



e-Finance CZ, a.s.

Unijní prospekt pro růst vypracovaný ve formě základního prospektu dluhopisového programu zřízeného v roce 2020 v maximální celkové jmenovité hodnotě dluhopisů 3.000.000.000 Kč s celkovou dobou trvání programu 25 let

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst vypracovaný ve formě základního prospektu („**Základní prospekt**“), pro dluhopisy vydávané v souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o dluhopisech**“) v rámci dluhopisového programu („**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) zřízeného společností **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 091 66 858, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Emitent**“).

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 3.000.000.000 Kč („**Emise dluhopisů**“, „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 450.000.000 Kč.

Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, činí 25 let. Dluhopisy se řídí českým právem.

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu jsou uváděny na trh Emitentem a jsou ve prospěch vlastníků Dluhopisů zajištěny zástavním právem k nemovitostem.

Tento Základní prospekt byl vypracován v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“) a nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Nařízení komise**“).

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou příslušnou Emisi dluhopisů („**Doplněk dluhopisového programu**“). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota, podoba, forma a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi dluhopisů, datum emise dané Emise dluhopisů a způsob vydání Dluhopisů v rámci této Emise dluhopisů, výnos Dluhopisů dané Emise dluhopisů a jejich emisní kurz, data výplat úrokových výnosů Dluhopisů dané Emise dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise dluhopisů, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kap. 6 „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu („**Emisní podmínky**“).

Rozhodne-li Emitent, že Dluhopisy vydané v rámci individuální Emise dluhopisů budou umístěny formou veřejné nabídky, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky ve smyslu čl. 8 odst. 4 Nařízení o prospektu, který bude kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat též informace o veřejné nabídce Dluhopisů („**Podmínky nabídky**“ a společně s Doplněkem dluhopisového programu jen „**Konečné podmínky**“) tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (včetně jeho případných dodatků) tvořily prospekt příslušné Emise dluhopisů. Konečné podmínky budou obsahovat zvláštní shrnutí příslušné Emise dluhopisů a budou uveřejněny a podány k uložení ČNB v souladu s čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu.

Objeví-li se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl tento Základní prospekt schválen ČNB, do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů, uvedou se tyto bez zbytečného odkladu v dodatku k tomuto Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn tak, aby každá Emise dluhopisů, která bude veřejně nabízena, byla nabízena na základě aktuálního prospektu cenného papíru.

Dluhopisy nebudou obchodovány na regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 4. srpna 2021.

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 5. srpna 2021, č.j. 2021/081299/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00058/CNB/572, které nabylo právní moci dne 6. srpna 2021.

Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 6. srpna 2022 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a/nebo Konečných podmínkách platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů.

Tento Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> v sekci „Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ“ po dobu 10 let.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu Českou národní bankou a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 („**Zákon o cenných papírech USA**“) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce by měl především (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínkách přímo nebo odkazem, (ii) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio, (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, a to včetně Dluhopisů v cizích měnách, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům a příslušných Konečných podmínkách) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu a (v) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Emitent ani žádný z případných obchodníků, kteří by byli v takovém případě uvedeni v příslušných Konečných podmínkách, neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo obchodníky. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů

uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů, jak požaduje směrnice 2013/34/EU. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

OBSAH

1.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	6
2.	OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU	6
3.	ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	7
3.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY	7
3.2	PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÉ OSOBY.....	7
3.3	PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE.....	7
3.4	INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN	7
3.5	SCHVÁLENÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU	8
4.	STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ	9
4.1	ÚDAJE O EMITENTOVÍ	9
4.2	PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	11
4.3	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY	14
4.4	ÚDAJE O TRENDĚCH.....	20
4.5	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	23
5.	RIZIKOVÉ FAKTORY	24
5.1	POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO EMITENTA A SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ	24
5.2	POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO DLUHOPISY	30
6.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY.....	34
7.	FORMULÁŘ KONEČNÝCH PODMÍNEK	52
	KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ	52
	ODPOVĚDNÉ OSOBY	53
	ZVLÁŠTNÍ SHRNTÍ EMISE DLUHOPISŮ	55
	ČÁST B / INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ	58
8.	SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI.....	63
8.1	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ	63
9.	FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI	64
9.1	HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE	64
9.2	MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE	65
9.3	OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ	65
9.4	KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI).....	65
9.5	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA.....	65
10.	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ	65
10.1	HLAVNÍ AKCIONÁŘI	65
10.2	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	66
10.3	STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉHO VEDENÍ 66	66
10.4	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	66
10.5	ZÁKLADNÍ KAPITÁL	66
10.6	SPOLEČENSKÁ SMLOUVA A STANOVY	66
10.7	VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	67
11.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	68
	PŘÍLOHA Č. 1	69
	PŘÍLOHA Č. 2	70
	PŘÍLOHA Č. 3	71

1. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Do tohoto Základního prospektu nebyly Emitentem žádné informace zahrnuty odkazem.

2. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Následující popis musí být vždy posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a jeho případnými dodatky a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, včetně Konečných podmínek.

Dluhopisový program byl zřízen v roce 2020.

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 3.000.000.000 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 450.000.000 Kč.

Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 25 let.

Dluhopisy budou vydány jako listinné cenné papíry.

S Dluhopisy bude spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty a právo na výnos z Dluhopisů.

S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami.

S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků (jak jsou uvedeny v Emisních podmínkách) svolání schůze vlastníků, která může rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů.

Výnos z Dluhopisů bude stanoven pevnou úrokovou sazbou.

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent Doplněk dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi. V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, Datum emise dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

3. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

3.1 Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná e-Finance CZ, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, IČO 091 66 858.

3.2 Prohlášení odpovědné osoby

Osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, v Brně

e-Finance CZ, a.s.:



Jméno: **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M**

Funkce: předseda správní rady

3.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k účetní závěrce a znaleckého posudku ev. č. 5900-025/2021 vypracovaného společností ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, kterým byly oceněny Nemovitosti určené k zajištění Dluhopisů.

Auditor odpovědný za audit: **Ing. Pavel Uminský, Ph.D.**, zapsaný v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1524, se sídlem Tyršova 252, 664 62 Hrušovany u Brna („Auditor“).

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, není vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do skupiny Emitenta, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do skupiny Emitenta. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

Zpráva Auditora k účetní závěrce byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora pro účely Základního prospektu.

3.4 Informace od třetích stran

Tento dokument obsahuje informace pocházející od třetích stran. Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

(a) Služby - 4. čtvrtletí 2020. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cris/sluzby-4-ctvrtleti-2020>.

(b) Služby - 1. čtvrtletí 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cris/sluzby-1-ctvrtleti-2021>.

- (c) Ceny bytů. Český statistický úřad (online). Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu.
- (d) Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.
- (e) Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017–2019. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>.

Uvedené informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit

3.5 Schválení Základního prospektu

Emitent tímto prohlašuje, že:

- (a) tento Základní prospekt schválila ČNB svým rozhodnutím č.j.: 2021/081299/570, ze dne 5. srpna 2021, které nabylo právní moci dne 6. srpna 2021, jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (b) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, nebo Dluhopisů, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením tohoto Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit úrokové výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů;
- (c) schválení uvedené pod písm. (b) by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta ani kvality jím vydaných Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu, a investoři by tak vždy měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů, a
- (d) tento Základní prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu.

4. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

4.1 Údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	e-Finance CZ, a.s.
Registrace:	Zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně
IČO:	091 66 858
LEI:	315700JO04KHUWNQCF70
Datum vzniku:	18.05.2020
Datum založení:	22.04.2020
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika
Právní forma:	Akciová společnost
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	515 555 555
E-mail:	info@e-finance.cz
Internetová webová adresa:	e-finance.eu/dluhopisy-informace (informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem)
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Jedná se zejména o následující: zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů („ Zákon o obchodních korporacích “); zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných Emisí dluhopisů a Emisí dluhopisů uvedených níže v bodě (a) této kap. 4.1.

Emitentovi nebyl udělen rating.

(a) Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta

Oproti údajům uvedeným v poslední ověřené účetní závěrce nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování, vyjma skutečností týkajících se Emisí dluhopisů.

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny zástavním právem k nemovitostem zřízeným ve prospěch vlastníků Dluhopisů na základě zástavní smlouvy uzavřené dne 15.12.2020.

Emitent doposud emitoval v rámci Dluhopisového programu tyto Emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno*	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 1	CZ0003527384	5.000.000,- Kč	750.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.10.2020	1.10.2025
e-Finance CZ 2	CZ0003527715	7.000.000,- Kč	5.100.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.11.2020	1.11.2022
e-Finance CZ 3	CZ0003528564	5.000.000,- Kč	4.950.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.11.2020	1.11.2022
e-Finance CZ 4	CZ0003528556	7.000.000,- Kč	6.650.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.2.2021	1.2.2023
e-Finance CZ 5	CZ0003529398	7.000.000,- Kč	6.200.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.3.2021	1.3.2023
e-Finance CZ 6	CZ0003530230	7.000.000,- Kč	6.750.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.4.2021	1.4.2023
e-Finance CZ 7	CZ0003530859	7.000.000,- Kč	6.450.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.5.2021	1.5.2023
e-Finance CZ 8	CZ0003531444	7.000.000,- Kč	6.800.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.6.2021	1.6.2023
e-Finance CZ 9	CZ0003532020	7.000.000,- Kč	6.450.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.7.2021	1.7.2023
e-Finance CZ 10	CZ0003532616	7.000.000,- Kč	3.350.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.8.2021	1.8.2023

* k datu vyhotovení Základního prospektu

Po dni, ke kterému byla vyhotovena poslední auditované účetní závěrky Emitenta (tj. 31.12.2020), byly upsány Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 39.300.000,- Kč.

(b) Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků

získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů. Konkrétní poskytovatelé externího financování nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známi.

4.2 Přehled podnikání

(a) Hlavní činnosti Emitenta

Předmětem podnikání a činnosti Emitenta podle stanov je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, správa vlastního majetku a pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.

Mezi hlavní činnosti vykonávané Emitentem patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společnostem, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

V oblasti developmentu a stavebnictví se společnosti financované Emitentem a ovládané stejnou osobou jako Emitent se věnují nákupu, rekonstrukcím a vlastní výstavbě nemovitostí, s tím, že tyto nemovitosti jsou určeny k dalšímu prodeji nebo zůstávají ve správě těchto společností k využití pro vlastní potřeby nebo k pronájmu. Tyto investice se mohou týkat pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových nemovitostí.

K projektům, do kterých Emitent investuje nebo hodlá investovat, patří zejména financování společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 057 11 576, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97508, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Zámek Račice**“) a společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 038 07 860, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 86878, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Apart Hotel**“) („**Projektové společnosti**“), ze skupiny tvořené společnostmi e-Finance, a.s. a jejími dceřinými společnostmi, viz kap. 4.3. níže („**Skupina**“), a to za účelem refinancování pořízení objektů Zámek Račice a Horské středisko Lipová, rekonstrukce objektů nebo renovace historicky cenných prvků, renovace mobiliáře, pořízení movitých věcí, provozní financování, refinancování poskytnutých zdrojů a refinancování vydaných dluhopisů.

Se společností e-Finance Zámek Račice uzavřel Emitent Rámcovou smlouvu o zápůjčce, na jejímž základě z celkového rámce 100.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 50.600.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta. Výnosy z Emise Dluhopisů byly a budou dále použity na financování dokončené rekonstrukce ubytovacích jednotek v předzámčí Zámku Račice, dále na probíhající rekonstrukci objektu hájenky na ubytovací zařízení a související činnosti.

Projekt rekonstrukce Zámku Račice ve vlastnictví společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. je projektem na obnovu celého zámeckého areálu a jeho přizpůsobení novému účelu využití. Areál Zámku Račice se nachází v obci Račice-Pístovice v Jihomoravském kraji v severozápadní části okresu Vyškov. Pro tento investiční záměr byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci. Hlavní objekt zámku bude sloužit jako ubytovací zařízení s wellness provozem ,restaurací a pivovarem. V rámci hlavního objektu zámku bude po rekonstrukci k dispozici 20 funkčních ubytovacích jednotek. Další ubytovací jednotky jsou k dispozici v objektech v předzámčí, které jsou již v současnosti pronajímány. Samostatně povolovanou akcí v rámci areálu je adaptace objektu hájenky, která bude rovněž složít jako ubytovací zařízení. Na adaptaci hájenky byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci.

V současnosti probíhá první část rekonstrukce tohoto areálu, která spočívá v provedení adaptace objektu hájenky a několika ubytovacích jednotek v objektu předzámčí, kterým dojde k rozšíření stávajících ubytovacích kapacit. Touto rekonstrukcí dojde k zprovoznění celého předzámčí pro účely poskytování ubytovacích služeb. Tato část bude uvedena do provozu ještě v roce 2021.

Projekt ubytovacího zařízení e-Finance Apart Hotelu je projektem novostavby v obci Lipová-lázně, v katastrálním území Horní Lipová, která se nachází v okrese Jeseník u hranic s Polskem. V objektu je 14 nadstandardně vybavených čtyřlůžkových apartmánů a jedno dvoulůžkové studio, celková kapacita je 58 lůžek. Objekt již byl realizován a současnosti je zkolaudován a uveden do řádného provozu. Toto ubytovací zařízení je součástí areálu, který je ve vlastnictví společnosti e-Finance Apart Hotel, a je první realizovaným objektem. V rámci vydaného stavebního povolení je povolena výstavba dalšího ubytovacího objektu obdobné kapacity jako dokončený objekt. Dále je povolena rovněž stavba budovy wellness centra a sportovních zařízení, jako jsou tenisové kurty apod.

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	1.193	1.613
Finanční výnosy	0	65
Provozní náklady	2.679	3.208
Finanční náklady	247	298
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.733	-1.828
Aktiva	48.824	57.093
Vlastní kapitál	-7.682	-9.509
Výsledek hospodaření minulých let	-5.999	-7.731
Cizí zdroje	56.119	66.363

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	2.124	2.585
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.700	2.664
Finanční náklady	2.325	1.823
Hospodářský výsledek po zdanění	-2.901	-1.902
Aktiva	33.177	31.864
Vlastní kapitál	-1.160	6.939
Výsledek hospodaření minulých let	-1.959	-4.859
Cizí zdroje	34.194	24.743

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

K navýšení vlastního kapitálu společnosti e-Finance Apart Hotel v roce 2020 došlo v důsledku poskytnutí příplatku mimo základní kapitál.

Vybrané finanční údaje o ostatních společnostech Skupiny jsou uvedeny v kap. 4.3(a) „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Základního prospektu

(b) Hlavní trhy

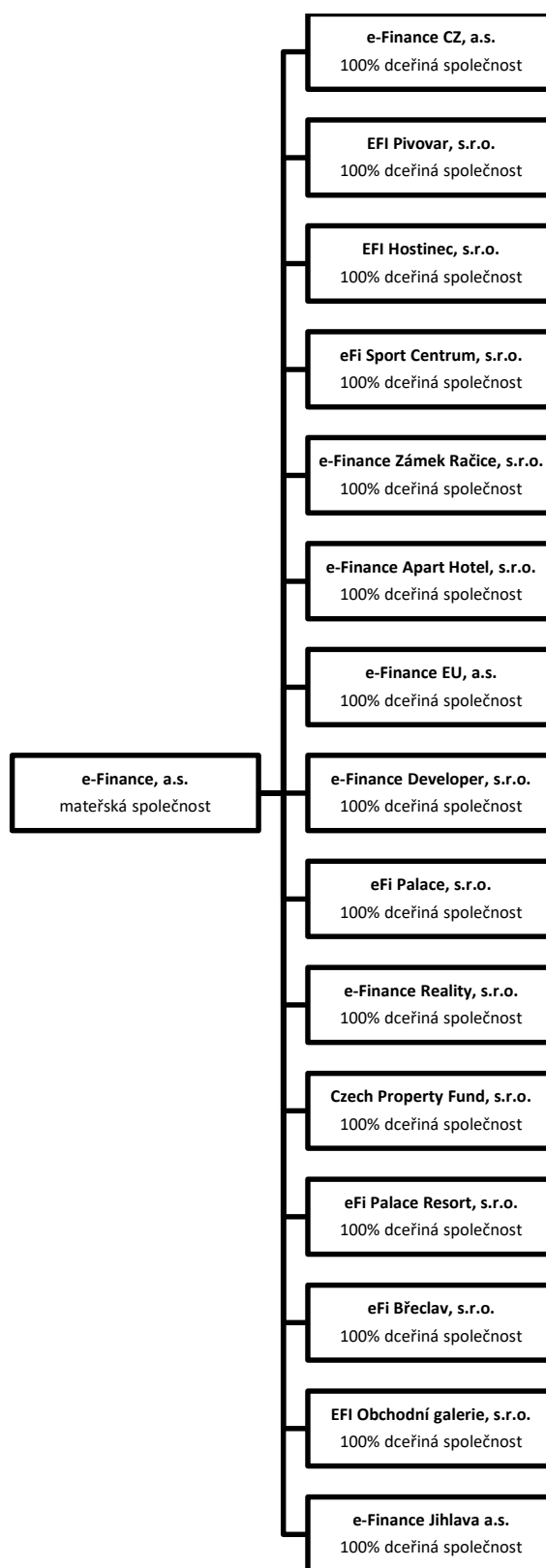
Prostřednictvím poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, Emitent působí a bude působit zejména v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

Při financování společností e-Finance Zámek Račice a e-Finance Apart Hotel Emitent působí a bude působit v segmentu ubytovacích a kongresových služeb na území České republiky.

Popis jednotlivých částí uvedených hlavních trhů včetně předpokládaného vývoje je uveden v kap. 4.4 „Údaje o trendech“, tohoto Základního prospektu.

4.3 Organizační struktura Skupiny

(a) Skupina



Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz. Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance, a.s.</i>		
Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	35191	60741
Finanční výnosy	26022	34838
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	31504	50360
Finanční náklady	28007	30217
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	25494	27691
Hospodářský výsledek	1702	14813
Aktiva	667677	682614
- z toho aktiva krátkodobá	134400	118013
- z toho aktiva dlouhodobá	533277	564601
Vlastní kapitál	40641	42097
Základní kapitál	20730	20730
Cizí zdroje	617842	628644

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	32.161	25.584
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	31.846	27.640
Finanční náklady	1.477	2
Aktiva	41.232	12.193
Dlouhodobý majetek	3.988	12.000
Dlouhodobé pohledávky	41	41
Zásoby	24.876	0
Krátkodobé pohledávky	11.325	21

Peněžní prostředky	989	118
Časové rozlišení	12	13
Vlastní kapitál	-22.469	-24.527
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	63.690	36.652
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-21.408	-22.570
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.163	-2.058

Dlouhodobý majetek je tvořen převážně pozemky a rozestavěnou výstavbou bytového domu Holzova.

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Developer, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	31.333	24.728
Finanční výnosy	0	2
Provozní náklady	28.714	31.079
Finanční náklady	2.233	2.959
Hospodářský výsledek po zdanění	385	-9309
Aktiva	42.874	41.149
Dlouhodobý majetek	1.318	462
Zásoby	25.699	23.154
Krátkodobé pohledávky	2.076	13.992
Peněžní prostředky	1.538	3.032
Časové rozlišení	12.243	188
Vlastní kapitál	-12.560	-21.869
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	55.321	62.816
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-13.145	-12.760
Hospodářský výsledek běžného období	385	-9309

Dlouhodobý majetek je tvořen především gastronomickým zařízením a nemovitostmi.

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti Czech Property Fund, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	103.214	113.036
Finanční výnosy	502	492
Provozní náklady	91057	108.309
Finanční náklady	8.033	5.057
Aktiva	169.092	125.231
Dlouhodobý majetek	5.601	3.843
Zásoby	4.145	6.137
Krátkodobé pohledávky	157.655	114.240
Peněžní prostředky	1.594	862
Časové rozlišení	98	147
Vlastní kapitál	32.596	32.725
Základní kapitál	20.200	20.200
Cizí zdroje	135.869	92.127
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	358	393
Hospodářský výsledek po zdanění	12.035	129

Dlouhodobý majetek je tvořen zejména stavebními stroji.

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti eFi Palace, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	37.188	29.218
Finanční výnosy	4	16
Provozní náklady	28.951	22.172
Finanční náklady	8.015	7.787
Aktiva	212.489	214.344
Cizí zdroje	168.135	169.871
- z toho jiné dlouhodobé závazky	217	0
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	2.774	3.613
- z toho krátkodobé závazky bez úvěru	8.188	6.836

- z toho úvěr	156.956	159.422
Vlastní kapitál	43.956	43.231
Základní kapitál	47.200	47.200
Hospodářský výsledek minulý	-3.471	-3.244
Hospodářský výsledek po zdanění	227	-725

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance EU, a.s.

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	86
Finanční výnosy	810	650
Provozní náklady	294	1443
Finanční náklady	3	3
Hospodářský výsledek po zdanění	513	-710
Aktiva	200.903	332.731
Vlastní kapitál	21.198	133.044
Cizí zdroje	179.705	199.512
Základní kapitál	22.000	22.000

Vybrané finanční údaje o společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	240	240
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	16	6
Finanční náklady	750	750
Hospodářský výsledek po zdanění	-568	-560
Aktiva	8.436	8.416
Vlastní kapitál	-1.787	-2.347
Cizí zdroje	10.223	10.763

Vybrané finanční údaje o společnosti eFi Břeclav, s.r.o.

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
-------	--------------	--------------

Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	7
Finanční náklady	89	89
Hospodářský výsledek po zdanění	-89	-96
Aktiva	821	821
Vlastní kapitál	-271	-367
Cizí zdroje	1.093	1.188

Vybrané finanční údaje o společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o.

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	35
Finanční náklady	2	1
Hospodářský výsledek po zdanění	-2	-36
Aktiva	46	4.659
Vlastní kapitál	-308	-344
Cizí zdroje	354	5.003

Vybrané finanční údaje o společnosti EFI Pivovar, s.r.o.

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	368
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	1.450
Finanční náklady	0	8
Hospodářský výsledek po zdanění	0	-1.090
Aktiva	0	2.042
Vlastní kapitál	0	-890
Cizí zdroje	0	2.932

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti EFI Hostinec, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	15
Finanční náklady	0	2
Hospodářský výsledek po zdanění	0	-17
Aktiva	0	12
Vlastní kapitál	0	-7
Cizí zdroje	0	19

Společnosti EFI Byty, s.r.o. a e-Finance Jihlava a.s. byly založeny v roce 2021 za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně nevykonávají žádnou činnost.

Ovládající osobou Emitenta je společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně.

Ovládající osobu Emitenta ovládá pan **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, datum narození 18. prosince 1971, bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno.

(b) Závislost na jiných subjektech ve Skupině

Emitent poskytuje zápůjčky či jiné financování Projektovým společností a dalším společností ve Skupině, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, a proto je ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je významně ovlivněna schopností Projektových společností a dalších společností dostát svým dluhům, a dosáhnout návratnosti investice, vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na Projektových společnostech či jiných společnostech ve Skupině a jejich hospodářských výsledcích.

Podle finančních údajů vyplývajících z poslední auditované účetní závěrky za rok 2020 vykazuje Emitent při aktivech 14.810 tisíc Kč pohledávky za společnostmi ve Skupině ve výši 13.041 tisíc Kč. K 30.06.2021 při aktivech ve výši 53.465 tisíc Kč činily pohledávky Emitenta za společnostmi ve Skupině částku 51.567 tisíc Kč.

4.4 Údaje o trendech

Emitent prohlašuje, že neexistují jakékoli významné negativní změny vyhlídek Emitenta od data poslední ověřené účetní závěrky.

Emitent prohlašuje, že neexistují jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Základního prospektu.

Ubytovací, kongresové služby a pohostinství

V segmentu služeb došlo v roce 2020 k celkovému poklesu tržeb o 11,7 % bez očištění oproti roku 2019. Pokles byl zapříčiněn pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR. Nejvíce zasaženým odvětvím touto pandemií byl segment ubytování, stravování a pohostinství,

ve kterém došlo k poklesu tržeb celkově o 40,1 % oproti roku 2019. Pokles tržeb byl zaznamenán v ubytování (o 55,9 %) i ve stravování a pohostinství (o 33,4 %).¹

V prvním čtvrtletí roku 2021 trend nízkých tržeb z důvodu pandemie nemoci COVID-19 pokračoval, kdy tržby meziročně klesly o 60,8 %. Výrazněji klesly tržby v ubytování (o 76,5 %), než ve stravování a pohostinství (o 55,6 %).²

Z důvodu aktuálního oslabování pandemie nemoci COVID-19 a s ohledem na makroekonomický výhled, tak Emitent předpokládá částečný návrat výkonu hospodářství blížící se alespoň částečně výkonům z období před vypuknutím pandemie. Emitent neočekává hospodářskou výkonnost v těchto odvětvích jako v roce 2019. Pro následující období však předpokládá, že by se tento sektor měl opět vrátit k růstu tržeb. Emitent v tomto segmentu dále spatřuje riziko, že v roce 2022 nedojde k návratu tržeb do původního stavu před pandemií COVID-19 z důvodu dlouhodobějšího poklesu poptávky po službách, které jsou založeny na mobilitě populace.

Realitní trh

Segment pronájmu nemovitostí je jedním ze segmentu služeb, který nebyl pandemií COVID-19 otřesen a na nějž neměly vládní restrikce významný dopad. Tempo tržeb se ve srovnání s rokem 2019 podstatně neměnilo a ve 4. čtvrtletí roku 2020 byl naopak v segmentu pronájmu nemovitostí zaznamenán výrazný nárůst vyplacených mzdových nákladů.

Meziroční růst nabídkových cen bytů za rok 2020 oproti minulému roku posílil. Celkem se nabídkové ceny bytů v ČR zvýšily o 7,2 %, z toho v Praze o 5,1 % a mimo Prahu o 10,2 %.³ Vyšší tempo růstu mimo Prahu lze vysvětlit jednak zahrnutím jiných velkých měst (zejména Brna, Ostravy atd.), ale rovněž přelivem poptávky mimo oblast hlavního města a pokračující prudký růst cen v ostatních velkých městech, která se také potýkají s pomalou výstavbou. Ve 4. čtvrtletí se nabídkové ceny bytů meziročně zvýšily o 7,6 %, z toho v Praze o 5,2 %. Mimo Prahu zrychlil růst na 11,0 %. Realizované ceny starších bytů vzrostly ve 4. čtvrtletí meziročně o 12,6 %, což je nejvíce od 3. čtvrtletí roku 2017. Hlavním tahounem růstu ceny bytů byly opět byty mimo Prahu (13,6 %), ale mírně zrychlil i přírůstek realizovaných cen starších bytů v Praze. Meziroční růst realizovaných cen nových bytů v Praze se nadále držel na vysoké úrovni a ve 4. čtvrtletí dosáhl 9,2 %.⁴

Podle frekvence údajů o prodeji nemovitostí v letech 2017, 2018 a 2019 lze vysledovat maximum ve 4. čtvrtletí. V přepočtu na počet obyvatel je frekvence prodejů rodinných domů nadprůměrná zejména v Pardubickém, dále pak v kraji Olomouckém a Zlínském, zdaleka nejnižší je v Praze, nízká je v Moravskoslezském a Ústeckém kraji. Podobná situace je pro stavební pozemky. V kategorii bytů má nejvyšší počet prodejů na hlavu kraj Karlovarský, Ústecký a Pardubický, naopak nejmenší kraj Vysočina, Královéhradecký a Středočeský. Statisticky průkaznější je počet prodaných nemovitostí na hlavu dle velikosti obce. Relativní aktivita u rodinných domů výrazně klesá s velikostí obce, zhruba opačný trend je pro byty. U bytových

¹ Služby - 4. čtvrtletí 2020. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/služby-4-ctvrtleti-2020>.

² Služby - 1. čtvrtletí 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/služby-1-ctvrtleti-2021>.

³ Ceny bytů. Český statistický úřad (online). Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu.

⁴ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.

domů dominují velké (nad 50 000 obyvatel) a středně velké obce (10 000 – 49 999 obyvatel). Prodej stavebních pozemků je nejvyšší pro obce do 1 999 obyvatel a nejnižší pro Prahu.⁵

Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu nevykazuje žádné propady v poptávce po nemovitostech, vyjma krátkodobých pronájmů v Praze. Emitent předpokládá, že v následujících letech by se poptávka po krátkodobých pronájmech v Praze měla s přibývajícím mobilitou populace vracet do stavu před vypuknutím pandemie nemoci COVID-19.

Stavebnictví

Stavební produkce za rok 2020 meziročně klesla o 6,2 %, a to zejména zásluhou slabého výkonu pozemního stavitelství (-9,0 %). Po třech letech růstu v řadě tak loňská výkonnost oproti minulému roku poprvé dosáhla záporných hodnot. Inženýrské stavitelství naopak zaznamenalo růst o 1,4 %, který byl stimulován pokračujícím růstem veřejných investic.

Dopady protipandemických opatření se ve stavebnictví projevovaly pozvolněji, zato s větší setrvačností. Nejhlubší meziměsíční pokles stavební produkce nastal loni až v květnu o 3,9 %. Restriktivní opatření postupně omezila potřebnou součinnost všech aktérů stavebního řízení a dále tak ztížila náročný administrativní proces přípravy staveb. Některá výběrová řízení byla pozastavena, což narušilo plynulost výstavby. Vlivem omezené mobility došlo k prohloubení problémů s dostupností pracovníků, zejména těch zahraničních. Na rozdíl od drtivě většiny ostatních tržních odvětví byl jarní útlum ve stavebnictví slabší, nebyl však doprovázen následným oživením.

Stavebnictví loni pomáhaly opravy a modernizace, neboť dále rostl objem stavebních povolení na změny dokončených staveb o 0,5 %. Za to nová výstavba, zejména nebytových budov zaznamenala pokles objemu vydání stavební povolení o 11 %. Počet zahájených bytů ve srovnání s vysokou loňskou základnou klesl o cca 9 %. Loňská četnost bytů (35,3 tis.) byla i tak druhá nejvyšší za poslední dekádu. Po pěti letech růstu ubylo loni i dokončených bytů o 5,4 %, především vinou nižšího počtu bytů v bytových domech. V rodinných domech naopak loni vzniklo nejvíce bytů za posledních deset let (19,3 tis.). Pokles výstavby měl loni převážně plošný charakter. Dokončených bytů celkem přibýlo za loňský rok jen v kraji Olomouckém, Moravskoslezském a v Kraji Vysočina.

Celková hodnota nově uzavřených stavebních zakázek v podnicích s více než 50 zaměstnanci ve 4. čtvrtletí 2020 meziročně vzrostla v pozemním stavitelství o 8,1 % a inženýrském stavitelství o 7,0 %. Vzhledem k tomu, že se tak dělo i po většinu roku 2020, mělo to v kombinaci s nižší loňskou plynulostí stavební produkce pozitivní dopad na celkovou zásobu práce. Ta byla na konci prosince meziročně vyšší o šestinu, o což se podobným dílem zasloužily veřejné i soukromé tuzemské zakázky. Poprvé od roku 2014 vzrostl objem nasmlouvaných prací v zahraničí, jimiž si tuzemské firmy mnohdy vypomáhají „v horších časech“. Celková důvěra podnikatelů ve stavebnictví se od půle loňského roku zlepšovala a v únoru 2021 dosáhla jedenáctiměsíčního maxima. Souviselo to s příznivým vývojem zakázek i mírně pozitivním náhledem na vývoj zaměstnanosti. I tak nedostatečná poptávka stále limitovala skoro třetinu podniků a nedostatek pracovníků kolem 40 % z nich.⁶

Emitent očekává, že v souvislosti s oslabením pandemie nemoci COVID-19 dojde po krátkodobém útlumu k nastartování opětovného dlouhodobého růstu v segmentu stavebnictví. Emitent rovněž očekává stimulaci tohoto segmentu ze strany státu, podpořenou

⁵ Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017–2019. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>.

⁶ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.

Evropskou unií (Plán na podporu oživení Evropy), která hodlá uvolnit investiční prostředky na veřejné investice, aby došlo k opětovné obnově a povzbuzení post pandemické ekonomiky evropských států.

4.5 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

5. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Základním prospektem a příslušnými Konečnými podmínkami ve vztahu ke konkrétní Emisi jako celkem. Informace, které Emitent v této kap. předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí předem pečlivě zkoumány a zváženy.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kap. 5 Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí nebo údajů uvedených v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, na příslušných Konečných podmínkách jednotlivé Emise, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů jednotlivých Emisí provedené případným nabyvatelem Dluhopisů jednotlivých Emisí a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

Rizika jsou v následující části řazena dle jejich významnosti, a to od rizik nejvýznamnějších po méně významná.

5.1 Popis významných rizik specifických pro Emitenta a společnosti ve Skupině

Na Emitenta působí v souvislosti s jeho činností a se zápůjčkami ve Skupině níže uvedená **rizika trhu nemovitostí, ubytovacích a kongresových služeb**:

(a) Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neeviduje Emitent žádné zápůjčky společností ve Skupině s výjimkou Rámcové smlouvy o zápůjčce uzavřené se společností e-Finance Zámek Račice, na jejímž základě z celkového rámce 100.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 50.600.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice; zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta. Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společností ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na realitním trhu a působí na ně zejména výše popsaná rizika vztahující se k investicím do nemovitostí. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině a nepřímě čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může snížit schopnost společností ve Skupině splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Společnosti ve Skupině v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR mohou být ovlivněny změnami v poptávce po nemovitostech na realitním trhu.

Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu nevykazuje propady v poptávce po nemovitostech, naopak došlo ke zvýšení poptávky po nemovitostech. Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména společnosti e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel) čelily v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů. Změny v poptávce lze sledovat především u společnosti eFi Palace, s.r.o., která poskytuje ze 46 % ze svých kapacit jako ubytování hotelového typu a 54% na dlouhodobější ubytování, které nebylo opatřeními nijak dotčeno. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovala v roce 2019 průměrnou obsazenost 78 %, nicméně v roce 2020 průměrná obsazenost z důvodu omezení v poskytování tohoto typu ubytovacích služeb poklesla na 55%, avšak v měsících, kdy neplatila žádná omezení, vykazovala vysokou obsazenost (červenec 2020 – 93%, srpen 2020 – 96% a září 2020 – 81%). V roce 2021 byla doposud průměrná obsazenost zařízení 15 %, jelikož bylo vládními nařízeními opět omezeno poskytování ubytovacích služeb hotelového typu.

Společnosti ve Skupině okamžitě reagovaly na přijaté opatření změnami ve způsobu poskytování služeb a změnami ve službách samotných, aby snížily dopad omezení na jejich hospodaření, a rovněž čerpaly prostředky z podpůrných programů, a to zejména Antivirus, COVID Ubytování, COVID Gastro, COVID Nájemné a COVID Nepokryté náklady. Společnosti poskytující služby v pohostinství v reakci na první omezení v důsledku pandemii onemocnění COVID-19 zřídili internetový obchod, který nabízel jídla a nápoje, a zavedl rozvázkovou službu v Brně a okolí. Společnosti poskytující ubytovací služby část svých ubytovacích kapacit upravila na dlouhodobější pronájem, čímž se jim podařilo částečně vykryt obsazenost jejich ubytovacích zařízení. Tato opatření se týkají zejména společností eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel. Společnost e-Finance EU, a.s se zabývá převážně správou vlastního majetku, přičemž v současnosti byla na jím vlastněném pozemku v Brně dokončena a zkolaudována přístavba budovy, jejíž budoucí využití bude objekt hotelového zařízení, zahrnující dvoupatrové parkoviště, restauraci s pivovarem, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu. Rizikem těchto společností i přes přijatá opatření však zůstává možnost, že nedojde k nárůstu tržeb do původního stavu.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice a eFi Palace, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2019, 2020 a 2021:

Společnost	Tržby za služby 1. pol. roku 2019	Tržby za služby 1. pol. roku 2020	Tržby za služby 1. pol. roku 2021
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	484 tisíc Kč	272 tisíc Kč	246 tisíc Kč
eFi Palace, s.r.o.	15 402 tisíc Kč	10 016 tisíc Kč	7 355 tisíc Kč

V případě společnosti e-Finance Apart Hotel zaměřené spíše na dlouhodobé pronájmy k poklesu tržeb nedošlo.

Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek společností ve Skupině k 31.12.2020:

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2020	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2020
e-Finance, a.s.	42 097 tis. Kč	14 813 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	-24 527 tis. Kč	-2 058 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	32 725 tis. Kč	129 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-21 868 tis. Kč	-9 309 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 231 tis. Kč	-725 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	133 044 tis. Kč	-710 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-2 347 tis. Kč	-560 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	6 939 tis. Kč	- 1 902 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-9 509 tis. Kč	-1 828 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-344 tis. Kč	-36 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-367 tis. Kč	-96 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 121 tis. Kč	121 tis. Kč
EFI Pivovar, s.r.o.	-890 tis. Kč	-1 090 tis. Kč
e-Finance Byty, s.r.o.	-7 tis. Kč	-17 tis. Kč

Výše krátkodobých závazků a krátkodobých aktiv společností ve Skupině k 31.12.2020:

Společnost	Krátkodobé závazky k 31.12.2020	Krátkodobá aktiva k 31.12.2020
e-Finance, a.s.	112 175 tis. Kč	338 536 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	1 898 tis. Kč	180 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	25 770 tis. Kč	121 240 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	16 913 tis. Kč	40 178 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	10 928 tis. Kč	6 519 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	77 466 tis. Kč	8 665 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	48 tis. Kč	31 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	7 404 tis. Kč	604 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	15 324 tis. Kč	1 439 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	4 tis. Kč	27 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	0 Kč	1 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	1 830 tis. Kč	14 810 tis. Kč
EFI Pivovar, s.r.o.	2 405 tis. Kč	1 033 tis. Kč
e-Finance Byty, s.r.o.	12 tis. Kč	9 tis. Kč

Další vybrané finanční údaje o společnostech Skupiny jsou uvedeny v kap. 4.2(a) „Přehled podnikání“ kap. 4.3(a) „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

(b) Riziko společnosti s krátkou historií

Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla dne 18.5.2020. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění

nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta a může tak být snížena schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Toto riziko je však výrazně sníženo skutečností, že je Emitent součástí Skupiny, která spravuje množství nemovitostí a podniká na nemovitostním trhu a na trhu hotelových a kongresových služeb. Skupina provozuje ubytovací zařízení EFI Hotel, na adrese Bratislavská 234/52, Brno, ubytovací zařízení EFI SPA Hotel na adrese náměstí 28. října 1903/23, Brno, ubytovací zařízení v EFI Apart Hotel v obci Lipová-lázně na Jesenicku, Ubytovací zařízení v areálu Zámku Račice na Vyškovsku a multifunkční objekt s komerčními prostory a ubytovacími jednotka EFI Obchodní galerie v Jihlavě.

- (c) Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství

Riziko spočívá ve výpadku poptávky po ubytovacích a kongresových službách a službách v pohostinství, které poskytují Emitentem financované Projektové společnosti a další společnosti ve Skupině, a to jak v důsledku dlouhodobého vývoje ekonomiky nebo v důsledku jiných vlivů, daných zejména vyšší mocí, které mohou zapříčinit omezení v provozování těchto činností, a na to navazující výpadky v tržbách Emitentem financovaných Projektových společností a dalších společností ve Skupině z těchto činností. Tyto výpadky mohou v kombinaci s povinnostmi hradit běžné provozní výdaje zapříčinit nedostatek likvidních prostředků k úhradě dluhů z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména e Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel) čelily v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů.

Tyto osoby rovněž okamžitě reagovaly na přijaté opatření změnami ve způsobu poskytování služeb a služeb samotných, aby snížily dopad omezení na jejich hospodaření. Společnosti poskytující služby v pohostinství v reakci na první omezení v důsledku pandemii onemocnění COVID-19 zřídili internetový obchod, který nabízel jídla a nápoje, a zavedl rozvážkovou službu v Brně a okolí. Společnosti poskytující ubytovací služby část svých ubytovacích kapacit upravila na dlouhodobější pronájem, čímž se jim podařilo částečně vykrýt obsazenost jejich ubytovacích zařízení. Tato opatření se týkají zejména společností eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel. Společnost e-Finance EU, a.s se zabývá převážně správou vlastního majetku, přičemž v současnosti byla na jím vlastněném pozemku v Brně dokončena a zkolaudována přístavba budovy, jejíž budoucí využití bude objekt hotelového zařízení, zahrnující dvoupatrové parkoviště, restauraci s pivovarem, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu. Rizikem u těchto společností je možnost, že nedojde k nárůstu tržeb do původního stavu z důvodu dlouhodobějšího poklesu poptávky po službách v tomto segmentu.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice a eFi Palace, s.r.o. za služby za 1. pololetí roku 2019, 2020 a 2021:

Společnost	Tržby za služby 1. pol. roku 2019	Tržby za služby 1. pol. roku 2020	Tržby za služby 1. pol. roku 2021
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	484 tisíc Kč	272 tisíc Kč	246 tisíc Kč
eFi Palace, s.r.o.	15 402 tisíc Kč	10 016 tisíc Kč	7 355 tisíc Kč

V případě společnosti e-Finance Apart Hotel zaměřené spíše na dlouhodobé pronájmy k poklesu tržeb nedošlo.

Nastane-li jakákoli významná změna nebo vývoj v souvislosti s pandemií COVID-19, který

by měl dopad na hodnocení Emitenta nebo Dluhopisů, Emitent vyhotoví dodatek Prospektu v této souvislosti.

(d) Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

V případě výstavby nebo rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Prodlení či nezískání platných povolení může zdržet, případně zcela zastavit plánovanou výstavbu. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitostí, které plynou společně ve Skupině. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Toto riziko je u rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby ubytovacích zařízení v obci Lipová-lázně minimální, jelikož pro tyto stavební záměry již jsou vydána pravomocná povolení příslušných správních orgánů. Co se týče dalších stavebních záměrů v rámci Skupiny, které mohou být financovány Emitentem, je toto riziko více relevantní, a to zejména s ohledem na obecně dlouho trvající územní a stavební řízení v České republice.

(e) Riziko neschopnosti získat odpovídající financování

Skupina Emitenta může být na trhu neúspěšná s žádostí o poskytnutí financování za pro ni přijatelných podmínek. Nemožnost získat potřebné financování pro plánovaný development společností ve Skupině může vést k nutnosti financovat ji za méně výhodných podmínek (zejména ve vztahu k výši úrokové sazby), případně development kvůli nedostatku vlastních a externích finančních zdrojů vůbec nerealizovat. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

(f) Riziko realizace zajištění financování

Emitent nevyklučuje, že v budoucnu budou spolufinancovat development projektů ve Skupině Emitenta další subjekty, např. banka, které nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známy. Lze předpokládat, že subjekt financující výstavbu příslušného projektu v budoucnu bude žádat zajištění ve formě zástavního práva k nemovitostem, a také k podílům v obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta. Pokud nebudou společnosti ze Skupiny Emitenta schopny splácet toto financování, hrozí, že příslušná společnost patřící do Skupiny Emitenta bude nucena prodat projekt za účelem splacení svých dluhů z tohoto financování, případně že Emitent přestane být vlastníkem ve vztahu k podílu v příslušné společnosti patřící do Skupiny Emitenta. Případná nucená realizace zajištění ve formě nemovitostí může vést k významnému snížení výnosů z developmentu. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

(g) Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládnutí společností ve Skupině

Společnost e-Finance, a.s. je jediným akcionářem Emitenta. Emitent si není vědom plánů na změny ve své vlastnické struktuře, nelze ovšem zcela vyloučit, že v budoucnu k takovým změnám může dojít. Emitent nemůže vyloučit, že některá rozhodnutí jediného akcionáře mohou ovlivnit strategii Emitenta s nepříznivým dopadem na jeho podnikání, hospodářskou a finanční situaci a plnění dluhů z Dluhopisů.

(h) Riziko konkurence

Emitent a společnosti ve Skupině jsou účastníky hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, např. při obdobné konkurenční nabídce nemovitostí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností ve Skupině. To

může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Společnosti ve Skupině, které podnikají na realitním trhu, mohou být v souvislosti se změnami v poptávce po nemovitostech na realitním trhu vystaveny silnější konkurenci. Společnosti ve Skupině nemají v době vydání prospektu potíže s poptávkou po nemovitostech, přičemž i v měsících, kdy byla účinná omezující opatření Vlády ČR, se dařilo realizovat prodeje nemovitostí v obvyklých cenách.

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (e Finance Zámek Račice, eFi Palace s.r.o. a e-Finance Apart Hotel) čelily v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů. Možné riziko v tomto segmentu spočívá ve snížení poptávky po těchto službách, které může mít vliv na konkurenční prostředí, kde může dojít v rámci konkurenčního boje k poklesu cen za poskytované služby, což může vést k poklesu tržeb společností ve Skupině.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice a eFi Palace, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2019, 2020 a 2021:

Společnost	Tržby za služby 1. pol. roku 2019	Tržby za služby 1. pol. roku 2020	Tržby za služby 1. pol. roku 2021
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	484 tisíc Kč	272 tisíc Kč	246 tisíc Kč
eFi Palace, s.r.o.	15 402 tisíc Kč	10 016 tisíc Kč	7 355 tisíc Kč

V případě společnosti e-Finance Apart Hotel zaměřené spíše na dlouhodobé pronájmy k poklesu tržeb nedošlo.

Nastane-li jakákoli významná změna nebo vývoj v souvislosti s pandemií COVID-19, který by měl dopad na hodnocení Emitenta nebo Dluhopisů, Emitent vyhotoví dodatek Prospektu v této souvislosti.

(i) Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Emitenta a společností ve Skupině Emitenta spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií Skupiny Emitenta. Klíčovými osobami Emitenta jsou pan Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M., který je statutárním orgánem všech společností v rámci Skupiny a dále vedoucí jednotlivých oddělení, kterými jsou pan Ing. Ondřej Mišák, Ph.D. jakožto ředitel stavební divize, dále paní Marcela Novotná jakožto vedoucí účetního oddělení, pan Ing. Miroslav Pala jakožto vedoucí pro oblast ubytovacích služeb a pohostinství, Ing. Aleš Radmil jakožto vedoucí projekčního oddělení, a Mgr. Ondřej Ďuriš jakožto ředitel právního oddělení.

Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny Emitenta a její schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že Skupina Emitenta je schopna udržet a motivovat tyto osoby, nicméně přesto tuto skutečnost není schopen zaručit. Případná ztráta těchto osob by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta zejména tak, že bude ohrožen plánovaný development a následný provoz či prodej nemovitostí, o kterých mají klíčové osoby podstatné informace a řídí jejich nákup, development, jejich provoz či následný prodej. To může vést ke snížení výnosů příslušných společností ze Skupiny Emitenta, jejich schopnosti splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

(j) Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného ocenění nemovitostí hrozí, že Emitentem financovaná společnost ve Skupině, která podniká v oblasti

developmentu, nebude schopna prodat či pronajmout nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splácení financování poskytnutého Emitentem. To může vést na straně Emitenta ke snížení schopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

(k) Riziko související s umístěním nemovitosti

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitentem financovaná společnost ve Skupině, která podniká v oblasti developmentu, správně neodhadne výnosový potenciál, může být obtížné realizované nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci této společnosti, její schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

(l) Riziko pohybu cen nemovitostí

Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitentem financovaných společností ve Skupině, které podnikají v oblasti developmentu, oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může mít tento pokles tržní ceny negativní vliv na hospodářský výsledek této společnosti, její schopnosti splácet své dluhy Emitentovi a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Situace na realitním trhu v době vydání prospektu nevykazuje významné propady v cenách po nemovitostech, avšak v době vydání prospektu není možné dosavadní vývoj posoudit na základě validních statistických dat, jelikož tato data za adekvátní časový úsek doposud nejsou k dispozici. Společnosti v rámci Skupiny i v době platných omezení realizovaly prodeje vlastních nemovitostí, a to za ceny před propuknutím pandemie, a tyto prodeje jsou dále realizovány i v době vydání tohoto prospektu. Nelze předpokládat, že by s ohledem na cenu stavebních pozemků, stavebního materiálu, cenu práce a náročnosti získání veřejnoprávních povolení pro výstavbu, došlo k výraznému poklesu cen nemovitostí.

(m) Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta

Riziko spočívá v možnosti střetu zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, Projektových společností a/nebo dalších společností ze Skupiny a vlastníků Dluhopisů v případě, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů Projektovým společnostem a/nebo dalším společností ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti a možnosti střetu zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, vlastníků Dluhopisů a Agentů pro zajištění. Tyto možnosti střetu zájmů vychází ze skutečnosti, že Emitent i Projektové společnosti a Emitent i Agent pro zajištění budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů. Dalšími možnými střety zájmů si Emitent není v tuto chvíli vědom. Emitent nemůže vyloučit, že střet zájmů může ovlivnit strategii Emitenta s nepříznivým dopadem na jeho podnikání, hospodářskou a finanční situaci a plnění dluhů z Dluhopisů, ovšem považuje toto riziko za malé.

5.2 Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

Pro Dluhopisy jsou specifická níže uvedená významná rizika:

(a) Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské

úspěšnosti společností ve Skupině financovaných Emitentem. Pokud společnosti ve Skupině nesplní své dluhy z financování poskytnutého Emitentem, mohlo by to vést ke snížení schopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

(b) Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

Emitent kromě své činnosti poskytuje a bude poskytovat zápůjčky ve Skupině. Emitent tak je závislý na splácení těchto zápůjček příslušnými dlužníky.

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání společností ve Skupině, je možné, což může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Podle posledních dostupných účetních údajů k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činí oběžná aktiva Emitenta 53.465 tisíc Kč a cizí zdroje Emitenta 50.481 tisíc Kč.

(c) Riziko likvidity

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

(d) Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

(e) Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

Vzhledem k tomu, že Emitent v budoucnu pravděpodobně vydá emise jiných dluhopisů, než jsou Dluhopisy, a je rovněž možné, že bude čerpat finanční prostředky z bankovních úvěrů, existuje riziko, že budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další emise dluhopisů nevydal, popř. nečerpal finanční prostředky prostřednictvím bankovních úvěrů.

(f) Úrokové riziko

Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak.

Držitele dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba je po dobu existence Dluhopisů neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

(g) Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy nemají inflační doložku.

(h) Riziko předčasného splacení

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude Vlastník dluhopisů takové Emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že výnosy plynoucí z dluhopisu, či obdržené finance za splacený dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

(i) Neexistence aplikační praxe

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že některé ze způsobů výkonu Zajištění sjednaných v příslušných zástavních smlouvách (zejména přímý prodej zástavy, popř. též propadná zástava) nebyly doposud testovány před českými soudy. Nelze zaručit, že soud rozhodující ve sporu ohledně výkonu Zajištění takový smluvně sjednaný způsob výkonu Zajištění uzná, a v jakém rozsahu jej uzná.

(j) Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání

Poskytnutí Zajištění v souvislosti s Emisí může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního Zajištění. Pokud by došlo k vymáhání Zajištění před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové zajištění by nebylo možné vykonat.

(k) Riziko, že poskytovatel Zajištění není vlastníkem předmětu zajištění

Zásadně platí, že pouze vlastník předmětu Zajištění může zřídit zajištění ve vztahu k takovému předmětu. V případě, že by se ukázalo, že poskytovatel Zajištění nebyl ke dni zřízení Zajištění vlastníkem relevantního předmětu Zajištění, bylo by dané Zajištění zřízené ve vztahu k relevantnímu předmětu Zajištění neplatné či neúčinné.

(l) Schopnost vlastníků dluhopisů uspokojit se ze Zajištění může být omezená

Zajištění Dluhopisů podléhá výjimkám, zatížením, zástavním právům a jakýmkoli dalším jiným právním vadám povoleným dle Emisních podmínek (pokud zde nějaké jsou), které mohou požívat přednostního pořadí, ať už k Datu emise nebo kdykoli po něm. Existence takových výjimek, zatížení, zástavních práv a jakýchkoli dalších právních vad může mít nepříznivý dopad na hodnotu Zajištění nebo na schopnost Agenta pro zajištění vykonat toto Zajištění. Přednostní pořadí zástavního práva může být ovlivněno řadou faktorů, které zahrnují, mimo jiné, včasné splnění požadavků na jeho perfekci.

(m) Riziko týkající se hodnoty Zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění

Hodnota předmětu Zajištění v kterýkoli okamžik bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět Zajištění může být nelikvidní, nemusí mít snadno zjistitelnou tržní hodnotu a jeho hodnota pro třetí osoby může být menší než jeho hodnota pro Emitenta jako zástavce. Hodnota předmětu Zajištění může časem klesnout nebo může být v budoucnu znehodnocena v důsledku měnících se ekonomických podmínek, selhání ohledně obchodní strategie, konkurence a dalších budoucích trendů. V důsledku toho nemusí být věřitelé zajištění zástavním právem uspokojeni v případě prodeje předmětu relevantního Zajištění.

Hodnota Zajištění ke dni 15.07.2021 podle znaleckého posudku ev. č. 5900-025/2021 vypracovaného společností ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, činí 126.200.000,- Kč. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu byly vydány Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 53.450.000,- Kč.

- (n) Práva Vlastníků dluhopisů mohou být negativně ovlivněna selháním perfekce Zajištění

Právní předpisy vyžadují, aby v případě určitých aktiv došlo k řádné perfekci zajištění skrze jednání zajištěné strany. Agent pro zajištění není povinen sledovat, zda byly uskutečněny všechny kroky potřebné pro perfekci Zajištění. Neprovedení perfekce Zajištění může způsobit ztrátu Zajištění nebo priority Zajištění ve vztahu k třetím osobám.

6. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě 3.000.000.000 Kč, přičemž celková jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 450.000.000 Kč, s dobou trvání dluhopisového programu 25 let („**Dluhopisový program**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o dluhopisech**“), společností **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČO: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Emitent**“).

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami („**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu („**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“), který bude součástí konečných podmínek příslušné Emise dluhopisů („**Doplňěk dluhopisového programu**“ a „**Dluhopisy**“).

Tyto Emisní podmínky budou pro každou Emisi dluhopisů upřesněny Doplňkem dluhopisového programu. Emisní podmínky každé Emise dluhopisů budou tedy tvořeny ustanoveními těchto Emisních podmínek a ustanoveními Doplňku dluhopisového programu.

Příslušný Doplňěk dluhopisového programu může (i) upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů uplatní, a/nebo (ii) dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi dluhopisů, datum emise dané Emise dluhopisů a způsob vydání Dluhopisů v rámci této Emise dluhopisů, výnos Dluhopisů dané Emise dluhopisů a jejich emisní kurz, data výplat úrokových výnosů Dluhopisů dané Emise dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise dluhopisů.

1. Charakteristika Dluhopisů:

- a. Název Dluhopisů: *bude určen v Doplňku dluhopisového programu*
- b. ISIN: *ISIN bude určen v Doplňku dluhopisového programu*
- c. Jmenovitá hodnota Dluhopisu: *bude určena v Doplňku dluhopisového programu*
- d. S těmito společnými emisními podmínkami se lze seznámit na webových stránkách v sekci "Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ" na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/>, a v sídle Emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat.
- e. Výnos Dluhopisů: *bude určen roční pevnou procentní sazbou uvedenou v Doplňku dluhopisového programu*
- f. Datum emise: *bude určeno v Doplňku dluhopisového programu*
- g. Datum splatnosti Dluhopisu: *bude určeno v Doplňku dluhopisového programu*
- h. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů a výnosu z Dluhopisů:

Právo na vyplacení výnosu Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k Rozhodnému dni pro vyplacení výnosu (jak je definován v kap. 20 těchto Emisních podmínek).

Právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty dluhopisu (jak je definován v kap. 21 těchto Emisních podmínek). (Rozhodný den pro splacení dluhopisů společně s Rozhodným dnem pro vyplacení výnosu také „**Rozhodný den**“).

(všechny tyto osoby dále „**Oprávněné osoby**“).

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice uvedený ve smlouvě o upsání dluhopisů („**Smlouva o upsání dluhopisů**“) nebo podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu sídla Emitenta věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenými podpisy) a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku oprávněného příjemce platby ne starší 3 (tří) měsíců („**Instrukce**“). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat důkaz o tom, že Oprávněná osoba je vlastníkem Dluhopisů nebo jinak oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisy, jichž se Instrukce týká a/nebo o oprávnění podepisující osoby podepsat Instrukci (zejména plnou moc, pokud je Oprávněná osoba zastoupena). Takový důkaz musí být Emitentovi doručen nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni, jinak je Instrukce neúčinná.

Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si Emitent a příslušné daňové orgány mohou vyžádat. Emitent není povinen prověřovat správnost a úplnost Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením s doručením, nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci. Emitent může žádat úřední překlad veškerých dokumentů z cizího jazyka do češtiny. Instrukce je považována za řádnou, pokud splňuje všechny podmínky tohoto článku.

Závazek vyplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo v souladu s Instrukcí a pokud je nejpozději v den splatnosti odepsána z účtu Emitenta. V případě, že není možno platbu uskutečnit na účet uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů z důvodu jeho zániku a pokud Oprávněná osoba nedodá Emitentovi Instrukci, závazek zaplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, a zároveň je odepsána z účtu Emitenta. Pro případ opožděné platby Oprávněná osoba není oprávněna požadovat úrok či poplatek z prodlení.

- i. Forma a podoba Dluhopisu: Listinný cenný papír na řad
- j. Emitent se zavazuje splatit ke dni splatnosti Dluhopisu vlastníkovému tohoto Dluhopisu jeho jmenovitou hodnotu v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto Emisních podmínkách a dále se zavazuje ke dni splatnosti příslušných úrokových výnosů splatit tyto výnosy v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto Emisních podmínkách.

2. Vlastníci Dluhopisů

Práva spojená s Dluhopisy je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Převoditelnost dluhopisů nebude omezena.

K účinnosti převodu vlastnictví Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu.

Emitent zapíše změnu vlastníka do seznamu vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána. K účinnosti převodu vlastnictví Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka Dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána.

Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Způsob Zajištění Dluhopisů je podrobně uveden v kap. 26 těchto Emisních podmínek.

3. Počet a číslování Dluhopisů:

Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry a nebudou nahrazeny hromadnými dluhopisy.

Údaje o počtu Dluhopisů a jejich číselném označení budou určeny v Doplnku dluhopisového programu.

4. Lhůta pro upisování dluhopisů:

Lhůta pro upisování bude určena v Doplnku dluhopisového programu.

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může Emitent zbylé Dluhopisy z této Emise dluhopisů vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů či případné Dodatečné lhůty pro upisování dluhopisů (jak je tento pojem definován níže v kap. 6), a to i postupně (v tranších).

5. Emisní kurz:

Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu.

6. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:

Předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu.

V průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů může vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

Maximální možné zvýšení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů bude uvedeno v Doplnku dluhopisového programu.

Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování Emise dluhopisů („**Dodatečná lhůta pro upisování dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do celkové předpokládané

jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů (ledaže toto práva Emitenta vyloučí příslušný Doplněk dluhopisového programu), a to i po uplynutí Lhůty pro upisování dluhopisů.

Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů je Emitent povinen zpřístupnit stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.

Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, a to jak v rámci Lhůty pro upisování dluhopisů, tak v rámci Dodatečné lhůty pro upisování dluhopisů.

Lhůta pro upisování dluhopisů nebo případná Dodatečná lhůta pro upisování dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení dluhopisů dané Emise dluhopisů.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování dluhopisů oznámí Emitent vlastníkům Dluhopisů způsobem stanoveným v kap. 13 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

7. Způsob a místo upisování Dluhopisů, splacení emisního kurzu a předání Dluhopisů:

Místem upisování Dluhopisů bude sídlo Emitenta.

S žadateli bude uzavírána Smlouva o koupi a upsání dluhopisů, ve které bude přesně stanoven počet Dluhopisů, jež ten který žadatel upisuje. Oznámení přidělené částky žadatelům proběhne bezprostředně po zaplacení emisního kurzu žadatelem, a to telefonicky či e-mailem, pokud žadatel sdělí e-mailový kontakt Emitentovi.

Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.

Vydání Dluhopisů bude probíhat na základě uzavřené Smlouvy o upsání dluhopisů oproti splacení částky emisního kurzu Dluhopisů v hotovosti nebo předložení potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta, toto potvrzení může být ve formátu výpisu z účtu investora či ve formátu potvrzení vystaveného bankou prokazujícího provedení platebního příkazu, tak, že na Dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození, adresa trvalého bydliště (u fyzických osob) anebo název, IČO, sídlo (u právnických osob) prvního vlastníka Dluhopisů, datum úhrady emisního kurzu Dluhopisů a datum jeho předání prvnímu vlastníkovi. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků Dluhopisů a Dluhopisy budou předány prvnímu vlastníkovi. Místem předání je sídlo Emitenta.

Mezi datem úpisu, datem splacení a datem předání může nastat časová prodleva v délce nezbytné pro ověření přijetí platby emisního kurzu a fyzické vystavení Dluhopisů.

8. Zajištění nabízení a upisování Dluhopisů:

Upisování Dluhopisů nebylo dohodnuto s žádnými osobami, a to ani nezávazně. Emitent upisování dluhopisů zajišťuje sám prostřednictvím svých zaměstnanců. Z těchto důvodů ani nedošlo ani nedojde k uzavření žádné dohody o upisování, mimo smluv s konkrétními budoucími vlastníky Dluhopisů.

9. Informace o určení výnosu Dluhopisů:

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši určené v Doplnku dluhopisového programu.

Den, kdy Emitent vyplácí výnos z Dluhopisů („Den výplaty úroku“), je určen v Doplňku dluhopisového programu.

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé celé Výnosové období zpětně, vždy ke Dni výplaty úroku, a to v souladu s kap. 1h těchto Emisních podmínek.

„Výnosovým obdobím“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí období počínající datem emise a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (včetně) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající dnem následujícím po Dni výplaty úroku a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne splatnosti dluhopisů.

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úroková konvence pro výpočet úroku "BCK standard 30E/360", tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené výše. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru.

10. Zdaňování výnosu dluhopisu:

a. Jmenovitá hodnota:

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní⁷ nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

b. Úrok:

Úrok (stejně tak jako rozdíl mezi odkupní cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho emisním kurzem, dále jen „úrok“) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedoručí Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie („EU“) nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor („EHP“) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení

⁷ Plátce daně je povinen sraženou daň odvést svému místně příslušnému správci daně do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl povinen provést srážku. Pokud je plátce povinen podat daňové přiznání v průběhu zdaňovacího období, je povinen sraženou daň odvést svému místně příslušnému správci daně nejpozději do termínu pro podání tohoto daňového přiznání. Tuto skutečnost je současně povinen oznámit správci daně v hlášení. Správce daně může plátce daně na základě jeho žádosti zprostit v odůvodněných případech povinnosti podat hlášení. Plátce daně je povinen podat místně příslušnému správci daně také vyúčtování daně z příjmů vybírané srážkou podle zvláštní sazby do 4 měsíců po uplynutí kalendářního roku. Lhůtu stanovenou pro podání tohoto vyúčtování nelze prodloužit.

dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedorčí dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedorčí dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nedorčí dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stále provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (v případě fyzické osoby včetně příjmu ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem.

c. Zisky / ztráty z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne

od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (do výše celkového ročního základu daně poplatníka odpovídající 48-násobku průměrné měsíční mzdy, pro rok 2021 1.701.168 Kč) nebo 23 % (od celkové výše ročního základu daně poplatníka přesahující uvedenou částku). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba delší než 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedorčí Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny dluhopisů.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž případně sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedorčí Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a zpravidla také prohlášením, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

11. Osoby zabezpečující vydání a splacení Dluhopisů a vyplacení výnosu z Dluhopisů:
Vydání jakož i splacení Dluhopisů a vyplacení výnosů z Dluhopisů bude zabezpečovat Emitent sám.
12. Promlčení práv z Dluhopisů:
Promlčení práv z Dluhopisů se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto Emisních podmínek se práva spojená s Dluhopisy promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. § 629 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.
13. Způsob oznamování svolání schůze vlastníků Dluhopisů, další informace o Dluhopisech:
Oznámení svolání schůze vlastníků Dluhopisů a další informace o Dluhopisech budou uveřejňovány na webových stránkách na adrese http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/ v sekci "Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ". Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.
14. Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků
Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků Dluhopisů.
15. Rating Emitenta, rating emise:
Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo podle vědomí Emitenta provedeno. <i>Informace o úvěrovém hodnocení přiděleném Dluhopisů, které jsou Emitentovi známy, budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu.</i>
16. Informace o výkonu dohledu České národní banky nad Emisí dluhopisů a Emitentem
Základní prospekt, jehož součástí je znění těchto Emisních podmínek, je v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, schvalován Českou národní bankou. Česká národní banka vykonává v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dohled nad kapitálovým trhem.
17. Informace o schválení prospektu Českou národní bankou
Prospekt, jehož součástí je znění těchto Emisních podmínek, Česká národní banka schvaluje pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. Při jeho schvalování Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a jeho schvalováním Česká národní banka negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.
18. Závazky Emitenta vztahující se ke konkrétní Emisi dluhopisů:
<i>Případné závazky Emitenta vztahující se ke konkrétní Emisi dluhopisů bude uveden v Doplnku dluhopisového programu.</i>

19. Případy neplnění závazků Emitenta a jeho následky:
<p><i>Případy neplnění závazků Emitenta („Případy neplnění závazků“) budou určeny v Doplnku dluhopisového programu.</i></p> <p>Nastane-li a trvá Příklad neplnění závazků, může vlastník Dluhopisů postupem podle kap. 27 těchto Emisních podmínek svolat schůzi vlastníků Dluhopisů a navrhnout, aby rozhodla o předčasném splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, včetně narostlého a dosud nevyplaceného výnosu, těch vlastníků Dluhopisů, kteří budou s takovým postupem souhlasit, a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným Výnosem) splatit níže popsaným postupem.</p> <p>Právo na předčasné splacení Dluhopisů, jichž se týká rozhodnutí o předčasném splacení podle předchozího odstavce, vzniká vlastníkovi Dluhopisů k poslednímu pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém o něm schůze vlastníků rozhodla, ledaže by do dne předčasné splatnosti byl příslušný Příklad neplnění závazků Emitentem odstraněn nebo příslušné Rozhodnutí o předčasném splacení zrušeno schůzí vlastníků dluhopisů.</p>
20. Rozhodný den pro vyplacení výnosu:
<p><i>Rozhodný den pro vyplacení výnosu bude určen v Doplnku dluhopisového programu.</i></p>
21. Rozhodný den pro splacení dluhopisů
<p><i>Rozhodný den pro splacení dluhopisů bude určen v Doplnku dluhopisového programu.</i></p> <p>Rozhodný den pro splacení dluhopisu na základě rozhodnutí Emitenta podle kap. 23 těchto Emisních podmínek je den uveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení Dluhopisu učiněného podle kap. 23 těchto Emisních podmínek.</p>
22. Oddělení práva na vyplacení výnosu od Dluhopisu
<p>Právo na vyplacení výnosu není možné od Dluhopisu oddělit.</p>
23. Předčasné splacení Dluhopisů na základě rozhodnutí Emitenta
<p>Emitent je oprávněn splatit Dluhopisy kdykoliv před dnem jejich splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopisy budou v tomto případě Emitentem zcela splaceny tím, že Emitent splatí vlastníkovi Dluhopisů částku odpovídající jmenovité hodnotě jeho Dluhopisů a poměrné části výnosu vypočteného podle kap. 9 těchto Emisních podmínek ke dni zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení Dluhopisů učiněnému na webových stránkách www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/ v sekci „Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ“. Emitent po uveřejnění oznámení o předčasném splacení Dluhopisů zašle toto oznámení vlastníků Dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.</p>
24. Předčasné splacení Dluhopisů na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů
<p>Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů není možné.</p>
25. Výkup Dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů
<p>Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka Dluhopisy od jejich vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí s tím, že o koupi Dluhopisů uzavře Emitent s vlastníkem Dluhopisu kupní smlouvu, ve</p>

keré bude uvedena konkrétní kupní cena. Datum splatnosti kupní ceny bude určeno v Doplnku dluhopisového programu.

Vlastník Dluhopisů předá Emitentovi při uzavření kupní smlouvy Dluhopisy s podepsaným blankoindosamentem (rubopisem bez vyplněných údajů osoby, na niž se Dluhopis převádí), a Emitent po zaplacení kupní ceny do podepsaného rubopisu vyplní své údaje. Kupní cena, za niž Emitent Dluhopisy vykoupí, bude vypočtena jako součet nominální hodnoty Dluhopisů a poměrné části výnosu z nich vypočteného podle kap. 9 těchto Emisních podmínek, který bude ke dni splatnosti kupní ceny snížen o částku uvedenou v Doplnku dluhopisového programu.

26. Zajištění

a. Zajištění dluhů z Dluhopisů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny zástavním právem zřízeným ve prospěch vlastníků Dluhopisů na základě zástavní smlouvy („**Zástavní smlouva**“) uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 057 11 576, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97508 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Zástavce**“) jako zástavcem („**Zástavní právo**“ nebo „**Zajištění**“) k níže uvedeným nemovitým věcem ve vlastnictví Zástavce:

- pozemku p. č. st. 1 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 1 obč. vyb, část obce Račice, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. st. 2 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če, tech. vyb, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. st. 3 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 83, bydlení, část obce Račice, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. st. 4 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če, les. hosp, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. st. 190/1 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 3, bydlení, část obce Račice, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. st. 190/3 zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr,
- pozemku p. č. st. 191 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če, obč. vyb, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. st. 290 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če, garáž, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 64/2 ostatní plocha – zeleň,
- pozemku p. č. 64/3 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha,
- pozemku p. č. 70 zahrada,
- pozemku p. č. 71 zahrada,
- pozemku p. č. 72/1 ostatní plocha – zeleň,
- pozemku p. č. 72/2 ostatní plocha – zeleň,
- pozemku p. č. 72/3 ostatní plocha – zeleň,
- pozemku p. č. 72/4 ostatní plocha – ostatní komunikace,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1160 pro katastrální území Račice, obec Račice-Pístovice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, včetně všech součástí a příslušenství, a včetně všech souvisejících práv a povinností

(„**Nemovitosti**“).

Nemovitosti byly oceněny ke dni 15.07.2021 znaleckým posudkem ev. č. 5900-025/2021 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, zapsanou v obchodním rejstříku pod

sp. zn. C 35070 vedenou u Krajského soudu v Brně na celkovou hodnotu 126.200.000,- Kč. Znalecký posudek je Přílohou č. 3 tohoto Základního prospektu.

Emitent současně prohlašuje a potvrzuje, že od data ocenění Nemovitostí podle předchozího odstavce (27.04.2020), nedošlo k žádným podstatným (věcným) změnám.

Práva ze Zajištění jsou vykonávána prostřednictvím Agentu pro zajištění, a to na základě Zástavní smlouvy, těchto Emisních podmínek a smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění („**Smlouva s Agentem pro zajištění**“).

Zástavní právo k Nemovitostem bude zřízeno na základě Zástavní smlouvy a vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí, a to nejpozději do tří měsíců od data první emise Dluhopisů.

Ve snaze zlepšit postavení vlastníků Dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zástavním právem s pomocí institutu Agentu pro zajištění, který bude jako zástavní věřitel stranou Zástavní smlouvy a je zavázán vyplatit plnění získané ze Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění [a odměny Agentu pro zajištění za podmínek uvedených níže]) za účelem jeho výplaty vlastníkům Dluhopisů v rozsahu nesplněného peněžitého dluhu Emitenta.

Zajištění bude účinné i po jakékoliv změně těchto Emisních podmínek a bude zajišťovat dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek.

b. Agent pro zajištění

„**Agentem pro zajištění**“ je e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně.

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s Agentem pro zajištění.

Agent pro zajištění je ustanoven a svou funkci vykonává v souladu s § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele ve vztahu k Zajištění vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů, a to včetně výkonu práv v insolvenčním řízení, v průběhu výkonu rozhodnutí nebo exekuce, pokud tato řízení souvisí či se týkají Zajištění. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění jako věřitele a zástavního věřitele jednajícího ve prospěch vlastníků Dluhopisů vůči Zástavcům jsou upraveny v Zástavní smlouvě.

Úpisem či koupí Dluhopisů dále každý vlastník Dluhopisů souhlasí s ustanovením Agentu pro zajištění v souladu se zákonem o dluhopisech, těmito Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění.

c. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je při výkonu práv z Dluhopisů ve vztahu k Zajištění vždy vázán rozhodnutím vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi vlastníků. K přijetí takového rozhodnutí schůze vlastníků postačí prostá většina přítomných vlastníků Dluhopisů.

Schůze vlastníků může rovněž rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění. Taková schůze vlastníků musí být svolána na žádost vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise dluhopisů. K přijetí takového rozhodnutí schůze vlastníků postačí prostá většina přítomných vlastníků Dluhopisů. Rozhodne-li schůze vlastníků o změně v osobě Agentu pro zajištění, přechází práva a povinnosti ze Zástavní smlouvy, Smlouvy s Agentem pro zajištění (v rozsahu upravujícím postavení Agentu pro zajištění) a těchto Emisních podmínek na nového agenta pro zajištění.

Agent pro zajištění zpřístupní vlastníkům Dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu Zástavního práva.

Agent pro zajištění vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů.

Agent pro zajištění je oprávněn:

- (i) uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním,
- (ii) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění těchto Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- (iii) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.

Při výkonu uvedených práv se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky. Agent pro zajištění není při výkonu svých práva a plnění svých povinností správcem cizího majetku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

V rozsahu, v jakém Agent pro zajištění uplatňuje práva ze Zajištění, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění.

Pro vyloučení pochybností se stanoví, že pokud Agent pro zajištění má dle těchto společných emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zástavní smlouvy či jiného dokumentu či smlouvy související s Emisí dluhopisů, vyslovovat souhlas s jakýmkoliv jednáním, posuzovat splnění podmínek stanovených v těchto Emisních podmínkách, Smlouvě s Agentem pro zajištění, v Zástavní smlouvě či v jiném dokumentu či smlouvě související s Emisí dluhopisů, včetně podmínek, které mají být splněny způsobem uspokojivým pro Agentu pro zajištění, nebo se vzdávat jakýchkoliv práv, včetně zástavních práv, je Agent pro zajištění vždy oprávněn si vyžádat stanovisko schůze vlastníků k takové věci a Emitent je povinen za tímto účelem schůzi vlastníků bez zbytečného odkladu svolat. Do rozhodnutí schůze vlastníků není Agent pro zajištění povinen příslušné jednání uskutečnit a nebude odpovědný za jakékoliv prodlení, pokud požadovanou součinnost neposkytne před rozhodnutím ze strany schůze vlastníků.

d. Dokumentace týkající se zástavních práv a Agentu pro zajištění

Zástavní smlouva je zpřístupněna v českém jazyce na webových stránkách <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> v sekci "Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ" a dále v sídle Emitenta na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00 v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod, a to na nosiči informací, který investorům umožňuje reprodukci Zástavní smlouvy v nezměněné podobě a uchování tak, aby mohly být využívány alespoň do data splatnosti Dluhopisů.

Zájemcům o Dluhopisy (a následně vlastníků Dluhopisů) se doporučuje, aby se s těmito dokumenty seznámili, neboť obsahují práva a povinnosti Emitenta a Agentu pro zajištění nad rámec těchto Emisních podmínek, omezení odpovědnosti Agentu pro zajištění, způsob případného zpeněžení Nemovitostí a jsou důležité pro uspokojení dluhů z Dluhopisů v případě, že Emitent dluhy z Dluhopisů nesplní řádně a včas. Úpisem či koupí Dluhopisů každý vlastník Dluhopisu potvrzuje, že se seznámil se Zástavní smlouvou a že s těmito podmínkami souhlasí.

e. Odpovědnost Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění neodpovídá vlastníků Dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zástavního práva, (ii) obsah Zástavní smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zástavního práva, (iii) zvolený způsob realizace Zástavního práva, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků nebo Zástavní smlouvou, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zástavní smlouvou či Zástavním právem, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo

vlastníkům Dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu pro zajištění k náhradě škody je však v rozsahu, jaký umožňují právní předpisy, omezena tak, že (i) škoda nebude zahrnovat ušlý zisk a (ii) výše nahrazované škody Agentem pro zajištění nepřesáhne výši jeho odměny obdržené podle Smlouvy s agentem pro zajištění, respektive vedlejšího ujednání k ní.

f. Zřízení Zajištění

Emitent zřídí, resp. zajistí zřízení Zajištění, nejpozději do tří měsíců od data první emise Dluhopisů a bude Zajištění řádně udržovat, resp. zajistí jeho udržování v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů. Agent pro zajištění neodpovídá vlastníkům Dluhopisů za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabýlo účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti se Zástavní smlouvou, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění.

g. Postup v případech prodloužení se zřízením Zajištění nebo ztráty Zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtách uvedených v bodě f. či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění, je Emitent (s výjimkami uvedenými níže) povinen neprodleně svolat schůzi vlastníků, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze vlastníků následně prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

Jestliže schůze vlastníků nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na schůzi vlastníků a podle zápisu z této schůze vlastníků pro přijetí usnesení schůze vlastníků nehlasovala (tj. hlasovala pro usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) nebo se příslušné schůze vlastníků nezúčastnila („**Žadatel**“), může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a které od takového okamžiku nezcízí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení schůze vlastníků písemným oznámením („**Žádost**“) zaslaným Emitentovi na adresu jeho sídla, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Emitentovi doručena („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

V Žádosti je nutné uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto odstavcem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do sídla Emitenta i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty.

h. Výkon zástavního práva prostřednictvím Agentu pro zajištění

O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zástavního práva, rozhoduje schůze vlastníků svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami, pokud kterýkoliv dluh zajištěný Zástavní smlouvou nebude splněn řádně a včas. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zástavního práva, rozhodne schůze vlastníků prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob výkonu zástavních práv v souladu s právními předpisy a právy a povinnostmi sjednanými v Zástavní smlouvě a v těchto Emisních podmínkách, zejména ve vztahu ke způsobu realizace, lhůtám a omezením zástavního věřitele. Nebude-li schůze vlastníků tato omezení respektovat, není Agent pro zajištění jejími pokyny vázán.

Do rozhodnutí schůze vlastníků není Agent pro zajištění povinen Zástavní právo vykonat, ledaže jde o jednání, které je dle výhradního názoru Agentu pro zajištění nezbytné pro zachování nebo ochranu práv ze Zástavní smlouvy a zároveň hrozí nebezpečí prodlení.

V rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze Zástavního práva spojená s Dluhopisy Agent pro zajištění, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tímto není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění.

Každý vlastník Dluhopisů musí, na základě žádosti od Agentu pro zajištění, uskutečnit jakékoliv jednání nutné v souvislosti s výkonem Zástavního práva. Toto zahrnuje i přistoupení k jakémukoli řízení jako spolunavrhovatel společně s Agentem pro zajištění.

i. Postup Agentu pro zajištění při výkonu Zajištění

Pokud kterýkoliv dluh zajištěný Zástavní smlouvou nebude splněn řádně a včas a následně schůze vlastníků v souladu s bodem h. rozhodne o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění a případném výkonu Zástavního práva (včetně způsobu výkonu Zástavního práva) bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků, včetně výkonu Zástavního práva určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem, či kterýmkoliv vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané schůze vlastníků přistoupí Agent pro zajištění k výkonu Zajištění.

Agent pro zajištění je oprávněn zdržet se jednání dle rozhodnutí schůze vlastníků, pokud schůze vlastníků současně nerozhodla o způsobu poskytnutí potřebné záruky či jiné jistoty, kterou si Agent pro zajištění může rozumně vyžádat (ať již ve formě zálohy či jinak) za všechny náklady, nároky, ztráty, výdaje (včetně nákladů právního zastoupení a nákladů jiných odborných poradců) a finanční povinnosti společně s příslušnou DPH, které Agentovi pro zajištění vzniknou nebo mohou vzniknout v souvislosti s jednáním dle rozhodnutí schůze vlastníků, nebo takovou záruku či jinou jistotu neobdržel.

Plnění získané ze Zajištění náleží vlastníků dluhopisů. Plnění získané ze Zajištění Agent pro zajištění po odečtení (i) svých nákladů a případných dalších nákladů na výkon Zajištění a (ii) odměny ve výši 10 % z výtěžku realizace Zástavního práva a svých pohledávek zajištěných na základě Zástavní smlouvy (ovšem bez dvojího započítávání) vyplatí vlastníků dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Každému vlastníku Dluhopisů náleží k uspokojení jeho pohledávek z Dluhopisů vůči Emitentovi (tj. zejména k úhradě jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlého a dosud nezaplaceného výnosu) plnění získané ze Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění) v poměru jmenovité hodnoty Dluhopisů tohoto vlastníka Dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů – počítáno ke dni přijetí plnění ze Zajištění Agentem pro zajištění.

Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů vrácen Zástavci.

V průběhu výkonu svých práv a povinností bude Agent pro zajištění informovat vlastníky Dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním, a to prostřednictvím internetových stránek Agentu pro zajištění, nerozhodne-li schůze vlastníků jinak.

V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění) nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně podle jmenovité hodnoty Dluhopisů tohoto vlastníka Dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů – počítáno ke dni přijetí plnění ze Zajištění Agentem pro Zajištění.

Neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

27. Schůze vlastníků a další práva spojená s vlastnictvím Dluhopisů

Zákon o dluhopisech a tyto Emisní podmínky stanoví vlastníků Dluhopisů a Emitentovi další práva a povinnosti, jejichž stručný přehled je obsažen v této kapitole Emisních podmínek:

Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě

- a) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje,
- b) ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se Smlouvou s Agentem pro zajištění,
- c) na žádost Agentu pro zajištění pro účely rozhodnutí o tom, jakým způsobem má Agent pro zajištění postupovat při výkonu Zástavního práva,
- d) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise dluhopisů.

(„**Změny zásadní povahy**“).

Schůzi vlastníků dluhopisů je dle ust. § 21 odst. 2) zákona o dluhopisech oprávněn svolat též Agent pro zajištění v případech podle písm. b), c) a d) výše a dále také vlastník Dluhopisů.

Emitent je povinen se schůze vlastníků zúčastnit a poskytnout informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska schůze vlastníků. Agent pro zajištění je povinen se zúčastnit schůze vlastníků svolané z důvodu uvedených v písm. b), c) a d) výše.

Vydal-li Emitent více než jednu Emisi dluhopisů, může ke Změnám zásadní povahy, s výjimkou případu návrhu změn Emisních podmínek, svolat schůzi vlastníků jako společnou schůzi vlastníků všech dosud vydaných a nesplacených Dluhopisů („**společná schůze vlastníků**“).

Probíhá-li reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, Emitent nemusí schůzi vlastníků svolat.

Organizačně a technicky schůzi vlastníků zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo schůzi vlastníků svolává („**svolavatel**“), pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 zákona o dluhopisech a schůzi vlastníků svolá namísto Emitenta vlastník sám. V tomto případě jdou náklady spojené se schůzí vlastníků k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na schůzi vlastníků nese vlastník Dluhopisů.

Místo, datum a hodina konání schůze vlastníků musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků Dluhopisů účastnit se schůze vlastníků.

Svolavatel oznámí konání schůze vlastníků způsobem uvedeným v kap. 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.

Svolavatel (pokud jím není Emitent) oznámí konání schůze vlastníků zasláním oznámení písemně doporučenou poštou Emitentovi, který toto oznámení do 3 dnů od obdržení zveřejní způsobem uvedeným v v kap. 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.

Oznámení obsahuje alespoň

- a) údaje o Emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. a) zákona o dluhopisech,
- b) název Dluhopisů, datum emise a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů (ISIN), bylo-li

přiděleno, nebo jiný údaj identifikující Dluhopisy; v případě společné schůze vlastníků tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených Emisích dluhopisů,

- c) místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,
- d) program jednání, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
- e) den, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků.

Pokud se schůze vlastníků koná na návrh vlastníka Dluhopisů, poskytne mu Emitent potřebnou součinnost.

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání schůze vlastníků, lze na této schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků Dluhopisů.

Odpadne-li důvod pro svolání schůze vlastníků, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

Průběh schůze vlastníků:

(1) Schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části Emise dluhopisů. Společná schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků, více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části každé dosud vydané Emise dluhopisů. Neřeší-li se problematika společná všem Emisím dluhopisů, je nutná účast vlastníků 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části těch Emisí dluhopisů, kterých se problematika dotýká.

(2) Není-li schůze vlastníků, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi vlastníků tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Konání náhradní schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníků Dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Náhradní schůze vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v odstavci 1.

(3) Před zahájením schůze vlastníků je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků se pro účely odstavců 1 a 4 nezapočítávají.

(4) Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka Dluhopisů odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části Emise dluhopisů. Ke změně Emisních podmínek, Doplnku dluhopisového programu nebo k ustavení a odvolání společného zástupce vlastníků Dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů.

(5) Jestliže schůze vlastníků souhlasila se Změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem Dluhopisů k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví Emisní podmínky.

(6) Nesouhlasí-li schůze vlastníků se Změnami zásadní povahy uvedenými v písm. b) až d) výše, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasné splatit vlastníků Dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od

zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisů stanoví Emisní podmínky.

(7) Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků Dluhopisů, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto vlastníků má k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků (odstavec 1) ve svém vlastnictví. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků uveřejnit všechna rozhodnutí schůze vlastníků, a to způsobem, kterým uveřejnil Emisní podmínky.

Společný zástupce vlastníků Dluhopisů:

(1) Ve vztahu ke každé Emisi dluhopisů lze ustanovit společného zástupce všech vlastníků Dluhopisů této emise („**společný zástupce**“) na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k datu emise Dluhopisů mezi společným zástupcem a Emitentem. Pro tyto účely se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě společného zástupce může kdykoli rozhodnout i schůze vlastníků.

(2) Nestanoví-li smlouva podle odstavce 1 jinak, vykonává společný zástupce vedle práv podle odstavce 8 rovněž veškerá práva Agentu pro zajištění podle § 20 a 20a zákona o dluhopisech, ledaže je Agentem pro zajištění ustanovena osoba odlišná od společného zástupce. Vykonávali společný zástupce práva Agentu pro zajištění, plní i povinnosti Agentu pro zajištění podle § 20 a 20a zákona o dluhopisech.

(3) Rozhodne-li schůze vlastníků o jmenování nebo o změně v osobě společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán.

(4) Společný zástupce vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami nebo smlouvou podle odstavce 1 vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se Emitenta nebo jeho majetku.

(5) Emisní podmínky nebo rozhodnutí schůze vlastníků musí obsahovat údaje nutné k identifikaci společného zástupce vlastníků Dluhopisů a jeho označení jako společného zástupce. Nezpřístupní-li Emitent smlouvu podle odstavce 1, nebo alespoň její podstatnou část, investorům stejným způsobem jako Emisní podmínky, musí Emisní podmínky obsahovat alespoň popis práv a povinností společného zástupce.

(6) Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi vlastníků alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise dluhopisů.

(7) Smlouva podle odstavce 1 nebo Emisní podmínky upraví podmínky a postup při změně v osobě společného zástupce. Dojde-li ke změně v osobě společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy podle odstavce 1 a Emisních podmínek v plném rozsahu na nového společného zástupce.

(8) Nestanoví-li Emisní podmínky nebo smlouva podle odstavce 1 jinak, je společný zástupce oprávněn

a) uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy,

b) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,

c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

(9) Při výkonu oprávnění podle odstavce 8 se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka Dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy společný zástupce, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

7. FORMULÁŘ KONEČNÝCH PODMÍNEK

Níže je uveden formulář Konečných podmínek, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci tohoto Dluhopisového programu, pro kterou bude Emitent povinen uveřejnit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise dluhopisů.

Konečné podmínky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, tj. na internetových stránkách Emitenta.

V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi dluhopisů prospekt cenného papíru, může Emitent (analogicky se zákonem o dluhopisech) vyhotovit pouze doplněk Společných emisních podmínek pro danou Emisi dluhopisů, který (opět analogicky se zákonem o dluhopisech) zpřístupní.

***Důležité upozornění:** Následující text představuje formulář pro Konečné podmínky (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.*

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky („**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů („**Dluhopisy**“).

Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 09166858, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] („**Základní prospekt**“).

Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tyto Konečné podmínky byly uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> a byly v souladu s právními předpisy sděleny ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami. Součástí těchto Konečných podmínek je také zvláštní shrnutí Emise dluhopisů.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne [●] včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti základního prospektu, tj. ke dni [●], ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt („**Následný základní prospekt**“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek

uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/>“.]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě 3.000.000.000 Kč, přičemž celková jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 450.000.000 Kč, s dobou trvání dluhopisového programu 25 let („**Dluhopisový program**“).

Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. 6 "*Společné emisní podmínky*" v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem („**Emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kap. 5 Základního prospektu "*Rizikové faktory*".

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [doplnit datum] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností Emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu (ve znění případných dodatků), ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu ani Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na zahraničním regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu ze strany ČNB.

Odpovědné osoby

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně.

Emitent prohlašuje, že jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Brně, dne [●]

Za **e-Finance CZ, a.s.**:

Jméno: [●]

Funkce: [●]

ZVLÁŠTNÍ SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

[•]

ČÁST A / DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy („Doplněk dluhopisového programu“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona o dluhopisech).

S Dluhopisovým programem je možné se seznámit na webových stránkách na <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> v sekci „Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ“. Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky dříve uveřejněné výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, který je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle zákona o dluhopisech.

Není-li v tomto Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, mají výrazy začínající velkými písmeny použité v tomto Doplněku dluhopisového programu stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména podle zákona o dluhopisech.

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané emise, která bude pro takovou emisí specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisí použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "•", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi dluhopisů použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "•", budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

1. Charakteristika Dluhopisů:	
b. Název Dluhopisů:	[•]
c. ISIN:	[•]
d. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[•] Kč
f. Výnos Dluhopisů:	Pevný, [•]% p.a.
g. Datum emise:	[•]
k. Datum splatnosti Dluhopisů:	[•]

2. Počet a číslování Dluhopisů:
Dluhopisy jsou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v počtu [●] ks. Každý z Dluhopisů nese číselné označení od [●] do [●].
3. Lhůta pro upisování Dluhopisů:
Lhůta pro upisování Dluhopisů je stanovena na období od [●] do [●]. Vydávání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.
4. Emisní kurz, měna Emise dluhopisů:
Emisní kurz Dluhopisu k Datu emise je [●] Kč. [Dluhopisy budou po celou lhůtu pro upisování prodávány za emisní kurz / [Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude [určen na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšen o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách na adrese http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/ v sekci „Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ“.] Měnou Dluhopisů je Česká koruna (Kč).
5. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:
Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů činí [●] Kč.
6. Právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:
[Ano; v souladu s § 7 zákona o dluhopisech a kap. 6 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [[●] / [●]% předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů]; Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování Emise dluhopisů [●] / Ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů / [●]]
7. Informace o určení výnosu Dluhopisů:
Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [●] p.a. Den výplaty úroku je [[●] / [poslední den každého kalendářního [roku / pololetí / čtvrtletí]] [počínaje rokem [●]].
8. Rating emise:
[[●] / Úvěrové hodnocení (rating) přiřazené Dluhopisům nebylo provedeno.]
9. Závazky Emitenta vztahující se ke konkrétní Emisi dluhopisů:
[[●] / Emitent nepřijal nad rámec Emisních podmínek dodatečné závazky vztahující se ke konkrétní emisi Dluhopisů]
10. Případy neplnění závazků:

[Žádné Případy neplnění závazků / Platba výnosu z Dluhopisů nebude provedena řádně a včas podle těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů / [●]]
11. Rozhodný den pro vyplacení výnosu
Rozhodný den pro vyplacení výnosu je vždy [●].
12. Rozhodný den pro splacení dluhopisů
Rozhodný den pro splacení dluhopisů je [●].
13. Výkup Dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů
Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka Dluhopisy od jejich vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí. Datum splatnosti kupní ceny bude [●] měsíce ode dne uzavření kupní smlouvy. Kupní cena, za niž Emitent vykoupí Dluhopisy, bude vypočtena jako součet jmenovité hodnoty Dluhopisů a poměrné části výnosu z něj vypočteného podle kap. 9 Emisních podmínek, který bude ke dni splatnosti kupní ceny snížen o [●]%. [●]
14. Interní schválení Emise dluhopisů:
Vydání této Emise dluhopisů schválil předseda správní rady Emitenta dne [●].

ČÁST B / INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace o veřejné nabídce Dluhopisů („**Podmínky nabídky**“), které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů.

Níže uvedené Podmínky nabídky doplňují v souvislosti s veřejnou nabídkou Dluhopisů informace uvedené výše v těchto Konečných podmínkách. Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Nejedná-li se o významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost, je Emitent oprávněn jednostranně změnit konečné podmínky uvedené v této části Konečných podmínek, a to oznámením mimo Konečné podmínky uveřejněným na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/>.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Podmínek nabídky pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části Konečných podmínek, která se bude vztahovat k veřejné nabídce takových Dluhopisů. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi dluhopisů použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "●", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi dluhopisů použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "●", budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách.

1. Podmínky platné pro veřejnou nabídku: [●]

2. Veřejně nabízený objem Dluhopisů: [●]
3. Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů, včetně jejích případných změn: [Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od [●] do [●] [, přičemž Emitent je oprávněn oznámením uveřejněným na internetových stránkách Emitenta <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> prodloužit lhůtu veřejné nabídky Dluhopisů, a to i opakovaně, nejdéle však do posledního dne platnosti Následného základního prospektu. Prodloužení lhůty veřejné nabídky Dluhopisů uvedeným způsobem bude možné pouze v případě, kdy je Následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího základního prospektu.] / [●]]
4. Země, ve kterých bude veřejná nabídka prováděna: [Dluhopisy budou veřejně nabízeny v [České republice / [●]] / [●]]
5. Možnost snížení upisovaných částek: [Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání Dluhopisů o větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.]
6. Minimální a maximální částky objednávek: [Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí [jmenovitou hodnotu jednoho Dluhopisu / [●]]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen [pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů / [●]].
7. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů a předání listinných Dluhopisů: Popsána v kap. 7 Emisních podmínek
8. Uveřejnění výsledků nabídky: [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●] na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> [●]]
9. Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnosti upisovacích práv a zacházení s S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu

neuplatněnými upisovacími právy:

10. Popis postupu pro nabízení Dluhopisů: [Emitent / [●]] [bude / budou] Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] / [●] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu / [●]
11. Popis postupu pro žádost: [●]
12. Popis postupu pro oznamování přidělené částky žadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení: Viz kap. 7 Emisních podmínek
13. Uvedení očekávané ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty: [Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná [Emitentem / [nebo] [●]] formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů uvedený] / [určený a uveřejňovaný způsobem uvedeným] v kap. 4 části A těchto Konečných podmínek] / [●] [, přičemž Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis kupovaných Dluhopisů, tj. dle emisního kurzu Dluhopisů [[uvedeného] / [určeného a uveřejňovaného způsobem uvedeným] v kap. 4 části A těchto Konečných podmínek]] / [●]
14. Náklady a daně účtované na vrub upisovatele nebo kupujícího: [Investorům nebudou ze strany [Emitenta / [nebo] [●]] účtovány žádné náklady / [●]
15. Koordinátoři a umístovatelé nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: [[●] / nepoužije se]
16. Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců v každé zemi, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny: [[●] / nepoužije se]
17. Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů na základě pevného závazku, a název a adresa

subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání, významné znaky těchto dohod včetně kvót, celková částka provize za upsání/umístění:

18. Datum uzavření dohody o upsání: [[●] / nepoužije se]
19. Přijetí Dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků, regulovaný trh, regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém: Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.
20. Přijetí cenných papírů stejné třídy jako dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému: [[●] / Podle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.]
21. Podrobnosti o subjektech, které se pevně zavázaly jednat jako zprostředkovatel v sekundárním obchodování a zajišťují likviditu pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji, a popis hlavních podmínek jejich závazku: [[●] / Podle vědomí Emitenta nejsou Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.]
22. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi dluhopisů / nabídce: [Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi dluhopisů či nabídce Dluhopisů na takové Emisi dluhopisů či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi dluhopisů či nabídku Dluhopisů podstatný / [●]]
23. Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise dluhopisů / nabídky: [Dluhopisy budou nabízeny za účelem financování projektu [výstavby / rekonstrukce / provozu / [●]] [objektu Zámek Račice / Horské středisko Lipová / [●]] / [Emitent k datu Konečných podmínek nerozhodl o použití výnosů z emise Dluhopisů].
Uvedený projekt bude realizován společností [●], které Emitent poskytne výnos z emise Dluhopisů formou [●] / [●]
[Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●]. Čistý výtěžek emise Dluhopisů bude roven celkové ceně zaplacené za vydané Dluhopisy po odečtení nákladů na přípravu Emise dluhopisů. Celý výtěžek Emise dluhopisů bude použit k výše uvedenému účelu. / [●], a to společností

[●], které Emitent tyto prostředky poskytne formou [●]. Takto získané prostředky budou představovat [100 % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu / [●] % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu, přičemž zbylých [●] % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu bude získáno prostřednictvím [●] / [●]]

24. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: [nepoužije se / Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. Zdroj informací: [●]]

8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

8.1 Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Emitent je akciovou společností. Orgány Emitenta jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu valná hromada a správní rada.

Emitent kromě výše uvedených orgánů nemá, nezřídil a ani neučinil žádná jednání ke zřízení jakýchkoli dalších orgánů, zejména výboru pro audit.

(a) Valná hromada

Nejvyšším orgánem Emitenta je valná hromada. Valná hromada rozhoduje o otázkách dle příslušných ustanovení Zákona o obchodních korporacích. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát ročně. Valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li na valné hromadě přítomni, ať už osobně nebo prostřednictvím zástupce akcionáři, kteří mají akcie, jejichž podíly přesahují 50 % základního kapitálu Emitenta. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, ledaže zákon vyžaduje jinou většinu.

Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, stanovami nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

Pokud má společnost jediného akcionáře, vykonává jediný akcionář působnost valné hromady. Jediným akcionářem Emitenta k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně.

(b) Správní rada

Členem správní rady k datu vydání tohoto Základního prospektu je:

(i) **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M**

Datum narození: 18. prosince 1971

Pracovní adresa: Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno

Den vzniku funkce: 18.05.2020

(c) Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je člen správní rady současně mimo jiné také jednatelem společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., e-Finance Apart Hotel, s.r.o., eFi Palace, s.r.o., e-Finance Reality, s.r.o., e-Finance Developer, s.r.o., Czech Property Fund, s.r.o., eFi Břeclav, s.r.o., eFi Sport Centrum, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., eFi Pivovar, s.r.o., EFI Hostinec, s.r.o., EFI Obchodní galerie, s.r.o., předsedou správní rady společností e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s., a předsedou představenstva a ovládající osobou společnosti e-Finance a.s.

Kromě činností uvedených výše nevykonává k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu člen správní rady Emitenta žádné činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

9. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

9.1 Historické finanční údaje

(a) Ověřené historické finanční údaje

Emitent vznikl dne 18.05.2020. Základní finanční údaje z účetní závěrky Emitenta ke dni 31.12.2020 s možností srovnání údajů se stavem ke dni 18.05.2020, k němuž byla zpracována zahajovací rozvaha Emitenta, jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč. Účetní závěrka Emitenta za rok 2020 tvoří Přílohu č. 1 tohoto Základního prospektu.

ROZVAHA		
(vybrané údaje)		
	k 31.12.2020	k 18.05.2020
AKTIVA CELKEM	14.810	2.028
Oběžná aktiva	14.810	2.000
Peněžní prostředky	1.269	2.000
Časové rozlišení aktiv	0	28
PASIVA CELKEM	14.810	2.028
Vlastní kapitál	2.121	2.000
Cizí zdroje	12.630	28
Závazky	12.630	28

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY **(vybrané údaje)**

	1.1.2020 - 31.12.2020
Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb	0
Tržby za prodej zboží	0
Výkonová spotřeba	290
Osobní náklady	26
Ostatní provozní náklady	16
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-332
Výnosové úroky a podobné výnosy	41
Nákladové úroky a podobné náklady	60
Ostatní finanční výnosy	500
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	481
Výsledek hospodaření před zdaněním	149
Daň z příjmů	28
Výsledek hospodaření po zdanění	121
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	121

Účetní závěrka Emitenta byla ověřena auditorem, který je specifikovaný v kap. 3.3 „Prohlášení nebo zpráva znalce“ tohoto Základního prospektu, s výrokem: „Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2020 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy“. Kompletní zpráva auditora tvoří Přílohu č. 2 tohoto Základního prospektu.

(b) Změna rozhodného účetního dne

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

(c) Účetní standardy

Veškeré uvedené finanční údaje jsou vypracovány v souladu s platnými českými účetními předpisy.

(d) Změna účetního rámce

Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

(e) Obsah ověřených finančních údajů

Součástí ověřených finančních údajů je rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a příloha k účetní závěrce.

(f) Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

(g) Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že účetní závěrka Emitenta k 31.12.2020 není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

9.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nezveřejnil čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje od data své poslední ověřené účetní závěrky, ani nesestavil jinou mezitímní účetní závěrku. Žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje nebo mezitímní účetní závěrka tak ani nebyly ověřeny nebo přezkoumány.

9.3 Ověření historických ročních finančních údajů

(a) Prohlášení o ověření

Historické finanční údaje byly nezávisle ověřeny auditorem, který je specifikován v kap. 3.3 tohoto Základního prospektu, s výrokem uvedeným v kap. 9.1(a) tohoto Základního prospektu. Zpráva auditora o historických finančních údajích neobsahuje výhrady, úpravy výroku nebo odmítnutí výroku nebo zdůraznění skutečnosti.

(b) Další údaje, které byly ověřeny auditorem

Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

(c) Zdroje neověřených údajů

Nejsou.

9.4 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti

9.5 Významná změna finanční pozice Emitenta

Od uveřejnění ověřené zahajovací rozvahy nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta.

10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

10.1 Hlavní akcionáři

Jediným akcionářem Emitenta je společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně.

Osobou nepřímo ovládající Emitenta je pan **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, datum narození 18. prosince 1971, bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno, který je majoritním akcionářem a ovládající osobou společnosti e-Finance, a.s.

Práva a povinnosti akcionářů Emitenta se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a stanovami. Akcionáři Emitenta mají právo podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Akcionáři Emitenta nemají odlišná hlasovací práva.

Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.

10.2 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předchozích 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

10.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v kap. 8.1 tohoto Základního prospektu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou

- (a) možných střetů zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, Projektových společností a/nebo dalších společností ze Skupiny a vlastníků Dluhopisů v případě, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů Projektovým společností a/nebo dalším společností ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti, vycházející ze skutečnosti, že Emitent i Projektové společnosti budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů;
- (b) možných střetů zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, vlastníků Dluhopisů a Agentu pro zajištění, Emitent i Agent pro zajištění budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

10.4 Transakce se spřízněnými osobami

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neuzavřel žádné transakce se spřízněnými osobami s výjimkou rámcové smlouvy o zápůjčce se společností e-Finance Zámek Račice, na jejímž základě z celkového rámce 100.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 50.600.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice; zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta.

10.5 Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta činí 2.000.000,- Kč a je rozvržen na 100 kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 20.000,- Kč. Základní kapitál byl v plné výši splacen.

10.6 Společenská smlouva a stanovy

Emitent byl založen dne 22.04.2020 notářským zápisem NZ 344/2020 podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou e-Finance CZ, a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8388 dne 18.05.2020. Aktuální verze stanov Emitenta ke dni tohoto Základního prospektu je ze dne 22.04.2020 a byla do obchodního rejstříku založena dne 18.05.2020.

Předmětem podnikání (činnosti) je podle stanov Emitenta výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, správa vlastního majetku, pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.

10.7 Významné smlouvy

Emitent nemá v současnosti uzavřeny žádné významné smlouvy s výjimkou Rámcové smlouvy o zápůjčce uzavřené se společností e-Finance Zámek Račice, na jejímž základě z celkového rámce 100.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 50.600.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice; zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta.

11. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze na webových stránkách <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> podle potřeby nahlédnout do aktuálních stanov Emitenta.

PŘÍLOHA Č. 1
AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2020

ROZVAHA v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance CZ, a.s.

ke dni 31.12.2020
(V celých tisících Kč)

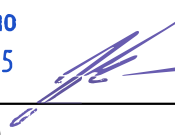
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ								
2020	1	2	0	9	1	6	6	8	5	8

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78)	001	14810	0	14810	0
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	14810	0	14810	0
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	13541	0	13541	0
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	13041	0	13041	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	13041	0	13041	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	500	0	500	0
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	500	0	500	0
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	1269	0	1269	0
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	4	0	4	0
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	1265	0	1265	0



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166)	101	14810	0
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	2121	0
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	2000	0
A.I.1.	Základní kapitál	104	2000	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	121	0
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	12630	0
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	12630	0
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	10800	0
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	10800	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	10800	0
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	1830	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	1550	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	243	0
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	37	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	7	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	30	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	59	0
D.1.	Výdaje příštích období	167	59	0

Sestaveno dne: 01.03.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podepsané fyzickou osobou, která je účetní jednotkou Finance CZ, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka 

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance CZ, a.s.

ke dni 31.12.2020
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020	1 2	0 9 1 6 6 8 5 8

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234/52
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	290	0
A.3.	Služby	006	290	0
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	26	0
D.1.	Mzdové náklady	010	26	0
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	16	0
F.3.	Daně a poplatky	027	16	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-332	0



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	41	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	41	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	60	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	60	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	500	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	481	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	149	0
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	28	0
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	28	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	121	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	121	0
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	541	0



Sestaveno dne: 01.03.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou a-Finidice CZ, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU


ke dni 31.12.2020
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020	1 2	0 9 1 6 6 8 5 8

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234/52
60200 Brno

ozn.	Položka vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál (ř.2+6+13+16+21+22)	01	0	2121	0	2121
A.I.	Základní kapitál (ř.3 až 5)	02	0	2000	0	2000
1.	Základní kapitál	03	0	2000	0	2000
2.	Vlastní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.7 až 12)	06	0	0	0	0
1.	Ážio	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	0	0	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	0	0	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	10	0	0	0	0
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	12	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku (ř.14+15)	13	0	0	0	0
1.	Ostatní rezervní fondy	14	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	15	0	0	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.17 až 20)	16	0	121	0	121
1.	Nerozdělený zisk minulých let	17	0	0	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	18	0	0	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	20	0	121	0	121
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	21	XXX	0	0	0
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne: 01.03.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou e-Finance CZ, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.3.2021

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa vlastního majetku

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	2 000	2 000
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	149	0
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	18	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	18	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	167	0
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-11 651	0
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-13 513	0
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	1 862	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-11 484	0
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-59	0
A.4.	Přijaté úroky (+)	41	0
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-28	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-11 530	0
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	10 800	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	10 800	0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-730	0
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	1 270	2 000

Podpisový záznam




e-Finance CZ, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555

Příloha v účetní závěrce za rok 2020 sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.

Společnost e-Finance CZ, a.s. je mikro účetní jednotkou, která nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2020. Účetní závěrku tvoří rozvaha sestavená v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát sestavený v plném rozsahu, příloha v účetní závěrce, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

I. Obecné údaje:

Název společnosti:	e-Finance CZ, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	výroba, obchod a služby, správa vlastního majetku a vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou
Datum vzniku :	18. 5. 2020
IČO:	09166858
DIČ:	CZ09166858
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2020
Okamžik sestavení úz:	1. 3. 2021

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: e-Finance, a.s.. 100%

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 20 000,- Kč: 100 ks

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2020: výmaz funkce statutárního ředitele, tato funkce byla zrušena

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Správní rada: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M., předseda správní rady

Předmětem podnikání a činnosti společnosti podle stanov je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, správa vlastního majetku a pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.

Mezi činnosti vykonávané společností patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou, a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

V oblasti developmentu a stavebnictví se společnosti financované společností e-Finance CZ, a.s. a ovládané stejnou osobou jako společnost e-Finance CZ, a.s. budou věnovat nákupu, rekonstrukcím a vlastní výstavbě nemovitostí, s tím, že tyto nemovitosti budou určeny k dalšímu prodeji nebo zůstanou ve správě těchto společností k využití pro vlastní potřeby nebo k pronájmu. Tyto investice se mohou týkat pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových nemovitostí.

II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách a doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.
Společnost nemá žádný nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

Společnost nemá žádný hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá žádný finanční majetek.

d) Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

e) Pohledávky

1. Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finanční výpomoci sesterské společnosti včetně vypočtených úroků ve výši 13 041 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou. Účetní jednotka neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti. U pohledávek ve lhůtě splatnosti nemáme žádné informace o tom, že by jejich úhrada ve sjednaném termínu splatnosti byla ohrožena. Proto nejsou tvořeny žádné opravné položky k pohledávkám.

f) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech evidované v českých korunách a oceněné jmenovitou hodnotou.

g) Časové rozlišení aktiv

Zde by byla uvedena částka zaúčtovaná do výnosů, která bude vyfakturována až v následujícím roce – evidovaná na účtu 385 – příjmy příštích období.

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

i) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě.

Společnost emituje dluhopisy podle základního prospektu dluhopisového programu, zveřejněného na stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>.

Dluhopisy jsou listinné cenné papíry, které jsou nabízeny formou veřejné nabídky právníkům i fyzickým osobám, a jejichž základní prospekt dluhopisového programu je každý rok schvalován Českou národní bankou.

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci dluhopisového programu je připravován doplněk dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek dluhopisového programu pro takovou emisi. V doplněku dluhopisového programu je zejména určena jmenovitá hodnota a počet dluhopisů tvořících danou emisi, datum emise dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos dluhopisů dané emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky dluhopisů dané emise

Dluhopisy, které jsou splatné do 1 roku, jsou vykázány v krátkodobých závazcích.

Ke dni sestavení účetní závěrky nejsou známy žádné skutečnosti, na základě kterých by bylo třeba v souladu s platnými účetními předpisy tvořit rezervy na budoucí náklady.

j) Časové rozlišení pasiv

Výdaje příštích období zahrnují především nevyplacené úroky z dluhopisů a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

k) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Hlavní složkou výnosů jsou vyúčtované úroky a poplatky z poskytnuté finanční výpomoci. Hlavní složkou nákladů je zaplacená reklama na emitované emise dluhopisů v roce 2020.

l) Daň z příjmů splatná a odložená

Splatná daň z příjmů je vykázána ve skutečné výši zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2020.

III. Další informace

1. Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím osobám, osobám pod podstatným vlivem a ostatní k 31. 12. (v tis. Kč):

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2020	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2020
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	13 000	41
CELKEM		13 000	41

2. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné.
3. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
4. Společnost neposkytlá pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků
5. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
6. Společnost není v žádném právním sporu stranou žalovanou.
7. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
8. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 0

IV. Dlouhodobý majetek

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý majetek.

V. Zaměstnanci

Společnost nemá žádné zaměstnance s výjimkou Dohod o provedení práce.

VI. Právní spory

Společnost nevede žádné právní spory.

VII. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nejsou známy.

V Brně dne: 1. 3. 2021
Zpracovala: Novotná Marcela

e-Finance CZ, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555

Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.
předseda správní rady



PŘÍLOHA Č. 2
ZPRÁVA AUDITORA

**Ing. Pavel Uminský, Ph.D.,
auditor, číslo oprávnění Komory auditorů ČR 1524,
Hrušovany u Brna, Tyršova 252, PSČ 664 62, IČ: 18560733**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření účetní závěrky společnosti e-Finance CZ, a. s.
za rok končící 31. 12. 2020**

vydaná v Brně dne 29. března 2021

Zpráva nezávislého auditora určená akcionáři společnosti e-Finance CZ, a. s.

Výrok auditora

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance CZ, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 262 72 604 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2020 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok auditora

Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Společnosti nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě společnosti

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, že:

1. Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
2. Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržovaných informacích žádné významné (materiální) nesprávnosti nezjistil.

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

Správní rada Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada Společnosti povinna posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

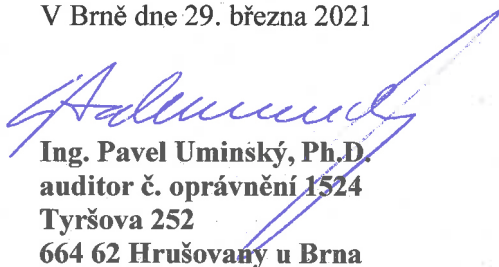
1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol správní radou společnosti.
2. Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych se mohl vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou

dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data méj zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

5. Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat správní radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 29. března 2021


Ing. Pavel Uminský, Ph.D.
auditor č. oprávnění 1524
Tyršova 252
664 62 Hrušovany u Brna



PŘÍLOHA Č. 3
ZNALECKÝ POSUDEK NA HODNOTU NEMOVITOSTÍ

ZNALECKÝ POSUDEK

ev.č. 5900-025/2021

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

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



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

Účel posudku : stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty – budoucího majetku pro účely úvěrového řízení

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

Datum místního šetření : 15.07.2021

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 15.07.2021

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

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník kanceláře

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

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo : tři/ *elektronická verze*

V Brně, dne : 23.07.2021

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

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

Omezující výhrady:

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

OBSAH POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.5 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.6 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.7 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.8 Popis zájmového majetku
 - C.3.9 Pozemky
 - C.3.10 Rozbor tržního prostředí
- D. POSUDEK
- D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Přístupem nákladovým
 - D.2.1 Ocenění objektu zámku
 - D.2.2 Ocenění objektu Předzámčí
 - D.2.3 Ocenění objektu Hájenka
 - D.2.4 Ocenění objektu Hospodářský objekt
 - D.3 Věcná hodnota ostatních staveb
 - D.3.1 Ocenění objektu Zahradní domek
 - D.3.2 Ocenění příslušenství
 - D.3.3 Výsledky analýzy dat – nákladové ceny staveb
 - D.4 Pozemky
 - D.4.1 Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada
 - D.4.2 Pozemky druhu ostatní plocha - zeleň
 - D.4.3 Pozemky druhu ostatní plocha - komunikace
 - D.4.4 Ocenění pozemků
 - D.5 Výsledky analýzy dat – Přístup výnosový
 - D.6 Ocenění Přístupem porovnávacím
 - D.7 Výsledky analýzy dat – Přístup porovnávací
 - D.8 Vyhodnocení postupů a závěrečná rekoncele
- E. ODŮVODNĚNÍ
- E.1 Interpretace výsledků analýzy
 - E.2 Kontrola postupu
- F. ZÁVĚR
- F.1 Citace zadané odborné otázky
 - F.2 Odpověď na otázku
 - F.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - F.4 Seznam příloh
 - F.5 Přezkum znaleckého posudku
 - F.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - F.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- G. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- H. PŘÍLOHY

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

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

Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 15.07.2021 (na současný stav).

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

Zvláštní požadavky objednatele

Ve znaleckém posudku nebude uvedena cena zjištěná dle předpisu, ve smyslu §1c odst.2 vyhl.č.488/2020 Sb.

A.2 Účel znaleckého posudku

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

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

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

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

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření nemovitého majetku bylo provedeno dne **15.07.2021** Ing. Jiřího Chládky, manažera koncernu, za objednatele znaleckého posudku, dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, technického pracovníka znalecké kanceláře a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Místní šetření bylo provedeno bez zaměření.

Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel ze sdělení získaných při místním šetření, od objednatele posudku. Dále zpracovatel vycházel z vlastních zjištění a z výsledků provedené technické prohlídky, z vlastní databáze a z dalších veřejně dostupných informací (např. www.racice-pistovice.cz). Byla pořízena fotodokumentace stavu ke dni místního šetření.

A.5 Další rozhodné údaje

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

Zájemový majetek zapsaný :

- LV č.1160 pro k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

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

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2021), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

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

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

B. VÝČET PODKLADŮ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

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) 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

	<p>HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.</p>
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	<p>Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.</p> <p>V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :</p> <p><i>Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.</i></p>
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., 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. a vyhl.č.488/2020 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	System 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	<p>Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.</p> <p>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)</p> <p>Definice EU:</p> <p><i>Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.</i></p> <p>Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):</p> <p><i>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.</i></p> <p>Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů.</p> <p>Pokud je nemovitost prodána/ 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.).</p> <p>Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:</p> <p>a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo</p> <p>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 kalami, nekalá soutěž apod.) apod.,</p> <p>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 odrazilo potencionální kupce atd.</p> <p>Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).</p> <p>FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.</p> <p>Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.</p> <p>Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.</p>
Shrnutí	Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se

v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.

Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti ZJIŠŤUJEME/ URČUJEME. Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle 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 znaleckého úkolu

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

Obecné metody ocenění

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

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

Přístup nákladový (Cost Approach)

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty.

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

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

Přístup výnosový (Income Approach)

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

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

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

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

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou 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 přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitosti.

Riziko

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

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

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

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit
Přístup výnosový	bude v tomto posudku použit
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit
Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty (přiměřené náhrady)	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), 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, vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.488/2020 Sb.

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

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

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

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

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

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sběrka zákonů ČR.

Sběrka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

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

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

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

Podklady pro vypracování posudku

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

1) Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku, ze dne 10.07.2021,
- Ověření existence a účelu stavby eFi Centrum, Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení (nařízení nezbytných úprav) 11.11.1998, č.j. SU-2363/98-Km,
- Okresní úřad Vyškov - Referát kultury, nařízení nezbytných opatření 06.04.1994, zn. Kult/216/93, závazné stanovisko (rozhodnutí č.172/97) 19.12.1997, zn. Kult/991/97,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 28.07.1994, č.j. 336/94-Ko, kolaudační rozhodnutí 1998,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2350/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 29.10.1998, č.j. SU-2456/98-Km, kolaudační rozhodnutí 30.06.2000, č.j. SU-1454/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, povolení stavby před jejím dokončením 03.12.2002, č.j. SU-2446/02-Km, kolaudační rozhodnutí 7.3.2003, č.j. SU-193/03-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 20.12.2000, č.j. SU-2739/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 26.07.1999, č.j. SU-1447/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2229/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 14.06.2004, č.j. SU-1131/04-Km, kolaudační rozhodnutí 06.12.2004, č.j. SU-2323/04-Km, další kolaudační rozhodnutí (změna oproti SP) 30.12.2004, č.j. SU-2657/04-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 01.08.2006, č.j. SU-1889/06-Km, kolaudační rozhodnutí 11.09.2006, č.j. SU-2367/06-Kr,
- Kolaudační rozhodnutí, rekonstrukce a modernizace objektu podzámčí, rekonstrukce školní kuchyně, Račice – Pístovice č.pop. 3, Zámek 1, pod č.j. SU-2323/04-Km, vyhotovil městský úřad Vyškov, odbor stavebního úřadu, ze dne 06.12.2004, rozhodnutí nabylo právní moci dne 31.12.2004,
- projektová dokumentace Rekonstrukce ubytovacího zařízení, Zámek Račice: Výstavba a rekonstrukce nemovitostí, Bratislavská 234/52, Brno – Zábřovice 602 00, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019,
- Pasportizace hlavní budovy zámku, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019, schválil: Městský úřad Vyškov - stavebního úřadu, dokumentace ke spis.zn. MU39890/2019/sú/He, ze dne 16.08.2019,
- Ekonomika Račice 4.2020, standardní provoz hotelu, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 10.04.2020,

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 na LV č. 1160 pro k.ú. Račice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 20.07.2021,
- Informace o pozemcích, ze dne 20.07.2021, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz,
- kopie katastrální mapy, ze dne 20.07.2021, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz,
- Kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru www.cuzk.cz,
- Územní plán obce Račice, schválil/vydal: Zastupitelstvo obce Vyškov, úplné znění po vydání Změny č. 1 datum nabytí účinnosti dne 21.10.2016,
- Situace zámeckého areálu, dobová, M 1:2880, Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.b, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: neuvedeno,
- Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.c, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
- Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.d, inv.č.157, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2021,
- informace z internetových serverů www.cuzk.cz, www.racice-pistovice.cz, www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, a dalších,
- odborný oceňovací software (NEMEXPRESS),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané dne 15.07.2021.

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, M. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. *Soudní inženýrství* 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Comitee (2017): International Valuation Standards 2017., IVSC, 2017,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,

- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních 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,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- a další
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název majetku:	Nemovitý majetek spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČ 05711576, DIČ CZ05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 60200 Brno.,
Adresa:	Zámek 1, Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Račice - Pístovice
PSČ:	683 05
Katastrální území:	Račice
Počet obyvatel:	1238 (MLO ČR, 2021)
Cenová mapa stavebních pozemků:	není
Územní plán :	ano, aktuální a platný, právní stav k 21.10.2016

C.3.2 Informace o oblasti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	1238 (MLO ČR, 2021 - Lexikon měst a obcí)
Obchod. centra	ne
Školy:	MŠ, ZŠ
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřady:	ne
Kulturní zařízení:	knihovna
Sportovní zařízení:	ano, Sokolovna, areál SDH
Struktura zaměstnanosti:	obchod, služby, podnikání, výroba,
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Hotely:	ano, Restaurace U Pastorků
Územní plán:	ano

Umístění majetku v obci

Poloha k centru: okrajová část obce

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

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

Připojení objektu na inženýrské sítě

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

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: jsou částečně

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zdroj: www.zamekracice.cz

C.3.4 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z LV č.1160

Vlastník		
e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřovice, 60200 Brno		
List vlastnictví	LV č. 1160	
Katastrální území	Račice	
Obec, okres	Račice-Pístovice, okres Vyškov	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 574 m ²
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	509 m ²
pozemek parc.č.st. 3	zastavěná plocha a nádvoří	186 m ²
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	234 m ²
pozemek parc.č.st. 190/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 512 m ²
pozemek parc.č.st. 190/3	zastavěná plocha a nádvoří	1 457 m ²
pozemek parc.č.st. 191	zastavěná plocha a nádvoří	169 m ²
pozemek parc.č.st. 290	zastavěná plocha a nádvoří	472 m ²
pozemek parc.č.64/2	ostatní plocha – zeleň	3 829 m ²
pozemek parc.č.64/3	ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha	4 235 m ²
pozemek parc.č.70	zahrada	1 732 m ²
pozemek parc.č.71	zahrada	521 m ²
pozemek parc.č.72/1	ostatní plocha – zeleň	22 894 m ²
pozemek parc.č.72/2	ostatní plocha – zeleň	2 152 m ²
pozemek parc.č.72/3	ostatní plocha – zeleň	10 053 m ²
pozemek parc.č.72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	2 892 m ²
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení		
Omezení vlastnického práva		

Věcná práva zatěžující nemovitost

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

V-3874/2017-712

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

RČ/IČO: 05711576

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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

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

C.3.5 Právní vady a jiné skutečnosti

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

Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

Věcné břemeno (podle listiny)

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

doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

Parcela: 72/1

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

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

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

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

V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

00-7/2018-712

Výtah z Ústředního seznamu kulturních památek (ÚSKP)

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

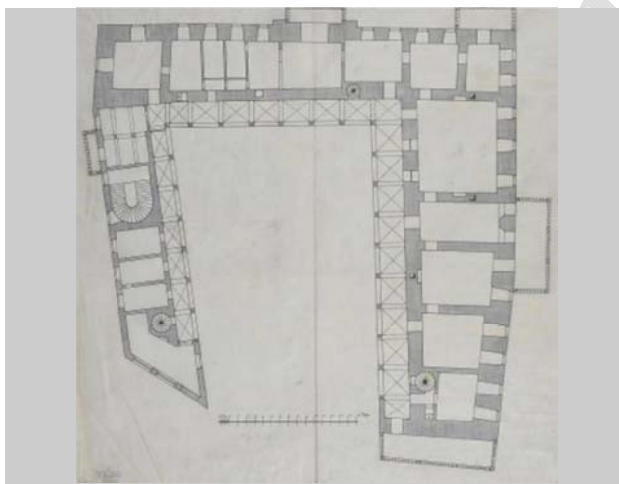
Jedná se hodnotný historický areál pozdně renesančního zámku, vybudovaného šlechtici Petřvaldskými počátkem 17. století z původního raně gotického hradu z konce 13. Století. Objekt byl adaptován v polovině 19. století za barona Jana von Mundy. Zámek spolu s předzámčím, parkem a kostelem tvoří významnou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

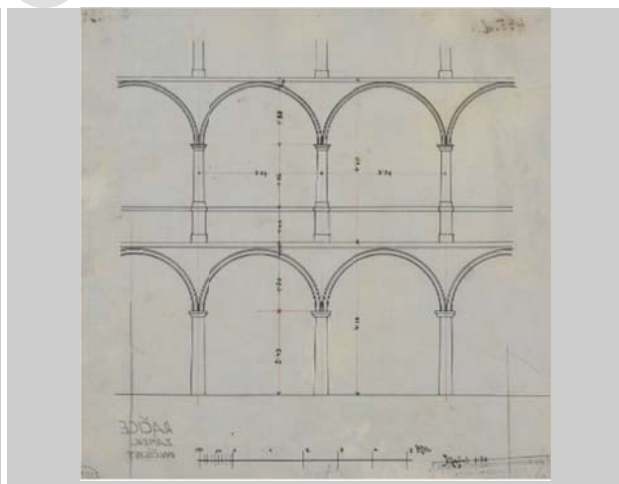
Areál	Zámek
<p>MÁ SOUČÁSTI</p> <ul style="list-style-type: none"> objekt 1000125264_0001 - zámek ● objekt 1000125264_0002 - předzámčí ● objekt 1000125264_0003 - kostel Zvěstování Panny Marie ● objekt 1000125264_0004 - bašta ● objekt 1000125264_0005 - kašna ● objekt 1000125264_0006 - park ● část objektu 1000125264_0007 - brána ● <p>PAMÁTKOVÁ OCHRANA</p> <ul style="list-style-type: none"> • kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14851/7-3773 - zámek <p>Fáze ochrany: památkově chráněno Chráněno: od 3. 5. 1958</p>	<p>JE SOUČÁSTÍ</p> <ul style="list-style-type: none"> areál 1000125264 - zámek <p>PAMÁTKOVÁ OCHRANA</p> <ul style="list-style-type: none"> • kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14851/7-3773 - zámek <p>Fáze ochrany: památkově chráněno Chráněno: od 3. 5. 1958</p> <p>INFORMAČNÍ SYSTÉM O ARCHEOLOGICKÝCH DATECH (ISAD)</p> <p>ID SAS 26132 - Zámek I ↗</p>

Zdroj: www.npu.cz



Půdorys 2.NP zámku

Zdroj: www.npu.cz



Řez objektem zámku

C.3.6 Dokumentace a skutečnost

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

Ocenění majetku je provedeno na základě požadavku objednavatele posudku, subjektu e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČ 25554824, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice (Brno-střed), 602 00 Brno.

V rámci poskytnutých podkladů byla předložena Ekonomika ubytovacího zařízení Škola v přírodě pro rodiny s dětmi, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 10.04.2020, aktualizace 06/2021. Dále znalec vycházel z vlastních zjištění a z informací z veřejně dostupných zdrojů.

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

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

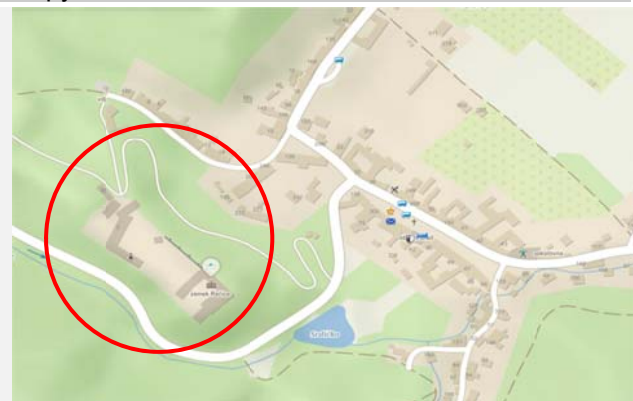
Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, mimo dokumentace uvedené v čl. B 2 tohoto znaleckého posudku, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku.

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

C.3.7 Celkový popis nemovité věci

Poloha oceňovaného majetku

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



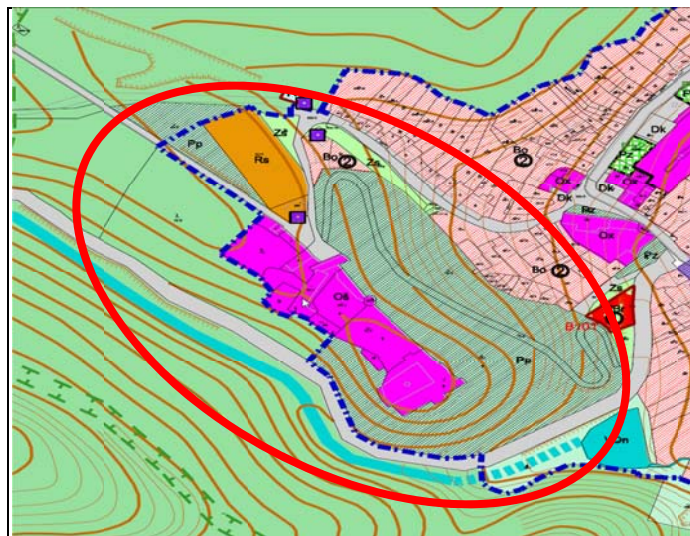
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Račice:

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

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

**LEGENDA:**

Symbol	Popis
-----	HRANICE SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ OBCE
-----	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
-----	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM:	
-----	PLOCHY BYDLENÍ
-----	B1 BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMĚCH
-----	B2 BYDLENÍ A OBČANSKÁ VYBAVENÍ
-----	PLOCHY REKREACE
-----	R1 SPORTOVNÍ
-----	R2 REKREACE
-----	R3A INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
-----	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
-----	O1 OBČANSKÁ VYBAVENÍ
-----	O2 ŠKOLSKÁ ZAŘÍZENÍ
-----	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
-----	P1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
-----	P2 VEŘEJNÁ ZELEŇ
-----	P3 PARKY
-----	P4 HŘEBITOVY
-----	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
-----	D1 PROZEMNÍ KOMUNIKACE
-----	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
-----	T1 KANALIZAČNÍ ZAŘÍZENÍ
-----	T2 VODOKANALIZAČNÍ ZAŘÍZENÍ
-----	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
-----	V1 VÝROBA SMÍŠENÁ
-----	V2 VÝROBA ŽEMĚDĚLSKÁ
-----	V3 VÝROBA ELEKTRICKÉ ENERGIE
-----	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
-----	VO1 VODNÍ NÁDOBY
-----	VO2 VODNÍ TOKY
-----	VO3 DROBNÉ VODNÍ TOKY V OTEVŘENÉM KORYTĚ
-----	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
-----	Z1 ORNÁ PŮDA - NELEPŠÍ PLOCHY PRO ZEM. VÝROBU
-----	Z2 ORNÁ PŮDA V HRAČI - NÁVRH ZATRAVNĚNÍ
-----	Z3 ORNÁ PŮDA NA SVĚŽÍCH POZEMCÍCH - NÁVRH ZATRAVNĚNÍ
-----	Z4 PŮDA PRO PŮDU NEPŮDU - CHLADNĚ NA ŽIVKY
-----	Z5 BĚHY, DROBNÁ ORNÁ, ZÁHRADY
-----	Z6 TRVALÉ ZATRAVNĚNÉ PLOCHY
-----	PLOCHY LÉBNÉ
-----	L1 LÉBY
-----	PLOCHY KRAJINNÉ
-----	K1 KRAJINNÁ ZELEŇ

Plochy občanského vybavení**Oš - Školská zařízení**

Hlavní využití: • Školská zařízení.

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

Podmíněně přípustné využití:

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

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

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

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

Plochy rekreační**Rs - sportoviště**

Hlavní využití: • Zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné:

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

Plochy veřejného prostranství

Pp – parky**Hlavní využití:**

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

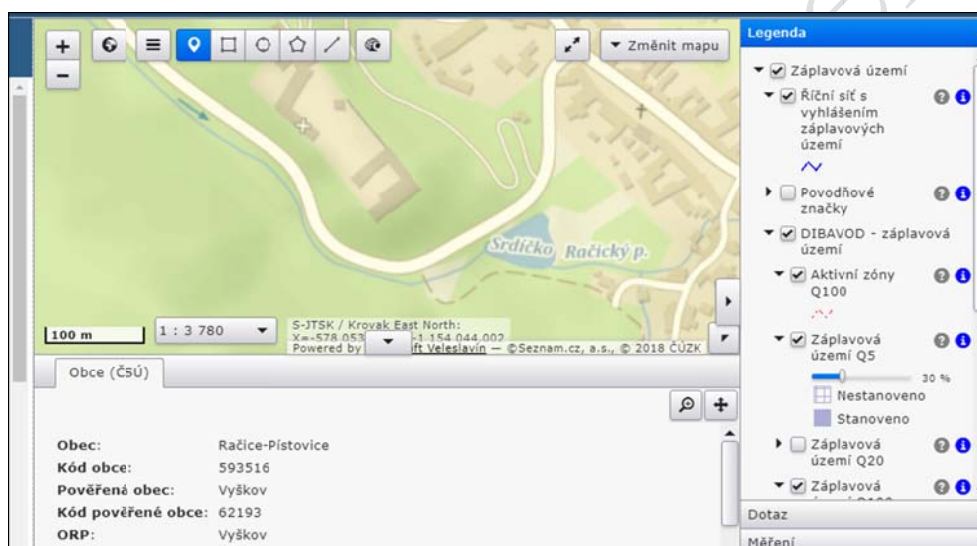
- **Parkoviště osobních automobilů - pouze, pokud jsou zakreslena ve výkrese č. 3.**
- **Místní komunikace - pouze, pokud jsou zakresleny ve výkrese č. 3.**
- **Silnice - úpravy v současných trasách.**
- **Vodní prvky, besídky, altánky - za zachování hlavního využití jako plošně dominantního.**
- **Nadzemní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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :

zdroj:www.dppcr.cz

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

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

C. 3.8 Popis zájmového majetku

C.3.8.1 Z historie zámku

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

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

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

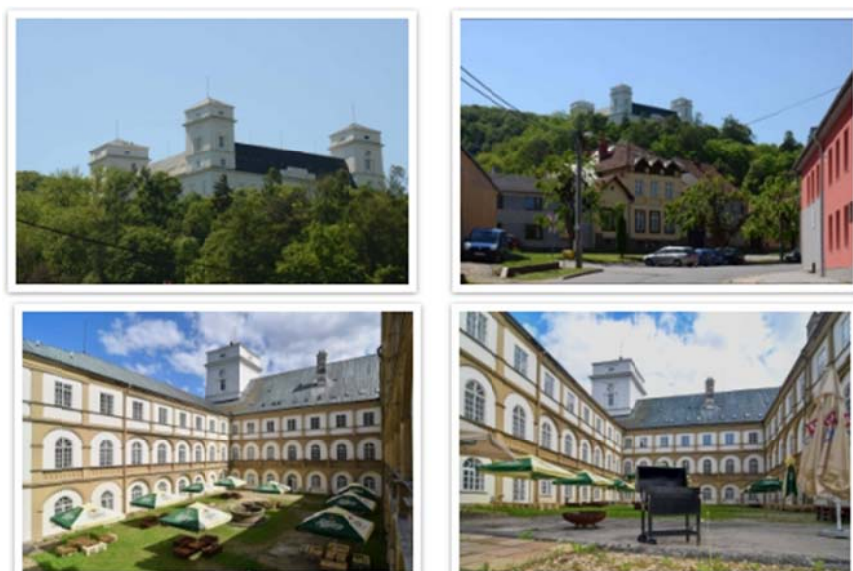
Nedaleko ovšem se také nachází Moravský Kras, propast Machocha a další zajímavosti krasových příležitostí (údolí Říčky s množstvím přístupných jeskyní, údolí Punkvy, Sloup, Ostrov u Macochy, Jedovnice, Hostěnice, Rakovecké údolí a další).

C. 3.8.2 Objekt Zámku

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

Trojdílnou dispozici Račického zámku určují tři křídla kolem vnitřního nádvoří. Zámek nemá uzavřenou dispozici, jihozápadní část je otevřená. Zámek je zpřístupněn branou prolamující severozápadní průčelí, půdorys zámku dotváří vzniklá terasa vinoucí se od severního nároží zámku směrem na západ, v místě zmizelého traktu, jejíž plynulou linii přerušuje masivní válcová, dnes barokně přestavěná bašta. Linoucí se terasa s řadou opěrných pilířů končí budovou Předzámčí.

Charakteristika jiných objektů : severovýchodní a jihovýchodní části terasy zámku obepínají v místech původního příkopu opěrné kamenné zdi s řadou pilířů, pod nimi zalesněné svahy bez větších lidských zásahů. Severozápadní bok předhradí se již podobá přírodně krajinářskému parku, směrem k zámku od hlavní silnice vede novodobá cesta esovitého tvaru lemující vrstevnice svahovitěho terénu, park dále dotváří vydlážděné cestičky pro pěší.



zdroj: objednatel

Dispoziční řešení:

1.PP			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (M2)	PODLAHA
001	SCHODIŠTĚ	-	BETONOVÉ A DŘEVĚNÉ STUPNĚ
033	SKLEP	16,51	BETONOVÁ MAZANINA
004	SKLEP	24,52	HLINĚNÁ PODLAHA
005	SKLEP	18,74	HLINĚNÁ PODLAHA
006	CHODBA	4,49	BETONOVÁ MAZANINA
007	SKLAD ZELENINY	3,90	BETONOVÁ MAZANINA
008	SKLAD	25,00	KAMENNÁ DLAŽBA
039	SKLAD	9,23	KAMENNÁ DLAŽBA
010	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
011	CHODBA	6,68	KAMENNÁ DLAŽBA
012	SKLAD	33,58	HLINĚNÁ PODLAHA
013	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
014	SKLAD	6,15	HLINĚNÁ PODLAHA
015	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
016	SKLEP	26,67	HLINĚNÁ PODLAHA
017	KOTELNA	30,56	TERACOVÁ DLAŽBA
018	KOTELNA	30,75	BETONOVÁ MAZANINA
019	UHELNA	55,51	BETONOVÁ MAZANINA
1.NP			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (M2)	PODLAHA
101	VSTUPNÍ ČÁST	36,10	TERACOVÁ DLAŽBA
102	VSTUPNÍ ČÁST	19,50	MOZAIKA BENÁTSKÁ-HISTORICKÁ
103	SCHODIŠTĚ	-	MOZAIKA BENÁTSKÁ; KAM.STUPNĚ
104	SKLAD	5,60	MOZAIKA BENÁTSKÁ
105	CHODBA	6,21	LITÉ TERACO
106	CHODBA	13,57	LITÉ TERACO
107	DÍLNA	15,69	PVC NA DLAŽBĚ
108	CHODBA	13,17	LITÉ TERACO, CEMENTOVÝ POTÉR
109	DÍLNA	33,36	PVC NA KERAMICKÉ DLAŽBĚ
110	CHODBA	6,45	KAMENNÁ DLAŽBA, BETON
111	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNĚ; KAM. DLAŽBA
112	SKLAD	1,63	KERAMICKÁ DLAŽBA
113	SKLAD	13,31	CIHELNÁ DLAŽBA
114	CHODBA	6,09	KERAMICKÁ DLAŽBA, BETON
115	SCHODIŠTĚ	-	KERAMICKÁ DLAŽBA
116	KANCELÁŘ	8,28	PVC NA BETONU
117	WC	2,33	KERAMICKÁ DLAŽBA

118	KANCELÁŘ	22,68	PVC NA BETONOVÉ MAZANINÉ
119	UMÝVÁRNA	4,39	KERAMICKÁ DLAŽBA
120	WC	1,37	KERAMICKÁ DLAŽBA
121	SKLAD	3,97	CEMENTOVÝ POTĚR
122	CHODBA	5,00	KERAMICKÁ DLAŽBA-HISTORICKÁ
123	CHODBA	17,32	TERACOVÁ DLAŽBA
124	DÍLNA	41,34	DŘEVĚNÁ PRKNA
125	DÍLNA	28,20	VLYSY
126	SKLAD	0,71	CEMENTOVÝ POTĚR
127	SKLAD	2,82	DŘEVĚNÝ ZÁKLOP-HISTORICKÝ
128	CHODBA	36,67	PVC NA BETONOVÉ MAZANINÉ
129	VYTÁPĚCÍ MÍSTNOST	6,28	KAMENNÁ DLAŽBA
130	ŠATNA	26,40	PODLAHOVINA PVC NA PRKNECH
131	CHODBA	1,47	PVC NA CIHELNÉ DLAŽBĚ
132	ŠATNA	26,98	PVC NA PRKNECH
133	SCHODIŠTĚ	-	PODLAHOVINA PVC NA KOVU
134	SKLAD	16,29	PVC NA BETONOVÉ MAZANINÉ
135	SKLAD	24,36	CIHELNÁ PODLAHA
136	SKLAD	12,45	FOŠNONÁ PODLAHA KOV, CIHLY
137	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNÉ
138	CHODBA	10,19	PVC , TERACO
139	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	0,73	KERAMICKÁ DLAŽBA
140	CHODBA	3,72	KERAMICKÁ DLAŽBA
141	KUCHYŇ	44,88	KERAMICKÁ DLAŽBA
142	CHODBA, VÝDEJNA JÍDLA	54,22	KERAMICKÁ DLAŽBA
143	UMÝVÁRNA	15,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
144	UMÝVÁRNA	8,82	KERAMICKÁ DLAŽBA
145	UMÝVÁRNA	14,10	KERAMICKÁ DLAŽBA
146	TOALETY	10,98	KERAMICKÁ DLAŽBA
147	JÍDELNA	41,69	PVC + TERACO
148	JÍDELNA	55,19	KERAMICKÁ DLAŽBA
149	CHODBA	26,61	KERAMICKÁ DLAŽBA
150	KUCHYŇ	51,60	KERAMICKÁ DLAŽBA
151	CHODBA	9,05	KERAMICKÁ DLAŽBA
152	CHODBA	17,45	KERAMICKÁ DLAŽBA
153	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
154	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
155	WC	2,11	KERAMICKÁ DLAŽBA
156	SKLAD	16,34	KERAMICKÁ DLAŽBA
157	SKLAD	14,67	KERAMICKÁ DLAŽBA
158	SKLAD	17,75	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
159	CHODBA	16,54	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
160	ZPEVNĚNÁ PLOCHA	42,85	BETONOVÁ MAZANINA
161	PLOCHÁ STŘ. -TERASA	136,00	KERAMICKÁ DLAŽBA

2.NP

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	PODLAHA
201	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
202	CHODBA	33,47	TERACO + PVC
203	CHODBA	13,42	TERACO + PVC
204	POKOJ, 4 L	17,18	PARKETOVÉ VLYSY , PVC
205	POKOJ, 4 L	15,59	PARKETOVÉ VLYSY , PVC
206	POKOJ, 4 L	15,53	PARKETOVÉ VLYSY , PVC
207	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
208	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	11,47	KERAMICKÁ DLAŽBA
209	POKOJ, 4 L	18,34	BETONOVÁ MAZANINA , PVC
210	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	5,84	KERAMICKÁ DLAŽBA
211	WC	1,27	KERAMICKÁ DLAŽBA

212	SBOROVNA	36,77	KERAMICKÁ DLAŽBA + PVC
213	TERASA	6,40	BETON + STÉRKA
214	CHODBA	84,12	TERACO + PVC
215	UČEBNA, 30 OSOB	41,40	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
216	UČEBNA, 15 OSOB	26,08	KAZETOVÉ PARKETY
217	CHODBA	4,05	DŘEVĚNÁ PRKENÁ + PVC
218	CHODBA	3,76	DŘEVĚNÁ PRKENÁ + PVC
219	SKLAD	1,18	KERAMICKÁ DLAŽBA
220	SKLAD	1,17	BETON
221	KOUPELNA	13,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
222	UMÝVÁRNA	3,35	KERAMICKÁ DLAŽBA
223	KOUPELNA	10,50	KERAMICKÁ DLAŽBA
224	KANCELÁŘ	25,35	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
225	KANCELÁŘ	41,08	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
226	TERASA	5,87	BETON + STÉRKA
227	SCHODIŠTĚ	-	PVC NA KOVU
228	KANCELÁŘ	39,26	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
229	KANCELÁŘ	38,54	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
230	JEDNACÍ MÍSTNOST, 10 OSOB	29,84	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
231	TERASA	15,26	BETON + STÉRKA
232	CHODBA	101,25	TERACO + PVC
233	KONFERENČNÍ SÁL, 100 OSOB	110,84	KAZETOVÉ PARKETY
234	SKLAD CO	2,20	KERAMICKÁ DLAŽBA
235	SKLAD CO	2,28	KERAMICKÁ DLAŽBA
236	PŘEDSÍŇ	17,71	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
237	ŠATNY	18,73	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
238	ŠATNY	17,25	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
239	TERASA	41,05	BETON + STÉRKA
240	JEDNACÍ MÍSTNOST, 20 OSOB	63,51	KAZETOVÉ PARKETY
241	UČEBNA, 30 OSOB	56,55	PARKETOVÉ VLYSY, PVC
242	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
243	SKLAD	15,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
244	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	15,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
245	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
246	CHODBA	6,25	KERAMICKÁ DLAŽBA
247	CHODBA	2,54	TERACO
248	TERASA	39,87	PÍSKOVCOVÁ DLAŽBA

3.NP			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
301	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÁ DLAŽBA
302	CHODBA	57,84	PODLAHOVINA PVC
303	POKOJ, 4 L	18,12	PARKETY
304	POKOJ, 4 L	15,64	PARKETY
305	POKOJ, 4 L	15,59	PARKETY
306	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNĚ
307	UMÝVÁRNA	23,14	KERAMICKÁ DLAŽBA
308	SKLAD	4,81	LITE TERACO
309	SOCIÁLNÍ ZÁŘ.-TOALETY	10,91	KERAMICKÁ DLAŽBA
310	POKOJ, 4 L	18,36	PODLAHOVINA PVC
311	POKOJ, 4 L	19,58	KOBEREC NA PARKETÁCH
312	UČEBNA, 30 OSOB	43,94	PODLAHOVINA PVC
313	SKLAD	1,44	PODLAHOVINA PVC
314	CHODBA	70,67	PODLAHOVINA PVC
315	UČEBNA, 30 OSOB	46,05	PODLAHOVINA PVC
316	UČEBNA	48,84	PODLAHOVINA PVC
317	UČEBNA	45,60	PODLAHOVINA PVC
318	SCHODIŠTĚ	-	PODLAHOVINA PVC + KER. DLAŽBA

319	UČEBNA	43,24	PODLAHOVINA PVC
320	CHODBA	8,61	PODLAHOVINA PVC
321	UČEBNA	40,24	PODLAHOVINA PVC
322	KABINET	24,13	PODLAHOVINA PVC
323	KABINET	27,45	KOBEREC NA PARKETÁCH
324	CHODBA	109,30	PODLAHOVINA PVC
325	PŘEDSÍŇ	8,80	KOBEREC NA PARKETÁCH
326	KABINET	34,82	KOBEREC NA PARKETÁCH
327	PŘEDSÍŇ	9,02	KOBEREC NA PARKETÁCH
328	KABINET	36,21	KOBEREC NA PARKETÁCH
329	PŘEDSÍŇ	9,56	KOBEREC NA PARKETÁCH
330	KABINET	23,48	KOBEREC NA PARKETÁCH
331	KABINET	22,94	KOBEREC NA PARKETÁCH
332	PŘEDSÍŇ	13,52	KOBEREC NA PARKETÁCH
333	KABINET	26,82	KOBEREC NA PARKETÁCH
334	KABINET	25,23	KOBEREC NA PARKETÁCH
335	PŘEDSÍŇ	7,69	KOBEREC NA PARKETÁCH
336	KABINET	21,89	KOBEREC NA PARKETÁCH
337	KLUBOVNA	27,03	KOBEREC NA PARKETÁCH
338	SCHODIŠTĚ		KAMENNÉ STUPNĚ
339	CHODBA	7,19	KERAMICKÁ DLAŽBA
340	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,39	KERAMICKÁ DLAŽBA
341	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	18,14	KERAMICKÁ DLAŽBA
342	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	15,25	KERAMICKÁ DLAŽBA

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

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

508	POKOJ	34,32	PARKETY
6.NP věž			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m²)	PODLAHA
601	VĚŽ A	39,72	PALUBKA
602	VĚŽ B	35,37	PALUBKA
603	VĚŽ C	56,94	PALUBKA
7.NP věž			
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m²)	PODLAHA
603	VĚŽ C	56,94	PALUBKA
701	VĚŽ A	47,74	PALUBKA
702	VĚŽ B	35,68	PALUBKA

Konstrukční řešení:

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

25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, ap)	CCTV, EZS
-----	---	-----------

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

Stáří objektu je uvažováno: 2021 - 1900 = 121 let.

Stavebně – technický stav: objekt je zachovalý.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

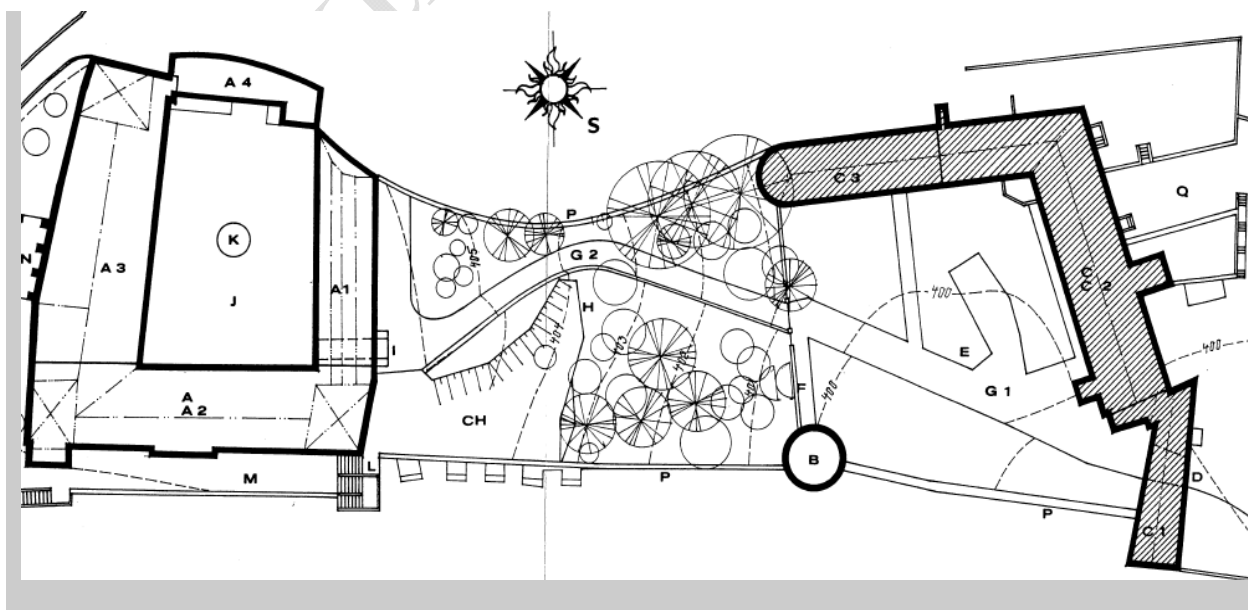
C. 3.8.3 Předzámčí

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

Předzámčí - severní křídlo



Předzámčí - západní křídlo



L E G E N D A

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

Konstrukční řešení:

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

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

Stáří objektu nelze přesně zjistit je uvažováno : 2021 – 1900 = 121 let.
Stavebně – technický stav: objekt je udržovaný, stav dobrý.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace.

C. 3.8.4 Hájenka

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



Dispoziční řešení:

1.NP		
OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
1.01	ZADVEŘÍ	5,46
1.02	OBYV.POKOJ	12,80
1.03	LOŽNICE	20,14
1.04	KOUPELNA	3,04
1.05	SKLAD	2,32
1.06	WC	0,85
1.07	KUCHYNĚ	9,71
1.08.	ZADVEŘÍ	2,94
1.09	WC	1,14
1.10	KUCHYNĚ	10,10
1.11	OBYV.POKOJ	21,54
1.12	LOŽNICE	9,34
1.13	KOUPELNA	6,86
1.14	KOTELNA	8,43
1.15	SKLAD	6,55
2.NP		
OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
2.01	PŮDNÍ PROSTOR	46,10
2.02	PŮDNÍ PROSTOR	21,31
2.03	PŮDNÍ PROSTOR	49,82

Konstrukční řešení:

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

Stáří objektu, stavebně technický stav: objekt je před *rekonstrukcí a modernizací*. Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2021 – 1920 = 101 let.
Stavebně – technický stav je špatný, bez údržby.

Napojení na inženýrské sítě:
Elektřina, vodovod, kanalizace

C. 3.8.5 Hospodářský objekt

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

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

Fotodokumentace :



zdroj: vlastní

Dispoziční řešení

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

Konstrukční řešení:

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

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

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

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2021 – 1920 = 101 let.

Stavebně – technický stav je špatný, bez údržby.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina.

Celkový popis ostatních staveb a příslušenství nemovitého charakteru

Popis venkovních úprav:

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

C 3.9 Pozemky

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

Pozemky	Druh pozemku	Výměra pozemku
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 574 m ²
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	509 m ²
pozemek parc.č.st. 3	zastavěná plocha a nádvoří	186 m ²
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	234 m ²
pozemek parc.č.st. 190/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 512 m ²
pozemek parc.č.st. 190/3	zastavěná plocha a nádvoří	1 457 m ²
pozemek parc.č.st. 191	zastavěná plocha a nádvoří	169 m ²
pozemek parc.č.st. 290	zastavěná plocha a nádvoří	472 m ²
pozemek 64/2	ostatní plocha – zeleň	3 829 m ²
pozemek 64/3	ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha	4 235 m ²
pozemek 70	zahrada	1 732 m ²
pozemek 71	zahrada	521 m ²
pozemek 72/1	ostatní plocha – zeleň	22 894 m ²
pozemek 72/2	ostatní plocha – zeleň	2 152 m ²
pozemek 72/3	ostatní plocha – zeleň	10 053 m ²
pozemek 72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	2 892 m ²
Celkem		55 421 m²

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



Součástí areálu je rozsáhlý park

zdroj: www.npu.cz

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

C. 3.10 Rozbor tržního prostředí

HB Index: Zdražování rezidenčních nemovitostí pokračuje. Všechny segmenty si připsaly největší čtvrtletní růst za 10 let

Ceny rezidenčních nemovitostí napříč Českem v prvním kvartálu rostly ještě více, než se očekávalo. Všechny segmenty si připsaly prakticky největší čtvrtletní růst za posledních 10 let, ukázal HB Index. Vůbec nejvíce zdražily pozemky, jejichž ceny meziročně vzrostly o téměř 16 %, a to při inflaci okolo 3 %. Silnou poptávku i nadále podporují nízké sazby úvěrů na bydlení a vyšší zájem ze strany investorů. Pokračuje i zvýšená poptávka po rekreačních nemovitostech.

	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q1/2020	3,3	156,4	13,4 %	2,7	144,2	10,4 %	2,9	168,2	15,8 %
Q2/2020	2,5	160,3		1,9	146,9		2,9	173,1	
Q3/2020	3,6	166,1		2,2	150,1		3,7	179,5	
Q4/2020	2,9	170,9		2,8	154,3		3,2	185,2	
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		5,2	194,8	

Koronavirová pandemie ani v prvním čtvrtletí letošního roku růst cen rezidenčních nemovitostí nezastavila, ukazuje HB INDEX. Počet vkladů vlastnického práva meziročně prakticky stagnoval. Přestože developeři uvádějí na trh nové projekty, nabídka se postupně vyčerpává a objem neprodaných bytů poklesl. Ceny nájmného bydlení jsou stabilizované, v hlavním městě ale stále panuje velký převis nabídky nad poptávkou.

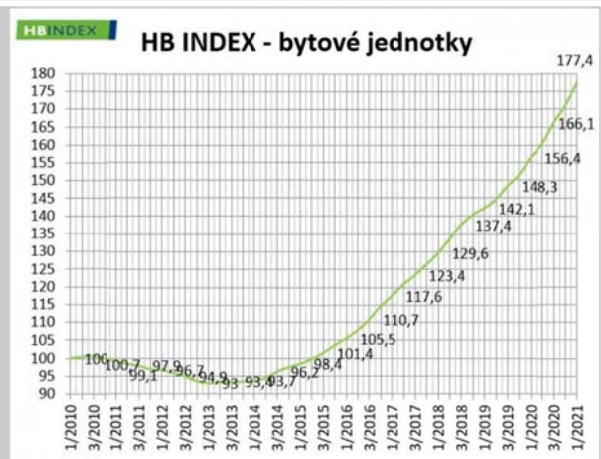
„V následujícím půl roce očekáváme pokračování cenového růstu, který zůstane nad 10% úrovní. Důvodem bude přetrvávající poptávka ze strany investorů i úrokové sazby, které se i přes mírné zvýšení drží na nízké úrovni. Ke zpomalení tempa růstu cen bude docházet pouze regionálně,“ vysvětluje Jiří Feix, předseda představenstva Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny.

Právě Hypoteční banka v prvním kvartálu letošního roku obhájila pozici jedničky na hypotečním trhu. K výsledku přispělo kromě rekordních prodejů i refinancování hypotečních úvěrů.

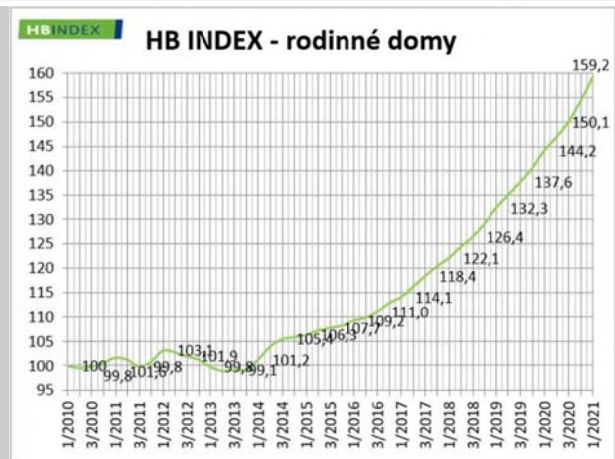
Níže naleznete grafy vývoje hodnot HB INDEXu u všech tří kategorií rezidenčních nemovitostí s komentářem Petra Němečka, ředitele odboru Nemovitosti Hypoteční banky. HB INDEX je zveřejňován čtvrtletně. Jeho aktuální i historické hodnoty naleznete také na www.hypotecnibanka.cz.

HB INDEX 1Q 2021 – Bytové jednotky:

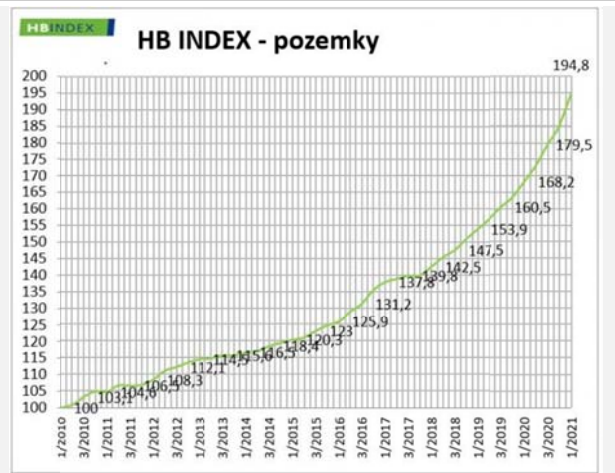
„U bytů jsme v prvním kvartálu letošního roku sledovali nejvyšší mezičtvrtletní růst cen za posledních 10 let. Jeho tahounem jsou nízké sazby úvěrů na bydlení a vyšší podíl investičních nákupů. Ceny rostly ve všech krajích minimálně o 3 % s tím, že nejvyšší růst jsme zaznamenali v Moravskoslezském, Karlovarském a Jihomoravském kraji, a nejmenší v Praze. Průměrná cenová hladina u zdejších novostaveb vzrostla o cca 3,5 %. Developeři zdrazují v průběhu jednotlivých etap i vícekrát. Co se týče kategorií, nejvyšší růst cen byl opět u bytů o dispozicích 3+1 a 3+kk,“ shrnul Petr Němeček, ředitel odboru Nemovitosti Hypoteční banky.

**HB INDEX 1Q 2021 – Rodinné domy:**

„Nejvyšší tempo růstu za posledních 10 let jsme zaznamenali i u rodinných domů. Zájem je jak o nemovitosti v dobrém technickém stavu, tak o ty před rekonstrukcí. Trvá i poptávka po rodinných domech ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst, ke kterým se vážou nižší ceny. Kromě nemovitostí k bydlení navíc pokračuje i vysoký zájem o objekty pro individuální rekreaci. Kromě vysoké poptávky za zdražováním rodinných domů stojí i mírné rostoucí ceny stavebních prací a materiálů. Staví se nejvíce ve Středočeském kraji a okolí Brna s tím, že developeři nabízejí převážně řadové rodinné domy,“ doplňuje Petr Němeček.

**HB INDEX 1Q 2021 – Pozemky:**

„V segmentu pozemků jsme v prvním kvartálu letošního roku zaznamenali nejvyšší čtvrtletní růst cen od samého vzniku HB Indexu v roce 2010. Stojí za ním i dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, kterou brzdí zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Náklady na zasítování navíc rostou. Spolu se zdražováním pozemků roste zájem o ty ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. I v tomto segmentu navíc pokračuje vyšší zájem o pozemky vhodné pro rekreační objekty,“ uzavírá Petr Němeček.

**O HB INDEXU:**

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu.

Zdroj: www.hypotecnibanka.cz, datum: 6. 5. 2021 12:19:00

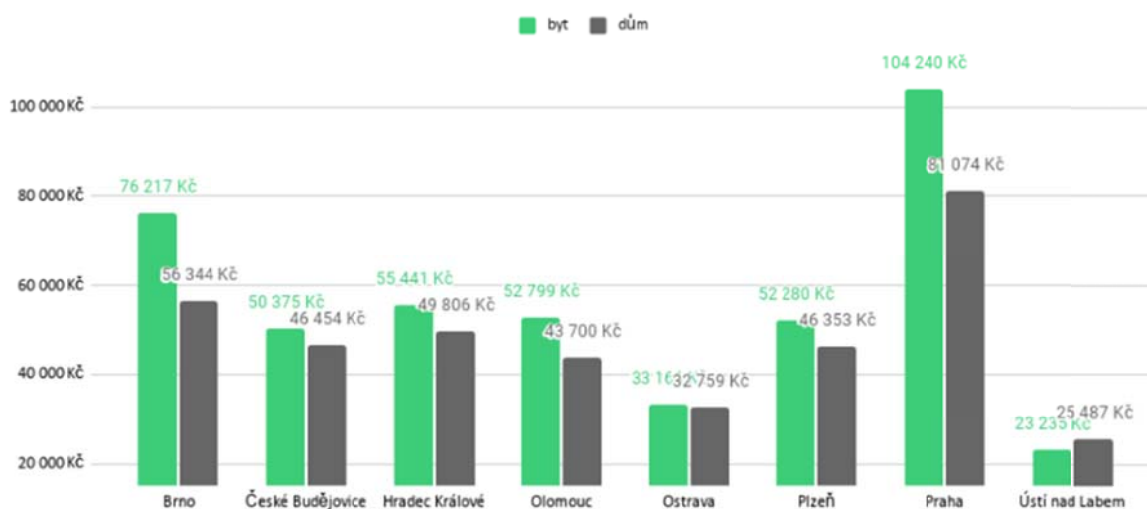
Ceny bytů i domů v celé České republice v letech 2019 a 2020 kontinuálně rostly. Dynamika růstu cen nemovitostí se liší v jednotlivých krajích a městech. Například ceny nemovitostí v Praze nepřiměřeně navyšují průměrnou celorepublikovou cenu u obou typů nemovitostí. Proto je níže zachycen vývoj cen nemovitostí do grafů v 8 největších městech ČR, rozdělen dle typu nemovitosti tak, aby ceny v jednotlivých čtvrtletích odpovídaly co nejvíce realitě.

Průměrné ceny dle typu nemovitosti

Stanovení jedné průměrné ceny v návaznosti na typ nemovitosti pro celou Českou republiku by bylo velmi zavádějící. Primárně hlavní město Praha by průměrnou hodnotu, jak u bytů, tak u domů, navyšovala a tím celý výsledek zkreslovala. Proto je níže zachyceno 8 velkých měst v ČR. Graf znázorňuje aktuální ceny za m² u bytů a domů v těchto městech.

Nejvyšší ceny bytů i domů jsou, jak již bylo řečeno, v Praze. Částky za m² nemovitosti zde převyšují až 3x cenu nemovitostí v jiných sledovaných městech. Druhým nejdražším městem pro koupi nemovitostí je Brno. I když v porovnání s Prahou jsou ceny o poznání příznivější.

Průměrné ceny Q4/2020



Zdroj: Valuo - Aktuální průměrné ceny nemovitostí uváděné v Kč za m², dle typu nemovitosti, v 8 největších městech ČR.

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

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

U řešeného případu jsme porovnávané reprezentanty nezohledňovali žádným nárůstem oproti roku 2020, jak pozemky tak i areály jako celky. Provedli jsme exkurs i na rakouský trh a konstatujeme, že nabídek na prodej zámků není mnoho, rotují v rozpětí cca 3,50-5,00 milionů €, kompletně zařízený zámek byl také nalezen v hodnotě cca 9,6 milionů €.

Celosvětová krize ve stavebnictví

Výtah:Celosvětová situace v dodávkách stavebních materiálů z plastů, dřeva a kovů je velmi atypická. Došlo k výraznému zvyšování cen a v řadě případů i k prodloužení dodacích termínů. Nejedná se pouze o některé materiály, jak tomu většinou bývalo v minulosti, ale prakticky o veškeré materiály, které jsou z výše uvedených surovin vyráběny. U těchto typů materiálu, především na bázi dřeva, plastu a kovů, dochází k prodlužování dodacích lhůt. Cena u nedostatkových materiálů roste, někdy i výrazně. Vzhledem k vyšším vstupům výrobců musí celý trh akceptovat nezbytné navýšení jednotkových fakturačních cen.

Nedostatek materiálů se týká také sendvičových panelů, PUR izolace a ocelových krytin, kde se situace stále nelepší, spíše naopak. Nedostatek surovin a komponentů pro výrobu sendvičových panelů dosáhl kritického stavu. Pro všechny výrobce panelů a trapézových plechů je situace více či méně podobná. Jsou nuceni výrazně omezovat nebo i zastavovat výrobu, protože nemají ocelové svítky.

Výrazně se mění ceny oceli a izolací, tedy polystyrenu a minerální vaty, klíčových materiálů pro stěnové panely. Jejich cena se zvýšila o 60 až 90%. Nejen, že se mění ceny, ale poptávaný materiál bohužel často ani není k sehnání. Dodavatelé jsou schopni ceny garantovat jen několik málo dní. Betonářská ocel a uzavřené kovové profily podražily až o 150%.

Růst cen a snížení dostupnosti stavebních materiálů má za následek pozastavení některých projektů, případně prodloužení jejich realizace, než si stavebníci zajistí další zdroje financování.

Z hlediska dostupnosti dřeva a výrobků ze dřeva se v porovnání s rokem 2020 situace výrazně zhoršila. Dodací lhůta dřevěných konstrukčních profilů a jiných výrobků stoupla z 3 až 5 týdnů od objednání na minimálně 3 měsíce a více. Podobné je to i u dřevostěpkových desek OSB, které se dodávaly dříve maximálně do 14 dní, dnes jsou to

minimálně 3 měsíce, spíše více. Stejně lhůty platí pro dřevovláknité desky s tím, že pro letošní rok jsou již dodávky téměř vyčerpané.

Stoupají také ceny na trhu technických zařízení budov.

Elektronická verze

Co způsobilo zmatek na trzích se stavebním materiálem?

Výrobky z plastů

- silný konec roku 2020 a tím nízké zásoby u výrobců.
- extrémní zima v Texasu zastavila mimo jiné produkci rafinerií a chemiček, Texas je klíčovým producentem PVC a dalších složek plastů pro celý svět.
- dlouhodobé plánované opravy některých výrobních zařízení.

Zvýšení ceny ropy

- nedostatek volných kontejnerů, USA vykupují evropské a čínské výrobce plastů.
- explozivní nárůst výroby zdravotnických pomůcek a priorit této výroby.
- opatření spjatá s pandemií koronaviru.

Výrobky ze dřeva

- extrémně vysoká poptávka USA po řezivu a OSB,
- předzásobování obchodních firem a zpracovatelů,
- nárůst ceny kulatiny a její nedostatek v ČR,
- omezení výroby z důvodu pracovních neschopností dělníků,

Výrobky z kovů

- nedostatek plechů a oceli z Asie a omezení nebo ukončení výroby některých hutí v Evropě,
- emisní povolenky.
- velké množství materiálu jindy určeného pro stavebnictví jde do automobilového průmyslu.

Naopak... Průměrné ceny cihel jsou oproti roku 2020 nižší a jedná se v současné době o stavební materiál s nejvíce stabilními cenami.

Situace není tak kritická u sklolaminátových a polykarbonátových krytin, nicméně zdražení a prodloužení termínů výroby se dotklo i jich.

Je problematické predikovat plynulost dodávek a cen stavebních materiálů.

02.07.2021, zdroj: www.dek.c, www.tzb-info.cz

D. POSUDEK

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

1. ocenění Metodou nákladovou (Nákladový přístup) - věcnou hodnotou zámku, předzámčí a hájenky
2. ocenění Metodou výnosovou (Výnosový přístup),
3. ocenění Metodou porovnávací (Porovnávací přístup).

D.1 Popis postupu při analýze dat

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

D.2 Ocenění Přístupem nákladovým

OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich

stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc poříkla, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků. Předmětem ocenění většinou nejsou speciální technologie případného interního provozu (v řešeném případě – ano). Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

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

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

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

D.2.1 OCENĚNÍ OBJEKTU ZÁMKU

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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

Obestavěný prostor

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

věž C	(57,00)*(13,50)	=	769,50 m ³
zastřešení A	(47,80)*(2,50)/2	=	59,75 m ³
zastřešení B	(35,70)*(2,50)/2	=	44,63 m ³
zastřešení C	(57,00)*(2,50)/2	=	71,25 m ³

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zeminých prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	100
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	100
4. Krov, střecha	sbíjené vazníky šikmé střechy, valbové a stanové	S	100
5. Krytiny střech	měděný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka akrylový nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné, kovové dřevěné	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi, náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	terazzo, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	N	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra	nevyskytuje se	X	100

27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky		A	100
--	--	---	-----

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	N	2,70	100	1,54	4,16
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100	1,54	2,77
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky	A	2,34	100	1,00	2,34
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
2 600 000,00 / (32 739,08 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,1500) = 2,34					
Součet upravených objemových podílů					103,69
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0369

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	80,00	1,00	5,04	4,87	121	200	60,50	2,9464
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	20,00	1,00	1,26	1,22	51	200	25,50	0,3111
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,48	121	200	60,50	8,7604
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,33	121	200	60,50	3,8297
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,58	21	200	10,50	0,1659
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,94	71	150	47,33	1,3915
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,94	31	150	20,67	0,6077
5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	4,02	26	80	32,50	1,3065
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,89	26	80	32,50	0,2893
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,43	61	80	76,25	2,6154
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,43	17	80	21,25	0,7289
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	11,00	1,00	0,35	0,34	15	60	25,00	0,0850
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25,00	1,00	0,80	0,77	13	60	21,67	0,1669
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	14,00	1,00	0,45	0,43	11	60	18,33	0,0788
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,54	8	60	13,33	0,2053

9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	90,00	1,00	2,79	2,69	15	50	30,00	0,8070
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,30	41	50	82,00	0,2460
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,70	121	200	60,50	1,6335
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,67	20	80	25,00	0,9175
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,71	11	80	13,75	0,2351
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,71	12	80	15,00	0,2565
13. Okna	S	5,90	40,00	1,00	2,36	2,28	20	80	25,00	0,5700
14. Povrchy podlah	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,91	61	80	76,25	1,4564
14. Povrchy podlah	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,27	31	80	38,75	0,4921
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,73	15	50	30,00	1,4190
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,60	21	50	42,00	2,3520
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	19	50	38,00	0,1102
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,19	26	50	52,00	1,6588
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,09	26	60	43,33	1,3389
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	21	50	42,00	0,1218
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,12	15	40	37,50	0,7950
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100,00	1,54	2,77	2,67	16	30	53,33	1,4239
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,15	15	60	25,00	1,0375
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,25	15	80	18,75	0,7969
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky		2,25	100,00	1,00	2,25	2,17	26	80	32,50	0,7052
Opotřebení:										41,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9238
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7468
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0360
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 661,72
Plná cena: 32 739,08 m ³ * 3 661,72 Kč/m ³	=	119 881 344,02 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 41,9 % /100)	*	0,581
Zámek – věcná hodnota	=	69 651 060,88 Kč
Kulturní památka dle § 24		
Zámek – věcná hodnota	=	69 651 060,88 Kč

D.2.2 Ocenění objektu Předzámčí

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(výškou podlaží se rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

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

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

Obestavěný prostor

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

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	191,83 m ³
1.NP sever	NP	126,90 m ³
	NP	855,17 m ³
1.NP západ	NP	2 342,96 m ³

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
3. Stropy	S	8,20	80	1,00	6,56
3. Stropy	S	8,20	20	1,00	1,64
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,00	1,65
14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,00	1,65
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,39	121	200	60,50	3,8660
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	121	150	80,67	6,1390
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	17	150	11,33	0,8622
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,66	121	150	80,67	5,3726
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,66	17	150	11,33	0,1881
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	4,95	101	150	67,33	3,3328
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	1,24	17	150	11,33	0,1405
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74	27	70	38,57	1,0568
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	17	70	24,29	0,1482
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,20	17	80	21,25	1,5300
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	51	60	85,00	2,7625
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	17	50	34,00	1,0676
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,84	17	200	8,50	0,2414
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,85	17	80	21,25	0,8181
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98	51	80	63,75	3,8123
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	17	80	21,25	0,3549
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	51	80	63,75	1,0646
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,97	17	50	34,00	1,6898
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,88	17	50	34,00	1,9992

17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	17	50	34,00	0,1020
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	41	50	82,00	2,7470
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	41	60	68,33	2,2207
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	17	50	34,00	0,1020
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	17	40	42,50	0,9478
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,83	11	30	36,67	0,6711
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,36	11	50	22,00	0,9592
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,46	16	80	20,00	0,8920
Opotřebení:										45,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9450
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7646
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 649,95
Plná cena: 9 218,73 m ³ * 3 649,95 Kč/m ³	=	33 647 903,56 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 45,1 % /100)	*	0,549
Kulturní památka dle § 24	=	
Předzámčí – věcná hodnota		18 472 699,05 Kč

D.2.3 Ocenění objektu Hájenka**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	176,55 m ²	3,30 m	582,62
2.NP	83,20 m ²	3,00 m	249,60
Součet	259,75 m²		832,22

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	832,22 / 259,75	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	259,75 / 2	= 129,88 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Základy	(176,55)*1,00*0,5	=	88,28 m ³
1.NP	(176,55)*(3,30)	=	582,62 m ³
2.NP	(10,40*6,40/2)*(3,00)	=	99,84 m ³
	(13,00*6,40-(13,00*2,40/2))*(3,00)	=	202,80 m ³
Zastřešení	((10,40*6,40/2)+(13,00*6,40-(13,00*2,40/2)))*3,60/2	=	181,58 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	88,28 m ³
1.NP	NP	582,62 m ³
2.NP	Z	99,84 m ³
	NP	202,80 m ³
Zastřešení	Z	181,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 155,12 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	P	8,40	100	0,46	3,86
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90

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

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 1 950,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9708

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9563

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9186

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3510

Základní cena upravená [Kč/m³]= **3 304,04****Plná cena:** 1 155,12 m³ * 3 304,04 Kč/m³= **3 816 562,68 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 71 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 71 / 100 = 71,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 71,0 % / 100)

* 0,290

Hájenka – věcná hodnota= **1 106 803,18 Kč****D.2.4 Ocenění objektu Hospodářský objekt****Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	208,32 m ²	3,10 m	645,79
Součet	208,32 m²		645,79

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 645,79 / 208,32 = 3,10 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 208,32 / 1 = 208,32 m²**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
Základy	(208,32)*1,00*0,2	=	41,66 m ³
1.NP	(208,32)*(3,10)	=	645,79 m ³
Zastřešení	(208,32/2)*(2,47)	=	257,28 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	41,66 m ³
1.NP	NP	645,79 m ³
Zastřešení	Z	257,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		944,73 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 900mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	100
3. Stropy	nad 1.PP klenby, ostatní NP dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střeš	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrtvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové, dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení, mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40

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

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 231,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9517

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9774

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9820

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2660

Základní cena upravená [Kč/m³]= **3 902,58****Plná cena:** 944,73 m³ * 3 902,58 Kč/m³= **3 686 884,40 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 81 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 150 = 54,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 54,0 % / 100)

* 0,460

Hospodářský objekt – věcná hodnota= **1 695 966,82 Kč**

D. 3 Věcná hodnota ostatních staveb

D 3.1 Ocenění objektu Zahradní domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	Základy	(5,35*4,80)*1,00*0,2 = 5,14
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:		112,99 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	1,00	1,70

7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9310

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9310
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 393,25
Plná cena: 112,99 m³ * 2 393,25 Kč/m³	=	270 413,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 80 = 51,3 %
Koeficient opotřebení: (1 - 51,3 % / 100)

* 0,487

Zahradní domek – věcná hodnota= **131 691,29 Kč****D 3.2 PŘÍSLUŠENSTVÍ****Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb**

Hodnota staveb	Kč	91 058 221,00
Procento příslušenství, inženýrské stavby a venkovní úpravy	%	9,50
Věcná hodnota příslušenství	Kč	8 650 530,99
Zaokrouhleně - příslušenství	Kč	8 655 000,00

D 3.3 Výsledky analýzy dat – nákladové ceny staveb celkem**1. Věcná hodnota staveb**

1.1 Zámek	69 651 061,- Kč
1.2 Předzámčí	18 472 699,- Kč
1.3 Hájenska	1 106 803,- Kč
1.4 Hospodářský objekt	1 695 967,- Kč
Mezisoučet	90 926 530,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1 Zahradní domek	131 691,- Kč
2.2 Venkovní úpravy, inženýrské stavby	8 655 000,- Kč
Mezisoučet	8 786 691,- Kč

Stavby celkem	99 713 221,- Kč
Zaokrouhleně	99 710 000,- Kč

D 4. Pozemky

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

Pozemky jsou v tomto ocenění rozděleny do tří skupin:

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



D 4.1 Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada

Porovnávací metoda:

Přehled srovnatelných pozemků:

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

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
6 150 000	2 412	2 549,75	0,77	1 963,31

Název:	02 - Prodej stavebního pozemku 2 517 m²
Lokalita:	Luleč, okres Vyškov
Popis:	<i>Ráj na zemi, zóna klidu, pohody a navození atmosféry rekreace, necelých 20 minut od Brna, to všechno je Luleč a její chatová oblast Kopaniny, která se nachází v blízkosti monumentálního kostela svatého Martina v okrese Vyškov. V této chatové oblasti Vám nabízíme oplocený pozemek s výhledem na kulturní i přírodní krásy, o výměře 2 517 m², jehož součástí je malá chatka. Pozemek je vhodný na výstavbu jedné, nebo více chat, je zde přípojka elektřiny, zdroj vody nutno vybudovat, kopaná, nebo vrтанá studna (v sousedství obvyklé). Uliční šíře pozemku je cca 22 m, lze tedy při vytvoření příjezdové cesty dělit až na 4 přiměřené pozemky (viz. foto) a vytvořit tak investiční příležitost.</i> Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší	1,02
poloha pozemku - obdobná	1,01
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - stejné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má lepší	1,03
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,90



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
7 525 830	2 517	2 990,00	0,76	2 272,40

Název:	03 - Prodej komerčního pozemku 5 187 m²
Lokalita:	Holubice, okres Vyškov
Popis:	<i>Hledáte výborné místo se skvělou dopravní dostupností, u nájezdu na D1, hlavního tahu E50 Brno - Uherské Hradiště a silnici 430 Brno - Rousínov? Dle aktuálního územního plánu může sloužit k umístování a uskutečňování výrobních činností průmyslových, zemědělských a výrobních služeb, včetně administrativy provozoven, a to převážně v uzavřených areálech s malou frekvencí styku s veřejností. Ke stavbám v silničním ochranném pásmu dálnic Ministerstvo dopravy uplatňuje jednotné podmínky. Do 50 m od osy přilehlého pásu dálnice se nepovolují stavby trvalého charakteru. Inženýrské sítě vedou na hranici pozemku. Kontaktujte nás a naplňte Vaše podnikatelské záměry nebo výhodně investujte.</i> Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

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



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
6 000 000	5 187	1 156,74	0,72	832,85

Název:	04 - Prodej stavebního pozemku 2 125 m²
Lokalita:	Dražovice, okres Vyškov
Popis:	<i>K prodeji je exkluzivně nabízen slunný pozemek o výměře 2125 m² v obci Dražovice. Zčásti rovinatá, zčásti mírně svažité parcela obdélníkového tvaru o šíři cca 15,5 m. V obci všechny inženýrské sítě. Slunné místo v klidné části obce s příjemným výhledem do přírody. Dosah města (Rousínov 5 min, Slavkov u Brna 15 min, Brno 30 min, Vyškov 15 min). Dražovice jsou obcí s bohatým kulturně společenským i sportovním životem. V obci se nachází škola, školka, koupaliště, sportovní hřiště, obecní úřad, kostel, pohostinství. Lokalita je vyhledávána zejména pro klid a svoji malebnost. Velmi dobrá dopravní dostupnost do Brna.</i> Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Koeficienty:

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



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

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

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

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

Koeficienty:

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



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

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

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

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

Koeficienty:

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



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
15 600 000	8 550	1 824,56	0,72	1 313,68

Minimální jednotková porovnávací cena	833 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 639 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 272 Kč/m ²
Zaokrouhlená vygenerovaná průměrná jednotková cena	1 600 Kč/m ²

D 4.2 Pozemky druhu ostatní plocha - zeleň

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

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

Koeficienty:

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



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

Název: Prodej zahrady 2 477 m²

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

Koeficienty:

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



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

Název: Prodej pole 1 091 m²

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

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

Koeficienty:

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



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

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

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

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

Koeficienty:

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



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

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

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

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

Koeficienty:

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



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

940 000	940	1 000,00	0,66	660,00
---------	-----	----------	------	---------------

Název:	Prodej pozemku 261 m²
Lokalita:	Antonína Zápotockého, Vyškov - Pazderna
Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek p.č. 4963 (66m ²) a p.č. 1184/5 (195m ²) v katastrálním území Dědice u Vyškova (slepá větev ulice Antonína Zápotockého). Jedná se o pozemky po bývalém plynárenském zařízení. Nabízené pozemky jsou nezastavěné a v plném rozsahu zatravněné. Přístup k pozemku je po veřejně přístupné komunikaci ve vlastnictví Města. Pozemek p.č. 1184/3 bude v době prodeje již ve vlastnictví Města Vyškov. Na pozemcích se nachází odpojené plynovody, za které nepožadujeme žádnou náhradu. Odpojené potrubí je bez plynu, proto nehrozí žádné nebezpečí. Cena pozemků je stanovena na základě znaleckého posudku. Ke kupní ceně budou připočteny náklady spojené s prodejem a následným převodem nemovitosti. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

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



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

Minimální jednotková porovnávací cena	226 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	536 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	788 Kč/m ²
Zaokrouhlená vygenerovaná průměrná jednotková cena	500 Kč/m ²

D 4.3 Pozemky druhu ostatní plocha - komunikace

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

D 4.4 Ocenění pozemků

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1	2 574	1 600,00	4 118 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 2	509	1 600,00	814 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 3	186	1 600,00	297 600
zastavěná plocha a nádvoří	st. 4	234	1 600,00	374 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 190/1	1 512	1 600,00	2 419 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 190/3	1 457	1 600,00	2 331 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 191	169	1 600,00	270 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 290	472	1 600,00	755 200
ostatní plocha	64/2	3 829	1 600,00	6 126 400
ostatní plocha	64/3	4 235	1 600,00	6 776 000
zahrada	70	1 732	1 600,00	2 771 200
zahrada	71	521	1 600,00	833 600
ostatní plocha	72/1	22 894	500,00	11 447 000
ostatní plocha	72/2	2 152	500,00	1 076 000
ostatní plocha	72/3	10 053	500,00	5 026 500
ostatní plocha – ost.komunikace	72/4	2 892	700,00	2 024 400
Celková výměra pozemků		55 421		47 461 900
Zaokrouhleno				47 400 000 Kč

REKAPITULACE – Přístup nákladový (stavby a pozemky)

Věcná hodnota	
Zámek	69 651 060,88 Kč
Předzámčí	18 472 699,05 Kč
Hájenka	1 106 803,00 Kč
Hospodářský objekt	1 695 967,00 Kč
Objekty celkem	90 926 530,00 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb	
Zahradní domek	131 691,00 Kč
Příslušenství	8 655 000,00 Kč
Ostatní stavby celkem	8 786 691,00 Kč
Věcná hodnota staveb	99 710 000,00 Kč
Pozemky	47 400 000,00 Kč
Věcná hodnota celkem:	147 110 000,00 Kč
Zaokrouhleně	147 110 000,00 Kč

D 5. Výsledky analýzy dat – Přístup nákladový :

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

Celkem	147 110 000,00 Kč
Zaokrouhleně	147 000 000 ,00 Kč

Elektronická verze

D.6 Ocenění Přístupem výnosovým

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

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

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

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

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

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

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

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

resp. pro setinnou úrokovou míru

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

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

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

Výnosová hodnota

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

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

zisk z nájmu nemovité věci za rok

$C_V = \text{—————} \times 100 \%$
úroková míra v % za rok

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

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

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

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

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

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

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

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

Pojištění stavby

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

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

Opravy a údržba

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

Správa nemovité věci

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

Je nutno například provádět:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

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

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

Kapitalizační míra

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

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

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

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

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

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

Objednatel posudku byla předložena Ekonomická analýza celého areálu. Zámek je v provozu od loňského roku, a to od 12.06.2020. Objekt Předzámčí je od objektu Zámku oddělen dvěma na sebe navazujícími nádvořími a je v provozu již od roku 2017.

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

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



zdroj: objednatel

Doplňkové služby – grilování na zámeckém nádvoří – zapůjčení grilu, občerstvení na nádvoří , úschovna kol je zdarma. Magnetem pro návštěvníky ubytovacího zařízení je prohlídka zámku. Po dobu letních prázdnin a v září je na zámku připraven malý prohlídkový okruh pro veřejnost. *Vzhledem k tomu, že v zámku se od roku 1938 postupně vystřídali jako uživatelé Generální štáb Československé armády, oděvní podnik OP Prostějov a základní škola, odborné učiliště a dětský domov, nelze očekávat muzejní výstavu obrazů a mobiliáře jako na státních zámcích.*

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



zdroj: objednatel

Ubytování v Předzámčí je zabezpečeno kapacitou 35 osob.



zdroj: objednatel

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

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

Kalkulace výnosů

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

1. Výnosy z ubytování na Zámku:

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

MÍSTNOST	DOČASNÁ UBYTOVNA ZÁMEK RAČICE			Cena/noc
	DOUBLE BED (1800x2100mm) [ks]	SINGLE BED (900x2100mm) [ks]	MAX. POČET OSOB	
303	1	2	4	1 250 Kč
304	1	1	3	1 250 Kč
305	1	1	3	1 250 Kč
310	1	2	4	1 250 Kč
311	1	2	4	1 250 Kč
321	1	3	5	1 300 Kč
322		2	2	1 000 Kč
323	1	1	3	1 250 Kč
326	1	2	4	1 250 Kč
328	1	2	4	1 250 Kč

330	1	2	4	1 250 Kč
331	1	2	4	1 250 Kč
333	1	2	4	1 250 Kč
334	1	2	4	1 250 Kč
336	1	1	3	1 250 Kč
337	1	2	4	1 250 Kč
204	1	2	4	1 250 Kč
205	1	1	3	1 250 Kč
206	0	2	2	1 000 Kč
CELKEM	17	34	68	23 300 Kč

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

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

2. Výnosy z ubytování Předzámčí:

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

DOČASNÁ UBYTOVNA ZÁMEK RAČICE				
MÍSTNOST Apartmán/ pokoj	DOUBLE BED (1800x2100mm) [ks]	SINGLE BED (900x2100mm) [ks]	MAX. POČET OSOB	Cena/noc
A1			8	2 450 Kč
A2			4	1 725 Kč
A3			8	2 450 Kč
P1			2	1 200 Kč
P2			2	1 200 Kč
P3			2	1 200 Kč
B1			4	1 150 Kč
B2			2	800 Kč
B3			3	800 Kč
CELKEM	0	0	35	12 975 Kč

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

- vedlejší sezóna (mimosezóna) 8 měsíců, což se rovná 240 dní (obsazenost 45%) a
- hlavní sezóna, která trvá 4 měsíce v létě (období červen až vč.září), což se rovná 124 dní. (obsazenost 80%).

3. Výnosy ze vstupného do Zámku:

V rámci ocenění vycházíme z provozu prohlídkového okruhu, z pronájmů nádvoří (svatby, filmaři apod.) a z poplatků za parkování (za měsíc), a to:

3.	Provozní prostory	Zámek - prohlídkový okruh	37 500 Kč
4.	Ostatní prostory	Pronájem nádvoří, svatby, filmaři	30 000 Kč
5.	Ostatní prostory	Parkování 17.00 - 10.00hod.	21 417 Kč
6.	Ostatní prostory	Parkování 10.00 – 17.00hod	37 750 Kč

4. OCENĚNÍ**4.1 Ocenění v sezóně v období červen až září (4 měsíce v roce) :**

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů v období červen až září

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

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	--
Reprodukční cena	RC	Kč	161 604 438
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	5 873 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	4 698 413
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	9 592
Pojištění		Kč/rok	28 032
Opravy a údržba		Kč/rok	25 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	103 540
Ostatní náklady		Kč/rok	220 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	386 164
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	4 312 249
Míra kapitalizace		%	6,76
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (Kč)	Cv	Kč	63 885 170
Zaokrouhleně (Kč)		Kč	63 885 000

4.2 Ocenění v sezóně v období říjen až květen (8 měsíců v roce) :**Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů**

Č.	Plocha - účel	Podlaží	[Kč/měsíc]	[Kč/8. měsíců]	Míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Zámek	466 000	5 592 000	6,50
2.	Obytné prostory	Předzámčí	259 500	3 114 000	6,50
				8 706 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	161 604 438
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	8 706 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	50 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	4 353 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	19 185
Pojištění		Kč/rok	56 066
Opravy a údržba		Kč/rok	25 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	78 976
Ostatní náklady		Kč/rok	122 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	301 227
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	4 051 773
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	62 334 969
Zaokrouhleně		Kč	62 335 000

Ocenění v sezóně v období červen až září – 4 měsíce v roce	63 885 000
Ocenění v sezóně v období říjen až květen – 8 měsíců v roce	62 335 000
Celkem za rok (Kč)	126 220 000
Zaokrouhleno (Kč)	126 200 000

D 5. Výsledky analýzy dat – Přístup výnosový :

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

Celkem	126 200 000,00 Kč
---------------	--------------------------

D 6. 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 prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj. Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota. Protože však není k dispozici dostatečný počet (větší než 15) co nejpodobnějších nemovitých věcí (staveb) a tak podrobně definovaných majetků, jak předpokládá tato metoda, bude porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku.

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

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

Z toho vyplývá důležité kritérium:

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

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

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

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

Výťah z Makroekonomické predikce České republiky, duben 2021

V roce 2021 očekáváme oživení globální ekonomické aktivity. Růstové vyhlídky se v posledních několika měsících poměrně výrazně zlepšily, a to díky postupujícímu očkování proti COVID-19 a dalším fiskálním stimulům v některých zemích, zejména ve Spojených státech amerických. Dostupná data také naznačují, že se některé ekonomiky s restriktivními protiepidemickými opatřeními vyrovnávají lépe než během první vlny pandemie. Výhled přesto zůstává zatížen značnými negativními riziky. Kritickým faktorem bude rychlost a efektivnost očkovacího procesu a účinnost vakcín proti novým mutacím koronaviru. Během 4. čtvrtletí 2020 prokázala česká ekonomika značnou odolnost vůči nepříznivé epidemické situaci. Reálný hrubý domácí produkt očištěný o sezónní a kalendářní vlivy mezičtvrtletně vzrostl o 0,6 % a jeho meziroční pokles se zmírnil z 5,1 % ve 3. čtvrtletí na 4,8 % ve 4. čtvrtletí. Za celý rok 2020 se nicméně ekonomika propadla o 5,6 %, což byl největší pokles v historii samostatné České republiky. Na straně užití k meziročnímu růstu ve 4. čtvrtletí nejvýrazněji přispěl (3,3 p. b.) výsledek zahraničního obchodu, tažený růstem produkce v exportním průmyslu, především pak v automobilovém. K rekordním přebytkům obchodní bilance

napomohla i velmi slabá investiční aktivita tuzemských firem, opětovný útlum spotřeby domácností a stále ještě nízká cena ropy. V rámci domácí poptávky se výrazně prohloubil meziroční pokles spotřeby domácností, a to na 8,1 %. Na vině bylo jak uzavření značné části obchodů a provozoven služeb, tak i přetrvávající vysoká míra úspor z důvodu zvýšené nejistoty ohledně dalšího vývoje. Spotřeba sektoru vládních institucí, zahrnující zvýšené výdaje nejen ve zdravotnictví, ale i některých vládních protikrizových programů vůči podnikatelskému sektoru, byla s nárůstem o 6,8 % jedinou rostoucí složkou domácího užití. Investice do fixního kapitálu se propadly o 12,7 %, přičemž k poklesu došlo ve všech hlavních kategoriích. Nejvýznamnější bylo snížení investic do strojů a zařízení. Ze sektorového hlediska pád brzdily rostoucí veřejné investice. V makroekonomické predikci pracujeme se scénářem, že k významnějšímu uvolnění současných restrikcí dojde ke konci 2. čtvrtletí 2021. K udržitelnému zlepšení epidemické situace však povede pouze vakcinace obyvatel. Ekonomická aktivita by tak měla od 3. čtvrtletí výrazněji ožívat a postupně kompenzovat předchozí šok do agregátní poptávky i nabídky. Očekávaný nárůst ekonomického výkonu o 3,1 % v letošním roce by měl být tažen tvorbou hrubého fixního kapitálu, obnovou zásob a spotřebou sektoru vládních institucí. Díky oživení v zahraničí by mělo pozitivně působit i saldo zahraničního obchodu. Naopak spotřeba domácností by měla víceméně stagnovat. Hospodářský růst by v roce 2022 mohl především díky oživení soukromé spotřeby zrychlit na 3,7 %.

Od 4. čtvrtletí 2020 meziroční růst spotřebitelských cen viditelně zpomalil a vrátil se pod horní 3% hranici tolerančního pásma inflačního cíle České národní banky. Propad spotřebitelské poptávky působí protiinflačně, frikce na nabídkové straně ekonomiky ale mají opačný efekt. V horní polovině tolerančního pásma inflačního cíle by se meziroční inflace měla pohybovat i nadále. Pro rok 2021 očekáváme průměrnou míru inflace ve výši 2,5 %, přičemž za zvýšením prognózy stojí převážně vyšší ceny ropy a potravin. V roce 2022 by při absenci podstatnějších proinflačních faktorů – s výjimkou oživení spotřeby domácností – mohla míra inflace zvolnit na 2,3 %. Vývoj na trhu práce je do značné míry ovlivněn fiskálními stimulačními opatřeními. Nezaměstnanost se tak i přes určitý nárůst pohybuje na podstatně nižší úrovni, než by odpovídalo současné cyklické pozici české ekonomiky. Míra nezaměstnanosti podle Výběrového šetření pracovních sil by se v důsledku zpožděných efektů hospodářského propadu měla v roce 2021 zvýšit na 3,6 %. V roce 2022 by mohla nepatrně vzrůst na 3,7 %, když proti sobě bude působit ekonomické oživení a předpokládané ukončení vládních opatření udržujících vysokou zaměstnanost ke konci letošního roku. Nepříznivá ekonomická situace vedla ke zvýšení přebytku běžného účtu platební bilance, když snížená ziskovost podniků pod zahraniční kontrolou zlepšila schodek prvotních důchodů. Obchodní bilance v 2. pololetí 2020 těžila z růstu vývozu automobilů, poklesu importu investičního zboží a z nízké ceny ropy. Většina z těchto faktorů má však dočasný charakter. Proto by se měl přebytek běžného účtu z rekordních 3,6 % HDP v roce 2020 postupně snižovat na 1,3 % HDP v roce 2021 a na 0,5 % HDP v roce 2022. Deficitní hospodaření veřejných financí v roce 2020 ve výši 6,2 % HDP bylo velkou měrou ovlivněno epidemií koronaviru. Hluboký propad ekonomické aktivity s sebou nesl pokles příjmů při zvýšených výdajích vynaložených k potlačení šíření epidemie a zmírnění jejích sociálních a ekonomických dopadů. Pokračující epidemie se odrazí i v letošním saldu, které očekáváme meziročně hlubší o 2,6 p. b. Zadlužení veřejných financí pak pravděpodobně vzroste z 38,1 % HDP v roce 2020 na 44,8 % HDP ke konci roku 2021. Naopak v roce 2022 by se již efekty epidemie měly projevovat minimálně. Se započatou konsolidací odhadujeme v příštím roce schodek pod 6 % HDP a dluh přes 48 % HDP.

Oddíl 3.2 Ceny

Meziroční růst spotřebitelských cen v únoru 2021 činil 2,1 % (proti 1,5 %). K odchylce predikce přispěl nečekaně rychlý růst cen v oddíle potraviny a nealkoholické nápoje. Jejich lednové zvýšení o 3,1 % meziměsíčně bylo nejvyšší od listopadu 2007. Z hlediska oddílů spotřebního koše k únorové meziroční inflaci nejvíce přispěl oddíl alkoholické nápoje, tabák (příspěvek 0,9 p. b.), ve kterém bylo zdražení tabákových výrobků podpořeno zvýšením spotřební daně. Na meziroční inflaci se podílely výhradně tržní faktory, administrativní opatření vykazala nulový příspěvek. Příspěvek regulovaných cen (0,1 p. b.) byl totiž vykompenzován příspěvkem změn nepřímých daní (-0,1 p. b.), v němž se odrazilo snížení daně z přidané hodnoty a spotřební daně z motorové nafty a dále zvýšení spotřební daně z tabákových výrobků. Výše uvedená odchylka skutečné a predikované inflace v únoru s ohledem na globální vývoj cen potravinářských komodit patrně není přechodným jevem, a je tak jedním z důvodů ke zvýšení predikce průměrné míry inflace v letošním roce. Ve východiscích makroekonomické predikce určujících cenový vývoj došlo k výraznému nárůstu předpokládané ceny ropy (viz kapitolu 1.2), což je dalším faktorem úpravy predikce letošní inflace. Ze změn ekonomických veličin mimo východiska predikce má pro změnu prognózy inflace význam především odlišný pohled na reálnou spotřebu domácností, která by letos měla prakticky stagnovat (viz kapitolu 3.1). Inflace by se měla v roce 2021 ve srovnání s předchozím rokem snížit. Administrativní opatření přispějí k průměrné míře inflace pravděpodobně jen v rozsahu 0,2 p. b. (beze změny). Jelikož by regulované ceny měly téměř stagnovat, odrazí tento příspěvek změny nepřímých daní, kde se projeví další zvýšení spotřební daně z tabákových výrobků. Letos by tedy inflace měla být určena především tržními faktory. Mezi nimi ovšem budou s výjimkou výrazného růstu ceny ropy chybět podstatnější proinflační činitele. Stagnující spotřeba domácností a přetrvávající záporná produkční mezera neindukují poptávkové inflační tlaky. Na zpomalení inflace by měl tlačit pokles jednotkových nákladů práce. Inflaci by mělo mírně tlumit i posilování české koruny k oběma hlavním světovým měnám.

Meziroční inflace bude v roce 2021 pravděpodobně kolísat v horní polovině tolerančního pásma inflačního cíle ČNB. Očekáváme, že průměrná míra inflace v roce 2021 zpomalí na 2,5 % (proti 1,9 %). I v roce 2022 by měly chybět podstatnější proinflační faktory, jedinou výjimku by mělo představovat značné oživení spotřeby domácností. Na snížení inflace by měl nadále tlačit pokles jednotkových nákladů práce. Slabě protiinflačně by mohlo působit i posilování české koruny k oběma hlavním světovým měnám. Inflaci by neměla výrazně ovlivňovat cena ropy ani pozice ekonomiky v hospodářském cyklu. Patrný by ovšem měl být růst regulovaných cen. V rámci změn nepřímých daní počítáme s dalším, byť ve srovnání s letošním rokem mírnějším, zvýšením spotřební daně z tabákových výrobků. V souladu s výše uvedeným očekáváme, že průměrná míra inflace v roce 2022 dosáhne 2,3 %. Rizika predikce inflace hodnotíme jako vychýlená směrem nahoru, a to zejména z důvodu globálního růstu cen komodit (viz kapitolu 1.2). Ve 4. čtvrtletí 2020 se deflátor HDP zvýšil o 4,8 % (proti 4,2 %), a to při růstu deflátoru hrubých domácích výdajů o 3,6 % (proti 2,9 %) a zlepšení směnných relací o 2,0 % (v souladu s odhadem). Vývoj deflátoru hrubých domácích výdajů odrážel růst deflátorů všech složek domácí poptávky. V roce 2021 by se měl deflátor HDP zvýšit o 1,8 % (proti 1,5 %). Výrazný pokles dynamiky proti roku 2020 bude přibližně ze dvou třetin dán horším vývojem směnných relací, v rámci domácí poptávky bude hlavním faktorem zpomalení růstu deflátorů spotřeby domácností a sektoru vládních institucí. V roce 2022 by se růst deflátoru HDP mohl mírně zpomalit na 1,7 %, přičemž pomalejší růst deflátoru spotřeby vládních institucí by měl být přibližně vykompenzován nižším záporným příspěvkem směnných relací. Situaci přehledně zachycuje graf 3.2.5. Na očekávaný vývoj cen vývozu i dovozu bude mít v roce 2021 vliv silný nárůst ceny ropy a obnovené posilování kurzu koruny, které by mělo přetrvávat i v dalších obdobích. Ve výsledku by se směnné relace mohly v roce 2021 zhoršit o 0,5 % (proti 0,1 %) a v roce 2022 o 0,2 %.

Graf 3.2.1: Spotřebitelské ceny

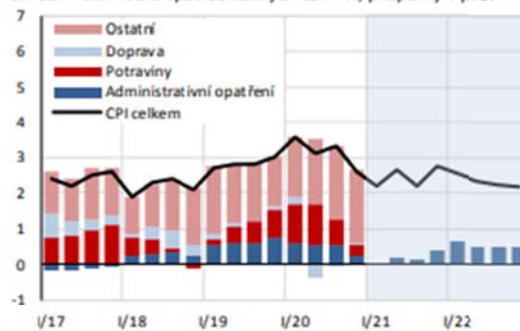
meziroční růst v %



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

Graf 3.2.2: Spotřebitelské ceny v hlavních oddělech

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



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.3: Jádrová inflace a jednotkové náklady práce

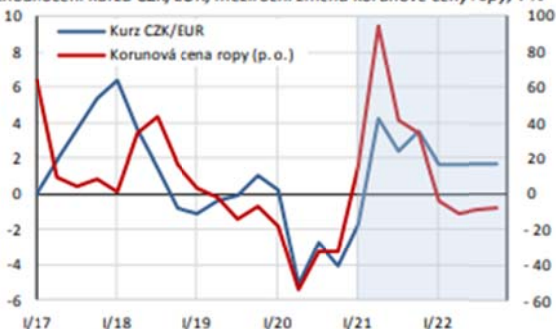
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ. Výpočty MF ČR.

Graf 3.2.4: Kurz CZK/EUR a korunová cena ropy Brent

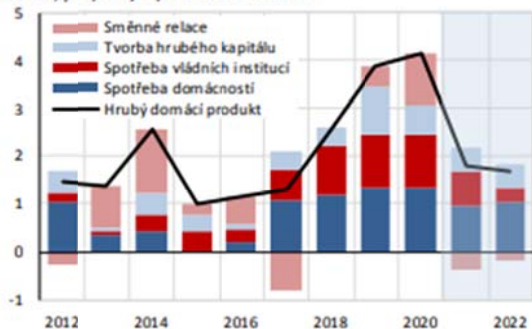
zhodnocení kurzu CZK/EUR, meziroční změna korunové ceny ropy, v %



Zdroj: ČNB, U. S. EIA. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.5: Deflátor hrubého domácího produktu

růst v %, příspěvky v procentních bodech



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.6: Směnné relace

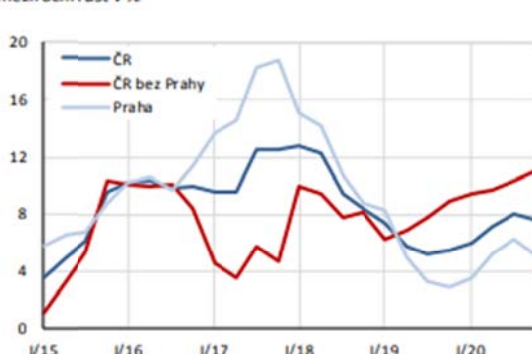
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Graf 3.2.7: Nabídkové ceny bytů

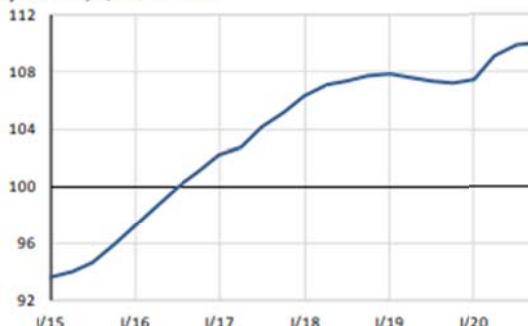
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ.

Graf 3.2.8: Ceny bytů v relaci k průměrné mzdě

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



Zdroj: ČSÚ. Výpočty MF ČR.

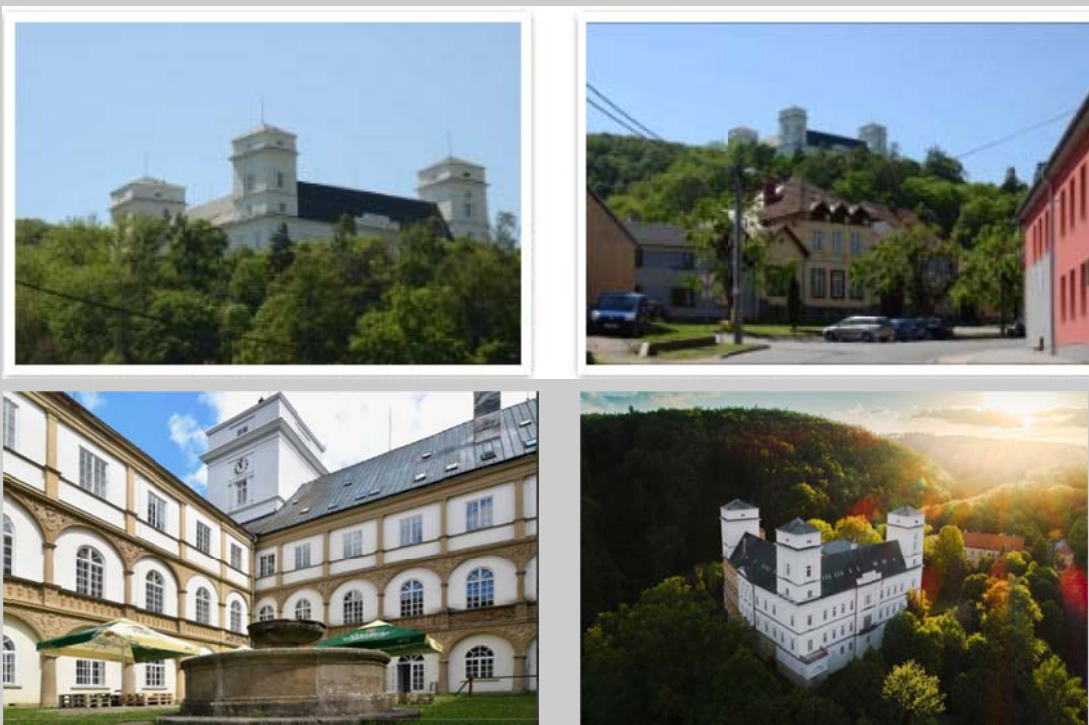
zdroj: file:///C:/Users/NB/Downloads/Makro-ekonomicka-predikce_2021-Q2_Makroekonomicka-predikce-duben-2021_v01.pdf

D 6.1 Porovnání obdobných nemovitostí

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

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

Oceňovaná nemovitá věc



Zdroj: objednatel, www.youtube.com

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

Jedná se o pozemky parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/3, parc.č.st 191, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č.72/3 a pozemku parc.č.72/4, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

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

Užitná plocha (zámek+přísl.)	6 022,78 m²
Obestavěný prosto (zámek+přísl.)	34 615,69 m ³
Zastavěná plocha (zámek+přísl.)	1 945,36 m ²
Plocha pozemku:	55 421,00 m ²


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zámek u Karlových Varů																	
Lokalita:	Karlovy Vary																	
Popis:	Zámek v kraji Karlovy Vary byl postaven v 16. století v barokním slohu, v polovině 19 století byl přestavěn v novorenesančním stylu. Po válce zámek patřil státu, nyní je prodán do soukromého sektoru. Celková podlahová plocha činí 5880m ² , pozemky okolo zámku měří 11,8 hektaru. V roce 2000 byl zámek částečně rekonstruován, má novou střechu a část fasády. Je připojen k vodovodu, kanalizaci a elektřině. Zdroj: www.praga1.com. Nabídka: aktuální, Cena: celková cena																	
Pozemek:	118 000,00 m ²																	
Užitná plocha:	5 880,00 m ²																	
Použité koeficienty:	<table border="0"> <tr> <td>K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>K2 Velikosti objektu - přibližně stejné</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K3 Poloha - lepší</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>K4 Provedení a vybavení - lepší</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>K5 Celkový stav - stejný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K6 Vliv pozemku - menší pozemek</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění</td> <td>1,10</td> </tr> </table>				K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90	K2 Velikosti objektu - přibližně stejné	1,00	K3 Poloha - lepší	1,10	K4 Provedení a vybavení - lepší	1,05	K5 Celkový stav - stejný	1,00	K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90																	
K2 Velikosti objektu - přibližně stejné	1,00																	
K3 Poloha - lepší	1,10																	
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,05																	
K5 Celkový stav - stejný	1,00																	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95																	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10																	
																		
	Zdroj: http://www.praga1.com																	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]														
81 000 000	5 880,00	13 776	1,09	15 016														

Název:	Zámek s parkem																	
Lokalita:	Jižní Čechy																	
Popis:	Zámek je trojkřídlá třípatrová barokní budova v rozsáhlém udržovaném parku. Byl postaven na místě bývalé tvrze v roce 1710. Konečnou podobu dostal zámek v letech 1902 – 1904 za majitele následníka rakouského trůnu, arcivévody Františka Ferdinanda d'Este. Po První světové válce přešel zámek do vlastnictví státu.. Naposledy byl užíván jako rekreační zařízení odborů, nyní čeká na nové využití Zdroj: www.praga1.com. Nabídka: aktuální, Cena: celková cena																	
Pozemek:	100 000,00 m ²																	
Užitná plocha:	4 890,00 m ²																	
Použité koeficienty:	<table border="0"> <tr> <td>K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>K2 Velikosti objektu - přibližně stejný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K3 Poloha - horší</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>K4 Provedení a vybavení - horší</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>K5 Celkový stav - stejný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K6 Vliv pozemku - stejný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění</td> <td>1,00</td> </tr> </table>				K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90	K2 Velikosti objektu - přibližně stejný	1,00	K3 Poloha - horší	0,98	K4 Provedení a vybavení - horší	0,95	K5 Celkový stav - stejný	1,00	K6 Vliv pozemku - stejný	1,00	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90																	
K2 Velikosti objektu - přibližně stejný	1,00																	
K3 Poloha - horší	0,98																	
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95																	
K5 Celkový stav - stejný	1,00																	
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00																	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00																	
																		
	Zdroj: http://www.praga1.com																	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]														
49 977 000	4 890,00	10 220	0,84	8 585														

Název:	Prodej, Historické objekty, 2696m² - Hnojice			
Popis:	Eduard Diakov a Explicit Reality Vám exkluzivně nabízí tento hezký, barokní zámek, který se nachází v obci Hnojice. Zámek dříve sloužil jako farní budova a v roce 1516 k němu náležel farní dvůr s polnostmi, konírnou, stájemi a stodolou. V současnosti se objekt stal honosným, barokním zámkem a slouží k soukromým účelům. Pořádají se zde svatby, firemní večírky, meetingy firem, penzion a také je zde obrazová galerie přístupná veřejnosti. Zámek se prodává včetně veškerých součástí a vybavení jako je wellness, historicky, starožitný, nábytek, obrazy, řezby, koberce, historické kachlové kamna, vybavení kuchyně, a další vybavení. Kompletní hodnota vybavení byla odborníkem a starožitníkem stanovena na bezmála 13 milionů korun. Zámek je však také možno koupit bez vybavení a tudíž za nižší cenu. Zámek tvoří 4 nadzemní poschodí a také sklepní vinotéku včetně posezení. Součástí prodeje je také penzion a restaurace. Na pozemku se dále nachází parkoviště pro 35 automobilů, tenisový kurt, posezení s grilem, plavecký bazén s posezením a barem, udržované nádvoří s posezením u fontány, rybníček. Pozemek ze všech stran lemují vzrostlé tůje a stromy zajišťující příjemné soukromí pro Vás a Vaše klienty. Zdroj: www.eurobydleni.cz. Nabídka: aktuální, Cena: celková cena			

Pozemek:	8 749,00 m ²
Užitná plocha:	7 875,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku - lepší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00




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

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

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

Užitná plocha:	4 530,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - lepší	1,20
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



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

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

Název:	Prodej památky 3 663 m², pozemek 6 297 m²
Lokalita:	Hradní, Boskovice
Popis:	<p>Zprostředkujeme Vám exkluzivně prodej podílu ve výši 100 % ve společnosti v jejímž majetku je zachovalý historický objekt ve městě Boskovice - Panský dvůr o celkové užitné ploše 3.663 m² ve dvou nadzemních podlažích a jednom podzemním podlaží. Tento objekt se nachází na lukrativním místě v historickém areálu jehož součástí je zámek, bývalý klášter, hradní rezidence – dnes regionální muzeum, bývalá zámecká jízdárna, koncertní prostor - skleník, park s letním kinem a na zalesněném kopci zřícenina gotického hradu. Bezprostředně k němu přiléhá také Židovská čtvrť a základní škola s veřejnými sportovišti. V blízkosti areálu se nachází městské lázně. Velikost pozemku je 6.297 m² se zastavěnou plochou 3.047 m². Panský dvůr byl postaven v 17. století jako komplex hospodářských budov. Nyní je provedena částečná rekonstrukce - výměna arkád, částečné opravy vnějších omítek, stabilizace objektu pro jeho budoucí celkové využití, atd.. Část prostorů je pronajata na dobu určitou. Nabízený objekt je vhodný zejména k vybudování pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory s kapacitou 120 lůžek a veškerého potřebného zázemí. Tento záměr je již schválen příslušnými orgány na základě zpracované vizualizace. Bližší informace poskytnete naše RK při osobním jednání spojeném s prohlídkou tohoto objektu. Doporučujeme koupit tohoto podílu ve společnosti jako výhodnou investici v oboru, kde poptávka převyšuje nabídku.</p> <p>Zdroj: www.s.reality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena</p>
Pozemek:	6 297,00 m ²

Užitná plocha:	3 663,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,98
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

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

Minimální jednotková porovnávací cena	8 534 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 857 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 016 Kč/m ²
Zaokrouhleno	12 000 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	12 000 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	6 022,78 m ²
Vygenerovaná porovnávací hodnota	72 273 360 Kč
Zaokrouhleno	72 300 000,00 Kč

D 7. Výsledky analýzy dat – Přístup porovnávací

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

Celkem	72 300 000,00Kč
---------------	------------------------

D 8. Vyhodnocení postupů a závěrečná rekonciliace**REKONCILIACE OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU**

Výsledné ceny	
Věcná hodnota, vč. příslušenství, bez pozemku	99 710 000,00 Kč
Hodnota pozemku	47 400 100,00 Kč
Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem	147 110 000,00 Kč
Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem zaokrouhleno	147 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota	126 200 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	72 300 000,00 Kč
Rekonciliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	126 200 000,00 Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

E.1 Interpretace výsledků analýzy

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

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

Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem	147 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota	126 200 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	72 300 000,00 Kč
Rekonceiliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb) (vč. DPH)	126 200 000,00 Kč
Rekonceiliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	127 250 000,00 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

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

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

E. 2 Kontrola postupu

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

F. ZÁVĚR

F.1 Citace zadané odborné otázky

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

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

Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 15.07.2021 (na současný stav).

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

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

F.2 Odpověď

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

Ocenění majetku bylo provedeno na základě výsledků místního šetření, konaného dne 27.04.2020 a jako jeho aktualizace dne 15.07.2021.

Aktualizace znaleckého posudku byla provedena z důvodů překlenutí kalendářního roku 2020 do roku 2021, s ohledem na účinnost novelizovaného zák.č.151/1997 Sb. k datu 01.01.2021 a s ohledem na novelu zákona o znalcích, zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, rovněž k datu 01.01.2021.

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

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

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že obvyklá cena/ tržní hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/3, parc.č.st 191, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3 a pozemku parc.č.72/4, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, činí:

Výsledná tržní hodnota pozemků a staveb - celkem: 126 200 000,- Kč
slovy: jednostodvacetšestmilionůdvěstatisíc Kč

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

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

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

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

F.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 1160

F.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

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

F.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: paní Mgr. Dana Sojková a pan Ing. Jaroslav Hába, MBA..

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

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

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

F.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

DOVĚTEK

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

Vyjádření ve smyslu GDPR :

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

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

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

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

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

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

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

Upozornění :

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

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

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

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2021

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod č 5900-025/2021 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 23.07.2021

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

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

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

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracoval :

Mgr. Dana Sojková
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

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

Otisk znalecké pečeti

H. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č. 5900-025/2021

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

5

1. LV č,1160, k.ú. Račice

Elektronická verze

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 19:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

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

Vlastnické právo

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

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	1	2574	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	509	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	---	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2

St.	3	186	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	---	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Račice, č.p. 83, rod.dům
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3

St.	4	234	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	---	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4

St.	190/1	1512	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
-----	-------	------	----------------------------	--	---------------------------

Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, obč.vyb.
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1

St.	190/3	1457	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	nemovitá kulturní památka
-----	-------	------	----------------------------	---------------	---------------------------

St.	191	169	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	-----	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 191

St.	290	472	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	-----	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290

	64/2	3829	ostatní plocha	zeleň	
--	------	------	----------------	-------	--

	64/3	4235	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
--	------	------	----------------	--------------------------------	--

	70	1732	zahrada		zemědělský půdní fond
--	----	------	---------	--	-----------------------

	71	521	zahrada		zemědělský půdní fond
--	----	-----	---------	--	-----------------------

	72/1	22894	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
--	------	-------	----------------	-------	--------------------------

	72/2	2152	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
--	------	------	----------------	-------	--------------------------

	72/3	10053	ostatní plocha	zeleň	
--	------	-------	----------------	-------	--

	72/4	2892	ostatní plocha	ostatní komunikace	
--	------	------	----------------	--------------------	--

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 19:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

Parcela: 72/1

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

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

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 19:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Typ vztahu

Povinnost k

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

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

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

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

V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 19:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu**

OO-7/2018-712

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

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

V-3874/2017-712

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

RČ/IČO: 05711576

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

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

70

52651

1732

71

52651

521

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.07.2021 19:34:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: