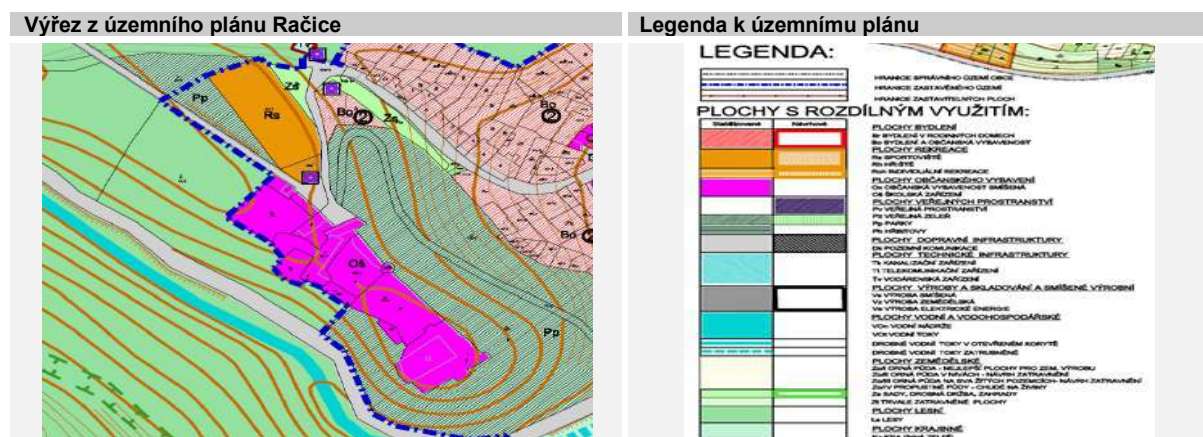
Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

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.



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:

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

• Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a

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

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

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

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

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno		05711576		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1	2519	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 1, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1				
St. 2	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 památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1				
St. 190/2	71	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/2				
St. 290	544	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290				
64/2	3829	ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památka
64/3	4416	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	nemovitá kulturní památka
70	1492	zahrada		zemědělský půdní fond
71	457	zahrada		nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond

72/2	2191 ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památka
72/3	11607 ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památka
72/4	1927 ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka
72/5	16 ostatní plocha	jiná plocha	
72/6	5 ostatní plocha	jiná plocha	
72/7	5 ostatní plocha	jiná plocha	
72/8	10 ostatní plocha	jiná plocha	
72/10	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

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.

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

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
 - 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

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

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

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

Oprávnění pro

e-Finance, a.s., Bratislavská 234/52, 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

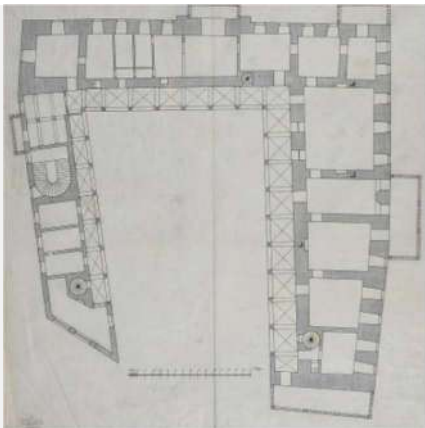
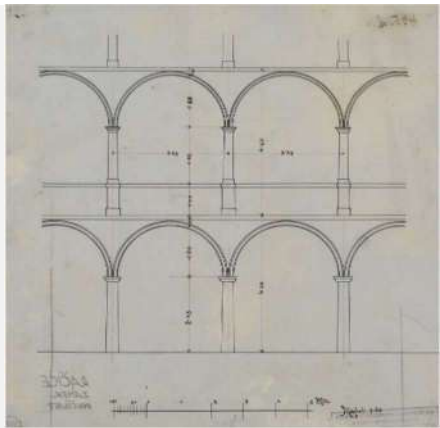
• kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14851/7-3773 - zámek

Fáze ochrany: památkově chráněno

Chráněno: od 3. 5. 1958

INFORMAČNÍ SYSTÉM O ARCHEOLOGICKÝCH DATECH (ISAD)

ID SAS 26132 - Zámek | [↗](#)

objekt, kat. č. 1000125264_0502 - ohradní zeď SV úsek objekt, kat. č. 1000125264_0504 - ohradní zeď JZ úsek objekt, kat. č. 1000125264_0503 - ohradní zeď JV úsek objekt, kat. č. 1000125264_0102 - SV ohradní zeď nádvoří objekt, kat. č. 1000125264_0202 - barbakán objekt, kat. č. 1000125264_0203 - jihozápadní terasa objekt, kat. č. 1000125264_0103 - JZ ohradní zeď nádvoří	DIGITÁLNÍ DOKUMENTY (MIS) Všechny dokumenty v MIS ↗ Račice, zámek. Evidenční list kulturní památky - původní. Račice, zámek. Evidenční list kulturní památky - původní.
	
Půdorys 2.NP zámku	Řez objektem zámku

zdroj: npu.cz

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 podklady:

- 1) Přehled souhrnu prací 07/2025-06/2026, podklady dodané Ing. Ondřejem Mišákem, Ph.D., 08/2026,
- 2) Podklady pro zpracování posudku metodou DCF – Zámek Račice, Ing. Břetislav Heller, Marketing specialist, Financial consultant, dodané 14.08.2026 název: „Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o.“.

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.

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).

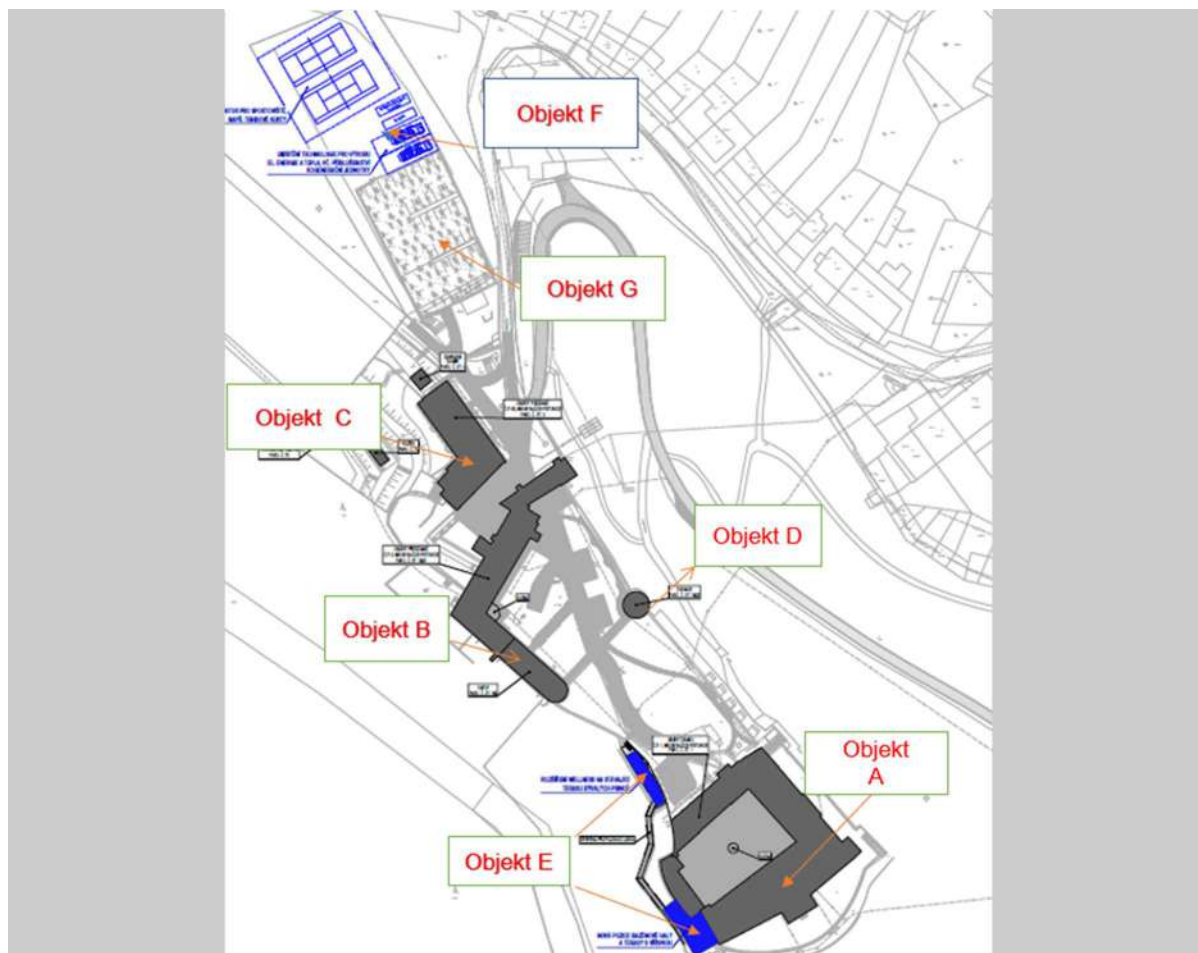
V roce 2017 začala nová etapa existence Zámku Račice (Smlouva kupní ze dne 04.05.2017). Zámek byl vydražen a vlastnický přešel do soukromého sektoru. V roce 2022 byla přikoupena Zvonice (Smlouva kupní ze dne 27.06.2022).

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 přestavba ubytovacích pokojů (apartmánů) Zámku a výstavba nového Wellness a bazénové haly (v areálu zámku) a terasy s vířivkou (na stávající terase bývalých psinců)
F	Budoucí stavba Objektu kogeneračních jednotek
G	Budoucí stavba Apartmánových domů

zdroj: zadavatel + 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/Baštu) 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 domů.

A. Zámek postupná přestavba:

Na Zámku byly v roce 2024 až 2025 a následně ve druhé polovině roku 2025 do poloviny roku 2026 prováděny následné *rekonstrukce a modernizace*,

Od roku 2024 – 06/2025 byly 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, v obou křídlech zámku jsou prováděny dispoziční změny pokojů (apartmánů).

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.

Od července 2025 do poloviny roku 2026 byly na Zámku prováděny následující stavební práce:

Souhrn provedených prací 07/2025 – 12/2025

- dokončení montáže a rekonstrukce kamenných balustrád na zámeckých balkonech, vč. sesazení, spárování, penetrace a horních madel,
- položení nové dlažby na balkonech, vč. montážních terčů,
- opravy balkonů a odstranění lešení z dokončených částí balkonů,
- zaměření a příprava její umělecko-kovářské výroby,
- opravy fasád a omítek na polovině nádvoří zámku, vč. zapravení zásahů po klempířích,
- klempířské práce na polovině nádvoří hlavního paláce,
- opravy zbývajících dvou zámeckých komínů na středovém křídle,
- průběžný odvoz stavební suti a vyklízení nádvoří,
- výkopové práce a pokládka množství inženýrských sítí a chrániček v průjezdu na hlavní nádvoří,
- betonáž nové pojezdové ŽB desky v průjezdu jako podklad pro budoucí žulovou dlažbu,
- bourání novodobých příček na chodbě v 1.NP,
- bourání podzemní stavby staré kotelny s příslušenstvím pod nádvořím a příprava prostoru pro nové zámecké wellness,
- bourací a stavební přípravy budoucí zámecké restaurace,
- odstranění starých obkladů v bývalé kuchyni a příprava toalet pro budoucí restauraci,
- bourání podlahových skladeb pro podlahového vytápění v restauraci,
- bourání příček a vytvoření prostoru pro nový salonek,
- budování příček a dispoziční úpravy pokojů, apartmánů, koupelen a prostor pivních lázní,
- rekonstrukce posledních jednodušších pokojů v Předzámčí na komfortnější ubytovací standard,
- montáž sádkartonových příček, podhledů a stropů, zejména ve třetím nadzemním podlaží,
- instalace sítí a technických rozvodů ve třetím podlaží,
- zateplování stropů třetího podlaží a jejich následné zaklopení sádkartony,
- kompletní nové vnitřní instalace: rozvody vody, kanalizace, topení, elektřiny a klimatizace,
- kompletní nové vnitřní instalace silnoproudé i slaboproudé elektřiny ve 3.NP, 2.NP i 1.NP,
- kompletní nové vnitřní instalace klimatizace ve všech podlažích zámku ve vybraných místnostech, zejména pokojích, společenských a reprezentačních sálech, restauraci, atd.,
- instalace a příprava potrubí PEX-AL-PEX přes komplikované průchody mezi patry,
- budování nové optické datové přípojky do zámku (zakončeno nyní v předzámčí),
- opravy omítek po nových rozvodech a dalších technických zásazích,
- příprava, vyrovnávání a skladby podlah ve třetím nadzemním podlaží,
- vylištění nivelačních podlah,

- obnova a opětovné položení původních dřevěných vlysů; dokončení podlah v někdejších učebnách,
- obnova zazděných nebo skrytých původních dvoukřídlých dveří,
- otevření dříve zazděných dveřních otvorů a oprava jejich ráků,
- renovace, opravy a nové nátěry historických interiérových dveří,
- obkladačské práce v koupelnách - pokládání koupelnových dlažeb, lepení obkladů, vč. dekorativních mozaik,
- výběr a objednání nových lustrů,
- dokumentace a odborné zaměření tří historických zvonů v zámecké zvonici.

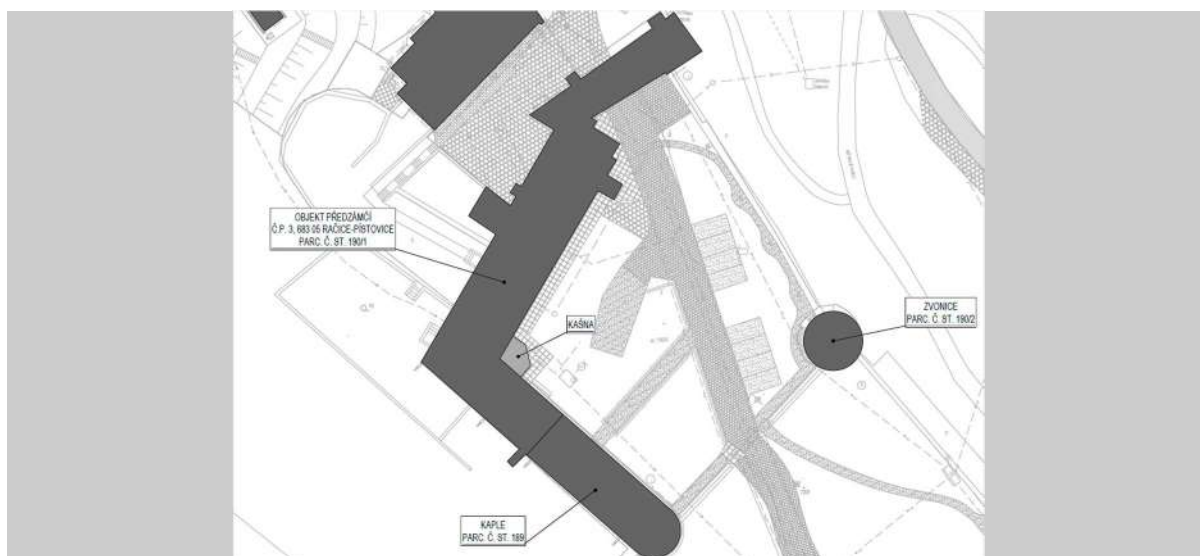
Souhrn provedených prací 01/2026 – 06/2026

- výkopy a stavební práce pro základy a stěny v 1.NP kuchyňského výtahu,
- montáž aktivního hromosvodu na středovou věž a následné odstraňování původních hromosvodů kolem nádvoří,
- postavení lešení a následné úplné zbourání nevzhledného komínu bývalé kotelny z 80. let,
- oprava fasády v místě odstraněného komínu,
- nové nátěry fasád poloviny nádvoří hlavního paláce,
- návrat skleněné příčky do zámecké chodby,
- renovace, opravy a nové nátěry historických interiérových dveří,
- renovace, doplňování skel a opravy původních oken do nádvoří,
- jemná oprava nátěrů a parapetů novějších oken mimo nádvoří, výmalba meziokenních špalet,
- zaměření nových celoprosklených dveří,
- malířské práce ve třetím podlaží, včetně zkoušek barevných odstínů a nové výmalby,
- zhotovení a montáž ozdobných stropních fabionů,
- osazení nových stropních rozet pod lustry,
- nová výmalba rytířského sálu a banketního předsálí,
- obnova táflováných místností technikou fládrování: broušení, základní probarvené nátěry, ruční napodobení kresby dřeva a finální lakování,
- doplnění nově fládrovaných částí dřevěného obložení tak, aby navazovaly na původní táflování,
- obkladačské práce v koupelnách,
- stavební práce na pokojích a apartmánu budoucích pivních lázní,
- osazování van, sprchových vaniček, zrcadel,
- napojování radiátorů a osazování nových radiátorů v pokojích, koupelnách a toaletách ve 3.NP i postupně ve 2.NP,
- výroba a výběr postelí, matrací a textilních potahů pro pokoje; výběr látek pro křesla, postele a dekorační polštáře,
- objednávka výroby 107 kusů nestandardních interiérových dveří v zámeckém stylu,
- objednávka výroby nábytku vč. kuchyněk do 3.NP,
- statické zajištění výztuže betonové desky ve třetí věži,
- příprava protipožárních sádrokartonových příček a stropů pro venkovní klimatizační jednotky, které budou ukryté ve 2 věžích před okny, vybavenými fixními žaluziemi,
- přepojení chybně provedených dešťových kanalizací ze splaškové šachty do dešťové – délka cca 50m,
- propojení další stoupačky splaškové kanalizace do původní splaškové šachty,
- osazení měření splaškových vod celého zámeckého areálu tzv. Parshallovým žlabem na přesunutém vedení splaškové kanalizace v parku zámku (délka cca 60bm), vč. přívodů elektro a vč. zprovoznění.

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.



zdroj: zadavatel

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.



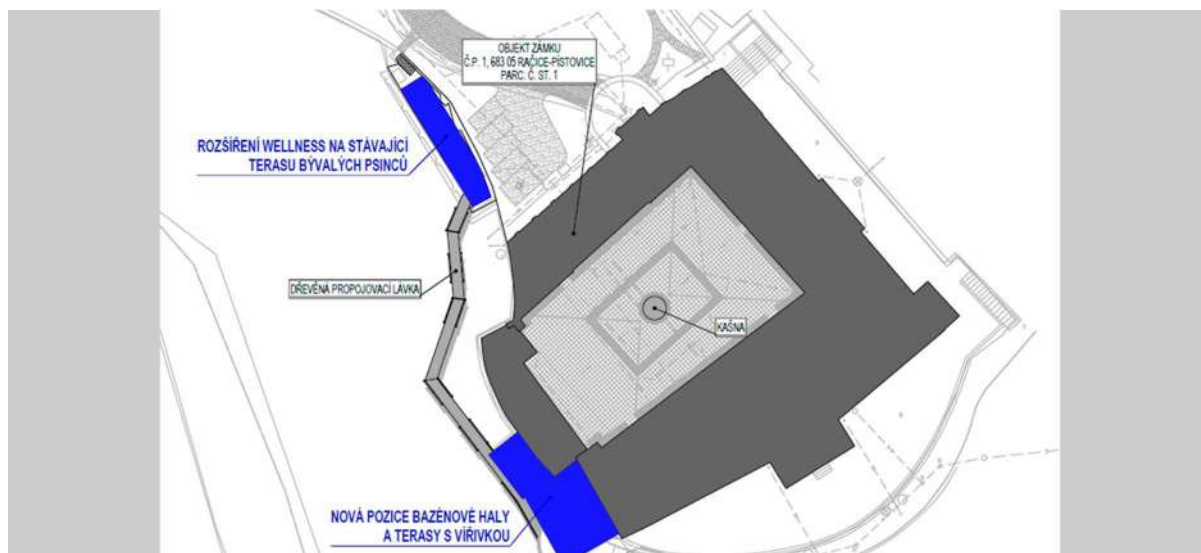
D. Plánovaná přestavba Zvonice/ Bašta

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 Zvonící a druhým nádvořím.

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

V prostorách 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.

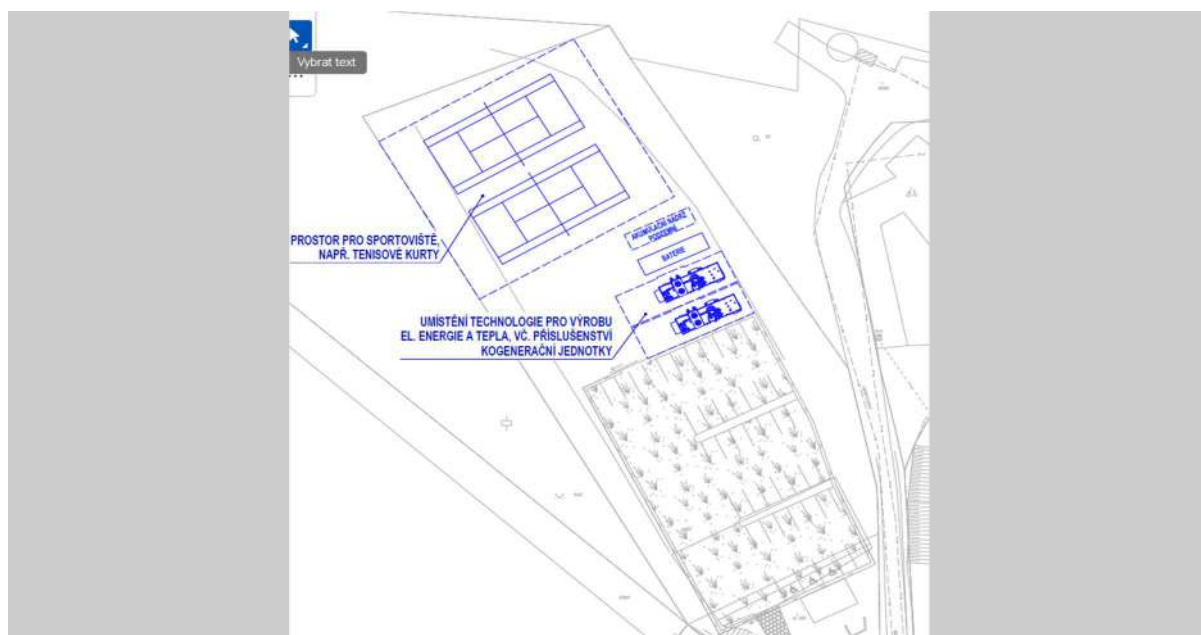


zdroj: zadavatel

F. Budoucí stavba objektu kogeneračních jednotek

Na pozemku parc.č. 64/3 bude nově umístěna výroba 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.



zdroj: zadavatel

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 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 1.bude 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-Přistovice [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

V rámci probíhající přestavby celého Zámku bude dispoziční řešení mírně upraveno a změněno.

Původní 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 (m²)
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 (m²)
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 (m²)
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 (m²)
601	věž A	39,72
602	věž B	35,37
603	věž C	56,94

5.NP věž (C)		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m²)
603	věž C	56,94
701	věž A	47,74
702	věž B	35,68

Konstrukční řešení:

na Zámku jsou postupně prováděny rozsáhlé stavební a restaurátorské práce, při kterých jsou starší konstrukce a systémy nahrazovány novými moderními nebo jsou používány nové moderní technologie a postupy pro zachování historického modulu Zámku, z těchto důvodů bude provedeno ocenění jako zatím nedokončená stavba, a to v rozsahu dodaných stavebních prací.

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. smíšené zdivo z cihel a kamene, dále se v objektu nachází kamenné sloupy, zdivo je vyzděno na maltu, svislé nenosné konstrukce vyzděny z cihel, sádkartonových konstrukcí, protipožární SDK konstrukce pro klimatizační jednotky
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, montáž SDK podhledů a stropů 3.NP 60%
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, oprava omítek ve 3.NP - nové hladké vápenné
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké – nádvoří nové
	Úprava vnějších povrchů	JV a JZ křídlo nové fasádní omítky dokončení fasád Zámku (cca. 700m ²)
8a.	Vnější obklady	nejdou
9.	Vnitřní obklady (hyg. zařízení, kuchyně)	keramické (částečně chybějící)
9a	Vnitřní obklady	nové obklady a dlažby v koupelnách 3. NP
10.	Schodiště	kamenné, kovové, dřevěné
11.	Dveře - druh, typ, po podlažích	Interiérové historické dvoukřídlé, dřevěné
12.	Vrata	dřevěné masívní, s kovovými prvky
13.	Okna	historická, repasovaná, dřevěná kastlová, otevíravá, s dřevěnými příčkami, nátěry parapetů a špalet oken, renovace a zasklení oken,
14.	Povrchy podlah	dřevěné, PVC, dlažba
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otopná tělesa	Nové žebrové radiátory nové osazení radiátory 2.NP a 3. NP, napojené trubkováním na plynové kotle
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	230/400V, nové jističe, nové silnoproudé a slaboproudé rozvody 1. – 3. NP
17.	Bleskosvod	ano - nový aktivní
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	nové rozvody vody plast, teplá a studená
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	nové rozvody – plast měření splaškových vod Parshallovým žlabem
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	ano, nové rozvody
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	kombinovaný kotel nové rozvody
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	nefunkční

23.	Vnitřní hygienické vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	sprchové kouty, vany, keramická umývadla
23a.	WC (druh)	WC - Geberit
24.	Výtahy	ano (zatím jeden) budovány základy nového kuchyňského výtahu v 1. NP
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, apod.)	CCTV, EZS, EPS, VZT, mříže datová přípojka do Zámku, rozvody klimatizace na zámku 1.NP a 2. NP

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.

Na Zámku probíhají od roku 2017 menší a postupně rozsáhlejší investice do celého objektu Zámku.

Provedené stavební úpravy (*rekonstrukce/modernizace*) za poslední 3 roky

Provedené práce od roku 07/2023 do 06/2024 (Zámek)	16 500 000 Kč
Provedené práce od roku 07/2024 do 06/2025 (Zámek)	24 752 320 Kč
Provedené práce od roku 07/2025 do 06/2026 (Zámek)	53 632 728, Kč

Stáří objektu je uvažováno: 2026 - 1900 = 126 let, některé prvky krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2023, lze dovodit 2026 – 2023 = 3 roky stáří a další konstrukce krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2024, lze dovodit 2026 – 2024 = 2 roky stáří. Další konstrukce dlouhodobé i krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2025 a v první polovině roku 2026, zde se jedná o stáří 0 roků.

Na objektu Zámku se prolínají náročné restaurátorské, sanační práce a práce stavební výroby; jsou používány nové technologické postupy, nadstandardní prvky a jiné historicko-restaurátorské metody jako je fládování a táflování stěn místností.

Stavebně–technický stav: po provedených stavebních záchranných pracích (sanace), je objekt ve stavu průběžného udržování, je průběžně přestavován, s velmi dobrou údržbou.

Napojení na inženýrské sítě:

elektřina, areálový vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

Fotogalerie



Hlavní vstup do Zámku



Vnitřní Zámecké nádvoří



Provedené opravy balkónů



Provedené opravy balkónů a balustrád



Oprava fasády



2.NP Opravy chodeb - střed



2.NP Opravy chodeb – pravé křídlo



2.NP Opravy chodeb – levé křídlo



2.NP Opravy chodeb – pravé křídlo



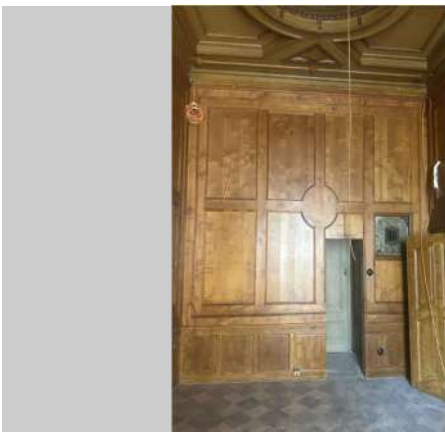
2.NP Opravy chodeb – levé křídlo



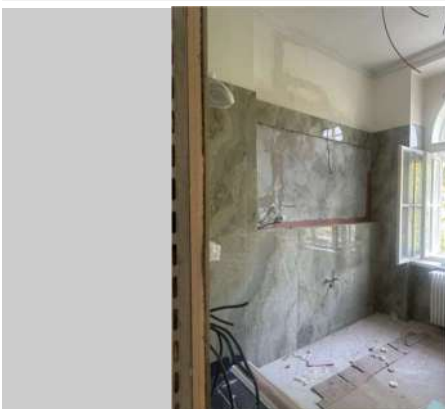
2.NP



2.NP Rytířský sál - výměna radiátorů výmalby výměny oken



Táfování místností ve 2.NP



3.NP Obklady koupelen



3.NP Obklady koupelen



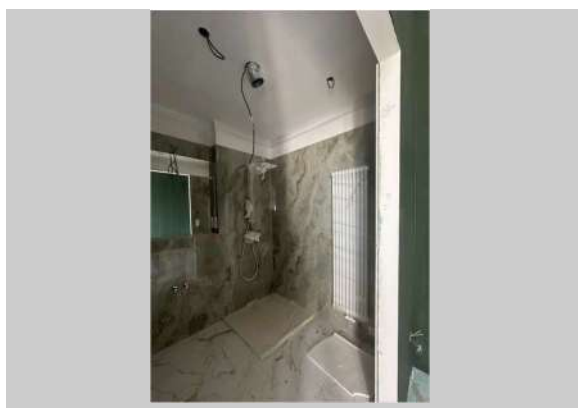
Změna dispozice pokojů 3.NP



Nové interiérové designové prvky



Změna dispozice pokojů



Obklady koupelen, sprchový kout



Probíhající renovace, opravy a nátěry historických
interiérových dveří
zdroj: vlastní a zadavatel



Nádvoří

B. Předzámčí č.pop. 3

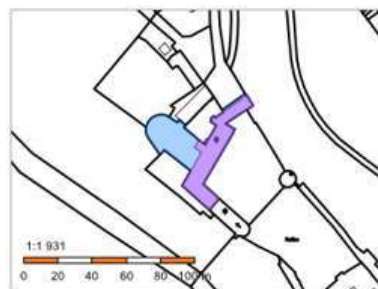
Jedná se o nově zrekonstruovaný objekt, využívaný pro ubytování hostů. Předzámčí stojící v SZ části areálu je od budovy Zámku vzdáleno cca 100m, je odděleno dvěma na sebe navazujícími nádvořími a vstupní branou. Na Předzámčí navazuje z JV strany Kostel Zvěstování panny Marie, který je ve vlastnictví 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. Na fasádě jsou patrné stopy aktuálně probíhajícího stavebně-historického průzkumu.

Informace o pozemku

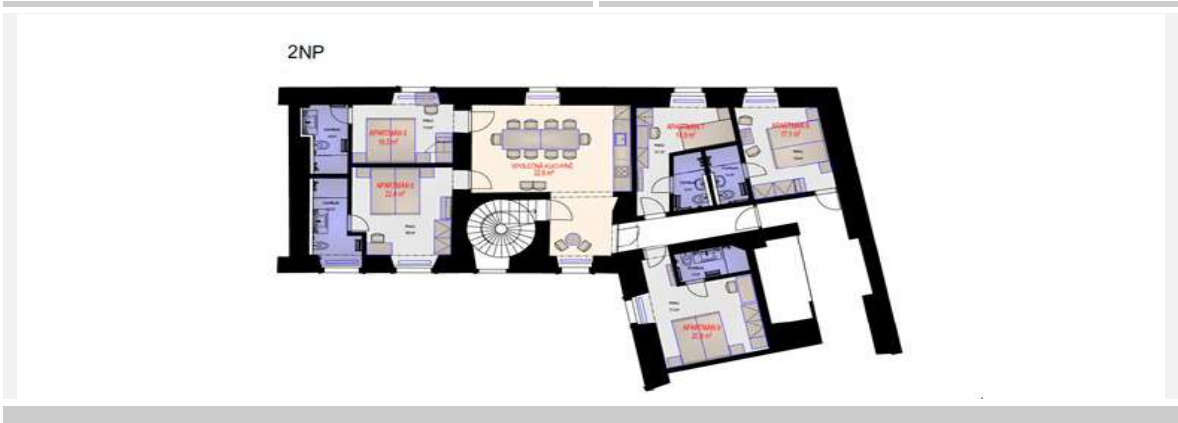
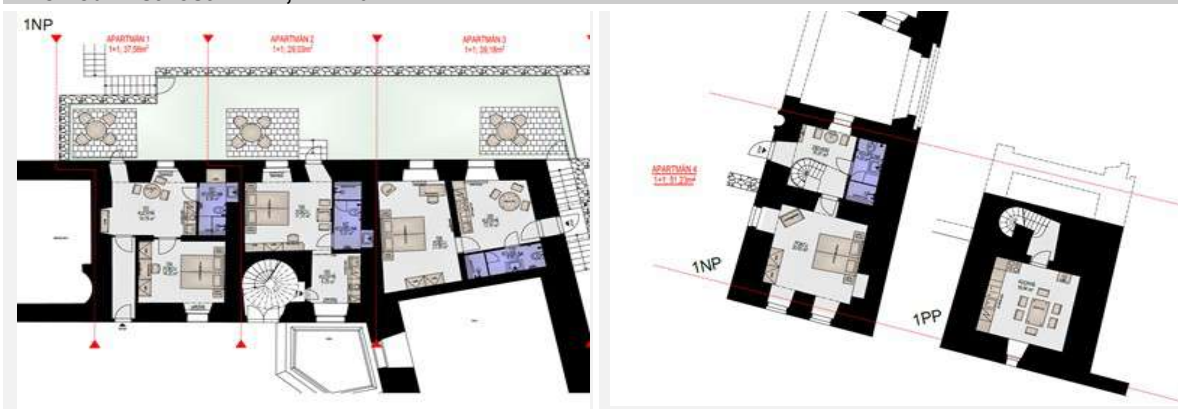
Parcelní číslo:	st. 190/1
Obec:	Račice-Pistovice (593516)
Katastrální území:	Račice (737372)
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	1350
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

**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 sklep, 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**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 dokončena *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí.

Nyní se objekt nachází ve stavu po *rekonstrukci* (po stavebních úpravách), technický stav – jako novostavba. Stáří objektu nelze přesně zjistit, pro účely tohoto posudku je uvažováno : 2026 – 1900 = 126 let (konstrukce dlouhodobé životnosti), některé prvky krátkodobé životnosti byly dokončeny v letech 2023 a 2024, lze dovodit 2026 – 2023 = 3 roky stáří a další konstrukce krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2024 = 2 roky stáří a v roce 2025 = 1 rok.

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



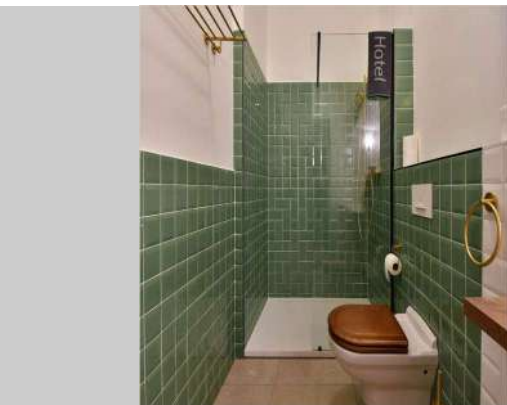
Předzámčí – západní křídlo



Předzámčí – východní část



Předzámčí - jihovýchodní část



Toaleta



Koupelna



Apartmán č.103



Společná kuchyně



Apartmán č.105

zdroj: vlastní a zadavatel



Apartmán č.104

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 nacházejí 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 Podzámčí 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.

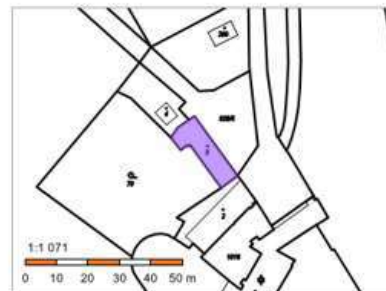
Objekt Podzámčí byl zkolaudován dne 08.02.2024 jako ubytovací zařízení.

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



Součástí je stavba

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

Informace o pozemku

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



Součástí je stavba

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

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	byt 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	

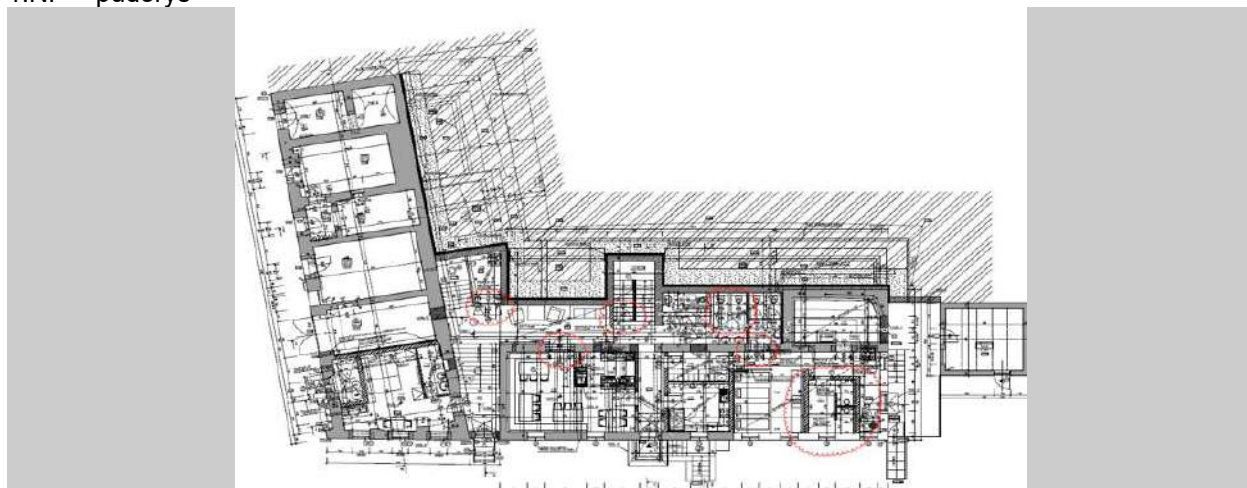
Objekt Podzámčí	
Zastavěná plocha původní	383,63 m ²
Zastavěná plocha nová	579,07 m ²
Obestavěný prostor původní cca	2 328,05 m ³
Obestavěný prostor nový cca	3 902,96 m ³
Počet podzemních/nadzemních podlaží	0/2
Celková užitná plocha	707,60 m ²
Počet ubytovacích jednotek	11

Nové označení Apartmánů a studií po rekonstrukci rok 2024

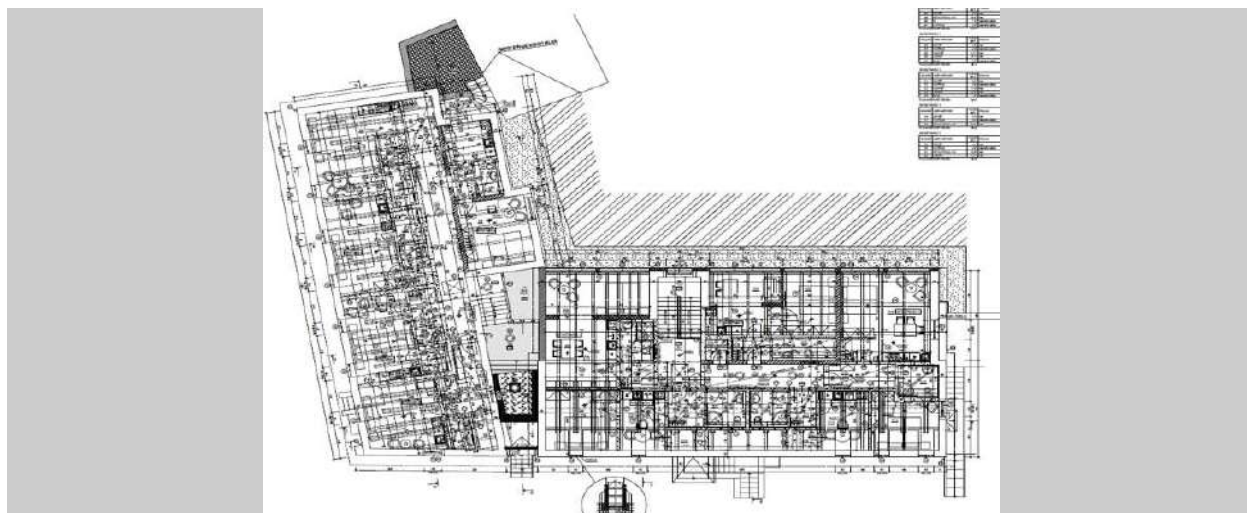
Dosavadní označení/ Označení v PD	Nové číslování	Typ	Kapacita	Označení pro prodej	Název apartmánu	Vlastní název, booking
Podzámčí:						
místnosti 117,118	10	Studio	2	Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní 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	Třilůžkový 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	Třilůžkový 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	Třilůžkové studio s kuchyňským koutem/ Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem pro 2 + 2 osoby	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou

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

1.NP – půdorys



2.NP – půdorys



Stavební a konstrukční řešení:

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

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 : 2026 – 1900 = 126 let (především s ohledem na konstrukce dlouhodobé životnosti). Konstrukce krátkodobé životnosti uvádíme ve stáří 3 a 2 let.

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

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, elektronické komunikace.

Fotodokumentace:



Pohled JZ



Pohled SZ



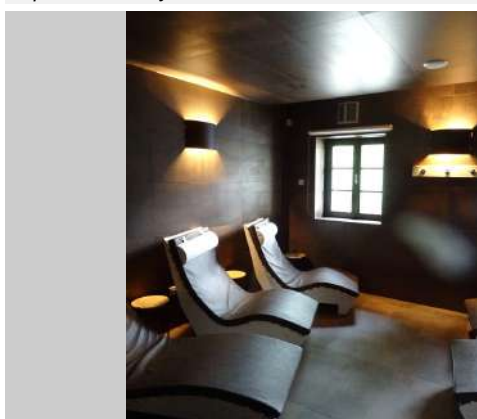
Pohled od bázeňu



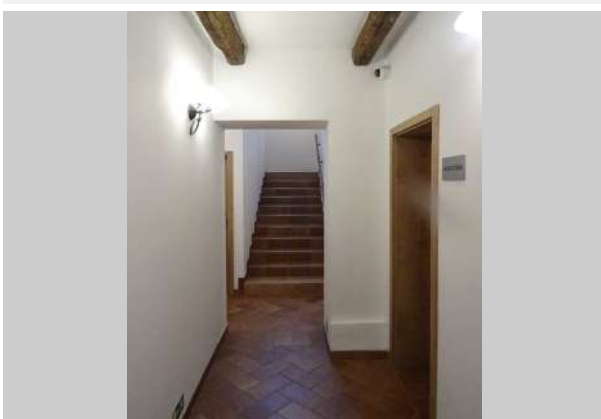
Pohled na severní stranu



Společná kuchyň



Wellness



Chodba se schodištěm do 2.NP



Apartmán č.20



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.

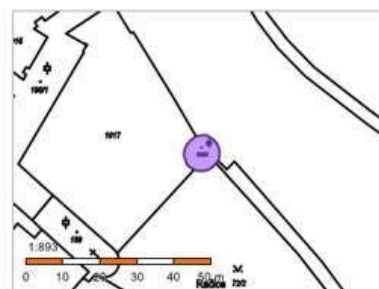
Objekt je zděný, z masivního zdiva, o půdorysu cca 79m², tloušťka zdí je cca 1,30-1,40m, má dva dveřní otvory, několik okenních otvorů, vč. střílen na severní stranu. Stavební úpravy byly zřejmě prováděny v roce 1954 (vyrytý letopočet). Bašta se vypíná nad strmým srázem k severu. Výška objektu, vč. základů 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 ^{cf}
Obec:	Račice-Pistovice [593516] ^{cf}
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



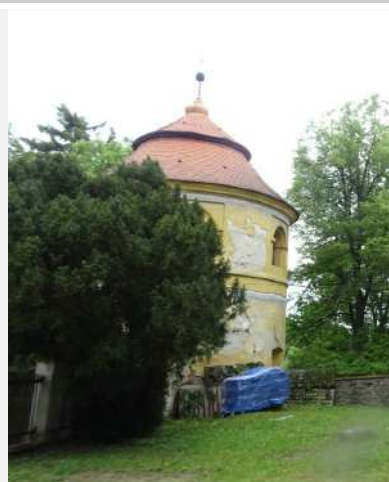
Součástí je stavba

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

Fotodokumentace 02/2026



Pohled od J





Pohled od SZ



Pohled od S

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 zasedněním.

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

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

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

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

Stáří objektu je uvažováno: 2026 - 1420 = ± 606 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 $3,5\text{m} \times 4,0\text{m} \times 6,0\text{m} = 66\text{m}^3$, 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 o 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-Pístitovice (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	zahrad	1 492,00
pozemek parc.č.71	zahrad	457,00
pozemek parc.č.72/1	ostatní plocha – zeleň	22 348,00
pozemek parc.č.72/2	ostatní plocha – zeleň	2 191,00
pozemek parc.č.72/3	ostatní plocha – zeleň	11 607,00
pozemek parc.č.72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	1 927,00

72/5	ostatní plocha – jiná plocha	16,00
72/6	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
72/7	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
72/8	ostatní plocha – jiná plocha	10,00
72/10	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

Informativně pro porovnání růstu cen

Růst spotřebitelských cen za leden až únor letošního roku dosáhl v průměru 1,5 % (proti 1,9 %). Výrazně zvýšená cenová dynamika se udržovala u služeb (růst o 4,6 %), naopak vývoj cen zboží (–0,6 %) byl značně příznivý. Do vysokého růstu cen služeb se propisovala zejména rostoucí poptávka domácností, zvyšující se mzdové náklady a rychle zdražující nemovitosti. Ceny zboží byly ovlivněny v prvé řadě klesajícími spotřebitelskými cenami energií. Cenové tlaky mírnily i nižší světové ceny potravinářských komodit. Na pokles dovozních cen obecně pak působilo výrazné posilování koruny. Inflační tlaky díky zpožděnému působení nadále mírnila měnová politika. Ve směru vyšší inflace působily na počátku letošního roku zejména náklady vlastnického bydlení (růst o 5,1 %) a nájemné (6,2 %), kam se propisují dynamicky rostoucí ceny nemovitostí; dále pak tabák (6,0 %), vlivem zvýšení spotřební daně; a restaurace, kavárny a podobná zařízení (4,0 %) a rekreační služby (5,9 %), kde mají významný vliv rostoucí mzdové náklady.

Celkovou inflační dynamiku naopak tlumily zejména ceny elektřiny (–12,1 %), plynu (–6,9 %) a pohonných hmot (–8,7 %), mimo jiné vlivem převedení financování poplatku za podporované zdroje energie (POZE) na státní rozpočet a díky výrazně zlevňující ropě. Dále byl příznivý cenový vývoj u odívání a obuvi (–2,4 %), ale také u potravin (0,6 %).

Ceny

V roce 2026 by měla průměrná míra inflace zůstat na 2,5 % (proti 2,1 %). Ve směru nižší inflace by kromě převedení financování POZE měla působit silnější koruna a loňský pokles světových cen zemědělských komodit. Nadále by pak mělo působit restriktivně také dřívější nastavení měnové politiky. Naopak mezi očekávané proinflační faktory se řadí zejména zdražení ropy, plynu a elektřiny v důsledku válečného konfliktu na Blízkém východě, pokračující vysoká cenová dynamika u bytových nemovitostí, silný růst mezd a platů a zvýšení spotřebních daní z tabáku a z lihu.

Příspěvek daňových změn a růstu cen položek s alespoň částečně regulovanými cenami by měl v souhrnu dosáhnout 0,3 p. b. (proti 0,0 p. b.). Daňové změny zahrnují další zvýšení spotřebních daní z lihu a z tabákových výrobků. Vývoj regulovaných cen pak bude poměrně nesourodý. Ceny komoditních složek elektřiny a plynu by měly meziročně vzrůst kvůli jejich zdražení na velkoobchodních trzích v reakci na válku na Blízkém východě. Celková cena elektřiny by měla meziročně klesnout vlivem zlevnění regulované části díky převedení financování POZE plně na stát. Růst ostatních regulovaných cen bude zvýšený vzhledem k pokračující vysoké cenové dynamice ve službách, ale i zdražení pohonných hmot v hromadné dopravě.

<https://mf.gov.cz/cs>

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/>

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.

Globální ekonomika se v současnosti potýká s dílčími omezeními v dodávkách výrobních vstupů, což limituje ekonomickou aktivitu v řadě zemí. I přes zvýšené geopolitické napětí kvůli konfliktu na Blízkém východě a narušení obchodních tras v Hormuzském průlivu se ve světové ekonomice zatím neprojevují výraznější sekundární inflační tlaky. Oživování investiční aktivity ohrožují nejen nejistoty spojené s válkou na Blízkém východě, ale i zpříšňování měnových podmínek v některých ekonomikách v reakci na zhoršené inflační výhledy.

Základní scénář predikce předpokládá, že intenzita vojenského střetu mezi Spojenými státy americkými, Izraelem a Íránem bude v průběhu druhé poloviny letošního roku postupně slábnout. Napětí a ojedinělé incidenty však budou přetrvávat a nepředpokládá se dosažení komplexního politického řešení v roce 2026. Přeprava Hormuzským průlivem by měla zůstat ve 3. čtvrtletí výrazně omezená a nestabilní, přičemž počátek její postupné obnovy se očekává od 4. čtvrtletí. Objem přepravy by měl kvůli vysokým nákladům na pojištění, omezené dostupnosti pojistného krytí, poškození infrastruktury a přetrvávajícím bezpečnostním rizikům zůstat pod předkonfliktní úrovní po zbytek letošního roku. Produkce a vývoz ropy a zkapalněného zemního plynu by se měly obnovovat postupně a během první poloviny roku 2027 by se mohly přiblížit úrovním před vypuknutím konfliktu, určitá omezení spojená s poškozenou infrastrukturou a narušenými obchodními trasami však budou přetrvávat déle. Velkoobchodní ceny energií by se tak měly postupně snižovat, zůstanou však vysoce volatilní.

Česká ekonomika v 1. polovině roku 2026 pokračovala v růstu. **Reálný hrubý domácí produkt**, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, se v 1. čtvrtletí meziročně zvýšil o 2,2 % a ve 2. čtvrtletí o 2,0 % (předběžný odhad Českého statistického úřadu). Mezičtvrtletní růst zrychlil z 0,2 % v 1. čtvrtletí na 0,4 % ve 2. čtvrtletí, kdy jej podpořily zejména výdaje na konečnou spotřebu a zahraniční obchod, zato tvorba hrubého kapitálu působila opačně. Hrubá přidaná hodnota rostla především v průmyslu, dařilo se rovněž většině odvětví služeb.

V roce 2026 by hospodářský růst mohl dosáhnout 1,9 %. Dynamika bude tažena výlučně domácí poptávkou, kterou však bude brzdit zvýšená nejistota a nárůst cen energií kvůli konfliktu na Blízkém východě. Kromě pokračujícího růstu spotřeby domácností dojde k oživení investiční aktivity firem. Silnější domácí poptávka se promítne do růstu dovozu. Strana vývozu bude těžit z rostoucího objemu průmyslových zakázek ze zahraničí, dynamiku naopak budou limitovat zvýšené obchodní bariéry a výpadky v dodávkách výrobních vstupů. Hospodářský růst by mělo tlumit i snižování skladových zásob. **V roce 2027 by mohl HDP vzrůst o 2,4 %** díky pokračujícímu růstu domácí poptávky. Saldo zahraničního obchodu by mělo k dynamice HDP i přes zrychlení hospodářského růstu hlavních obchodních partnerů nadále přispívat negativně, zejména vlivem vyššího dovozu spojeného s očekávaným obnovováním skladových zásob.

Průměrná míra inflace by měla v roce 2026 dosáhnout 2,2 %. Protiinflačně bude působit zejména převedení financování poplatku za podporované zdroje energie na státní rozpočet, silnější koruna, pokles cen potravin a restriktivní nastavení měnové politiky. Opačným směrem budou působit vyšší ceny ropy v důsledku konfliktu na Blízkém východě, stejně jako pokračující rychlý růst mezd a nákladů na bydlení. V roce 2027 by se průměrná inflace měla zvýšit na 2,7 %, zejména vlivem zdražení spotřebitelských cen elektřiny a plynu v návaznosti na předchozí růst jejich velkoobchodních cen, a přetrvávajícího silného růstu mezd a imputovaného nájemného, zatímco posilující koruna, měnová politika a předpokládaný pokles cen ropy budou inflaci tlumit.

Na trhu práce se nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků, které podporují dynamiku objemu mezd a platů. Reálné výdělky by se měly zvýšit v letošním i příštím roce. Poptávka po práci je tažena především službami a stavebnictvím, naopak v průmyslu k oživení zatím nedošlo. Míra nezaměstnanosti by se měla letos zvýšit na 3,0 % a v příštím roce klesnout na 2,8 %.

Běžný účet platební bilance by měl v letošním roce skončit v deficitu 0,4 % HDP. Za meziročním zhoršením ukazatele největší pozice stojí mimo jiné snížení přebytku bilance zboží, a to vlivem silnější investiční aktivity, vyšších cen dovážených energetických komodit a přetrvávajících omezení na straně vývozu. Stejně záporné saldo v poměrovém vyjádření je předpokládáno i na rok 2027. Proti pozitivnímu vlivu zlepšení vývoje ekonomik našich obchodních partnerů a uvolnění cenových tlaků u energetických komodit bude působit vyšší dovoz spojený s doplňováním skladových zásob.

Hospodaření sektoru vládních institucí by mělo v roce 2026 skončit meziročně vyšším deficitem 2,7 % HDP, ke kterému přispěje, vedle vyšších kapitálových výdajů, především nižší tempo příjmové strany. Za ním stojí výpadek příjmů způsobený koncem účinnosti daně z neočekávaných zisků, odpuštění poplatku za podporované zdroje energie u domácností a firem a v neposlední řadě i dočasné snížení spotřební daně na naftu. Zadlužení veřejných financí by při meziročně nižší dynamice nominálního HDP mělo vzrůst o 1,6 p. b. na 45,8 % HDP.

Rizika predikce hospodářského růstu považujeme v úhrnu za vychýlená směrem dolů. Nejvýznamnějším z nich zůstává vývoj konfliktu na Blízkém východě a s ním spojené tlaky na ceny energií, umocněné aktuálně relativně nízkou naplněností zásobníků plynu. Další významná rizika představuje bezpečnostní situace v Evropě a globální obchodní politika.

<https://mf.gov.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2026/makroekonomicka-predikce-srpen-2026-64935>

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

C.4 Nákladovost stavebních úprav kulturních památek

Úvod

Úkolem této části posudku je vypořádat se s potřebou určit/ stanovit metodu, která vyjádří cenu/ hodnotu historického objektu (kulturní památky), který má kulturní hodnotu, avšak je k datu ocenění ve stavu probíhající rekonstrukce, kdy objekt není funkční, byť by se dal částečně provozovat (jak tomu bylo mezi rokem pořízení současným vlastníkem, 2017 a do doby post-covidové, 2022). Tento podnikatelský záměr zcela nevyhověl ekonomickým představám nového vlastníka a vlastník se rozhodl tento rozsáhlý objekt zásadně zrekonstruovat a zrenovovat jedním stavebním zátahem a vytvořit z něj místo pro luxusní krátkodobé ubytování, pro firemní, společenská, rodinná a odpočinková setkávání a pro poznávací účely. Rovněž se počítá s kongresovými jednáními (dálnice D1, exit Vyškov-západ ve vzdálenosti 11km, Letiště Brno Tuřany ve vzdálenosti 31km).

Pozn.: z pohledu definic stavebního zákona vybočují následující pojmy, které se podle zák.č.283/2021 Sb. řadí pod "Stavební úpravy" :

- 1) hlavní rozdíl mezi pojmy **Rekonstrukce** a **Renovace** spočívá v **rozsahu a hloubce zásahu** do stavby či předmětu: zrekonstruovat znamená provést zásadní technické, strukturální nebo dispoziční změny, zatímco zrenovovat vyjadřuje kosmetické vylepšení, opravu povrchů a navrácení původního, svěžího vzhledu.
- 2) další pojmy stavebních úprav - **Stavební adaptace**, jde o stavební úpravu, kterou se **mění původní účel nebo způsob užívání** objektu či jeho částí; **vlastnosti** - často zahrnuje změnu vnitřního uspořádání (dispozice), bourání nebo stavění příček a někdy i zásahy do obvodových stěn (např. změna staré stodoly na obytný dům nebo přeměna tovární haly na kanceláře a loftové byty). **Stavební modernizace** - jde o úpravu, která **zvyšuje technickou úroveň, užitnou hodnotu a vzhled** budovy, aby splňovala současné požadavky; nemění se při ní účel stavby, ale instalují se modernější technologie, zařízení, úspornější vytápění nebo nové povrchové materiály (např. zateplení fasády, výměna starých rozvodů elektřiny a vody, instalace tepelného čerpadla nebo výtahu v bytovém domě).

Obecné pojednání – metody ocenění historických staveb - velkou komplikací je to, že rekonstrukce a renovace historických staveb jsou technicky velmi náročné, ale i nákladné, a i při stavebních pracích je zcela nezbytné zachovat historickou hodnotu objektu. Nejedná se o repliku historického objektu, ale o jeho rekonstrukci, adaptaci, renovaci s modernizací. A to tak, aby "novostavba" objektu vyhověla stávajícím konstrukčně-architektonicky-stavebním standardům, požárně-bezpečnostnímu řešení, hygienickým normám – to vše ale při zachování historického (památkového) charakteru.

V řadě případů jsou při uvedených stavebních úpravách používány i zcela unikátní materiály, prvky, celky a nutnou komplikací je to, že stavební úpravy historických staveb jsou technicky velmi náročné, ale i nákladné, a je při nich zcela nezbytné zachovat jejich historickou hodnotu.

V řadě případů jsou při takových stavebních úpravách používány i zcela unikátní materiály, prvky, celky a technologie, tak že některé práce nejsou klasickou stavební výrobou, ale uměleckým řemeslem nebo dokonce restaurátorstvím.

Ze samé podstaty historických staveb vyplývá i to omezení, že pro jejich ocenění nelze použít (mimo stanovení nákladů na stavební úpravy) tzv. nákladová metoda, která kvalifikuje, a následně i kvantifikuje, vztah mezi investovanými náklady a jejich uplatněním na trhu. Historické stavby jsou, jako ostatně všechny starožitnosti, nereprodukovatelné, proto nelze stanovit náklady na jejich pořízení.

Vzhledem k již uvedené skutečnosti, že řada historických staveb nemůže mít žádné komerční využití (není řešený případ) vyplývá, že proto nemohou generovat žádný skutečný, nebo hypotetický, měřitelný výnos (není řešený případ). Pro jejich ocenění proto také nelze použít ani výnosová metoda, která hledá vztah mezi výnosem a tržní hodnotou transformací výnosu na hodnotu pomocí některé z forem diskontace nebo kapitalizace (není řešený případ).

Třetí, nejdůležitější, oceňovací metodou je metoda porovnávací. I když je tato metoda obecně pro oceňování historických staveb použitelná, je třeba mít na paměti, že základním předpokladem pro aplikaci porovnávací metody je to, že se s daným druhem nemovitostí pravidelně obchoduje. Proto je tato metoda dobře použitelná pro oceňování řadových garáží, ale již méně pro ocenění kostelů nebo historických a inženýrských staveb. Při aplikaci porovnávací metody je u těchto staveb nutné správně, a prokazatelně analyzovat a kvantifikovat, takové faktory jako je atraktivita, historická hodnota, podíl uměleckých a uměleckořemeslných prvků, apod.

Jak uvádíme jinde, jedná se o objekt, který je ve stavu rozestavěné (nedokončené) stavby, u něhož se blíží finalizace a uvedení do provozu, jedná se o objekt s vysokými nároky na kvalitu stavebních materiálů a stavebních prací, jedná se o objekt, který doposud nepřináší očekávané výnosy (žádné výnosy). Pro ocenění takové stavby pak nejvýhodnější a nejucelenější odraz stavební reality podává metoda reprodukční (nákladová). Po zvážení různých pro a proti se přibližujeme tomu závěru, že při ocenění historických staveb se více než kde jinde uplatní právě metoda nákladová. Nutno dodat, že ocenění neprobíhá zcela podle zaběhlých algoritmů a je nutno zvažovat velké množství různých atributů.

U řady ocenění se objeví jako nutnost správné použití tzv. Komplexního oceňování, jako jedné z praktických aplikací plně holistického přístupu při stanovení tržní hodnoty majetku.

Plně holistický přístup při stanovení tržní hodnoty majetku znamená, že se majetek neposuzuje izolovaně pouze na základě jednoho kritéria (např. stavebních nákladů), ale vnímá se jako komplexní systém v širším kontextu trhu, času, lokality a ekonomických vazeb. Jednou z nejvýznamnějších praktických aplikací tohoto přístupu je simultánní kombinace a vzájemná korelace tří základních oceňovacích metod doplněná

o analýzu nejvyššího a nejlepšího využití (HABU – Highest and Best Use).

Je proto zřejmé, že ocenění historické stavby je pro znalce jedním nejen z metodického, i z věcného hlediska, nejsložitějších znaleckých úkolů.

Výsledná tržní hodnota není prostým průměrem, ale syntézou, kde odhadce určí váhu každé metody na základě kvality dostupných dat.

Charakteristika zájmového majetku (Zámecká budova)

Připomínka historie stavebních etap

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. Po obléhání vojsky Jana Lucemburského byl hrad roku 1312 rozbořen. Střídali se vlastníci, jedni z posledních v té době - 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, přistavěl severozápadní křídlo a doplnil 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 vyzdobili řezbáři a štukatéři. 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.

Posledním předválečným vlastníkem byl 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. 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 budova zámku se nyní představuje na wellness hotel.

Kritéria stavebních úprav

Aby se objekt přivedl do stavu plné funkčnosti/ užitelnosti, vystala před oceňovatelem tato zásadní kritéria:

- jedná se objekt s výrazným potenciálem a s vysokými ambicemi,
- jedná se historický objekt o velké stavební hmotě (obestavěný prostor, masivní kamenné a cihelné zděné konstrukce, apod.), pod kuratelou památkové péče,
- z hlediska dopravy stavebního materiálu jsou zvýšené požadavky na jeho dopravu (hůře přístupné místo),

- jedná se o objekt, který je ve stavu rozestavěné (nedokončené) stavby, u něhož se ale blíží finalizace a uvedení do provozu,
- jedná se o objekt s vysokými nároky na kvalitu stavebních materiálů a stavebních prací,
- jedná se o objekt, který doposud nepřináší očekávané výnosy (žádné výnosy),
- a další.

Úkolem oceňovatele tedy je stanovit postup, který má ocenit stavbu, která je doposud stavebně nedokončená a je ve vysokém stupni dokončení (stále ale vznikají pouze investiční náklady a nikoliv výnosy), zbývá dokončit cca 10% konstrukcí – prvků krátkodobé životnosti.

Jedná se o stavbu, u které se očekává, že bude ve vysokém uživatelském standardu pro odpovídající klientelu.

Hledat tedy budeme reprodukční cenu nové historické stavby ke dni ocenění a následovně pak budeme odvozovat Reprodukční cenu časovou (věcnou hodnotu), tedy po odečtení stavební amortizace nám výsledkem bude právě Reprodukční cena časová.

Jedním z řešení oceňovacího zadání je určení Reprodukční ceny/ hodnoty, resp. Reprodukční ceny časové, která je v současné oceňovací praxi známa jako věcná hodnota.

Reprodukční cena/ hodnota (resp. tehdejší ekvivalent znovupořízení věci) byla v obecných rysech známa a definována již v Obecném zákoníku občanském (OZO) z roku 1811.

OZO sice nepoužíval moderní účetní a znalecký pojem „reprodukční hodnota“, ale pracoval s principem náhrady škody a oceňování majetku, které na stejném principu stály.

Obecná cena (§ 305 OZO): zákoník definoval tzv. řádnou a obecnou cenu, která se určovala podle užitku, jaký věc skýtala v daném čase a místě.

Náhrada škody a uvedení v předešlý stav: Při výpočtu škody se vycházelo z nákladů, které bylo nutné vynaložit na to, aby byla věc uvedena do původního stavu, nebo aby se pořídila věc stejná (což je přesná podstata dnešní reprodukční ceny).

Samotný termín „reprodukční cena“ se v našem právním řádu legislativně ukotvil až v polovině 20. století (např. v Nařízení č. 1/1951 Sb. o jednotném oceňování), ekonomický a právní princip znovupořízení věci však prokazatelně fungoval už od platnosti OZO.

Reprodukční cena byla uváděna např. již v Úředních listech č. 116/1951 Ú. l. 1 § 6 odst. 1, platnost definice od 07.03.1951 do 26.12.1951, a to do současnosti v nezměněné podstatě:

(1) Reprodukční cenou se rozumí peněžní částka, kterou by bylo třeba vynaložit v den, k němuž se oceňuje, na opatření stejného majetku, jako je majetek oceňovaný, po případě majetku s ním srovnatelného. Podle možných způsobů opatření se oceňuje majetek reprodukční pořizovací (nebo nákupní) cenou majetku nakupovaného nebo reprodukční pořizovací cenou majetku vlastní výroby.

Reprodukční cena musí vycházet především z aktuální cenové úrovně stavebních prací a ze skutečné nákladové náročnosti vytvoření srovnatelného objektu ke dni ocenění.

Metodicky je nutné důsledně od sebe oddělit reprodukční cenu nové stavby, dále technické, funkční a ekonomické opotřebení, jehož odpočet od reprodukční ceny nové stavby vede k výsledné věcné hodnotě.

Ocenění nákladovou metodou (věcná hodnota) je ve smyslu známých judikátů (zejm. NS č. j.: 32 Cdo 3521/2017-1083) považováno na cenu obvyklou.

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 obvyklá cena (hodnota) a tržní 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 kondicionálně a tím jejich rozdílnost a podstata opět splývá.

Z uvedeného 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 nedostatku 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 některých případech (jako je případ řešený) za cenu obvyklou. Chápáno ovšem tak, že věcná hodnota stavby vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (ne pořízení koupí, ale pořízení vybudováním).

Souhrn:

Klíčové praktické aplikace holistického přístupu

Triangulace metod (Kombinace tří přístupů)

V praxi holistický přístup odmítá použití jediné univerzální metody. Odhadce posuzuje majetek současně ze tří různých úhlů pohledu a hledá jejich průnik:

a) Porovnávací přístup: Pohled přes aktuální tržní realitu (za kolik se skutečně prodává obdobný majetek v okolí). Objekt v našem případě nelze ocenit porovnávacím způsobem – objekt je nedokončený (rozestavěnost cca 90%), je problematické porovnávat v takovém vysokém stupni rozestavěnosti s jinými objekty, které jsou v provozu, nebo naopak nejsou v provozu díky nízkému stupni rozestavěnosti.

b) Výnosový přístup: Pohled do budoucnosti (jaký ekonomický užitek a finanční tok dokáže majetek majiteli generovat), objekt nelze ocenit výnosovým způsobem – objekt nepřináší výnos.

c) Nákladový přístup: Pohled do minulosti a technické podstaty (kolik by stálo věc znovu postavit či pořídit po odečtení opotřebení); objekt lze ocenit nákladovým způsobem kombinovaným s jinými způsoby ocenění, a to na bázi tržní, nikoliv cenou zjištěnou.

Nákladovost

Hledá se hodnota základní části zámecké budovy s tím, že většina svislých a vodorovných nosných konstrukcí zůstává původní, některé se i mění, zbývající část je nová. Obdobně platí pro celkových 26 charakteristických stavebních prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti.

Provede se ocenění částí stávajících konstrukcí a ekonomicky se připočítají náklady, které by bylo nutné vynaložit ke dni ocenění na vytvoření stavby se srovnatelnými stavebně-technickými, architektonickými, materiálovými a památkovými charakteristikami. Lze vypočítat jednotlivě položkově pomocí rozpočtu nebo procentuálním vyjádřením rozestavěnosti. Analytická metoda opotřebení zohledňuje stáří jednotlivých stavebních konstrukcí jak nových, tak i původních; zohledňuje se i kvalita použitých stavebních prvků formou (podstandard, standard, nadstandard, resp. jako konstrukce navíc). Specifika ocenění významných historických staveb, zejména hradů, zámků, klášterů, paláců nebo obdobných památkově chráněných či nechráněných objektů jsou natolik významná, že není vhodné bez dalšího přebírat jednotkové ceny běžné (moderní) občanské výstavby. Ocenění by mělo zásadně odrážet určitou formu cenové nadstavby, která je dána historickou hodnotou objektu, nikoliv historickou z hlediska stáří objektu, ale z hlediska použitých stavebních materiálů, postupů projektování a statiky staveb, resp. použití originálních stavebních a řemeslných postupů a metod.

Prováděné stavební práce na sanacích nebo přestavbách takových objektů nejsou predikovatelné, zejména ne z toho titulu, že většinou se jedná o konstrukce zakryté, kde se nedá předvídat technický stav jednotlivých prvků, kde se např. nevyskytovaly kovové/ ocelové nosné prvky (překlady apod.), ale velkou měrou se používalo jako konstrukční materiál dřevo. Nebyla známa současná konstrukčně (staticko-) stavební řešení apod.

Ocenění takových objektů se nedá paušalizovat, nedá se vycházet z několika druhů jednotkových cen (nepřímé porovnání). V každém případě je také použita odlišná stavební mechanizace, odlišné technologie a materiály.

V České republice známe a užíváme dva oceňovací "koridory", kdy v jednom případě se jedná o použití algoritmů daných zákonem o oceňování (zák.č.151/1997 Sb., resp. vč. jeho oceňovací vyhlášky, který vychází z "historických" cen známých z roku 1994, které jsou následně vlivovými a statistickými koeficienty korigovány) nebo o použití tzv. technicko-hospodářských ukazatelů (které vycházejí z obvyklé cenotvorby) a v druhém případě se jedná o použití volného tržního ocenění, které vychází nejčastěji z porovnávací metody, kdy se objekty cenově porovnávají s objekty jinými nebo podobnými

(obdobnými, přímé porovnání). Případně nezbude oceňovateli než použít oceňovací metody kombinovaně.

Ve stavbě (objekt) historického charakteru se promítají odlišné stavebně-technické, architektonické, materiálové a památkové charakteristiky, které je třeba v ocenění nějakým (určitým) způsobem zohlednit. Především se jedná o vysokou pracnost a velký podíl ruční práce, kterou nelze zmechanizovat a je nutno používat dobové stavební postupy, které často bývají podřízeny památkové kuratele.

Při rekonstrukcích staveb kulturních památek musí být v nákladech zohledněny zejména tyto nároky:

historické konstrukční systémy,

mimořádné tloušťky a objemy zdiva,

dodatečné izolační a tepelně-technické práce,

klenuté konstrukce,

atypické stropy,

historické nebo konstrukčně složité krovky,

členité střechy, věže,

složité klempířské prvky,

členité historické fasády,

římky, bosáže, šambrány a další plastické prvky,

kamenné konstrukce,

balustrády a cimbuří,

schodiště,

historické nebo replikované výplně otvorů,

atypické dveře, okenní otevírky a vrata,

zámečnické a kovářské prvky,

štukatérské a speciální malířské a natěračské práce,

kamenické práce,

restaurátorské práce,

výrobky individuální řemeslné výroby,

omezení vyplývající z památkové ochrany, z aktuálních požárně-bezpečnostních opatření a z aktuálních hygienických požadavků,

vyšší nároky na projektovou a průzkumnou činnost.

Výše uváděné stavební, technické, řemeslné nároky mohou být souhrně označeny jako památková přírážka, která nemůže být stanovena jedním libovolným (a společným) procentem

Základní princip

- Základním principem je tedy takováto konstrukce ocenění: **nejprve cena nové stavby**, potom **odpočet opotřebení**, z toho vyplývá **aktuální cena stavby**.

Mezinárodní oceňovací standardy IVS rozlišují:

replacement cost – náklady na vytvoření moderního ekvivalentu se stejnou užitnou funkcí,

reproduction cost – náklady na vytvoření repliky nebo objektu odpovídajícího oceňovanému aktivu.

Teprve od takto stanovené nové ceny se odečítá fyzické, funkční a případně ekonomické zastarávání. (rics.org)

U památkově chráněné stavby je tento rozdíl zásadní. Objekt nelze ekonomicky nahradit běžnou betonovou nebo železobetonovou novostavbou, jestliže podstatou oceňovaného aktiva je právě jeho historická stavební struktura.

Základní kontrolní otázka pro znalce

Při stanovení reprodukční ceny by měl být výsledek podroben jednoduchému testu ekonomické logiky:

Je reálné, aby vytvoření historického zámku, kláštera či paláce s masivním historickým zdivem, klenbami, složitými krovky, členitými fasádami, kamenickými prvky a individuálně vyráběnými konstrukcemi stálo na jeden m³ výrazně méně než výstavba běžné moderní občanské budovy?

Pokud výpočet takový výsledek dává, je podle mého názoru nezbytné vysvětlit, proč je tento výsledek ekonomicky správný.

V opačném případě jde o významný indikátor, že použitý administrativní nebo tabulkový postup nevystihuje skutečnou současnou reprodukční cenu objektu.

Aktuální český benchmark

Pro kontrolu výsledku lze vycházet například z veřejně publikovaných cenových ukazatelů RTS.

Pro cenovou úroveň 2026/I uvádí ČKAIT na základě cenové soustavy RTS pro:

JKSO 801 – Budovy občanské výstavby

průměrnou hodnotu:

12 345 Kč/m³ obestavěného prostoru bez DPH.

Jde přitom o ukazatel běžné občanské výstavby, nikoliv o cenu obnovy nebo reprodukce kulturní památky. (zpravy.ckait.cz)

Tento údaj představuje velmi důležitý spodní kontrolní benchmark.

Pokud znalec stanoví reprodukční cenu historického památkově chráněného palácového nebo zámeckého objektu například významně pod touto hodnotou, měl by přesvědčivě vysvětlit, z jakých aktuálních nákladových údajů takový závěr vyplývá.

Administrativní cena není automaticky reprodukční cenou

Český zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, výslovně rozlišuje cenu obvyklou, tržní hodnotu a cenu zjištěnou.

Nákladový způsob zákon definuje jako způsob vycházející z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. (zakonyprolidi.cz)

Současně platí, že cena určená jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota je cenou zjištěnou.

Ani judikatura nepovažuje administrativní neboli zjištěnou cenu automaticky za cenu obvyklou. Nejvyšší soud výslovně upozorňuje, že cenu obvyklou nelze zaměňovat s cenou administrativní stanovenou oceňovacími předpisy. (zakonyprolidi.cz)

Stejnou logiku je podle mého názoru nutné aplikovat na pojem reprodukční cena.

Jestliže má být v posudku skutečně určena aktuální reprodukční cena objektu, musí její výše odpovídat současným nákladům na jeho reprodukci, nikoliv pouze matematickému výsledku administrativního vzorce.

Specifičnost kulturní památky

Oceňovací vyhláška v § 24 stanoví, že kulturní památka se oceňuje podle příslušných ustanovení pro stavby a že umělecká a uměleckořemeslná díla mohou být zohledněna prostřednictvím koeficientu vybavení K4 nebo samostatně.

Samotná existence zvláštního ustanovení však neznamená, že základní jednotková cena běžné budovy automaticky odpovídá skutečným nákladům na vytvoření historické stavby. (zakonyprolidi.cz)

Památková přírážka nemá být stanovena jedním libovolným procentem

Nedoporučuje se postup:

běžná stavba × subjektivně zvolený koeficient 1,5 nebo 2,0.

Vhodnější je vytvořit transparentní víceetapovou korekci nákladové ceny.

Základ může představovat aktuální jednotková cena běžné občanské budovy a následně se samostatně vyhodnotí vliv jednotlivých specifik.

Například:

Faktor	Charakter vlivu	Pct vyjádření (%)
historická konstrukční soustava	zvýšení nákladů	
nadstandardní výška podlaží	zvýšení nákladů	
vysoký poměr obálky k podlahové ploše	zvýšení nákladů	
členitost objektu	zvýšení nákladů	
složitá střešní geometrie	zvýšení nákladů	
klenuté konstrukce	zvýšení nákladů	
kamenické práce	významné zvýšení	
uměleckořemeslné prvky	významné zvýšení	
individuální výroba výplní	zvýšení	
restaurátorské technologie	významné zvýšení	
omezená mechanizace	zvýšení	
památkový dohled a technologická omezení	zvýšení	
komplikované zakládání a statické práce	podle objektu	
vysoká technická vybavenost	podle funkce objektu	

Výsledný koeficient tak není předem zvolen, ale je výsledkem analýzy konkrétní historické stavby.

V odborné literatuře se u stavebních úprav historických budov uvádí navýšení nákladů až o 33% (ČKAIT, RTS, URS, UNIKA...).

Veřejné české projekty

Pro kontrolní analýzu lze využívat rovněž veřejně dostupné projekty Národního památkového ústavu. NPÚ například uvádí, že pouze v roce 2025 probíhalo 45 investičních akcí na památkových objektech s celkovými náklady přibližně 2,1 mld. Kč.

Mezi zveřejněnými projekty jsou například:

Hrádek u Nechanic – cca 100 mil. Kč,

Lednice – cca 80 mil. Kč,

Valtice – cca 81 mil. Kč,

Český Krumlov – cca 44 mil. Kč,

další rozsáhlé obnovy státních hradů, zámků a klášterů.

(npu.cz)

V roce 2026 byl například zveřejněn odhad obnovy samotných historických barokních teras zámku Zákupy ve výši přibližně 95 mil. Kč. (npu.cz)

Tyto částky samozřejmě nelze bez znalosti rozsahu staveb přímo dělit jejich objemem.

Mají však význam jako kontrola řádu nákladů a jako důkaz, že komplexní obnova historických konstrukcí se pohybuje v cenových úrovních zásadně odlišných od jednoduchých oprav běžných staveb.

Doporučený postup stanovení Kč/m³

Pro historický objekt doporučuji reprodukční jednotkovou cenu určit nejméně třemi metodami.

Metoda A – aktuální český stavební benchmark

Výchozí hodnota:

aktuální RTS/ÚRS cena Kč/m³ běžné srovnatelné občanské stavby

plus objektivně zdůvodněné korekce za:

charakter konstrukce,

architektonickou složitost,

výšky podlaží,

materiálové provedení,

atypické konstrukce,

uměleckořemeslné práce,

památková omezení,

stavební komplikace.

Metoda B – veřejné realizace památkových staveb

Vybrat pokud možno 5–10 realizovaných nebo rozpočtovaných projektů:

zámků,

paláců,

klášterů,

velkých historických veřejných budov,

u kterých jsou veřejně známy:

cena,

rozsah stavby,

podlahová plocha nebo obestavěný prostor,

charakter prací,

rok realizace.

Výsledky normalizovat na jednotnou cenovou úroveň data ocenění.

Metoda C – zahraniční benchmark

Použít zejména:

Rakousko,

Německo,

případně další země střední Evropy,
a projekty srovnatelného charakteru.
Zahraniční hodnoty je nutné upravit:
měnovým kurzem,
rozdílem cenové hladiny stavebnictví,
časovým indexem,
rozsahem započtených nákladů.

Rakouský Baupreisindex ve 2. čtvrtletí 2026 například meziročně vzrostl o 4,9 % a Statistik Austria uvádí, že index zachycuje skutečné ceny placené stavebníky stavebním společností. (statistik.at)

Výsledkem nemá být jedno nevysvětlené číslo

Výsledkem by mělo být pásmo například:

dolní hodnota – střední hodnota – horní hodnota.

Znalec následně vybere nejpravděpodobnější hodnotu a její volbu odůvodní.

Například:

Na základě českých cenových ukazatelů, veřejně dostupných realizací obnov kulturních památek, rakouských znaleckých nákladových ukazatelů a srovnatelných evropských projektů bylo stanoveno pásmo reprodukčních nákladů X až Y Kč/m³. S ohledem na stavební charakter oceňovaného objektu byla zvolena jednotková reprodukční cena Z Kč/m³.

Takový postup je podstatně přezkoumatelnější než pouhé použití historické tabulkové základní ceny.

Zásadní kontrola proti dvojímu odečtení

Zvláštní pozornost je nutné věnovat tomu, aby se stav historické budovy nepromítl do ocenění dvakrát.
Správný princip je:

současná reprodukční cena NOVÉ stavby

mínus

opotřebení a zastarávání

= věcná hodnota současné stavby.

Není metodicky správné nejprve použít mimořádně nízkou jednotkovou reprodukční cenu pouze proto, že jde o starou budovu, a následně z této již snížené částky ještě odečíst například 30, 40 nebo 50 % opotřebení.

Tím by mohlo dojít k dvojímu zohlednění stáří a technického stavu objektu.

Reprodukční cena nové stavby musí být stanovena jako cena nové reprodukce ke dni ocenění.

Technický stav současného objektu patří až do následující fáze výpočtu.

Nejdůležitější argument pro kontrolu znaleckého posudku

Za nejvýznamnější kontrolní argument lze považovat následující:

Jestliže veřejně publikovaný český cenový ukazatel RTS pro obyčejnou občanskou budovu v cenové úrovni 2026/I činí 12 345 Kč/m³ bez DPH, musí být odborně vysvětleno, proč by reprodukční cena historického památkově chráněného zámku měla činit pouze zlomek této hodnoty.

U historického zámku přitom existují nákladové faktory, které běžná občanská stavba vůbec nemá. Proto by jednotková cena reprodukce historického objektu měla být odvozena od současné reálné stavební cenové úrovně, nikoliv pouze od administrativního základu oceňovací vyhlášky.

Co by měl znalec v posudku výslovně uvést

Doporučuje se požadovat, aby znalecký posudek obsahoval:

1. definici toho, co znalec rozumí reprodukční cenou,
2. cenovou úroveň, ke které je reprodukční cena stanovena,
3. zdroj základní jednotkové ceny,
4. porovnání se současnými RTS/ÚRS ukazateli,
5. vysvětlení rozdílu mezi cenou zjištěnou a reprodukční cenou,
6. popis specifických nákladových charakteristik kulturní památky,
7. veřejné české srovnávací projekty,
8. alespoň jeden zahraniční benchmark,
9. přepočet všech srovnávacích údajů na společnou cenovou úroveň,

10. stanovení výsledného intervalu Kč/m³,
11. odůvodnění zvolené hodnoty uvnitř intervalu,
12. teprve následně výpočet technického a funkčního opotřebení.

Doporučená formulace zadání znalci

Při stanovení věcné hodnoty požadujeme samostatně určit reprodukční cenu nové stavby v aktuální cenové úrovni ke dni ocenění. Reprodukční cena by měla vycházet z nákladů, které by bylo nutné ke dni ocenění vynaložit na vytvoření stavby s obdobnými stavebně-technickými, materiálovými, architektonickými a památkovými charakteristikami.

Žádáme, aby výsledná jednotková cena Kč/m³ byla ověřena vůči aktuálním cenovým ukazatelům RTS/ÚRS pro běžné občanské stavby a vůči veřejně dostupným nákladům realizovaných rekonstrukcí významných kulturních památek v České republice a v zemích se srovnatelnou cenovou a stavební úrovní, zejména v Rakousku.

Pokud by výsledná reprodukční jednotková cena historické památkově chráněné budovy byla nižší než aktuální jednotkové náklady běžné nové občanské výstavby, žádáme o zvláštní odborné zdůvodnění tohoto rozdílu.

Technické, funkční a ekonomické opotřebení požadujeme aplikovat až na takto stanovenou reprodukční cenu nové stavby, aby nedošlo k dvojímu zohlednění stáří nebo stavebně-technického stavu objektu.

Shrnutí metodiky

Základní princip lze shrnout do následujícího vztahu:

	aktuální cena běžné srovnatelné stavby (Kč)
+	objektivní nákladový rozdíl historické a památkově chráněné stavby (% , Kč)
=	reprodukční cena nové historické stavby (Kč)
-	fyzické, funkční a ekonomické opotřebení (% , Kč)
=	věcná hodnota stavby (Kč)

Samostatně se následně posuzuje tržní hodnota celého majetku.

Reprodukční cena proto nemusí a zpravidla ani nebude totožná s tržní hodnotou objektu.

U mimořádných historických staveb však musí být reprodukční cena založena na současných nákladech roku ocenění, nikoliv na historické nebo administrativní cenové hladině, která je v zásadním rozporu s cenami současné běžné výstavby.

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.

Zdroj: www.zamekracice.cz, www.npu.cz, www.trzniocenovani.cz, www.efihotel.cz, www.is.ambis.cz, www.theses.cz, www.npu.cz, www.dspace.vut.cz, www.vedavyzkum.cz

C. 5 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 metodou výnosovou – metoda DCF

- bude v tomto znaleckém posudku použito

G. DÍLČÍ POSUDEK 3 – PODZÁMČÍ

Ocenění Přístupem nákladovým a metodou výnosovou – metoda DCF

- 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

- nebude v tomto znaleckém posudku použito

K. 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 – metoda DCF - pro objekty Předzámčí a Podzámčí,
3. Ocenění Metodou porovnání (Porovnávací metoda) – areál celého Zámku.

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. vyhl.370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2026), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. V případě ocenění nové stavby je však výstižnější a podrobnější ocenění podle THU.

Z hlediska tržního prostředí:

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.

Věcná hodnota (často nazývaná také jako časová cena) vyjadřuje reprodukční cenu majetku sníženou o opotřebení. Stanovuje se pomocí **nákladového přístupu**, a to zejména u staveb, strojů nebo vybavení.

Způsoby a metody určení věcné hodnoty:**1. Podle oceňovacích předpisů (vyhlášky)**

- **Výpočet z reprodukční ceny:** Vychází z aktuálních nákladů na pořízení nového majetku stejného druhu.
- **Odečtení opotřebení:** Od nové ceny se odečte opotřebení buď lineární metodou dle stáří a životnosti nebo analytickou metodou, anebo odborně odhadnutým technickým stavem.
- **Vynechání prodejnosti:** Nepoužívají se tržní koeficienty prodejnosti (na rozdíl od obvyklé ceny – platí povětšinou pro movité věci).

2. Pomocí cenových ukazatelů (THU)

- **Technicko-hospodářské ukazatele:** Náklady se přepočítávají na měrné jednotky, jako je obestavěný prostor (m^3), užitná plocha (m^2) nebo běžný metr.

Rychlý a v praxi nejčastěji používaný způsob pro orientační a znalecké výpočty staveb.

3. Položkovým rozpočtem

- **Podrobný rozpočet:** Vytvoří se přesný soupis všech stavebních prací, materiálů a dodávek nutných k opakované výstavbě věci.
- Používá se u atypických objektů nebo při chybějících statistických ukazatelích.

4. Substanční (majetková) metoda v podnikové sféře

- Součet hodnot všech jednotlivých složek majetku (hmotného, nehmotného i finančního) snížený o závazky.
- Používá se při oceňování celých firem či závodů z pohledu nákladů na jejich znovuvytvoření.

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 K_4 , K_5 (kde K_4 = koeficient vybavení stavby, K_5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K_1 , K_2 , K_3 (kde K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K_2 a K_3 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. vyhláskové 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:

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.

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.

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. V tomto znaleckém posudku jsou použity aktuální cenové informace, tj. z období 2026.

Struktura:

Základní třídění staveb 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_2025.html

D.3 Ocenění Metodou výnosovou – metoda DCF

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.

Metoda výnosová – metoda DCF se řadí mezi výnosové metody, tj. metody, které jsou založeny na analýze výnosů, popř. příjmů. Metoda je tedy využitelná pro společnosti, kde je potvrzen princip „going concern“. Jedná se o nejznámější a nejpoužívanější metodu v oceňování.

Charakteristika metody

Daná metoda vznikla v Americe, a proto je postavena na mírně rozdílných základech než ostatní výnosové metody. Tato metoda je založena na následujících charakteristikách:

1. Peněžními příjmy se rozumí různé formy FCF (**Free Cash Flow**), nebo-li volný peněžní tok. To je hotovost, která firmě zbude po zaplacení provozních nákladů a nutných investic. Lze jej dělit na dvě hlavní formy podle toho, pro koho jsou peníze určeny: **FCFF** (pro všechny poskytovatele kapitálu) a **FCFE** (pouze pro akcionáře).
2. Plánování faktorů je provedeno v běžných cenách (případný nárůst zohledňuje i inflaci). Ekvivalentně tomu je přizpůsobena i překážková úroková míra (tj. jedná se o nominální úrokovou míru).
3. Oproti jiným výnosovým metodám bývá upřednostňována spíše delší doba prognózy, a to i na úkor přesnosti.
4. Podkladem této metody bývá finanční plán.
5. Metoda má primárně zachytit výnosnost a tím i hodnotu pro akcionáře.

V souvislosti s metodou DCF narazíme na následující pojmy:

Finanční plán

Jedná se o plán ve formě výsledovky a rozvahy. Dané výkazy mají zobrazovat očekávané směřování společnosti do budoucna.

Doba finančního plánu (n)

Jedná se o dobu, na kterou bude proveden finanční plán. Finanční plán by měl být dlouhý natolik, aby došlo ke stabilizaci společnosti (položky rozvahy a výsledovky jsou víceméně stabilní a rostou pouze tempem růstu, které se blíží dlouhodobému tempu růstu v České republice standardně mezi 2 – 5 %. V evropské praxi je obvyklá doba finančního plánu mezi 3-7 roky. Americká praxe upřednostňuje dlouhodobější plánování až na dobu 15 let, a to i za cenu případných nepřesností. V případě, že se jedná o dynamicky rostoucí podnik a neočekává se stabilizace v průběhu doby finančního plánu, je nutné využít pokročilejší oceňovací modely.

Free cash flow (FCF)

Zobrazuje upravené příjmy společnosti na základě údajů ve finančním plánu. Dané příjmy mohou být určeny různým stakeholderům ve společnosti. Free cash flow vzniká za každý rok uvedený ve finančním plánu.

Pokračující hodnota (PH)

Hodnota zohledňující budoucí příjmy společnosti následující bezprostředně po konci doby finančního plánu. V anglosaských zemích se označuje pojmem "Terminal Value (TV)".

Překážková úroková míra (i)

Míra, která zohledňuje faktor času při ocenění, tj. úroková míra, která se použije pro diskontování volných peněžních toků. Čím blíže je FCF (Free Cash Flow) k datu ocenění, tím menší je vliv překážkové úrokové míry. Naopak největší vliv úrokové míry můžeme vidět u pokračující hodnoty. Pro různé varianty DCF se využívají různé překážkové úrokové míry.

Neprovozní majetek (Non-operating assets = NA)

Jedná se o majetek, který nesouvisí s předmětem podnikání společnosti. Takovýto majetek se musí důsledně vyloučit z budoucích plánů, neboť by mohlo dojít ke snížení hodnoty společnosti. Obvykle se jedná o přebytečné peněžní prostředky, kterými podnik disponuje, neprovozní závazky a pohledávky, luxusní vozy nebo rekreační objekty. Zvláštním druhem neprovozního majetku jsou majetkové účasti v jiných společnostech. Veškerý neprovozní majetek vyčleníme v pořizovacích (účetních) hodnotách a provedeme jeho přecenění na tržní hodnoty. V případě přebytečné hotovosti se účetní hodnota rovná její tržní hodnotě. V případě pohledávek, závazků, popř. jiného majetku je nutné nalézt vhodnou metodu ocenění. Nejsložitější je stanovit tržní hodnotu evidovaných majetkových účastí. V tomto případě musíme provést analýzy dané společnosti, rozhodnout o metodě ocenění a provést ocenění zvolenou metodou.

Variety metody DCF

Existují různé varianty DCF. Jedná se především o:

- DCF Entity
- DCF Equity
- DCF APV

Každá z těchto metod využívá specifické parametry. Jedná se o Free Cash Flow a překážkovou úrokovou míru. Nicméně při správném využití by měly vést všechny varianty ke stejným (netto) výsledkům. V následujících kapitolách si podrobně představíme zmíněné metody a upřesníme rozdílné parametry.

DCF Entity

Jedná se o metodu, která zachycuje hodnotu Brutto. To znamená takovou hodnotu společnosti, která je určena vlastníkům i věřitelům společnosti. Pro výpočet hodnoty určenou akcionářům je nutné odečíst dlouhodobé závazky společnosti. Při ocenění vycházíme z následujících veličin:

FCF

Pro variantu DCF ENTITY je přesně definován peněžní příjem jako Free cash flow to firm (FCFF). Jeho výpočet z finančního plánu společnosti je proveden následujícím způsobem:

Provozní výsledek hospodaření:

- (minus) náklady tvořené neprovozním majetkem (popř. výdaje nesouvisející s provozem společnosti)
- + (plus) příjmy plynoucí z neprovozního majetku (popř. příjmy nesouvisející s provozem společnosti)
- (minus) prodej zásob a dlouhodobého majetku (pokud na tom není postaven předmět podnikání)
- + (plus) zůstatková cena zásob a dlouhodobého majetku.
- = (rovná se) korigovaný provozní výsledek hospodaření (KPVH)
- (minus) kalkulovaná daň (základem daně je obvykle KPVH)
- + (plus) odpisy
- (+) změna provozně nutných zásob
- (+) změna provozně nutných krátkodobých pohledávek
- (+) změna provozně nutného časového rozlišení
- + (-) změna provozně nutných krátkodobých závazků
- (minus) investice do provozně nutného dlouhodobého majetku

= Free Cash Flow to Firm (FCFF)

Překážková úroková míra (i)

Jako překážkovou úrokovou míru ve variantě entity využíváme vážené náklady kapitálu (WACC). Jedná se o průměrné náklady vlastního a cizího kapitálu. Podíl vlastního a cizího kapitálu by měl vycházet z optimální kapitálové struktury. Té dosáhneme, když při stanovení nákladů vlastního kapitálu využíváme takovou betu, která odpovídá aktuálnímu zadlužení společnosti. Zároveň musíme použít tržní hodnoty vlastního a cizího kapitálu (tržní úroveň cizího kapitálu je většinou rovna jeho účetní úrovni a v případě tržní hodnoty vlastního kapitálu se fakticky jedná o hodnotu podniku netto). Pro srovnatelnost s ostatními variantami si musíme dát pozor především na následující:

1. vycházet ze stejných finančních plánů.

2. použít úrokovou míru, která odpovídá optimální kapitálové struktuře.
3. od výsledné brutto hodnoty odečíst dlouhodobé závazky společnosti, abychom dosáhli výsledné netto hodnoty.

DCF Equity

Jedná se o metodu, která vede k ocenění na úrovni netto hodnoty. Výsledná hodnota tedy zobrazuje hodnotu, která náleží pouze vlastníkům společnosti. Při ocenění jsou specifické následující veličiny:

FCF

Pro metodu DCF EQUITY je přesně definován peněžní příjem jako Free cash flow to equity (FCFE) jeho výpočet z finančního plánu společnosti provedeme následujícím způsobem:

Provozní výsledek hospodaření:

- (mínus) náklady tvořené neprovozním majetkem (popř. výdaje nesouvisející s provozem společnosti)
- + (plus) příjmy plynoucí z neprovozního majetku (popř. příjmy nesouvisející s provozem společnosti)
- (mínus) prodej zásob a dlouhodobého majetku (pokud na tom není postaven předmět podnikání)
- + (plus) zůstatková cena zásob a dlouhodobého majetku
- = (rovná se) korigovaný provozní výsledek hospodaření (KPVH)
- (mínus) kalkulovaná daň (základem daně je obvykle KPVH)
- (+) změna provozně nutných zásob
- (+) změna provozně nutných krátkodobých pohledávek
- (+) změna provozně nutného časového rozlišení
- + (-) změna provozně nutných krátkodobých závazků
- (mínus) investice do provozně nutného dlouhodobého majetku

= Free Cash Flow to Firm (FCFF)

- (mínus) nákladové úroky (za provozně nutné půjčky)
- + (-) změna dlouhodobých cizích zdrojů

= Free Cash Flow to Equity (FCFE)

Alternativně lze FCFE vypočítat:

Provozní výsledek hospodaření:

- (mínus) náklady tvořené neprovozním majetkem popř. výdaje nesouvisející s provozem společnosti
- + (plus) příjmy plynoucí z neprovozního majetku popř. příjmy nesouvisející s provozem společnosti
- (mínus) prodej zásob a dlouhodobého majetku (pokud na tom není postaven předmět podnikání)
- + (plus) zůstatková cena zásob a dlouhodobého majetku
- = (rovná se) korigovaný provozní výsledek hospodaření (KPVH)
- (mínus) placené úroky
- = (rovná se) korigovaný výsledek hospodaření (KVH)
- (mínus) daň = KVH × daňová sazba
- = (rovná se) korigovaný výsledek hospodaření po dani
- + (plus) odpisy
- (+) změna provozně nutných zásob
- (+) změna provozně nutných krátkodobých pohledávek
- (+) změna provozně nutného časového rozlišení
- + (-) změna provozně nutných krátkodobých závazků
- (mínus) investice do provozně nutného dlouhodobého majetku
- + (plus) nově přijaté úvěry
- (mínus) splátka úvěrů (jistiny)

= Free Cash Flow to Equity (FCFE)

Překážková úroková míra (i)

Jako překážkovou úrokovou míru ve variantě equity využíváme náklady vlastního kapitálu. Náklady vlastního kapitálu by měly odpovídat optimální kapitálové struktuře. Optimální kapitálové struktury je dosaženo tehdy, je-li využita beta, která odpovídá reálnému zadlužení společnosti a zároveň se k výpočtu využívají tržní hodnoty vlastního a cizího kapitálu. Pro srovnatelnost s ostatními variantami si musíme dát pozor především na:

1. Vycházet ze stejných finančních plánů.
2. Použít úrokovou míru, která odpovídá optimální kapitálové struktuře.

DCF APV

Hodnota pro akcionáře je odvozena tak, že se vypočítá hodnota společnosti za předpokladu, že by nedocházelo k jejímu zadlužování. V souvislosti s touto variantou narazíme na nový pojem:

Daňový štít (Tax Shield = TS)

Jedná se o relativní snížení daňové povinnosti v daném roce na základě využití cizího kapitálu, jako způsobu financování. Výpočet v daném roce vypadá následovně:

$$DS = d \times CK_{t-1} \times n_{ck}$$

Mírně rozdílný je výpočet daňového štítu v pokračující hodnotě (TTV). Tato daňová úspora totiž nevyjadřuje úsporu pouze jednoho roku, nýbrž úsporu v průběhu celé budoucnosti. Výpočet je dán následujícím vzorcem:

$$SHDS = \frac{d \times CK_{t-1} \times n_{ck}}{n_{ck} - g}$$

Tento vzorec počítá s tempem růstu (g). Toto tempo je nutné volit stejné, jako u pokračující hodnoty.

Čistá současná hodnota daňového štítu (ČSHDS):

Je relativní hodnota daňových štítů k datu ocenění. Výpočet probíhá následovně:

$$SHDS = \sum_{t=1}^T \frac{d \times CK_{t-1} \times n_{ck}}{(1 + n_{ck})^t} + \frac{d \times CK_{T-1} \times n_{ck}}{n_{ck} - g} \times \frac{1}{(1 + n_{ck})^T}$$

K této hodnotě se následně přičte čistá současná hodnota daňového štítu. Při ocenění jsou specifické následující veličiny:

FCF

Pro variantu DCF APV je přesně definován peněžní příjem jako Free Cash Flow to Firm (FCFF). Jedná se tedy o stejný druh peněžního příjmu jako u varianty DCF Entity. Výpočet FCFF provedeme následujícím způsobem:

Provozní výsledek hospodaření

- (mínus) náklady tvořené neprovozním majetkem (popř. výdaje nesouvisející s provozem společnosti)
- + (plus) příjmy plynoucí z neprovozního majetku (popř. příjmy nesouvisející s provozem společnosti)
- (mínus) prodej zásob a dlouhodobého majetku (pokud na tom není postaven předmět podnikání)
- + (plus) zůstatková cena zásob a dlouhodobého majetku
- = (rovná se) korigovaný provozní výsledek hospodaření (KPVH)
- (mínus) kalkulovaná daň (základem daně je obvykle KPVH)
- + (plus) odpisy
- (+) změna provozně nutných zásob
- (+) změna provozně nutných krátkodobých pohledávek
- (+) změna provozně nutného časového rozlišení
- + (-) změna provozně nutných krátkodobých závazků
- (mínus) investice do provozně nutného dlouhodobého majetku
- = (rovná se) Free Cash Flow to Firm (FCFF)

Překážková úroková míra (i)

Při této variantě využíváme dvě různé úrokové míry. Pro diskontování peněžních toků využíváme náklady vlastního kapitálu, přičemž vycházíme pouze z nezadlužené bety, která není upravována. Jedná se tedy o předpoklad, že se jedná o zcela nezadluženou společnost. Následně přičítáme čistou současnou hodnotu daňového štítu. Tato hodnota je zjištěna na základě diskontování daňového štítu z daného roku, která je diskontována náklady cizího kapitálu placenými konkrétní společností. Od toho můžeme upustit až u pokračující hodnoty. V současných tržních podmínkách se totiž může stát, že reálné náklady cizího kapitálu jsou rovny nebo vyšší než očekávaný růst. V tomto případě je nutné zvolit vyšší hodnotu nákladů cizího kapitálu než plánované tempo růstu. V opačném případě by čistá současná hodnota daňového štítu byla záporná, což je logický nonsense.

Stanovení Gordonovy růstové konstanty na příkladu konkrétního podniku

Gordonův model znamená, že změna ceny je ovlivněna předpokládanou dividendou, diskontní sazbou a tempem růstu dividend. Pro schopnost modelu předvídat budoucí dividendy a posuzovat přiměřenou úroveň cen akcií je tento model široce aplikován. Gordonův růstový model má ovšem hned několik nevýhod, mezi které lze zařadit fakt, že počítá s očekávanou dividendou, s očekávanou mírou růstu a je omezen pouze na společnost vyplácející dividendu. Článek dále popisuje několik modelů vycházejících z Gordonova modelu. Jedná se o jednostupňový model, dvoustupňový model, třístupňový model, H-model a ziskové modely. Gordonův model je ovšem extrémně citlivý na vstupní data, především pak na předpokládanou míru růstu dividend (předpokládané tempo růstu společnosti) označovanou jako g. Aplikací část článku se zabývá konkrétními případy stanovení tohoto parametru, který je klíčovým aspektem ocenění, jež významně ovlivňuje výslednou hodnotu společnosti, tj. i jednotlivých akcií. Je provedena detailní strategická, tržní a makroekonomická analýza modelové společnosti, ale i detailní interní analýza modelové společnosti včetně zhodnocení plánů firmy. Následně jsou uvedeny možnosti stanovení předpokládaného tempa růstu g.

Gordonův růstový model je finanční vzorec, který určuje vnitřní cenu akcie na základě předpokladu, že vyplacené dividendy porostou navždy konstantním tempem.

Základní vzorec

Hodnota akcie (P_0) se vypočítá takto:

$$P_0 = \frac{D_1}{r - g}$$

Význam proměnných:

- (P_0) současná odhadovaná cena (hodnota) akcie
- (D_1) dividendy očekávané na konci prvního roku ($D_0 \times (1 + g)$)
- (r) požadovaná výnosnost investora (náklady vlastního kapitálu)
- (g) stálé tempo růstu dividend (konstantní růstová míra)

Hlavní předpoklady modelu

Stálý růst:	Dividendy rostou každý rok o stejné procento (g)
Podmínka růstu:	Požadovaná výnosnost (r) musí být větší než tempo růstu (g). Pokud by (g) bylo větší než (r), vzorec dává nesmyslný záporný výsledek

Zdroj: <https://journals.vstecb.cz/stanoveni-gordonovy-rustove-konstanty-na-prikladu-konkretniho-podniku/a-3118/+> Odpisy

Vstupy pro výpočet:

V současné době probíhá *rekonstrukce* celého Zámku v podlažích 1.NP, 2.NP a 3.NP; dále byla zahájena stavba nového Wellness s bazénovou halou (v areálu vlastní kubatury/ hmoty 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 řemeslného pivovaru,
- možnost zajišťování vstupenek na akce v CHKO Moravský kras (prohlídky jeskyní pro běžné návštěvníky, dobrodružné prohlídky speleologického charakteru, plavba po říčce Punkva),
- parkovací stání pro hosty ubytovacího zařízení i pro zájemce zvenčí,
- možnost půjčovny kol, koloběžek apod.,
- doplňkové služby – wellness.

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že daný investiční záměr, provozované služby a celkový potenciál současné a budoucí využitelnosti celého areálu je nastaven pro dobrý výnos, a to z těchto důvodů:

- Zámek Račice, to jsou nemovitosti situované v klidném a zdravém přírodním prostředí, s celoročním dobrým klimatem (Luftkurort), s hlubokými lesy, lokalita je v malebném prostředí na rozhraní mezi Drahanskou vrchovinou a Moravským krasem,
- spolupráce 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,
- zámecký areál je přebudováván s vysokým standardem stavebních konstrukcí, s luxusním vybavením,
- jako pozvánka pro kulinářské gurmety jsou gastronomické zážitky české i mezinárodní kuchyně kombinované s vlastním řemeslným pivovarem,
- velkým krédem úspěšnosti je to, že do koncernu e-Finance, a.s. spadají rovněž dceřiné projekční a stavební subjekty, kde je možno vést zodpovědný 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/ běžkování v Chráněné krajinné oblasti Moravský Kras, možnost rekreace poskytuje i blízký Pístovický rybník, chybí jen sjezdovka a golfové hřiště,
- areál se nachází na ostrohu nad Račickým potokem, Zámek je viditelný jako dominanta nad obcí Račice–Pístovice minimálně ze dvou světových stran (sever, východ, popř. jihovýchod),
- díky kvalitně prováděnému marketingu není u nemovitých věcí v majetkovém portfoliu koncernu e-Finance, a.s. zvýšená rizikovitost pronajimatelnosti a nemovitosti tak přinášejí vysoký výnos,
- velmi příznivé hodnocení od hostů, klientů agentury Booking.com, a to 9,10 bodů (Předzámčí) a 9,50 bodů (Podzámčí) z 10 možných, stav 06/2026,
- v případě zahraničních turistů se jedná o vhodné místo pro jejich fakultativní zájezdy z Prahy,
- v současnosti jsou všechna studia/ apartmány v areálu Zámku Račice provozovány jako kompaktní celek (objekt Předzámčí, objekt Podzámčí) a s ním související služby pod značkou „e-Finance Zámek Račice, s.r.o.“. V roce 2025 byly v Předzámčí provedeny další stavební a dispoziční úpravy jednodušších standardních pokojů na ubytovací apartmány ve vysokém standardu; v roce 2024 byl vybudován rovněž konferenční sál „Konírna“, vč. dalších místností tvořících příslušenství.

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, *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.*

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 jejich 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 (porovnáváné) 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 ±. 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 prodeje, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. 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 (doba postcovidová), kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny

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.

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, inzertních pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

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 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 meziprocentního 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

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 průběžně při místních šetření znalecké kanceláře, a to z 12.11.2024, 09.05.2025, 25.02.2026 a 03.08.2026, kde je zachycen stav stavebních prací a jejich postupné dokončování a znovu začínající stavební práce v dalších částech Zámku.

Stavební práce jsou vedeny odborným stavebním subjektem Czech Property Fund, s.r.o., stavební divize e-Finance, a.s.

K datu místního šetření byly provedeny následující stavební úpravy/ práce a doloženy fakturacemi, a to od 07/2023 do 06/2026.

Provedené stavební úpravy (rekonstrukce/ modernizace) za poslední 3 roky

Provedené práce od roku 07/2023 do 06/2024 (Zámek)	16 500 000 Kč
Provedené práce od roku 07/2024 do 06/2025 (Zámek)	24 752 320 Kč
Provedené práce od roku 07/2025 do 06/2026 (Zámek)	53 632 728 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.

Od roku 2024 – 2025 se stavební úpravy dostaly do fáze velmi rozsáhlé stavební *rekonstrukce*, kdy se postupně začaly renovovat veškeré inženýrské sítě, na všech podlažích Zámku se začaly provádět dispoziční změny pokojů, bourání a přístavba nových prostorů Zámku, nové rozvody topení, vč. radiátorů a podlahového topení, dále nové rozvody elektrického zařízení v celé budově Zámku, nově jsou zavedeny klimatizační jednotky, datové rozvody a další. Ve 3.NP vznikají nové ubytovací apartmány, každý s vlastní koupelnou a WC. Jsou prováděny historické sanace zdíva, dále renovace historických interiérových dveří a oken a další rozsáhlé stavební práce. Z těchto důvodů bylo vzato v potaz, že se v současné době jedná o nedokončenou stavbu Zámku a je na tomto základě provedeno její ocenění.

Věcná hodnota staveb

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování
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	N	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	N	70
2. Svislé konstrukce	sanace hradebního zdiva, opravy kmoren opěrných zdí dozdění na šířku celkem 600-700mm	N	30
3. Stropy	3.NP zateplení stropů a jejich následné zaklopení sádrokartony	N	30
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	N	70
4. Krov, střecha	sbíjené vazníky, šikmé střechy, valbové a stanové	N	100
5. Krytiny střech	měděný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, nové hladké vápenné, štuky,	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka nové nádvoří, akrylový nátěr provedení se štukem, dokončení fasád celého zámku	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	C	100
10. Schody	kamenné, kovové, dřevěné	S	100
11. Dveře	historické renovované nové nátěry, dřevěné s obložkovými zárubněmi, náplňové	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	historické dřevěná, zdvojená, renovované	N	100
14. Povrchy podlah	terazzo, dlažba, PVC, betonová mazanina	N	50
14. Povrchy podlah	parkety renovace, dlažba	N	50
15. Vytápění	žebrové radiátory nové	N	100
16. Elektroinstalace	nové silnoproudé a slaboproudé rozvody, 2025	N	100
17. Bleskosvod	aktivní, nový	N	100
18. Vnitřní vodovod	nové plastové rozvody	N	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí, plastové	N	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem nové rozvody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, bidety, umyvadla, vany, sprchové kouty	N	100
24. Výtahy	stavební práce	C	100
25. Ostatní	rozvod antén, částečně (VZT, CCTV, EPS, EZS)	N	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 restaorátorské 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	oprava balustrád a 3 balkónů - stavební úpravy	A	100
35. Rozvody klimatizace 1.NP a 2.NP	rozvody klimatizace	A	100
36. Měření splaškových vod Parshallovým žlabem	měření splaškových vod	A	100
37. Osazení, van sprchových vaniček a zrcadel do koupelen	vany, sprchové kouty, zrcadla do koupelen	A	100
38. Obklady a dlažby koupelen 3. NP	obklady a dlažby koupelny 3.NP	A	100
39. Renovace historických interiérových dveří	renovace dveří	A	100
40. Příprava Wellness a příprava zámecké restaurace	příprava Wellness a Zámecké restaurace	A	100
41. Renovace a zasklení oken do nádvoří 50%	renovace a zasklení oken	A	100
42. Montáž stropních fabiónů a osazení stropních rozet	osazení stropních fabiónů a rozet	A	100
43. Výkopy a pokládka inženýrských sítí v průjezdu	výkopové práce	A	100
44. Oprava komínů středového křídla	oprava komínů	A	100
45. Fládrování taflovaných místností	fládrování	A	100
46. Přepojení a napojení dešťové a splaškové kanalizace	splašková a dešťová kanalizace	A	100
47. Montáž SDK příček, podhledů a stropů 3.NP	SDK příčky podhledy a stropvy ve 3.NP	A	100
48. Opravy vnitřních omítek 3.NP+ jihovýchoní balkón	oprava omítek 3.NP	A	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	100	1,54	9,70	5,58	100,00	5,58
2. Svislé konstrukce	N	17,20	70	1,54	18,54	10,68	100,00	10,68
2. Svislé konstrukce	N	17,20	30	1,54	7,95	4,58	100,00	4,58
3. Stropy	N	8,20	30	1,54	3,79	2,18	100,00	2,18
3. Stropy	N	8,20	70	1,54	8,84	5,09	100,00	5,09
4. Krov, střecha	N	5,90	100	1,54	9,09	5,24	100,00	5,24
5. Krytiny střech	N	2,80	100	1,54	4,31	2,48	100,00	2,48
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00	4,03	100,00	4,03
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,60	100	1,54	5,54	3,19	100,00	3,19
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30	1,90	100,00	1,90
11. Dveře	N	3,90	100	1,54	6,01	3,46	100,00	3,46
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	N	5,70	100	1,54	8,78	5,06	100,00	5,06
14. Povrchy podlah	N	3,20	50	1,54	2,46	1,42	100,00	1,42
14. Povrchy podlah	N	3,20	50	1,54	2,46	1,42	100,00	1,42
15. Vytápění	N	5,20	100	1,54	8,01	4,61	100,00	4,61
16. Elektroinstalace	N	5,90	100	1,54	9,09	5,24	100,00	5,24
17. Bleskosvod	N	0,30	100	1,54	0,46	0,26	100,00	0,26
18. Vnitřní vodovod	N	3,20	100	1,54	4,93	2,84	100,00	2,84
19. Vnitřní kanalizace	N	3,10	100	1,54	4,77	2,75	100,00	2,75
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,23	100,00	0,23

21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,09	100,00	1,09
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,40	100	1,54	5,24	3,02	100,00	3,02
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	N	5,40	100	1,54	8,32	4,79	100,00	4,79
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
27. Vrata vstupní	A	0,59	100	1,00	0,59	0,34	100,00	0,34
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$1\,250\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,59$								
28. Výtah	A	0,94	100	1,00	0,94	0,54	100,00	0,54
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$1\,976\,890,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,94$								
29. Rozvody VZT	A	0,40	100	1,00	0,40	0,23	100,00	0,23
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$850\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,40$								
30. Komíny	A	0,23	100	1,00	0,23	0,13	100,00	0,13
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$492\,600,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,23$								
31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restaorátérské práce	A	1,21	100	1,00	1,21	0,70	100,00	0,70
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$2\,550\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 1,21$								
32. Stavební práce v hlavní budově zámku	A	4,69	100	1,00	4,69	2,70	60,00	1,62
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$9\,902\,950,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 4,69$								
33. Statika stropů ve 3. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi	A	1,62	100	1,00	1,62	0,93	100,00	0,93
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$3\,422\,296,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 1,62$								
34. Dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů	A	2,84	100	1,00	2,84	1,64	100,00	1,64
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$6\,000\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 2,84$								
35. Rozvody klimatizace 1.NP a 2.NP	A	0,79	100	1,00	0,79	0,45	40,00	0,18
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$1\,678\,380,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,79$								
36. Měření splaškových vod Parshallovým žlabem	A	0,32	100	1,00	0,32	0,18	100,00	0,18
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$677\,455,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,32$								
37. Osazení, van sprchových vaniček a zrcadel do koupelen	A	1,43	100	1,0	1,43	0,82	50,00	0,41
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$3\,021\,084,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 1,43$								
38. Obklady a dlažby koupelen 3. NP	A	4,56	100	1,00	4,56	2,63	60,00	1,58
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$9\,642\,116,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 4,56$								
39. Renovace historických interiérových dveří	A	0,87	100	1,00	0,87	0,50	40,00	0,20
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$1\,830\,960,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,87$								
40. Příprava Wellness a příprava zámecké restaurace	A	0,67	100	1,00	0,67	0,39	100,00	0,39
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
$1\,409\,181,00 / (32\,739,08 * 2\,611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,67$								

41. Renovace a zasklení oken do nádvoří 50%	A	0,58	100	1,00	0,58	0,33	50,00	0,17
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
1 220 640,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,58								
42. Montáž stropních fabiónů a osazení stropních rozet	A	0,48	100	1,00	0,48	0,28	35,00	0,10
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
1 007 028,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,48								
43. Výkopy a pokládka inženýrských sítí v průjezdu	A	6,67	100	1,00	6,67	3,84	70,00	2,69
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
14 091 810,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 6,67								
44. Oprava komínů středového křídla	A	0,95	100	1,00	0,95	0,55	100,00	0,55
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
2 013 116,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,95								
45. Fládrování tařlovaných místností	A	0,35	100	1,00	0,35	0,20	80,00	0,16
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
732 384,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,35								
46. Přepojení a napojení dešťové a splaškové kanalizace	A	0,27	100	1,00	0,27	0,16	100,00	0,16
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
579 804,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,27								
47. Montáž SDK příček, podhledů a stropů 3.NP	A	0,76	100	1,00	0,76	0,44	60,00	0,26
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
1 610 492,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,76								
48. Opravy vnitřních omítek 3.NP+ jihovýchodní balkón	A	1,52	100	1,00	1,52	0,88	100,00	0,88
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
3 220 985,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 1,52								
Součet upravených objemových podílů:					173,63			
Koeficient vybavení K ₄ :					1,7363			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	N	5,58	100,00	5,58	5,86	56	250	22,40	1,3126
2. Svislé konstrukce	N	10,68	100,00	10,68	11,21	126	250	50,40	5,6498
2. Svislé konstrukce	N	4,58	100,00	4,58	4,81	1	250	0,40	0,0192
3. Stropy	N	2,18	80,00	1,74	1,82	126	250	50,40	0,9173
3. Stropy	N	2,18	20,00	0,44	0,46	26	250	10,40	0,0478
3. Stropy	N	5,09	100,00	5,09	5,35	1	250	0,40	0,0214
4. Krov, střecha	N	5,24	50,00	2,62	2,75	76	150	50,67	1,3934
4. Krov, střecha	N	5,24	50,00	2,62	2,75	30	150	20,00	0,5500
5. Krytiny střech	N	2,48	100,00	2,48	2,61	31	80	38,75	1,0114
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,03	60,00	2,42	2,54	66	80	82,50	2,0955
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,03	40,00	1,61	1,69	7	80	8,75	0,1479
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,19	11,00	0,35	0,37	20	60	33,33	0,1233
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,19	25,00	0,80	0,84	18	60	30,00	0,2520
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,19	14,00	0,45	0,47	17	60	28,33	0,1332
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,19	50,00	1,60	1,68	14	60	23,33	0,3919
10. Schody	S	1,90	100,00	1,90	2,00	126	250	50,40	1,0080
11. Dveře	N	3,46	100,00	3,46	3,63	25	80	31,25	1,1344
13. Okna	N	5,06	30,00	1,52	1,60	16	80	20,00	0,3200
13. Okna	N	5,06	30,00	1,52	1,60	17	80	21,25	0,3400
13. Okna	N	5,06	40,00	2,02	2,12	24	80	30,00	0,6360

14. Povrchy podlah	N	1,42	60,00	0,85	0,89	65	80	81,25	0,7231
14. Povrchy podlah	N	1,42	40,00	0,57	0,60	30	80	37,50	0,2250
14. Povrchy podlah	N	1,42	100,00	1,42	1,49	0	80	0,00	0,0000
15. Vytápění	N	4,61	100,00	4,61	4,84	0	50	0,00	0,0000
16. Elektroinstalace	N	5,24	60,00	3,14	3,30	24	50	48,00	1,5840
16. Elektroinstalace	N	5,24	40,00	2,10	2,21	7	50	14,00	0,3094
17. Bleskosvod	N	0,26	100,00	0,26	0,27	1	50	2,00	0,0054
18. Vnitřní vodovod	N	2,84	60,00	1,70	1,79	3	50	6,00	0,1074
18. Vnitřní vodovod	N	2,84	40,00	1,14	1,20	2	50	4,00	0,0480
19. Vnitřní kanalizace	N	2,75	60,00	1,65	1,73	18	60	30,00	0,5190
19. Vnitřní kanalizace	N	2,75	40,00	1,10	1,16	3	60	5,00	0,0580
20. Vnitřní plynovod	S	0,23	100,00	0,23	0,24	26	50	52,00	0,1248
21. Ohřev teplé vody	S	1,09	100,00	1,09	1,15	7	40	17,50	0,2013
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,02	100,00	3,02	3,17	7	60	11,67	0,3699
25. Ostatní	N	4,79	100,00	4,79	5,03	4	80	5,00	0,2515
27. Vrata vstupní		0,34	100,00	0,34	0,36	30	80	37,50	0,1350
28. Výtah		0,54	100,00	0,54	0,57	0	30	0,00	0,0000
29. Rozvody VZT		0,23	100,00	0,23	0,24	1	30	3,33	0,0080
30. Komíny		0,13	100,00	0,13	0,14	1	78	1,28	0,0018
31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restaorátérské práce		0,70	100,00	0,70	0,74	0	60	0,00	0,0000
32. Stavební práce v hlavní budově zámku		1,62	100,00	1,62	1,70	0	80	0,00	0,0000
33. Statika stropů ve 3. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi		0,93	100,00	0,93	0,98	0	150	0,00	0,0000
34. Dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů		1,64	100,00	1,64	1,72	0	60	0,00	0,0000
35. Rozvody klimatizace 1.NP a 2.NP		0,18	100,00	0,18	0,19	0	60	0,00	0,0000
36. Měření splaškových vod Parshallovým žlabem		0,18	100,00	0,18	0,19	0	50	0,00	0,0000
37. Osazení, van sprchových vaniček a zrcadel do koupelen		0,41	100,00	0,41	0,43			0,00	0,0000
38. Obklady a dlažby koupelen 3. NP		1,58	100,00	1,58	1,66			0,00	0,0000
39. Renovace historických interiérových dveří		0,20	100,00	0,20	0,21			0,00	0,0000
40. Příprava Wellness a příprava zámecké restaurace		0,39	100,00	0,39	0,41			0,00	0,0000
41. Renovace a zasklení oken do nádvoří 50%		0,17	100,00	0,17	0,18			0,00	0,0000
42. Montáž stropních fabiónů a osazení stropních rozet		0,10	100,00	0,10	0,11			0,00	0,0000
43. Výkopy a pokládka inženýrských sítí v průjezdu		2,69	100,00	2,69	2,83			0,00	0,0000
44. Oprava komínů středového křídla		0,55	100,00	0,55	0,58			0,00	0,0000
45. Fládrování taflovaných místností		0,16	100,00	0,16	0,17			0,00	0,0000
46. Přepojení a napojení dešťové a splaškové kanalizace		0,16	100,00	0,16	0,17			0,00	0,0000
47. Montáž SDK příček, podhledů a stropů 3.NP		0,26	100,00	0,26	0,27			0,00	0,0000
48. Opravy vnitřních omítek 3.NP+ jihovýchoní balkón		0,88	100,00	0,88	0,92			0,00	0,0000
Opotřebení:									22,2 %

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):	*	0,9238
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7468
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,7363
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1800
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	11 206,96
Plná cena: 32 739,08 m ³ * 11 206,96 Kč/m ³	=	366 905 560,- Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9517
Nedokončená stavba	=	349 195 028,62 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 22,2 % /100)	*	0,778
	=	271 673 732,27 Kč

Kulturní památka dle § 24

Zámek - věcná hodnota	=	271 673 732,27 Kč
Zaokrouhleno		271 700 000,- Kč

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	392 312 952,00
Procento příslušenství	%	8,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	31 385 036,16
Zaokrouhleno		31 400 000,00

E.3 Výsledky analýzy dat**Rekapitulace**

Přístup nákladový - věcná hodnota	
1.Zámek	271 700 000,- Kč
2.Součásti a příslušenství	31 400 000,- Kč
Celkem	303 100 000,- 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, prováděl: Czech Property Fund, s.r.o. (informativně)

Provedené práce v Předzámčí (2024), jinými subjekty	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
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.NP západ	520,66 m ²	4,50 m	2 342,97

2.NPsever	42,16 m ²	3,84 m	161,89
	178,16 m ²	3,84 m	684,13
2.NP západ	541,35 m ²	4,74 m	2 566,00
3.NP sever	42,16 m ²	4,01 m	169,06
Součet	1 586,97 m²		7 173,42

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 7 173,43 / 1 586,97 = 4,52 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 586,97 / 6 = 264,50 m²

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, sádkokartonové příčky	S	50
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné,	S	80
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	20
4. Krov, střecha	sedlová	S	80
4. Krov, střecha	sedlová	S	20
5. Krytiny střech	pálená hladká ve dvou vrstvách	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda v průčelí ze speciálních glazovaných cihel s vyspárováním, zadní fasáda štuková,	S	100
9. Vnitřní obklady	keramické 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 před Konírnou	výstavba komunikace a položení Terasy pře sálem Konírny	A	100
32. Nábytek elektrospotřebiče	nábytek a elektrospotřebiče	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
3. Stropy	S	8,20	80	1,00	6,56
3. Stropy	S	8,20	20	1,00	1,64
4. Krov, střecha	S	6,10	80	1,00	4,88
4. Krov, střecha	S	6,10	20	1,00	1,22
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100	1,54	4,77
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90

14. Povrchy podlah	S	3,30	80	1,00	2,64
14. Povrchy podlah	S	3,30	20	1,00	0,66
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70	1,00	1,26
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30	1,00	0,54
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70	1,00	3,01
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30	1,00	1,29
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Odkopy odvodňovací drenáže	A	0,80	100	1,00	0,80
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 * 1,2000 * 3,0580) = 0,80					
28. Fasádní práce , oprava střechy	A	4,50	100	1,00	4,50
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 * 1,2000 * 3,0580) = 4,50					
29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení	A	3,54	100	1,00	3,54
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 * 1,2000 * 3,0580) = 3,54					
30. Výstavba sálu Konírny	A	32,75	100	1,00	32,75
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 * 1,2000 * 3,0580) = 32,75					
31. Terasa pře Konírnou	A	2,41	100	1,00	2,41
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 * 1,2000 * 3,0580) = 2,41					
32. Nábytek elektrospotřebiče	A	1,01	100	1,00	1,01
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 * 1,2000 * 3,0580) = 1,01					
Součet upravených objemových podílů					145,28
Koeficient vybavení K ₄ :					1,4528

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	4,33	126	200	63,00	2,7279
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	5,16	126	200	63,00	3,2508
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	5,16	3	96	3,13	0,1615
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	4,52	126	150	84,00	3,7968
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,13	23	46	50,00	0,5650
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	3,36	106	150	70,67	2,3745
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	0,84	22	96	22,92	0,1925
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	1,86	32	80	40,00	0,7440
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,41	3	60	5,00	0,0205
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	4,89	6	79	7,59	0,3712
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,20	6	60	10,00	0,2200
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100,00	1,54	4,77	3,28	2	50	4,00	0,1312
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	1,93	126	126	100,00	1,9300
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	2,62	4	79	5,06	0,1326
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	4,06	22	80	27,50	1,1165

14. Povrchy podlah	S	3,30	80,00	1,00	2,64	1,82	22	80	27,50	0,5005
14. Povrchy podlah	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,45	4	79	5,06	0,0228
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	3,37	4	50	8,00	0,2696
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	3,99	4	50	8,00	0,3192
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,21	22	50	44,00	0,0924
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,27	4	50	8,00	0,1816
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,20	4	60	6,67	0,1467
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,21	4	50	8,00	0,0168
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,51	4	40	10,00	0,1510
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70,00	1,00	1,26	0,87	3	30	10,00	0,0870
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,37	1	30	3,33	0,0123
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70,00	1,00	3,01	2,07	3	60	5,00	0,1035
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30,00	1,00	1,29	0,89	1	60	1,67	0,0149
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	3,03	3	15	20,00	0,6060
27. Odkopy odvodňovací drenáže		0,80	100,00	1,00	0,80	0,55	3	150	2,00	0,0110
28. Fasádní práce , oprava střechy		4,50	100,00	1,00	4,50	3,10	2	60	3,33	0,1032
29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení		3,54	100,00	1,00	3,54	2,44	2	60	3,33	0,0813
30. Výstavba sálu Konírny		32,75	100,00	1,00	32,75	22,54	2	80	2,50	0,5635
31. Terasa pře Konírnou		2,41	100,00	1,00	2,41	1,66	2	60	3,33	0,0553
32. Nábytek elektrospotřebiče		1,01	100,00	1,00	1,01	0,70	2	30	6,67	0,0467
Opotřebení:										21,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	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):	*	1,4528
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0580
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	9 802,24
Plná cena: 9 218,73 m³ * 9 802,24 Kč/m³	=	90 364 203,96 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 21,1 % /100)	*	0,789
Předzámčí - věcná hodnota	=	71 297 356,92 Kč

Kulturní památka dle § 24

Předzámčí - věcná hodnota	=	71 297 356,92 Kč
Zaokrouhleno		71 300 000,- 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 – metoda DCF ocenění objektu Předzámčí č.pop.3

Ubytování – Předzámčí

Celkem se v Předzámčí nachází 11 luxusních pokojů a apartmánů Diamond, jeden rodinný apartmán Deluxe se 3 ložnicemi, obývacím pokojem s kuchyňským koutem až pro 7 osob a 3 pokoje typu Classic s celkovou kapacitou Předzámčí 40 lůžek. Ke třem apartmánům náleží soukromé velké terasy s posezením a výhledem do lesoparku. Jeden s apartmánů disponuje i vlastním sklípkem s kuchyňským koutem.

V létě 2023 byla uvedena do provozu zrekonstruovaná budova bývalé konírny, která nyní slouží jako EFI Hostinec Konírna, recepce pro ubytování hostů a samotný sál nabízí perfektní prostory pro firemní akce, školení, rodinné oslavy či svatby.

Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a kuchyňským koutem

Pokoj má vstup po schodišti z nádvoří. Z předsíně je přístup do koupelny se sprchovým koutem s mramorovým obkladem a do samostatného WC. Z předsíně je vstup do pokoje s plně vybaveným kuchyňským koutem, luxusní manželskou postelí, TV a šatní skříní. Pokoj nabízí nádherný výhled do zámeckého parku.



Apartmán Junior Diamond s kuchyňským koutem

Pokoj se vstupem po schodišti z přední části zámeckého areálu. Z velké předsíně jsou samostatné vstupy do plně vybavené kuchyně s TV a ložnice, do velké koupelny s vanou, se sprchou, toaletou a bidetem, a do druhého samostatného WC. Koupelna a toaleta jsou obloženy mramorovým obkladem. V ložnici se nachází luxusní manželská postel a palandové spaní pro 3 a 4 osob. Pokoj nabízí nádherný výhled do zámeckého parku.



Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a terasou

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



Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a výhledem do zámeckého parku

Luxusní dvoupodlažní apartmán pro 1 až 2 osoby má výměru 46 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, pracovní stůl s židlí a TV. K dispozici je samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC. Po schodech

sejdete do podzemního podlaží, kde je kuchyně s jídelním stolem a 6 židlemi - posezení s atmosférou vinného sklípku. Kuchyňská linka je vybavená varnou deskou, lednicí, mikrovlnnou troubou, myčkou a rychlovarnou konvicí.



Jednolůžkový pokoj Deluxe Diamond se společnou kuchyní

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



Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a společnou kuchyní

Luxusní pokoj pro 1 až 2 osoby má výměru 17-23 m² a je vybaven nábytkem z masivu. Kromě postelí o velikosti 90 x 200 cm s komfortními matracemi jsou součástí pokoje šatní skříň, pracovní stůl s židlí a TV. Samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC s designem retro deluxe. 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.



Rodinný apartmán Deluxe se 3 ložnicemi a kuchyní

Apartmán se třemi ložnicemi má vstup po schodišti z nádvoří. Z předsíně je přístup do dvou koupelen s vanou a sprchovým koutem, v každé koupelně je jedno WC. Z téže předsíně se vstupuje do plně vybavené kuchyně o rozloze 22 m² s kuchyňskou linkou. Odtud je průchod do obytné části se třemi pokoji. Na stejném podlaží jako obývací pokoj vybavený jídelním stolem, posezením s pohovkou a TV 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.



Dvoulůžkový pokoj Classic s vlastní koupelnou

Pokoj o rozloze 17,76 m² s manželskou postelí. Pokoj nemá kuchyni. Sdílenou kuchyni najdete v prostorách společné chodby a je plně vybavena spotřebiči jako jsou mikrovlnná trouba, lednice, varná konvice a sklokeramická deska včetně kuchyňského nádobí. Na pokoji najdete TV a WI-FI připojení k internetu.



Apartmán Classic s 1 ložnicí a vlastní koupelnou

Největší místností apartmánu pro čtyři osoby je prostorný obývací pokoj o rozloze cca 30m² s kuchyňským koutem. Zde se kromě obvyklého mobiliáře nacházejí dvě lůžka a pohodlná designová pohovka Cubetto II, Odtud se prochází do menší ložnice (cca 13,3 m²) s manželským dvoulůžkem. K ložnici přiléhá koupelna s toaletou a sprchovým koutem. Na pokoji najdete TV a Wi-Fi připojení k internetu.



Čtyřlůžkový apartmán Classic s kuchyňským koutem

Pokoj Classic až pro 4 osoby má výměru 24,85 m². Postele jsou uspořádány jako dvoulůžko, postele lze přesunout do uspořádání „twin“ na dvě samostatná lůžka. V pokoji je palanda pro další 2 osoby. Pokoj má k dispozici malý kuchyňský koutek. Na pokoji najdete TV a Wi-Fi připojení k internetu. Samozřejmostí je vlastní koupelna se sprchou, kvalitní hotelovou kosmetikou a WC.



1. Rámec ocenění

METODA A RÁMEC OCENENÍ	
Předmět ocenění	PŘEDZÁMČÍ č.pop. 3
Vlastník	e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČO 05711576
Použitá metoda	výnosová — diskontovaný peněžní tok (DCF entity), Gordonův model pro terminální hodnotu
Měřítko peněžního toku	EBITDA - udržovací investice (CapEx). bez odpisů, úroků a daně z příjmu.
Datum ocenění	15.06.2026
Období explicitní projekce	10 let od data ocenění, poté terminální hodnota
Způsob diskontování	k polovině roku - peněžní toky přicházejí průběžně, ne jednorázově až k 31.12. běžného roku

VSTUPY PRO VÝPOČET

A - OCEŇOVACÍ PARAMETRY

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Diskontní sazba (WACC)	8,50%.	% p.a	
Terminální tempo růstu (g)	2,00%	% p.a.	
Implikovaná kapitalizační míra (= WACC - g)	6,50%	%	
Diskontovat k polovině roku (1 = ano, 0 = ne) – viz mail- doc.Legát	1	-	peněžní toky přicházejí průběžně, ne jednorázově až k 31.12. běžného roku
Datum ocenění	15.06.2026	-	první rok projekce (t = 1) začíná datem ocenění, tedy 15. 6. 2026. Model počítá 10 let, do 14. 6. 2036

B - SPOLEČNÉ PROVOZNÍ PARAMETRY

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Provozních dní v roce	365	dní	
Inflace	2,00%	% p.a.	
Reálný růst mezd nad inflaci	1,00%.	% p.a	mzdy v oboru ubytování a stravování rostou dlouhodobě rychleji než inflace
Provize Booking a reklama (% z tržeb za pokoje)	15,0%	%	
Sazba DPH u ubytování	12,0%	%	

C - OBSAZENOST

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Leden - březen	40,0 %	%	
Duben - červen	40,0%	%	
Červenec - září	92,0 %.	%	.
Říjen - prosinec	75,0 %	%	
ROČNÍ PRŮMĚR OBSAZENOSTI 2027	61,8%	%	
Strop obsazenosti (maximum, kam model může dojít)	85,0%	%	
Nejvyšší obsazenost v projekci	83,3%	%	
Rok, kdy se dosáhne stropu	-	rok	pomlčka znamená, že se strop v celé projekci nedosáhne

D – KAPACITA A CENA ZA UBYTOVÁNÍ

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Počet ubytovacích jednotek	15	ks	
Cena za pokoj/noc s DPH (bez snídaně)	2 958,00	Kč	nově vytvořený průměr z Booking ceníku.
Cena za pokoj/noc bez DPH	2 641,07	Kč	.

E – OSTATNÍ VÝNOSY (ročně bez DPH)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Wellness	600 000 Kč	Kč/rok	50 000 Kč měsíčně × 12, wellness fyzicky stojí v Podzámčí
Nájem restaurace a kuchyně	600 000 Kč	Kč/rok	
Parkování	-	Kč/rok	.
Sál konírna – počet akcí za rok	50 akcí	%	
Sál konírna – průměrný pronájem za jednu akci	12 000 Kč	Kč/akce	predikce, bez dalšího zdrojového podkladu
SÁL KONÍRNA - VÝNOS CELKEM	600 000 Kč	Kč/rok	

F - SPOLEČNÁ REŽIE OBOU OBJEKTŮ (měsíčně, celá částka za oba objekty)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Recepční — hrubá mzda	81 378,12 Kč	Kč/měs.	skutečné mzdy za červen 2026, 3 osoby. recepce bude sloužit i hlavnímu paláci
Pokojské a úklid — hrubá mzda	81 055,33 Kč	Kč/měs.	skutečné mzdy za červen 2026, 3 osoby

Údržba	15 000 Kč	Kč/měs.	15 000 Kč/měs. za oba objekty; listy jednotlivých objektů uvádějí 5 000 + 5 000 Kč - model uvažuje společných 15 000 Kč
Manažer — 2/3 hrubé mzdy	60 000 Kč	Kč/měs.	
MZDY CELKEM	237 433 Kč	Kč/měs.	predikce, bez dalšího zdrojového podkladu
Voda a stočné	11 392,38 Kč	Kč/měs.	vodné se neplatí, areál má vlastní studny
Plyn	25 148,07 Kč	Kč/měs.	301 777 Kč za období 12.01.2025–03.01.2026
Připojení internetu	10 000 Kč	Kč/měs.	
Elektřina – cena za 1% obsazenosti a měsíc	754,31 Kč	Kč	odečet 31.07. → 03.08. 2026: 1 407,3 kWh za 3 dny = 469,1 kWh/den × 5,36 Kč/kWh = 2 514,38 Kč/den = 75 431,28 Kč za 30 dní při 100% obsazenosti ÷ 100
Úklidová chemie a hygiena (Hagleitner)	9 646,50 Kč	Kč/měs.	
Hygienické potřeby a čisticí prostředky	20 000 Kč	Kč/měs.	predikce, bez dalšího zdrojového podkladu.
PODÍL PŘEDZÁMČÍ NA SPOLEČNÉ REŽII	60,00%	%	

G - VARIABILNÍ NÁKLADY NA JEDNU POKOJ/ NOC

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Čistírna prádla (Chrištof)	110,39 Kč	pokoj/noc	
Brigádnice pokojské (sezónní)	0,00 Kč	pokoj/noc	
Kosmetika pro hosty (Rituals)	12,67 Kč	pokoj/noc	

H – FIXNÍ PŘÍMÉ NÁKLADY TOHOTO OBJEKTU (měsíčně)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Spotřeba, drobné opravy, kancelářské potřeby, správa IT	7 000 Kč	Kč/měs.	
Provoz wellness mimo energie a vodu	-	Kč/měs.	

I – POJIŠTĚNÍ A DANĚ (ročně)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Daň z nemovitých věcí	8 000 Kč	Kč/rok	
Pojištění – budovy, movitý majetek, odpovědnost	90 000 Kč	Kč/rok	

J - UDRŽOVACÍ INVESTICE – OBNOVA JEDNOHO POKOJE

Položka	Kč na pokoj	Jedn.	Poznámka
Koberce	35 000	Kč/pokoj	
Vodovodní a sprchová baterie	25 000	Kč/pokoj	
Matrace	18 000	Kč/pokoj	
Záclony	10 000	Kč/pokoj	
Výmalba	25 000	Kč/pokoj	
Rezerva	30 000	Kč/pokoj	
CELKEM JEDEN POKOJ	143 000	Kč/pokoj	
Počet pokojů	15	ks	
CELKOVÁ OBNOVA ZA CELÝ OBJEKT	2 145 000	Kč	

2. Klíčové vstupy a jejich zdroje

Parametr	hodnota	Zdroj/poznámka
Diskontní sazba (WACC)	8,50% p.a.	kapitalizační míra použitá v terminální hodnotě = WACC - g.
Terminální tempo růstu g	2,00% p.a.	inflační cíl ČNB, reálný růst 0 %.
Implikovaná kapitalizační míra	6,50%	WACC-g
Počet ubytovacích jednotek	15 ks	Ekonomika e-Finance Zámek Račice — list Vypočet.
Roční průměr obsazenosti (2027)	61,8% %	průměr čtvrtletních obsazeností zadaných vlastníkem (35 / 40 / 90 / 65 %).
Cena za pokojnoc bez DPH (2027)	2 641,07 Kč	ceník vlastníka, přepočet sazbou DPH 12 %.
Provozních dní v roce	365 dní	365 dní, vlastník ve svém propočtu používá 12x 30 = 360.
Ostatní výnosy — wellness	600 000 Kč/rok	podklady vlastníka,
Ostatní výnosy — nájem restaurace a kuchyně	600 000 Kč/rok	podklady vlastníka, gastro se neprovozuje, pronajímá se
Ostatní výnosy — sál konírna	600 000 Kč/rok	počet akcí x průměrný pronájem sálu, predikce vlastníka, bez zdrojového podkladu
Provize Booking a reklama	15,0% % z tržeb za pokoje	podklady vlastníka, list Náklady.
Společná režie obou objektů — mzdy	237 433 Kč/měs.	skutečné superhrubé mzdy 06/2026 za oba objekty dohromady.
Podíl objektu na společné režii	60,0% %	rozdělení společných nákladů mezi Předzámčí a Podzámčí (60/40).
Variabilní náklady na pokoj/noc	123,06 Kč/pokoj/noc	čistírna prádla + kosmetika Rituals + brigádnice; skutečná spotřeba 2025.
Pojištění a daň z nemovitých věcí	98 000 Kč/rok	podklady vlastníka.
CapEx — obnova jednoho pokoje	143 000 Kč/pokoj	koberce, baterie, matrace, záclony, výmalba, rezerva. Zdroj: Vypocet_DCF_rev_Legat.xlsm, list CAPEX.
CapEx — celková obnova objektu	2 145 000 Kč	obnova na pokoj x počet pokojů, rozpouští se rovnoměrně do 10 let projekce

3. Projekce peněžních toků

ROK	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Obsazenost	61,8%	67,9%	74,7%	78,5%	80,8%	82,0%	82,8%	83,3%	83,3%	83,3
Pokoj/noc	3 381	3 719	4 091	4 295	4 424	4 491	4 535	4 558	4 558	4 558
Tržby celkem	10 728 967	12 096 520	13 481 617	14 395 988	15 124 920	15 626 681	16 076 746	16 469 123	16 798 506	17 134 476
Náklady celkem	-4 530 821	-4 866 522	-5 238 930	-5 506 799	-5 732 768	-5 912 838	-6 082 782	-6 241 266	-6 387 116	-6 536 515
EBITDA	6 198 146	7 229 998	8 242 687	8 889 189	9 392 152	9 713 843	9 993 964	10 227 857	10 411 389	10 597 961
EBITDA marže	57,8%	59,8%	61,1%	61,7%	62,1%	62,2%	62,2%	62,1%	62,0%	61,9%
-Udržovací investice (CapEx)	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500
VOLNÝ PENĚŽNÍ TOK	5 983 646	7 015 498	8 028 187	8 674 689	9 177 652	9 499 343	9 779 464	10 013 357	10 196 889	10 383 461
Diskontní faktor	0,9600	0,8848	0,8155	0,7516	0,6927	0,6385	0,5884	0,5423	0,4999	0,4607
Současná hodnota.toku	5 744 484	6 207 459	6 547 012	6 520 034	6 357 667	6 064 989	5 754 688	5 430 711	5 097 003	4 783 653

4.Výsledek ocenění

Součet současných hodnot toků 2027–2036	58 507 699 Kč
Terminální hodnota k 31.12.2036	162 940 469 Kč
Současná hodnota terminální hodnoty	75 066 549 Kč
Z toho podíl terminální hodnoty n a výsledku	56,2 %
Výnosová hodnota Předzámčí č.pop. 3	133 574 248 Kč

F.4 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

Přístup nákladový - věcná hodnota	
Předzámčí	71 272 706,66 Kč
Zaokrouhleně	71 300 000,- Kč
Přístup výnosový – metoda DCF	133 574 248,- Kč
Předzámčí - zaokrouhleno	133 600 000,- 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 v Podzámčí následující stavební práce, zhotovitel Czech Property Fund, s.r.o.

	Kč
Provedené vybrané práce v Podzámčí (01/2025 až 06/2025)	14 600 000,-
Provedené vybrané práce v Podzámčí (01/2024 až 12/2024)	9 499 174,-
Celkem	24 099 174,-

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
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1.NP	23,34*12,20	=	284,75
	23,24*8,57+52,80	=	251,97
2.NP	23,34*(3,95+8,40)	=	288,25
	23,24*8,60+52,80+3,05*5,25+5,40*4,20	=	291,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Podlaží	Zastavěná plocha [m²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	284,75	3,30	3,30	939,68
	251,97	3,00	3,30	831,50
2.NP	288,25	2,78	2,78	801,33
	291,36	2,78	2,78	809,98
Součet	1 116,33			3 382,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,382,50 / 1\,116,33 = 3,03\text{ m}$
 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 m³
1.NP	$(23,34*12,20)*(3,30)$	=	939,67 m³
	$(23,24*8,57+52,80)*(3,00)$	=	755,90 m³
2.NP	$(23,34*3,95+8,40)*(2,78)$	=	279,65 m³

	$(23,34*8,60+52,80+3,05*5,25+5,40*4,20)*(2,78)+179,99*2,78$	=	1 312,73 m ³
Zastřešení	$(23,34*3,95+8,40)*(0,30/2+1,90/2)+291,36*1,90/2$	=	387,44 m ³
	$179,99*1,00/2$	=	90,00 m ³

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	80
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací	N	20
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 -60cm	S	40
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 -60cm	S	60
3. Stropy	miako	S	100
4. Krov, střecha	ocelo-dřevěný krov, střecha sedlová s vikýři, nad krčkem střecha pultová, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená hladká, ve dvou vrstvách	N	100
6. Klempířské konstrukce	kompletní, pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, systémové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, systémové, silikonový nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	monolitické železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi, plastové, kombinace plných a prosklených	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná eurookna	N	100
14. Povrchy podlah	dřevěná podlaha, keramická dlažba, lokálně koberce	N	100
15. Vytápění	tepelné čerpadlo, nástěnné plynové kondenzační kotle zn. BAXI, podlahové vytápění, v koupelnách el. žebříky	N	100
16. Elektroinstalace	CYKY, 230/400V, jističe	S	100
17. Bleskosvod	ano, systémový	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	keramická umyvadla, závěsné WC	S	100
24. Výtahy	neuvažuje se	C	100
25. Ostatní	rekuperační jednotky LG, VZT, CCTV, EZS, EPS	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Dřevěné repliky oplocení	dřevěné repliky oplocení+ oplocení	A	100
28. Opravy historických hradeb	opravy historických hradeb	A	100

29. Wellness	Wellness, finská sauna, dokončení stavby	A	100
30. Nábytek zabudovaný, elektrospotřebiče	nábytek zabudovaný, 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	1,78	100	1,00	1,78
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 * 1,2000 * 3,0580) = 1,78					
28. Opravy historických hradeb	A	2,08	100	1,00	2,08
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 * 1,2000 * 3,0580) = 2,08					
29. Wellness, finská sauna, dokončení stavby	A	43,14	100	1,00	43,14
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 * 1,2000 * 3,0580) = 43,14					
30. Nábytek, elektrospotřebiče	A	4,34	100	1,00	4,34
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 * 1,2000 * 3,0580) = 4,34					
Součet upravených objemových podílů					162,08
Koeficient vybavení K ₄ :					1,6208

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	3,11	126	230	54,78	1,7037
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	20,00	1,54	1,94	1,20	3	230	1,30	0,0156
2. Svislé konstrukce	S	15,00	40,00	1,00	6,00	3,70	126	230	54,78	2,0269
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60,00	1,00	9,00	5,55	3	108	2,78	0,1543
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	5,06	3	108	2,78	0,1407
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	3,76	3	108	2,78	0,1045
5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	2,57	3	80	3,75	0,0964
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,37	3	80	3,75	0,0139
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	4,38	2	80	2,50	0,1095
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	1,97	3	60	5,00	0,0985
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	1,91	3	60	5,00	0,0955
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	1,73	3	230	1,30	0,0225
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	2,34	3	80	3,75	0,0878
13. Okna	N	5,90	100,00	1,54	9,09	5,61	3	80	3,75	0,2104
14. Povrchy podlah	N	3,30	100,00	1,54	5,08	3,13	3	80	3,75	0,1174
15. Vytápění	N	4,90	100,00	1,54	7,55	4,66	2	40	5,00	0,2330
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	3,58	3	50	6,00	0,2148
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,19	3	80	3,75	0,0071
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	1,97	3	80	3,75	0,0739
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	30	10,00	0,1360
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,11	2	30	6,67	0,0740
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	2,65	2	50	4,00	0,1060
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	4,18	1	6	16,67	0,6968
27. Dřevěné repliky oplocení		1,78	100,00	1,00	1,78	1,10	1	80	1,25	0,0138
28. Opravy historických hradeb		2,08	100,00	1,00	2,08	1,28	1	80	1,25	0,0160
29. Wellness, finská sauna, dokončení stavby		43,14	100,00	1,00	43,14	26,62	1	80	1,25	0,3328
30. Nábytek, elektrospotřebiče		4,34	100,00	1,00	4,34	2,68	1	50	2,00	0,0536
Opotřebení:										7,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	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):	*	1,6208
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0580
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	14 005,50
Plná cena: 3 899,64 m³ * 14 005,50 Kč/m³	=	54 616 408,02 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 7,1 % /100)	*	0,929
	=	50 738 643,05 Kč
Kulturní památka dle § 24		
Podzámčí - věčná hodnota	=	50 738 643,05 Kč
Zaokrouhleno		50 800 000,00 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. 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	2
Další životnost	roků	58
Opotřebení	%	3,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 369 171
Venkovní bazén zaokrouhleno		2 370 000,- 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	126	200	63,00	4,4730
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	31,80	126	200	63,00	20,0340
3. Stropy	19,80	100,00	1,00	19,80	19,80	21	80	26,25	5,1975
4. Krov	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	21	80	26,25	1,9163
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	8,10	21	80	26,25	2,1263
6. Klempířské práce	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	21	30	70,00	1,1900
7. Úprava povrchů	6,10	100,00	1,00	6,10	6,10	3	62	4,84	0,2952
9. Dveře	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	3	78	3,85	0,1155
10. Okna	1,10	100,00	1,00	1,10	1,10	3	78	3,85	0,0424
11. Podlahy	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	3	78	3,85	0,3157
12. Elektroinstalace	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80			0,00	0,0000
Opotřebení:									35,7 %

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):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	4 305,71
Plná cena: 107,85 m ³ * 4 305,71 Kč/m ³		=	464 370,82 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 35,7 % /100)		*	0,643
Zahradní domek - věcná hodnota		=	298 590,44 Kč
Zaokrouhleno			300 000,- 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 – metodou DCF, ocenění objektu Podzámčí č.pop.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 vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Samozřejmostí je velkoplošná TV, Wifi a klimatizace. V objektu je hostům k dispozici společenská místnost s posezením u krbu, se samoobslužným barem a výčepním zařízením. Občerstvení ke konzumaci si mohou hosté připravit v přilehlé kuchyňce se zázemím. Úplnou novinkou je luxusní wellness s krásnou odpočívárnou, finskou saunou, či vyhříváním 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 - 2x pokoj č. 10 a 25

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- 4x pokoj č. 23,26,27 a 28

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 – 2x pokoj č. 21 a 22

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 – 2x, pokoj č. 20 a 24

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 – 1x, pokoj č. 29**

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

1. Rámec ocenění

METODA A RÁMEC OCENENÍ	
Předmět ocenění	PODZÁMČÍ č.pop. 83
Vlastník	e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČO 05711576
Použitá metoda	výnosová — diskontovaný peněžní tok (DCF entity), Gordonův model pro terminální hodnotu
Měřítko peněžního toku	EBITDA - udržovací investice (CapEx). Bez odpisů, úroků a daně z příjmu.
Datum ocenění	15.06.2026
Období explicitní projekce	10 let od data ocenění, poté terminální hodnota
Způsob diskontování	k polovině roku — peněžní toky přicházejí průběžně, ne k 31. 12.

VSTUPY PRO VÝPOČET

A - OCEŇOVACÍ PARAMETRY			
Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Diskontní sazba (WACC)	8,50%	% p.a	
Terminální tempo růstu g	2,00%	% p.a.	
Implikovaná kapitalizační míra (= WACC - g)	6,50%	%	
Diskontovat k polovině roku (1 = ano, 0 = ne)	1	-	peněžní toky přicházejí průběžně, ne k 31.12. běžného roku, model je na ½ diskontování přepnutý(1)
Datum ocenění	15.06.2026	-	první rok projekce (t = 1) začíná datem ocenění, tedy 15. 6. 2026. Model počítá 10 let, do 14. 6. 2036.
B - SPOLEČNÉ PROVOZNÍ PARAMETRY			
Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Provozních dní v roce	365	dní	

Inflace	2,00%	% p.a.	
Reálný růst mezd nad inflaci	1,00%	% p.a.	mzdy v oboru ubytování a stravování rostou dlouhodobě rychleji než inflace
Provize Booking a reklama (% z tržeb za pokoje)	15,0%	%	
Sazba DPH u ubytování	12,0%	%	

C - OBSAZENOST

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Leden - březen	40,0 %	%	
Duben - červen	40,0 %	%	
Červenec - září	92,0 %	%	.
Říjen - prosinec	75,0 %	%	
ROČNÍ PRŮMĚR OBSAZENOSTI 2027	61,8%	%	
Strop obsazenosti (maximum, kam model může dojít)	85,0%	%	
Nejvyšší obsazenost v projekci	83,3%	%	
Rok, kdy se dosáhne stropu	-	rok	pomlčka znamená, že se strop v celé projekci nedosáhne

D – KAPACITA A CENA ZA UBYTOVÁNÍ

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Počet ubytovacích jednotek	11	ks	
Cena za pokoj/noc s DPH (bez snídaně)	2 745,00	Kč	nově vytvořený průměr z Booking ceníku.
Cena za pokoj/noc bez DPH	2 450,89	Kč	.

E – OSTATNÍ VÝNOSY (ročně bez DPH)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Wellness	720 000 Kč	Kč/rok	60 000 Kč měsíčně × 12
Nájem restaurace a kuchyně	600 000 Kč	Kč/rok	
Parkování	-	Kč/rok	.
Sál konírna – počet akcí za rok	0 akcí	%	
Sál konírna – průměrný pronájem za jednu akci	12 000 Kč	Kč/akce	predikce, bez dalšího zdrojového podkladu
SÁL KONÍRNA - VÝNOS CELKEM	0 Kč	Kč/rok	

F - SPOLEČNÁ REŽIE OBOU OBJEKTŮ (měsíčně, celá částka za oba objekty)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Recepční — hrubá mzda	81 378,12 Kč	Kč/měs.	skutečné mzdy za červen 2026, 3 osoby, recepce bude sloužit i hlavnímu paláci
Pokojské a úklid — hrubá mzda	81 055,33 Kč	Kč/měs.	skutečné mzdy za červen 2026, 3 osoby
Údržba	15 000 Kč	Kč/měs.	15 000 Kč/měs. za oba objekty; listy jednotlivých objektů uvádějí 5 000 + 5 000 Kč - model uvažuje společných 15 000 Kč.
Manažer — 2/3 superhrubé mzdy	60 000 Kč	Kč/měs.	
MZDY CELKEM	237 433 Kč	Kč/měs.	predikce, bez dalšího zdrojového podkladu
Voda a stočné	11 392,38 Kč	Kč/měs.	136 709 Kč/rok, vodné se neplatí, areál má vlastní studny
Plyn	25 148,07 Kč	Kč/měs.	301 777 Kč za období 12.01.2025–03.01.2026
Připojení internetu	10 000 Kč	Kč/měs.	
Elektrina – cena za 1% obsazenosti a měsíc	754,31 Kč	Kč	odečet 31.07. → 03.08. 2026: 1 407,3 kWh za 3 dny = 469,1 kWh/den × 5,36 Kč/kWh = 2 514,38 Kč/den = 75 431,28 Kč za 30 dní při 100% obsazenosti ÷ 100
Úklidová chemie a hygiena (Hagleitner)	9 646,50 Kč	Kč/měs.	
Hygienické potřeby a čisticí prostředky	20 000 Kč	Kč/měs.	Přesně 19 714,25
PODÍL PŘEDZÁMČÍ NA SPOLEČNÉ REŽII	40,00%	%	
Elektrina – minimální účtovaná obsazenost	60,00%	%	Pokud je obsazenost nižší, počítá se spotřeba jako při 60,00%

G - VARIABILNÍ NÁKLADY NA JEDNU POKOJ/ NOC			
Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Čistírna prádla (Chřištof)	110,39 Kč	pokoj/noc	
Brigádnice pokojské (sezónní)	0,00 Kč	pokoj/noc	
Kosmetika pro hosty (Rituals)	12,67 Kč	pokoj/noc	123 940 Kč:9780 obsazených pokoj/noc za rok 2025 = 12,67 Kč
H – FIXNÍ PŘÍMÉ NÁKLADY TOHOTO OBJEKTU (měsíčně)			
Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Spotřeba, drobné opravy, kancelářské potřeby, správa IT	5 000 Kč	Kč/měs.	
Provoz wellness mimo energie a vodu	3 000 Kč	Kč/měs.	
I – POJIŠTĚNÍ A DANĚ (ročně)			
Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Daň z nemovitých věcí	5 000 Kč	Kč/rok	
Pojištění – budovy, movitý majetek, odpovědnost	48 000 Kč	Kč/rok	
J - UDRŽOVACÍ INVESTICE – OBNOVA JEDNOHO POKOJE			
Položka	Kč na pokoj	Jedn.	Poznámka
Koberce	35 000 Kč	Kč/pokoj	
Vodovodní a sprchová baterie	25 000 Kč	Kč/pokoj	
Matrace	18 000 Kč	Kč/pokoj	
Záclony	10 000 Kč	Kč/pokoj	
Výmalba	25 000 Kč	Kč/pokoj	
Rezerva	30 000 Kč	Kč/pokoj	
CELKEM JEDEN POKOJ	143 000 Kč	Kč/pokoj	
Počet pokojů	11	ks	
CELKOVÁ OBNOVA ZA CELÝ OBJEKT	1 573 000 Kč	Kč	Tato částka se dále rozpouští do jednotlivých let podle % v sekcích

2. Klíčové vstupy a jejich zdroje

Parametr	Hodnota	Jedn.	Zdroj/poznámka
Diskontní sazba (WACC)	8,50%	% p.a.	zadání vlastníka, kapitalizační míra použitá v terminální hodnotě = WACC - g
Terminální tempo růstu g	2,00%	% p.a.	inflační cíl ČNB, reálný růst 0 %
Implikovaná kapitalizační míra	6,50%	%	WACC-g, vlastník ve svém vlastním propočtu kapitalizuje 6,0%.
Počet ubytovacích jednotek	11	ks	ekonomika e-Finance Zámek Račice — list vypočet.
Roční průměr obsazenosti (2027)	61,8%	%	průměr čtvrtletních obsazeností zadaných vlastníkem (35 / 40 / 90 / 65 %).
Cena za pokojnoc bez DPH (2027)	2 450,89	Kč	ceník vlastníka, přepočet sazbou DPH 12 %
Provozních dní v roce	365	dní	365 dní, vlastník ve svém propočtu používá 12 x 30 = 360
Ostatní výnosy — wellness	720 000	Kč/rok	podklady vlastníka.
Ostatní výnosy — nájem restaurace a kuchyně	180 000	Kč/rok	podklady vlastníka. Gastro se neprovozuje, pronajímá se
Ostatní výnosy — sál konírny	-	Kč/rok	počet akcí x průměrný pronájem sálu. Odhad vlastníka bez zdrojového podkladu
Provize Booking a reklama	15,0%	% z tržeb za pokoje	podklady vlastníka, list Náklady
Společná režie obou objektů — mzdy	237 433	Kč/měs	skutečné superhrubé mzdy 06/2026 za oba objekty dohromady
Podíl objektu na společné režii	40,0%	%	rozdělení společných nákladů mezi Předzámčí a Podzámčí (60/40)
Variabilní náklady na pokojnoc	123,06	Kč/pokoj/noc	čistírna prádla + kosmetika Rituals + brigádnice, skutečná spotřeba 2025
Pojištění a daň z nemovitých věcí	53 000	Kč/rok	podklady vlastníka

CapEx — obnova jednoho pokoje	143 000	Kč/pokoj	koberce, baterie, matrace, záclony, výmalba, rezerva. Zdroj: Vypocet_DCF_rev_Legat.xlsm, list CAPEX
CapEx — celková obnova objektu	1 573 000	Kč	obnova na pokoj x počet pokojů, rozpouští se rovnoměrně do 10 let projekce

3. Projekce peněžních toků

ROK	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Obsazenost	61,8%	67,9%	74,7%	78,5%	80,8%	82,0%	82,8%	83,3%	83,3%	83,3
Pokoj/noc	2479	2 727	3 000	3 150	3 244	3 293	3 326	3 343	3 343	3 343
Tržby celkem	6 976 407	7 874 569	8 810 017	9 424 979	9 913 599	10 247 475	10 546 019	10 805 149	11 021 252	11 241 677
Náklady celkem	-3 094 514	-3 324 722	-3 580 152	-3 763 603	-3 918 158	-4 041 147	-4 157 129	-4 265 184	-4 364 505	-4 466 232
EBITDA	3 881 892	4 549 847	5 229 865	5 661 376	5 995 441	6 206 329	6 388 890	6 539 965	6 656 747	6 775 445
EBITDA marže	55,6%	57,8%	59,4%	60,1%	60,5%	60,6%	60,6%	60,5%	60,4%	60,3%
-Udržovací investice (CapEx)	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300
VOLNÝ PENĚŽNÍ TOK	3 724 592	4 392 547	5 072 565	5 504 076	5 838 141	6 049 029	6 231 590	6 382 665	6 499 447	6 618 145
Diskontní faktor	0,9600	0,8848	0,8155	0,7516	0,6927	0,6385	0,5884	0,5423	0,4999	0,4607
Současna hod.toku	3 575 723	3 886 618	4 136 693	4 136 951	4 044 276	3 862 087	3 666 955	3 461 617	3 248 805	3 048 974

4.Výsledek ocenění

Součet současných hodnot toků 2027–2036	37 068 699 Kč
Terminální hodnota k 31. 12. 2036	103 853 969 Kč
Současná hodnota terminální hodnoty	47 845 444 Kč
Z toho podíl terminální hodnoty na výsledku	56,3 %
Výnosová hodnota Podzámčí č.pop.83	84 914 147 Kč
Zaokrouhleno	85 000 000 Kč

G.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

Přístup nákladový - věcná hodnota	
Podzámčí – objekt	50 800 000,- Kč
Venkovní bazén	2 370 000,- Kč
Zahradní domek	300 000,- Kč
Věcná hodnota, celkem	53 470 000,- Kč
Zaokrouhleně	53 500 000,-Kč
Přístup výnosový	
Podzámčí č.pop.83 - výnosová hodnota	85 000 000,- 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 / Bašta
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 m²		108,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $108,90 / 29,70 = 3,67 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $29,70 / 3 = 9,90 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

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

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

Výpočet koeficientu K₄

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

21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Kopule střechy	A	2,18	100	1,00	2,18
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$60\,000,00 / (300,70 * 2\,611,- * 0,9390 * 1,5867 * 0,8722 * 0,9000 * 3,0040) = 2,18$					
Součet upravených objemových podílů					52,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5213

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,5867
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8722
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5213
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0040
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 782,04
Plná cena: 300,70 m ³ * 4 782,04 Kč/m ³	=	1 437 959,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 606 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 682 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 606 / 682 = 88,7 \%$

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,- Kč

Kulturní památka dle § 24

Zvonice/ Bašta – věčná hodnota	=	215 700,- Kč
-		216 000,- 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: 606 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

Přístup nákladový – věcná hodnota	
1. Zvonice/ Bašta	216 000,00 Kč
2. Sklepení	6 543 000,00 Kč
Věcná hodnota staveb, celkem:	6 759 000,00 Kč
zaokrouhleno	6 800 000,00 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, obchodovatelné ceny)

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.

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 správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny - nastavujeme koeficient na 0,90
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 1,12

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 na říčce Rakovec, jsou většinou svažité, kromě plata, na kterém je vybudován areál Zámku Račice, tyto pozemky jsou jen mírně svažité až svažité, v některých částech i spíše rovina.

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

Pozemky jsou v tomto 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 m² pozemku určeného územní studií jako Plochy smíšené, které mohou obsahovat občanskou vybavenost, bydlení, sportovní areály, nevýrobní i výrobní služby vyjma těch, které by měly negativní vliv na veřejné zdraví a kvalitu životního prostředí. Smíšené plochy mohou být využity pro jednu z přípustných funkcí anebo pro jejich kombinace. Přípustné využití - občanské vybavení všeho druhu, obchodní zařízení do 3000 m² hrubé podlažní plochy a administrativní komplexy do 10 000 m² hrubé podlažní plochy, stavby pro bydlení, neruší výroba, služby a provozy. Podmíněné využití - plochy dopravních zařízení pozemních komunikací, plochy parkování a odstavování, parkovací domy a garáže. To vše za podmínky, že nebude narušeno nebo omezeno přípustné využití vymezené plochy. Šířka pozemku je v nejužším místě 24 m, v nejširším místě cca 36 m, délka cca 403 m. K pozemku vede nezpevněná obecní komunikace. Sítě do 100 m od pozemku. Vhodné pro developery. Prodej pouze v celku. Slavkov u Brna patří k vyhledávaným turistickým, sportovním (koupaliště, tenisové kurty, stadion, sportovní hala, golfové hřiště...) i kulturním centřům (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: s-reality.cz, stav: 10/2022

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší (JC může být nižší)	0,95
poloha pozemku - oceňovaný je horší	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2026	1,12



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	1,39	1 768,91

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 nezepevněné 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	0,90
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 CÚ2022/2026	1,12



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	1,53	1 683,00

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 nezepevněná 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	0,90
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 CÚ2022/2026	1,12



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	2,15	2 793,50

Minimální jednotková porovnávací cena	1 683,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 081,80 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 793,50 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		54 513 800

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 navrhuje 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 Zámkem.

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 domů (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 (m ²)	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 Zámkem (komunikace)
II.	ostatní plocha - zeleň	72/3	11 607,00	500	5 803 500,00	Park pod areálovou komunikací
III.	ostatní plocha - ost.komunikace	72/4	1 927,00	700	1 348 900,00	Areálová komunikace v parku
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/5	16,00	500	8 000,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/6	5,00	500	2 500,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/7	5,00	500	2 500,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/8	10,00	500	5 000,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
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 zámkové pozemky související s rekreační, ubytovací a hotelovou 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), Zahradní domek (parc.č. st.4) a Předzámčí (parc.č.st.190/1) v celkové výměře 2 149m². Při jednotkové ceně 2 100.-Kč/m² se jedná o 4 512 900,-Kč. O tuto částku je nutno ponížit dílčí cenu Skupiny I., a to následovně :.... 21 610 000,00 – 4 512 900,00 = 17 097 100.-Kč.

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

I.	II.	III.	úprava 2	17 097 100,00
Zaokrouhleně				17 100 000,00

zaokrouhleně:

17 100 000.-Kč

(slovy: sedmnáctmilionůjedenstatisíc 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 užítku.

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 Račic 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:

18 500 000.-Kč

(slovy: osmnáctmilionůpětstatisíc 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 správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, podlažnost a údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní). U cen nabídkových, nabídkových cen upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna maximální, minimální a průměrná, je potom získána jeho porovnávací hodnota.

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:

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

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

**J.3 Výsledky analýzy dat**

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

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

Celkem**neurčeno**

K. REKONCILIACE

OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ / REÁLNÉ HODNOTY MAJETKU

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

Výsledné ceny/ hodnoty	
Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	271 700 000,- Kč
Věcná hodnota - součásti a příslušenství	31 400 000,- Kč
Hodnota souboru pozemků	17 100 000,-Kč
Věcná hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, bez pozemku	71 300 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	53 500 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny), vč. sklepení	6 800 000,00 Kč
Pozemky (parc. č.st. 290, parc.č.64/2 a parc.č. 64/3)	18 500 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, vč. součástí a příslušenství, (v úrovni obvyklé ceny)	133 600 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, vč. součástí a příslušenství, (v úrovni obvyklé ceny)	85 000 000,00 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.

L. ODŮVODNĚNÍ

L.1 Interpretace výsledků analýzy

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

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě nákladového a výnosového přístupu – metody DCF, 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.

REKAPITULACE/ REKONCILIACE

Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1 , vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	271 700 000,00 Kč
Součásti a příslušenství areálu Zámku	31 400 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če , vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	6 800 000,00 Kč
Pozemky	17 100 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3 , vč. součástí a příslušenství, vč. pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	133 600 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83 , vč. součástí a příslušenství, vč. pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	85 000 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	nebyla stanovena
Rozvojové pozemky (parc.č.st.290, parc.č.64/2 a parc.č.64/3), k.ú.Račice	18 500 000,00 Kč
Rekonciliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	564 100 000,00Kč

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 metoda DCF, 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/ Bašta bez čp/če),
- b) upřednostnili u nemovitostí, které jsou pronajímátné - výnosovou metodu DCF (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

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. Ocenění má být provedeno v rovině obvyklé ceny.

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*, který je uveden dále a 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. Osobní poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
- (3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*
- (4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a 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 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.

Zmiňovaný judikát - USNESENÍ Nejvyššího soudu, ze dne 28.11.2017, Bezdůvodné obohacení z neplatné smlouvy, sp. zn./č. j.: 32 Cdo 3521/2017-1083 pojednává a my 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 (jako je tento případ) za cenu obvyklou, o což se v tomto případě jedná.

L.2 Kontrola postupu

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

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

M. ZÁVĚR

M.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 **15.06.2026**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, 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 vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,

b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

M.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny / tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí 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 účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Místní šetření bylo provedeno dne **25.02.2026 a 03.08.2026**.

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.

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:

564 100 000,- Kč

slovy: pětsetšedesátčtyřmiliónjednostotísíc Kč

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

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

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

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

Ocenění majetku je 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 s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

M.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č.1160, k.ú. Račice
2. Výpis z obchodního rejstříku vedeného rejstříkovým soudem u Krajského soudu v Brně.

M.5 Přezkum jiného posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

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

M.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek byl přibrán, a to Doc. Ing. Pavel Legát, CSc., znalec pro oceňování závodů (podniků) je odborníkem na otázky oceňování závodů (podniků) a z tohoto důvodu s ním znalecká kancelář dlouhodobě spolupracuje.

Na zpracování posudku se podílel: paní Mgr. Dana Sojková, pan Ing. Jaroslav Hába, MBA. a doc. Ing. Pavel Legát, CSc.

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

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje:

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

M.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

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

DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkrešeny 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., 1999-2026

N. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 019340/2026 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7204-027/2026 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 31.08.2026

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

konzultant byl pro zpracování posudku přibrán, a to Doc. Ing. Pavel Legát, CSc., znalec pro oceňování závodů (podniků)

Vydavatel :

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

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

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

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

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

Otisk znalecké pečeti

O. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 019340/2026

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

7

1. Výpis z LV č.1160, k.ú. Račice
2. Výpis z obchodního rejstříku vedeného rejstříkovým soudem u Krajského soudu v Brně.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2026 00:00:00

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,	05711576
Zábrdovice, 60200 Brno	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	1	2519	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 1, obč.vyb.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1					
St.	2	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 památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, obč.vyb.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1					
St.	190/2	71	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/2					
St.	290	544	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290					
	64/2	3829	ostatní plocha	zelen	nemovitá kulturní památka
	64/3	4416	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	nemovitá kulturní památka
	70	1492	zahrada		zemědělský půdní fond
	71	457	zahrada		nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond
	72/1	22348	ostatní plocha	zelen	chráněná značka geodetického bodu, nemovitá kulturní památka
	72/2	2191	ostatní plocha	zelen	nemovitá kulturní památka
	72/3	11607	ostatní plocha	zelen	nemovitá kulturní památka
	72/4	1927	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka
	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 15.06.2026 00:00:00

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 15.06.2026 00:00:00

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 15.06.2026 00:00:00

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 15.06.2026 00:00:00

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: 16.08.2026 18:59:49

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/>.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 97508

Datum vzniku a zápisu:	13. ledna 2017
Spisová značka:	C 97508 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	e-Finance Zámek Račice, s.r.o.
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	057 11 576
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	správa vlastního majetku pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
jednatel:	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc , dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 4. července 2017
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje jednatel.
Prokura:	Touto prokurou společnost zmocňuje tohoto prokuristu ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu závodu, i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokure není zahrnuto oprávnění zcizovat a zatěžovat nemovité věci. Prokurista je oprávněn společnost zastupovat a za ni se podepisovat samostatně. Podepisuje se tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a dodatek označující prokuru.
Společníci:	
Společník:	e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504 Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
Podíl:	Vklad: 50 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	50 000,- Kč