



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, Zábřodovice, 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 6. srpna 2022.

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 8.8.2022, č.j. 2022/079724/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00066/CNB/572, které nabylo právní moci dne 10.8.2022.

Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 10.8.2023 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.....	13
4.3 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY	17
4.4 ÚDAJE O TRENDĚCH.....	23
4.5 PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	26
5. RIZIKOVÉ FAKTORY	27
5.1 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO EMITENTA A SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ	27
5.2 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO DLUHOPISY	33
6. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY.....	37
7. FORMULÁŘ KONEČNÝCH PODMÍNEK	55
KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ	55
ODPOVĚDNÉ OSOBY	56
ZVLÁŠTNÍ SHRUTÍ EMISE DLUHOPISŮ	57
ČÁST B/ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ	60
8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI.....	65
8.1 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ	65
9. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI	66
9.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE	66
9.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	67
9.3 OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ	67
9.4 KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI).....	67
9.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA.....	68
10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ	68
10.1 HLAVNÍ AKCIONÁŘI	68
10.2 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	68
10.3 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉHO VEDENÍ 68	
10.4 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	68
10.5 ZÁKLADNÍ KAPITÁL	69
10.6 SPOLEČENSKÁ SMLOUVA A STANOVY	69
10.7 VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	69
11. DOSTUPNÉ DOKUMENTY	70
PŘÍLOHA Č. 1	71
PŘÍLOHA Č. 2	85
PŘÍLOHA Č. 3	89

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.

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, LLM**

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. 6130-087/2022, vypracovaného společností ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., znaleckou kanceláří ve smyslu zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů, MS ČR č.j. 198/99/ODD se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, kterým byly oceněny Nemovitosti určené k zajištění Dluhopisů. Znalecký posudek byl do prospektu zařazen se souhlasem znalce.

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 a znalec jsou nezávislými osobami na Emitentovi, nejsou vlastníky cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníky podílů obchodních společností patřících do skupiny Emitenta, ani neměli nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojenými osobami či podíly obchodních společností patřících do skupiny Emitenta. Auditor ani znalec nebyli zaměstnání Emitentem ani nemají nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani nejsou členy 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 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cris/služby-4-ctvrtleti-2021>.

- (b) Služby - 1. čtvrtletí 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/sluzby-1-ctvrtleti-2022>.
- (c) Indexy spotřebitelských cen - inflace - červen 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2022>.
- (d) Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2019-2020/fs_2019-2020.
- (e) Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o inflaci a HDP z května 2022, květen 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-kvetnu-2022-nad-prognozou-CNB-v-pristim-roce-bude-zpomalovat-k-2-cili>.
- (f) Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2021>.
- (g) Indexy spotřebitelských cen - inflace - červen 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2022>.

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.: 2022/079724/570, ze dne 8.8.2022, které nabylo právní moci dne 10.8.2022, 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 neodvolatelně zajištěny zástavním právem k nemovitostem zřízeným ve prospěch vlastníků Dluhopisů na základě zástavní smlouvy uzavřené dne 15.12.2020.

Emitent doposud emitoval tyto Emise dluhopisů (V rámci tohoto Dluhopisového programu byly vydány emise e-Finance CZ 1 až 21. Ostatní emise byly vydány na základě dluhopisové programu z roku 2022):

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
e-Finance CZ 11	CZ0003533655	7.000.000,- Kč	6.350.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.9.2021	1.9.2023
e-Finance CZ 12	CZ0003533697	7.000.000,- Kč	6.200.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.10.2021	1.10.2023
e-Finance CZ 13	CZ0003534554	7.000.000,- Kč	5.600.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.11.2021	1.11.2023
e-Finance CZ 14	CZ0003534547	7.000.000,- Kč	3.200.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.12.2021	1.12.2023
e-Finance CZ 15	CZ0003535908	7.000.000,- Kč	1.950.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024
e-Finance CZ 16	CZ0003536906	7.000.000,- Kč	0,- Kč	4,1 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 17	CZ0003537292	7.000.000,- Kč	6.000.000,- Kč	6 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024
e-Finance CZ 18	CZ0003537300	12.000.000,- Kč	11.450.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 19	CZ0003537417	12.000.000,- Kč	11.400.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.4.2024
e-Finance CZ 20	CZ0003537581	12.000.000,- Kč	11.450.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.5.2024
e-Finance CZ 21	CZ0003542581	12.000.000,- Kč	5.450.000,- Kč	7 % p.a.	1.9.2022	1.10.2024
e-Finance CZ SE 1	CZ0003539520	12.000.000,- Kč	10 950 000,- Kč	8 % p.a.	1.5.2022	1.11.2024
e-Finance CZ SE 2	CZ0003539710	12.000.000,- Kč	11 650 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.12.2024

e-Finance CZ SE 3	CZ0003539777	12.000.000,- Kč	11 700 000,- Kč	8 % p.a.	1.5.2022	1.2.2025
e-Finance CZ SE 4	CZ0003540098	12.000.000,- Kč	11 900 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.3.2025
e-Finance CZ SE 5	CZ0003540551	12.000.000,- Kč	11 850 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.4.2025
e-Finance CZ SE 6	CZ0003540569	12.000.000,- Kč	11 950 000,- Kč	8 % p.a.	1.7.2022	1.5.2025
e-Finance CZ SE 7	CZ0003541005	12.000.000,- Kč	9 300 000,- Kč	8 % p.a.	1.7.2022	1.6.2025
e-Finance CZ SE 8	CZ0003541013	12.000.000,- Kč	10.900.000,- Kč	8 % p.a.	1.8.2022	1.7.2025
e-Finance CZ SE 9	CZ0003541864	12.000.000,- Kč	11.850.000,- Kč	8 % p.a.	1.8.2022	1.8.2025
e-Finance CZ SE 10	CZ0003542730	12.000.000,- Kč	1.850.000,- Kč	8 % p.a.	1.9.2022	1.9.2025
e-Finance CZ Protiinflační 1	CZ0003539538	6.000.000,- Kč	4 200 000,- Kč	pohyblivá	1.5.2022	1.5.2026
e-Finance CZ Protiinflační 2	CZ0003539728	12.000.000,- Kč	5 450 000,- Kč	pohyblivá	1.6.2022	1.6.2026
e-Finance CZ Protiinflační 3	CZ0003540577	12.000.000,- Kč	2 750 000,- Kč	pohyblivá	1.7.2022	1.7.2026
e-Finance CZ Protiinflační 4	CZ0003541021	12.000.000,- Kč	3.500.000,- Kč	pohyblivá	1.8.2022	1.8.2026
e-Finance CZ Protiinflační 5	CZ0003542748	12.000.000,- Kč	500.000,- Kč	pohyblivá	1.9.2022	1.9.2026

* k datu vyhotovení Základního prospektu

Po dni, ke kterému byl vyhotoven poslední audit účetní závěrky Emitenta (tj. 31.12.2021), byly upsány Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 166.050.000,- Kč. Celková hodnota upsaných a nesplacených dluhopisů k datu vydání prospektu činí 246.150.000,- 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, Zábřovice, 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, Zábřovice, 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 společností 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 a následný dodatek, na jehož základě z celkového rámce 200.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 123.100.000,- 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.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,-, ze kterého čerpala 18.700.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 5.000.000,-, ze kterého čerpala 1.750.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 38.450.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,-, ze kterého čerpala 10.600.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,-, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

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 povolenou akcí v rámci areálu je adaptace objektu hájenky, která bude rovněž složena 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 byla uvedena do provozu v roce 2021. Dále probíhá rekonstrukce fasády objektu předzámčí. Provádění adaptace hájenky je ve fázi dokončování hrubé stavby. Dále dochází k vybudování nové výtahové šachty a instalaci výtahu v hlavní budově zámku, přičemž tato akce by měla být dokončena v roce 2022. 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 v 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 rovněž stavba budovy wellness centra a sportovních zařízení, jako jsou tenisové kurty apod. Dále se pracuje na přípravě projektové dokumentace pro povolení stavby dalšího ubytovacího zařízení, které by mělo svými parametry odpovídat již zkolaudovanému objektu.

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	1.613	2.105
Finanční výnosy	65	0
Provozní náklady	3.208	2.515
Finanční náklady	298	28
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.828	-438
Aktiva	57.093	102.840
Vlastní kapitál	-9.509	-9.948
Výsledek hospodaření minulých let	-7.731	-9.559
Cizí zdroje	66.363	112.649

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	2.585	2.845
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.664	2.549
Finanční náklady	1.823	1.319
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.902	-1.023
Aktiva	31.864	30.542
Vlastní kapitál	6.939	5.916
Výsledek hospodaření minulých let	-4.859	-6.761
Cizí zdroje	24.743	24.439

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

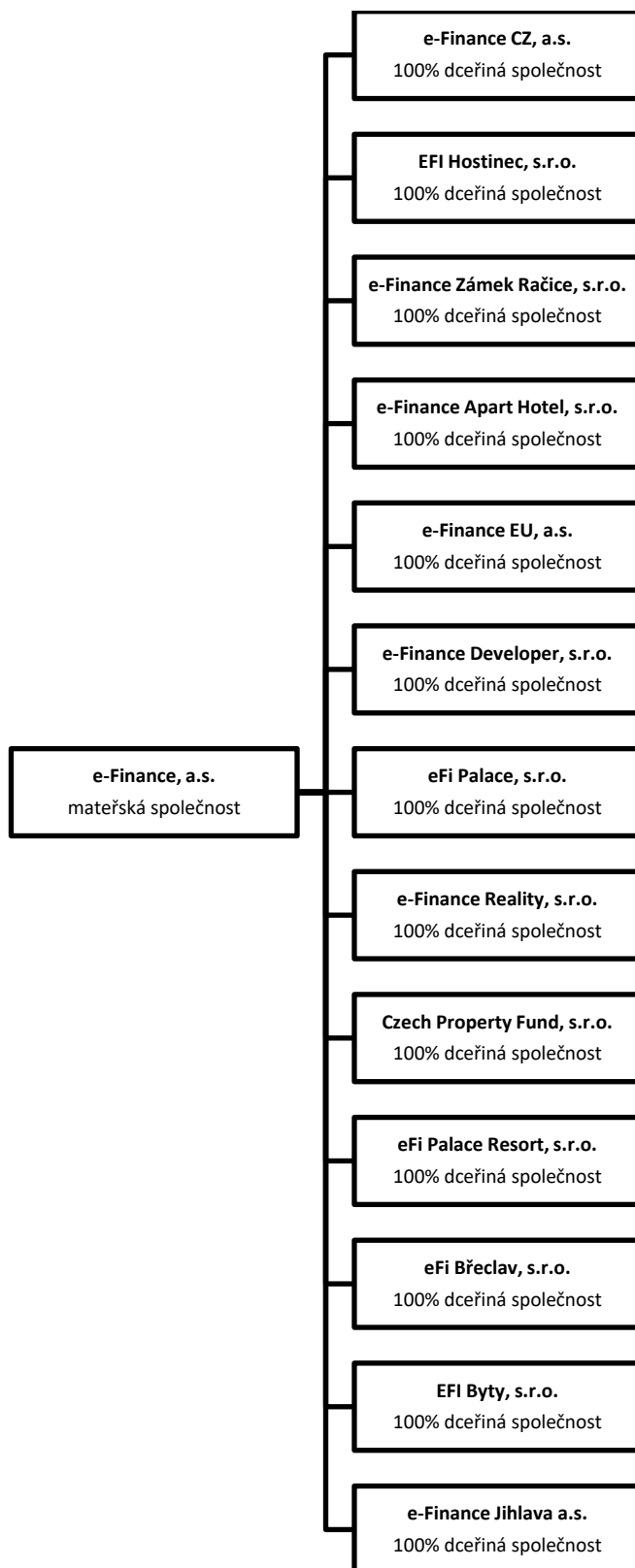
Prostřednictvím poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, Emitent působí a bude působit zejména v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

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 auditované nekonsolidované finanční údaje o společnosti e-Finance, a.s.</i>		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	60741	101.537
Finanční výnosy	34838	36.333
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	50360	111.719
Finanční náklady	30217	32.844
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	27691	27.308
Hospodářský výsledek	14813	-7.596
Aktiva	682614	612.253
- z toho aktiva krátkodobá	118013	63.810
- z toho aktiva dlouhodobá	564601	548.443
Vlastní kapitál	42097	31.767
Základní kapitál	20730	20.730
Cizí zdroje	628644	568.481

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	25.584	32.949
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	27.640	29.411
Finanční náklady	2	285
Aktiva	12.193	33.245
Dlouhodobý majetek	12.000	2.579
Dlouhodobé pohledávky	41	0
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohledávky	21	32.738
Peněžní prostředky	118	369

Časové rozlišení	13	12
Vlastní kapitál	-24.527	-21.274
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	36.652	54.429
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-22.570	-24.628
Hospodářský výsledek po zdanění	-2.058	3.252

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Developer, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	24.728	35.353
Finanční výnosy	2	1
Provozní náklady	31.079	39.575
Finanční náklady	2.959	3.186
Hospodářský výsledek po zdanění	-9309	-7.406
Aktiva	41.149	27.416
Dlouhodobý majetek	462	291
Zásoby	23.154	5.724
Krátkodobé pohledávky	13.992	19.986
Peněžní prostředky	3.032	1.128
Časové rozlišení	188	261
Vlastní kapitál	-21.869	-29.275
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	62.816	56.128
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-12.760	-22.069
Hospodářský výsledek běžného období	-9309	-7.406

Dlouhodobý majetek je tvořen především gastronomickým zařízením a nemovitostmi.

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti Czech Property Fund, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	113.036	75.487
Finanční výnosy	492	504
Provozní náklady	108.309	65.968
Finanční náklady	5.057	5.777
Aktiva	125.231	92.992
Dlouhodobý majetek	3.843	2.405
Zásoby	6.137	1.424
Krátkodobé pohledávky	114.240	87.757
Peněžní prostředky	862	1.253
Časové rozlišení	147	152
Vlastní kapitál	32.725	36.157
Základní kapitál	20.200	20.200
Cizí zdroje	92.127	56.535
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	393	522
Hospodářský výsledek po zdanění	129	3.432

Dlouhodobý majetek je tvořen zejména stavebními stroji.

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Palace, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	29.218	25.071
Finanční výnosy	16	0
Provozní náklady	22.172	23.232
Finanční náklady	7.787	7.691
Aktiva	214.344	217.260
Cizí zdroje	169.871	179.165
- z toho jiné dlouhodobé závazky	0	0
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	3.613	6.836
- z toho krátkodobé závazky bez úvěru	6.836	21.105
- z toho úvěr	159.422	151.224

Vlastní kapitál	43.231	37.378
Základní kapitál	47.200	47.200
Hospodářský výsledek minulý	-3.244	-3.969
Hospodářský výsledek po zdanění	-725	-5853

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance EU, a.s.</i>		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	86	18.281
Finanční výnosy	650	216
Provozní náklady	1443	15.971
Finanční náklady	3	3.000
Hospodářský výsledek po zdanění	-710	-474
Aktiva	332.731	354.473
Vlastní kapitál	133.044	199.570
Cizí zdroje	199.512	154.299
Základní kapitál	22.000	22.000

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	240	240
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	6	1
Finanční náklady	750	749
Hospodářský výsledek po zdanění	-560	-555
Aktiva	8.416	8.459
Vlastní kapitál	-2.347	-2.903
Cizí zdroje	10.763	11.361

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Břeclav, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021

Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	7	1
Finanční náklady	89	0
Hospodářský výsledek po zdanění	-96	-1
Aktiva	821	1.312
Vlastní kapitál	-367	-368
Cizí zdroje	1.188	1.680

Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti EFI Hostinec, s.r.o.

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	15	0
Finanční náklady	2	2
Hospodářský výsledek po zdanění	-17	-2
Aktiva	12	2
Vlastní kapitál	-7	-9
Cizí zdroje	19	11

Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti EFI Byty, s.r.o.

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	-	0
Finanční výnosy	-	1
Provozní náklady	-	25
Finanční náklady	-	1
Hospodářský výsledek po zdanění	-	-25
Aktiva	-	32578
Vlastní kapitál	-	175
Cizí zdroje	-	32404

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Jihlava a.s.</i>		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	-	2950
Finanční výnosy	-	0
Provozní náklady	-	804
Finanční náklady	-	1125
Hospodářský výsledek po zdanění	-	916
Aktiva	-	73387
Vlastní kapitál	-	23044
Cizí zdroje	-	50265

Ovládající osobou 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.

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 společnostem a dalším společnostem 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 2021 vykazuje Emitent při aktivech 83.840 tisíc Kč pohledávky za společnostmi ve Skupině ve výši 82.036 tisíc Kč. K 30.06.2022 při aktivech ve výši 217.580 tisíc Kč činily pohledávky Emitenta za společnostmi ve Skupině částku 207.708 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 2021 k celkovému růstu tržeb o 88,6 % bez očištění oproti roku 2020. Růst byl zapříčiněn zmírněním pandemie nemoci COVID-19 a zejména částečným rozvolněním přijatých opatření Vlády ČR po zavedení očkování proti nemoci COVID-19. Odvětvím, které zaznamenalo největší zvýšení tržeb, byl segment ubytování, ve kterém došlo

k růstu tržeb celkově o 134,7% % oproti roku 2020. Výrazný růst tržeb byl zaznamenán také ve stravování a pohostinství (o 77,3 %).¹

V prvním čtvrtletí roku 2022 trend růstu tržeb z důvodu ústupu pandemie nemoci COVID-19 a rozvolnění opatření Vlády ČR, kdy tržby meziročně rostly o 105,9 %. Výrazněji rostly tržby v ubytování (o 206,8 %), než ve stravování a pohostinství (o 88,5 %).²

V současnosti je velmi komplikované odhadovat vývoj v tomto segmentu. Přestože dochází k ústupu pandemie nemoci COVID-19, vyskytly se další faktory, a to zejména vysoká míra inflace a turbulentní vývoj cen energií, které komplikují hospodářské výhledy.

Realitní trh

Napětí na trhu nemovitostí se v roce 2021 nadále prohlubovalo a s ním také rapidně zrychloval růst cen nemovitostí v celém Česku. Převís poptávky nad nabídkou posiloval přebytek volné hotovosti v domácnostech i tlak na zajištění výhodnějšího financování v očekávání dalšího nárůstu úrokových sazeb. Meziroční růst nabídkových cen bytů v ČR ve 4. čtvrtletí 2021 dosáhl 12,4 %, což bylo nejvíce od 1. čtvrtletí 2018. Růst nabídkových cen bytů mimo Prahu posílil na 16,5 %, což bylo nejvíce od konce roku 2008. Nabídkové ceny bytů v Praze meziročně vzrostly o 9,1 %. Realizované ceny starších bytů v ČR byly ve 4. čtvrtletí 2021 meziročně vyšší o 25,2 %. Z toho byty mimo Prahu byly dražší o 26,7 %, zatímco ceny bytů v Praze se zvedly o pětinu. Realizované ceny nových bytů v Praze se ve 4. čtvrtletí meziročně zvýšily o 26,5 %.³

Zrychlující růst cen nemovitostí vedl podle všech sledovaných ukazatelů k dalšímu omezení cenové dostupnosti vlastního bydlení. Procento domácností bezpečně dosahujících na průměrné ceny bytů v posledních dvou letech prudce pokleslo a ve čtvrtém čtvrtletí 2021 se pohybovalo pod 10 %. Pro mediánovou domácnost byly v tomto čtvrtletí ceny bytů zhruba o 40 % vyšší, než by odpovídalo jejich úrovni příjmů a požadovaným úrokovým sazbám. Rovněž u investičních bytů se míra nadhodnocení ke konci roku 2021 pohybovala v průměru nad 40 %, což je historicky nejvyšší úroveň za dobu sledování. Tento vývoj naznačuje, že domácnosti byly ochotny akceptovat u investic do bydlení velmi nízký výnos, případně byly značně optimistické ohledně dalšího cenového růstu u rezidenčních nemovitostí.

Nejistota ohledně budoucího vývoje zůstává vysoká, přičemž mezi faktory podporující další růst cen nemovitostí patří jejich omezená nabídka při zesílené motivaci části domácností zajistit se proti inflaci investicemi do bydlení. Jistý vliv může mít rovněž rostoucí poptávka ze strany institucionálních investorů. Přetrvávající silný převís poptávky po rezidenčních nemovitostech nad jejich nabídkou odráží poměrně stabilní počet uskutečněných transakcí při výrazném úbytku nabízených nemovitostí v posledních letech. Pokles nabídky je na jedné straně způsoben snižující se ochotou majitelů prodávat v podmínkách rychle rostoucích cen nemovitostí své investice, na druhé straně je dán dlouhodobě nedostatečnou výstavbou nových bytů. Přestože počet nově zahájených bytů v roce 2021 citelně vzrostl a blíží se přírůstkům pozorovaným před finanční krizí, počet dokončených bytů spíše klesal. Ani jisté ochlazení na straně poptávky tak v nejbližším

¹ Služby - 4. čtvrtletí 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/služby-4-ctvrtleti-2021>.

² Služby - 1. čtvrtletí 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/služby-1-ctvrtleti-2022>.

³ 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>.

období nemusí vést k nastolení tržní rovnováhy a ve vybraných lokalitách bude tlak na růst cen nemovitostí nejspíše přetrvávat.⁴

Stavebnictví

Stavebnictví se loni navzdory některým růstovým předpokladům (např. plánované veřejné investice do dopravní infrastruktury) zotavovalo pomalu. Mezikvartální tempo stavební produkce sice v 1. i 2. čtvrtletí 2021 přesáhlo 2 %, ve 3. čtvrtletí ale výkon celého odvětví o 1,0 % poklesl. Stálo za tím primárně inženýrské stavitelství, na něž dolehlo pomalejší čerpání veřejných investic v prvních dvou třetinách roku. Ve 4. čtvrtletí došlo ve stavebnictví k pozitivnímu obratu (+2,2 %), na kterém se podílelo zejména pozemní stavitelství těžící z příznivého vývoje bytové výstavby.

I díky vývoji v posledních měsících tak za celý loňský rok stavební produkce mírně vzrostla, výhradně ale vlivem pozemního stavitelství, které posílilo o 3,5 %. Naopak tři roky trvající růst inženýrského stavitelství, podpořený silicím čerpáním prostředků z evropských fondů, se loni zastavil (-0,2 %). To pozemní stavitelství navazovalo na útlum z roku 2020 (-9,0 %), jenž byl nejhlubší ve srovnatelné 20leté řadě.

Byť celé stavebnictví nebylo v roce 2021 protipandemickými restrikcemi bezprostředně zasaženo, dopady předložských opatření ho stále ovlivňovaly (v administrativní náročnosti přípravy staveb či mobility zahraničních pracovníků). Po ústupu jarní pandemické vlny se nicméně podmínky pro stavebnictví zlepšily, což se projevilo například v zahajované bytové výstavbě. Především díky nebývalé silnému 2. pololetí tak dosáhl za celý loňský rok počet zahájených bytů v novodobé historii ČR rekordních 45,0 tis. Nevídané bylo i meziroční posílení výstavby (o 28 %), hlavně díky bytům v bytových domech. Byť se celková výstavba navyšovala ve 12 ze 14 krajů, k růstu loni z drtivé většiny přispěly Praha a střední Čechy. Počet dokončených bytů v Česku loni pouze stagnoval (na 34,6 tis.) a za rokem 2007 o šestinu zaostal. Bytů v rodinných domech vzniklo dokonce nejméně za poslední čtyři roky. Prudký růst cen stavebních materiálů i prací mohl přispět k větší rozestavenosti a tím i k prodloužení průměrné doby výstavby.

Růst nominální hodnoty nově uzavřených tuzemských stavebních zakázek (v podnicích s více než 50 zaměstnanci) po svižném meziročním tempu v prvních třech čtvrtletích (v úhrnu o pětinu) ve zbylé části loňského roku zvolnil (na 1,0 %) a zůstal tak ve stínu růstu stavebních prací (7,9 %) i cen materiálů (17,0 %). Celková zásoba práce zahrnující všechny dosud nerealizované zakázky byla v prosinci 2021 meziročně vyšší o 13,1 % (podobně rostla u tuzemských veřejných i soukromých zakázek). Orientační hodnota vydaných stavebních povolení převýšila ve 4. čtvrtletí obdobnou úroveň roku 2020 o 30 %, ve dvouletém srovnání byla ale vyšší „jen“ o 16 %. K růstu přispěla nejvíce nová výstavba bytových budov. Důvěra podnikatelů ve stavebnictví po celý loňský rok mírně kolísala a setrvala lehce pod úrovní z období těsně před počátkem pandemie. Na počátku roku 2022 došlo ke zlepšení vlivem příznivějšího hodnocení současné poptávky i očekávání u zaměstnanosti. Nedostatečnou poptávku označilo za růstovou bariéru již jen 19 % podniků, nedostatek materiálu a zařízení sužoval naopak rekordních 26 % firem. Fakticky více než tři roky zůstává klíčovou bariérou ve stavebnictví nedostatek pracovníků – ten letos v únoru limitoval již 52 % podniků.⁵

⁴ Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/gallery/zpravy_fs/fs_2019-2020/fs_2019-2020.pdf s.22

⁵ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2021>.

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 eviduje Emitent několik zápůjček společnostem ve Skupině. Jedná se o Rámcovou smlouvu o zápůjčce a následný dodatek uzavřený se společností e-Finance Zámek Račice, na jejímž základě z celkového rámce 200.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 123.100.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice; zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta. Emitent dále uzavřel další smlouvy o zápůjčce se společnostmi: e-Finance Apart Hotel, která čerpala 18.700.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o., která čerpala 1.750.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o., která čerpala 38.450.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o., která čerpala 10.600.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o., která čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta. Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem 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 nepřímou 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 2020 průměrnou obsazenost 55%, v roce 2021 průměrná obsazenost z důvodu omezení v poskytování tohoto typu ubytovacích služeb poklesla na 47,4%, avšak v měsících, kdy neplatila žádná omezení, vykazovala vysokou obsazenost (červenec 2021 – 85%, srpen 2021 – 94% a září 2021 – 93%). Na celkové obsazenosti se negativně odrazilo měsíce, kdy došlo k důvodu nařízení Vlády ČR k omezování poskytování ubytovacích služeb. V první pololetí roku 2022 byla doposud průměrná obsazenost zařízení 54,6 % (duben 2022 – 70 %, květen 2022 – 70 % a červen 2022 – 66 %), jelikož již nebylo vládními nařízeními 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 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 společnosti 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, která slouží jako 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 roku 2020, 2021 a 2022:

Společnost	Tržby za služby 1. pol. roku 2020	Tržby za služby 1. pol. roku 2021	Tržby za služby 1. pol. roku 2022
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	272 tisíc Kč	246 tisíc Kč	507 tisíc Kč
eFi Palace, s.r.o.	10 016 tisíc Kč	7 355 tisíc Kč	14.468 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 31.12.2021:

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2021	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2021
e-Finance, a.s.		
e-Finance Reality, s.r.o.	-21 274 tis. Kč	3 252 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	36 157 tis. Kč	3 432 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-29 275 tis. Kč	-7 406 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	37 378 tis. Kč	-5 853 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	199 570 tis. Kč	-474 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-2 903 tis. Kč	-555 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	5 916 tis. Kč	- 1023 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-9 948 tis. Kč	-438 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-368 tis. Kč	-1 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 163 tis. Kč	42 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	-9 tis. Kč	-2 tis. Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	23 044 tis. Kč	916 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	175 tis. Kč	-25 tis. Kč

Výše krátkodobých závazků a krátkodobých aktiv společností ve Skupině k 31.12.2021:

Společnost	Krátkodobé závazky k 31.12.2021	Krátkodobá aktiva k 31.12.2021
e-Finance, a.s.		
e-Finance Reality, s.r.o.	15 509 tis. Kč	33 119 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	17 348 tis. Kč	89 162 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	10 773 tis. Kč	26 838 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	21 105 tis. Kč	3 092 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	23 226 tis. Kč	5 439 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	49 tis. Kč	73 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	6 098 tis. Kč	419 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	25 828 tis. Kč	3 138 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	32 404 tis. Kč	178 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	190 tis. Kč	11 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	11 121 tis. Kč	83 840 tis. Kč
e-Finance Jihlava a.s.	1 135 tis. Kč	847 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	1 tis. Kč	2 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., e-Finance Apart Hotel a e-Finance EU) 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, která je využívána jako 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 roků 2020, 2021 a 2022 viz tabulka u písm. a) na straně č. 27.

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 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.

Toto riziko je u rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby rekreačního areálu v obci Lipová-lázně minimální, jelikož pro tyto stavební záměry již jsou vydána pravomocná povolení příslušných správních orgánů. Pouze u jednoho ze záměrů v obci Lipová-lázně je potřeba předmětný stavební objekt ubytovacího zařízení povolit. 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 ovládnání 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 2020, 2021 a 2022 viz písm. a) na straně č. 27.

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 nemovitostí, 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 společností 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. Dalších možných střetů 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 217.580 tisíc Kč a cizí zdroje Emitenta 211.113 tisíc Kč.

(c) 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. V roce 2021 dosáhla průměrná roční míra inflace hodnoty 3,8 %. V měsíci červnu roku 2022 dosáhla inflace hodnoty 17,2 %.⁶ Inflačním cílem, stanoveným ČNB, je míra inflace ve výši 2%, nicméně podle aktuálních prognóz ČNB by inflace mohla dostat pod 10 % až začátkem roku 2023 a poté postupně klesat na inflační cíl ve výši 2%.⁷

(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.

⁶ Indexy spotřebitelských cen - inflace - červen 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2022>.

⁷ Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o inflaci a HDP z května 2022, květen 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-kvetnu-2022-nad-prognozou-CNB-v-pristim-roce-bude-zpomalovat-k-2-cili/>.

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 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.

(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 schopn 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) 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.

(l) 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 14.06.2022 podle znaleckého posudku ev. č. 6130-087/2022 vypracovaného společností ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystřice, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, činí 126.800.000,- Kč. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu byly v rámci tohoto programu upsány a nesplaceny Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 122.500.000,- Kč. V případě, že hodnota závazků Emitenta přesáhne hodnotu zajištění, nemusí být věřitelé zajištění zástavním právem uspokojeni v případě prodeje předmětu zajištění.

(m) 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 („**Doplňek 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 Doplňek 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: | <i>bude určen v Doplňku dluhopisového programu</i> |
| b. ISIN: | <i>ISIN bude určen v Doplňku dluhopisového programu</i> |
| c. Jmenovitá hodnota Dluhopisu: | <i>bude určena v Doplňku dluhopisového programu</i> |
| 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: | <i>bude určen roční pevnou procentní sazbou uvedenou v Doplňku dluhopisového programu</i> |
| f. Datum emise: | <i>bude určeno v Doplňku dluhopisového programu</i> |
| g. Datum splatnosti Dluhopisu: | <i>bude určeno v Doplňku dluhopisového programu</i> |
| 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. 19 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. 20 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 (tři) 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. 25 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 případně 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 doručení potvrzení o provedení transakce nebo výpisu z účtu investora potvrzující platbu 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 Doplnku 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:

Emitent upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

a. Jmenovitá hodnota:

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní⁸ 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, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále 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

⁸ 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 stále 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) 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 stále provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále 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, nedoručí Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále 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 stále 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 nedoručí Dluhopisy prostřednictvím stále 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:

<p>Vydání jakož i splacení Dluhopisů a vyplacení výnosů z Dluhopisů bude zabezpečovat Emitent sám.</p>
<p>12. Promlčení práv z Dluhopisů:</p> <p>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.</p>
<p>13. Způsob oznamování svolání schůze vlastníků Dluhopisů, další informace o Dluhopisech:</p> <p>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.</p>
<p>14. Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků</p> <p>Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků Dluhopisů.</p>
<p>15. Rating Emitenta, rating emise:</p> <p>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></p>
<p>16. Informace o výkonu dohledu České národní banky nad Emisí dluhopisů a Emitentem</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>17. Informace o schválení prospektu Českou národní bankou</p> <p>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.</p>
<p>18. Případy neplnění závazků Emitenta a jeho následky:</p> <p><i>Případy neplnění závazků Emitenta („Případy neplnění závazků“) budou určeny v Doplnku dluhopisového programu.</i></p> <p>Nastane-li a trvá Případ neplnění závazků, může vlastník Dluhopisů postupem podle kap. 26 těchto Emisních podmínek svolat schůzi vlastníků Dluhopisů a navrhnout, aby rozhodla o předčasném splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, včetně narostlého a dosud nevyplaceného</p>

<p>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 vlastníkově 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 Případ neplnění závazků Emitentem odstraněn nebo příslušné Rozhodnutí o předčasném splacení zrušeno schůzí vlastníků dluhopisů. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků. 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.</p>
<p>19. Rozhodný den pro vyplacení výnosu:</p> <p><i>Rozhodný den pro vyplacení výnosu bude určen v Doplnku dluhopisového programu.</i></p>
<p>20. Rozhodný den pro splacení dluhopisů</p> <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. 22 těchto Emisních podmínek je den uveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení Dluhopisu učiněného podle kap. 22 těchto Emisních podmínek.</p>
<p>21. Oddělení práva na vyplacení výnosu od Dluhopisu</p> <p>Právo na vyplacení výnosu není možné od Dluhopisu oddělit.</p>
<p>22. Předčasné splacení Dluhopisů na základě rozhodnutí Emitenta</p> <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 vlastníkově 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 vlastníkově Dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.</p>
<p>23. Předčasné splacení Dluhopisů na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů</p> <p>Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů není možné.</p>
<p>24. Výkup Dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů</p> <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 které bude uvedena konkrétní kupní cena. Datum splatnosti kupní ceny bude určeno v Doplnku dluhopisového programu.</p> <p>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 níž</p>

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.

25. 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, Zábřdovice, 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 14.06.2022 znaleckým posudkem ev. č. 6130-087/2022, 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 126.800.000,- Kč. Znalecký posudek je Přílohou č. 3 tohoto Základního prospektu.

Emitent současně prohlašuje a potvrzuje, že od data ocenění Nemovitostí podle předchozího odstavce (14.06.2022), 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 vlastníků 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 zřídil, resp. zajistil zřízení Zajištění, 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 prodlení 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.

26. Schůze vlastníků a další práva spojená s vlastnictvím Dluhopisů

Zákon o dluhopisech a tyto Emisní podmínky stanoví vlastníkům 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 předčasně 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. Znění této smlouvy bude zveřejněno na internetové adrese: <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/>. 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 Agenta pro zajištění podle § 20 a 20a zákona o dluhopisech, ledaže je Agentem pro zajištění ustanovena osoba odlišná od společného zástupce. Vykonávali společný zástupce práva Agenta pro zajištění, plní i povinnosti Agenta 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 zvláštní 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, nevyplývá-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. 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, Zábřdovice, 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 popsáním 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 popsáním 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 emisi specifická. 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 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:
<p>Dluhopisy jsou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v počtu [●] ks. Každý z Dluhopisů nese číselné označení od [●] do [●].</p>
3. Lhůta pro upisování Dluhopisů:
<p>Lhůta pro upisování Dluhopisů je stanovena na období od [●] do [●]. Vydávání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.</p>
4. Emisní kurz, měna Emise dluhopisů:
<p>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).</p>
5. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:
<p>Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů činí [●] Kč.</p>
6. Právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:
<p>[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 / [●]]</p>
7. Informace o určení výnosu Dluhopisů:
<p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [●] p.a. Den výplaty úroku je [[●] / [poslední den každého kalendářního [roku / pololetí / čtvrtletí]] [počínaje rokem [●]].</p>
8. Rating emise:
<p>[[●] / Úvěrové hodnocení (rating) přiřazené Dluhopisům nebylo provedeno.]</p>
9. Případy neplnění závazků:
<p>[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 / [●]]</p>
10. Rozhodný den pro vyplacení výnosu

Rozhodný den pro vyplacení výnosu je vždy [●].
11. Rozhodný den pro splacení dluhopisů
Rozhodný den pro splacení dluhopisů je [●].
12. 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 [●]%.
13. 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 jejich 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 objednávků: [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 neuplatněnými upisovacími právy: S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu
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 jejich 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: [[●] / nepoužije se]

18. Datum uzavření dohody o upsání: [[●] / nepoužije se]
19. Přijetí Dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků, , popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém: Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému v České republice ani v zahraničí.
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 reprodukováné 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, Zábrdovice, 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 Byty, s.r.o., e-Finance Makléři, s.r.o., eFiJob.cz, s.r.o., EFI Energy, s.r.o., předsedou správní rady společnosti 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 31.12.2021 s možností srovnání údajů se stavem ke dni 31.12.2020, jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč. Účetní závěrka Emitenta za rok 2021 tvoří Přílohu č. 1 tohoto Základního prospektu.

ROZVAHA (vybrané údaje)

	k 31.12.2020	k 31.12.2021
AKTIVA CELKEM	14.810	83.840
Oběžná aktiva	14.810	83.840
Peněžní prostředky	1.269	1.304
Časové rozlišení aktiv	0	0
PASIVA CELKEM	14.810	83.840
Vlastní kapitál	2.121	2.163
Cizí zdroje	12.630	79.221
Závazky	12.630	79.221

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (vybrané údaje)

	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb	0	0
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	290	1.032
Osobní náklady	26	216
Ostatní provozní náklady	16	38
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-332	-1.286
Výnosové úroky a podobné výnosy	41	3.235
Nákladové úroky a podobné náklady	60	1.897
Ostatní finanční výnosy	500	0
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	481	1.338
Výsledek hospodaření před zdaněním	149	52
Daň z příjmů	28	10
Výsledek hospodaření po zdanění	121	42
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	121	42

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 2021 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy“ a zdůrazněním skutečnosti: *Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsány skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční situaci v sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o., do které účetní jednotka investuje prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou*

dlouhodobé zápůjčky vykázané v aktivech rozvahy v položce C.II.1.2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba. 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 31.12.2021 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, ale obsahuje zdůraznění skutečnosti: *Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsányými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční situaci v sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o., do které účetní jednotka investuje prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobé zápůjčky vykázané v aktivech rozvahy v položce C.II.1.2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.*

(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 účetní závěrky za období končící 31.12.2021 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 společnostem a/nebo dalším společnostem 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 – viz poznámka na straně 13/14

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neuzavřel žádné transakce se spřízněnými osobami s výjimkou Rámcové smlouvy o zápůjčce a následného dodatku, na jehož základě z celkového rámce 200.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 123.100.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Emitent dále uzavřel další smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel, která čerpala 18.700.000,- s

úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o., která čerpala 1.750.000,- Kč s úrokem 10% p.a., EFI Byty, s.r.o., která čerpala 38.450.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o., která čerpala 10.600.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o., která čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 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 si v současnosti není vědom uzavření žádných významných smlouv s výjimkou Rámcové smlouvy o zápůjčce a následného dodatku, na jehož základě z celkového rámce 200.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 123.100.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Emitent dále uzavřel další smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel, která čerpala 18.700.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o., která čerpala 1.750.000,- Kč s úrokem 10% p.a., EFI Byty, s.r.o., která čerpala 38.450.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o., která čerpala 10.600.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o., která čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 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 2021

ROZVAHA v plném rozsahu

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

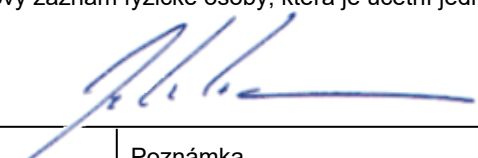
31.12.2021
ke dni
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ									
2021	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	83840	0	83840	14810
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	83840	0	83840	14810
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	82536	0	82536	13541
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	82036	0	82036	13041
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	82036	0	82036	13041
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	500	0	500	500
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	500	0	500	500
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	1304	0	1304	1269
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	6	0	6	4
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	1298	0	1298	1265

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	83840	14810
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	2163	2121
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	104	2000	2000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	121	0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	121	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	42	121
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	79221	12630
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	79221	12630
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	68100	10800
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	68100	10800
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	68100	10800
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	11121	1830
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	10050	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	10050	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	1050	1550
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	1	243
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	20	37
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	9	7
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	11	30
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	2456	59
D.1.	Výdaje příštích období	167	2456	59

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
			
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S GENNÝMI PAPIŘY NA VLA	Poznámka	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2021

(V celých tisících Kč)


Rok	Měsíc	IČ
2021	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	1032	290
A.3.	Služby	006	1032	290
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	216	26
D.1.	Mzdové náklady	010	216	26
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	38	16
F.3.	Daně a poplatky	027	38	16
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-1286	-332

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	3235	41
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	3235	41
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	1897	60
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	1897	60
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	0	500
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	1338	481
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	52	149
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	10	28
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	10	28
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	42	121
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	42	121
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	3235	541

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPÍRY NA VLA	Poznámka 

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.4.2022

Právní forma účetní jednotky: ZATÍM NEURČENO

Předmět podnikání účetní jednotky:

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)			
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	2 000	2 000
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
D. Emisní ážio			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E. Rezervní fondy			
E.1.	Počáteční stav	0	0
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	0	0

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
F. Ostatní fondy ze zisku			
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	0	0
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	0	0
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	0	0
I.2.	Zvýšení	121	0
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	121	0
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	42	121
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	42	121
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	0
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	2 163	2 121

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.4.2022

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	1 269	2 000
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	52	149
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-1 338	18
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	0	0
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-1 338	18
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-1 286	167
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	11 688	-11 652
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	0	-13 513
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	11 688	1 861
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	10 402	-11 485
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-1 897	-59
A.4.	Přijaté úroky (+)	3 235	41
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-10	-28
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	11 730	-11 531
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-68 995	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-68 995	0

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	57 300	10 800
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	57 300	10 800
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	35	-731
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	1 304	1 269

Podpisový záznam

**Příloha v účetní závěrce za rok 2021
sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.**

1. Obecné údaje o společnosti:

Název společnosti: e-Finance CZ, a.s.

Sídlo společnosti: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00

IČO: 09166858

Datum vzniku společnosti: 18. 5. 2020

Právní forma: akciová společnost

Převažující předmět činnosti:

Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze č. 1 až 3 živnostenského zákona, správa vlastního majetku, vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček spřízněným společnostem.

Základní kapitál: 2 000 000 Kč

Osoby s podílem 20 % a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech:

e-Finance, a. s. (IČO 262 72 504) 100%

Počet vydaných akcií:

100 ks akcií v nominální hodnotě 20 000 Kč vydaných na jméno

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Správní rada:

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

Změny v obchodním rejstříku: nenastaly

2. Údaje o účetní závěrce

Rozvahový den: 31. 12. 2021
Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. 03. 2022

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 2021.

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 byla dobrovolně podrobena ověření nezávislým auditorem. Dobrovolně také sestavila výroční zprávu dle § 21 zákona o účetnictví.

3. Údaje o činnosti společnosti v roce 2021

V roce 2021 společnost emitovala zajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného 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 5. srpna 2021. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Prostředky získané prodejem dluhopisů byly poskytnuty formou zápůjčky spřízněné společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o. (IČO 057 11 576), která působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního majetku a pohostinství. Konkrétně se věnuje nákupu, rekonstrukcím vlastních nemovitostí určených k pronájmu, ubytovacím službám nebo dalšímu prodeji. Závazky vůči majitelům emitovaných dluhopisů jsou zajištěny nemovitým majetkem této společnosti. Další investice této společnosti se mohou týkat nákupu pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových objektů.

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý finanční majetek.

d) Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

e) Pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu poskytnuté zápůjčky sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o. Zůstatek zápůjčky včetně vypočtených úroků byl k 31. 12. 2021 ve výši 82 036 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2020 byla výše této zápůjčky včetně úroků 13 041 tis. Kč. Splatnost zápůjčky je rok od vyžádání a úrok 7 % p. a.

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2021	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2021
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	78 800	3 236
CELKEM		78 800	3 236

Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky ve výši 500 tis. Kč. Všechny pohledávky jsou oceněny 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 těmto 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

Společnost neeviduje žádné časové rozlišení aktiv

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti je vykázán ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu. Dále společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 121 tis. Kč a zisk běžného období ve výši 42 tis. Kč.

i) Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. 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 doplňku 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.

Celkové závazky z titulu vydaných dluhopisů činí k 31. 12. 2021 částku ve výši 78 150 tis. Kč, z toho krátkodobě splatné závazky činí 10 050 tis. Kč. Ve srovnávacím období k 31. 12. 2020 byl závazek z titulu dlouhodobě splatných dluhopisů ve výši 10 800 tis. Kč, krátkodobě splatný závazek 0 tis. Kč. Nákladové úroky z titulu vydaných dluhopisů činily 1 897 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2020 byly 60 tis. Kč.

j) Rezervy

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.

k) Časové rozlišení pasiv

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

l) 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 2021 a nákladové úroky z prodaných dluhopisů.

m) 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 2021. Titul pro odloženou daň nemáme.

4. Další informace

1. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
2. Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků
3. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
4. Společnost nevede žádné právní spory s jinými osobami a v žádném právní sporu není stranou žalovanou.
5. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 0 (mzdové náklady jsou z uzavřených DPP)

5. Trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti

Účetní závěrka je zpracována za předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. K uplatnění tohoto předpokladu uvádíme následující skutečnosti:

a/ Vzhledem k tomu, že peněžní prostředky (vykázané na řádku 075 rozvahy) a krátkodobě splatné pohledávky (vykázané na řádku 057 rozvahy) v úhrnu nepostačují k úhradě krátkodobě splatných závazků (vykázaných na řádku 145 rozvahy) a výdajů příštích období (vykázaných na řádku 167 rozvahy), budou krátkodobě splatné závazky uhrazeny převážně z prostředků získaných z emise nových dluhopisů, které budou vydány v roce 2022 v rámci dluhopisového programu schváleného ČNB a zveřejněného na webových stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>, mimořádnou splátkou společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. nebo příspěvkem mimo základní kapitál od mateřské společnosti e-Finance, a.s.

b/ Veškeré závazky z titulu vydaných dluhopisů jsou zajištěny zástavním právem na nemovitostech vlastněných sesterskou společností e-Finance Zámek Račice, s. r. o. dle uzavřené zástavní smlouvy z 15. 12. 2020. Tržní hodnota těchto nemovitostí dle znaleckého posudku zpracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav spol. s r. o. se sídlem v Brně, nám. 28. října 3., byla k 15. 7. 2021 stanovena na 126 300 tis, což významně převyšovalo účetní hodnotu těchto nemovitostí k uvedenému datu ocenění.


c/ Dlouhodobě splatná pohledávka za sesterskou společností e-Finance Zámek Račice (vykázaná na řádku 049 rozvahy) ve výši 82 036 tis. Kč představuje finanční prostředky investované do nemovitého majetku této společnosti, jehož tržní hodnota významně převyšuje účetní hodnotu majetku. Tuto pohledávku proto považujeme za bonitní a nepovažujeme za nutné k ní tvořit opravnou položku.

6. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

V Brně dne: 15. 3. 2022

Zpracovala: Novotná Marcela



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

PŘÍLOHA Č. 2
ZPRÁVA AUDITORA

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

Výrok auditora bez výhrad

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. 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích, přehledu o vlastním kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance CZ, a. s, se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00, IČ: 091 66 858, jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2021 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční situaci v sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o., do které účetní jednotka investuje prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobé zápůjčky vykázané v aktivech rozvahy v položce C.II.1.2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.

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

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.

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 považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky jsou členové správní rady Společnosti povinni 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 vzniknout 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 skepticizmus. 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 vedením 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 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 dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit v mé 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 mé 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 31. března 2022

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. 6130-087/2022

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty, dále na zdokumentování stavu výstavby (ocenění stavu v *rekonstrukci*), spojeného s aktualizací prostavěnosti 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 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č. 1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

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

Účel posudku : stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty a dalším výsledkem znaleckého posudku má být Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. a příslušenství, který bude použit jako podklad pro účely úvěrového řízení.

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

Datum místního šetření : 14.06.2022

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 14.06.2022

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku bylo provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020) a ve smyslu zák.č.526/1990 Sb., o cenách, v platném znění; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

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 kopie

V Brně, dne : 20.07.2022

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 nenesé 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 válečného konfliktu na Ukrajině 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 tomto období a související hospodářské recese, nebude mít odhadce (znalec) dostupné relevantní tržní údaje (což je nasnadě), doporučuje se stanovit vždy nejprve tržní hodnotu k datu před vznikem této situace, kdy ještě relevantní tržní údaje o oceňovaném majetku (nemovitě věci) byly dostupné, se zdůvodněním, že pro ocenění majetku k požadovanému datu v tomto období a v období bezprostředně navazujícím je zcela nemožné spolehlivě predikovat vývoj makroekonomické situace společnosti a tomu odpovídající situaci na relevantním trhu,
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik týdnů, max. měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
 - C.4 Obsah
- D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
- D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
 - D.3 Výsledky analýzy dat
- E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
- E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Výnosovou metodou
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
- F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Porovnávací metodou
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. POSUDEK 4 ZPRÁVA O STAVU VÝSTAVBY SPOJENÁ S AKTUALIZACÍ PROSTAVĚNOSTI
- G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti - objekty Zámek, Předzámčí, Hájenska a Stodola
 - G.3 Výsledky analýzy dat
- H. ODŮVODNĚNÍ
- H.1 Interpretace výsledků analýzy
 - H.2 Kontrola postupu
- I. ZÁVĚR
- I.1 Citace zadané odborné otázky
 - I.2 Odpověď
 - I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - I.4 Seznam příloh
 - I.5 Přezkum znaleckého posudku
 - I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - I.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- J. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty, dále na zdokumentování stavu výstavby (ocení stavu v *rekonstrukci*), spojeného s aktualizací prostavěnosti 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 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č. 1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Znalecký posudek 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 14.06.2022 (na současný stav).

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického stavu a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Zpráva o stavu výstavby dle stavebního zákona

Stavební práce jsou dle stavebního řádu prováděny:	na základě veřejnoprávních smluv
Výstavba probíhá na základě veřejnoprávní smlouvy:	„Veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV 1689/2020, spis. zn. MV90712/2019/SÚ/HI ze dne 10.01.2020, vydal Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov a Veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV63765/2020, spis. zn. MV92884/2019/SÚ/HI ze dne 04.08.2020, vydal Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov“.
Zhotovitel stavby:	Czech Property Fund, s.r.o. IČ 29260833 stavební divize e-Finance, a.s. Bratislavská 234/52 602 00 Brno-Zábrdovice

Zvláštní požadavky objednatele

Ve znaleckém posudku nebude uvedena cena zjištěná dle předpisu, ve smyslu §1c odst.2 vyhl.č.424/2021 Sb.

A.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty a dalším výsledkem znaleckého posudku má být Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku 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

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.

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

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **14.06.2022** za přítomnosti zástupce zadavatele posudku, pana Křivánka Davida, stavbyvedoucího spol. Czech Property Fund, s.r.o., dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, technického pracovníka kanceláře a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Místní šetření bylo provedeno bez zaměření.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, www.racice.cz apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku. Současně byla pořízena fotodokumentace. Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

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

A.5 Další rozhodné údaje

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

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

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

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a 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 znalecká kancelář seznámila 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“.

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, developpeři 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., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.424/2021 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 užíváný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická

Věcná hodnota	<p>kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.</p>
Obvyklá cena	<p>Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.</p> <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 tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i></p> <p>Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.424/2021 Sb.</p> <p>§ 1a Určení obvyklé ceny</p> <p><i>(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.</i></p> <p><i>(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje</i></p> <p><i>a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,</i></p> <p><i>b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,</i></p> <p><i>c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,</i></p> <p><i>d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,</i></p> <p><i>e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a</i></p> <p><i>f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.</i></p> <p><i>(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.</i></p> <p><i>(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.</i></p> <p>Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.424/2021 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.</p>
Cena určená dle předpisu	<p>Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.</p>
Tržní ekonomika	<p>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.</p>
Tržní cena	<p>Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícími potenciálními 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>
Tržní hodnota	<p>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.</p> <p>Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):</p> <p>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena 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.</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/ směřena 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>

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo

b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,

c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazilo potenciální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísni (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „**záruční tržní cena**“ (**Securities Market Value**) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

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

Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.424/2021 Sb.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

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

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

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

Předpoklady pro splnění znaleckého úkolu

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

Obecné metody ocenění

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

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

**Přístup nákladový
(Cost Approach)**

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění **časovou cenou / věcnou hodnotou** - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti.

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

**Přístup výnosový
(Income Approach)**

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

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

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

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

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

Diskontní míra

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

Riziko

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

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 pramenů, odkud byly získány.

**Metoda určení ceny
zjištěné dle předpisu**

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb.

Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.424/2021 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.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

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

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

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

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit
Přístup výnosový	bude v tomto posudku použit
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit
Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty (přiměřené náhrady)	bude v tomto posudku použit
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.424/2021 Sb., objednatel nepožaduje, určení ceny zjištěné je samoúčelné

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 14.04.2022,
- Veřejnoprávní smlouva o umístění a provedení stavby, č.j.MV 1689/2020, spis. zn. MV90712/2019/SÚ/HI ze dne 10.01.2020, vydal Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov,
- Veřejnoprávní smlouva o umístění a provedení stavby, č.j.MV63765/2020, spis. zn. MV92884/2019/SÚ/HI ze dne 04.08.2020, vydal Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov,
- DPS Hájenka s rozpočtem, únor 2021,
- Zpráva o prostavěnosti Zámku, Předzámčí, Hájenka se Stodolou, datované 05/2022,
- Soupis provedených prací : VZT, výtah, opravy komínů a střechy - v rámci hlavní budovy zámku,
- Výkaz výměr REV 03,
- 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,
- Malý Lexikon obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2022,
- odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP,
- informace z internetových serverů www.cuzk.cz, www.racice.cz, www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, a dalších,
- odborný oceňovací software (NEMEXPRESS),

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2022 na LV č. 1160 pro k.ú. Račice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 14.06.2022,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 14.06.2022,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 14.06.2022,
- Územní plán obce Račice, aktuální,
- 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., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.424/2021 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014),
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2022,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané dne 14.06.2022.

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

LITERATURA:

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

STANDARDSY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- 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 STANDARDSY 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 (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- 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>),
- 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 kanceláří 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.opaťení Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opaťení Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění,

- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, 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 (nebo podkladů předložených objednatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené objednatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ. tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu. 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 zahájil sběr dat v kanceláři, a to studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta 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 zájmového majetku:	výpis LV č. 1160
Adresa:	Zámek - Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Račice - Pístovice
PSČ:	683 05
Katastrální území:	Račice
Počet obyvatel:	1229 (MLO ČR, 2022)
Cenová mapa stavebních pozemků:	není

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

Račice jsou obec Jihomoravského kraje ležící v severozápadní části okresu Vyškov s cca 1 200 obyvateli. Obě vesnice, Račice a Pístovice, jsou v jednu obec spojeny od roku 1960. Nachází se 9 km severozápadně od města Vyškov v údolí říčky Rakovec na úpatí Dražanské vrchoviny v nadmořské výšce 350-405 m. Obec Račice-Pístovice 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, floře a fauně. Stezka začíná asi 2 km od konce Račic směrem na Ruprechtov, u pomníčku Jermak, postaveného na památku seskoku paradesantní skupiny v roce 1944. Po silnici z Račic do Bukovinky, u hájenky Říčky (2 km od Račic), je umístěna informační tabule přírodního parku Říčky. Zde začínají louky lemující pramen Říčky, která protéká Hostěnicemi až do Brna. Naučná stezka začíná u rekreačního střediska Hádek mezi Ochozem a Hostěnicemi.

Dominantou obce Račice je zámek Račice, který stojí v jihozápadní části obce. Zámek Račice byl postaven na místě bývalého gotického hradu v letech 1275–1285. Hrad nechaly postavit 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 Mundyem empírově upraven. Po roce 1945 sloužil zámek jako rekreační středisko a od roku 1959 v něm byla zvláštní internátní škola a odborné učiliště.

V minulém století mělo račické panství rozlohu 2725 ha. Obyvatelé se 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 zalesněnými kopci. Jsou rozloženy kolem potoka Rakovec, který přitéká z Račic a ústí do Pístovického rybníka. Pístovický rybník je vyhledávaným rekreačním místem, nejen pro místní obyvatele ale i pro rekreaty 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:	1229 (MLO ČR, 2022)
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	vodovod, kanalizace, elektrická síť, zemní plyn,

napojení oceňované nemovitosti: telekomunikace

Možnost připojení zájmového majetku na inženýrské sítě v obci

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

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Nebylo sděleno.

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

Umístění zájmového majetku na LV č. 1160, k.ú. Račice

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu letecké mapy:

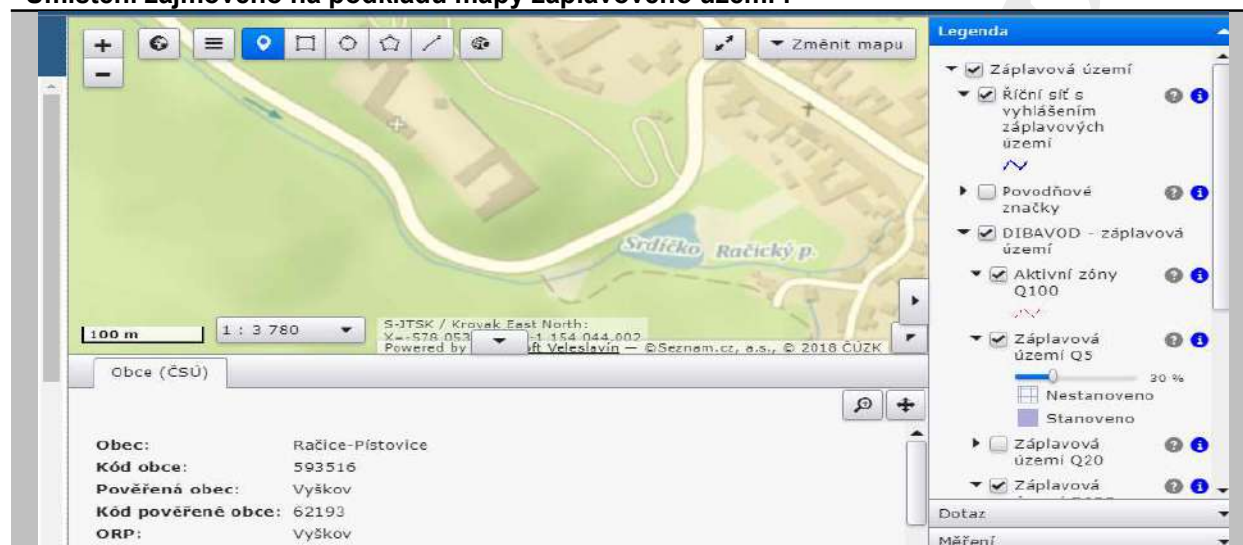
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy



Umístění zájmového na podkladu mapy záplavového území :



zdroj:www.dppcr.cz

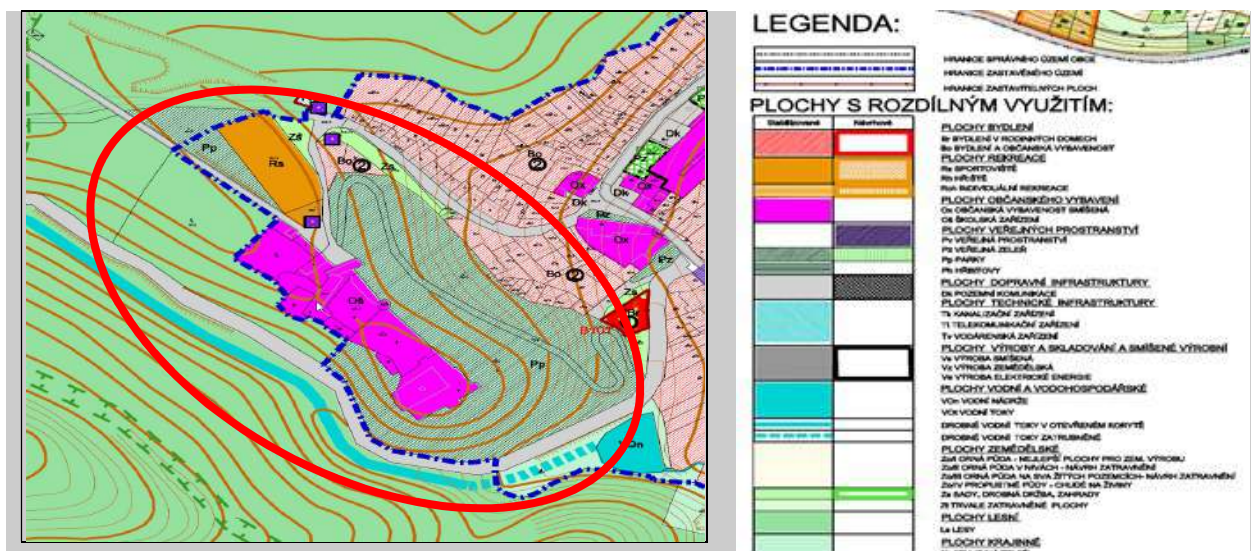
Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

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.

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Račice:

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

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



Plochy občanského vybavení Oš - Školská zařízení

Hlavní využití: • Školská zařízení.

Přípustné využití:

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

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

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

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení - za podmínky, že nebude narušováno hlavními a přípustnými činnostmi,
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti. To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných a pouze jako vedlejší činnost, za podmínky zachování hlavních nebo přípustných činností,
- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura - zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je-li její umístění v předmětné lokalitě nezbytné,
- Vodní plochy a toky - za respektování hlavního využití v ploše.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

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

Plochy rekreační Rs – sportoviště

Hlavní využití:

- Zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.

Nepřípustné:

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

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.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkov)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č.1160, k.ú. Račice je společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno (blíže viz – www.e-finance.eu)

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z LV č. 1160

Vlastník		
e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 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 519m ²
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	304 m ²
pozemek parc.č.st. 3	zastavěná plocha a nádvoří	170 m ²
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	237 m ²
pozemek parc.č.st. 190/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 350m ²
pozemek parc.č.st. 290	zastavěná plocha a nádvoří	544 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	4416 m ²
pozemek parc.č.70	zahrada	1 579 m ²
pozemek parc.č.71	zahrada	457 m ²
pozemek parc.č.72/1	ostatní plocha – zeleň	22 348 m ²
pozemek parc.č.72/2	ostatní plocha – zeleň	2 191 m ²
pozemek parc.č.72/3	ostatní plocha – zeleň	11 607 m ²
pozemek parc.č.72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	1 927 m ²
pozemek parc.č.72/5	ostatní plocha – jiná plocha	16 m ²
pozemek parc.č.72/6	ostatní plocha – jiná plocha	5 m ²
pozemek parc.č.72/7	ostatní plocha – jiná plocha	5 m ²
pozemek parc.č.72/8	ostatní plocha – jiná plocha	10 m ²
pozemek parc.č.72/9	ostatní plocha – jiná plocha	10 m ²

pozemek parc.č.72/10	ostatní plocha – ostatní komunikace	174 m ²
pozemek parc.č.72/11	ostatní plocha – jiná plocha	1 153 m ²
pozemek parc.č.1012	ostatní plocha – jiná plocha	121 m ²
pozemek parc.č.1016	ostatní plocha – jiná plocha	284 m ²
pozemek parc.č.1017	ostatní plocha – jiná plocha	1 732 m ²
Celkem		56 988 m ²

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Omezení vlastnického práva je evidováno – věcná břemena a zástavní právo smluvní – viz aktuální LV č.1160, k.ú. Račice.

Způsob ochrany majetku

Nejsou evidována žádná omezení

Omezení vlastnického práva

Věcná práva zatěžující nemovitost

Věcné břemeno (podle listiny)

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

Věcné břemeno (podle listiny)

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

Věcné břemeno (podle listiny)

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

Parcela: 72/1

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ: 735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

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

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

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

V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22

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.

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

V-3874/2017-712

RČ/IČO: 05711576

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

Na základě požadavku zadavatele posudku, subjektu e-Finance Zámek Račice, s.r.o. je ocenění majetku provedeno v plném rozsahu ke dni 14.06.2022.

V rámci poskytnutých podkladů byla předložena stavební rozestavěnost, soupis provedených prací náklady a rozpočet stavby. 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 subjektu Obec 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.



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

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

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

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 přistavěno 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 probíhala 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. Opatření je určováno analyticky, lineárně a odborným odhadem.

Celý zámecký areál má nepravidelný tvar, rozlohu má 56 988m². 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.

3.8.1 Objekt Zámku

Jedná se o třípodlažní objekt, částečně podsklepený, a 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 zpřístupněný branou prolamující severozápadní průčelí, půdorys zámku dotváří vzniklá terasa vinoucí se od severního nároží zámku směrem na západ, v místě zmizelého traktu, jejíž plynulou linii přerušuje masivní válcová, dnes barokně přestavěná bašta. Linoucí se terasa s řadou opěrných pilířů končí budovou předzámčí. Charakteristika jiných objektů. Severovýchodní a jihovýchodní části terasy zámku obepínají v místech původního příkopu opěrné kamenné zdi s řadou pilířů, pod nimi zalesněné svahy bez větších lidských zásahů. Severozápadní bok předhradí se již podobá přírodně krajinářskému parku, směrem k zámku od hlavní silnice vede novodobá cesta esovitého tvaru lemující vrstevnice svahovitěho terénu, park dále dotváří vydlážděné cestičky pro pěší.

Dispoziční řešení:

1.PP

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
001	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNĚ
002	CHODBA	12,59	CIHELNÁ A KAMENNÁ DLAŽBA
033	SKLEP	16,51	BETONOVÁ MAZANINA

004	SKLEP	24,52	HLINĚNÁ PODLAHA
005	SKLEP	18,74	HLINĚNÁ PODLAHA
005	CHODBA	4,49	BETONOVÁ MAZANINA
007	SKLAD BRAM.	3,90	BETONOVÁ MAZANINA
008	SKLAD	25,00	KAMENNÁ DLAŽBA
039	SKLAD	9,23	KAMENNÁ DLAŽBA
010	SCHODIŠTĚ		DŘEVĚNÉ STUPNÉ
011	CHODBA	6,68	KAMENNÁ DLAŽBA
012	SKLAD	33,58	HLINĚNÁ PODLAHA
013	SCHODIŠTĚ		DŘEVĚNÉ STUPNÉ
014	SKLAD	6,15	HLINĚNÁ PODLAHA
015	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNÉ
016	SKLEP	26,67	HLINĚNÁ PODLAHA
017	KOTELNA	30,56	TERACOVÁ DLAŽBA
018	KOTELNA	30,72	CEMENTOVÝ POTĚR
019	UHELNA	55,51	BETONOVÁ MAZANINA
115	SCHODIŠTĚ		BETONOVÁ MAZANINA
159	CHODBA	16,54	BETONOVÁ DLAŽBA

1.NP

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
101	VSTUPNÍ ČÁST	36,10	TERACOVÁ DLAŽBA
102	VSTUPNÍ ČÁST	19,50	MOZAIKA BENÁTSKÁ-HISTORICKÁ
103	SCHODIŠTĚ	-	MOZAIKA BENÁTSKÁ; KAM.STUPNÉ
104	SKLAD	5,60	MOZAIKA BENÁTSKÁ
105	CHODBA	6,21	LITÉ TERACO
106	CHODBA	13,57	LITÉ TERACO
107	DÍLNA	15,69	PVC NA DLAŽBĚ
108	CHODBA	13,17	LITÉ TERACO, CEMENTOVÝ POTĚR
109	DÍLNA	33,36	PVC NA KERAMICKÉ DLAŽBĚ
110	CHODBA	6,45	KAMENNÁ DLAŽBA, BETON
111	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ; KAM. DLAŽBA
112	SKLAD	1,63	KERAMICKÁ DLAŽBA
113	SKLAD	13,31	CIHELNÁ DLAŽBA
114	CHODBA	6,09	KERAMICKÁ DLAŽBA, BETON
115	SCHODIŠTĚ	-	KERAMICKÁ DLAŽBA
116	KANCELÁŘ	8,28	PVC NA BETONU
117	WC	2,33	KERAMICKÁ DLAŽBA
118	KANCELÁŘ	22,68	PVC NA BETONOVÉ MAZANINĚ
119	UMÝVÁRNA	4,39	KERAMICKÁ DLAŽBA
120	WC	1,37	KERAMICKÁ DLAŽBA
121	SKLAD	3,97	CEMENTOVÝ POTĚR
122	CHODBA	5,00	KERAMICKÁ DLAŽBA-HISTORICKÁ
123	CHODBA	17,32	TERACOVÁ DLAŽBA
124	DÍLNA	41,34	DŘEVĚNÁ PRKNA
125	DÍLNA	28,20	VLYSY
126	SKLAD	0,71	CEMENTOVÝ POTĚR
127	SKLAD	2,82	DŘEVĚNÝ ZÁKLOP-HISTORICKÝ
128	CHODBA	36,67	PVC NA BETONOVÉ MAZANINĚ
129	VYTÁPĚCÍ MÍSTNOST	6,28	KAMENNÁ DLAŽBA
130	ŠATNA	26,40	PODLAHOVINA PVC NA PRKNECH
131	CHODBA	1,47	PVC NA CIHELNÉ DLAŽBĚ
132	ŠATNA	26,98	PVC NA PRKNECH
133	SCHODIŠTĚ	-	PODLAHOVINA PVC NA KOVU
134	SKLAD	16,29	PVC NA BETONOVÉ MAZANINĚ
135	SKLAD	24,36	CIHELNÁ PODLAHA
136	SKLAD	12,45	FOŠNONÁ PODLAHA KOV, CIHLY
137	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ 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	UKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
155	WC	2,11	KERAMICKÁ DLAŽBA
156	SKLAD	16,34	KERAMICKÁ DLAŽBA
157	SKLAD	14,67	KERAMICKÁ DLAŽBA
158	SKLAD	17,75	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
159	CHODBA	16,54	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
160	ZPEVNĚNÁ PLOCHA	42,85	BETONOVÁ MAZANINA
161	PLOCHÁ STR. -TERASA	136,00	KERAMICKÁ DLAŽBA

2.NP

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	PODLAHA
201	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
202	CHODBA	33,47	TERACO + PVC
203	CHODBA	13,42	TERACO + PVC
204	POKOJ, 4 ŽÁCI	17,18	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
205	POKOJ, 4 ŽÁCI	15,59	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
206	POKOJ, 4 ŽÁCI	15,53	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
207	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
208	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	11,47	KERAMICKÁ DLAŽBA
209	POKOJ, 4 ŽÁCI	18,34	BETONOVÁ MAZANINA + PVC
210	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	5,84	KERAMICKÁ DLAŽBA
211	WC	1,27	KERAMICKÁ DLAŽBA
212	SBOROVNA	36,77	KERAMICKÁ DLAŽBA + PVC
213	TERASA	6,40	BETON + STÉRKA
214	CHODBA	84,12	TERACO + PVC
215	UČEBNA, 30 UDÍ	41,40	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
216	UČEBNA, 15 UDÍ	26,08	KAZETOVÉ PARKETY
217	CHODBA	4,05	DŘEVĚNÁ PRKENÁ + PVC
218	CHODBA	3,76	DŘEVĚNÁ PRKENÁ + PVC
219	SKLAD	1,18	KERAMICKÁ DLAŽBA
220	SKLAD	1,17	BETON
221	KOUPELNA	13,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
222	UMÝVÁRNA	3,35	KERAMICKÁ DLAŽBA
223	KOUPELNA	10,50	KERAMICKÁ DLAŽBA
224	KANCELÁŘ	25,35	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
225	KANCELÁŘ	41,08	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
226	TERASA	5,87	BETON + STÉRKA
227	SCHODIŠTĚ	-	PVC NA KOVU
228	KANCELÁŘ	39,26	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
229	KANCELÁŘ	38,54	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
230	JEDNACÍ MÍSTNOST, 10 LIDÍ	29,84	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
231	TERASA	15,26	BETON + STÉRKA
232	CHODBA	101,25	TERACO + PVC
233	KONFERENČNÍ SÁL, 100 UDÍ	110,84	KAZETOVÉ PARKETY
234	SKLAD CO	2,20	KERAMICKÁ DLAŽBA
235	SKLAD CO	2,28	KERAMICKÁ DLAŽBA
236	PŘEDSÍŇ	17,71	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
237	ŠATNY	18,73	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC

238	ŠATNY	17,25	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
239	TERASA	41,05	BETON + STÉRKA
240	JEDNACÍ MÍSTNOST, 20 LIDÍ	63,51	KAZETOVÉ PARKETY
241	UČEBNA, 30 ŽAKU	56,55	PARKETOVÉ VLYSY, PVC
242	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
243	SKLAD	15,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
244	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	15,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
245	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
246	CHODBA	6,25	KERAMICKÁ DLAŽBA
247	CHODBA	2,54	TERACO
248	TERASA	39,87	PÍSKOVCOVÁ DLAŽBA

3.NP

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
301	SCHODIŠTĚ	.	KAMENNÁ DLAŽBA
302	CHODBA	57,84	PODLAHOVINA PVC
303	POKOJ, 4 ŽÁCI	18,12	PARKETY
304	POKOJ, 4 ŽÁCI	15,64	PARKETY
305	POKOJ, 4 ŽÁCI	15,59	PARKETY
306	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ
307	UMÝVÁRNA	23,14	KERAMICKÁ DLAŽBA
308	SKLAD	4,81	LITE TERACO
309	SOCIÁLNÍ ZÁŘ.-TOALETY	10,91	KERAMICKÁ DLAŽBA
310	POKOJ, 4 ŽÁCI	18,36	PODLAHOVINA PVC
311	POKOJ, 4 ŽÁCI	19,58	KOBEREC NA PARKETÁCH
312	UČEBNA, 30 ŽÁKU	43,94	PODLAHOVINA PVC
313	SKLAD	1,44	PODLAHOVINA PVC
314	CHODBA	70,67	PODLAHOVINA PVC
315	UČEBNA, 30 ŽÁKŮ	46,05	PODLAHOVINA PVC
316	UČEBNA	48,84	PODLAHOVINA PVC
317	UČEBNA	45,60	PODLAHOVINA PVC
318	SCHODIŠTĚ	-	PODLAHOVINA PVC + KER. DLAŽBA
319	UČEBNA	43,24	PODLAHOVINA PVC
320	CHODBA	8,61	PODLAHOVINA PVC
321	UČEBNA	40,24	PODLAHOVINA PVC
322	KABINET	24,13	PODLAHOVINA PVC
323	KABINET	27,45	KOBEREC NA PARKETÁCH
324	CHODBA	109,30	PODLAHOVINA PVC
325	PŘEDSÍŇ	8,80	KOBEREC NA PARKETÁCH
326	KABINET	34,82	KOBEREC NA PARKETÁCH
327	PŘEDSÍŇ	9,02	KOBEREC NA PARKETÁCH
328	KABINET	36,21	KOBEREC NA PARKETÁCH
329	PŘEDSÍŇ	9,56	KOBEREC NA PARKETÁCH
330	KABINET	23,48	KOBEREC NA PARKETÁCH
331	KABINET	22,94	KOBEREC NA PARKETÁCH
332	PŘEDSÍŇ	13,52	KOBEREC NA PARKETÁCH
333	KABINET	26,82	KOBEREC NA PARKETÁCH
334	KABINET	25,23	KOBEREC NA PARKETÁCH
335	PŘEDSÍŇ	7,69	KOBEREC NA PARKETÁCH
336	KABINET	21,89	KOBEREC NA PARKETÁCH
337	KLUBOVNA	27,03	KOBEREC NA PARKETÁCH
338	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ
339	CHODBA	7,19	KERAMICKÁ DLAŽBA
340	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,39	KERAMICKÁ DLAŽBA
341	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	18,14	KERAMICKÁ DLAŽBA
342	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	15,25	KERAMICKÁ DLAŽBA

4.NP – krov

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
401	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÁ DLAŽBA
402	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÁ DLAŽBA

403	PŮDNÍ PROSTOR	110,65	CIHLOVÁ DLAŽBA
404	ARCHÍV	37,11	CIHLOVÁ DLAŽBA
405	PŮDNÍ PROSTOR	58,93	CIHLOVÁ DLAŽBA
406	SKLAD	43,22	BETONOVÁ MAZANINA
407	PŮDNÍ PROSTOR	345,28	BET. MAZANINA+CIHLOVÁ DLAŽBA
408	SKLAD	24,10	BETONOVÁ MAZANINA
409	SCHODIŠTĚ	3,95	DŘEVĚNÉ STUPNÉ
410	PŮDNÍ PROSTOR	529,82	BETONOVÁ MAZANINA
411	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ
412	CHODBA	2,70	PALUBKA + JEKOR
413	KOUPELNA	3,31	KERAMICKÁ DLAŽBA
414	WC	2,32	KERAMICKÁ DLAŽBA
415	POKOJ	35,46	CEMENTOVÝ POTĚR+JEKOR

5. NP – věž

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

6.NP – věž

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
601	VĚŽ A	39,72	PALUBKA
602	VĚŽ B	35,37	PALUBKA
603	VĚŽ C	56,94	PALUBKA

7.NP – věž

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
603	VĚŽ C	56,94	PALUBKA
701	VĚŽ A	47,74	PALUBKA
702	VĚŽ B	35,68	PALUBKA

Konstrukční řešení – aktuální stav:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zem. prací ,hydroizolace, radonová ochrana a jiné	zděné a kamenné na skalnatém masivu u novodobějších konstrukcí základ betonový, objekt byl izolován proti zemní vlhkosti pomocí asfaltových pásů
2.	Svislé nosné kce, vč.obvod.pláště	kamenné zdivo, cihelné z plných pálených cihel, smíšené zdivo z cihel a kamene, dále se v objektu nachází kamenné sloupy, zdivo je vyzděno na maltu, svislé nenosné konstrukce vyzděny z cihel, sádkartonových konstrukcí a umakartu
3.	Stropy (podhl.mimo zavěš.)	stropní konstrukce tvořena klenbami s 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 hygien. vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	sprchový kout, keramické umývadla
23a.	WC (druh)	WC
24.	Výtah	ano, evakuační
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, apod.)	VZT (větrání) k evakuačnímu výtahu

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

Stáří objektu pro účely výpočtu je uvažováno: 2022 - 1900 = 122 let.

Stavebně – technický stav: objekt je zachovalý.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace.

K datu místního šetření byly provedeny následující stavební úpravy/práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- byla provedena oprava komínů – před dokončením jsou drobné úpravy vnějších povrchů, malby a odstranění lešení a stavební výtah,
- výstavba evakuačního výtahu v objektu Zámku – zbývají dokončovací práce a přesun stavebních hmot.

Fotodokumentace pořízená při místním šetření



Pohled na vchod do zámku



Výtah

Vnitřní nádvoří



Strojovna výtahu – půdní prostor, VZT

3.8.2 Předzámčí

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).

Jedná se o objekt, jehož postupná *modernizace* byla zahájena v roce 2018, je určen k ubytování hostů, nachází se zde různé typy pokojů v různých cenových kategoriích.

V rámci efektivity bylo přistoupeno k zatraktivnění a vybudování luxusnějšího typu ubytování pro náročnější klientelu.

V předzámčí byly zbudovány zcela nové a luxusní apartmány typu Superior Diamond a pokoje typu Deluxe Diamond pro jednu až dvě osoby vybavené nábytkem z bukového masivu. V apartmánech Superior Diamond je samostatná ložnice s manželskou postelí, obývacím pokojem s plně vybavenou kuchyňskou linkou a jídelním stolem s židlemi. Ke třem apartmánům náleží velká soukromá terasa s posezením a výhledem do údolí. Čtvrtý apartmán má sklípek s kuchyňským koutem.

Jeden z pokojů typu Deluxe Diamond je jednolůžkový, ostatní čtyři dvoulůžkové. Ve dvoulůžkových pokojích je manželská postel, šatní skříň, TV a koupelnu v designu retro de luxe. Hosté pokojů Deluxe Diamond mohou využít místnost s posezením pro 8 osob, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka.

Dále se Předzámčí nachází turistické 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.

Konstrukční řešení – aktuální stav:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	zděné a kamenné na skalním masivu, u novodobějších konstrukcí základ betonový, objekt byl dodatečně izolován proti zemní vlhkosti
2.	Obvodové stěny	kamenné zdivo, cihelné z plných pálených cihel, smíšené zdivo z cihel a kamene,
3.	Stropy	stropní konstrukce tvořena trámovými stropy, resp. systémové stropy HURDIS
4.	Krov	dřevěný, vázaný, opatřený bochemitem
5.	Krytina	skládaná keramická
6.	Klempířské konstrukce	jsou částečně dokončeny

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, masiv, zakázkové, jednokřídle
12.	Vrata	chybí
13.	Okna	dřevěná, masiv, zakázková, thermo
14.	Povrchy podlah	dřevěné, PVC, dlažba
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otop.tělesa	žebrová tělesa, měděné rozvody, napojená na plynové kotle
16.	Elektroinstalace - napětí, jistiění, materiál	230/400V, jističe, měď
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)	nové kuchyňské linky
23.	Vnitřní hygien.vybavení	sprchové kouty, keramická umývadla
23a.	WC (druh)	WC
24.	Výtahy	ne
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, ap)	odvětrávání koupelen

Stáří objektu, stavebně technický stav: v roce 2004 byla provedena *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí, v roce 2021 byla započata *rekonstrukce* 4 nových apartmánů a ke třem z nich byla vybudována terasa.

Stáří objektu nelze přesně zjistit, pro účely výpočtu ocenění je stáří uvažováno : 2022 – 1900 = 122 let.
Stavebně – technický stav: objekt je udržovaný, stav dobrý.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace.

K datu místní šetření byly provedeny následující stavební úpravy/práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- střecha a fasáda - konstrukce klempířské, truhlářské, zámečnické a konstrukce z přírodního kamene, dále se jedná o přesuny suti a vybouraných hmot, lešení a stavební výtahy a staveništní přesun hmot,
- Apartmány - přesun staveništních hmot, u podlah jde o položení dlaždic a obkladů, podlahy vlysové a parketové, zbývající část elektromontáží a zařizovací předměty ZTI a částečně výplně otvorů.

Fotodokumentace pořízená při místním šetření



Předzámčí - severní křídlo



Předzámčí – průběh rekonstrukce apartmánu



Apartmán Exekutive 3



Terasy u nových apartmánů



Apartmán



Koupelna

EA

3.8.3 Hájenka a Stodola

Na Předzámčí navazuje Hájenka se Stodolou a dále se dostaneme do zámeckého parku, kde se nachází sportoviště a parkovací plochy.

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

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

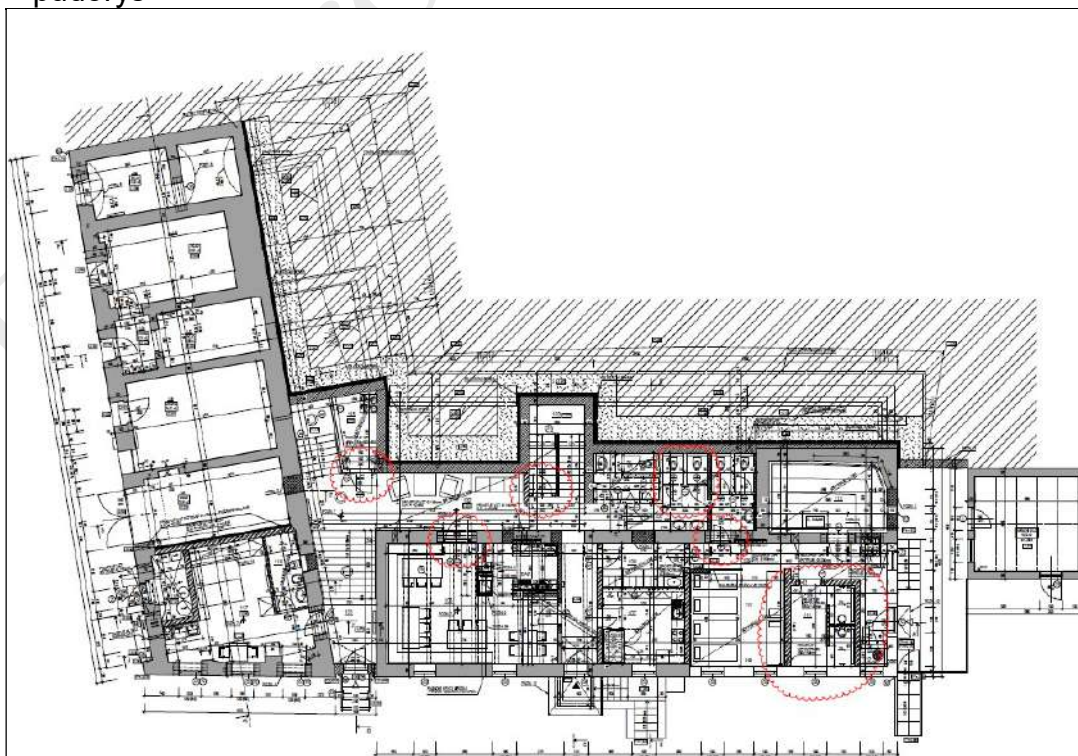
V 1.NP se budou nacházet společné prostory jako samoobslužná jídelna, samoobslužná kuchyně a malé wellness. Vlivem celé *rekonstrukce* bylo pozměněno 2.NP. Ve 2.NP budou ubytovací jednotky. Vstupy do objektu jsou zachovány. Hlavní vstup je ze severovýchodu, další vstupy jsou ze severozápadu a jihovýchodu. Hlavní vstup vede do chodby, ze které se dá dále dostat do prostor v 1.NP a pomocí navazujících schodišť i do prostor 2.NP. Vedlejší vstup ze severovýchodu vede ke schodišti do části 2.NP objektu Stodoly. Boční vstup ze severozápadu vede do prostor malého wellness. Boční vstup z jihovýchodu vede do technického zázemí Hájenky a Stodoly.

U Stodoly je z velké části v 1.NP zachované zdivo, došlo pouze k nevyhnutelným úpravám a sanacím proti vlhkosti. V 1.NP Hájenky došlo ke změně užívání prostor a vznikne zde jídelna se samoobslužnou kuchyní, hygienické zázemí a malé wellness. U Hájenky je část původního zdiva zachována a další části zdiva jsou nové.

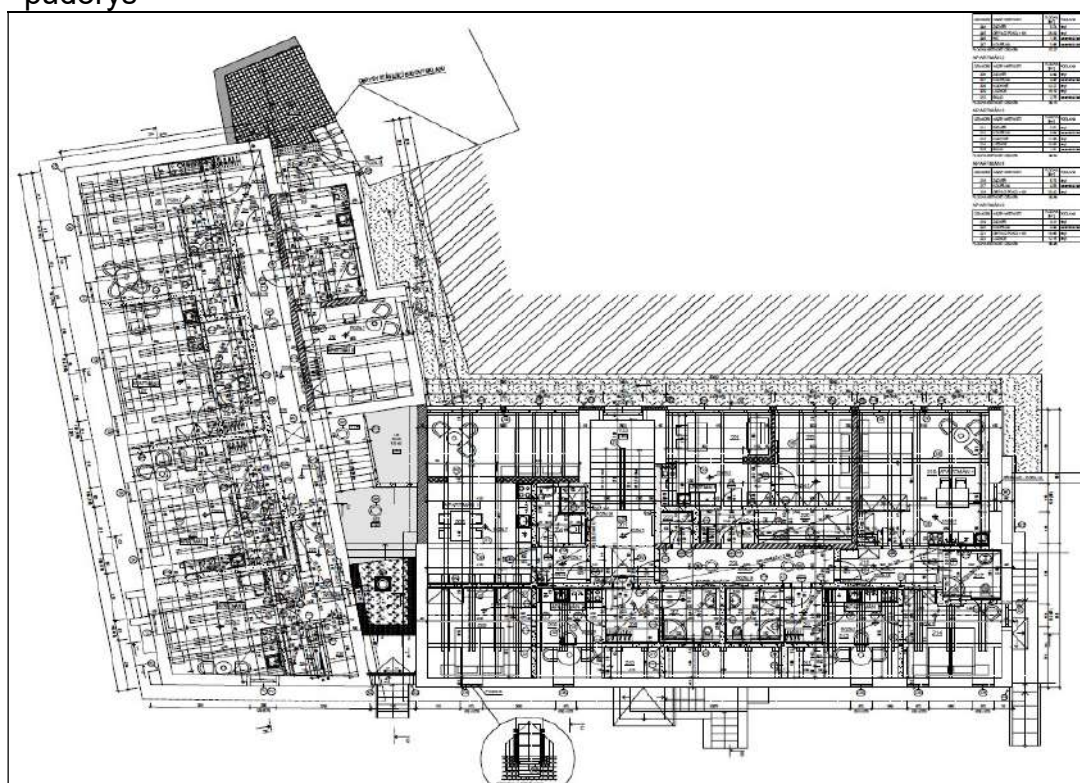
Ve 2. nadzemních podlažích Hájenky a Stodoly, která jsou nově postavena, vzniknou jednotlivé ubytovací jednotky a hygienická zázemí.

Objekt Hájenky a Stodoly	
Zastavěná plocha stávající	383,63 m ²
Zastavěná plocha nová	579,07 m ²
Obestavěný prostor stávající cca	2328,05 m ³
Obestavěný prostor nový cca	3902,96 m ³
Počet podzemních/nadzemních podlaží	0/2
Celková užitná plocha	707,60 m ²
Počet ubytovacích jednotek (6 x apartmán, 3 x pokoj, počet ubytovaných osob: 25)	9

1.NP - půdorys



2.NP půdorys



Dispoziční řešení :

1.NP

LEGENDA MÍSTNOSTI			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
101	SCHODIŠTĚ	14,09	KERAMICKÁ DLAŽBA
102	HALA	3938	KERAMICKÁ DLAŽBA
103	SCHODIŠTĚ	10,00	KERAMICKÁ DLAŽBA
104	WC MUŽI	5,88	KERAMICKÁ DLAŽBA
105	WC ŽENY	8,13	KERAMICKÁ DLAŽBA
106	JIDELNA	39,12	KERAMICKÁ DLAŽBA
107	KUCHYNĚ	11,73	KERAMICKÁ DLAŽBA
108	ŠATNA	7,33	KERAMICKÁ DLAŽBA
109	CHODBA	15,33	KERAMICKÁ DLAŽBA
110	ODPOČIVÁRNA	17,92	KERAMICKÁ DLAŽBA
111	OCHLAZOVNA	9,90	KERAMICKÁ DLAŽBA
112	ÚKLID	1,10	KERAMICKÁ DLAŽBA
113	SAUNA	13,53	KERAMICKÁ DLAŽBA
114	WC WELLNESS	5,99	KERAMICKÁ DLAŽBA
115	SKLAD	5,86	KERAMICKÁ DLAŽBA
116	TECHNICKÁ MÍSTNOST	4,23	POTĚR
117	BYT SPRÁVCE	23,74	VINIL
118	KOUPELNA	4,81	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		238,07	

2NP

LEGENDA MÍSTNOSTI			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
103	SCHODIŠTĚ	10,00	KERAMICKÁ DLAŽBA
201	CHODBA	8,13	KERAMICKÁ DLAŽBA
223	ÚKLID	1,75	KERAMICKÁ DLAŽBA
224	CHODBA	10,31	KERAMICKÁ DLAŽBA

225	CHODBA	25,89	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		56,08	
APARTMÁN 1			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
202	ZADVERI	2,94	VINIL
204	KOUPELNA	4,60	KERAMICKÁ DLAŽBA
205	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	34,90	VINIL
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		42,44	
APARTMÁN 2			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
206	ZADVERI	4,99	VINIL
207	KOUPELNA	4,95	KERAMICKÁ DLAŽBA
208	KUCHYNĚ	10,27	VINIL
209	LOŽNICE	16,19	VINIL
210	SKLAD	2,75	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		39,15	
APARTMÁN 3			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
211	ZADVERI	3,51	VINIL
212	KOUPELNA	4,84	KERAMICKÁ DLAŽBA
213	KUCHYNĚ	11,36	VINIL
214	LOŽNICE	13,30	VINIL
215	SKLAD	1,81	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		34,82	
APARTMÁN 4			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
216	ZADVERI	5,73	VINIL
217	KOUPELNA	4,53	KERAMICKÁ DLAŽBA
218	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	29,42	VINIL
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		39,68	
APARTMÁN 5			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
219	ZADVERI	3,21	VINIL
220	KOUPELNA	4,94	KERAMICKÁ DLAŽBA
221	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	16,65	VINIL
222	LOŽNICE	12,15	VINIL
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		36,95	
APARTMÁN 6			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
226	ZADVERI	8,05	VINIL
227	WC	1,33	KERAMICKÁ DLAŽBA
228	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	19,47	VINIL
229	KOUPELNA	3,06	KERAMICKÁ DLAŽBA
230	SKLAD	2,59	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		34,50	
APARTMÁN 7			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
231	ZADVERI	3,93	VINIL
232	WC	1,38	KERAMICKÁ DLAŽBA
233	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	20,57	VINIL
234	KOUPELNA	2,67	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		28,55	
APARTMÁN 8			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
235	ZADVERI	2,84	VINIL
236	WC	1,30	KERAMICKÁ DLAŽBA
237	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	23,06	VINIL
238	KOUPELNA	3,13	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		30,33	
APARTMÁN 9			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
239	ZADVERI	3,06	VINIL
240	KOUPELNA	2,94	KERAMICKÁ DLAŽBA
241	KUCHYNĚ	7,00	VINIL
242	LOŽNICE	17,36	VINIL

243	TERASA	13,15	BETONOVÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM:		43,51	
APARTMÁN 10			
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA
244	ZADVERI	5,74	VINIL
245	OBÝVACÍ POKOJ+ KK	26,09	VINIL
246	WC	1,38	KERAMICKÁ DLAŽBA
247	KOUPELNA	3,86	KERAMICKÁ DLAŽBA
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:		37,07	

K datu místního šetření byly provedeny následující stavební úpravy/práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- nová hydroizolace základů z přední a zadní strany včetně zateplení,
- nová plynová, elektrická, vodovodní přípojka,
- byly započaty práce na úpravách vnitřních povrchů,

1.NP:

- byly vybourány původní příčky,
- vyztužení stropní konstrukce pomocí I nosníků,
- nová elektřina, vodovod, odpad,
- betonová podložka na krb,
- rozvaděč pro celý objekt.

2.NP: viz. 1.NP bez podložky na krb a rozvaděče.

- odstranění původní střechy,
- nový věnec nad 2.NP,
- nové zdivo + věnec,
- nový krov vč. fólií a laťování,
- krytina byla zakoupena a je vynesena v 2.NP, nebyla však dosud položena, na stodole je již krytina položena
- vybourání původního komínu a vyhotovení nového komínu.

Fotodokumentace pořízená při místním šetření



Stodola



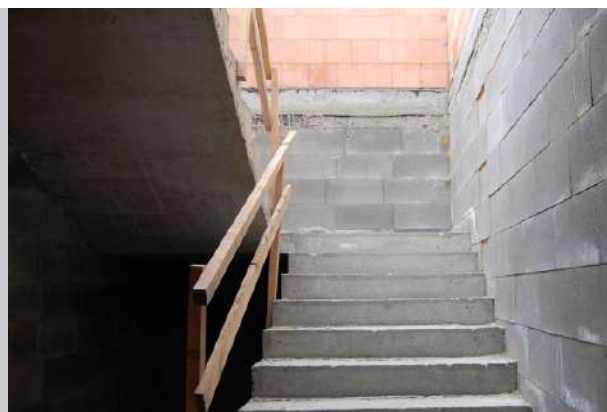
Hájenska, jižní strana



Hájenska



Stodola



Schody do 2.NP



2.NP - krov



Pohled na část stodoly



Příprava interiéru - podkroví

Ostatní stavby a příslušenství

Výčet ostatních staveb v areálu - Zahradní domek

Popis venkovních úprav:

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

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

C.4 Obsah

Posudek 1 – Přístup nákladový

Posudek 2 – Přístup výnosový

Posudek 3 – Přístup porovnávací

Posudek 4 - Zpráva

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

OCENĚNÍ METODOU VĚCNÉ HODNOTY

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 metodou věcné hodnoty

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

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

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

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

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

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

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu 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, Lazaretní 13,
- c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce; v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

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

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce 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 zkrlesuje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Výpočet věcné hodnoty staveb

Zámek

V rámci stavebních úprav za poslední období byly provedeny stavební práce, které jsou rovněž zahrnuty a zohledněny ve výpočtu věcné hodnoty, metodicky se výpočet ocenění stavebních prací liší od výpočtu provedeného pomocí směrných cenových ukazatelů, formou výpočtu věcné hodnoty. K datu místního šetření byly provedeny následující stavební úpravy/ práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- byla provedena oprava komínů – před dokončením jsou drobné úpravy vnějších povrchů, malby a odstranění lešení a stavební výtah,
- výstavba evakuačního výtahu v objektu Zámku – zbývají dokončovací práce a přesun stavebních hmot.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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

Obestavěný prostor

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

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	N	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky		A	100
28. výtah	nový výtah 2022	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	2,10	100	1,00	2,10
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$2\,600\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,3980) = 2,10$					
28. výtah	A	1,57	100	1,00	1,57
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$1\,947\,909,00 / (32\,739,08 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,3980) = 1,57$					
Součet upravených objemových podílů					105,02
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0502

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	4,79	122	200	61,00	2,9219
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	20,00	1,00	1,26	1,19	52	200	26,00	0,3094
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,28	122	200	61,00	8,7108
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,25	122	200	61,00	3,8125
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,56	22	200	11,00	0,1716
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,90	72	150	48,00	1,3920
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,90	32	150	21,33	0,6186
5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	3,96	27	80	33,75	1,3365
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,88	27	80	33,75	0,2970
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,38	62	80	77,50	2,6195
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,38	18	80	22,50	0,7605
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	11,00	1,00	0,35	0,33	16	60	26,67	0,0880
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25,00	1,00	0,80	0,76	14	60	23,33	0,1773
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	14,00	1,00	0,45	0,43	12	60	20,00	0,0860
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,52	9	60	15,00	0,2280
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	90,00	1,00	2,79	2,66	16	50	32,00	0,8512
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,30	42	50	84,00	0,2520
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,67	122	200	61,00	1,6287
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,62	21	80	26,25	0,9503
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,69	12	80	15,00	0,2535
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,69	13	80	16,25	0,2746
13. Okna	S	5,90	40,00	1,00	2,36	2,25	21	80	26,25	0,5906
14. Povrchy podlah	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,89	62	80	77,50	1,4648
14. Povrchy podlah	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,26	32	80	40,00	0,5040
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,67	16	50	32,00	1,4944
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,52	22	50	44,00	2,4288
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	20	50	40,00	0,1160
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,14	15	50	30,00	0,9420
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,05	26	60	43,33	1,3216
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	22	50	44,00	0,1276
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,09	16	40	40,00	0,8360
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100,00	1,54	2,77	2,64	17	30	56,67	1,4961
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,09	16	60	26,67	1,0908
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,19	16	80	20,00	0,8380
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky		2,10	100,00	1,00	2,10	2,00	27	80	33,75	0,6750
28. výtah	C	1,57	100,00	1,00	1,57	1,49	0		0,00	0,0000
Opotřebení:										41,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9238
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7468
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0502
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 979,06
Plná cena: 32 739,08 m ³ * 3 979,06 Kč/m ³	=	130 270 763,66 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 41,7 % /100)	*	0,583
	=	75 947 855,21 Kč

Kulturní památka dle § 24

Zámek – věcná hodnota	=	75 947 855,21 Kč
		75 950 000,00 Kč

Předzámčí

V rámci stavebních úprav za poslední období byly provedeny stavební práce, které jsou rovněž zahrnuty a zohledněny ve výpočtu věcné hodnoty, metodicky se výpočet ocenění stavebních prací liší od výpočtu provedeného pomocí směrných cenových ukazatelů, formou výpočtu věcné hodnoty.

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

K datu místní šetření byly provedeny následující stavební úpravy/práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- střecha a fasáda - konstrukce klempířské, truhlářské, zámečnické a konstrukce z přírodního kamene, dále se jedná o přesuny suti a vybouraných hmot, lešení a stavební výtahy a staveništní přesun hmot,
- Apartmány - přesun staveništních hmot, u podlah jde o položení dlaždic a obkladů, podlahy vlysové a parketové, zbývající část elektromontáží a zařizovací předměty ZTI a částečně výplně otvorů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 173,43 / 1 586,97	= 4,52 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)*(4,80)	=	202,37 m ³
	(6,80*26,20)*(4,80)	=	855,17 m ³
1.NPzápad	(34,86*9,83+20,60*8,64)*(4,50)	=	2 342,96 m ³
2.NPsever	(6,80*6,20)*(3,84)	=	161,89 m ³
	(6,80*26,20)*(3,84)	=	684,13 m ³
2.NP západ	(34,86*9,83+4,65*4,45+20,60*8,64)*(4,74)	=	2 566,00 m ³
3.NP sever	(6,80*6,20)*(4,01)	=	169,06 m ³

zastřešení sever	$(6,80*6,20)*4,20/2$	=	88,54 m ³
zastřešení sever	$(6,80*26,20)*3,38/2$	=	301,09 m ³
zastřešení západ	$(34,86*9,83+20,60*8,64)*6,36/2$	=	1 655,69 m ³

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací, na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	50
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické - vyzdívané, sádkartonové příčky	S	50
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trémové polospalné,	S	80
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trémové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	20
4. Krov, střecha	sedlová	S	80
4. Krov, střecha	sedlová	S	20
5. Krytiny střech	pálená hladká ve dvou vrstvách	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda v průčelí ze speciálních glazovaných cihel s vyspárováním, zadní fasáda štuková	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	70
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	30
10. Schody	železné konstrukce s povrchem z měkkého dřeva nebo dlažbou	S	100
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	70
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	30
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	50
14. Povrchy podlah	teraco, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	20
14. Povrchy podlah	teraco, dlažba	S	30
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	70
22. Vybavení kuchyní	čajová kuchyňka - varná deska, dřez	S	30
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kouty, vany	S	70
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kouty, vany	S	30
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení, VZT, ZTI	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
3. Stropy	S	8,20	80	1,00	6,56
3. Stropy	S	8,20	20	1,00	1,64
4. Krov, střecha	S	6,10	80	1,00	4,88
4. Krov, střecha	S	6,10	20	1,00	1,22
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	70	1,00	2,17
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	30	1,00	0,93
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	70	1,00	2,66
11. Dveře	S	3,80	30	1,00	1,14
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	20	1,00	0,66
14. Povrchy podlah	S	3,30	30	1,00	0,99
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70	1,00	1,26
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30	1,00	0,54
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70	1,00	3,01
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30	1,00	1,29
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					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	122	200	61,00	3,8979
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	122	150	81,33	6,1892
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	18	150	12,00	0,9132
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,65	122	150	81,33	5,4084
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,66	18	150	12,00	0,1992
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	4,95	102	150	68,00	3,3660
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	1,24	18	150	12,00	0,1488
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74	28	70	40,00	1,0960
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	18	70	25,71	0,1568
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,20	18	80	22,50	1,6200
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	0	60	0,00	0,0000
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	70,00	1,00	2,17	2,20	18	50	36,00	0,7920
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	30,00	1,00	0,93	0,94	0	50	0,00	0,0000
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,84	18	200	9,00	0,2556
11. Dveře	S	3,80	70,00	1,00	2,66	2,70	18	80	22,50	0,6075
11. Dveře	S	3,80	30,00	1,00	1,14	1,16	0	80	0,00	0,0000
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98	52	80	65,00	3,8870
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	18	80	22,50	0,3758
14. Povrchy podlah	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,67	52	80	65,00	0,4355
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,00	0	80	0,00	0,0000
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,97	18	50	36,00	1,7892
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,88	18	50	36,00	2,1168
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	18	50	36,00	0,1080
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	18	50	36,00	1,2060
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	42	60	70,00	2,2750
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	18	50	36,00	0,1080
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	18	40	45,00	1,0035
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70,00	1,00	1,26	1,28	12	30	40,00	0,5120
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,55	0	30	0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70,00	1,00	3,01	3,05	12	50	24,00	0,7320
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30,00	1,00	1,29	1,31	0	50	0,00	0,0000
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,46	17	80	21,25	0,9478
Opotřebení:										40,1 %

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):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 912,64
Plná cena: 9 218,73 m ³ * 3 912,64 Kč/m ³	=	36 069 571,75 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 40,1 % /100)	*	0,599
Předzámčí – věcná hodnota	=	21 605 673,48 Kč
Zaokrouhlo		21 606 000,00 Kč

Hájenka a Stodola

V rámci stavebních úprav za poslední období byly provedeny stavební práce, které jsou rovněž zahrnuty a zohledněny ve výpočtu věcné hodnoty, metodicky se výpočet ocenění stavebních prací liší od výpočtu provedeného pomocí směrných cenových ukazatelů, formou výpočtu věcné hodnoty.

K datu místního šetření byly provedeny následující stavební úpravy/práce (podrobněji viz Zpráva o stavu výstavby a aktualizace prostavěnosti, Posudek 4):

- nová hydroizolace základů z přední a zadní strany včetně zateplení,
- nová plynová, elektrická, vodovodní přípojka,
- byly započaty práce na úpravách vnitřních povrchů,

1.NP:

- byly vybourány původní příčky,
- vyztužení stropní konstrukce pomocí I nosníků,
- nová elektřina, vodovod, odpad,
- betonová podložka na krb,
- rozvaděč pro celý objekt.

2.NP: viz. 1.NP bez podložky na krb a rozvaděče.

- odstranění původní střechy,
- nový věnec nad 2.NP,
- nové zdivo + věnec,
- nový krov vč. fólií a laťování,
- krytina byla zakoupena a je vynesena v 2.NP, nebyla však dosud položena, na stodole je již krytina položena
- vybourání původního komínu a vyhotovení nového komínu.

Hájenka

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.NP	23,34*12,20	=	284,75
2.NP	23,34*3,95	=	92,19
	23,34*8,40	=	196,06

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	284,75 m ²	3,30 m	939,68
2.NP	92,19 m ²	2,78 m	256,29
	196,06 m ²	2,78 m	545,05
Součet	573,00 m²		1 741,02

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 741,01 / 573,00	= 3,04 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	573,00 / 2	= 286,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
základy	285*0,50/2	=	71,25 m ³
1.NP	(23,34*12,20)*(3,30)	=	939,67 m ³
2.NP	(23,34*3,95)*(2,78)	=	256,30 m ³
2.NP	(23,34*8,40)*(2,78)	=	545,04 m ³
zastřešení	23,34*3,95*0,30/2	=	13,83 m ³
zastřešení	23,34*8,40*1,90/2	=	186,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
základy	PP	71,25 m ³
1.NP	NP	939,67 m ³

2.NP	NP	256,30 m ³
2.NP	Z	545,04 m ³
zastřešení	Z	13,83 m ³
	Z	186,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 012,34 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	30
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	70
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	chybí	C	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	monolitické železobetonové	S	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	30	1,00	1,89
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	70	1,00	4,41
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	C	2,70	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	7,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	C	3,80	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,90	100	0,00	0,00

14. Povrchy podlah	C	3,30	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,90	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
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	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					44,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4490

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.	Opo t. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	30,00	1,00	1,89	4,20	101	200	50,50	2,1210
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	70,00	1,00	4,41	9,82	1	200	0,50	0,0491
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	33,41	1	200	0,50	0,1671
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	18,26	1	200	0,50	0,0913
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	13,59	1	150	0,67	0,0911
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	6,24	1	200	0,50	0,0312
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	7,35	1	50	2,00	0,1470
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	7,13	1	50	2,00	0,1426
Opotřebení:										2,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9430
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9908
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4490
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 303,94
Plná cena: 2 012,34 m ³ * 2 303,94 Kč/m ³	=	4 636 310,62 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 2,8 % /100)	*	0,972
Hájenka – věcná hodnota	=	4 506 493,92 Kč
Zaokrouhlo		4 506 000,00 Kč

Stodola**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.NP	23,24*8,57+52,80	=	251,97
2.NP	(23,24*8,60)+ 52,80+(3,05*5,25)+(5,40*4,20)	=	291,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	251,97 m ²	3,00 m	755,91
2.NP	291,36 m ²	2,78 m	809,98
Součet	543,33 m²		1 565,89

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 565,89 / 543,33	= 2,88 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	543,33 / 2	= 271,67 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(23,24*8,57+52,80)*(3,00)	=	755,90 m ³
2.NP	((23,24*8,60)+ 52,80+(3,05*5,25)+(5,40*4,20))*(2,78)	=	809,97 m ³
zastřešení	23,24*8,60*2,78/2	=	277,81 m ³
zastřešení	23,24*8,60*0,30/2	=	29,98 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	755,90 m ³
2.NP	NP	809,97 m ³
zastřešení	Z	277,81 m ³
zastřešení	Z	29,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 873,66 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	50
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	50
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 900mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	30
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	70
3. Stropy	dřevěné trámové s podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha valbová, dřevěný krov vikýře	S	100
5. Krytiny střech	chybí	C	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	monolitické železobetonové	S	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100

15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	50	1,00	3,15
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	50	1,00	3,15
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30	1,00	4,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70	1,00	10,50
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	C	2,70	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	7,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	C	3,80	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	C	3,30	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,90	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
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	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					50,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5080

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	50,00	1,00	3,15	6,20	10 1	200	50,50	3,1310
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	50,00	1,00	3,15	6,20	1	200	0,50	0,0310
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30,00	1,00	4,50	8,86	10 1	200	50,50	4,4743
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70,00	1,00	10,50	20,67	1	200	0,50	0,1034

3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	16,14	1	200	0,50	0,0807
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	12,01	1	150	0,67	0,0805
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,51	1	200	0,50	0,0276
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	11,61	1	80	1,25	0,1451
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	6,50			0,00	0,0000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	6,30			0,00	0,0000
Opotřebení:									8,1 %	

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):	*	0,9443
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0292
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5080
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 711,44
Plná cena: 1 873,66 m ³ * 2 711,44 Kč/m ³	=	5 080 316,67 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 8,1 % /100)	*	0,919
Stodola – věcná hodnota	=	4 668 811,02 Kč
Zaokrouhлено		4 700 000,00 Kč

Hájenka	4 506 000,00 Kč
Stodola	4 700 000,00 Kč
Celkem	9 206 000,00 Kč

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
zastřešení	5,35*4,80/2 =	12,84
		38,52 m²

Obestavěný prostor

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z 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	100	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	19,80
4. Krov	S	7,30	100	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	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):		*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 575,50
Plná cena:	107,85 m ³ * 2 575,50 Kč/m ³	=	277 767,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 80 = 52,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 52,5 % / 100)		*	0,475
Zahradní domek – věcná hodnota		=	131 939,65 Kč
Zaokrouhlo			132 000,00 Kč

Venkovní úpravy, inženýrské stavby**Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb**

Hodnota staveb	Kč	106 728 833,63
Procento příslušenství	%	9,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	9 605 595,03
Zaokrouhlo		9 606 000,00 Kč

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 říčkou 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 v druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada**)
- pozemky parku (zeleň) (**Pozemky v druhu ostatní plocha - zeleň**)
- pozemky pozemních komunikací a ploch (**Pozemky v druhu ostatní plocha – komunikace**).




1. Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01 - Prodej stavebního pozemku 2 412 m²			
Lokalita:	Nesovice, okres Vyškov			
Popis:	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 zasítován (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 obslužností a základní občanskou vybaveností. Zdroj: srealty.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena			
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:	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 m ² , jehož součástí je malá chatka. Pozemek je vhodný na výstavbu jedné, nebo více chat, je zde přípojka elektřiny, zdroj vody nutno vybudovat, kopaná, nebo vrtaná studna (v sousedství obvyklé). Uliční šíře pozemku je cca 22 m, lze tedy při vytvoření příjezdové cesty dělit až na 4 plnohodnotné pozemky (viz. foto) a vytvořit tak investiční příležitost. Zdroj: srealty.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:	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. 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			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: K prodeji je exkluzivně nabízen slunný pozemek o výměře 2125 m² v obci Dražovice. Zčásti rovinatá, zčásti mírně svažité parcely 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.
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, elektrina, plynovod v dosahu.
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	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: sreality.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/m²

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 zatravněný 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: sreality.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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[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: sreality.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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[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 (66m²) a p.č. 1184/5 (195m²) 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/m²

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**.

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	2 519	1 600,00	4 030 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.2	304	1 600,00	486 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.3	170	1 600,00	272 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.4	237	1 600,00	379 200
zastavěná plocha a nádvoří	st.190/1	1 350	1 600,00	2 160 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 290	544	1 600,00	870 400
ostatní plocha - zeleň	64/2	3 829	1 600,00	6 126 400
ostatní plocha - jiná plocha	64/3	4 416	1 600,00	7 065 600
zahrada	70	1 579	1 600,00	2 526 400
zahrada	71	457	1 600,00	731 200
ostatní plocha - zeleň	72/1	22 348	500,00	11 174 000
ostatní plocha - zeleň	72/2	2 191	500,00	1 095 500
ostatní plocha - zeleň	72/3	11 607	500,00	5 803 500
ostatní plocha - ostatní komunikace	72/4	1 927	700,00	1 348 900
ostatní plocha - jiná plocha	72/5	16	500,00	8 000
ostatní plocha - jiná plocha	72/6	5	500,00	2 500
ostatní plocha - jiná plocha	72/7	5	500,00	2 500
ostatní plocha - jiná plocha	72/8	10	500,00	5 000
ostatní plocha - jiná plocha	72/9	10	500,00	5 000
ostatní plocha - ostatní komunikace	72/10	174	700,00	121 800
ostatní plocha - jiná plocha	72/11	1 153	500,00	576 500
ostatní plocha - jiná plocha	1012	121	500,00	60 500
ostatní plocha - jiná plocha	1016	284	500,00	142 000

ostatní plocha - jiná plocha	1017	1 732	500,00	866 000
Celková výměra pozemků		56 988		45 859 700
Zaokrouhleno				46 000 000

Rekapitulace

1. Věcná hodnota staveb	
1.1 Zámek	75 950 000,00 Kč
1.2 Předzámčí	21 606 000,00 Kč
1.3 Hájenska + Stodola	9 206 000,00 Kč
Mezisoučet	106 762 000,00 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1 Zahradní domek	132 000,- Kč
2.2 Venkovní úpravy, inženýrské stavby	9 606 000,- Kč
Mezisoučet	9 738 000,- Kč
Celkem stavby	116 500 000,- Kč
3. Pozemky	46 000 000,00 Kč
Věcná hodnota celkem:	162 500 000,00 Kč

D 4. 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	162 500 000,00 Kč
---------------	--------------------------

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Výnosovou metodou

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

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

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

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

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

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

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

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

resp. pro setinnou úrokovou míru

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

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

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

Výnosová hodnota

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

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

zisk z nájmu nemovité věci za rok

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

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 jím však může být nájemce či jiný subjekt; je třeba opět podrobně zkoumat nájemní smlouvy.

Pojištění stavby

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

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

Opravy a údržba

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

Správa nemovité věci

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

Je nutno například provádět:

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

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

- jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady); u nemovitých věcí závodu může takovou činnost zabezpečovat převážně referent správy základních fondů, smlouvy sjednává právní oddělení apod.,

- nebo procentem z vybraného nájemného příp. fixními částkami, jež si obvykle za takovou činnost v místě účtují organizace provádějící správu nemovitých věcí. Jako orientační vodítko lze brát u bytů okolo 5 %, u nebytových prostorů 10 % z vybraného nájemného.

Amortizace – neužije se v tomto posudku (nejedná se o nákladovou položku).

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

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

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

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

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

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

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

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

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

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

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

Kapitalizační míra

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 vyhláškova 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 7,50% - 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 rizikovost pronajmutelnosti,
- jedná o nemovitost postavenou v příjemném prostředí s vysokým standardem vybavení,
- vydané stavební povolení Hájenka a Stodola a 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 – Pistovice, v malebném prostředí mezi Dražanskou vrchovinou a Moravským krasem.

E 1. Popis postupu při analýze dat

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 dokončuje stavba **Hájenka se Stodolou**, kde se budou nacházet další ubytovací prostory se zážitkovým wellness.

Objednatel posudku byla předložena Ekonomická analýza „Račice ekonomika 2022“. Zámek je v provozu od předložského 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. V roce 2021 a 2022 byla v objektu předzámčí provedena (*modernizace rekonstrukce*) 4 Apartmánů - Superior Diamond a Deluxe Diamod (tyto nové apartmány jsou již v provozu).

V **Předzámčí** se tak nyní nachází 16 ubytovacích jednotek pro celkem 42 hostů.

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 skříňky 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 umyvadla se studenou vodou). Další umyvadla 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.

Doplňkové služby v celém areálu Zámku: prohlídkové okruhy, 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 jsou na zámku připraveny prohlídkové okruhy pro veřejnost.

Dosavadní prohlídkový okruh „Piano nobile“ jsou rozšířeny o edukační panely s vizualizacemi zámku, kde je k vidění, jak majitelé zásadně měnili jeho vzhled. *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 dekádách tedy, jak to vypadá v tradičních prostorech historické kulturní památky, když se na nich podepíší netradiční způsoby jejího využití ve 20. a 21. století.

Nově otevřený druhý prohlídkový okruh „Zámecká sklepení a hospodářské zázemí zámku“. Zde uvidíte sklepní prostory vytesané do skály, technologii historického vytápění obytných místností a další zajímavosti.



zdroj: zadavatel

Další využití zámeckých prostorů je vhodné k pořádání oslav, svateb, firemních akcí nebo komorních koncertů a představení pod širým nebem. Na zámeckém nádvoří je možné umístit pódium, stánky s občerstvením a doplňkovými službami, banketní a bufetové stoly, mobilní hlediště až pro 300 diváků. V přílehlém křídle zámku je zázemí pro catering.

Až 50 hostů pojme historický křbový sál v jihovýchodním křídle zámku a je ideálním místem pro pořádání svatebních obřadů nebo porad a školení.

Ubytování v Předzámčí je zabezpečeno kapacitou 42 osob.

Parkování - celkově je v areálu Zámku 46 parkovacích míst, která nejsou prozatím zpoplatněna.



Vstupní brána - Předzámčí



Apartmán Deluxe Diamond



Apartmány Superior Diamond

zdroj: objednatel



Apartmány Deluxe Diamond

V předzámčí byly zbudovány zcela nové a luxusní apartmány typu Superior Diamond a pokoje typu Deluxe Diamond pro jednu až dvě osoby vybavené nábytkem z bukového masivu. V apartmánech Superior Diamond je samostatná ložnice s manželskou postelí, obývacím pokojem s plně vybavenou kuchyňskou linkou a jídelním stolem s židlemi. Ke třem apartmánům náleží velká soukromá terasa s posezením a výhledem do údolí. Čtvrtý apartmán má sklípek s kuchyňským koutem.

Jeden z pokojů typu Deluxe Diamond je jednolůžkový, ostatní čtyři dvoulůžkové. Ve dvoulůžkových pokojích je manželská postel, šatní skříň, TV a koupelnu v designu retro de luxe. Hosté pokojů Deluxe Diamond mohou využít místnost s posezením pro 8 osob, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka.

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

Apartmán se dvěma pokoji a kuchyňským koutem poslouží až čtyřem hostům. Pro skupinky 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 poptávky na míru využití ubytovacích kapacit a tomu příslušnou jednotkovou cenu v mimosezóně (předpokládaná obsazenost 45 -55%, z hlediska principu opatrnosti volíme ve výpočtu obsazenost ve výši 35%) a v hlavní sezóně (předpokládaná obsazenost 100%, z hlediska principu opatrnosti volíme ve výpočtu obsazenost ve výši 95%).

Počet dní, pro které platí jedna ze 2 hladin průměrné míry využití kapacit a jednotkové ceny, byly stanoveny vstupy do reálného počtu :

- a) vedlejší sezóna (mimosezóna) 8 měsíců, což se rovná 240 dní a
- b) hlavní sezóna, která trvá 4 měsíce v létě (období červen až září), což se rovná 124 dní.

Celkově je v areálu Zámku 46 parkovacích míst. Parkování v areálu Zámku není prozatím zpoplatněno.

1. Výnosy z ubytování na Zámku a Předzámčí za období v hlavní sezóně:

Z následující předložené Ekonomické analýzy „Račice ekonomika 2022“ vyplývá následující:

Tržby ubytování - 2021	Období hlavní sezóny (4 měsíce)	
	Obsazenost	Dosažené hrubé výnosy (Kč)
Tržba den - 100% obs.	100%	56 720 Kč
Tržba 30 dní 100% obs	100%	1 701 600 Kč

2. Výnosy z ubytování na Zámku a Předzámčí za období ve vedlejší sezóně:

Z následující předložené Ekonomické analýzy „Račice ekonomika 2022“ vyplývá následující:

Tržby ubytování - 2021	Období vedlejší sezóny (8 měsíců)	
	Obsazenost	Dosažené hrubé výnosy (Kč)
Tržba den - 55% obs.	55%	31 196 Kč
Tržba 30 dní 55% obs	55%	935 880 Kč

3. Výnosy ze vstupného a z pronájmu nádvoří do Zámku:

V rámci ocenění vycházíme z provozu prohlídkového okruhu, z pronájmu nádvoří (svatby, filmaři apod.) (za rok), a to:

1.	Provozní prostory	Zámek - prohlídkový okruh	648 000 Kč
2.	Ostatní prostory	Pronájmy nádvoří, svatby, filmaři	80 000 Kč

Parkování v areálu Zámku není prozatím zpoplatněno, z těchto důvodů se nepromítá do ekonomického výpočtu.

E. 2 Ocenění Výnosovou metodou**2.1 Ocenění v sezóně v období červen až září (4 měsíce v roce) :****Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	Plocha - účel	Objekty	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Zámek Předzámčí	567 200	6 806 400	7,50
2.	Ostatní prostory	Prohlídkové okruhy	54 167	650 000	8,00
Dosažený roční nájem			7 456 400		

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Reprodukční cena	RC	Kč	176 056 963
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	7 456 400
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	7 083 580
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	6 396
Pojištění		Kč/rok	3 332
Opravy a údržba		Kč/rok	30 868
Správa nemovitosti		Kč/rok	46 336
Ostatní náklady		Kč/rok	31 196
Náklady celkem	V	Kč/rok	118 128
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	6 965 452

Míra kapitalizace		%	7,54
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	92 380 000

2.2 Ocenění v sezóně v období říjen až květen (8 měsíců v roce) :

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Zámek a Předzámčí	623 920	7 487 040	7,50
2.	Ostatní prostory	Pronájem nádvoří	6 667	80 000	8,00
				7 567 040	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Reprodukční cena	RC	Kč	176 056 963
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	7 567 040
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	35 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 648 464
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	12 792
Pojištění		Kč/rok	6 664
Opravy a údržba		Kč/rok	92 672
Správa nemovitosti		Kč/rok	61 736
Ostatní náklady		Kč/rok	62 392
Náklady celkem	V	Kč/rok	236 256
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	2 412 208
Míra kapitalizace		%	7,51
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	34 410 956
Zaokrouhleno			34 411 000
Ocenění v sezóně v období červen až září – 4 měsíce v roce			92 380 000
Ocenění v sezóně v období říjen až květen – 8 měsíců v roce			34 410 956
Celkem za rok (Kč)			126 790 956
Zaokrouhleno (Kč)			126 800 000

E 3. 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	126 800 000,00 Kč
---------------	--------------------------

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

Ocenění Porovnávací metodou

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

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

Z toho vyplývá důležité kritérium:

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

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

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v 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.

F. 1 Popis postupu při analýze dat

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

Porovnání obdobných nemovitostí

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

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

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	7 977,30 m ²
Obestavěný prostor:	45 843,81 m ³
Zastavěná plocha:	2 287,58 m ²
Plocha pozemku:	56 988,00 m ²

F.2 Ocenění porovnávací metodou

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01 - Zámek
Lokalita:	nám. Dr. Tyrše, Čechtice
Popis:	<i>Nabízíme k prodeji barokní zámek Čechtice, který nechal postavit v letech 1656 - 1658 František Antonín Josef, hrabě von Holleweil, jako novostavbu. Původně se jednalo o barokní trojkřídlou jednopatrovou budovu s průjezdem a balkónem uprostřed středního křídla. Střední křídlo, východní křídlo a část západního křídla vznikly v první etapě výstavby zámku. Zbývající část západního křídla je raně barokní a byla postavena později, nejspíš koncem 17. stol. nebo začátkem 18. stol. Nádvoří je na severní straně uzavřeno zdí s branou v jejímž štítě je datace stavby. Střechu středního křídla zdobí v ose věžička s hodinami. Budova je masivní zděné konstrukce s valbovým zastřešením. Nádvoří strany křídel zdobí arkády. Budova je tvořena z malé části 1 podzemním podlažím (provozní zázemí, vinárna), 2 nadzemními podlažím a v části půdorysu s vestavěným podkrovím. Zbývající část tvoří půda. K původní historické části objektu byla provedena menší přízemní přístavba přednáškového sálu a v severovýchodním rohu pozemku byl proveden přístřešek pro grilování. V rámci celkové rekonstrukce zámku v roce 2002 byl zámek přestavěn na hotelový provoz se zaměřením na kongresové pobyty. Tomu odpovídá i dispoziční řešení vnitřních prostor. Přízemí bylo využíváno pro účely kongresového provozu (nacházejí se zde přednáškové sály, provozní zázemí, zázemí hotelového provozu včetně kuchyně a jídelny). Celé 2. nadzemní podlaží tvoří ubytovací kapacity, nachází se zde 16 pokojů. V části podkroví byla provedena vestavba dalších 8 pokojů. Celková kapacita hotelu je 24 pokojů s 60 lůžky a přednáškové sály pro cca 200 osob. Dnes je zámek prázdný, nevyužívaný. Zámek leží v centru městyse Čechtice. Výhodou je výborná dopravní dostupnost do okolních měst, včetně hlavního města Prahy (autem cca 45 min), díky nedaleké dálnici D1. V městyse se nachází veškerá občanská vybavenost. V okolí lze navštívit řadu zajímavých památek a lokalit, např. hrad Český Šternberk, zámky Konopiště a Jemniště, klášter Želiv, města Vlašim, Ledec nad Sázavou a mnoho dalších.</i> Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena
Pozemek:	2 751,00 m ²
Užitná plocha:	1 672,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je lepší	1,30
K3 Poloha - oceňovaný je horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - obdobný	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaný je lepší	1,30
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



		Zdroj: www.sreality.cz
Cena k 15.7.2022	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
39 500 000 Kč	1,44	56 880 000 Kč

Název:	02 - Zámek
Lokalita:	náměstí Emy Destinnové, Stráž nad Nežárkou
Popis:	Renesančně barokní zámek s bohatou historií, již od roku 1284, je známý především světově proslulou operní pěvkyní Emou Destinnovou, které je věnována podstatná část muzejní expozice. V posledních letech zámek prošel nákladnou kompletní rekonstrukcí veškerých inženýrských sítí, vnějších i vnitřních omítek, nových podlah, vytápění, oken a dlažeb. Také bylo vybudováno nové zázemí včetně šaten, sociálních zařízení, kavárny a mnoho dalšího. Připravená je i půdní vestavba, s možností vybudovat i několik apartmá. V zámku kromě původní věštiny, krásné zámecké věže, chodby a sklepení ve skále, je jednou z dominant i koncertní sál pro 200 lidí, který slouží i jako koncertní a svatební síň. K zámku také patří rozlehlý park a lesopark, který o rozloze 25.844m ² lemuje řeku Nežárku a podtrhuje jedinečnost této nádherné památky. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Pozemek:	27 804,00 m ²
Užitná plocha:	2 000,00 m ²

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je lepší	1,10
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je horší	0,85
K5 Celkový stav - oceňovaný je horší	0,85
K6 Vliv pozemku - oceňovaný je lepší	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena k 15.7.2022	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
135 000 000 Kč	0,82	110 700 000 Kč

Název:	03 - Zámek
Lokalita:	Šlapanice - Budeničky, Středočeský kraj
Popis:	Stavby a areál má jako celek bezpochyby velký potenciál. Tři budovy nabízí 3 665 m ² užitné plochy. Park má rozlohu přes 170 000 m ² . Pochopitelně se nabízí potenciál zaměřený na ubytování. Od klasického přes speciální pobyt až například po exkluzivní prostředí pro seniory. Nebo může jít o vaše rodinné či firemní sídlo. A tak dále a tak dále. Tři zásadní výhody jsou: 1. Tři prostorné budovy pro ubytování klientů i zázemí 2. Obrovský park, který posouvá ubytování na vyšší level 3. Krásné místo vzdálené jen 40 min. od Prahy. Historie: Zámek je bývalé barokní šlechtické sídlo, s jehož výstavbou bylo na místě starší tvrze započato někdy koncem 17. a na počátku 18. století. Zámek obklopuje romantický zámecký park, jenž navazuje na alej. Východní část trojkřídlého objektu je nejstarší a byla dostavěna kolem roku 1694 na místech, kde předtím stávala někdejší Budenická tvrz. Současná stavební dispozice je však o 100 let mladší. Zámek byl do dnešní podoby dostavěn rodinou Kinských pravděpodobně v letech 1795–1796, kdy byly přistavěny další dva trakty. Z té doby také pochází zdejší zámecká kaple svatého Václava. Zdroj Wikipedie. Detaily i novodobé historie vám makléř rád sdělí na vyžádání. Technicky: Užitná plocha celkem: 3 665 m ² . Hlavní východní budova cca 1 200 m ² . Boční severní křídlo cca 1 100 m ² . Boční jižní křídlo cca 1 300 m ² . Portýrovna u hlavní brány cca 90 m ² . Velikost pozemků: 175 329 m ² . Elektřina: ano Voda: ano, obecní. Kanalizace: ano, původní čistíčka. Počet NP: 2 až 3 podle budovy. Stav objektu: udržovaný, ale pochopitelně určený k rekonstrukci. Zdroj: eurobydleni.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Pozemek:	175 329,00 m ²
Užitná plocha:	3 665,00 m ²

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je lepší	1,25
K3 Poloha - oceňovaný je lepší	1,15
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší	1,15
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,15
K6 Vliv pozemku - oceňovaný je horší	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00




Zdroj: www.eurobydleni.cz

Cena k 13.7.2022	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
38 000 000 Kč	1,45	55 100 000 Kč

Název:	04 - Zámek	
Lokalita:	Boskovice, okres Blansko	
Popis:	<p>Jedná se o prodej historického komerčního objektu pocházejícího ze 17. století, který patří mezi významné památky ve městě Boskovice a spadá do památkové zóny města. Panský dvůr se nachází na ulici Hradní, v dosahu významných objektů jako jsou zámek Boskovice, bývalý klášter (dnes restaurace), regionální muzeum, Masarykovo náměstí, zámecký skleník s přilehlým parkem, židovská čtvrť, letní kino či hrad Boskovice. Objekt je přízemní, částečně podsklepený, s možností půdní vestavby. Je čtvercového tvaru s uzavřeným dvorem, disponuje vjezdem ze západní strany z ulice Hradní a dále východním vjezdem z parkovacích ploch za objektem. V současnosti je využíván ke komerčním účelům, přičemž jednotlivé části objektu jsou pronajímány. Současná celková podlahová plocha objektu činí 2.208 m². Panský dvůr prošel postupnými rekonstrukcemi, které v posledním období zahrnovaly částečnou opravu venkovní fasády, v severním křídle byla provedena výměna arkád za nové dubové, zpevněné plochy, rekonstrukce vinárny, částečná rekonstrukce topení, ležaté kanalizace v severním křídle; dále renovace omítek, rozvodů vody, odpadů a rozvodů elektřiny. Objekt je napojený na všechny inženýrské sítě včetně zemního plynu. Na Panský dvůr je nyní vypracována studie na využití pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory s kapacitou až 120 lůžek, který by obsahoval veškeré prostory s jídelnou, kuchyní a ostatním zázemím pro personál a rehabilitace. Tento záměr již prošel schvalovacími částmi povolení. Budoucí podlahová plocha objektu při využití přízemí a půdní vestavby činí 3.371 m². Energetická náročnost objektu je třídy G. Dle platného územního plánu Boskovice se řešený objekt nachází v ploše s označením OV plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura. V plochách občanského vybavení je hlavní využití: plochy pro veřejné občanské vybavení. Pozemek má celkovou plochu 6.297 m², jedná se o rovinatý, čtvercový pozemek v centru historické části města Boskovice, přičemž zastavěná plocha objektu činí 3.047 m². Ve východní části pozemku se nachází parkovací plochy, dále je možno parkovat v areálu objektu. Panský dvůr Boskovice je výjimečným objektem v Jihomoravském kraji z pohledu památkové zóny, který ať už v současnosti, nebo v budoucnu po jeho rekonstrukci a půdní vestavbě, představuje ideální místo pro zmíněný projekt využití pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory, nebo může být využit například pro specializovanou kliniku s ubytováním. Nabízí se také vybudování restaurace, hotel s wellness, komerční prostory či mnoho dalšího využití. Tento objekt hledá investora, který pochopí jeho potenciál a hodnotu. Prodávající si vyhrazuje právo určit kupujícího dle vlastních zvolených kritérií.</p> <p>Zdroj: reality.idnes.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena</p>	
Pozemek:	6 297,00 m ²	
Užitná plocha:	2 208,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je lepší		1,20
K3 Poloha - oceňovaný je horší		0,90
K4 Provedení a vybavení - obdobný		1,00
K5 Celkový stav - obdobný		1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaný je lepší		1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		1,00
		
		Zdroj: www.reality.idnes.cz
Cena k 15.7.2022	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
80 000 000 Kč	1,17	93 600 000 Kč

Název:	05 - Zámek	
Lokalita:	Římov, okres České Budějovice	
Popis:	<p>Bydlení na zámku v Jižních Čechách zhruba v polovině cesty mezi Českým Krumlovem a Českými Budějovicemi je sen mnoha z nás. Naslouchat vyprávění pamětníků o bohaté a napínavé historii je dechberoucí zážitek, který umocní nejen přitažlivost k místu, ale i této raně barokní stavby samotné. Příběh této nemovitosti se začal psát již v 10. století, kde na svahu řeky Malše byla vybudována tvrz patřící rodu Ojřů, kteří brzy odprodali své panství více zámožnému rodu Hlavatců. Tento rod ale pro svůj odpor císařské strany na počátku třicetileté války o tvrz konfiskací přišel a jako konfiskát bylo panství prodáno Janu Oldřichovi knížeti z Eggenbergu. Rakouský šlechtic pro svoji dobrotu své panství daroval českokrumlovským jezuitům, kteří na místě tvrze zbudovali v letech 1685 – 1691 svoji zámeckou rezidenci s klenutými místnostmi. Po zrušení jezuitského řádu v roce 1802 získal zámek kníže Josef ze Schwarzenbergu. V roce 1930 římovský zámek koupil nakladatel a ředitelský rada Alois Dyk. Po druhé světové válce byl zámek státem vyvlastněn, po navrácení je od roku 1992 stále v majetku rodiny. Dvoukřídlý jednopatrový zámek se zastavěnou plochou 2286 m² i přes své úpravy stále a zřetelně vypovídá o době svého vzniku a je z velké části podsklepen. Vstupní kovanou brankou přes hospodářské nádvoří se otevírá soukromý celek budov jejichž dominantou je bezesporu bohatě zdobený vykrajovaný štít zámku se čtyřbokou věží s cimbuřím a hodinami. Po rozsáhlé rekonstrukci střechy a fasády v roce 2001 je zámecká budova soukromě využívána jako jedinečné místo pro odpočinek a významných rodinných setkání. Velmi členitý půdorys po různých časových úpravách nabízí využití až osmnácti místností s výhledem převážně na jižní partii, kde se nachází rozlehlá a nápaditá zahrada přesahující 4374 m². O budoucím využití objektu, který vyžaduje určitý druh rekonstrukce lze stále uvažovat jako o soukromém panství, církevních, zdravotních i sociálních služeb, nebo o nemovitosti s obsáhlou ubytovací kapacitou. V souvislosti s velmi dobrým celkovým technickým stavem, lze přemýšlet</p>	

i o využití celého podkrovního prostoru, který se rozpíná po obou křídlech budovy. Využitelná plocha objektu je odhadována k 6000 m². Areál je napojen na vodovodní a el. síť, kanalizace je svedena do ČOV (bezúdržbová). Vytápění je řešeno variabilním způsobem. Zámek odpovídá pojetí kulturní památky. Památková ochrana se vztahuje na část areálu dle rozpisu reidentifikace. Tato atraktivní lokalita je vyhledávaným místem turistů. Nabízí nespočet volnočasových aktivit, od romantických procházek po okolí lemovaném kapličkami křížové cesty až po známou Loretánskou kapli Santa Casa. Výlety do zdejších bohatých lesů, rozmanité cyklotrasy, návštěvy památek, vodní nádrže Řimov s koupáním na jezu pod přehradou. Možnosti a návrhy struktury financování zájemci zajištěny.
Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena

Pozemek:	2 151,00 m ²	
Užitná plocha:	6 000,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90	
K2 Velikostí objektu - oceňovaný je lepší	1,10	
K3 Poloha - oceňovaný je lepší	1,15	
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00	
K5 Celkový stav - obdobný	1,00	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný je lepší	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00	
		
		Zdroj: www.sreality.cz
Cena k 15.7.2022	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
45 000 000 Kč	1,37	61 650 000 Kč
Minimální jednotková porovnávací cena		55 100 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena		75 586 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena		110 700 000 Kč/ks
Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		75 586 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota		75 586 000 Kč
Zaokrouhleno		76 000 000 Kč

F.3 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	76 000 000,00Kč
---------------	------------------------

G. POSUDEK 4

Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku

G. 1 Popis postupu při analýze dat

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

G.2 Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku – objekty Zámek, Předzámčí, Hájenka a Stodola

G.2.1 Zámek - náklady na prováděné stavební úpravy

Na Zámku jsou dokončeny stavební úpravy, a to výstavba Evakuačního výtahu, vč. jeho odvětrání, dále opravy komínů, práce byly prováděny v rámci stanoveného harmonogramu prací.

Skutečné práce jsou vyčísleny a zaznamenány do rozestavěnosti, kdy je vidět postupná prostavěnost daného objektu. Harmonogram prací je stanoven do letní sezóny, kdy se mají nově vybudované a zrekonstruované objekty otevřít pro veřejnost.

Celková rozestavěnost - výstavba Evakuačního výtahu

Celkový rozpočet Evakuační výtah					
	oddíl		Prostavěno		Zbývá prostavět
Základy a zvláštní zakládání	HSV	20 915,81	20 915,81	100,0%	-
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	134 622,24	134 622,24	100,0%	-
Vodorovné konstrukce	HSV	45 872,95	45 872,95	100,0%	-
Úpravy povrchů vnitřní	HSV	87 728,26	87 728,26	100,0%	-
Výplně otvorů	HSV	307,00	307,00	100,0%	-
Dokončovací práce inženýrských staveb	HSV	320,84	320,84	100,0%	-
Lešení a stavební výtahy	HSV	25 877,52	25 877,52	100,0%	-
Dokončovací práce na pozem. stavbách	HSV	10 924,95	-	0,0%	10 924,95
Bourání konstrukcí	HSV	25 030,64	25 030,64	100,0%	-
Staveništní přesun hmot	HSV	98 778,23	98 444,97	99,7%	333,26
Izolace proti vodě	PSV	29 814,32	29 814,32	100,0%	-
Izolace tepelné	PSV	8 331,59	8 331,59	100,0%	-
Vnitřní kanalizace	PSV	32 377,72	32 377,72	100,0%	-
Vzduchotechnika	PSV	225 194,40	225 194,40	100,0%	-
Konstrukce tesařské	PSV	5 654,31	5 654,31	100,0%	-
Konstrukce truhlářské	PSV	52,20	52,20	100,0%	-
Konstrukce zámečnické	PSV	312,44	312,44	100,0%	-
Podlahy vlysové a parketové	PSV	1 220,95	1 220,95	100,0%	-
Nátěry	PSV	8 492,00	8 492,00	100,0%	-
Malby	PSV	17 874,04	17 874,04	100,0%	-
Elektromontáže	PSV	30 558,00	30 558,00	100,0%	-
Montáže doprav. zařízení a vah-výtahy	PSV	1 047 550,00	1 047 550,00	100,0%	-
Přesuny sutí a vybouraných hmot	PSV	86 580,62	86 580,62	100,0%	-
Vedlejší náklady	VRN	32 496,32	32 496,32	100,0%	-

Cena celkem	1 976 887,35	1 965 629 Kč	99,4%	11 258 Kč
-------------	--------------	--------------	-------	-----------

Celkový rozpočet na výstavbu Evakuačního výtahu byl stanoven na částku 1 976 887 Kč, od začátku stavby, která probíhá na základě určeného harmonogramu bylo prostavěno 1 965 629 Kč, zbývá prostavět 0,6%, což činí 11 258 Kč.

Stavba probíhá na podkladě stavebního povolení, dle stavební dokumentace.

Celkový rozpočet - Oprava komínů

Rozpočet – oprava komínů	oddíl	celkový rozpočet	květen	
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	62 498,17	62 498,17	100,0%
Vodorovné konstrukce	HSV	27 793,67	27 793,67	100,0%
Úpravy povrchů vnější	HSV	104 027,69	98 826,30	95,0%
Lešení a stavební výtahy	HSV	130 457,01	109 018,50	83,6%
Bourání konstrukcí	HSV	33 088,64	33 088,64	100,0%
Staveništní přesun hmot	HSV	62 803,10	62 396,02	99,4%
Malby	PSV	7 931,25	5 551,88	70,0%
Přesuny sutí a vybouraných hmot	PSU	30 992,20	30 992,20	100,0%
Vedlejší náklady	VN	32 979,58	30 681,63	93,0%
Cena celkem		492 571 Kč	460 847,01	93,6%

Rozpočet – oprava komínů	celkem prostavěno		zbývá prostavět	
Svislé a kompletní konstrukce	62 498,17	100,0%	-	0,0%
Vodorovné konstrukce	27 793,67	100,0%	-	0,0%
Úpravy povrchů vnější	98 826,30	95,0%	5 201,39	5,0%
Lešení a stavební výtahy	109 018,50	83,6%	21 438,51	16,4%
Bourání konstrukcí	33 088,64	100,0%	-	0,0%
Staveništní přesun hmot	62 396,02	99,4%	407,08	0,6%
Malby	5 551,88	70,0%	2 379,37	30,0%
Přesuny sutí a vybouraných hmot	30 992,20	100,0%	-	0,0%
Vedlejší náklady	30 681,63	93,0%	2 297,95	7,0%
Cena celkem	460 847 Kč	93,6%	31 724 Kč	6,4%

Celkový rozpočet na Opravu komínů byl stanoven na částku 492 571 Kč, od začátku stavby, která probíhá na základě vnitřního harmonogramu prací, bylo prostavěno 460 847 Kč, zbývá prostavět 6,4%, což činí 31 724 Kč.

Závěr

Oprava komínů	rozpočet stavby (Kč)	od počátku stavby prostavěno (Kč)	zbývá prostavět (Kč)
	492 571,00	460 847,00	31 724,00
Evakuační výtah			
	1 976 887,00	1 965 629,00	11 258,00
Celkem	2 469 458,00	2 426 476,00	42 982,00

Aktuální zhodnocení objektu Zámku činí 2 426 476,- Kč, bez DPH.

G.2.2 Předzámčí - náklady na provádění stavební úpravy

Na předzámčí jsou započaté stavební úpravy, a to Střecha a fasáda, dále adaptace Apartmánů, které jsou prováděny v rámci stanoveného harmonogramu prací.

Skutečné práce jsou vyčísleny a zaznamenány do rozestavěnosti, kdy je vidět postupná prostavěnost daného objektu. Harmonogram prací je stanoven do letní sezóny, kdy se mají nově vybudované a zrekonstruované apartmány otevřít pro veřejnost.

Dle našich dostupných informací jsou již dnes Apartmány otevřeny veřejnosti (k datu 01.07.2022).

Celková rozestavěnost - Střechy a fasády

	oddíl	rozpočet	Duben		Květen	
Zemní práce	HSV	24 484,83	0,00	0,0%	22 036,35	90,0%
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	43 454,13	34 249,86	78,8%	9 204,27	21,2%
Komunikace	HSV	33 261,12	0,00	0,0%	527,11	1,6%
Úpravy povrchů vnitřní	HSV	4 368,60	2 184,30	50,0%	2 184,30	50,0%
Úpravy povrchů vnější	HSV	1 452 885,51	944 375,59	65,0%	508 509,92	35,0%
Lešení a stavební výtahy	HSV	343 828,02	204 735,23	59,5%	87 154,44	25,3%
Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV	561,12	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Bourání konstrukcí	HSV	64 119,45	20 980,44	32,7%	43 139,01	67,3%
Staveništní přesun hmot	HSV	42 609,72	19 131,86	44,9%	11 723,06	27,5%
Vnitřní kanalizace	PSV	4 470,20	0,00	0,0%	4 470,20	100,0%
Konstrukce tesařské	PSV	374 808,53	0,00	0,0%	374 808,53	100,0%
Konstrukce klempířské	PSV	129 744,60	0,00	0,0%	43 243,00	33,3%
Krytiny tvrdé	PSV	385 947,36	11 751,56	3,0%	88 093,38	22,8%
Konstrukce truhlářské	PSV	122 320,00	0,00	0,0%	71 972,00	58,8%
Konstrukce zámečnické	PSV	30 585,00	0,00	0,0%	10 195,00	33,3%
Konstrukce z přírodního kamene	PSV	103 300,00	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Nátěry	PSV	384,00	0,00	0,0%	384,00	100,0%
Zemní práce při montážích	MON	1 825,20	0,00	0,0%	1 825,20	100,0%
Přesuny sutí a vybouraných hmot	PSU	160 725,68	66 055,50	41,1%	94 486,44	58,8%
Vedlejší náklady	VN	335 477,54	150 643,26	44,9%	176 286,52	52,5%
Ostatní náklady	ON	128 216,30	38 464,89	30,0%	76 929,78	60,0%
Cena celkem		3 787 377 Kč	1 492 572 Kč	39,4%	1 627 172,51	43,0%

Celkem prostavěno		Zbývá prostavět	
22 036,35	90,0%	2 448,48	10,0%
43 454,13	100,0%	-	0,0%
527,11	1,6%	32 734,01	98,4%
4 368,60	100,0%	-	0,0%
1 452 885,51	100,0%	-	0,0%
291 889,67	84,9%	51 938,35	15,1%
-	0,0%	561,12	100,0%
64 119,45	100,0%	-	0,0%
30 854,92	72,4%	11 754,80	27,6%
4 470,20	100,0%	-	0,0%
374 808,53	100,0%	-	0,0%
43 243,00	33,3%	86 501,60	66,7%
99 844,94	25,9%	286 102,42	74,1%
71 972,00	58,8%	50 348,00	41,2%
10 195,00	33,3%	20 390,00	66,7%
-	0,0%	103 300,00	100,0%
384,00	100,0%	-	0,0%
1 825,20	100,0%	-	0,0%

160 541,94	99,9%	183,74	0,1%
326 929,78	97,5%	8 547,76	2,5%
115 394,67	90,0%	12 821,63	10,0%
3 119 745 Kč	82,4%	667 632 Kč	17,6%

Celkový rozpočet na opravu střechy a fasádu byl stanoven na částku 3 787 377 Kč, od začátku stavby, která probíhá na základě harmonogramu bylo prostavěno 3 119 745 Kč, zbývá prostavět 17,6%, což činí 667 632 Kč.

Celková rozestavěnost - Apartmány Předzámčí

Leden, únor, březen		Duben		Květen		celkem prostavěno	
od začátku stavby 2021							
96 661,61	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	96 661,61	100,0%
314 936,45	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	314 936,45	100,0%
57 783,48	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	57 783,48	100,0%
0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	-	0,0%
78 327,59	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	78 327,59	100,0%
51 680,24	95,7%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	51 680,24	95,7%
676,92	0,6%	0,00	0,0%	112 112,34	99,4%	112 789,26	100,0%
38 500,00	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	38 500,00	100,0%
35 500,00	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	35 500,00	100,0%
3 828,32	0,5%	107 961,88	13,6%	670 370,14	84,2%	782 160,34	98,2%
34 000,00	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	34 000,00	100,0%
0,00	0,0%	0,00	0,0%	11 741,78	100,0%	11 741,78	100,0%
0,00	0,0%	0,00	0,0%	27 371,37	90,0%	27 371,37	90,0%
44 665,71	29,8%	80 569,67	53,8%	18 580,38	12,4%	143 815,76	96,1%
47 023,78	61,4%	0,00	0,0%	28 303,50	36,9%	75 327,28	98,3%
182 866,74	68,6%	9 513,90	3,6%	66 359,33	24,9%	258 739,97	97,0%
10 327,76	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	10 327,76	100,0%
50 899,16	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	50 899,16	100,0%
616 000,05	91,5%	7 694,40	1,1%	2 725,70	0,4%	626 420,15	93,1%
55 000,00	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	55 000,00	100,0%
126 505,98	100,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	126 505,98	100,0%
91 992,67	91,3%	2 920,40	2,9%	5 840,81	5,8%	100 753,88	100,0%
1 937 176 Kč	56,2%	208 660 Kč	6,1%	943 405,35 Kč	27,4%	3 089 242 Kč	89,6%

CELKOVÝ ROZPOČET – apartmány			Zbývá prostavět	
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	96 661,61	-	0,0%
Úpravy povrchů vnitřní	HSV	314 936,45	-	0,0%
Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	57 783,48	-	0,0%
Výplně otvorů	HSV	277 820,00	277 820,00	100,0%
Bourání konstrukcí	HSV	78 327,59	-	0,0%
Staveništní přesun hmot	HSV	54 004,90	2 324,66	4,3%
Izolace tepelné	PSV	112 789,26	-	0,0%
Vnitřní kanalizace	PSV	38 500,00	-	0,0%
Vnitřní vodovod	PSV	35 500,00	-	0,0%
Zařizovací předměty	PSV	796 556,96	14 396,62	1,8%
Rozvod potrubí	PSV	34 000,00	-	0,0%
Armatury	PSV	11 741,78	-	0,0%
Otopná tělesa	PSV	30 412,63	3 041,26	10,0%
Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	149 715,84	5 900,08	3,9%
Podlahy vlysové a parketové	PSV	76 618,74	1 291,46	1,7%
Obklady keramické	PSV	266 680,00	7 940,03	3,0%
Nátěry	PSV	10 327,76	-	0,0%
Malby	PSV	50 899,16	-	0,0%

Elektromontáže	MON	672 909,15	46 489,00	6,9%
Montáže vzduchotechnických zařízení	MON	55 000,00	-	0,0%
Přesuny sutí a vybouraných hmot	PSU	126 505,98	-	0,0%
Vedlejší náklady	VN	100 753,88	-	0,0%
Cena celkem		3 448 445 Kč	359 203 Kč	10,4%

Celkový rozpočet na adaptaci Apartmánů byl stanoven na částku 3 448 445,00 Kč, od začátku stavby, která probíhá na základě harmonogramu bylo prostavěno 3 089 242 Kč, zbývá prostavět 10,4 % z celkového rozpočtu na stavbu, to je 359 203,00 Kč.

Závěr:

Střecha+ fasáda	rozpočet stavby (Kč)	od počátku stavby prostavěno (Kč)	zbývá prostavět (Kč)
	3 787 377,00	3 119 745,00	667 632,00
Apartmány	3 448 445,00	3 089 242,00	359 203,00
Celkem	7 235 822,00	6 208 987,00	1 026 835,00

Aktuální zhodnocení objektu Předzámčí činí 6 208 987,- Kč, bez DPH.

G.2.3 Hájenka a Stodola - náklady na prováděné stavební úpravy

Celkový rozpočet		Rok 2021 - 2022		
		oddíl	Celkový rozpočet	od začátku stavby
verze tabulky:				
Zemní práce	HSV	1 870 619,59	1 870 619,59	100,0%
Základy a zvláštní zakládání	HSV	850 886,66	850 886,66	100,0%
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	1 766 244,99	1 218 493,94	69,0%
Vodorovné konstrukce	HSV	1 329 992,55	1 010 224,61	76,0%
Komunikace	HSV	13 134,25	0,00	0,0%
Úpravy povrchů vnitřní	HSV	1 004 195,28	0,00	0,0%
Úpravy povrchů vnější	HSV	861 637,10	0,00	0,0%
Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	344 208,79	0,00	0,0%
Výplně otvorů	HSV	409 295,31	0,00	0,0%
Lešení a stavební výtahy	HSV	450 188,63	225 094,31	50,0%
Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV	139 868,53	0,00	0,0%
Bourání konstrukcí	HSV	260 080,73	260 080,73	100,0%
Demolice	HSV	349 103,58	349 103,58	100,0%
Staveništní přesun hmot	HSV	329 817,31	251 117,89	76,1%
Sanace Hájenka-Základy a zvláštní zakládání	HSV	111 709,36	55 854,68	50,0%
Sanace Hájenka-Úpravy povrchu, podlahy	HSV	203 781,76	0,00	0,0%
Sanace Stodola-Základy a zvláštní zakládání	HSV	249 135,69	99 654,28	40,0%
Sanace Stodola-Úpravy povrchu, podlahy	HSV	551 178,76	0,00	0,0%
ZTI-Zemní práce	HSV	758 126,41	373 801,37	49,3%
ZTI-Základy,zvláštní zakládání	HSV	169 090,00	0,00	0,0%
ZTI-Trubní vedení	HSV	272 790,00	0,00	0,0%
Izolace proti vodě	PSV	792 237,40	318 024,35	40,1%
Povlakové krytiny	PSV	687 558,28	357 762,04	52,0%
Izolace tepelné	PSV	1 844 439,05	1 130 827,31	61,3%
Podlahové vytápění	PSV	94 147,69	0,00	0,0%
Konstrukce tesařské	PSV	940 686,09	533 238,21	56,7%
Konstrukce sádkartonové	PSV	1 520 208,18	0,00	0,0%
Konstrukce klempířské	PSV	356 742,76	24 756,70	6,9%
Krytiny tvrdé	PSV	883 546,13	506 124,86	57,3%
Konstrukce truhlářské	PSV	4 118 562,70	1 568 466,93	38,1%
Konstrukce zámečnické	PSV	282 760,78	135 695,65	48,0%

Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	955 200,37	0,00	0,0%
Podlahy vlysové a parketové	PSV	290 298,58	0,00	0,0%
Obklady keramické	PSV	887 788,58	0,00	0,0%
Konstrukce z přírodního kamene	PSV	144 715,43	0,00	0,0%
Nátěry	PSV	382 883,89	164 458,09	43,0%
Malby	PSV	281 955,32	0,00	0,0%
Plynovod-Vnitřní plynovod	PSV	125 443,53	0,00	0,0%
Plynovod-Nátěry	PSV	1 692,60	0,00	0,0%
Sanace Hájenska-Izolace proti vodě	PSV	193 596,93	0,00	0,0%
Sanace Stodola-Izolace proti vodě	PSV	275 474,66	0,00	0,0%
Termoregulace-Byt správce	PSV	23 640,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Jídelna a Kuchyně	PSV	28 540,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Wellness	PSV	70 371,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 1	PSV	28 744,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 2	PSV	28 744,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 3	PSV	28 744,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 4	PSV	26 014,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 5	PSV	31 270,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 6	PSV	28 540,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 7	PSV	25 460,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 8	PSV	26 014,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 9	PSV	28 744,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Apartmán 10	PSV	26 014,00	0,00	0,0%
Termoregulace-Chodba	PSV	10 438,00	0,00	0,0%
Termoregulace-RH	PSV	69 426,00	0,00	0,0%
Silnoproud-Elektroinstalace	PSV	1 043 878,93	0,00	0,0%
Silnoproud-Vedlejší náklady	PSV	100 940,00	0,00	0,0%
Slaboproud-Elektroinstalace	PSV	812 715,89	0,00	0,0%
Vytápění-Izolace tepelné	PSV	28 708,00	0,00	0,0%
Vytápění-Kotelny	PSV	404 830,00	0,00	0,0%
Vytápění-Rozvod potrubí	PSV	1 071 173,00	0,00	0,0%
Vytápění-Armatury	PSV	101 170,00	0,00	0,0%
Vytápění-Otopná tělesa	PSV	90 900,00	0,00	0,0%
VZT-Větrání hyg. zázemí pokojů	PSV	64 935,70	0,00	0,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí pokojů II společně	PSV	52 201,75	0,00	0,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí 1NP	PSV	27 845,15	0,00	0,0%
VZT-Odsávání kuchyněk	PSV	21 856,00	0,00	0,0%
VZT-Odvětrání Wellness	PSV	84 833,80	0,00	0,0%
VZT-Větrání WC	PSV	5 406,00	0,00	0,0%
VZT-Klimatizace pokojů	PSV	883 549,92	0,00	0,0%
VZT-Odvětrání skladu	PSV	12 959,60	0,00	0,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí bytu správce	PSV	12 799,00	0,00	0,0%
VZT-Ostatní náklady	PSV	174 804,00	0,00	0,0%
ZTI-Vnitřní kanalizace	PSV	602 282,00	173 785,70	28,9%
ZTI-Vnitřní vodovod	PSV	901 087,92	0,00	0,0%
ZTI-Zařizovací předměty	PSV	712 333,25	0,00	0,0%
Přesuny suti a vybouraných hmot	HSV	2 717 170,45	2 717 170,45	100,0%
Vedlejší náklady	VRN	1 188 672,27	380 375,13	32,0%
Ostatní náklady	ON	1 441 099,49	277 802,45	19,3%
Cena celkem		40 393 879 Kč	14 853 420 Kč	36,8%

Prostavěnost	oddíl	Celkem prostavěno		Zbývá prostavět	
Zemní práce	HSV	1 870 619,59	100,0%	-	0,0%
Základy a zvláštní zakládání	HSV	850 886,66	100,0%	-	0,0%
Svislé a kompletní konstrukce	HSV	1 659 756,71	94,0%	106 488,28	6,0%

Vodorovné konstrukce	HSV	1 329 992,55	100,0%	-	0,0%
Komunikace	HSV	-	0,0%	13 134,25	100,0%
Úpravy povrchů vnitřní	HSV	-	0,0%	1 004 195,28	100,0%
Úpravy povrchů vnější	HSV	-	0,0%	861 637,10	100,0%
Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	-	0,0%	344 208,79	100,0%
Výplně otvorů	HSV	-	0,0%	409 295,31	100,0%
Lešení a stavební výtahy	HSV	260 094,31	57,8%	190 094,32	42,2%
Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV	-	0,0%	139 868,53	100,0%
Bourání konstrukcí	HSV	260 080,73	100,0%	-	0,0%
Demolice	HSV	349 103,58	100,0%	-	0,0%
Staveništní přesun hmot	HSV	282 759,79	85,7%	47 057,52	14,3%
Sanace Hájenka-Základy a zvláštní zakládání	HSV	111 709,36	100,0%	-	0,0%
Sanace Hájenka-Úpravy povrchu, podlahy	HSV	198 503,05	97,4%	5 278,71	2,6%
Sanace Stodola-Základy a zvláštní zakládání	HSV	249 135,69	100,0%	-	0,0%
Sanace Stodola-Úpravy povrchu, podlahy	HSV	440 943,01	80,0%	110 235,75	20,0%
ZTI-Zemní práce	HSV	373 801,37	49,3%	384 325,04	50,7%
ZTI-Základy,zvláštní zakládání	HSV	48 654,00	28,8%	120 436,00	71,2%
ZTI-Trubní vedení	HSV	-	0,0%	272 790,00	100,0%
Izolace proti vodě	PSV	510 352,47	64,4%	281 884,93	35,6%
Povlakové krytiny	PSV	504 907,48	73,4%	182 650,80	26,6%
Izolace tepelné	PSV	1 143 395,01	62,0%	701 044,04	38,0%
Podlahové vytápění	PSV	-	0,0%	94 147,69	100,0%
Konstrukce tesařské	PSV	718 982,89	76,4%	221 703,20	23,6%
Konstrukce sádkokartonové	PSV	193 764,50	12,7%	1 326 443,68	87,3%
Konstrukce klempířské	PSV	24 756,70	6,9%	331 986,06	93,1%
Krytiny tvrdé	PSV	506 124,86	57,3%	377 421,27	42,7%
Konstrukce truhlářské	PSV	2 288 673,02	55,6%	1 829 889,68	44,4%
Konstrukce zámečnické	PSV	172 454,95	61,0%	110 305,83	39,0%
Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	-	0,0%	955 200,37	100,0%
Podlahy vlysové a parketové	PSV	-	0,0%	290 298,58	100,0%
Obklady keramické	PSV	-	0,0%	887 788,58	100,0%
Konstrukce z přírodního kamene	PSV	-	0,0%	144 715,43	100,0%
Nátěry	PSV	381 703,72	99,7%	1 180,17	0,3%
Malby	PSV	-	0,0%	281 955,32	100,0%
Plynovod-Vnitřní plynovod	PSV	-	0,0%	125 443,53	100,0%
Plynovod-Nátěry	PSV	-	0,0%	1 692,60	100,0%
Sanace Hájenka-Izolace proti vodě	PSV	193 596,93	100,0%	-	0,0%
Sanace Stodola-Izolace proti vodě	PSV	220 379,72	80,0%	55 094,94	20,0%
Termoregulace-Byt správce	PSV	-	0,0%	23 640,00	100,0%
Termoregulace-Jídelna a Kuchyně	PSV	-	0,0%	28 540,00	100,0%
Termoregulace-Wellness	PSV	-	0,0%	70 371,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 1	PSV	-	0,0%	28 744,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 2	PSV	-	0,0%	28 744,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 3	PSV	-	0,0%	28 744,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 4	PSV	-	0,0%	26 014,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 5	PSV	-	0,0%	31 270,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 6	PSV	-	0,0%	28 540,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 7	PSV	-	0,0%	25 460,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 8	PSV	-	0,0%	26 014,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 9	PSV	-	0,0%	28 744,00	100,0%
Termoregulace-Apartmán 10	PSV	-	0,0%	26 014,00	100,0%
Termoregulace-Chodba	PSV	-	0,0%	10 438,00	100,0%

Termoregulace-RH	PSV	-	0,0%	69 426,00	100,0%
Silnoproud-Elektroinstalace	PSV	110 817,40	10,6%	933 061,53	89,4%
Silnoproud-Vedlejší náklady	PSV	-	0,0%	100 940,00	100,0%
Slaboproud-Elektroinstalace	PSV	19 276,14	2,4%	793 439,75	97,6%
Vytápění-Izolace tepelné	PSV	-	0,0%	28 708,00	100,0%
Vytápění-Kotelny	PSV	-	0,0%	404 830,00	100,0%
Vytápění-Rozvod potrubí	PSV	-	0,0%	1 071 173,00	100,0%
Vytápění-Armatury	PSV	-	0,0%	101 170,00	100,0%
Vytápění-Otopná tělesa	PSV	-	0,0%	90 900,00	100,0%
VZT-Větrání hyg. zázemí pokojů	PSV	-	0,0%	64 935,70	100,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí pokojů II společně	PSV	-	0,0%	52 201,75	100,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí 1NP	PSV	-	0,0%	27 845,15	100,0%
VZT-Odsávání kuchyněk	PSV	-	0,0%	21 856,00	100,0%
VZT-Odvětrání Wellness	PSV	-	0,0%	84 833,80	100,0%
VZT-Větrání WC	PSV	-	0,0%	5 406,00	100,0%
VZT-Klimatizace pokojů	PSV	-	0,0%	883 549,92	100,0%
VZT-Odvětrání skladu	PSV	-	0,0%	12 959,60	100,0%
VZT-Odvětrání hyg. zázemí bytu správce	PSV	-	0,0%	12 799,00	100,0%
VZT-Ostatní náklady	PSV	-	0,0%	174 804,00	100,0%
ZTI-Vnitřní kanalizace	PSV	196 343,20	32,6%	405 938,80	67,4%
ZTI-Vnitřní vodovod	PSV	127 694,37	14,2%	773 393,55	85,8%
ZTI-Zařizovací předměty	PSV	-	0,0%	712 333,25	100,0%
Přesuny sutí a vybouraných hmot	HSV	2 717 170,45	100,0%	-	0,0%
Vedlejší náklady	VRN	497 922,02	41,9%	690 750,25	58,1%
Ostatní náklady	ON	342 802,45	23,8%	1 098 297,04	76,2%
Cena celkem		19 157 159 Kč	47,4%	21 236 721 Kč	52,6%

Závěr

	rozpočet stavby (Kč)	od počátku stavby prostavěno (Kč)	zbývá prostavět (Kč)
	40 393 879 Kč	19 157 159,00	21 236 721 Kč
Celkem	40 393 879 Kč	19 157 159,00	21 236 721 Kč

Aktuální zhodnocení objektu Hájenky a Stodoly činí 19 157 159,- Kč, bez DPH.

G.3 Výsledky analýzy dat

Aktuální prostavěnost

Stavební úpravy objektu Zámek (výtah, komíny)	2 426 476 Kč
Stavební úpravy objekt Předzámčí - Apartmány, střecha, fasáda	6 208 987 Kč
Stavební úpravy objekt Hájenka a Stodola	19 157 159 Kč
Celkem	27 792 622 Kč

V rámci zhodnocení celého Areálu Zámku je celkově doloženo a prostavěno celkem 27 792 622,- Kč, bez DPH.

Zbývá dokončit

Stavební úpravy objektu Zámek (výtah, komíny)	42 982 Kč
Stavební úpravy objekt Předzámčí - Apartmány, střecha, fasáda	1 026 835 Kč
Stavební úpravy objekt Hájenka a Stodola	21 236 721 Kč
Celkem	22 306 538 Kč

V rámci zhodnocení celého Areálu Zámku zbývá dokončit celkem 22 306 538,- Kč, bez DPH.

REKONCILIACE TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU

Výsledné ceny	
Věcná hodnota, vč. příslušenství, bez pozemku	116 500 000,00 Kč
Hodnota pozemku	46 000 100,00 Kč
Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem	162 500 000,00 Kč
Výnosová hodnota	126 800 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	76 000 000,00 Kč
Rekonceiliace – tržní hodnota oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	126 800 000,00 Kč
Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku (Kapitola G. POSUDEK 4)	
Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku (k 14.06.2022)	27 792 622 Kč

H. ODŮVODNĚNÍ

H.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:

Vzhledem k tomu, že jsme využili pro tvorbu tohoto znaleckého posudku ceny z realitních nabídek, které v současné době nejlépe vystihují stav na nemovitostním trhu daného segmentu, jedná se v tomto případě o stanovení/ určení tržní hodnoty.

Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem	162 500 000,00 Kč
Výnosová hodnota	126 800 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	76 000 000,00 Kč
Reconciliace – tržní hodnota oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb) (bez DPH)	126 800 000,00 Kč
Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti (aktualizace k 14.06.2022)	27 792 622 Kč

Komentář ke stanovení tržní hodnoty

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 využití, 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 vší opatrnosti (Princip opatrnosti) plně odráží reálný záměr vlastníka (investora). Ve stanovené hodnotě byla zohledněna lokalita, stavebně-technický stav a pozemkové zázemí.

Na základě místního šetření a přiložené fotodokumentace můžeme konstatovat, že finanční prostředky na celý Areál Zámku jsou účelně vynaloženy.

H.2 Kontrola postupu

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

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem bylo zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty, dále na zdokumentování stavu výstavby (ocenění stavu v *rekonstrukci*), spojeného s aktualizací prostavěnosti 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 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/9, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č. 1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice - Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Znalecký posudek 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, 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 14.06.2022 (na současný stav).

Znalecký posudek byl zpracován na základě stavebně – technického stavu a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

I.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 14.06.2022.

Účelem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty a dalším výsledkem znaleckého posudku byla Zpráva o stavu výstavby spojená s aktualizací prostavěnosti vybraného majetku 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.

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., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.424/2021 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Na základě našich postupů jsme vyhotovili cenové rozbory, které spočívaly v tom, že jsme provedli nejdříve ocenění nákladovou (věcnou) hodnotou, dále pak výnosovou metodou a pak porovnávací metodou, a to na základě aktuálních nabídek realitních kanceláří. Následně jsme dospěli k tomu názoru, že jsme se přiklonili k zjevně indikované hodnotě výnosové metody, při zohlednění všech pozitiv a negativ, neboť se jedná o progresivně vyvíjející se společnost a o její reálné ekonomické výsledky.

Pro tržní hodnotu je ocenění provedeno podle §2 zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Ocenění cenou zjištěnou dle předpisu není v daném případě relevantní a zadavatel nepožaduje.

Vzhledem k tomu, že byly použity vstupy, které odpovídají metodologicky stanovení/ určení tržní hodnoty, pak výsledkem tohoto znaleckého posudku je tržní hodnota, která vychází z upravených inzerčních nabídkových cen.

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

Výsledná tržní hodnota pozemků a staveb - celkem: 126 800 000,- Kč
slovy: jednostodvacetšestmilionůosmsettisíc Kč

Aktualizace prostavěnosti v Areálu Zámku, za sledované období, činí : 27 792 622,- Kč
slovy: dvacetsedmmiliónůsedmsetdevadesátisícšestsetdvacetdva Kč

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

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých objednatele a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl reconciliací 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.

I.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 1160, k.ú. Račice

I.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.

I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: Mgr. Dana Sojková, Ing. Filip Štofka a 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,

I.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., 1999-2022

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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. neuvедeno, ze dne 29.01.2021.

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

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 6130-087/2022 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 20.07.2022

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku příbrán

Vydavatel :

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.

hlavní provozovna

nám. 28.října 1896/3

602 00 B r n o

tel. 533 039 051, znalciadhadci@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,

Vypracovali :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník kanceláře

Ing. Filip Štofka,
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

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

Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 6130-087/2022

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

5

1. Výpis z LV č. 1160, k.ú. Račice

Elektronická kopie

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2022 08:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

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

Vlastnické právo

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

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	1	2519	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 1, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1					
St.	2	304	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2					
St.	3	170	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Račice, č.p. 83, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3					
St.	4	237	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4					
St.	190/1	1350	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1					
St.	290	544	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290					
	64/2	3829	ostatní plocha	zeleň	
	64/3	4416	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
	70	1579	zahrada		zemědělský půdní fond
	71	457	zahrada		zemědělský půdní fond
	72/1	22348	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
	72/2	2191	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
	72/3	11607	ostatní plocha	zeleň	
	72/4	1927	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	72/5	16	ostatní plocha	jiná plocha	
	72/6	5	ostatní plocha	jiná plocha	
	72/7	5	ostatní plocha	jiná plocha	
	72/8	10	ostatní plocha	jiná plocha	
	72/9	10	ostatní plocha	jiná plocha	
	72/10	174	ostatní plocha	ostatní	památkově chráněné

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2022 08:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

		kommunikace	území
72/11	1153 ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1012	121 ostatní plocha	jiná plocha	
1016	284 ostatní plocha	jiná plocha	
1017	1732 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

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 vlastníky p.č.72/1 pro vlastníky stavební p.č.48/17, a právo užívání kanálu vedoucího pod st.p.č.PK 186 pro vlastníky st.p.č.48/17

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

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

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2022 08:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Typ vztahu

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy společnosti e-Finance CZ, a.s., IČO: 091 66 858 (Emitent) vůči společnosti e-Finance, a.s., IČO: 262 72 504 (Zástavní věřitel), vzniklé z dluhopisů vydaných Emitentem v rámci dluhopisového programu, s celkovou dobou trvání 25 let (Dluhopisový 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. 2, Parcela: St. 290, Parcela: St. 3, Parcela: St. 4, Parcela: 1012, Parcela: 1016, Parcela: 1017, Parcela: 64/2, Parcela: 64/3, Parcela: 70, Parcela: 71, Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11, Parcela: 72/2, Parcela: 72/3, Parcela: 72/4, Parcela: 72/5,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2022 08:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 72/6, Parcela: 72/7, Parcela: 72/8, Parcela: 72/9

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

V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna číslování parcel**

Povinnost k

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

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

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

o **Upozornění na spornou hranici mezi pozemky**

Povinnost k

Parcela: 72/3

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu**

OO-7/2018-712

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

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

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**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2022 08:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
70	52651	1579
71	52651	457

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

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

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

Vyhotoveno: 14.06.2022 08:43:45

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: