



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 07.08.2024.

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 13. srpna 2024, č.j. 2024/092931/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00192/CNB/653, které nabylo právní moci dne 3.9.2024.

Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 3.9.2025 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..... | 16 |
| 4.3 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY | 21 |
| 4.4 ÚDAJE O TRENDĚCH..... | 32 |
| 4.5 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU | 34 |
| 5. RIZIKOVÉ FAKTORY | 35 |
| 5.1 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO EMITENTA A SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ | 35 |
| 5.2 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO DLUHOPISY | 42 |
| 6. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY..... | 49 |
| 7. FORMULÁŘ KONEČNÝCH PODMÍNEK | 67 |
| KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ | 67 |
| ODPOVĚDNÉ OSOBY | 68 |
| ZVLÁŠTNÍ SHRUTÍ EMISE DLUHOPISŮ | 69 |
| ČÁST B/ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ | 72 |
| 8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI..... | 77 |
| 8.1 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ | 77 |
| 9. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI | 78 |
| 9.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE | 78 |
| 9.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE..... | 79 |
| 9.3 OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ | 79 |
| 9.4 KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI)..... | 80 |
| 9.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA..... | 80 |
| 10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ | 80 |
| 10.1 HLAVNÍ AKCIONÁŘI | 80 |
| 10.2 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ..... | 80 |
| 10.3 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉHO VEDENÍ | 80 |
| 10.4 ZÁKLADNÍ KAPITÁL | 81 |
| 10.5 SPOLEČENSKÁ SMLOUVA A STANOVY | 81 |
| 10.6 VÝZNAMNÉ SMLOUVY..... | 81 |
| 11. DOSTUPNÉ DOKUMENTY | 82 |
| PŘÍLOHA Č. 1 | 83 |
| PŘÍLOHA Č. 2 | 97 |
| PŘÍLOHA Č. 3 | 101 |

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

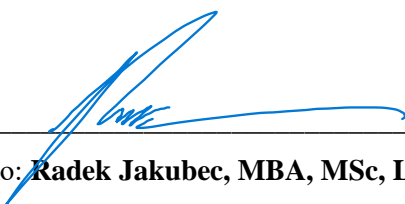
Tento Základní prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, IČO 091 66 858.

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, LL.M**

Funkce: předseda správní rady

3.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k účetní závěrce a znaleckého posudku ev. č. 048994/2024, 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 - 1. čtvrtletí 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cris/sluzby-1-ctvrtleti-2024>.

- (b) Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2023>.
- (c) Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financnistabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2024_po_dzim/zfs_jaro_2024.pdf.
- (d) Indexy spotřebitelských cen - inflace - prosinec 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2023>.
- (e) Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v květnu 2023, červnu 2023. 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-se-v-kvetnu-2024-priblizila-k-prognoze-i-cili-CNB/>.

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.: 2024/092931/CNB/650, ze dne 13.8.2024, které nabylo právní moci dne 3.9.2024, 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 a výpůjček společností v rámci Skupiny, uvedených v bodě (a) kap. 4.2.

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 zatím nesplacené Emise dluhopisů (V rámci tohoto Dluhopisového programu byly vydány emise e-Finance CZ 1 až 57. Ostatní emise byly vydány na základě dluhopisového programu z roku 2022):

| Název konečných podmínek | ISIN | Předpokládaná jmenovitá hodnota | Upsáno* | Úrokov á sazba | Datum Emise | Splatnost |
|--------------------------------|--------------|---------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|------------|
| e-Finance CZ 21 | CZ0003542581 | 12.000.000,- Kč | 10 650.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.9.2022 | 1.10.2024 |
| e-Finance CZ 22 | CZ0003543225 | 12.000.000,- Kč | 4 200 000,- Kč | 7 % p.a. | 1.10.2022 | 1.11.2024 |
| e-Finance CZ 23 | CZ0003543944 | 12.000.000,- Kč | 3 100 000,- Kč | 7 % p.a. | 1.11.2022 | 1.2.2025 |
| e-Finance CZ 24 | CZ0003544801 | 12.000.000,- Kč | 4 600 000,- Kč | 7 % p.a. | 1.12.2022 | 1.3.2025 |
| e-Finance CZ 25 | CZ0003546335 | 12.000.000,- Kč | 5 300 000,- Kč | 7 % p.a. | 1.2.2023 | 1.4.2025 |
| e-Finance CZ 26 | CZ0003547135 | 12.000.000,- Kč | 3 450 000,- Kč | 7 % p.a. | 1.3.2023 | 1.6.2025 |
| e-Finance CZ 27 | CZ0003548265 | 12.000.000,- Kč | 50 000,- Kč | 7 % p.a. | 1.4.2023 | 1.7.2025 |
| e-Finance CZ 41 | CZ0003552283 | 9.000.000,- Kč | 8 850 000,- Kč | 9 % p.a. | 01.09.2023 | 01.09.2024 |
| e-Finance CZ 42 | CZ0003554024 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | 5,5 % p.a. | 01.10.2023 | 01.10.2024 |
| e-Finance CZ 43 | CZ0003554156 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | 5,5 % p.a. | 01.11.2023 | 01.11.2024 |
| e-Finance CZ 44 | CZ0003554776 | 2.000.000,- Kč | 250 000,- Kč | 5,5 % p.a. | 01.12.2023 | 01.12.2024 |
| e-Finance CZ 45 | CZ0003556102 | 6.000.000,- Kč | 100 000,- Kč | 7 % p.a. | 01.02.2024 | 01.02.2025 |
| e-Finance CZ 46 | CZ0003556110 | 3.000.000,- Kč | 0,- Kč | 6 % p.a. | 01.02.2024 | 01.02.2026 |
| e-Finance CZ 47 | CZ0003557894 | 35.000.000,- Kč | 34.250. 000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.03.2024 | 01.03.2025 |
| e-Finance CZ 48 | CZ0003557936 | 15.000.000,- Kč | 13.650.000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.03.2024 | 01.04.2025 |
| e-Finance CZ 49 | CZ0003558728 | 25.000.000,- Kč | 24.700.000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.03.2024 | 01.05.2025 |
| e-Finance CZ 50 | CZ0003558827 | 40.000.000,- Kč | 39.900.000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.04.2024 | 01.06.2025 |
| e-Finance CZ 51 | CZ0003559882 | 25.000.000,- Kč | 15.000.000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.04.2024 | 01.07.2025 |
| e-Finance CZ 52 | CZ0003559908 | 40.000.000,- Kč | 31.700.000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.05.2024 | 01.08.2025 |

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|------------|
| e-Finance CZ 53 | CZ0003560823 | 24.000.000,- Kč | 23.950.000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.06.2024 | 01.09.2025 |
| e-Finance CZ 54 | CZ0003561805 | 15.000.000,- Kč | 14.450.000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.06.2024 | 01.09.2025 |
| e-Finance CZ 55 | CZ0003561813 | 40.000.000,- Kč | 39.400.000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.07.2024 | 01.10.2025 |
| e-Finance CZ 56 | CZ0003562647 | 15.000.000,- Kč | 14.900.000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.08.2024 | 01.11.2025 |
| e-Finance CZ 57 | CZ0003563660 | 45.000.000,- Kč | 8.850.000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.09.2024 | 01.12.2025 |
| 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 | 12 000.000,- Kč | 8 % p.a. | 1.8.2022 | 1.8.2025 |
| e-Finance CZ SE 10 | CZ0003542730 | 12.000.000,- Kč | 10.550.000,- Kč | 8 % p.a. | 1.9.2022 | 1.9.2025 |
| e-Finance CZ SE 11 | CZ0003543233 | 12.000.000,- Kč | 8 600 000,- Kč | 8 % p.a. | 1.10.2022 | 1.10.2025 |
| e-Finance CZ SE 12 | CZ0003543951 | 12.000.000,- Kč | 11 850 000,- Kč | 8 % p.a. | 1.11.2022 | 1.11.2025 |
| e-Finance CZ SE 13 | CZ0003544819 | 12.000.000,- Kč | 12 000 000,- Kč | 8 % p.a. | 1.12.2022 | 1.12.2025 |
| e-Finance CZ SE 14 | CZ0003545709 | 12.000.000,- Kč | 11 600 000,- Kč | 8 % p.a. | 1.1.2023 | 1.2.2026 |
| e-Finance CZ SE 15 | CZ0003546343 | 12.000.000,- Kč | 3 450 000,- Kč | 8 % p.a. | 1.2.2023 | 1.3.2026 |

| | | | | | | | |
|-----------------|----|--------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------|-----------|
| e-Finance SE 16 | CZ | CZ0003547101 | 12.000.000,- Kč | 10 100 000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.2.2023 | 1.3.2026 |
| e-Finance SE 17 | CZ | CZ0003547119 | 12.000.000,- Kč | 10 050 000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.3.2023 | 1.4.2026 |
| e-Finance SE 18 | CZ | CZ0003548224 | 12.000.000,- Kč | 5 100 000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.4.2023 | 1.5.2026 |
| e-Finance SE 19 | CZ | CZ0003548976 | 12.000.000,- Kč | 3 800 000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.5.2023 | 1.6.2026 |
| e-Finance SE 20 | CZ | CZ0003549305 | 12.000.000,- Kč | 6 150 000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.6.2023 | 1.7.2026 |
| e-Finance SE 21 | CZ | CZ0003550683 | 12.000.000,- Kč | 7 500 000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.7.2023 | 1.8.2026 |
| e-Finance SE 22 | CZ | CZ0003551590 | 12.000.000,- Kč | 4 850 000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.8.2023 | 1.9.2026 |
| e-Finance SE 23 | CZ | CZ0003551749 | 12.000.000,- Kč | 1 150 000,- Kč | 8%, 6% p.a. | 1.8.2023 | 1.8.2025 |
| e-Finance SE 24 | CZ | CZ0003552291 | 12.000.000,- Kč | 2.350.000,- Kč | 8%, 6% p.a. | 1.9.2023 | 1.9.2025 |
| e-Finance SE 25 | CZ | CZ0003552309 | 12.000.000,- Kč | 9.150.000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.9.2023 | 1.10.2026 |
| e-Finance SE 26 | CZ | CZ0003552945 | 12.000.000,- Kč | 11.900.000,- Kč | 9% p.a. | 1.9.2023 | 1.9.2024 |
| e-Finance SE 27 | CZ | CZ0003553182 | 16.000.000,- Kč | 11.650.000,- Kč | 8% p.a. | 1.10.2023 | 1.10.2024 |
| e-Finance SE 28 | CZ | CZ0003553208 | 4.000.000,- Kč | 3.250.000,- Kč | 8%, 7% p.a. | 1.10.2023 | 1.10.2025 |
| e-Finance SE 29 | CZ | CZ0003553224 | 4.000.000,- Kč | 3.950.000,- Kč | 9%, 8%, 5% p.a. | 1.10.2023 | 1.11.2026 |
| e-Finance SE 30 | CZ | CZ0003554164 | 16.000.000,- Kč | 8.500.000,- Kč | 8% p.a. | 1.11.2023 | 1.11.2024 |
| e-Finance SE 31 | CZ | CZ0003554172 | 4.000.000,- Kč | 2.750.000,- Kč | 8%, 7% p.a. | 1.11.2023 | 1.11.2025 |
| e-Finance SE 32 | CZ | CZ0003554180 | 6.000.000,- Kč | 5.450.000,- Kč | 9%, 8%, 5% p.a. | 1.11.2023 | 1.12.2026 |
| e-Finance SE 33 | CZ | CZ0003554727 | 6.000.000,- Kč | 6.050.000,- Kč | 9%, 8%, 5% p.a. | 1.11.2023 | 1.12.2026 |

| | | | | | | | |
|---------------------------|----|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|
| e-Finance SE 34 | CZ | CZ0003554818 | 14.000.000,- Kč | 13.900.000,- Kč | 8% p.a. | 1.12.2023 | 1.12.2024 |
| e-Finance SE 35 | CZ | CZ0003554784 | 10.000.000,- Kč | 6.950.000,- Kč | 8%, 7% p.a. | 1.12.2023 | 1.12.2025 |
| e-Finance SE 36 | CZ | CZ0003554792 | 12.000.000,- Kč | 5.350.000,- Kč | 9%, 8%, 5% p.a. | 1.12.2023 | 1.2.2027 |
| e-Finance SE 37 | CZ | CZ0003556151 | 16.000.000,- Kč | 15.300.000,- Kč | 8% p.a. | 1.2.2024 | 1.2.2025 |
| e-Finance SE 38 | CZ | CZ0003556136 | 12.000.000,- Kč | 8.450.000,- Kč | 8%, 7% p.a. | 1.2.2024 | 1.2.2026 |
| e-Finance SE 39 | CZ | CZ0003556169 | 14.000.000,- Kč | 11.950.000,- Kč | 9%, 8%, 5% p.a. | 1.2.2024 | 1.3.2027 |
| e-Finance SE 40 | CZ | CZ0003557878 | 16.000.000,- Kč | 4.500.000,- Kč | 8%, 7% p.a. | 1.3.2024 | 1.3.2026 |
| e-Finance SE 41 | CZ | CZ0003557886 | 16.000.000,- Kč | 6.400.000,- Kč | 9%, 8%, 5% p.a. | 1.3.2024 | 1.4.2027 |
| e-Finance SE 42 | CZ | CZ0003558835 | 18.000.000,- Kč | 6.500.000,- Kč | 8%, 7% p.a. | 1.4.2024 | 1.4.2026 |
| e-Finance SE 43 | CZ | CZ0003558843 | 18.000.000,- Kč | 2.900.000,- Kč | 9%, 8%, 5% p.a. | 1.4.2024 | 1.5.2027 |
| e-Finance SE 44 | CZ | CZ0003559932 | 14.000.000,- Kč | 2.700.000,- Kč | 8%, 7% p.a. | 1.5.2024 | 1.5.2026 |
| e-Finance SE 45 | CZ | CZ0003559965 | 14.000.000,- Kč | 3.500.000,- Kč | 9%, 8%, 5% p.a. | 1.5.2024 | 1.6.2027 |
| e-Finance SE 46 | CZ | CZ0003560831 | 14.000.000,- Kč | 3.300.000,- Kč | 8%, 7% p.a. | 1.6.2024 | 1.6.2026 |
| e-Finance SE 47 | CZ | CZ0003560849 | 14.000.000,- Kč | 4.350.000,- Kč | 9%, 8%, 5% p.a. | 1.6.2024 | 1.7.2027 |
| e-Finance Protiinflační 1 | CZ | CZ0003539538 | 6.000.000,- Kč | 4 200 000,- Kč | pohyblivá | 1.5.2022 | 1.5.2026 |
| e-Finance Protiinflační 2 | CZ | CZ0003539728 | 12.000.000,- Kč | 5 450 000,- Kč | pohyblivá | 1.6.2022 | 1.6.2026 |
| e-Finance Protiinflační 3 | CZ | CZ0003540577 | 12.000.000,- Kč | 2 750 000,- Kč | pohyblivá | 1.7.2022 | 1.7.2026 |
| e-Finance Protiinflační 4 | CZ | CZ0003541021 | 12.000.000,- Kč | 3.500.000,- Kč | pohyblivá | 1.8.2022 | 1.8.2026 |
| e-Finance Protiinflační 5 | CZ | CZ0003542748 | 12.000.000,- Kč | 3 700.000,- Kč | pohyblivá | 1.9.2022 | 1.9.2026 |
| e-Finance Protiinflační 6 | CZ | CZ0003543241 | 12.000.000,- Kč | 800 000,- Kč | pohyblivá | 1.10.2022 | 1.10.2026 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| e-Finance CZ Protiinflační 7 | CZ0003543969 | 12.000.000,- Kč | 2 250 000,- Kč | pohyblivá | 1.11.2022 | 1.11.2026 |
| e-Finance CZ Protiinflační 8 | CZ0003544827 | 12.000.000,- Kč | 5 700 000,- Kč | pohyblivá | 1.12.2022 | 1.12.2026 |
| e-Finance CZ Protiinflační 9 | CZ0003546350 | 12.000.000,- Kč | 3 100 000,- Kč | pohyblivá | 1.2.2023 | 1.2.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 10 | CZ0003547127 | 12.000.000,- Kč | 1 400 000,- Kč | pohyblivá | 1.3.2023 | 1.3.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 11 | CZ0003548232 | 12.000.000,- Kč | 2 200 000,- Kč | pohyblivá | 1.4.2023 | 1.4.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 12 | CZ0003548984 | 12.000.000,- Kč | 1 600 000,- Kč | pohyblivá | 1.5.2023 | 1.5.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 13 | CZ0003549313 | 12.000.000,- Kč | 1 350 000,- Kč | pohyblivá | 1.6.2023 | 1.6.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 14 | CZ0003550642 | 12.000.000,- Kč | 450 000,- Kč | pohyblivá | 1.7.2023 | 1.7.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 15 | CZ0003551566 | 12.000.000,- Kč | 550 000,- Kč | pohyblivá | 1.8.2023 | 1.8.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 16 | CZ0003552317 | 12.000.000,- Kč | 900.000,- Kč | pohyblivá | 1.9.2023 | 1.9.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 17 | CZ0003553216 | 4.000.000,- Kč | 100.000,- Kč | pohyblivá | 1.10.2023 | 1.10.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 18 | CZ0003554198 | 4.000.000,- Kč | 150.000,- Kč | pohyblivá | 1.11.2023 | 1.11.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 19 | CZ0003554800 | 4.000.000,- Kč | 100.000,- Kč | pohyblivá | 1.12.2023 | 1.12.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 20 | CZ0003556144 | 4.000.000,- Kč | 50.000,- Kč | pohyblivá | 1.2.2024 | 1.2.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 21 | CZ0003557894 | 4.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.3.2024 | 1.3.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 22 | CZ0003558876 | 2.000.000,- Kč | 100.000,- Kč | pohyblivá | 1.4.2024 | 1.4.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 23 | CZ0003559973 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.5.2024 | 1.5.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 24 | CZ0003560856 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.6.2024 | 1.6.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 25 | CZ0003561888 | 2.000.000,- Kč | 100 000,- Kč | pohyblivá | 1.7.2024 | 1.7.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 26 | CZ0003562654 | 2.000.000,- Kč | 50 000,- Kč | pohyblivá | 1.8.2024 | 1.8.2028 |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------------|------------|------------|
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 1 | CZ0003561912 | 15.000.000,- Kč | 6 050 000,- Kč | 8%, 7% p.a. | 01.07.2024 | 01.07.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 2 | CZ0003561920 | 15.000.000,- Kč | 1 050 000,- Kč | 7% p.a. | 01.07.2024 | 01.08.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 3 | CZ0003562423 | 10.000.000,- Kč | 9 800 000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.07.2024 | 01.10.2025 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 4 | CZ0003562662 | 7.500.000,- Kč | 7 250 000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.07.2024 | 01.10.2025 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 5 | CZ0003562670 | 7.500.000,- Kč | 7 050 000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.07.2024 | 01.11.2025 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 6 | CZ0003562688 | 30.000.000,- Kč | 26 750 000,- Kč | 8,5% p.a. | 01.08.2024 | 01.11.2025 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 7 | CZ0003562696 | 15.000.000,- Kč | 2 750 000,- Kč | 8%, 7% p.a. | 01.08.2024 | 01.08.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 8 | CZ0003562753 | 15.000.000,- Kč | 14 300 000,- Kč | 9%, 8%, 7% p.a. | 01.08.2024 | 01.09.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 9 | CZ0003563686 | 15.000.000,- Kč | 950 000,- Kč | 8%, 7% p.a. | 01.09.2024 | 01.09.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 10 | CZ0003563678 | 15.000.000,- Kč | 5 750 000,- Kč | 9%, 8%, 7% p.a. | 01.09.2024 | 01.10.2027 |

* k datu vyhotovení Základního prospektu

Po dni, ke kterému byl vyhotoven poslední audit účetní závěrky Emitenta (tj. 31.12.2023), byly do data prospektu upsány Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 412.700.000,- Kč. Celková hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů k datu vydání prospektu činí 791.850.000,- 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.

Emitent z peněžních prostředků získaných z vydaných Dluhopisů neposkytne žádný úvěr, zápůjčku nebo jinou formu dluhového financování ani se nestane věřitelem žádné společnosti ze Skupiny, jejímž předmětem podnikatelské činnosti je poskytování úvěrů nebo jakákoli jiná činnost uvedená v § 1 odst. 3 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o bankách“), pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k porušení zákona o bankách, zejména ustanovení § 2 tohoto zákona.

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, na jejímž základě z celkového rámce 300.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 250.320.000,- Kč za úrok 10 % 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,- Kč, ze kterého čerpala 19.941.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 18.357.500,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 36.130.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 11.692.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 30 000 000,- Kč ze kterého čerpala 26.332.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 15.100.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 9.960.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 50.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 30.553.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance, a.s. s celkovým rámcem 250.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 137.336.374,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

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

- A. Zámek a nádvoří,
- B. Předzámčí (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),
- C. Podzámčí (bývalá Hájenka/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep) a
- D. Zvonice

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden dále.

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 a školící zařízení s wellness provozem, restaurací a prohlídkovými okruhy, výstavními prostory. V rámci hlavního objektu zámku bude po rekonstrukci k dispozici 12 funkčních ubytovacích jednotek. Další ubytovací jednotky jsou k dispozici v objektech v předzámčí (15 jednotek), které jsou již v současnosti pronajímány. Samostatně povolenou akcí v rámci areálu je adaptace objektu hájenky a stodoly na objekt Podzámčí, kde bylo v roce 2023 dokončeno 11 ubytovacích jednotek, wellness, restaurace a venkovní bazén. Na adaptaci hájenky byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožnila realizovat celou rekonstrukci.

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

- A. Zámek a nádvoří,
- B. Předzámčí (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),
- C. Podzámčí (bývalá Hájenka/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep) a
- D. Zvonice

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden dále.

A. Vize přestavby hlavní budovy Zámku:

V 1.PP se postupně začíná budovat Wellness, dále budou vybudovány vinné sklepy, které budou zpříjemňovat návštěvníkům zámku jejich pobyt. V 1.NP se již dnes nachází restaurace, kuchyně, sklady kuchyně; zde je počítáno se zázemím pro wellness, šatny wellness a technické místnosti.

Ve 2.NP se nachází Krbový (Rytířský) sál, ve kterém se konají svatby (ten je již v provozu), dále jsou již v provozu konferenční sály, kde se konají společenské akce a dále jsou zde výstavní prostory (Piano Nobile), kde se konají každé dvě hodiny prohlídky.

Ve 3.NP budou nově provedeny dispoziční změny pokojů, plánují se zde i 4 učebny (prázdninové jazykové kurzy, rodilí mluvčí, případně výstavy).

Již byly provedeny následující práce: zemní práce, terénní úpravy, provedení výkopů, nové prostory pro umístění kogeneračních jednotek, dokončení fasádní práce JV a J křídlo, statika stropů nad 2.NP, vodoinstalační práce, příprava stupaček, oprava balkonů JV křídlo, restaurační práce, balustrády JV křídlo, dokončení fasád, byly zahájeny stavební úpravy 3 balkonů a balustrád, opravy komínů, dokončení opravy omítek, spárování, částečně přezdění. Byla provedena nová statika stropů ve dvou křídlech zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi.

B. Předzámčí

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

C. Přestavba Podzámčí

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

Hosté zde naleznou celkem 11 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií.

Apartmány i studia jsou vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Občerstvení ke konzumaci si hosté mohou připravit v přílehlé kuchyňce se zázemím. Při pobytu zde je možno využívat luxusní wellness s krásnou odpočívárnou, finskou saunou, či vyhřívaným venkovním bazénem s terasami pro letní rekreaci.

D. Plánovaná přestavba Zvonice

Objekt byl nově pořízen v 06/2022 do vlastnictví spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Objekt je ve stavu před modernizací a rekonstrukcí.

Nově bude pro veřejnost otevřen prohlídkový okruh „Zámecké sklepení“ pod Zvonicí a druhým nádvořím.

Na pozemcích rekreačních aktivit, a to na pozemku parc.č.st.290 (výměra 544m²), parc.č. 64/2 (výměra 3 829m²) a pozemku parc.č.64/3 (výměra 4 416m²), k.ú, Račice bude výhledově do 3-5 let vybudováno podzemní parkovací stání v 1.PP (cca 50 parkovacích míst pro všechny návštěvníky zámeckého areálu) a na něm v 1.NP bude umístěn Panský dvůr (nové rekreační byty, Apartmány) a za tímto Panským dvorem je navrženo 10 apartmánových domků o půdorysu do 50 m² viz Studie zastavitelnosti pozemků k.ú. Račice, kterou disponuje zadavatel.

Celá výstavba bude rozdělena na dvě části: v první fázi podzemní parkoviště a 11 apartmánů nad ním viz studie, ve druhé fázi 10 apartmánových domků.

Nárůst aktiv společnosti e-Finance Zámek Račice, s.ro. je způsoben navýšením poskytnutých záloh na dlouhodobý hmotný majetek, a to z důvodu probíhajících investic v rámci rekonstrukce zámeckého areálu. Nárůst cizích zdrojů je dán navýšením objemu výpůjčky od Emitenta.

| <i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.</i> | | |
|--|--------------|--------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 2.775 | 3.910 |
| Finanční výnosy | 0 | 35 |
| Provozní náklady | 5.273 | 5.315 |
| Finanční náklady | 70 | 183 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -2.568 | -1.553 |
| Aktiva | 178.574 | 258.024 |
| Vlastní kapitál | -12.516 | -14.069 |
| Výsledek hospodaření minulých let | -9.998 | -12.566 |
| Cizí zdroje | 190.719 | 271.971 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

| <i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</i> | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 2.593 | 2.782 |
| Finanční výnosy | 0 | 1 |
| Provozní náklady | 2.428 | 2.310 |
| Finanční náklady | 1.710 | 1.774 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -1.545 | -1.301 |
| Aktiva | 29.475 | 32.097 |
| Vlastní kapitál | 4.371 | 3.070 |
| Výsledek hospodaření minulých let | -7.784 | -9.329 |
| Cizí zdroje | 25.039 | 28.841 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

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

(b) Hlavní trhy

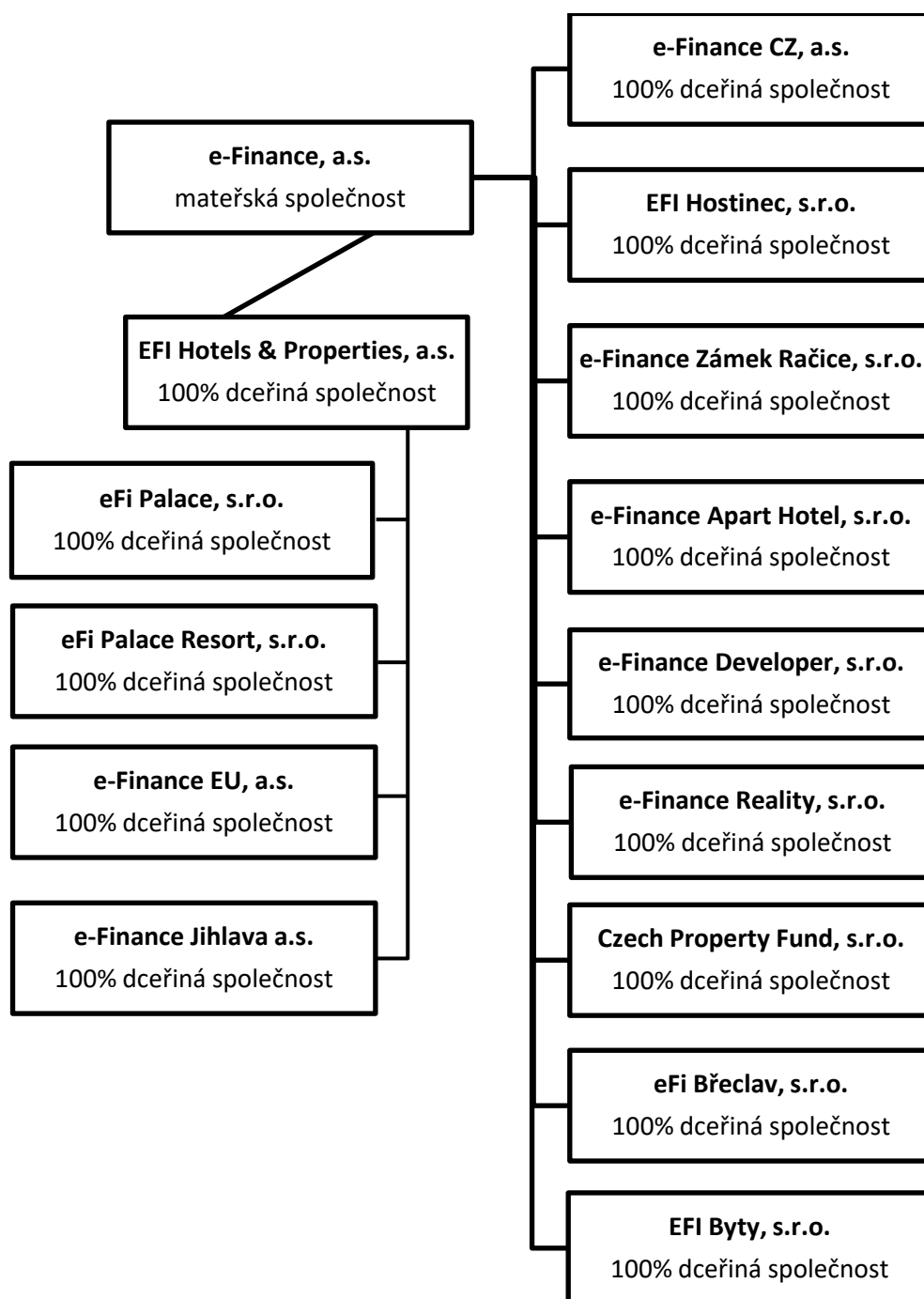
Prostřednictvím poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, Emitent působí a bude působit zejména v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

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 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 39.526 | 37.544 |
| Finanční výnosy | 17.780 | 10.981 |
| Mimořádné výnosy | 0 | 0 |
| Provozní náklady | 36.539 | 37.840 |
| Finanční náklady | 29.681 | 31.709 |
| - z toho úroky z emitovaných dluhopisů | 26.959 | 20.521 |
| Hospodářský výsledek | -8.914 | -21.024 |
| Aktiva | 603.896 | 1.092.759 |
| - z toho aktiva krátkodobá | 126.637 | 59.543 |
| - z toho aktiva dlouhodobá | 477.259 | 1.033.216 |
| Vlastní kapitál | 15.427 | 560.917 |
| Základní kapitál | 20.730 | 20.730 |
| Cizí zdroje | 575.187 | 523.814 |

Společnost e-Finance, a.s. je ovládající osobou celé skupiny. Hlavní činností společnosti je zajištění zápůjček či jiného financování Projektovým společností a dalším společností ve Skupině, které ovládá. Společnost také zajišťuje administrativní, právní, provozní a další podporu všem společnostem ve skupině.

Nemovitosti společnosti e-Finance, a.s.:

Společnost e-Finance, a.s. je vlastníkem rodinného domu se třemi bytovými jednotkami v Bílovicích nad Svitavou, které slouží k dlouhodobému pronájmu.

Zbývající objem aktiv tvoří obchodní podíly ve společnostech v rámci skupiny, zejména ve společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve výši 830.256 tis. Kč. Ke změně došlo v polovině roku 2023, kdy byla založena společnost EFI Hotels & Properties, a.s.

| <i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.</i> | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 22 | 10.802 |
| Finanční výnosy | 0 | 0 |

| | | |
|---------------------------------|---------|---------|
| Provozní náklady | 866 | 11.523 |
| Finanční náklady | 2.439 | 2.421 |
| Aktiva | 18.070 | 8.173 |
| Dlouhodobý majetek | 98 | 542 |
| Dlouhodobé pohledávky | 41 | 0 |
| Zásoby | 17.284 | 7.278 |
| Krátkodobé pohledávky | 277 | 277 |
| Peněžní prostředky | 348 | 57 |
| Časové rozlišení | 22 | 19 |
| Vlastní kapitál | -24.558 | -27.700 |
| Základní kapitál | 100 | 100 |
| Cizí zdroje | 42.378 | 35.743 |
| Fondy ze zisku | 1 | 1 |
| Hospodářský výsledek minulý | -21.376 | -24.659 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -3.283 | -3.142 |

Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je poskytovatelem realitních služeb v České republice, které tvoří nákupy pozemků, developerská výstavba, prodej vystavěných nemovitostí.

Nemovitosti společnosti e-Finance Reality, s.r.o.:

Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je vlastníkem stavebních pozemků v obci Omice, na kterých se nachází stavba RD, u které bylo povoleno její odstranění. Na vzniklé stavební parcele je připravován projekt výstavby 3 RD, který je ve fázi projektování, a který již má kladné stanovisko územního plánování. Společnost dále v roce 2023 realizovala prodej bytu na ul Čápkova, Brno.

V procesu vkladu vlastnického práva ve prospěch společnosti jsou také nemovitosti v obci Jeseník, a to pozemky včetně stavby bytového domu na ulici Vančurova o osmi bytech 2+1 o průměrné výměře 60 m².

| <i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Developer, s.r.o.</i> | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 35.932 | 25.151 |
| Finanční výnosy | 0 | 29 |
| Provozní náklady | 32.456 | 23.976 |
| Finanční náklady | 3.257 | 3.057 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | 218 | -1935 |
| Aktiva | 25.634 | 25.965 |

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Dlouhodobý majetek | 347 | 244 |
| Zásoby | 3.916 | 4.396 |
| Krátkodobé pohledávky | 20.082 | 20.175 |
| Peněžní prostředky | 884 | 797 |
| Časové rozlišení | 280 | 327 |
| Vlastní kapitál | -29.057 | -30.992 |
| Základní kapitál | 200 | 200 |
| Cizí zdroje | 54.091 | 56.632 |
| Fondy ze zisku | 0 | 0 |
| Hospodářský výsledek minulý | -29.475 | -29.257 |
| Hospodářský výsledek běžného období | 218 | -1935 |

Aktuálně společnost provozuje restauraci "Stará Tkalcovna" v komplexu eFi Palace, Brno, Bratislavská 234/52, a provozuje restauraci a kavárnu "EFI Hostinec" v budově divadla Reduta, Brno Zelný trh 4. října 1903/23, Brno. Společnost se dále věnuje také projekční a inženýrské činnosti pro výstavbu s tím, že tato činnost je využívána společnostmi v rámci skupiny.

Cizí zdroje společnosti e-Finance Developer, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od společnosti e-Finance, a.s. (46.487 tis. Kč) a krátkodobými závazky (10.145 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou běžné pohledávky z obchodních vztahů. e-Finance Developer provádí stavební projekci pro projekty společností ve skupině. Většina projektové dokumentace je v pokročilých stádiích rozpracování a ve většině případů již z hlediska vstupních nákladů uhrazená (mzdy, dodávky třetích stran). Na straně výnosů není z velké části 40,6 mil. vyfakturovaná cena za díla z důvodu stavebního nedokončení projektů, popřípadě změn staveb před dokončením a čekáním na vydání stavebních povolení.

| <i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti Czech Property Fund, s.r.o.</i> | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 89.850 | 89.542 |
| Finanční výnosy | 710 | 571 |
| Provozní náklady | 86.250 | 84.405 |
| Finanční náklady | 3.500 | 3.819 |
| Aktiva | 127.421 | 107.419 |
| Dlouhodobý majetek | 1.817 | 7.122 |
| Zásoby | 20.455 | 13.143 |
| Pohledávky | 102.607 | 86.395 |
| Peněžní prostředky | 2.210 | 602 |
| Časové rozlišení | 332 | 157 |

| | | |
|---------------------------------|--------|--------|
| Vlastní kapitál | 32.136 | 33.661 |
| Základní kapitál | 20.200 | 20.200 |
| Cizí zdroje | 95.005 | 73.567 |
| Fondy ze zisku | 3 | 3 |
| Hospodářský výsledek minulý | 54 | -67 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -121 | 1.525 |

Společnost Czech Property Fund, s.r.o. byla založena za účelem nákupu nemovitostí, jejich rekonstrukcí a následného prodeje. Hlavní činností společnosti je poskytování stavební činností v rámci skupiny Emitenta, zejména výstavbou projektů ve vlastnictví ostatních společností ve skupině a servisní činností při správě nemovitého majetku.

Cizí zdroje společnosti Czech Property Fund, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od Emitenta (36.371 tis. Kč) a krátkodobými závazky (37.196 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou především pohledávky z obchodních vztahů (65.243 tis. Kč), daňové pohledávky vůči státu a poskytnuté zálohy.

Nemovitosti společnosti Czech Property Fund, s.r.o.:

Společnost je vlastníkem pozemků, inženýrských sítí a komunikace v obci Tučapy. Část pozemků je stavebních. Na jednom z pozemků je povolena výstavba RD. U zbytku pozemků se pracuje na jejich přeměně na stavební pozemky.

| <i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Palace, s.r.o.</i> | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 42.948 | 44.029 |
| Finanční výnosy | 4 | 64 |
| Provozní náklady | 30.639 | 30.757 |
| Finanční náklady | 9.754 | 12.741 |
| Aktiva | 230.940 | 225.251 |
| Cizí zdroje | 190.067 | 184.231 |
| - z toho jiné dlouhodobé závazky | 0 | 0 |
| - z toho finanční výpomoc od e-Finance CZ, a.s. | 13.140 | 22.940 |
| - z toho krátkodobé závazky bez úvěru | 25.780 | 14.069 |
| - z toho úvěr | 151.147 | 147.222 |
| Vlastní kapitál | 39.937 | 40.532 |
| Základní kapitál | 47.200 | 47.200 |
| Hospodářský výsledek minulý | -9.822 | -7263 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | 2.559 | 595 |

Společnost eFi Palace, s.r.o. byla založena za účelem provozu a pronájmu budovy multifunkčního objektu zahrnujícího hotel, ubytovací jednotky, restauraci, fitness centrum a nebytové prostory v Brně, na ulici Bratislavská 52, v části obce Zábřovice, č.p. 234.

Nemovitosti společnosti eFi Palace, s.r.o.:

Multifunkční budova eFi Palace včetně areálu v širším centru Brna, rozkládající se na více než 3500 m², prošel vícefázovou rekonstrukcí a přestavbou. První etapa, dokončená v listopadu 2013, zahrnuje 53 menších bytů (1+kk a 2+kk), 6 mezonetů (2+kk a 3+kk), kancelářské a obchodní prostory, restauraci a 40 parkovacích míst, s celkovou podlahovou plochou 2874 m². Druhá etapa, dokončená v únoru 2015, přidala šestipodlažní dvorní křídlo s 29 byty (1+kk až 4+kk), konferenční sál a fitness/wellness prostory, s pronajimatelnou plochou 2052 m². Provozovány jsou jako hotel pod značkou eFi Hotel a další ubytování je určeno pro dlouhodobé pronájmy. Aktuálně probíhá výstavba třetí etapy, která přidá další byty, garážová stání, kongresový sál a kanceláře.

| <i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance EU, a.s.</i> | | |
|---|--------------|--------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 34.340 | 32.614 |
| Finanční výnosy | 135 | 249 |
| Provozní náklady | 31.018 | 24.611 |
| Finanční náklady | 7.376 | 10.040 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -3.919 | -1.788 |
| Aktiva | 359.685 | 357.654 |
| Vlastní kapitál | 200.652 | 198.863 |
| Cizí zdroje | 157.698 | 158.352 |
| Základní kapitál | 22.000 | 22.000 |

Společnost e-Finance EU, a.s. se zabývá převážně správou vlastního majetku, a sice provozováním hotelového zařízení EFI SPA Hotel.

Nemovitosti společnosti e-Finance EU, a.s.:

EFI SPA Hotel je historickou budovu v centru Brna na náměstí 28. října 23, kterou dlouhé roky využívala Zdravotnická záchranná služba Jihomoravského kraje. Tento dům z druhé poloviny XIX. století byl po dohodě s Národním památkových ústavem přestavěn na čtyřhvězdičkový hotel s 35 apartmány, restaurací, řemeslným EFI Pivovarem, wellness centrem a také čtyřiceti šesti krytými parkovacími stáními. Začátkem roku 2018 začala celková rekonstrukce objektu a výstavba podzemních garáží. Hotel byl zkolaudován a otevřen v prosinci 2020.

| <i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.</i> | | |
|--|--------------|--------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 240 | 240 |
| Finanční výnosy | 0 | 0 |
| Provozní náklady | 0 | 138 |

| | | |
|---------------------------------|--------|--------|
| Finanční náklady | 966 | 1.162 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -771 | -1.080 |
| Aktiva | 8.466 | 8.509 |
| Vlastní kapitál | -3.674 | -4.754 |
| Cizí zdroje | 12.140 | 13.263 |

Společnost eFi Palace Resort, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku.

Nemovitosti společnosti eFi Palace Resort:

Pozemky pro přístavbu a nástavbu multifunkčního objektu eFi Palace. Multifunkční areál eFi Palace Hotel v Brně, Zábrdovice, projde rozšířením o desetipodlažní přístavbu s dvěma podzemními a osmi nadzemními patry, a dvoupodlažní nástavbu nad stávajícím hotelem. Projekt zahrnuje územní rozhodnutí vydáno v březnu 2018 a stavební povolení z jara 2019. Přístavba, která bude napojena na existující strukturu hotelu, poskytne prostor pro kongresové a wellness zařízení a dlouhodobé pronájmy bytů. Komplex nabídne třípodlažní kryté parkování, hotelové lobby, kanceláře, byty a 52 ubytovacích jednotek v podlažích 3 až 7, s vrcholnými patry obsahujícími byty a konferenční prostory. V současnosti se pracuje na projektové přípravě změny stavby před dokončením, která by měla být povolena do poloviny roku 2025. V roce 2026 je plánováno provedení zemních prací a základové desky. V letech 2026 až 2029 bude prováděna hrubá stavba od 2.PP až do 8.NP stavby. V roce 2030 budou probíhat práce na interiéru stavby s tím, že stavba by měla být dokončena a předána do konce roku 2030.

| <i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Břeclav, s.r.o.</i> | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 0 | 5.363 |
| Finanční výnosy | 0 | 0 |
| Provozní náklady | 86 | 5.948 |
| Finanční náklady | 0 | 513 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -86 | -1.098 |
| Aktiva | 13.413 | 17.822 |
| Vlastní kapitál | -454 | -1.552 |
| Cizí zdroje | 13.867 | 19.346 |

Společnost eFi Břeclav, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku.

Nemovitosti společnosti eFi Břeclav, s.r.o.:

Společnost vlastní pozemky určené k zástavbě dvěma bytovými domy s celkovým počtem 39 bytů. V současnosti probíhá společné řízení na vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Společnost dále vlastní čerpací stanici v obci Prušánky, stání pro obytné vozy a prostory pro autoservis, které jsou pronajímány.

| <i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti EFI Hostinec, s.r.o.</i> | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 0 | 0 |
| Finanční výnosy | 0 | 0 |
| Provozní náklady | 0 | 0 |
| Finanční náklady | 2 | 2 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -2 | -2 |
| Aktiva | 1 | 0 |
| Vlastní kapitál | -11 | -13 |
| Cizí zdroje | 12 | 13 |

Společnost e-Finance Byty, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost byla dne 25.2.2021 přejmenována na EFI Hostinec, s.r.o., a ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku a provozuje internetový obchod eFi Shop.

| <i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti EFI Byty, s.r.o.</i> | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 2.602 | 2.945 |
| Finanční výnosy | 1 | 3 |
| Provozní náklady | 2.907 | 2.142 |
| Finanční náklady | 1 | 5.124 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -305 | -4.318 |
| Aktiva | 56.024 | 55.081 |
| Vlastní kapitál | 870 | -3.448 |
| Cizí zdroje | 55.108 | 58.376 |

Společnost EFI Byty, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně společnost provozuje osm bytových jednotek v rámci bytového domu v obci Brno. Jednotky jsou poskytovány na krátkodobé ubytování i dlouhodobé nájemní bydlení.

Nemovitosti společnosti EFI Byty, s.r.o.:

Bytový dům na ul. Holzova v Brně o 9 bytových jednotkách a 7 garážích, přičemž společnost vlastní 8 bytových jednotek a 6 garáží.

| <i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Jihlava a.s.</i> | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | 6.763 | 8.030 |
| Finanční výnosy | 1 | 1 |

| | | |
|---------------------------------|--------|---------|
| Provozní náklady | 2.845 | 2.193 |
| Finanční náklady | 4.356 | 5.568 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -437 | 270 |
| Aktiva | 75.992 | 100.880 |
| Vlastní kapitál | 22.607 | 22.877 |
| Cizí zdroje | 53.269 | 77.967 |

Společnost e-Finance Jihlava a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost se v současnosti věnuje provozu multifunkční komerční objekt v obci Jihlava.

Nemovitosti společnosti e-Finance Jihlava a.s.:

Multifunkční budova EFI Obchodní galerie se nachází v centrální lokalitě na Žižkově ulici v Jihlavě prošla zásadní rekonstrukcí. V prvním a druhém nadzemním podlaží se nachází obchodní galerie s 22 obchodními jednotkami. Třetí a čtvrté podlaží nabízí kancelářské prostory a byty, zatímco v suterénu jsou garáže a sklady.

| <i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti EFI Hotels & Properties</i> | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Popis | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
| Provozní výnosy | - | 0 |
| Finanční výnosy | - | 0 |
| Provozní náklady | - | 154 |
| Finanční náklady | - | 0 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - | -154 |
| Aktiva | - | 830.411 |
| Vlastní kapitál | - | 830.256 |
| Cizí zdroje | - | 146 |

Znalecké posudky nemovitostí v rámci Skupiny

Znalecké posudky na určení hodnoty nemovitostí v rámci Skupiny jsou dostupné na webových stránkách: www.e-finance.eu/pro-investory/klicove-financni-ukazatele.

Ovládající osobou Emitenta je společnost **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.

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

Přehled ekonomických ukazatelů společností v rámci Skupiny e-Finance, a.s.:

| Společnost | Výše vlastního kapitálu e-Finance, a.s. k 31.12.2023 (tis. Kč) | Výše vlastního kapitálu dceřiných společností k 31.12.2023 (tis. Kč) | Výše vlastního kapitálu dcer EFI Hotels & Properties k 31.12.2023 (tis. Kč) | EBIDTA ¹ | | Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2023 (tis. Kč) |
|---|--|--|---|--|--|--|
| | | | | EBIDTA (tis. Kč) k 31.12.2022 (zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací) | EBIDTA (tis. Kč) k 31.12.2023 (zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací) | |
| Koncernová společnost: | | | | | | |
| e-Finance, a.s. | 560 917 | | | 23 379 | 12 947 | -21 024 |
| Dceřiné společnosti e-Finance, a.s.: | | | | | | |
| Czech Property Fund, s.r.o. | | 33 661 | | 5 771 | 6 090 | 1 525 |
| e-Finance Apart Hotel, s.r.o. | | 3 070 | | 1 257 | 1 075 | -1 301 |
| e-Finance CZ, a.s. | | 2 506 | | 12 103 | 34 790 | 100 |
| EFI Hostinec, s.r.o. | | -13 | | -1 | -1 | -2 |
| eFi Břeclav, s.r.o. | | -1 552 | | -86 | -354 | -1 098 |
| EFI Byty, s.r.o. | | -3 448 | | -291 | 1 334 | -4 318 |
| e-Finance Zámek Račice, s.r.o. | | -14 069 | | -1 864 | -645 | -1 553 |
| e-Finance Reality, s.r.o. | | -27 700 | | -820 | -669 | -3 142 |

| | | | | | | | |
|---------------------------------------|---|----------------|----------------|----------------|-------------------------|---------------|----------------|
| | e-Finance Developer, s.r.o. | | -30 992 | | 3 500 | 1 135 | -1 935 |
| Koncern EFI Hotels & Properties, a.s. | Dceřiná společnost e-Finance, a.s. tvořící samostatný koncern: | | | | | | |
| | EFI Hotels & Properties, a.s. | | 830 256 | | společnost neexistovala | -154 | -154 |
| | Dceřinné společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.: | | | | | | |
| | e-Finance EU, a.s. | | | 198 863 | 9 848 | 14 804 | -1 788 |
| | eFi Palace, s.r.o. | | | 40 532 | 14 115 | 14 943 | 595 |
| | e-Finance Jihlava, a.s. | | | 22 877 | 4 517 | 6 436 | 270 |
| | eFi Palace Resort, s.r.o. | | | -4 754 | 239 | 101 | -1 080 |
| Celkem | | 560 917 | 791 719 | 257 518 | 71 667 | 91 832 | -34 905 |

¹Finanční ukazatele koncernových společností: Výše vlastního kapitálu, EBITDA a Účetní hospodářský výsledek

¹ EBITDA je zkratka pro "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization," což se do češtiny překládá jako "zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací." Tento finanční ukazatel se používá k měření výkonnosti společnosti na operativní úrovni, protože eliminuje vlivy financování (úroky), daňového prostředí a odpisů aktiv (v případě společností ve skupině e-Finance, a.s. zejména účetní odpisy dlouhodobého majetku, zejména nemovitostí), což umožňuje srovnatelnější pohled na provozní efektivitu mezi různými společnostmi nebo sektory. EBITDA je vypočtena z Výkazu zisků a ztrát následovně: EBITDA = **Výsledek hospodaření před zdaněním + J. Nákladové úroky a podobné náklady + E.1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku. Výkazy zisků a ztrát všech společností ve skupině jsou dostupné ve veřejné sbírce listin na portálu justice.cz.

(b) Závislost na jiných subjektech ve Skupině

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

Podle finančních údajů vyplývajících z poslední auditované účetní závěrky za rok 2023 vykazuje Emitent při aktivech 594.584 tisíc Kč pohledávky za společnostmi ve Skupině ve výši 522.778 tisíc Kč. K 31.05.2024 při aktivech ve výši 717.152 tisíc Kč činily pohledávky Emitenta za společnostmi ve Skupině částku 608.802 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

Rozvíjející se cestovních ruch se odrazil i ve výkonu odvětví ubytování, stravování a pohostinství, kde se loni tržby navýšily o 2,5 %. Stejně jako v roce 2022, rostla i loni svižněji poptávka v ubytování (+3,0 %), kde těžila z častějších příjezdů zahraničních hostů. Především díky nim se celková poptávka v tuzemském cestovním ruchu dynamicky zvyšovala druhým rokem v řadě. Celoroční počet všech přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních v ČR se však ani loni plně nedorovnal rekordní úrovni z roku 2019 o 1,8 %, z toho u nerezidentů zaostal o celých 14 %, zčásti také kvůli zkracující se délce pobytů. Segment stravování a pohostinství více ovlivňovala stále slábnoucí kupní síla tuzemských domácností a tržby zde loni meziročně posílily jen o 2,3 %.²

V 1. čtvrtletí 2024 se tržby očištěné o kalendářní vlivy reálně zvýšily meziročně o 1,3 % a mezičtvrtletně o 2,6 %. V ubytování, stravování a pohostinství tržby vzrostly o 3,2 %. Více se zvýšily tržby ve stravování a pohostinství (o 3,9 %) než v ubytování (o 0,3 %).³

Realitní trh

Nabídkové ceny bytů v Česku ve 4. čtvrtletí 2023 pokračovaly v meziročním poklesu, který trval již třetí čtvrtletí a prohloubil se na -4,2 %. Mezičtvrtletně se nabídkové ceny bytů v ČR snížily o 0,4 %, počtvrté v řadě. Výrazněji se ve 4. čtvrtletí 2023 meziročně propadaly ceny bytů mimo Prahu (-4,9 %), které také popáté v řadě klesly mezičtvrtletně, a to o 0,9 %. Nabídkové ceny bytů v Praze meziročně klesly o 3,6 % a mezičtvrtletně se nezměnily. Realizované ceny starších bytů v Česku ve 4. čtvrtletí 2024 meziročně klesly o 5,6 % a pokles se tak zmírnil oproti předchozímu kvartálu. Zároveň se realizované ceny po čtyřech čtvrtletích poklesů v závěru roku 2023 opět

² Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2023>.

³ Služby - 1. čtvrtletí 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/služby-1-ctvrtleti-2024>.

mezičtvrtletně zvýšily (0,4 %). Mimo Prahu realizované ceny bytů meziročně klesly o 6,4 % a trval také jejich mezičtvrtletní pokles (-0,3 %). Situace v Praze se ve 4. čtvrtletí 2023 od zbytku země lišila. Realizované ceny starších bytů zde mezičtvrtletně vzrostly o 3,2 % a jejich meziroční pokles se tak zmírnil na -2,6 %. Realizované ceny nových bytů, které jsou zjišťovány pouze za Prahu, se ve 4. čtvrtletí meziročně snížily o 3,3 % a mezičtvrtletně klesly o 1,9 %.⁴

Po zhruba ročním období se ve druhé polovině roku 2023 pokles realizovaných cen nemovitostí zastavil a v souhrnu za uvedené období dosáhl necelá 4 %. Stabilizace cen byla do značné míry plošná napříč všemi regiony i segmenty trhu, byť velikost dřívějšího poklesu a rychlost obratu byly mírně odlišné. Nejnovější tržní data naznačují, že zvláště u bytů již koncem roku 2023 a v prvním čtvrtletí roku 2024 docházelo k poměrně svižným mezičtvrtletním růstům cen, a to především u novostaveb. Lze očekávat, že tento trend v budoucích měsících potvrdí také oficiální statistiky, což naznačuje i poslední vývoj nabídkových cen bytů.

Projekce vycházející z jarní prognózy ČNB očekává překmitnutí meziročního tempa růstu cen obytných nemovitostí do kladných hodnot v prvním čtvrtletí roku 2024 a postupné zesilování dynamiky až k hranici 5 % na konci roku 2024. V dalších letech by měl růst cen setrvat na obdobných hodnotách. K tomu přispěje postupný pokles úrokových sazeb u úvěrů na bydlení i svižně se zvyšující nominální příjmy. Rozklad historických pohybů cen bytů ukazuje, že na ně mají tyto dva faktory dlouhodobě dominantní vliv, přičemž vliv ostatních faktorů v posledních čtvrtletích spíše odezníval. V návaznosti na předpokládaný vývoj příjmů a úrokových sazeb se pak v průběhu roku 2023 citelně snížila pravděpodobnost výrazného cenového poklesu v nejbližších čtvrtletích. Rizika projekce cen obytných nemovitostí jsou tak vychýlena spíše směrem k rychlejšímu růstu, a to zejména na jejím konci.

V souladu s vývojem cen je očekáváno postupné ožívování aktivity na trhu nemovitostí i hypotečních úvěrů. Počet transakcí na trhu s byty začal v Praze i ve zbytku ČR růst již od druhého pololetí roku 2023, což vedle postupného poklesu klientských úrokových sazeb odráží také zlepšující se sentiment domácností v prostředí výrazného snížení domácí inflace i inflačních očekávání. Množství převodů v kontextu posledních let zůstává nízké, ale bude se postupně navracet ke svým dlouhodobým průměrům.

Počet nabízených bytů dosáhl koncem roku 2022 svého maxima a poté se začal postupně snižovat. V prvních měsících roku 2024 pak bylo možné pozorovat určitou stabilizaci, a to na vyšších úrovních, než byly dosaženy v roce 2021, kdy byl trh nabídkově téměř zcela vyčerpán. Tento vývoj nicméně odrážel spíše pohyby na straně poptávky, kterým se nabídka přizpůsobila. Ta se proto zřejmě začne opět snižovat, až se transakční aktivita na trhu nemovitostí navrátí k obvyklým hodnotám. Přestože od roku 2021 bylo možné pozorovat zrychlení zahájené bytové výstavby, neprojevilo se to plně v množství dokončených bytů. Developeři vzhledem k poklesu poptávky i zvýšeným cenám vstupů začali odkládat realizaci již započatých projektů, což může v delším období dále prohlubovat nesoulad mezi nabídkou a poptávkou.

Převis poptávky nad nabídkou má výrazně regionální charakter. Přestože téměř 50 % nové výstavby bylo realizováno ve velkých regionálních centrech (Praha, Brno, Středočeský a Moravskoslezský kraj), ze strukturálního hlediska zůstává počet nových bytů ve výrazném nesouladu s demografickým vývojem v těchto aglomeracích, které již několik let trpí výrazným nedostatkem výstavby. Vzhledem k dlouhodobým nabídkovým omezením by se pak mohly sílící poptávkové tlaky rychle promítnout do transakčních cen a cenový růst by mohl citelně zrychlit.⁵

⁴ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2023>.

⁵ Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financnistanbilita/galleries/zpravy/fs/fs_2024_jaro/zfs_jaro_2024.pdf.

Stavebnictví

Na stavebnictví v roce 2023 působily přetrvávající nákladové tlaky i slabá investiční aktivita v soukromé sféře. Ačkoli meziroční růst cen stavebních materiálů zmírňoval (v září dokonce již ceny po více než třech letech nepatrně klesly), výraznějšímu poklesu realizovaných i očekávaných cen stavební výroby bránil svižný růst pracovních nákladů ovlivněný chronickým nedostatkem (zejména kvalifikované) pracovní síly. Zhoršená finanční situace domácností spolu se sníženou dostupností hypoték zásadně ochladily boom realitního trhu z roku 2022. Proti hlubšímu útlumu výkonu stavebnictví naopak působily veřejné investice, resp. silící příliv prostředků z rozpočtu EU určený na výstavbu i modernizaci dopravní infrastruktury či na snížení energetické náročnosti v oblasti bydlení.

Stavební produkce sice na počátku roku 2023 mezikvartálně vzrostla o 1,8 % (zčásti díky velmi mírné zimě, jež pomohla zejména pozemnímu stavitelství), v následujícím kvartálu se však výrazněji snížila (o 2,8 %). Ve 2. pololetí 2023 sestupný trend produkce pokračoval, byť mírnějšími tempy. Na sklonku roku 2023 tak výkon celého odvětví za vrcholem z období poslední konjunktury (3. čtvrtletí 2019) bezmála o 6 % zaostával (z toho pozemní stavitelství o 8,3 %). Ve srovnání se stejným obdobím předcházejícího roku klesala stavební produkce ve všech loňských čtvrtletích a za celý rok 2023 pak o 2,4 %, k čemuž přispělo především pozemní stavitelství (−0,9 p. b.).

„Zamrznutí“ realitního trhu se stále zřetelněji odráželo v nízké intenzitě zahajované výstavby, hlavně rodinných domů. Pokles výstavby započatý v roce 2022 se v roce 2023 prohloubil (na 15,5 % meziročně). Nejvíce se snížila výstavba rodinných domů, kde byl vlivem vysokých finančních nákladů i nedostatku pracovníků (hlavně v menších stavebních firmách) počet zahájených bytů nejnižší za posledních osm let (14,6 tis.), k poklesu došlo ale i ve všech dalších segmentech výstavby (vyjma úprav stávajících bytových domů). Počet dokončených bytů vlivem vysoké rozestavěnosti z předchozích let loni klesl jen mírně (o 3,4 %), k čemuž opět nejvíce přispěla slabší výstavba rodinných domů. Naopak v kategorii bytových domů se počet bytů potřeť v řadě meziročně zvýšil a činil 14,2 tis. (vyšší výstavba v éře samostatné ČR byla docílena jen v roce 2007, a to 18,2 tis.). Více než třetina z celkového počtu všech dokončených bytů v Česku dlouhodobě připadá na Prahu a Středočeský kraj.

Některé předstihové ukazatele ve stavebnictví mohou zavdávat mírnému optimismu. Orientační hodnota povolených staveb vzrostla ve 4. čtvrtletí 2023 meziročně o 35 %, jen v prosinci o 62 % – tedy na 84 mld. korun (druhou nejvyšší hodnotu v historii – za červencem 2021, kdy byla v Praze povolena výstavba metra D). Prosincový růst měl takřka plošný charakter, po odečtení velkých staveb (nad 1 mld. korun) činil nominálně 20 % (reálně 17 %). Hodnota nových zakázek byla ve 4. čtvrtletí 2023 meziročně vyšší o 9,3 % (rostla druhý kvartál v řadě), projevilo se v ní oživení pozemního stavitelství. Celková zásoba práce (stav hodnoty dosud nerealizovaných zakázek) byla na konci prosince meziročně o rovných 7 % vyšší, zatím ale jen díky vyšší poptávce od veřejných zadavatelů. Mírný růst poptávky, stavební činnosti i zaměstnanosti očekávají dle konjunkturálního šetření (leden 2024) i stavební podnikatelé. Jejich saldo důvěry bylo letos v únoru nejvyšší za posledních 15 měsíců.⁶

4.5 Prognózy nebo odhady zisku

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

⁶ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2023>.

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, které jsou uvedeny v kap. IV čl. 4.2 prospektu.

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.

Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu vykazuje mírné propady v poptávce 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 předchozích letech v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů. Po odeznění pandemie se však příjmy postupně vracely na úroveň před pandemií. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovala v roce 2022 průměrnou obsazenost 75,4% v roce 2023 zařízení vykazovalo obsazenost 67,9% V prvních pěti měsících roku 2024 vykazovalo obsazenost 52,7%.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o., e-Finance Apart Hotel, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a EFI Byty, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2022, 2023 a 2024:

| Společnost | Tržby za služby 1. pol. roku 2022 | Tržby za služby 1. pol. roku 2023 | Tržby za služby 1. pol. roku 2024 |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| e-Finance Zámek Račice, s.r.o. | 507 tisíc Kč | 22 tisíc Kč* | 2 417 tisíc Kč* |
| eFi Palace, s.r.o. | 14.468 tisíc Kč | 19.132 tisíc Kč | 16 882 tisíc Kč |
| e-Finance Apart Hotel, s.r.o. | 1.218 tis. Kč | 1.007 tis. Kč | 962 tis. Kč |
| e-Finance EU, a.s. | 13.244 tis. Kč | 14.208 tis. Kč | 15.199 tis. Kč |
| EFI Byty, s.r.o. | - | 1.147 tis. Kč | 1.469 tis. Kč |

* Společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o. vykazovala v prvním pololetí roku 2023 výrazně nižší tržby než v 1. pololetí roku 2022. Důvodem je spuštění ubytovacích služeb až od 1.7.2023, jelikož v areálu probíhaly stavební práce na předzámčí a hájence, které byly dokončeny až 30.6.2023, a které neumožňovaly poskytovat ubytovací služby. V první pololetí roku 2024 je již patrné opětovné výrazné navýšení tržeb.

V případě společnosti e-Finance Apart Hotel došlo v prvním pololetí 2024 k mírnému poklesu tržeb, a to z důvodu prodeje apartmánu, který tudíž není dále pronajímán.

Výše vlastního kapitálu, EBIDTA a účetní hospodářský výsledek společností ve Skupině k 31.12.2023:

| Společnost | Výše vlastního kapitálu e-Finance, a.s. k 31.12.2023 (tis. Kč) | Výše vlastního kapitálu dceřiných společností k 31.12.2023 (tis. Kč) | Výše vlastního kapitálu dcer EFI Hotels & Properties k 31.12.2023 (tis. Kč) | EBIDTA ¹ | | Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2023 (tis. Kč) |
|---|--|--|---|--|--|--|
| | | | | EBIDTA (tis. Kč) k 31.12.2022 (zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací) | EBIDTA (tis. Kč) k 31.12.2023 (zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací) | |
| Koncernová společnost: | | | | | | |
| e-Finance, a.s. | 560 917 | | | 23 379 | 12 947 | -21 024 |
| Dceřiné společnosti e-Finance, a.s.: | | | | | | |
| Czech Property Fund, s.r.o. | | 33 661 | | 5 771 | 6 090 | 1 525 |
| e-Finance Apart Hotel, s.r.o. | | 3 070 | | 1 257 | 1 075 | -1 301 |
| e-Finance CZ, a.s. | | 2 506 | | 12 103 | 34 790 | 100 |
| EFI Hostinec, s.r.o. | | -13 | | -1 | -1 | -2 |
| eFi Břeclav, s.r.o. | | -1 552 | | -86 | -354 | -1 098 |
| EFI Byty, s.r.o. | | -3 448 | | -291 | 1 334 | -4 318 |
| e-Finance Zámek Račice, s.r.o. | | -14 069 | | -1 864 | -645 | -1 553 |
| e-Finance Reality, s.r.o. | | -27 700 | | -820 | -669 | -3 142 |

Koncern e-Finance, a.s.

| | | | | | | | |
|---------------------------------------|---|----------------|----------------|----------------|-------------------------|---------------|----------------|
| | e-Finance Developer, s.r.o. | | -30 992 | | 3 500 | 1 135 | -1 935 |
| Koncern EFI Hotels & Properties, a.s. | Dceřiná společnost e-Finance, a.s. tvořící samostatný koncern: | | | | | | |
| | EFI Hotels & Properties, a.s. | | 830 256 | | společnost neexistovala | -154 | -154 |
| | Dceřinné společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.: | | | | | | |
| | e-Finance EU, a.s. | | | 198 863 | 9 848 | 14 804 | -1 788 |
| | eFi Palace, s.r.o. | | | 40 532 | 14 115 | 14 943 | 595 |
| | e-Finance Jihlava, a.s. | | | 22 877 | 4 517 | 6 436 | 270 |
| | eFi Palace Resort, s.r.o. | | | -4 754 | 239 | 101 | -1 080 |
| Celkem | | 560 917 | 791 719 | 257 518 | 71 667 | 91 832 | -34 905 |

⁷Finanční ukazatele koncernových společností: Výše vlastního kapitálu, EBITDA a Účetní hospodářský výsledek

⁷ EBITDA je zkratka pro "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization," což se do češtiny překládá jako "zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací." Tento finanční ukazatel se používá k měření výkonnosti společnosti na operativní úrovni, protože eliminuje vlivy financování (úroky), daňového prostředí a odpisů aktiv (v případě společností ve skupině e-Finance, a.s. zejména účetní odpisy dlouhodobého majetku, zejména nemovitostí), což umožňuje srovnatelnější pohled na provozní efektivitu mezi různými společnostmi nebo sektory. EBITDA je vypočtena z Výkazu zisků a ztrát následovně: EBITDA = **Výsledek hospodaření před zdaněním + J. Nákladové úroky a podobné náklady + E.1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku. Výkazy zisků a ztrát všech společností ve skupině jsou dostupné ve veřejné sbírce listin na portálu justice.cz.

Výše krátkodobých závazků a krátkodobých aktiv společností ve Skupině k 31.12.2023:

| Společnost | Krátkodobé závazky k 31.12.2023 | Krátkodobá aktiva k 31.12.2023 | Cizí zdroje k 31.12.2023 |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| e-Finance, a.s. | 122.854 tis. Kč | 59. 543 tis. Kč | 523.814 tis. Kč |
| e-Finance Reality, s.r.o. | 2.281 tis. Kč | 7.631 tis. Kč | 35.743 tis. Kč |
| Czech Property Fund, s.r.o. | 37.196 tis. Kč | 87.656 tis. Kč | 73.567 tis. Kč |
| e-Finance Developer, s.r.o. | 10.145 tis. Kč | 25.695 tis. Kč | 56.632 tis. Kč |
| eFi Palace, s.r.o. | 17.873 tis. Kč | 5.152 tis. Kč | 184.231tis. Kč |
| e-Finance EU, a.s. | 23.456 tis. Kč | 12.312 tis. Kč | 158.352 tis. Kč |
| eFi Palace Resort, s.r.o. | 145 tis. Kč | 124 tis. Kč | 13.263 tis. Kč |
| e-Finance Apart Hotel, s.r.o. | 12.368 tis. Kč | 1.273 tis. Kč | 28.841 tis. Kč |
| e-Finance Zámek Račice,s.r.o. | 41.396 tis. Kč | 2.420 tis. Kč | 271.971 tis. Kč |
| EFI Byty, s.r.o. | 1.534 tis. Kč | 1.449 tis. Kč | 58.376 tis. Kč |
| eFi Břeclav, s.r.o. | 4.991 tis. Kč | 3.235 tis. Kč | 19.346 tis. Kč |
| e-Finance CZ, a.s. | 270.641 tis. Kč | 70.354 tis. Kč | 565.041 tis. Kč |
| e-Finance Jihlava a.s. | 9.437 tis. Kč | 1.161 tis. Kč | 77.967 tis. Kč |
| EFI Hostinec, s.r.o. | 0 tis. Kč | 0 tis. Kč | 13 tis. Kč |
| EFI Hotels & Properties, a.s. | 146 tis. Kč | 1 tis. Kč | 146 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. 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, multifunkční objekt s komerčními prostory a ubytovacími jednotka EFI Obchodní galerie v Jihlavě a bytový dům na ul. Holzova v Brně.

(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.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, e-Finance Apart Hotel, s.r.o. a eFi Palace, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2022, 2023 a 2024 viz tabulka u písm. (a) v kap. 5.1.

(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. 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. Zejména se jedná o projekty nástavby multifunkčního objektu v Jihlavě a výstavby 2 BD v Břeclavi, na které doposud nebylo vydáno pravomocné povolení.

(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 nevylučuje, 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 ovládání 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.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, e-Finance Apart Hotel, s.r.o. a eFi Palace, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2022, 2023 a 2024 viz písm. (a) v kap. 5.1.

(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, 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. Další 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, může tato skutečnost 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 31.5.2024 činí oběžná aktiva Emitenta 713.721 tisíc Kč a cizí zdroje Emitenta 683.814 tisíc Kč. Oběžná aktiva jsou tvořena pouze pohledávkami ze zápůjček poskytnutých Emitentem společností ve Skupině.

Emitent bude letos a v následujících letech splácet dluhopisy v těchto objemech: V roce 2024 o objemu 92.500.000,- Kč (od září do konce roku), v roce 2025 o objemu 481.350.000,- Kč, v roce 2026 o objemu 150.250.000,- Kč, v roce 2027 o objemu 67.450.000,- Kč a v roce 2028 o objemu 300.000,- Kč.

Existuje riziko nesplácení závazků společnostmi ve skupině v důsledku toho, že nemusí dosahovat takových výnosů, aby tyto výnosy dostačovaly na pokrytí závazků vůči emitentovi.

Společnosti ve skupině, které provozují hotely a pronajímají ubytovací jednotky, obchodní a komerční prostory, čelily v posledních třech letech finančním ztrátám, které byly způsobeny mimořádnou událostí, kterou byla pandemie COVID-19. Tyto okolnosti postihly většinu společností ve skupině. Ztráty byly rovněž způsobeny vysokým růstem nákladů na energie v roce 2022, které jsou pro provoz komerčních nemovitostí klíčové a u hotelů nelze tyto náklady vzhledem ke konkurenčnímu prostředí přenést v plné výši na ubytované.

Některé společnosti v rámci skupiny se nacházejí v předpovídané ztrátové situaci vzhledem k tomu, že se v současnosti angažují v procesu projektové přípravy nebo realizaci výstavby komerčních a rezidenčních nemovitostí viz. tabulka . Až do dokončení těchto projektů nebude možné uskutečnit ekonomickou činnost s cílem generování zisku. Jedná se o právnické osoby (SPV - Special Purpose Vehicle) založené k uskutečnění konkrétního nemovitostního investičního projektu.

Tabulka: Předpokládaná realizace projektů SPV společností:

| Společnost SPV v rámci skupiny e-Finance | Popis projektu SPV | Název projektu | Dokončení |
|--|--|--------------------------------------|--|
| eFi Palace, s.r.o. | Areál v širším centru Brna, rozkládající se na více než 3500 m2, prošel vícefázovou rekonstrukcí a přestavbou. První etapa, dokončená v listopadu 2013, zahrnuje 53 menších bytů (1+kk a 2+kk), 6 mezonetů (2+kk a 3+kk), kancelářské a obchodní prostory, restauraci a 40 parkovacích míst, s celkovou podlahovou plochou 2874 m2. Druhá etapa, dokončená v únoru 2015, přidala šestipodlažní dvorní křídlo s 29 byty (1+kk až 4+kk), konferenční sál a fitness/wellness prostory, s pronajimatelnou plochou 2052 m2. Provozovány jsou jako hotel pod značkou eFi Hotel a další ubytování je určeno pro dlouhodobé pronájmy. Aktuálně probíhá výstavba třetí etapy, která přidá další byty, garážová stání, kongresový sál a kanceláře. | Multifunkční budova eFi Palace, Brno | V roce 2013 dokončena první etapa, v roce 2015 druhá etapa. Aktuálně probíhá výstavba třetí etapy, viz. řádek níže eFi Palace Resort, s.r.o. s předpokládaným dokončením v roce 2030. V roce 2029 bude zahájen prodej 59 ubytovacích jednotek z první etapy. |

| | | | |
|--------------------------------|---|--|--|
| eFi Palace Resort, s.r.o. | Multifunkční areál eFi Palace Hotel v Brně, Zábřovice, projde rozšířením o desetipodlažní přístavbu s dvěma podzemními a osmi nadzemními patry, a dvoupodlažní nástavbu nad stávajícím hotelem. Projekt zahrnuje územní rozhodnutí vydáno v březnu 2018 a stavební povolení z jara 2019. Přístavba, která bude napojena na existující strukturu hotelu, poskytne prostor pro kongresové a wellness zařízení a dlouhodobé pronájmy bytů. Komplex nabídne třípodlažní kryté parkování, hotelové lobby, kanceláře, byty a 52 ubytovacích jednotek v podlažích 3 až 7, s vrcholnými patry obsahujícími byty a konferenční prostory. | Pozemek pro přístavbu a nástavbu multifunkčního objektu eFi Palace, Brno | Viz. řádek výše eFi Palace, s.r.o. |
| e-Finance Zámek Račice, s.r.o. | Renesanční zámecký komplex, situovaný v lesoparku o rozloze 5,5 ha mezi Dražanskou vrchovinou a Moravským krasem, prochází přestavbou ve třech etapách, první dvě etapy byly dokončeny a jsou již v provozu. V roce 2020 bylo vydáno stavební povolení na přeměnu zámku na výstavní prostory, školící středisko a wellness hotel. Celkem vznikne 40 apartmánů, několik kongresových sálů, reprezentativní prostory, prostory wellness v Podzámčí a hlavní budově zámku. Zámek nabízí prohlídky a od roku 2023 ubytování, restauraci, konferenční sály a wellness v Podzámčí a Předzámčí. | Zámek Račice | První etapa (Podzámčí) byla dokončena v roce 20213, druhá etapa (Předzámčí) byla dokončena v roce 2024. Třetí etapa (hlavní zámecká budova a okolí) bude dokončena v roce 2027 |
| e-Finance Jihlava, a.s. | Budova v centrální lokalitě na Žižkově ulici v Jihlavě prošla zásadní rekonstrukcí. Tato pětipodlažní komerční budova s výtahem je z 95 % pronajata. V prvním a druhém nadzemním podlaží se nachází obchodní galerie s 22 obchodními jednotkami. Třetí a čtvrté podlaží nabízí kancelářské prostory a byty, zatímco v suterénu jsou garáže a sklady. | Multifunkční budova eFi Obchodní Galerie, Jihlava | Dokončeno v roce 2017 |
| | Rekonstrukce a vybudování nových obchodních prostor (8 obchodních jednotek) v 1.NP budovy. | | Dokončeno v roce 2023 |
| | Nástavba 11 bytových jednotek. Více: https://www.e-finance.eu/pro-investory/pripravovane-projekty/efi-obchodni-galerie-jihlava-nastavba/ | | Předpokládané dokončení v roce 2027 |
| | Výstavba podzemního parkoviště v 1PP, 22 parkovacích stání a skladové prostory | | Předpokládané dokončení v roce 2026 |
| EFI Byty, s.r.o. | Dokončený developerský projekt v Líšni na ulici Holzova. Jedná se o 9 bytových jednotek, 7 garáží, 4 parkovací stání. V současnosti jsou byty pronajímány dlouhodobým i krátkodobým nájemcům. | Bytový dům Holzova, Brno-Líšeň | Dokončeno v roce 2021. V roce 2026 bude zahájen prodej bytových jednotek a garáží. |
| e-Finance, a.s. | Byty v rodinném domě a pozemky, Bílovice nad Svitavou, Brno-venkov. Byty jsou pronajímány dlouhodobým nájemcům. Na pozemku probíhá výstavba zahradního domu s obytnými místnostmi. | Rezidence Bílovice n. Sv., Brno-venkov, luxusní vila dům se třemi byty. | Dokončeno v roce 2020. Předpokládané dokončení zahradního domu je v roce 2024. V roce 2025 bude zahájen prodej bytů a zahradního domu. |
| Czech Property Fund, s.r.o. | Stavební a budoucí stavební pozemky, sítě a komunikace v obci Tučapy (cca 20 km od Brna) o celkové výměře cca 22 tis. m2. | Pozemky, komunikace a sítě pro výstavbu Rodinných domů a FVE obci Tučapy | Probíhá příprava na vybudování sadu s FVE Předpokládané dokončení v roce 2028. Stavební pozemky jsou nabídnuty k prodeji. |
| e-Finance Apart Hotel, s.r.o. | Budova určené k bydlení o čtrnácti bytech 2+1, a jednom bytu 2+kk. Byty jsou pronajímány k rekreaci či dlouhodobému bydlení. | eFi Aparthotel Ia. etapa | Aktuálně probíhá prodej jednotek. |

| | | | |
|---------------------------|---|---|--------------------------------------|
| | Pozemky a projekt pro výstavbu 15ti bytů. V roce 2024 bylo vydáno pravomocné stavební povolení. V současnosti probíhá výběr dodavatele stavby. PO dostavbě se bude jednat o identickou budovu z I. Etapy. | eFi Aparthotel Ib. etapa | Předpokládané dokončení v roce 2027. |
| | Pozemky a projekt pro výstavbu wellness central, kongresu a rekreačních apartmánů s vydaným stavebním povolením. Předpokládáme změnu stavebního povolení na výstavbu lázeňských bytů. | eFi Aparthotel II. etapa | Předpokládané dokončení v roce 2030. |
| eFi Břeclav, s.r.o. | Jedná se o pozemky určené k zástavbě dvěma bytovými domy s celkovým počtem 39 bytů. V současnosti probíhá stavební řízení na vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. | Bytové domy v Břeclavi, výstavba 39 bytů. | Předpokládané dokončení v roce 2028. |
| e-Finance Reality, s.r.o. | Novostavba tří řadových rodinných domů na ulici Brněnská v Omicích. Stávající rodinný dům na pozemku bude demolován. Rodinné domy jsou s jednou bytovou jednotkou, nepodsklepené, se dvěma nadzemními podlažními, zastřešené sedlovou střechou s různými sklony. Rodinný dům SO01 je o zastavěné ploše 102,17 m ² , rodinný dům SO02 je o zastavěné ploše 109,1 m ² a rodinný dům SO03 je o zastavěné ploše 143,1 m ² . Hřebeny střech budou ve výškové úrovni +8,97 m nad podlahou 1. NP. Součástí záměru jsou zpevněné plochy, terasy, přípojky vodovodu, kanalizace, plynu a NN a oplocení. Záměr bude napojený sjezdy na stávající komunikaci. | Omice, stavební parcela pro výstavbu tří rodinných domů | Předpokládané dokončení v roce 2027. |
| | Jedná se o bytový dům na ulici Vančurova v obci Jeseník o osmi bytech 2+1 o průměrné výměře 60 m ² . V současnosti probíhá pořízování projektu za účelem rekonstrukce těchto bytových jednotek a výstavby dvou půdních jednotek. Po dokončení rekonstrukce, které je plánováno v roce 2026 budou byty nabídnuty k prodeji nebo do pronájmu. | Bytový dům Jeseník | Předpokládané dokončení v roce 2026. |

Společnosti ve skupině disponují strategií pro splnění svých závazků vůči emitentovi. Strategie je založena na využití aktiv, kterými společnosti disponují. Jedná se především o nemovitosti a obchodní podíly ve společnostech, které rovněž vlastní nemovitosti. Jedná se o nemovitosti stavebně dokončené nebo v určitém stupni projektové či stavební rozpracovanosti.

Stavebně dokončené nemovitosti se využívají k provozu hotelů, nebo jejich prostory jsou pronajímány k bydlení či komerčnímu využití.

V následujících obdobích je předpokládáno, že společnosti ve skupině vlastníci a spravující nemovitosti, konkrétně v sektorech hoteliérství a pronájmu obytných a komerčních prostor, dosáhnou výnosů, které se vyrovnají nebo předčí hodnoty dosažené v roce 2019. Tato predikce je založena na očekávaném zmírnění dopadů pandemie COVID-19 a snížení nákladů na energie. V důsledku toho je očekáváno, že ekonomické výsledky těchto společností budou vykazovat ziskovost. Do doby, než budou tyto společnosti vykazovat ziskovost, je skupina závislá na schopnosti realizovat úpis nových emisí dluhopisů za účelem splacení současných emisí.

Nemovitosti, které se nachází v určitém stupni projektové či stavební rozpracovanosti budou po jejich dokončení sloužit podobným účelům jako již dokončené projekty. Očekává se, že tyto nemovitosti začnou po jejich dokončení generovat dostatečné příjmy na splacení závazků vůči emitentovi.

Společnosti ve skupině plánují splacení svých závazků také z výnosů plynoucích z prodeje částí jimi vlastněných nemovitostí (bytové a nebytové jednotky) a z prodeje částí obchodních podílů v jimi vlastněných společnostech.

Společnosti ve skupině také plánují refinancovat projekty, které jsou ve výstavbě po jejich dokončení bankovními úvěry.

Je třeba zdůraznit, že realizace těchto strategií závisí na řadě faktorů, včetně úspěšnosti prodeje jednotlivých nemovitostí a podílů, tržních podmínek a dalších rizik.

(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 2023 dosáhla průměrná roční míra inflace hodnoty 10,7 %.⁸ V měsíci květnu roku 2024 dosáhla inflace hodnoty 2,6 %. Inflačním cílem, stanoveným ČNB, je míra inflace ve výši 2 %, k němuž se inflace v květnu 2024 opět přiblížila.⁹

(d) Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

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

(e) Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

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

(f) Úrokové riziko

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

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

⁸ Indexy spotřebitelských cen - inflace - prosinec 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2023>.

⁹ Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v květnu 2023, červen 2023. 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-se-v-kvetnu-2024-priblizila-k-prognoze-i-cili-CNB/>.

(g) 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 schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

(i) Neexistence aplikační praxe

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

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

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

(k) 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 Agentů 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

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 04.06.2024 podle znaleckého posudku ev. č. 048994/2024 vypracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, činí 371 410 000,- Kč. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu byly v rámci tohoto programu upsány a nesplaceny Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 302.050.000,- 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.

- (n) Práva vyplývající ze Zajištění může realizovat pouze Agent pro zajištění

Na základě uzavřené Smlouvy o výkonu činnosti Agent pro zajištění může vykonávat práva věřitele a zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů pouze společnost e-Finance, a.s., která je součástí Skupiny. Agent pro zajištění se při výkonu činnosti musí řídit platnou legislativou, nicméně přímá realizace výkonu zástavního práva vlastníky dluhopisů je tímto omezena.

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 daní¹⁰ 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

¹⁰ 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 vypláčenou 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 vypláčenou 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) vypláčený 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 vypláčený 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 04.06.2024 znaleckým posudkem ev. č. 048994/2024, 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 371 410 000,- Kč. Znalecký posudek je Přílohou č. 3 tohoto Základního prospektu.

Emitent současně prohlašuje a potvrzuje, že od data ocenění Nemovitostí podle předchozího odstavce (04.06.2024), 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, Zábřdovice, 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 a smlouva s agentem pro zajištění 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 nezíská. 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 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 nebo o odkup Dluhopisů za tržní cenu. 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, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně.

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

V Brně, dne [●]

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

Jméno: [●]

Funkce: [●]

ZVLÁŠTNÍ SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

[•]

ČÁST A / DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

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

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

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

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

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

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

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

Důležité upozornění: *Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané emise, která bude pro takovou 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: | [●] |

| |
|---|
| <p>2. Počet a číslování Dluhopisů:</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v počtu [●] ks. Každý z Dluhopisů nese číselné označení od [●] do [●].</p> |
| <p>3. Lhůta pro upisování Dluhopisů:</p> <p>Lhůta pro upisování Dluhopisů je stanovena na období od [●] do [●]. Vydávání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.</p> |
| <p>4. Emisní kurz, měna Emise dluhopisů:</p> <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> |
| <p>5. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:</p> <p>Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů činí [●] Kč.</p> |
| <p>6. Právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:</p> <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> |
| <p>7. Informace o určení výnosu Dluhopisů:</p> <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> |
| <p>8. Rating emise:</p> <p>[[●] / Úvěrové hodnocení (rating) přiřazené Dluhopisům nebylo provedeno.]</p> |
| <p>9. Případy neplnění závazků:</p> <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> |
| <p>10. Rozhodný den pro vyplacení výnosu</p> |

| |
|--|
| 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.

- Podmínky platné pro veřejnou nabídku: [●]
- Veřejně nabízený objem Dluhopisů: [●]
- 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. 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.]
5. 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 / [●]].
6. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů a předání listinných Dluhopisů: Popsána v kap. 7 Emisních podmínek
7. 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/> [●]]
8. Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnosti upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu
9. 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 / [●]]

10. Popis postupu pro žádost: [●]
11. Popis postupu pro oznamování přidělené částky žadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení: Viz kap. 7 Emisních podmínek
12. Uvedení očekávané ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty: [Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděna [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]] / [●]
13. Náklady a daně účtované na vrub upisovatele nebo kupujícího: [Investorům nebudou ze strany [Emitenta / [nebo] [●]] účtovány žádné náklady / [●]
14. Koordinátoři a umístovatelé nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: [[●] / nepoužije se]
15. Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců v každé zemi, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny: [[●] / nepoužije se]
16. 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]
17. Datum uzavření dohody o upsání: [[●] / nepoužije se]

18. 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.
19. 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.]
20. 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.]
21. 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 / [●]]
22. 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 [●] / [●]]
23. 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 akcionářů, 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., členem správní rady společnosti e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s. a EFI Hotels & Properties, 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 31.12.2023 s možností srovnání údajů se stavem ke dni 31.12.2022, jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč. Účetní závěrka Emitenta za rok 2023 tvoří Přílohu č. 1 tohoto Základního prospektu. Meziroční změny aktiv a pasiv jsou dány nárůstem objemu výpůjček, které byly Emitentem poskytnuty společností v rámci Skupiny.

ROZVAHA (vybrané údaje)

| | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
|------------------------|--------------|--------------|
| AKTIVA CELKEM | 333.007 | 594.584 |
| Oběžná aktiva | 333.007 | 588.798 |
| Peněžní prostředky | 3.328 | 65.098 |
| Časové rozlišení aktiv | 0 | 4.334 |
| PASIVA CELKEM | 333.007 | 594.584 |
| Vlastní kapitál | 2.406 | 2.506 |
| Cizí zdroje | 321.476 | 565.041 |
| Závazky | 321.476 | 565.041 |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (vybrané údaje)

| | k 31.12.2022 | k 31.12.2023 |
|--|---------------|---------------|
| Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb | 0 | 0 |
| Tržby za prodej zboží | 0 | 0 |
| Výkonová spotřeba | 3.736 | 7.480 |
| Osobní náklady | 391 | 397 |
| Ostatní provozní náklady | 11 | 35 |
| <i>Provozní výsledek hospodaření</i> | <i>-4.131</i> | <i>-7.634</i> |
| Výnosové úroky a podobné výnosy | 16.241 | 42.438 |
| Nákladové úroky a podobné náklady | 11.803 | 34.666 |
| Ostatní finanční výnosy | 0 | 0 |
| <i>Finanční výsledek hospodaření</i> | <i>4.431</i> | <i>7.758</i> |
| Výsledek hospodaření před zdaněním | 300 | 124 |
| Daň z příjmů | 57 | 24 |
| Výsledek hospodaření po zdanění | 243 | 100 |
| VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ | 243 | 100 |

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 jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2023 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 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 úhrn peněžních prostředků a krátkodobě splatných pohledávek nepostačuje k úhradě krátkodobě splatných závazků vykázaných v auditované účetní závěrce. Finanční prostředky k úhradě těchto závazků proto účetní jednotka plánuje

získat zejména z dalšího prodeje nových emisí dluhopisů. Neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je pak závislé na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných 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 31.12.2023 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 popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že úhrn peněžních prostředků a krátkodobě splatných pohledávek nepostačuje k úhradě krátkodobě splatných závazků vykázaných v auditované účetní závěrce. Finanční prostředky k úhradě těchto závazků proto účetní jednotka plánuje získat zejména z dalšího prodeje nových emisí dluhopisů. Neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je pak závislé na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných 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 31.12.2023 nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta.

Emise dluhopisů vydané od 1.1.2024 jsou uvedeny v kap. 4.1 písm. (a) a zápůjčky poskytnuté společností ve Skupině jsou uvedeny v kap. 4.2 písm. (a).

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. Emitent rovněž podle jemu známých skutečností prohlašuje, že mu taková řízení nehrozí.

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

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

- (a) možných střetů zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, Projektových společností a/nebo dalších společností ze Skupiny a vlastníků Dluhopisů v případě, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů Projektovým společností a/nebo dalším společností ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti, vycházející ze skutečnosti, že Emitent i Projektové společnosti budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o

některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů;

- (b) možných střetů zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, vlastníků Dluhopisů a Agentu pro zajištění, Emitent i Agent pro zajištění budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 Významné smlouvy

Emitent uzavřel smlouvy o zápůjčce se společnostmi v rámci Skupiny. Tyto smlouvy jsou uvedeny v kapitole IV. čl. 4.2. písm. a)

.

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, Zástavní smlouva a Smlouvy s agentem pro zajištění.

PŘÍLOHA Č. 1
AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2023

ROZVAHA v plném rozsahu

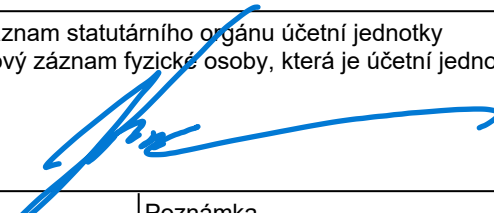
ke dni 31.12.2023
(V celých tisících Kč)

| Rok | Měsíc | | IČ | | | | | | | |
|------|-------|---|----|---|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | 1 | 2 | 0 | 9 | 1 | 6 | 6 | 8 | 5 | 8 |

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

| 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 | 594584 | 0 | 594584 | 333007 |
| B. | Stálá aktiva (ř.4+14+27) | 003 | 1452 | 0 | 1452 | 0 |
| B.I. | Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11) | 004 | 1452 | 0 | 1452 | 0 |
| B.I.5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 011 | 1452 | 0 | 1452 | 0 |
| B.I.5.1. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek | 012 | 1452 | 0 | 1452 | 0 |
| C. | Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75) | 037 | 588798 | 0 | 588798 | 333007 |
| C.II. | Pohledávky (ř.47+57+68) | 046 | 523700 | 0 | 523700 | 329679 |
| C.II.1. | Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52) | 047 | 522778 | 0 | 522778 | 328679 |
| C.II.1.2. | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 049 | 522778 | 0 | 522778 | 328679 |
| C.II.2. | Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61) | 057 | 922 | 0 | 922 | 1000 |
| C.II.2.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 058 | 0 | 0 | 0 | 1000 |
| C.II.2.4. | Pohledávky ostatní (ř.62 až 67) | 061 | 922 | 0 | 922 | 0 |
| 3. | Stát - daňové pohledávky | 064 | 22 | 0 | 22 | 0 |
| 6. | Jiné pohledávky | 067 | 900 | 0 | 900 | 0 |
| C.IV. | Peněžní prostředky (ř.76+77) | 075 | 65098 | 0 | 65098 | 3328 |
| C.IV.1. | Peněžní prostředky v pokladně | 076 | 176 | 0 | 176 | 332 |
| C.IV.2. | Peněžní prostředky na účtech | 077 | 64922 | 0 | 64922 | 2996 |
| D. | Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81) | 078 | 4334 | 0 | 4334 | 0 |
| D.1. | Náklady příštích období | 079 | 4334 | 0 | 4334 | 0 |

| Označení a | PASIVA b | Číslo řádku c | Stav v běžném účetním období 5 | Stav v minulém účetním období 6 |
|------------------|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| | PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166) | 101 | 594584 | 333007 |
| A. | Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122) | 102 | 2506 | 2406 |
| 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 | 406 | 163 |
| A.IV.1. | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let | 119 | 406 | 163 |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 121 | 100 | 243 |
| B.+ C. | Cizí zdroje (ř.124+129) | 123 | 565041 | 321476 |
| C. | Závazky (ř.130+145+163) | 129 | 565041 | 321476 |
| C.I. | Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141) | 130 | 294400 | 253050 |
| C.I.1. | Vydané dluhopisy (ř.132+133) | 131 | 294400 | 253050 |
| C.I.1.2. | Ostatní dluhopisy | 133 | 294400 | 253050 |
| C.II. | Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155) | 145 | 270641 | 68426 |
| C.II.1. | Vydané dluhopisy (ř.147+148) | 146 | 269600 | 67350 |
| C.II.1.2. | Ostatní dluhopisy | 148 | 269600 | 67350 |
| C.II.3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 150 | 300 | 0 |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | 151 | 44 | 6 |
| C.II.8. | Závazky ostatní (ř.156 až 162) | 155 | 697 | 1070 |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům | 158 | 17 | 25 |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace | 160 | 3 | 62 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | 161 | 650 | 983 |
| C.II.8.7. | Jiné závazky | 162 | 27 | 0 |
| D. | Časové rozlišení pasiv (ř.167+168) | 166 | 27037 | 9125 |
| D.1. | Výdaje příštích období | 167 | 27037 | 9125 |

| | | |
|--|--|--|
| Sestaveno dne: 02.04.2024 | | 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 PAPIŘY NA VLA | Poznámka |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2023
(V celých tisících Kč)

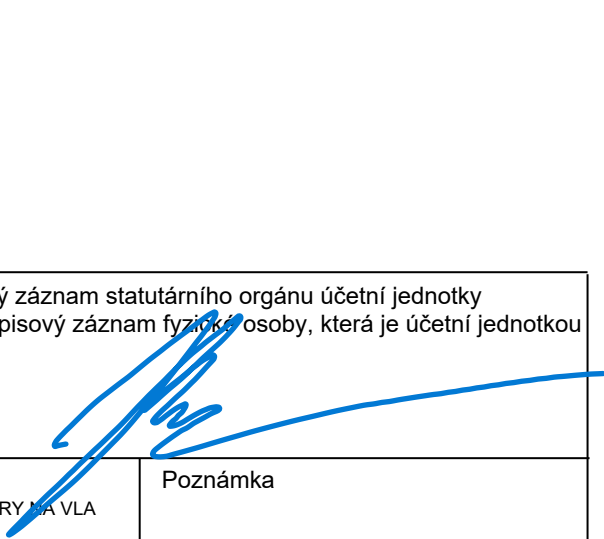
| Rok | Měsíc | IČ |
|------|-------|-----------------|
| 2023 | 1 2 | 0 9 1 6 6 8 5 8 |

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 | 7480 | 3736 |
| A.2. | Spotřeba materiálu a energie | 005 | 0 | 3 |
| A.3. | Služby | 006 | 7480 | 3733 |
| D. | Osobní náklady (ř.10+11) | 009 | 397 | 391 |
| D.1. | Mzdové náklady | 010 | 397 | 391 |
| III. | Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23) | 020 | 278 | 7 |
| III.3. | Jiné provozní výnosy | 023 | 278 | 7 |
| F. | Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29) | 024 | 35 | 11 |
| F.3. | Daně a poplatky | 027 | 33 | 11 |
| F.5. | Jiné provozní náklady | 029 | 2 | 0 |
| * | Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24) | 030 | -7634 | -4131 |

| 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 | 42438 | 16241 |
| VI.1. | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba | 040 | 39648 | 16241 |
| VI.2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 041 | 2790 | 0 |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45) | 043 | 34666 | 11803 |
| J.2. | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady | 045 | 34666 | 11803 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 047 | 14 | 7 |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47) | 048 | 7758 | 4431 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48) | 049 | 124 | 300 |
| L. | Daň z příjmu (ř.51+52) | 050 | 24 | 57 |
| L.1. | Daň z příjmu splatná | 051 | 24 | 57 |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50) | 053 | 100 | 243 |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54) | 055 | 100 | 243 |
| * | Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | 056 | 42716 | 16248 |

| | | |
|--|--|--|
| Sestaveno dne: 02.04.2024 | | 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 1.1.2023 do 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 2.4.2024

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Činnost v oblasti nemovitostí

| 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 | 163 | 121 |
| I.2. | Zvýšení | 243 | 42 |
| I.3. | Snížení | 0 | 0 |
| I.4. | Konečný zůstatek | 406 | 163 |
| J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431) | | | |
| J.1. | Počáteční zůstatek | 0 | 0 |
| J.2. | Zvýšení | 0 | 0 |
| J.3. | Snížení | 0 | 0 |
| J.4. | Konečný zůstatek | 0 | 0 |
| K. | Zisk/ztráta za účetní období po zdanění | 100 | 243 |
| | Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K) | 2 506 | 2 406 |

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 2.4.2024

Právní forma účetní jednotky: e-Finance CZ, a. s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Činnosti v oblasti nemovitostí

| Označení a | TEXT b | Skutečnost v účetním období | |
|--|---|-----------------------------|-----------------|
| | | běžném 1 | minulém 2 |
| P. | Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období | 3 328 | 1 304 |
| PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST) | | | |
| Z. | Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním | 124 | 300 |
| A.1. | Úprava o nepeněžní operace | -7 772 | -4 438 |
| 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 zahrmaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-) | -7 772 | -4 438 |
| A.1.6. | Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace | 0 | 0 |
| A.* | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap. | -7 648 | -4 138 |
| A.2. | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu | 215 871 | 63 974 |
| A.2.1. | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení | -4 256 | 0 |
| A.2.2. | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl. | 220 127 | 63 974 |
| 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 | 208 223 | 59 836 |
| A.3. | Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrmaných do ocenění dlouhodob. maj. (-) | -34 666 | -11 803 |
| A.4. | Přijaté úroky (+) | 42 438 | 16 241 |
| A.5. | Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-) | -24 | -57 |
| A.7. | Přijaté dividendy a podíly na zisku (+) | 0 | 0 |
| A.*** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti | 215 971 | 64 217 |
| PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI | | | |
| B.1. | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv | -1 452 | 0 |
| B.2. | Příjmy z prodeje stálých aktiv | 0 | 0 |
| B.3. | Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám | -194 099 | -247 143 |
| B.*** | Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti | -195 551 | -247 143 |

| 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. | 41 350 | 184 950 |
| 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 | 41 350 | 184 950 |
| F. | Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků | 61 770 | 2 024 |
| R. | Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období | 65 098 | 3 328 |

Podpisový záznam

**Příloha v účetní závěrce za rok 2023
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, MBA, MSc, LL.M., člen správní rady

Změny v obchodním rejstříku:

K 9.12.2023 došlo k zápisu prokury pro Marcelu Novotnou, dat. nar. 27. ledna 1969, Hybešova 126, 664 17 Tetčice, Lenku Chládkovou, dat. nar. 2. května 1964, Sokolská 767/7, Veveří, 602 00 Brno a Mgr. Ondřeje Ďuriše, dat. nar. 29. srpna 1983, Denisova 1103/6, 690 02 Břeclav.

K 21.12.2023 byla provedena změna v zápisu jediného akcionáře z Radka Jakubce, MBA, MSc, LL.M., dat. nar. 18. prosince 1971, Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno, na e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504, Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno

K 21.12.2023 byla provedena změna v zápisu u členech správní rady. U pana Radka Jakubce, MBA, MSc, LL.M. byla provedena změna z předsedy správní rady na člena správní rady.

2. Údaje o účetní závěrce

Rozvahový den: 31. 12. 2023
Okamžik sestavení účetní závěrky: 01. 02. 2024

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 2022.

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 2022

V roce 2023 společnost emitovala zajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 8. srpna 2023, č. j. 2023/101942/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00054/CNB/572, které nabylo právní moci dne 25. srpna 2023. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

V roce 2022 společnost emitovala nezajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 27. února 2023, č. j. 2023/022268/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00115/CNB/572, které nabylo právní moci dne 2. března 2023. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Prostředky získané prodejem dluhopisů byly poskytnuty formou zápůjčky společností ve skupině, a to zejména sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o. (IČO 057 11 576), která působí v oblasti správy vlastního majetku a pohostinství, jakož i dalším sesterským společností, které vlastní nemovitostní projekty a zabývají se správou vlastního majetku, věnují se nákupu, rekonstrukcím vlastních nemovitostí určených k pronájmu, ubytovacím službám nebo dalšímu prodeji. Investice těchto společností se také mohou týkat nákupu pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových objektů.

Dalšími sesterskými společnostmi v rámci skupiny, kterým byly poskytnuty zápůjčky z prostředků získaných prodejem dluhopisů, jsou společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., eFi Břeclav, s.r.o., eFi Byty, s.r.o., eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., e-Finance EU, a.s., Czech Property Fund, s.r.o., e-Finance Reality, s.r.o., e-Finance Jihlava a.s. a e-Finance, a.s.

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 poskytnutých zápůjček sesterským společností. Zůstatek zápůjčky včetně vypočtených úroků byl k 31. 12. 2023 ve výši 522 778 tis. Kč. Splatnost jednotlivých zápůjček je rok od vyžádání a úrok 10 % p. a.

| název firmy | splatnost | jistina v tis. k 31.12.2023 | úroková sazba p.a. | neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2023 |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------|--|
| e-Finance Zámek Račice, s.r.o. | rok od vyžádání | 205.120 | 10% | 25.455 |
| eFi Palace, s.r.o. | rok od vyžádání | 20.600 | 10% | 2.340 |
| e-Finance EU, a.s. | rok od vyžádání | 6.483 | 10% | 792 |
| e-Finance Apart Hotel, s.r.o. | rok od vyžádání | 16.473 | 10% | 676 |
| e-Finance Břeclav, s.r.o. | rok od vyžádání | 14.355 | 10% | 1.668 |
| Czech Property Fund, s.r.o. | rok od vyžádání | 5.600 | 10% | 613 |
| e-Finance Reality, s.r.o. | rok od vyžádání | 7.460 | 10% | 877 |
| EFI Byty, s.r.o. | rok od vyžádání | 21.755 | 10% | 2.512 |
| eFi Palace Resort, s.r.o. | rok od vyžádání | 11.607 | 10% | 1.511 |
| e-Finance Jihlava, a.s. | rok od vyžádání | 20.303 | 10% | 587 |
| e-Finance Developer, s.r.o. | rok od vyžádání | 1.500 | 10% | 0 |
| e-Finance, a.s. | rok od vyžádání | 146.955 | 10% | 7.535 |
| CELKEM | | 478.211 | | 44.567 |

Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky ve výši 892 tis. Kč. Všechny pohledávky jsou oceněny jmenovitou hodnotou. Všechny krátkodobé pohledávky jsou k dnešnímu dni uhrazené.

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 406 tis. Kč a zisk běžného období po zdanění ve výši 100 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. 2023 částku ve výši 564 000 tis. Kč, z toho krátkodobě splatné závazky činí 269.600 tis. Kč. Ve srovnávacím období k 31. 12. 2022 byl závazek z titulu dlouhodobě splatných dluhopisů ve výši 320.400 tis. Kč, krátkodobě splatný závazek 67.350 tis. Kč. Nákladové úroky z titulu vydaných dluhopisů činily 34.666 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2022 byly 11.803 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 2023 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 2023. 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 2024 v rámci dluhopisového programu schváleného ČNB a zveřejněného na webových stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>, popřípadě mimořádnou splátkou společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. nebo příspěvkem mimo základní kapitál od mateřské společnosti e-Finance, a.s.

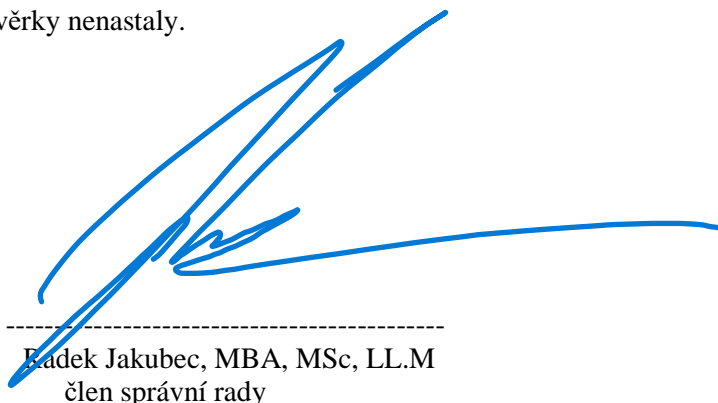
b/ Veškeré závazky z titulu vydaných zajištěných dluhopisů jsou zajištěny zástavním právem na nemovitostech vlastněných sesterskou společností e-Finance Zámek Račice, s. r. o. dle uzavřené zástavní smlouvy z 15. 12. 2020. Tržní hodnota těchto nemovitostí dle znaleckého posudku zpracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav spol. s r. o. se sídlem v Brně, nám. 28. října 3., byla k 4. 7. 2023 stanovena na 241 555 tis. Kč., což významně převyšovalo účetní hodnotu těchto nemovitostí k uvedenému datu ocenění.

c/ Dlouhodobě splatné pohledávky za sesterskými společnostmi (vykázané na řádku 049 rozvahy) ve výši 522.778 tis. Kč představuje finanční prostředky investované do nemovitého majetku těchto společností, jejichž 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: 1. 2. 2024
Zpracovala: Novotná Marcela



Bádek Jakubec, MBA, MSc, LL.M
člen 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. 2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích, přehledu o vlastním kapitálu za rok končící 31. 12. 2023 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 2023 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 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 úhrn peněžních prostředků a krátkodobě splatných pohledávek nepostačuje k úhradě krátkodobě splatných závazků vykázaných v auditované účetní závěrce. Finanční prostředky k úhradě těchto závazků proto účetní jednotka plánuje získat zejména z dalšího prodeje nových emisí dluhopisů. Neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je pak závislé na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol 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 26. dubna 2024

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. 048994/2024

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

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

Zadavatel : e-Finance CZ, a.s.
IČ 09166858, DIČ neplátce
Bratislavská 234/52, Zábrdovice
602 00 Brno-město

Číslo jednací zadavatele: není

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

Zvláštní požadavky : a) zadavatel požaduje zpracovat cenu obvyklou na stávající stav zájmového majetku,
b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
c) zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez případné DPH.

Datum místního šetření : 02.05.2024 a 04.06.2024

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** 04.06.2024

Ev. číslo vydavatele: 6513-109/2024

**Použitý oceňovací
předpis :**

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; současně je použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

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

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

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: dvě/ elektronická kopie

V Brně, dne : 18.06.2024

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo 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, nebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných zadavatelem (objednatel, klient) nebo dalšími pověřenými 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, nebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, nebo 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, nebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, nebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, nebo 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, nebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, nebo 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, nebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování.
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) Zájmového majetku,
- 13) dynamika světové ekonomiky se v průběhu roku 2023 dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpříšňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok. Globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici počítají v letošním roce 2024 s postupným uvolňováním měnových politik. Vyhlídky ožívování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné. (zdroj: www.cnb.cz),
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik týdnů, max. měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Pozemky
 - C.3.10 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
- D. POSUDEK 0 - METODICKÁ ČÁST
- D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Přístupem nákladovým
 - D.3 Ocenění Přístupem výnosovým
 - D.4 Ocenění Přístupem porovnávacím
- E. DÍLČÍ POSUDEK 1 - ZÁMEK
- E.1 Přístup nákladový - Ocenění objektu zámku -
 - E.2 Součásti a příslušenství areálu Zámku
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. DÍLČÍ POSUDEK 2 - PŘEDZÁMČÍ
- F.1 Přístup nákladový - Ocenění objektu Předzámčí
 - F.2 Přístup výnosový – Ocenění objektu Předzámčí
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. DÍLČÍ POSUDEK 3 - PODZÁMČÍ
- G.1 Přístup nákladový - Ocenění objektu Podzámčí
 - G.2 Přístup výnosový – Ocenění objektu Podzámčí
 - G.3 Výsledky analýzy dat
- H. DÍLČÍ POSUDEK 4 – ZVONICE
- H.1 Přístup nákladový – Ocenění objektu Zvonice
 - H.2 Přístup výnosový – Ocenění objektu Zvonice
 - H.3 Výsledky analýzy dat
- I. DÍLČÍ POSUDEK 5 – POZEMKY
- I.1 Pozemky – Ocenění k nákladové metodě Zámku
 - I.2 Výsledky analýzy dat
- J. DÍLČÍ POSUDEK 6 – ZÁMECKÝ AREÁL
- J.1 Přístup porovnávací – Ocenění Zámku jako celku
 - J.2 Popis postupu při analýze dat
 - J.3 Výsledky analýzy dat
- K. REKONCILIACE OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU
- L. ODŮVODNĚNÍ
- L.1 Interpretace výsledků analýzy
 - L.2 Kontrola postupu
- M. ZÁVĚR
- M.1 Citace zadané odborné otázky
 - M.2 Odpověď na otázku
 - M.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - M.4 Seznam příloh
 - M.5 Přezkum znaleckého posudku
 - M.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - M.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- N. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- O. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek s otázkou - na stanovení obvyklé ceny, tržní hodnoty, a to majetku :

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

Vymezení vybraného (oceňovaného) majetku

1. nemovité věci - Zámek

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

2. nemovité věci - Předzámčí

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

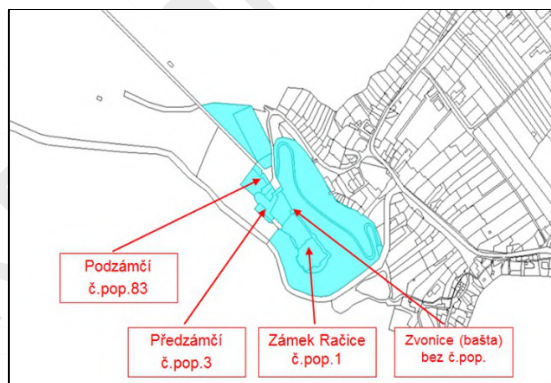
3. nemovité věci - Podzámčí

- pozemek parc.č.st. 2, jehož součástí je stavba jiná stavba bez č.pop./or.,
- pozemek parc.č.st. 3, jehož součástí je stavba ubytovacího zařízení č.pop.83,
- pozemek parc.č.st. 4, jehož součástí je stavba jiná stavba bez č.pop/or., vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

4. nemovité věci – Zvonice

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

Schématické znázornění pozic zájmového majetku



Místní šetření bylo provedeno dne 02.05.2024 a 04.06.2024.

Ocenění majetku je provedeno k datu druhého místního šetření, tj. dne 04.06.2024.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je zpracován na základě požadavku zadavatele, a to společnosti e-Finance CZ, a.s., IČ 09166858, DIČ neplátce, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. B 8388 (rovněž jako zadavatel)

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

Zvláštní požadavky zadavatele:

- zadavatel požaduje zpracovat cenu obvyklou na stávající stav zájmového majetku,
- zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
- zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez případné DPH.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty, vč. součástí a příslušenství, a to 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 **02.05.2024 a 04.06.2024** za přítomnosti pana Radka Jakubce, MBA, MSc, LL.M, předseda představenstva e-Finance, a.s., dále pana Ing. Ondřeje Mišáka, Ph.D., ředitel stavební divize Czech Property Fund, s.r.o., za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, ze znalecké kanceláře ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o.

Místní šetření bylo provedeno bez většiny zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů. Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z vlastních z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, 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.

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

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2022), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

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

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

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

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“.

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

B. VÝČET PODKLADŮ

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

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

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a *pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.*

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

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

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

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

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

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

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

| | |
|------------------|---|
| Oceňování | je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota . V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují. |
| Cena | Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji. |
| Hodnota | HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada 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. |
| Věcná hodnota | 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. |
| Obvyklá cena | Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 porováním.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny <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> <i>(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje</i> <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> <i>b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,</i> <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> <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> <i>e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehklých údajů a</i> <i>f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.</i> <i>(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.</i> <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> |
| Cena určená dle předpisu | Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 a vyhl.č.434/2023 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace. |
| Tržní ekonomika | Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích. |
| Tržní cena | Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit. |
| Tržní hodnota | Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice EU: Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji. Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směnena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle. Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směnena za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.). |

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

a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo

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

c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž 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 tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

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 prodejmi 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.434/2023 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 dlčím 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 skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti ZJIŠŤUJEME/ URČUJEME. Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.

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

Předpoklady splnění úkolu pro

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

Obecné metody ocenění

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

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

**Přístup nákladový
(Cost Approach)**

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

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

Riziko

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

**Přístup porovnávací
(Comparable Sales
Approach)**

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery.

Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí.

Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

**Metoda určení ceny
zjištěné dle
předpisu**

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

Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl. č. 434/2023 Sb.,(aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., 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. (aktuální ke dni ocenění). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

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

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumějí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

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

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 úkolu.

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

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

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

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

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

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

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- objednávka znaleckého posudku, ze dne 02.06.2023,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení (nařízení nezbytných úprav) 11.11.1998, č.j. SU-2363/98-Km,
- Okresní úřad Vyškov - Referát kultury, nařízení nezbytných opatření 06.04.1994, zn. Kult/216/93, závazné stanovisko (rozhodnutí č.172/97) 19.12.1997, zn. Kult/991/97,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 28.07.1994, č.j. 336/94-Ko, kolaudační rozhodnutí 1998,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2350/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 29.10.1998, č.j. SU-2456/98-Km, kolaudační rozhodnutí 30.06.2000, č.j. SU-1454/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, povolení stavby před jejím dokončením 03.12.2002, č.j. SU-2446/02-Km, kolaudační rozhodnutí 7.3.2003, č.j. SU-193/03-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 20.12.2000, č.j. SU-2739/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 26.07.1999, č.j. SU-1447/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2229/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 14.06.2004, č.j. SU-1131/04-Km, kolaudační rozhodnutí 06.12.2004, č.j. SU-2323/04-Km, další kolaudační rozhodnutí (změna oproti SP) 30.12.2004, č.j. SU-2657/04-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 01.08.2006, č.j. SU-1889/06-Km, kolaudační rozhodnutí 11.09.2006, č.j. SU-2367/06-Kr,
- Kolaudační rozhodnutí, rekonstrukce a modernizace objektu podzámčí, rekonstrukce školní

- kuchyně, Račice – Pístovice č.pop. 3, Zámek 1, pod č.j. SU-2323/04-Km, vyhotovil městský úřad Vyškov, odbor stavebního úřadu, ze dne 06.12.2004, rozhodnutí nabylo právní moci dne 31.12.2004,
- Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene č. 371-16/2015, k.ú. Račice, vypracoval Ing. Jaroslav Jurůj, Tuřanská 28, 627 00 Brno, ze dne 22.06.2015 pod č.35/2015,
 - projektová dokumentace Rekonstrukce ubytovacího zařízení, Zámek Račice: Výstavba a rekonstrukce nemovitostí, Bratislavská 234/52, Brno – Zábřovice 602 00, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019,
 - Pasportizace hlavní budovy zámku, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019, schválil: Městský úřad Vyškov - stavebního úřadu, dokumentace ke spis.zn. MU39890/2019/sú/He, ze dne 16.08.2019,
 - Souhrnná technická zpráva eFi Zámek Račice - Předzámčí, změna užívání stavby, Vypracoval: e-Finance Developer, Ing. Aleš Radmil, datum 03/2023,
 - Soubor projektové dokumentace Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, vypracoval: Ing. Aleš Radmil, datum 20.01.2023,
 - Průvodní zpráva Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
 - Souhrnná technická zpráva Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
 - Soubor projektové dokumentace Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
 - Situace zámeckého areálu, dobová, M 1:2880, Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.b, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: neuvedeno,
 - Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.c, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
 - Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč.435.d, inv.č.157, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
 - Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. – Předzámčí – po rekonstrukci, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance), ze dne 02.05.2024,
 - Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. – Podzámčí, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance), ze dne 02.05.2024,
 - Kolaudační souhlas s užíváním stavby, ze dne 08.02.2024, pod č.j. MV 11810/2024, vyhotovil Městský úřad Vyškov - stavební úřad,
 - Faktura FV2024034, ze dne 15.05.2024,
 - Faktura FV2024035, ze dne 15.05.2024,
 - Faktura FV2024036, ze dne 15.05.2024,
 - Přehled vydaných Faktur na stavební práce za rok 2023 a 2024,
 - Fotodokumentace rekonstrukce stropů v 3.NP (hlavní budova Zámku) ze dne 08.03.2024,
 - Studie Panský dvůr, vizualizace, 2024,
 - podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2024, na LV č. 1160 pro k.ú. Račice-Pístovice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 22.05.2024,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 22.05.2024,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 22.05.2024,
- Územní plán Račice-Pístovice, právní stav – aktuální (k 21.10.2016),
- 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,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020),

- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

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

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právníká 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.
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí, (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České republiky (VŠE IOM, prosinec 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2016,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (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:

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

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,

- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

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

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

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

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

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

V roce 1996 byla zahájena výstavba čistírny odpadních vod. V roce 1999 začala plynofikace obou částí obcí, která byla v následujícím roce dokončena. Stojí zde mateřská škola, obecní úřad i pošta. Obcí dominuje Račický zámek stojící na kopci nad vesnicí Račice. Obec je též rekreačním a odpočinkovým místem

okolo Pístovické řiviéry. Dnešní obec je členem Svazku obcí mikroregionu Dražanská vrchovina. V obci je pár podnikatelských subjektů zaměřených převážně na obchod, rekreaci a zemědělství.

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

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

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

V minulém století mělo račické panství rozlohu 2725 ha. Obyvatelé se živilí převážně polním hospodářstvím, prací v lese, v kamenolomech, na pile, ve mlýně a na velkostatku. Z řemeslných oborů zde bývalo nejvíce rozšířeno soukenictví. Ještě za první republiky zde fungovala ruční tkalcovna, mlýn a jeden kamenolom. Po válce v Račicích působilo lidové družstvo uměleckých řemesel, truhlářská provozovna a pekárna. Dnes v obci působí pila, pekárna, několik rekreačních zařízení a hostinců. Dále se tu nachází mateřská škola, obecní úřad a pošta. Zemědělské družstvo s pastvinářskou farmou bylo založeno v roce 1950 a obhospodařovalo přibližně 250 ha půdy. Po sloučení obcí bylo k družstvu připojeno i JZD Pístovice se 40 ha půdy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V září 1938 se za všeobecné mobilizace stal zámek sídlem generálního štábu Československé armády. Od poloviny září 1938 zde zasedala československá generalita a intenzivně připravovala plány na obranu Československa proti očekávanému útoku německé hitlerovské armády. Mnichovská dohoda z 29. září však veškeré plány zhatila, takže generální štáb armády své působení v Račicích ukončil po pouhých dvou týdnech. Po válce se v objektu postupně vystřídali jako uživatelé OP Prostějov, základní škola, odborné učiliště a dětský domov. Činnost dětského domova byla ukončena v roce 2014, poté byl zámek více než 2 roky bez využití. Od tehdejšího vlastníka, Jihomoravského kraje, zámek v dražbě koupila v roce 2017 brněnská společnost e-Finance, a.s.

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

zdroj: www.zamekracice.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Druh obce: | obec |
| Správní funkce obce: | obec s rozšířenou působností |
| Počet obyvatel: | 1 239 (dle MLO ČSÚ z r. 2024) |
| Obchod. centra | ne |
| Školy: | MŠ, ZŠ |
| Poštovní úřady: | ano |
| Obecní úřad: | ano |
| Stavební úřady: | ne |
| Kulturní zařízení: | knihovna |
| Sportovní zařízení: | ano, Sokolovna, areál SDH |
| Struktura zaměstnanosti: | obchody, služby, podnikání, výroba, |
| Životní prostředí: | průměrné |
| Poptávka nemovitostí: | průměrná |
| Hotely: | ano, Restaurace u Pastorků |
| Územní plán: | ano |

Umístění majetku v obci

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

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

Připojení majetku na inženýrské sítě

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

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

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)

Skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN

Přístup k nemovité věci je zajištěn z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: jsou částečné

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

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

Poznámky a další obdobné údaje

Poznámka spornosti o určení vlastnického práva k pozemku parc.č.72/9,

Komentář: Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva (viz LV č.1160, k.ú. Račice)

Věcná břemena a obdobná zatížení: jsou

Zástavní právo smluvní, Zákaz zcizení a zatížení,

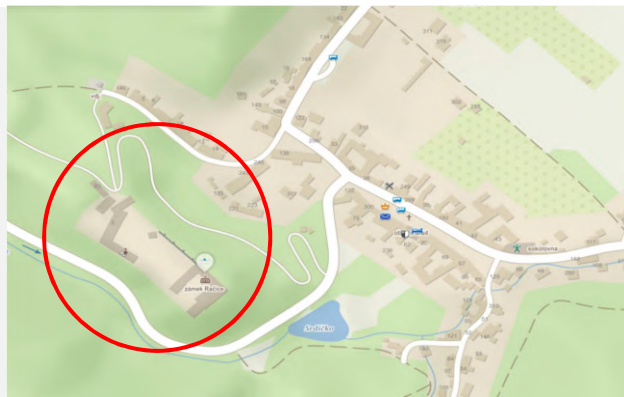
Věcné břemeno podle listiny

Komentář: Vyjmenovaná rizika jsou - zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení; věcná břemena (neovlivňující hodnotu majetku)..

(viz LV č.1160, LV č.970, k.ú. Račice)

Umístění zájmového majetku - celý areál Zámku

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy



Plochy občanského vybavení**Oš - Školská zařízení****Hlavní využití:** • Školská zařízení.**Přípustné využití:** • Administrativa. • Církevní zařízení. • Sportovní a rekreační zařízení. • Obchod, stravovací zařízení. • Další funkce související s hlavním využitím (zahradnictví, dílny, bydlení...) • Zeleň.**Podmíněně přípustné využití:**

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

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

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

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

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

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

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

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

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné:

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

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

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)

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

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

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

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

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

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

| Vlastník | | |
|---|--|------------------|
| e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno | | |
| List vlastnictví | LV č. 1160 | |
| Katastrální území | Račice (737372) | |
| Obec, okres | Račice-Pístovice (593516), okres Vyškov (CZ0646) | |
| Pozemky | Druh pozemku | Výměra pozemku |
| pozemek parc.č.st. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 2 519,00 |
| pozemek parc.č.st. 2 | zastavěná plocha a nádvoří | 304,00 |
| pozemek parc.č.st. 3 | zastavěná plocha a nádvoří | 170,00 |
| pozemek parc.č.st. 4 | zastavěná plocha a nádvoří | 237,00 |
| pozemek parc.č.st. 190/1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1 350,00 |
| pozemek parc.č.st. 190/2 | zastavěná plocha a nádvoří | 71,00 |
| pozemek parc.č.st. 290 | zastavěná plocha a nádvoří | 544,00 |
| pozemek parc.č.64/2 | ostatní plocha – zeleň | 3 829,00 |
| pozemek parc.č.64/3 | ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha | 4 416,00 |
| pozemek parc.č.70 | zahrada | 1 579,00 |
| pozemek parc.č.71 | zahrada | 457,00 |
| pozemek parc.č.72/1 | ostatní plocha – zeleň | 22 348,00 |
| pozemek parc.č.72/2 | ostatní plocha – zeleň | 2 191,00 |
| pozemek parc.č.72/3 | ostatní plocha – zeleň | 11 607,00 |
| pozemek parc.č.72/4 | ostatní plocha – ostatní komunikace | 1 927,00 |
| pozemek parc.č.72/5 | ostatní plocha – jiná plocha | 16,00 |
| pozemek parc.č.72/6 | ostatní plocha – jiná plocha | 5,00 |
| pozemek parc.č.72/7 | ostatní plocha – jiná plocha | 5,00 |
| pozemek parc.č.72/8 | ostatní plocha – jiná plocha | 10,00 |
| pozemek parc.č.72/9 | ostatní plocha – jiná plocha | 10,00 |
| pozemek parc.č.72/10 | ostatní plocha – ostatní komunikace | 174,00 |
| pozemek parc.č.72/11 | ostatní plocha – jiná plocha | 1 153,00 |
| pozemek parc.č.1012 | ostatní plocha – jiná plocha | 121,00 |
| pozemek parc.č.1016 | ostatní plocha – jiná plocha | 284,00 |
| pozemek parc.č.1017 | ostatní plocha – jiná plocha | 1 732,00 |
| | CELKEM | 57 059,00 |

Způsob ochrany majetku

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

Omezení vlastnického práva

Věcná práva zatěžující nemovitost

Nabývací tituly

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

V-3874/2017-712

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

RČ/IČO: 05711576

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

V-4680/2022-712

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

RČ/IČO: 05711576

Parcely v režimu BPEJ

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m ²] |
|---------|-------|--------------------------|
| 70 | 52651 | 1732 |
| 71 | 52651 | 521 |

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

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

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

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

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

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

Sporná je hranice na SV straně zámecké zdi se sousedy (zřejmě stavby částečně na pozemku spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o.) = parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7 a parc.č.72/9, k.ú. Račice, o výměrách 16m², 5m² a 10m²)

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

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

Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č. 379-117/2015 na dobu neurčitou
Oprávnění pro
Parcela: St. 190/2
- Povinnost k
Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017
- Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.
- Pořadí k 14.11.2016 11:07
- V-9542/2016-712
- o Věcné břemeno (podle listiny)
č.d.5002/41 - právo chůze a jízdy na p.č.72/1 pro vlastníky st.p.48/17
- právo užívání sklepu pod p.č.72/1 s právem volného přístupu do parku na p.č.72/1 za účelem opravy zdi dvoru a domu s povinností nahradit škodu tím způsobenou vlastníků p.č.72/1 pro vlastníky stavební p.č.48/17, a právo užívání kanálu vedoucího pod st.p.č.PK 186 pro vlastníky st.p.č.48/17
Oprávnění pro
Parcela: St. 48/17
Povinnost k
Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11
- Listina Pozemková kniha vložka 552/.
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- POLVZ:735/1967 Z-7400735/1967-712
- 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.
- Pořadí k 14.11.2016 11:07
- V-9542/2016-712
- 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.
- Pořadí k 14.11.2016 11:07
- V-9542/2016-712

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

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

Pořadí k 16.12.2020 16:22

D Poznámky a další obdobné údaje**Typ vztahu****o Poznámka spornosti****o určení vlastnického práva****Oprávnění pro**

Skoupil Michal, Račice 224, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 770905/4694

Povinnost k

Parcela: 72/9

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Okresní soud ve Vyškově 6 C-284/2023 ze dne 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2024 09:07:09. Zápis proveden dne 09.01.2024.

Z-36/2024-712

o Změna číslování parcel**Povinnost k**

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

o Změna výměr obnovou operátu**Povinnost k**

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

o Upozornění na spornou hranici mezi pozemky**Povinnost k**

Parcela: 72/3

Plomby a upozornění

| Číslo řízení | Vztah k |
|---|---------------|
| o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení | |
| ZDR-97/2021-712 | Parcela: 72/9 |
| ZDR-98/2021-712 | Parcela: 72/8 |
| ZDR-99/2021-712 | Parcela: 72/7 |
| ZDR-100/2021-712 | Parcela: 72/6 |
| ZDR-101/2021-712 | Parcela: 72/5 |

Výtah z Ústředního seznamu kulturních památek (ÚSKP)

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

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

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

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

Areál

MÁ SOUČÁSTI

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

Zámek

JE SOUČÁSTÍ

areál 1000125264 - zámek

PAMÁTKOVÁ OCHRANA

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

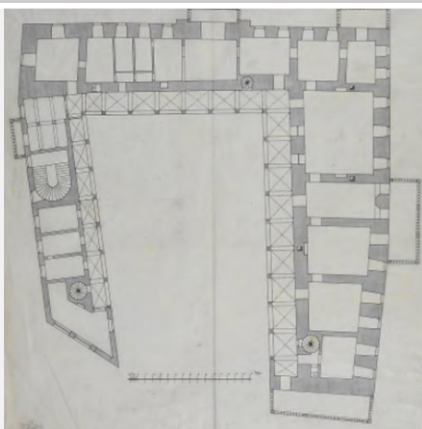
INFORMAČNÍ SYSTÉM O ARCHEOLOGICKÝCH DATECH (ISAD)

[ID SAS 26132 - Zámek I](#)

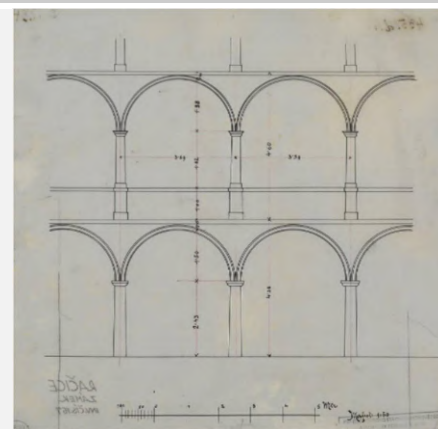
DIGITÁLNÍ DOKUMENTY (MIS)

[Všechny dokumenty v MIS](#)

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



Půdorys 2.NP zámku



Řez objektem zámku

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku. Ocenění majetku je provedeno na základě požadavku zadavatele posudku, subjektu e-Finance CZ, a.s., IČ 09166858, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice (Brno-střed), 602 00 Brno.

V rámci poskytnutých podkladů byly poskytnuty dva ekonomické podklady, které vznikly za naší odborné asistence :

- 1.) Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. – Předzámčí – po rekonstrukci, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance, a.s.), ze dne 02.05.2024,
- 2.) Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o. – Podzámčí, sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (předseda představenstva e-Finance, a.s.), ze dne 02.05.2024,

Dále byl poskytnut materiál: Podnikatelský záměr, Projekt: Studie Panský dvůr – jedná se o stavbu 11-12 apartmánů nad parkovištěm (55 podzemních parkovacích míst), ve druhé fázi by se mělo postavit několik rekreačních (apartmánových) domků.

Společnost: e-Finance Zámek Račice, s.r.o., sestavil: p. Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 03.06.2023.

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

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

V areálu Zámku se nachází tyto pozemky patřící jiným subjektům:

- pozemek parc. č. st. 189 s budovou bez čp/če (Kostel Zvěstování Panny Marie), přičemž k tomuto pozemku je zřízena služebnost stezky a cesty přes pozemky parc. č. st. 190/1 a parc.č.1017, k.ú. Račice, ve vlastnictví subjektu Obec Račice-Pístovice, IČ 00292249, Račice 72, 683 05 Račice Pístovice, zapsaná na LV č. 10001, k.ú. Račice,
- přístupová komunikace, a to pozemek parc.č. 959/2, ostatní plocha-ostatní komunikace, ve vlastnictví Obce Račice-Pístovice, IČ 00292249, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice, zapsaná na LV č. 10001, k.ú. Račice,
- přístupová komunikace, a to pozemek parc.č. 926/5, ostatní plocha-silnice, ve vlastnictví České republiky, Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové.

Tento majetek není předmětem ocenění.

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

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

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

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

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

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

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

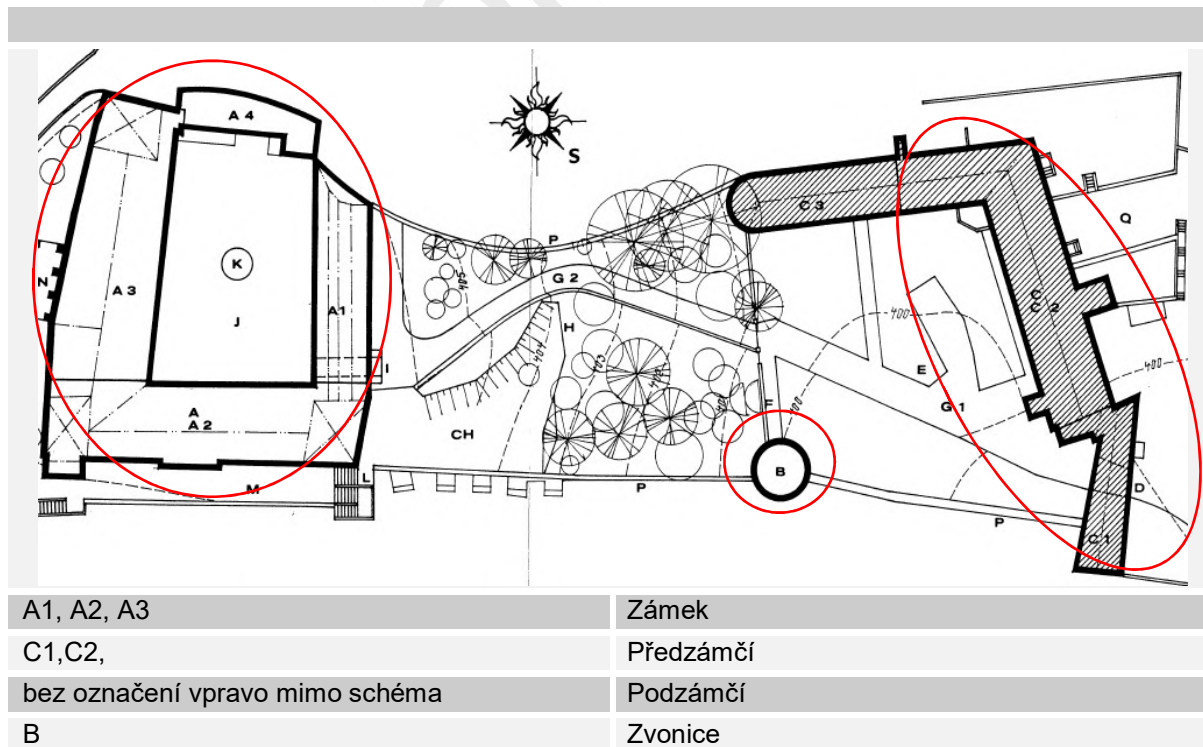
První zmínky o hradu Račice jsou kolem r. 1227, který byl v této době znám jako nedobytný. V roce 1312 byl hrad dlouho obléhán Janem Lucemburským a následně srovnán se zemí. Byl znovu postaven a dobyt husity. Roku 1425 byl hrad opevněn a roku 1468 marně dobýván uherským králem Matyášem. Kolem roku 1576 dochází k rozsáhlé přestavbě těsného středověkého hradu na pohodlné a prostorné renesanční šlechtické sídlo. K jihovýchodnímu a severovýchodnímu křídlu hradu bylo přistaveno nové křídlo severozápadní a tím utvořeno ze tří stran uzavřené nádvoří. Nádvoří traktů byly opatřeny arkádami a reliéfy. V roce 1590-1615 dochází k dalším velkým úpravám a dostavbám (kašna, budovy Předzámčí, Zámek byl zvýšen o 2. poschodí, bylo zdokonaleno vnitřní zařízení). K další rozsáhlé přestavbě dochází v roce 1831, některé části byly zbořeny, arkády zazděny, byly vystavěny balkony a provedeny vnitřní úpravy. V roce 1928 byl Zámek elektrifikován. V roce 1938 se stal sídlem vojenského hlavního stanu v připravované válce. Po druhé světové válce přešel Zámek do státní správy. Od roku 1946 byl převzat do správy lesů, od r. 1947 sloužil jako rekreační středisko Oděvního průmyslu Prostějov. Později zde byla umístěna zvláštní škola, základní škola, odborné učiliště a dětský domov. Za vlastnictví státní správy byla v letech 1995-1999 provedena rekonstrukce hradeb v hodnotě cca 9,25 mil. Kč, v letech 1998 – 1999 restaurátorské práce v hodnotě 10,665 mil. Kč, v roce 1999 rekonstrukce koteleny v hodnotě 2,498 mil. Kč, v letech 2000 – 2002 rekonstrukce hradeb II. Etapa v hodnotě 4,800mil. Kč a v letech 2001 – 2002 výměna oken a dveří v hodnotě 0,57 mil. Kč. Od roku 2003 probíhá postupná obnova a rekonstrukce pláště zámku. Na křídlech A1, A2 a v atriu křídla A3, je fasáda již dokončena, v průběhu roku 2005 proběhla rekonstrukce školní kuchyně na základě hygienických požadavků Evropské unie. V roce 2014 byl provoz školy ukončen a objekt byl volný, v udržovacím režimu (temperování v zimním období, větrání, nezbytná údržba). V roce 2017 (Smlouva kupní ze dne 04.05.2017) byl prodán do soukromého sektoru. V roce 2022 byla přikoupena Zvonice (Smlouva kupní ze dne 27.06.2022). Stavebně technický stav je dobrý. Opatření je určováno analyticky, lineárně a odborným odhadem.

Zdroj: zadavatel

3.8.1 Části zámeckého areálu

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

Celý zámecký areál má nepravidelný tvar a celkovou rozlohu má 57 059m²



L E G E N D A

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

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

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

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

- A. Zámek a nádvoří,
- B. Předzámčí (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),
- C. Podzámčí (bývalá Hájovna/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep) a
- D. Zvonice

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden dále.

A. Vize přestavby Zámku:

V 1.PP se postupně začíná budovat Wellness, dále budou vybudovány vinné sklepy, které budou zpříjemňovat návštěvníkům Zámku jejich pobyt. V 1.NP Předzámčí se již dnes nachází restaurace, kuchyně, sklady kuchyně; zde je plánováno se zázemím pro wellness, šatny wellness a technické místnosti.

Ve 2.NP se nachází Krbový (Rytířský) sál, ve kterém se konají svatby (ten je již v provozu), dále jsou již v provozu konferenční sály, kde se konají společenské akce a dále jsou zde výstavní prostory (Piano Nobile), kde se konají každé dvě hodiny prohlídky.

Ve 3.NP budou nově provedeny dispoziční změny pokojů, plánují se zde i 4 učebny (prázdninové jazykové kurzy, rodilí mluvčí, případně výstavy).

B. Představa Předzámčí

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

C Přestavba Podzámčí

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

Hosté zde naleznou celkem 11 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií. Apartmány i studia jsou vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Občerstvení ke konzumaci si hosté mohou připravit v přilehlé kuchyňce se zázemím. Při pobytu zde je možno využívat luxusní wellness s krásnou odpočívárnou, finskou saunou, či vyhříváním venkovním bazénem s terasami pro letní

slunění a podzimní otužování. Celková kapacita objektu, který si hosté mohou pronajmout i jako celek, je 34 lůžek.

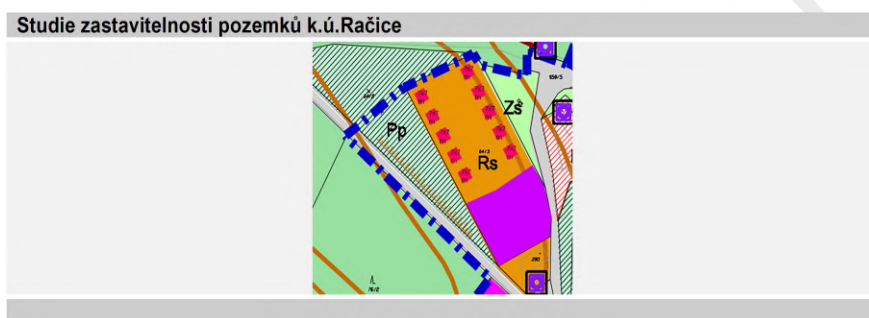
D. Plánovaná přestavba Zvonice

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

Nově bude pro veřejnost otevřen prohlídkový okruh „Zámecké sklepení“ pod Zvonicí a druhým nádvořím.

Dále stojí za zmínku, že na pozemcích rekreačních aktivit, a to na pozemku parc.č.st.290 (výměra 544m²), parc.č. 64/2 (výměra 3 829m²) a pozemku parc.č.64/3 (výměra 4 416m²), k.ú. Račice bude výhledově do 3-5 let vybudováno podzemní parkovací stání v 1.PP (cca 50 parkovacích míst pro všechny návštěvníky zámeckého areálu) a na něm v 1.NP bude umístěn Panský dvůr (nové rekreační byty, Apartmány) a za tímto Panským dvorem je navrženo 10 apartmánových domků o půdorysu do 50m². Viz Studie zastavitelnosti pozemků k.ú. Račice, kterou disponuje zadavatel.

Celá výstavba bude rozdělena na dvě části: v první fázi podzemní parkoviště a 11 apartmánů nad ním -viz.Studie, ve druhé fázi 10 apartmánových domků.



Charakteristika jiných stavebních objektů :

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

Napojení celého areálu Zámku na veřejné komunikace :

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

Napojení celého areálu Zámku na veřejné komunikace:

- vlastní vodovod z lesních jímacích zařízení, vodojem (bližší popis – viz dále),
- přípojky inženýrských sítí: elektro–rozvody NN (elektro rozvaděč je pod Zámkem, pod parkem, perspektivně bude vybudováno vysokonapěťové připojení na trafo, které bude ve vlastnictví zadavatele,
- kanalizační přípojka, vč. lapolu (lapol je u kuchyně Zámku, spodní parkán), trasa vede parkem, napojuje se na obecní kanalizaci asi 50m od garáží jiných vlastníků, kanalizace je napojena na obecní ČOV,
- plynová přípojka, HUP pro celý areál je v technické místnosti objektu Podzámčí, v současnosti NTL, perspektivně dojde k přivedení STL,
- telekomunikace, vzdušné připojení.

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

3.8.2 Popis zájmového majetku

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

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

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

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

Dále pokračující terasa s řadou opěrných žebířů končí budovou Předzámčí.

HLAVNÍ BUDOVA ZÁMKU

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

Informace o pozemku

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



Součástí je stavba

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

Fotodokumentace



zdroj: zadavatel

Hlavní vstup do Zámku



Vnitřní Zámecké nádvoří



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



zdroj: zadavatel

Dispoziční řešení:

| 1.PP | | |
|-------------|-----------------|--------------------------|
| Č.M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) |
| 001 | SCHODIŠTĚ | - |
| 033 | SKLEP | 16,51 |
| 004 | SKLEP | 24,52 |
| 005 | SKLEP | 18,74 |
| 006 | CHODBA | 4,49 |
| 007 | SKLAD ZELENINY | 3,90 |
| 008 | SKLAD | 25,00 |
| 039 | SKLAD | 9,23 |
| 010 | SCHODIŠTĚ | - |
| 011 | CHODBA | 6,68 |
| 012 | SKLAD | 33,58 |
| 013 | SCHODIŠTĚ | - |
| 014 | SKLAD | 6,15 |
| 015 | SCHODIŠTĚ | - |
| 016 | SKLEP | 26,67 |
| 017 | KOTELNA | 30,56 |
| 018 | KOTELNA | 30,75 |
| 019 | UHELNA | 55,51 |

| 1.NP | | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Č.M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) |
| 101 | VSTUPNÍ ČÁST | 36,10 |
| 102 | VSTUPNÍ ČÁST | 19,50 |
| 103 | SCHODIŠTĚ | - |
| 104 | SKLAD | 5,60 |
| 105 | CHODBA | 6,21 |
| 106 | CHODBA | 13,57 |
| 107 | DÍLNA | 15,69 |
| 108 | CHODBA | 13,17 |
| 109 | DÍLNA | 33,36 |
| 110 | CHODBA | 6,45 |
| 111 | SCHODIŠTĚ | - |
| 112 | SKLAD | 1,63 |
| 113 | SKLAD | 13,31 |
| 114 | CHODBA | 6,09 |
| 115 | SCHODIŠTĚ | - |
| 116 | KANCELÁŘ | 8,28 |
| 117 | WC | 2,33 |
| 118 | KANCELÁŘ | 22,68 |
| 119 | UMÝVÁRNA | 4,39 |
| 120 | WC | 1,37 |
| 121 | SKLAD | 3,97 |
| 122 | CHODBA | 5,00 |
| 123 | CHODBA | 17,32 |
| 124 | DÍLNA | 41,34 |
| 125 | DÍLNA | 28,20 |
| 126 | SKLAD | 0,71 |
| 127 | SKLAD | 2,82 |
| 128 | CHODBA | 36,67 |
| 129 | VYTÁPĚCÍ MÍSTNOST | 6,28 |
| 130 | ŠATNA | 26,40 |
| 131 | CHODBA | 1,47 |
| 132 | ŠATNA | 26,98 |
| 133 | SCHODIŠTĚ | - |
| 134 | SKLAD | 16,29 |
| 135 | SKLAD | 24,36 |
| 136 | SKLAD | 12,45 |
| 137 | SCHODIŠTĚ | - |
| 138 | CHODBA | 10,19 |
| 139 | ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST | 0,73 |
| 140 | CHODBA | ,72 |
| 141 | KUCHYŇ | 44,88 |
| 142 | CHODBA, VÝDEJNA JÍDLA | 54,22 |

| | | |
|-----|---------------------|--------|
| 143 | UMÝVÁRNA | 15,69 |
| 144 | UMÝVÁRNA | 8,82 |
| 145 | UMÝVÁRNA | 14,10 |
| 146 | TOALETY | 10,98 |
| 147 | JÍDELNA | 41,69 |
| 148 | JÍDELNA | 55,19 |
| 149 | CHODBA | 26,61 |
| 150 | KUCHYŇ | 51,60 |
| 151 | CHODBA | 9,05 |
| 152 | CHODBA | 17,45 |
| 153 | SCHODIŠTÉ | - |
| 154 | ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST | 1,24 |
| 155 | WC | 2,11 |
| 156 | SKLAD | 16,34 |
| 157 | SKLAD | 14,67 |
| 158 | SKLAD | 17,75 |
| 159 | CHODBA | 16,54 |
| 160 | ZPEVNĚNÁ PLOCHA | 42,85 |
| 161 | PLOCHÁ STŘ. -TERASA | 136,00 |

| 2.NP | | |
|------|---------------------------|--------------------------|
| Č.M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) |
| 201 | SCHODIŠTÉ | - |
| 202 | CHODBA | 33,47 |
| 203 | CHODBA | 13,42 |
| 204 | POKOJ, 4 L | 17,18 |
| 205 | POKOJ, 4 L | 15,59 |
| 206 | POKOJ, 4 L | 15,53 |
| 207 | SCHODIŠTÉ | - |
| 208 | SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY | 11,47 |
| 209 | POKOJ, 4 L | 18,34 |
| 210 | SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ | 5,84 |
| 211 | WC | 1,27 |
| 212 | SBOROVNA | 36,77 |
| 213 | TERASA | 6,40 |
| 214 | CHODBA | 84,12 |
| 215 | UČEBNA, 30 OSOB | 41,40 |
| 216 | UČEBNA, 15 OSOB | 26,08 |
| 217 | CHODBA | 4,05 |
| 218 | CHODBA | 3,76 |
| 219 | SKLAD | 1,18 |
| 220 | SKLAD | 1,17 |
| 221 | KOUPELNA | 13,97 |
| 222 | UMÝVÁRNA | 3,35 |
| 223 | KOUPELNA | 10,50 |
| 224 | KANCELÁŘ | 25,35 |
| 225 | KANCELÁŘ | 41,08 |
| 226 | TERASA | 5,87 |
| 227 | SCHODIŠTÉ | - |
| 228 | KANCELÁŘ | 39,26 |
| 229 | KANCELÁŘ | 38,54 |
| 230 | JEDNACÍ MÍSTNOST, 10 OSOB | 29,84 |
| 231 | TERASA | 15,26 |
| 232 | CHODBA | 101,25 |
| 233 | KONFERENČNÍ SÁL, 100 OSOB | 110,84 |
| 234 | SKLAD CO | 2,20 |
| 235 | SKLAD CO | 2,28 |
| 236 | PŘEDSÍŇ | 17,71 |
| 237 | ŠATNY | 18,73 |
| 238 | ŠATNY | 17,25 |
| 239 | TERASA | 41,05 |
| 240 | JEDNACÍ MÍSTNOST, 20 OSOB | 63,51 |
| 241 | UČEBNA, 30 OSOB | 56,55 |

| | | |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|
| 242 | SCHODIŠTĚ | - |
| 243 | SKLAD | 15,69 |
| 244 | SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY | 15,97 |
| 245 | ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST | 1,24 |
| 246 | CHODBA | 6,25 |
| 247 | CHODBA | 2,54 |
| 248 | TERASA | 39,87 |
| 3.NP | | |
| Č.M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) |
| 301 | SCHODIŠTĚ | - |
| 302 | CHODBA | 57,84 |
| 303 | POKOJ, 4 L | 18,12 |
| 304 | POKOJ, 4 L | 15,64 |
| 305 | POKOJ, 4 L | 15,59 |
| 306 | SCHODIŠTĚ | - |
| 307 | UMÝVÁRNA | 23,14 |
| 308 | SKLAD | 4,81 |
| 309 | SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ-TOALETY | 10,91 |
| 310 | POKOJ, 4 L | 18,36 |
| 311 | POKOJ, 4 L | 19,58 |
| 312 | UČEBNA, 30 OSOB | 43,94 |
| 313 | SKLAD | 1,44 |
| 314 | CHODBA | 70,67 |
| 315 | UČEBNA, 30 OSOB | 46,05 |
| 316 | UČEBNA | 48,84 |
| 317 | UČEBNA | 45,60 |
| 318 | SCHODIŠTĚ | - |
| 319 | UČEBNA | 43,24 |
| 320 | CHODBA | 8,61 |
| 321 | UČEBNA | 40,24 |
| 322 | KABINET | 24,13 |
| 323 | KABINET | 27,45 |
| 324 | CHODBA | 109,30 |
| 325 | PŘEDSÍŇ | 8,80 |
| 326 | KABINET | 34,82 |
| 327 | PŘEDSÍŇ | 9,02 |
| 328 | KABINET | 36,21 |
| 329 | PŘEDSÍŇ | 9,56 |
| 330 | KABINET | 23,48 |
| 331 | KABINET | 22,94 |
| 332 | PŘEDSÍŇ | 13,52 |
| 333 | KABINET | 26,82 |
| 334 | KABINET | 25,23 |
| 335 | PŘEDSÍŇ | 7,69 |
| 336 | KABINET | 21,89 |
| 337 | KLUBOVNA | 27,03 |
| 338 | SCHODIŠTĚ | - |
| 339 | CHODBA | 7,19 |
| 340 | ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST | 1,39 |
| 341 | SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ | 18,14 |
| 342 | SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ | 15,25 |
| 4.NP půda | | |
| Č.M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) |
| 401 | SCHODIŠTĚ | - |
| 402 | SCHODIŠTĚ | - |
| 403 | PŮDNÍ PROSTOR | 110,65 |
| 404 | ARCHÍV | 37,11 |
| 405 | PŮDNÍ PROSTOR | 58,93 |
| 406 | SKLAD | 43,22 |
| 407 | PŮDNÍ PROSTOR | 345,28 |
| 408 | SKLAD | 24,10 |

| | | |
|-----|---------------|--------|
| 409 | SCHODIŠTĚ | 3,95 |
| 410 | PŮDNÍ PROSTOR | 529,82 |
| 411 | SCHODIŠTĚ | - |
| 412 | CHODBA | 2,70 |
| 413 | KOUPELNA | 3,31 |
| 414 | WC | 2,32 |
| 415 | POKOJ | 35,46 |

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

| 6.NP věž | | |
|----------|-----------------|--------------------------|
| Č.M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) |
| 601 | VĚŽ A | 39,72 |
| 602 | VĚŽ B | 35,37 |
| 603 | VĚŽ C | 56,94 |

| 7.NP věž | | |
|----------|-----------------|--------------------------|
| Č.M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) |
| 603 | VĚŽ C | 56,94 |
| 701 | VĚŽ A | 47,74 |
| 702 | VĚŽ B | 35,68 |

Konstrukční řešení:

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

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

| Provedené práce | Faktury | Kč |
|--|-----------|---------------------|
| - zemní práce, terénní úpravy, provedení výkopů, nové prostory pro umístění kogeneračních jednotek (100m ²) | FV2023058 | 150 000,- |
| - dokončení fasádní práce JV a J křídlo | | 800 000,- |
| - statika stropů nad 2.NP | | 700 000,- |
| - vodoinstalační práce, příprava stupaček | | 700 000,- |
| - oprava balkonů JV křídlo, restaurační práce, balustrády JV křídlo | | 200 000,- |
| Celkem | | 2 550 000,- |
| - stavební práce na hlavní budově Zámku | FV2024018 | 4 000 000,- |
| - dokončení fasád, byly zahájeny stavební úpravy 3 balkonů a balustrád, opravy komínů, dokončení, opravy omítek, spárování, částečně přezdění. | FV2024036 | 6 000 000 |
| - byla provedena nová statika stropů ve dvou křídlech zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi | FV2024035 | 4 000 000,- |
| Celkem | | 16 500 000,- |

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

Stáří objektu je uvažováno: 2024 - 1900 = 124 let.

Stavebně – technický stav: objekt je zachovalý.

Napojení na inženýrské sítě:

elektřina, areálový vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

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

B. Předzámčí č.pop. 3

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

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

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

Informace o pozemku

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



Součástí je stavba

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

Fotodokumentace (05/2024) :

Předzámčí - severní křídlo



Předzámčí – západní křídlo



Předzámčí – východní část



Předzámčí - jihovýchodní část



Apartmán č.103



Společná místnost



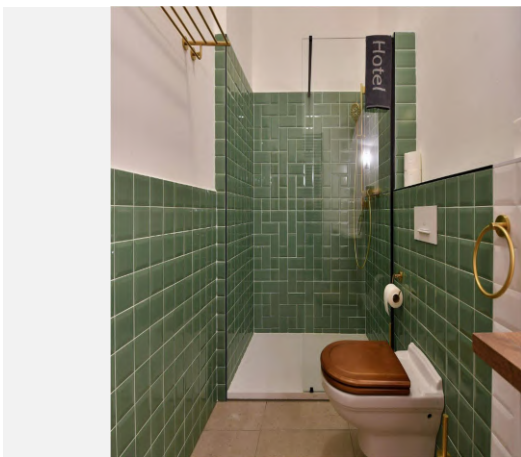
Apartmán č.105



Apartmán č.104



Toaleta



Koupelna



Předzámčí - vchod ze SV do 2.NP



Apartmán č. 208



zdroj: vlastní

Dispoziční řešení:

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

Přehled místností: 1.PP, 1.NP a 2.NP



Provedené přestavby rekonstrukce od roku 07/2023 do 06/2024 (Předzámčí)

| Provedené práce Předzámčí | Faktury č. | Kč |
|--|------------|----------------------|
| - celková oprava střechy (cca 200m ²), komínů, nové klempířské konstrukce | FV2023059 | 300 000,- |
| - provedení obnažení zdiva pod terénem, odvodňovací drenáže, odkopy, izolace nopková fólie, chemické clony zdiva (na délce 10bm) | | 700 000,- |
| - rekonstrukce a výstavba sálu Konírny | | 20 370 516,- |
| - fasádní práce, zateplení stropů, cca 1/2 půdorysu (450m ²) | | 2 500 000,- |
| - nové prostory pro novou kotelnu a technologie kotelny | | 2 000 000,- |
| - vybudována terasa ze žulových kostek (cca.85m ²) + 4ks venkovních lamp, před Konírnou a restaurací, výstavba komunikace, restaurování zídek, nové repliky dřevěného zábradlí | | 1 500 000,- |
| Celkem | | 27 370 516,- |
| Předzámčí nábytek | FV2023062 | 629 484,36 |
| Celkem | | 28 000 000,40 |

Stavebně technický stav, stáří objektu:

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

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

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

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : $2024 - 1900 = 124$ let (konstrukce dlouhodobé životnosti, některé prvky krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2023, lze dovodit $2024 - 2023 = 1$ rok stáří a další konstrukce krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2024 = 0 let stáří.
Stavebně – technický stav: objekt je udržován, nyní po kompletních stavebních úpravách ve velmi dobrém stavu.

Napojení na inženýrské sítě:

elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

C. Podzámčí č.pop.83

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

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

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

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

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

Objekt Podzámčí byl zkolaudován dne 08.02.2024 – jako ubytovací zařízení.

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

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

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

Informace o pozemku

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

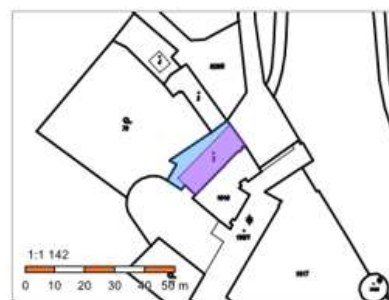


Součástí je stavba

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

Informace o pozemku

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

**Součástí je stavba**

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

Fotodokumentace (05/2024):

Pohled JZ



Pohled SZ



Pohled od bazénu



Pohled na severní stranu



Společná kuchyň



Wellness



Chodba se schodištěm do 2.NP



Apartmán č.20



Byt správce

Venkovní bazén



zdroj: vlastní

Dispoziční řešení:

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

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

Rekapitulace ploch

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

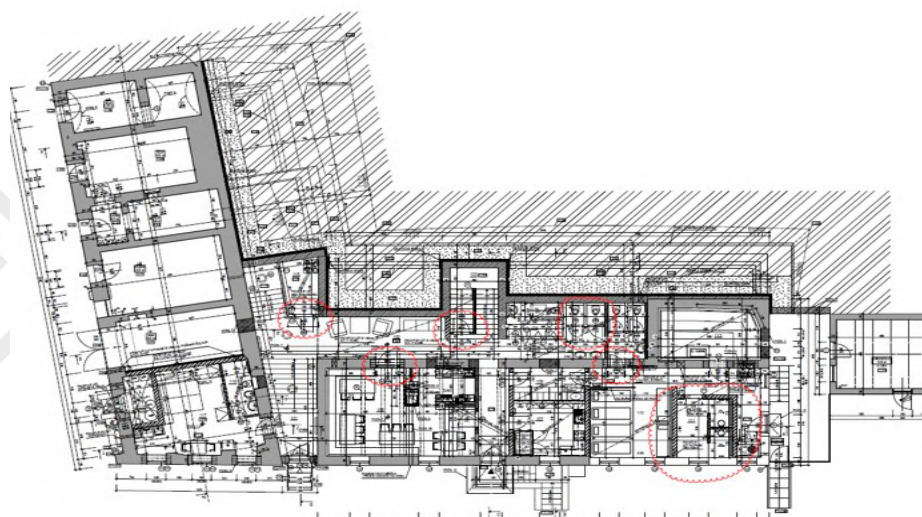
| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Objekt Podzámčí | |
| Zastavěná plocha původní | 383,63 m ² |
| Zastavěná plocha nová | 579,07 m ² |
| Obestavěný prostor původní cca | 2 328,05 m ³ |
| Obestavěný prostor nový cca | 3 902,96 m ³ |
| Počet podzemních/nadzemních podlaží | 0/2 |
| Celková užitná plocha | 707,60 m² |
| Počet ubytovacích jednotek | 11 |

Nové označení Apartmánů a studií po rekonstrukci rok 2024

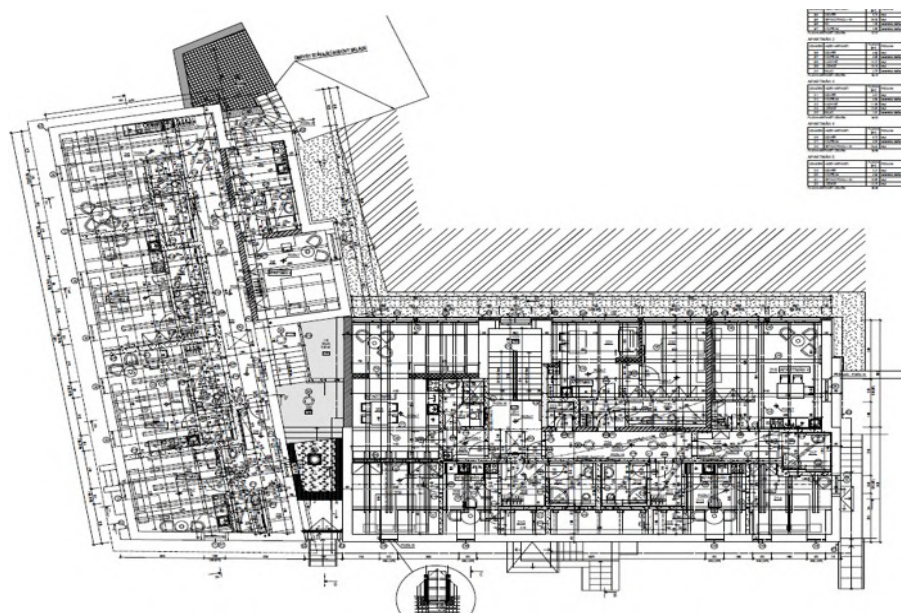
| Dosavadní označení/ Označení v PD | Nové číslování | Typ | Kapacita | Označení pro prodej | Název apartmánu | Vlastní název Booking (libovolný text) |
|-----------------------------------|----------------|----------|----------|--|------------------------|--|
| Podzámčí: | | | | | | |
| místnosti 117,118 | 10 | Studio | 2 | Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku | Studio typu Superior | Studio Executive s vlastní koupelnou |
| Apartmán1 | 20 | Apartmán | 4 | Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartmán Deluxe Diamond, s vlastní kuchyní | Apartmán typu Superior | Apartmán Executive s vlastní koupelnou |

| | | | | | | |
|-------------|----|----------|----|---|--|--|
| Apartmán 2 | 21 | Apartmán | 3 | Třílůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a výhledem do zámeckého parku | Apartmán typu Superior s výhledem do zahrady | Apartmán Executive s výhledem do zahrady |
| Apartmán 3 | 22 | Apartmán | 3 | Třílůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a výhledem do zámeckého parku | Apartmán typu Superior s výhledem do zahrady | Apartmán Executive s výhledem do zahrady |
| Apartmán 4 | 23 | Studio | 3 | Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem pro 2 + 2 osoby | Studio typu Superior | Studio Executive s vlastní koupelnou |
| Apartmán 5 | 24 | Apartmán | 4 | Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartmán Deluxe Diamond s obývkem s kuchyňským koutem pro 2 + 2 osoby | Apartmán typu Superior | Apartmán Executive s vlastní koupelnou |
| Apartmán 6 | 25 | Studio | 2 | Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku | Studio typu Superior | Studio Executive s vlastní koupelnou |
| Apartmán 7 | 26 | Studio | 3 | Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem | Studio typu Superior | Studio Executive s vlastní koupelnou |
| Apartmán 8 | 27 | Studio | 3 | Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem | Studio typu Superior | Studio Executive s vlastní koupelnou |
| Apartmán 9 | 28 | Studio | 3 | Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem | Studio typu Superior | Studio Executive s vlastní koupelnou |
| Apartmán 10 | 29 | Apartmán | 4 | Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartmán Superior Diamond, s vlastní kuchyní a terasou | Apartmán typu Superior | Apartmán typu Superior s terasou |
| Celkem | | 11 | 34 | | | |

1.NP – půdorys



2.NP – půdorys



Stavební a konstrukční řešení:

| č. | Konstrukce a vybavení | Popis |
|-----|---|---|
| 1. | Základy | základové pasy z kamene, hydroizolace v rozsahu nových podlah na terénu z asfaltových pásů, hydroizolační souvrství s částečnou protiradonovou ochranou |
| 1a | Základy | základové pasy s izolací |
| 2. | Svislé nosné kce, vč. obvodového pláště | nové obvodové zdivo 1.NP ve styku se zeminou je tvořeno betonovými tvárnici ztraceného bednění tl.400 mm, obvodové zdivo 2.NP tvořeno keramickými tvárnici HELUZ FAMILY 44 broušená tl. 440 mm a HELUZ FAMILY 38 broušená tl.380 mm, vnitřní nosné zdivo bude tvořeno keramickými tvárnici HELUZ AKU 25MK broušená tl.250 mm, nenosné příčky ze sádkartonu na kovové konstrukci |
| 3. | Stropy | betonové stropy MIAKO 19/50, h= 250 mm s nosníky POT a vložkami MIAKO, zmonolitněné betonem C25/30, u bývalé Hájenky je stropní konstrukce z dřevěných trámů spřažených s betonovou deskou, v části SDK podhledy na kovové konstrukci |
| 4. | Krov, střecha | krov je nový ocelo-dřevěný, střecha sedlová s vikýři se sedlovou střechou, nad „krčkem“ pak střecha pultová, odvodnění půlkruhovými podokapními žlaby z pozink. oceli, sedlová střecha z dřevěných krokví profilu 120/160 a stropnic profilu 120/160, pozednic kleštin profilu 70/140 a z ocelových vaznic profilu HEA140 a sloupků profilu TR 100x100x5,0. Střecha „krčku“ je z dřevěných stropnic, kladených dřevěných stropnic, kladených kolmo ke štítu původní Hájenky. Stropnice 120/160, ocelové profily UPE 180 |
| 5. | Krytiny střech | tašková, bobrovka, dvojité krytí-korunové |
| 5a. | Komíny | 1-průduchový |
| 6. | Klempířské konstrukce | vnější parapety z ohýbaného hliníku, tl.0,80 mm, střešní žlaby a dešťové svody jsou z lakovaného pozinku |
| 7. | Úprava vnitřních povrchů | vápněné omítky hladké, tenkovrstvé silikonové omítky, malba na konstrukcích ze SDK |
| 8. | Úprava vnějších povrchů | vápněná omítka hladká, tenkovrstvé silikonové omítky, povrchová úprava soklové části z Marmolitu |
| 8a. | Vnější obklady | chybí |
| 9. | Vnitřní obklady | keramické, popř. kamenné |
| 10. | Schodiště | monolitická železobetonová, podesty jsou vetknuty do objektu jsou navržena jako monolitické železobetonové, podesty jsou vetknuty do stěn nebo stropů |
| 11. | Dveře | 1 nebo 2-křídle, celoprosklené, částečně prosklené nebo plné, dveřní křídla s voštinovou výplní v obložkových zárubních, vstupní dveře částečně prosklené z EURO profilů |

| | | |
|-----|----------------------------|---|
| 12. | Vrata | 2-křídla, dřevěná konstrukce s povrchovou úpravou, otevíraná manuálně |
| 13. | Okna | Z EURO profilů s izolačním 3-sklem, ve střeše tubusové světlovody |
| 14. | Povrchy podlah | betonová mazanina, keramická dlažba, vinyl, lokálně koberec |
| 15. | Vytápění | kaskáda nástěnných plynových kondenzačních kotlů BAXI, podlahové vytápění, v koupelnách topné žebříky s el. vložkou |
| 16. | Elektroinstalace | rozvody elektrické energie, CYKY, 230/400 V, jističe |
| 17. | Bleskosvod | ano |
| 18. | Vnitřní vodovod | rozvody vnitřního vodovodu jsou z plastu PP-R PN 16, teplá a studená voda |
| 19. | Vnitřní kanalizace | materiál: PVC-KG systém |
| 20. | Vnitřní plynovod | ocelové černé bezešvé trubky, nátěr |
| 21. | Ohřev vody | centrální akumulací zásobník, ohřev plynovým kotlem |
| 22. | Vybavení kuchyní | kuchyňská linka s horní řadou skříněk, dřez s odkapávačem, el. varná deska Philco, el. horkovzdušná trouba Philco, vestavěná myčka a mikrovlnná trouba Philco, digestoř Elica |
| 23. | Vnitřní hygienická vyb. | keramická umyvadla, zavěšené WC, zděné sprchové kouty, pisoáry |
| 24. | Výtah | chybí |
| 25. | Ostatní | rekuperační jednotky LG, VZT, CCTV, EZS, EPS |
| | Jiné | gastro vybavení baru (výčepní desky, výčepní a nápojové chlazené pulty, výčepní stojan kompletní, chladicí a tlakové zařízení, sanitační sada, drobný sortiment, chladicí boxy na KEG sudy, vybavení wellness |
| 26. | Dřevěné repliky | dřevěné repliky oplocení +oplocení |
| 27. | Opravy historických hradeb | opravy historických hradeb |
| 28. | Wellness, finská sauna | dokončení stavby - wellness, sauny, |
| 29. | Nábytek elektrospotřebiče | nábytek do všech apartmánů, elektrospotřebiče |

Poznámka k tabulce:

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

Stavebně-technický popis stavby, stáří:

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

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

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

Provedené přestavby rekonstrukce od roku 07/2023 do 06/2024 (Podzámčí)

| Provedené práce Podzámčí | Faktury | Kč |
|---|-----------|----------------------|
| - dokončení stavebních prací ke kolaudaci, hlavní budova a wellness, sauna | FV2023060 | 14 538 554,- |
| - terénní úpravy dělostřelecké bašty za Podzámčím | | 2 000 000,- |
| - výstavba bazénu bazénové technologie, sociálního zařízení, úpravy terénu | | 3 500 000,- |
| - veřejné osvětlení, rozvody el. dělostřelecká bašta a k bazénu, rozvaděč k baště | | 800 000,- |
| - dřevěné repliky oplocení + drátěné oplocení, terénní úpravy k oplocení | | 600 000,- |
| -opravy historických hradeb a zdí | | 700 000,- |
| Celkem | | 22 138 554,- |
| - rekonstrukce a přestavba bytu 4+kk, vybudování bytu 2kk, vybudování bytu 1kk v Podzámčí | FV2024034 | 7 000 000,- |
| - nábytek, elektrospotřebiče | FV2023061 | 1 461 446,34 |
| Celkem | | 30 600 000,30 |

Stáří objektu, stavebně technický stav:

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

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2024 – 1900 = 124 let (především s ohledem na konstrukce dlouhodobé životnosti). Konstrukce krátkodobé životnosti uvádíme ve stáří 1 a 0 let.

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

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

D. Zvonice bez čp/če

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

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

Jedná se o bývalou hradní baštu, později barokně přestavěnou na zvonici.

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

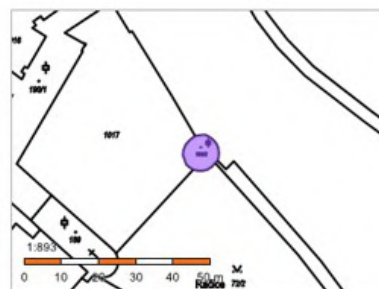
Objekt je zděný, z masivního zdiva, o půdorysu cca 79m², tloušťka zdí je cca 1,30-1,40m, má dva dveřní otvory, několik okenních otvorů, vč. střílen na severní stranu. Stavební úpravy byly zřejmě prováděny v roce 1954 (vyřtý letopočet). Bašta se vypíná nad strmým srázem k severu. Výška objektu, vč. základů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

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

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

Informace o pozemku

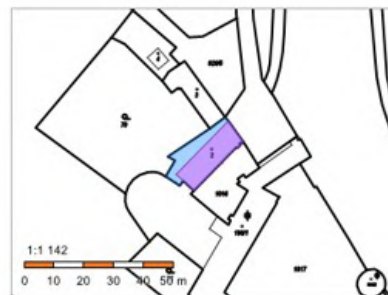
| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | st. 190/2 |
| Obec: | Račice-Pístovice [593516] |
| Katastrální území: | Račice [737372] |
| Číslo LV: | 1160 |
| Výměra [m ²]: | 71 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK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

**Součástí je stavba**

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

Informace o pozemku

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

**Součástí je stavba**

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

Fotodokumentace:**Pohled od J****Pohled od SZ****Pohled od S**

Interiér podkroví**Vstup od J**

zdroj: vlastní

Dispoziční řešení:

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

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

V dalších podlažích jsou dřevěné podlahy, bez dalšího vybavení.

Příslušenství:

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

Konstrukční řešení:

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

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

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

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

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

Stáří objektu je uvažováno: 2024 - 1420 = ± 604 let.

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

Napojení na inženýrské sítě:

žádné

Napojení na pozemní komunikace:

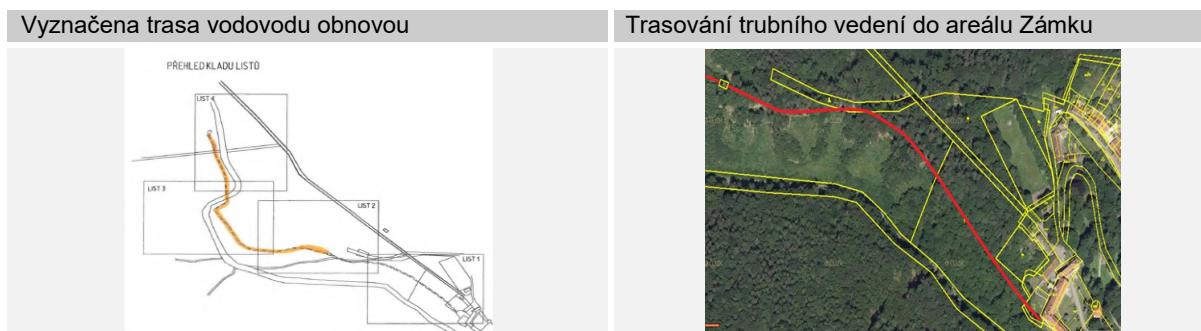
Zvonice je součástí 1.nádvoří, přístup je z hlavní zámecké komunikace přes travnatou plochu parc.č.1017, k.ú. Račice.

C 3.8.3 Ostatní stavby a příslušenství

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

Další stavby: zpevněné plochy, parkové úpravy a jiné.

Na pozemcích parc.č. 916/3 a dalších, které jsou ve vlastnictví České republiky, a to Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové, se nacházejí 3 studny, kde je voda jímána a ze kterých vedou potrubí do vodojemu o obestavěném prostoru 3,5m x 4,0m x 6,0m = 66m³, na parc.č.916/7, k.ú. Račice. Jedná se o zděný vodojem s klenbovým stropem z roku 1912. V roce 2018 byl vodojem opravován, dále byl vyměněn celý řad vodovodního potrubí, původně litinové potrubí bylo vyměněno za polyethylenové potrubí (PEHD) o průřezu 110/10mm, které vede do zámeckého areálu. Z vodojemu vede hlavní trasa potrubí přímo nad bazén, kde je rozbočovací T-kus a odtud je potrubí staženo do Podzámčí (na parc.č.70, k.ú. Račice), dále vede hlavní trasa do Předzámčí a do Zámku.



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

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

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

C 3.9 Pozemky

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

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

Součástí areálu je rozsáhlý park



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

C.3.10 Rozbor tržního prostředí – informativně pro porovnání růstu cen

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

Jak bylo uvedeno, cenově nejstabilnější jsou pozemky pro komerční využití, především v případech větších celků (nákupní centra, větší maloobchodní prodejny, případně pozemky pro průmyslové využití). Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.

Makroekonomické aspekty

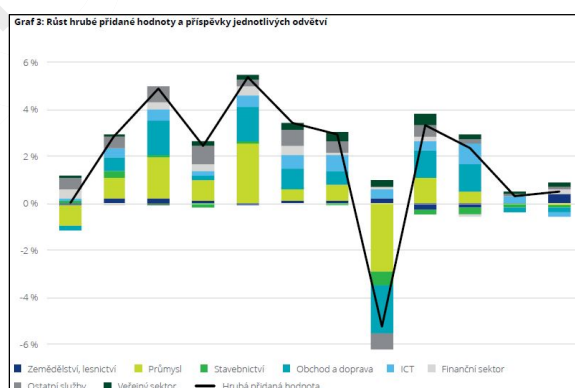
Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný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

Vývoj HDP

V roce 2022 proběhla v celé Evropě energetická krize, s jejímiž následky se potýkala česká ekonomika po celý rok 2023. Inflace dosahovala v zemi velmi vysokých hodnot, a byť v roce 2023 začala klesat, měla stále velmi negativní dopad na ekonomiku. To je možné demonstrovat na příkladu českého hrubého domácího produktu, který jako jediný z EU dosáhl předpandemické úrovně ze 4. čtvrtletí 2019. Zatímco ostatní ekonomiky rostly, ta česká stagnovala a ve 2. pololetí 2023 vykázala pravděpodobně pokles HDP dvě čtvrtletí v řadě, čímž se dostala do recese. Ekonomiku brzdí vysoká inflace snižující reálné příjmy domácností, účinnost vysokých úrokových sazeb zpomalující investiční aktivitu firem i slabá poptávka ze zahraničí.

Za zmínku stojí především slabá výkonnost německé ekonomiky, která je s českou úzce propojena. V 1. čtvrtletí 2023 rostl HDP mezičtvrtletně o 0,1 %, meziročně klesl o 0,4 %. V mezičtvrtletním srovnání byl velmi výrazný propad spotřeby domácností o 1,3 % a hrubé tvorby fixního kapitálu o 0,4 %. Naopak spotřeba vlády vzrostla o 0,5 %, i zahraniční obchod přispěl pozitivně, neboť vývoz stagnoval a dovoz klesl o 1,4 %. Situace byla téměř identická ve 2. čtvrtletí, když HDP mezičtvrtletně vzrostl o 0,1 % a meziročně se snížil o 0,4 %.

Spotřeba domácností tentokrát rostla o 0,6 %, spotřeba vlády o 0,7 %, naopak hrubá tvorba kapitálu při zahrnutí zásob klesla o 1 %. Vývoz i dovoz v mezičtvrtletním srovnání stagnovaly, a proto byl zahraniční obchod ve vztahu k HDP neutrální. Ve 3. čtvrtletí již HDP klesl mezičtvrtletně o 0,5 %, a v meziročním srovnání dokonce o 0,7 %. Spotřeba domácností opět klesla o 0,3 %, hrubá tvorba fixního kapitálu o 0,3 %. Začal také klesat vývoz, a to o 1,2 %, a jelikož klesal více než dovoz (-1,1 %), byl příspěvek zahraničního obchodu negativní. Nedá se očekávat, že by ve 4. čtvrtletí došlo ke zlepšení, naopak předpokládáme mezičtvrtletní pokles o 0,4 % (meziroční snížení o 0,7 %). Pokles bude způsoben zejména pokračujícím snižováním hrubé tvorby fixního kapitálu. Celkově za rok 2023 očekáváme meziroční pokles HDP o 0,6 %, na předpandemickou úroveň se ekonomika dostane nejdříve v roce 2024.



Na konci roku 2023 se česká ekonomika nacházela pod svým potenciálem s mezerou výstupu 4,5 % (podle produkční funkce), to znamená, že je využití výrobních kapacit nižší, než obvykle bývá. Díky růstu HDP v příštím roce by se měla mezera výstupu postupně snižovat. Nad potenciál by se ekonomika měla dostat nejdříve v roce 2026. Česká ekonomika si mírně pohoršila v reálné ekonomické konvergenci k vyspělejším zemím. V roce 2023 se HDP na obyvatele po přepočtu podle parity kupní síly snížil z 91 % na 90 % průměru EU, což je ovšem stále vyšší hodnota než například v případě Španělska (86 %). Pokud nedojde v následujících letech k postupnému

přechodu na ekonomiku s vyšší přidanou hodnotou a zrychlení růstu HDP, může divergence od průměru EU pokračovat i v následujících letech.

Shrnutí

V roce 2022 ovlivnily globální ekonomiku válka mezi Ruskem a Ukrajinou a energetická krize. Snížení napětí na energetických trzích vedlo v roce 2023 k poklesu inflace. Centrální banky, zejména Fed a ECB, pokračovaly v boji proti inflaci zvyšováním úrokových sazeb. Na finančních trzích byl rok 2023 neklidný, s růstem výnosů státních dluhopisů USA a kolapsem několika bank. Podle Mezinárodního měnového fondu globální ekonomika v roce 2023 vzrostla o 3,0 % a očekává se růst o 2,9 % v roce 2024, s Indií a Čínou jako vedoucími růstovými ekonomikami.

Česká ekonomika zažila v roce 2023 negativní dopady energetické krize a vysoké inflace, což vedlo ke stagnaci a poklesu HDP. Tento trend byl ovlivněn zejména poklesem hrubé tvorby fixního kapitálu a nízkou poptávkou ze zahraničí. Negativně se projevil zejména problém v německé ekonomice, která je úzce propojena s českou.

Očekává se, že HDP klesne v roce 2023 o 0,6 %, s předpokladem obnovení růstu v roce 2024. V roce 2024 očekáváme růst HDP o 1,1 %. Klíčový příspěvek by měl přinést zahraniční obchod. Snížení inflace by mělo podpořit obnovení růstu spotřeby domácností. Ovšem očekává se pokles hrubé tvorby fixního kapitálu a spotřeby vlády. Reálná ekonomická konvergence k vyspělejším zemím se zastavila a její opětovné obnovení vyžaduje návrat k rychlejšímu růstu HDP v následujících letech.

Trend klesající míry nezaměstnanosti se zastavil, ačkoli trh práce zůstává strukturálně přetížen přebytkem pracovních míst. Dlouhodobý nedostatek pracovních sil podporuje růst mezd, ale i přes očekávaný nárůst mezd o 7,5 % v roce 2023, reálné mzdy klesnou již druhým rokem v řadě. Prognóza pro rok 2024 předpokládá mírný růst nezaměstnanosti a další nárůst mezd o 5,5 % s očekávaným opětovným růstem reálných mezd o 1,9 %.

Silná poptávka, která přišla po skončení pandemie, problémy v dodavatelských řetězcích, přehřátý trh práce a energetická krize přinesly v roce 2022 inflační šok. V září 2022 dosáhla inflace vrcholu ve výši 18 %. V roce 2023 inflace postupně klesala, ale celoroční průměr by měl přesto dosáhnout 10,8 %. Pro rok 2024 se očekává pokračující pokles inflace směrem k inflačnímu cíli. Rizika spočívají zejména v geopolitickém vývoji na Ukrajině a Blízkém východě. Z domácích faktorů bude zásadní vývoj inflačních očekávání, resp. setrvačnosti inflace. Očekáváme, že průměrná inflace ve spotřebitelských cenách bude v roce 2024 činit 2,7 %. Po většinu roku 2023 držela centrální banka sazby beze změny a až v samém závěru roku jsme se dočkali jednoho snížení o 25 bazických bodů. Vzhledem k tomu, že ČNB odložila začátek cyklu snižování úrokových sazeb zhruba o jedno čtvrtletí, mohlo by být tempo snižování poměrně svižné. Hlavní úroková sazba by mohla na konci roku 2024 činit 3,50 %.

Index meziročního nárůstu cen uvažujeme ve výši 3% (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

zdroj: www.deloitte.com/cz

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

D. POSUDEK 0 – METODICKÁ ČÁST

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

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

D.1 Popis postupu při analýze dat

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

D.2 Ocenění Přístupem nákladovým

OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě ocenění metodou věčné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc poříkla, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění většinou nejsou speciální technologie případného interního provozu (v řešeném případě – ano). Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

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

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

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

D.3 Ocenění Přístupem výnosovým

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

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

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

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

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

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

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

Názvosloví

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

Předmětem daně z nemovitých věcí (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí) jsou všechny pozemky na území České republiky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí, vyjma určených pozemků (viz § 2 odst. 2 zákona) a stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí (ev. mají obdobný charakter), kromě vyjmenovaných v zákoně (viz § 7 odst. 2 a 3).

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

Opravy a údržba

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

Správa nemovité věci

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

Je nutno například provádět:

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

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

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

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

Amortizace – neužije se v tomto posudku

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

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

Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velikou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobné – obdobně opotřeбенé – nemovité věci nebo celkovou opravou, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné). Uvažujeme přitom

se složeným úrokováním, tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírá.

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

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

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

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

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

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

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

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

Kapitalizační míra

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

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

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

- díky kvalitně prováděnému marketingu není u nemovitých věcí v majetkovém portfoliu koncernu e-Finance, a.s., zvýšená rizikovost pronajimatelnosti a nemovitosti tak přinášejí vysoký výnos,
- v osobě pana Radka Jakubce, MBA, MSc, LL.M, jako jednatele spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o. a současně např. člena správní rady nově založené spol. EFI Hotels & Properties, a.s. je zaručena osobní vysoká angažovanost na záměrech a cílech skupiny, které jsou budovány na prestižních kontaktech s českými a evropskými investory,
- v případě Zámku Račice se jedná o nemovitosti situované v příjemném a zdravém prostředí, s vysokým standardem stavebních konstrukcí, s luxusním vybavením a s vysokými ambicemi,

- špičkové a nezapomenutelné gastronomické zážitky české i mezinárodní kuchyně kombinované s vlastním pivovarem činí ze společností koncernu e-Finance, a.s. pozvánku pro kulinářské specialisty,
- souhra s vedením Obce a s orgány stavebního úřadu, památkové péče, hygieny a požární ochrany vedla k vydání stavebního povolení pro rozsáhlé provádění stavebních úprav (*rekonstrukce a modernizace*) zámku a celého areálu,
- každoročně jsou investovány do zájmového majetku desítky milionů Kč,
- velkým krédem úspěšnosti je to, že do koncernu e-Finance, a.s. spadají rovněž dceřiné projekční a stavební společnosti, kde je možno vést vysoce kvalitní controlling věcného i finančního plnění,
- z hlediska atraktivity místa je areál Zámku Račice snadno dosažitelný z dálnice D1 (exit 226), v případě ubytování na Zámku Račice se jedná o výchozí místo pro turistiku/ cykloturistiku a běžkování v Chráněné krajinné oblasti Moravský Kras, možnost rekreace poskytuje i blízký Pístovický rybník, chybí jen sjezdovka a golfové hřiště,
- areál se nachází na kopci (na ostrohu nad Račickým potokem), Zámek je viditelný jako dominanta nad obcí Račice – Pístovice minimálně ze dvou světových stran (sever, východ, popř. jihovýchod), lokalita je v malebném prostředí na rozhraní mezi Dražanskou vrchovinou a Moravským krasem,
- velmi příznivé hodnocení od hostů, klientů agentury Booking.com, a to 9,10 bodů (Předzámčí) a 9,50 bodů (Podzámčí), stav 06/2024,
- z výše uvedených důvodů nastavujeme kapitalizační míru na spodní hranici intervalu, na 6,50 %.

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

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

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

Výnosová hodnota

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

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

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

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

Původně provozovanou turistickou ubytovnu v objektu Zámku čeká již v letošním roce 2024 zahájení stavebních úprav (*rekonstrukce a modernizace*). Na Zámku jsou provozovány svatby v Krbovém (Rytířském) sále a dále jsou zde organizovány zámecké prohlídkové okruhy pro veřejnost (Výstavní sály).

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

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

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

D.4 Ocenění Přístupem porovnávacím

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

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

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

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

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

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

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

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

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor

znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejně, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

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

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

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti :

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

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

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

E. DÍLČÍ POSUDEK 1 - ZÁMEK

E.1 Přístup nákladový - Ocenění objektu Zámku

Zámek se skládá z této kombinace objektů::

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

Věcná hodnota staveb

1. Zámek č.pop.1

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

| Provedené práce | Faktury | Kč |
|--|-----------|--------------|
| - zemní práce, terénní úpravy, provedení výkopů, nové prostory pro umístění kogeneračních jednotek (100m ²) | FV2023058 | 150 000,- |
| - dokončení fasádní práce JV a J křídlo | | 800 000,- |
| - statika stropů 3.NP | | 700 000,- |
| - vodoinstalační práce, příprava stupaček | | 700 000,- |
| - oprava balkónů JV křídlo, restaurační práce, balustrády JV křídlo | | 200 000,- |
| Celkem | | 2 550 000,- |
| - stavební práce na hlavní budově Zámku | FV2024018 | 4 000 000,- |
| | | |
| - dokončení fasád, byly zahájeny stavební úpravy 3 balkonů a balustrád, opravy komínů, dokončení, opravy omítek, spárování, částečně přezdění. | FV2024036 | 6 000 000 |
| - byla provedena nová statika stropů ve dvou křídlech zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi | FV2024035 | 4 000 000,- |
| Celkem | | 16 500 000,- |

V Areálu Zámku jsou postupně od roku 2021 až doposud prováděny stavební úpravy na základě veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV 1689/2020, spis. zn. MV90712/2019/SÚ/HI ze dne 10.01.2020, a Veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV63765/2020, spis. zn. MV92884/2019/SÚ/HI ze dne 04.08.2020. Tyto stavby jsou doloženy provedenou fotodokumentací ze dne 12.05.2023, dále byla předložena fotodokumentace statiky stropů ze dne 03.03.2024 a fotodokumentace pořízená při místním šetření ze dne 02.05.2024 a 04.06.2024, kde je vidět stav stavebních prací a jejich postupné dokončování a znovu začínající stavební práce na dalších částech Zámku. Stavební práce jsou vedeny odborným stavebním subjektem Czech Property Fund, s.r.o., stavební divize e-Finance, a.s.

Ocenění:**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 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 vč. zemních prací | kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene | S | 70 |
| 2. Svislé konstrukce | sanace hradebního zdiva, opravy korun opěrných zdí dozdění na šířku celkem 600-700mm | S | 30 |
| 3. Stropy | stropní konstrukce tvořena klenbami, trémové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | sbíjené vazníky, šikmé střechy, valbové a stanové | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | měděný plech | N | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | měděný plech | N | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | fasádní omítka, akrylový nátěr | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | kamenné, kovové, dřevěné | S | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné s obložkovými zárubněmi, náplňové | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěná, zdvojená | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | terazzo, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina | S | 100 |
| 15. Vytápění | ústřední | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plastové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | litinové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | plynový kotel se zásobníkem | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | varné jednotky velkokuchyní | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty | S | 100 |
| 24. Výtahy | chybějící konstrukce | C | 100 |
| 25. Ostatní | rozvod antén, částečně (VZT, CCTV, EPS, EZS) | S | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |
| 27. Vrata vstupní | vrata vstupní, dřevěná, masiv, s kovovými prvky | A | 100 |
| 28. Výtah | výtah nový evakuační | A | 100 |
| 29. Rozvody VZT | odvětrání výtahu a přilehlých částí | A | 100 |
| 30. Komíny | modernizace komínů | A | 100 |
| 31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restaurátorské práce | dokončení fasád, restaurátorské práce, nové prostory pro umístění kogeneračních jednotek | A | 100 |
| 32. Stavební práce v hlavní budově Zámku | stavební práce v hlavní budově Zámku | A | 100 |
| 33. Statika stropů nad 2.NP | statika stropů nad 2.NP ve dvou křídlech Zámku kročejové izolace s tepelnými izolacemi | A | 100 |

| | | | |
|---------------------|---|---|-----|
| 34. Stavební úpravy | dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů | A | 100 |
|---------------------|---|---|-----|

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30 | 100 | 1,00 | 6,30 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 70 | 1,00 | 10,50 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 30 | 1,00 | 4,50 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 5. Krytiny střech | N | 2,70 | 100 | 1,54 | 4,16 |
| 6. Klempířské konstrukce | N | 0,60 | 100 | 1,54 | 0,92 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. Vrata vstupní | A | 0,83 | 100 | 1,00 | 0,83 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $1\ 250\ 000,00 / (32\ 739,08 * 2\ 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 0,83$ | | | | | |
| 28. Výtah | A | 1,32 | 100 | 1,00 | 1,32 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $1\ 976\ 890,00 / (32\ 739,08 * 2\ 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 1,32$ | | | | | |
| 29. Rozvody VZT | A | 0,57 | 100 | 1,00 | 0,57 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $850\ 000,00 / (32\ 739,08 * 2\ 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 0,57$ | | | | | |
| 30. Komíny | A | 0,33 | 100 | 1,00 | 0,33 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $492\ 600,00 / (32\ 739,08 * 2\ 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 0,33$ | | | | | |
| 31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restaurátorské práce | A | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $2\ 550\ 000,00 / (32\ 739,08 * 2\ 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 1,70$ | | | | | |
| 32. Stavební práce v hlavní budově zámku | A | 2,67 | 100 | 1,00 | 2,67 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $4\ 000\ 000,00 / (32\ 739,08 * 2\ 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 2,67$ | | | | | |
| 33. Statika stropů nad 2. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi | A | 2,67 | 100 | 1,00 | 2,67 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $4\ 000\ 000,00 / (32\ 739,08 * 2\ 710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 2,67$ | | | | | |
| 34. Dokončení fasád, zahájeny stavební | A | 4,00 | 100 | 1,00 | 4,00 |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|--|
| úpravy 3 balkonů a balustrád, opravy komínů | | | | | | | | | |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | | | | | |
| $6\,000\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,8990) = 4,00$ | | | | | | | | | |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | | | | 114,47 | |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | | | | 1,1447 | |

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 | 4,41 | 124 | 200 | 62,00 | 2,7342 |
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30 | 20,00 | 1,00 | 1,26 | 1,11 | 54 | 200 | 27,00 | 0,2997 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 70,00 | 1,00 | 10,50 | 9,17 | 124 | 200 | 62,00 | 5,6854 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 30,00 | 1,00 | 4,50 | 3,93 | 1 | 200 | 0,50 | 0,0197 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 80,00 | 1,00 | 6,56 | 5,73 | 124 | 200 | 62,00 | 3,5526 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 20,00 | 1,00 | 1,64 | 1,43 | 24 | 200 | 12,00 | 0,1716 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 50,00 | 1,00 | 3,05 | 2,66 | 74 | 150 | 49,33 | 1,3122 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 50,00 | 1,00 | 3,05 | 2,66 | 29 | 150 | 19,33 | 0,5142 |
| 5. Krytiny střech | N | 2,70 | 100,00 | 1,54 | 4,16 | 3,63 | 29 | 80 | 36,25 | 1,3159 |
| 6. Klempířské konstrukce | N | 0,60 | 100,00 | 1,54 | 0,92 | 0,80 | 29 | 80 | 36,25 | 0,2900 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 50,00 | 1,00 | 3,55 | 3,10 | 64 | 80 | 80,00 | 2,4800 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 50,00 | 1,00 | 3,55 | 3,10 | 8 | 80 | 10,00 | 0,3100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 11,00 | 1,00 | 0,35 | 0,31 | 18 | 60 | 30,00 | 0,0930 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 25,00 | 1,00 | 0,80 | 0,70 | 16 | 60 | 26,67 | 0,1867 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 14,00 | 1,00 | 0,45 | 0,39 | 14 | 60 | 23,33 | 0,0910 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 50,00 | 1,00 | 1,60 | 1,40 | 7 | 60 | 11,67 | 0,1634 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 70,00 | 1,00 | 2,17 | 1,90 | 18 | 50 | 36,00 | 0,6840 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 20,00 | 1,00 | 0,62 | 0,54 | 7 | 50 | 14,00 | 0,0756 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 10,00 | 1,00 | 0,31 | 0,27 | 44 | 50 | 88,00 | 0,2376 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 | 2,45 | 124 | 200 | 62,00 | 1,5190 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 3,32 | 23 | 80 | 28,75 | 0,9545 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 30,00 | 1,00 | 1,77 | 1,55 | 14 | 80 | 17,50 | 0,2713 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 30,00 | 1,00 | 1,77 | 1,55 | 15 | 80 | 18,75 | 0,2906 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 40,00 | 1,00 | 2,36 | 2,06 | 23 | 80 | 28,75 | 0,5923 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 60,00 | 1,00 | 1,98 | 1,73 | 64 | 80 | 80,00 | 1,3840 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 40,00 | 1,00 | 1,32 | 1,15 | 7 | 80 | 8,75 | 0,1006 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100,00 | 1,00 | 4,90 | 4,28 | 18 | 50 | 36,00 | 1,5408 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 60,00 | 1,00 | 3,48 | 3,04 | 24 | 50 | 48,00 | 1,4592 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 40,00 | 1,00 | 2,32 | 2,03 | 7 | 50 | 14,00 | 0,2842 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,26 | 29 | 50 | 58,00 | 0,1508 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 60,00 | 1,00 | 1,98 | 1,73 | 18 | 50 | 36,00 | 0,6228 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 40,00 | 1,00 | 1,32 | 1,15 | 7 | 50 | 14,00 | 0,1610 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 60,00 | 1,00 | 1,92 | 1,68 | 18 | 60 | 30,00 | 0,5040 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 40,00 | 1,00 | 1,28 | 1,12 | 7 | 60 | 11,67 | 0,1307 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,26 | 18 | 50 | 36,00 | 0,0936 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 1,92 | 7 | 40 | 17,50 | 0,3360 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 | 1,57 | 7 | 30 | 23,33 | 0,3663 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 3,76 | 7 | 60 | 11,67 | 0,4388 |
| 25. Ostatní | S | 4,40 | 100,00 | 1,00 | 4,40 | 3,84 | 4 | 80 | 5,00 | 0,1920 |
| 27. Vrata vstupní | | 0,83 | 100,00 | 1,00 | 0,83 | 0,73 | 29 | 80 | 36,25 | 0,2646 |
| 28. Výtah | | 1,32 | 100,00 | 1,00 | 1,32 | 1,15 | 2 | 30 | 6,67 | 0,0767 |
| 29. Rozvody VZT | | 0,57 | 100,00 | 1,00 | 0,57 | 0,50 | 2 | 30 | 3,33 | 0,0167 |
| 30. Komíny | | 0,33 | 100,00 | 1,00 | 0,33 | 0,29 | 2 | 78 | 1,28 | 0,0037 |
| 31. Dokončení fasád, oprava | C | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 1,49 | 0 | 60 | 0,00 | 0,0000 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|------|--------|------|------|------|---|-----|------|---------------|
| balkónů JV křídlo restaurátorské práce | | | | | | | | | | |
| 32. Stavební práce v hlavní budově zámku | C | 2,67 | 100,00 | 1,00 | 2,67 | 2,33 | 0 | 80 | 0,00 | 0,0000 |
| 33. Statika stropů nad 2. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi | | 2,67 | 100,00 | 1,00 | 2,67 | 2,33 | 0 | 100 | 0,00 | 0,0000 |
| 34. Dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů | | 4,00 | 100,00 | 1,00 | 4,00 | 3,49 | 0 | 60 | 0,00 | 0,0000 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 32,0 % |

Ocenění

| | | |
|---|---|--------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9238 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,7468 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 1,1447 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,8990 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 243,24 |
| Plná cena: 32 739,08 m ³ * 5 243,24 Kč/m ³ | = | 171 658 853,82 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % /100) | * | 0,680 |
| Zámek věcná hodnota | = | 116 728 020,60 Kč |
| Kulturní památka dle § 24 | | |
| Zámek – věcná hodnota | = | 116 728 020,60 Kč |
| Zaokrouhleně | = | 116 730 000,00 Kč |

E.2 Součásti a příslušenství areálu Zámku

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

Další stavby: zpevněné plochy, parkové úpravy a jiné.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

| | | |
|--|-----------|------------------------|
| Hodnota staveb (Zámek, Předzámčí, Podzámčí, Zvonice) | Kč | 228 828 000,00 |
| Procento příslušenství | % | 8,00 |
| Věcná hodnota příslušenství | Kč | 18 306 240,00 |
| Zaokrouhleno | | 18 300 000,- Kč |

E.3 Výsledky analýzy dat

Dílčí ocenění na základě věcné hodnoty staveb Zámku :

| Věcná hodnota staveb, | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Zámek | 116 730 000,- Kč |
| Součásti a příslušenství | 18 300 000,- Kč |
| | 135 030 000,- Kč |
| Přístup výnosový | neurčeno |
| | |
| Přístup porovnávací | neurčeno |
| | |
| | |
| Zaokrouhleně | 135 030 000,- Kč |

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

F. DÍLČÍ POSUDEK 2 – PŘEDZÁMČÍ

F.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ- OCENĚNÍ OBJEKTU PŘEDZÁMČÍ

Předzámčí se skládá z této kombinace objektů:

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

Věcná hodnota staveb

1. Předzámčí č.pop.3

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

V rámci stavebních úprav za poslední období, a to do 06/2024 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.

Od roku 2021 byla započata *adaptace* 3 apartmánů, v roce 2023 bylo dokončeno 10 dalších luxusních apartmánů a v roce 2024 byly dokončeny poslední dva apartmány. Celkem bylo postupně adaptováno a opraveno všech 15 apartmánů.

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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

Obestavěný prostor

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

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|--|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, 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, sádkokartonové příčky | S | 50 |
| 3. Stropy | stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, | S | 80 |
| 3. Stropy | stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS | S | 20 |
| 4. Krov, střecha | sedlová | S | 80 |
| 4. Krov, střecha | sedlová | S | 20 |
| 5. Krytiny střech | pálená hladká ve dvou vrstvách | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | fasáda v průčelí ze speciálních glazovaných cihel s vyspárováním, zadní fasáda štuková, | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | keramické obklady | N | 100 |
| 10. Schody | kovová konstrukce s povrchem z měkkého dřeva nebo dlažbou | S | 100 |
| 11. Dveře | dýhované s obložkovými zárubněmi | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |

| | | | |
|--|--|---|-----|
| 13. Okna | dřevěná, zdvojená | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | PVC | S | 80 |
| 14. Povrchy podlah | teraco, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina | S | 20 |
| 15. Vytápění | ústřední, plynové kotle | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | CYKY, 230/400V, jističe | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano, soustava | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plastové trubky, Hostalen, teplá a studená | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí, Hostalen, KG | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | centrální ohřev vody | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | kuchyňské linky - varná deska, chladnička, myčka, dřez | S | 70 |
| 22. Vybavení kuchyní | kuchyňské linky - varná deska, chladnička, myčka, dřez | S | 30 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty, vany | S | 70 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty, vany | S | 30 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | EPS, EZS, VZT, CCTC | S | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |
| 27. Odkopy odvodňovací drenáže | odkopy a odvodňovací drenáže | A | 100 |
| 28. Fasádní práce , oprava střechy | fasádní práce a oprava střechy | A | 100 |
| 29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení | vybudování nových prostor pro kotelnu a její technologie | A | 100 |
| 30. Výstavba sálu Konírny | rekonstrukce a výstavba sálu Konírny | A | 100 |
| 31. Terasa pře Konírnu | výstavba komunikace a položení Terasy pře sálem Konírny | A | 100 |
| 32. Nábytek elektrospotřebiče | nábytek a elektrospotřebiče | A | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

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

| | | | | | |
|---|---|-------|-----|------|---------------|
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 70 | 1,00 | 1,26 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 30 | 1,00 | 0,54 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 70 | 1,00 | 3,01 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 30 | 1,00 | 1,29 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. Odkopy odvodňovací drenáže | A | 1,13 | 100 | 1,00 | 1,13 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $500\,000,00 / (9\,218,73 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 1,13$ | | | | | |
| 28. Fasádní práce , oprava střechy | A | 6,33 | 100 | 1,00 | 6,33 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $2\,800\,000,00 / (9\,218,73 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 6,33$ | | | | | |
| 29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení | A | 4,97 | 100 | 1,00 | 4,97 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $2\,200\,000,00 / (9\,218,73 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 4,97$ | | | | | |
| 30. Výstavba sálu Konírny | A | 46,06 | 100 | 1,00 | 46,06 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $20\,370\,516,00 / (9\,218,73 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 46,06$ | | | | | |
| 31. Terasa před Konírnou | A | 3,39 | 100 | 1,00 | 3,39 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $1\,500\,000,00 / (9\,218,73 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 3,39$ | | | | | |
| 32. Nábytek elektrospotřebiče | A | 1,42 | 100 | 1,00 | 1,42 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $629\,484,00 / (9\,218,73 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 0,9000 * 2,8990) = 1,42$ | | | | | |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 163,57 |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 1,6357 |

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. částí | Opot. z celku |
|------------------------------|---|--------|----------|------|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30 | 100,00 | 1,00 | 6,30 | 3,85 | 124 | 200 | 62,00 | 2,3870 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 50,00 | 1,00 | 7,50 | 4,58 | 124 | 200 | 62,00 | 2,8396 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 50,00 | 1,00 | 7,50 | 4,59 | 20 | 96 | 20,83 | 0,9561 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 80,00 | 1,00 | 6,56 | 4,01 | 124 | 150 | 82,67 | 3,3151 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 20,00 | 1,00 | 1,64 | 1,00 | 20 | 46 | 43,48 | 0,4348 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 80,00 | 1,00 | 4,88 | 2,98 | 104 | 150 | 69,33 | 2,0660 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 20,00 | 1,00 | 1,22 | 0,75 | 20 | 96 | 20,83 | 0,1562 |
| 5. Krytiny střeš | S | 2,70 | 100,00 | 1,00 | 2,70 | 1,65 | 30 | 80 | 37,50 | 0,6188 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,37 | 20 | 60 | 33,33 | 0,1233 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 100,00 | 1,00 | 7,10 | 4,34 | 3 | 79 | 3,80 | 0,1649 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 1,96 | 3 | 60 | 5,00 | 0,0980 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | N | 3,10 | 100,00 | 1,54 | 4,77 | 2,92 | 1 | 50 | 2,00 | 0,0584 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 | 1,71 | 3 | 80 | 3,75 | 0,0641 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 2,32 | 3 | 79 | 3,80 | 0,0882 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 3,61 | 20 | 80 | 25,00 | 0,9025 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 80,00 | 1,00 | 2,64 | 1,61 | 20 | 80 | 25,00 | 0,4025 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 20,00 | 1,00 | 0,66 | 0,40 | 3 | 79 | 3,80 | 0,0152 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100,00 | 1,00 | 4,90 | 3,00 | 2 | 50 | 4,00 | 0,1200 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 3,55 | 2 | 50 | 4,00 | 0,1420 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,18 | 20 | 50 | 40,00 | 0,0720 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 2,02 | 2 | 50 | 4,00 | 0,0808 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 1,96 | 2 | 60 | 3,33 | 0,0653 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,18 | 2 | 50 | 4,00 | 0,0072 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 1,34 | 2 | 40 | 5,00 | 0,0670 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 70,00 | 1,00 | 1,26 | 0,77 | 3 | 30 | 10,00 | 0,0770 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 30,00 | 1,00 | 0,54 | 0,33 | 1 | 30 | 3,33 | 0,0110 |

| | | | | | | | | | | |
|--|---|-------|--------|------|-------|-------|---|-----|-------|---------------|
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 70,00 | 1,00 | 3,01 | 1,84 | 2 | 60 | 3,33 | 0,0613 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 30,00 | 1,00 | 1,29 | 0,79 | 1 | 60 | 1,67 | 0,0132 |
| 25. Ostatní | S | 4,40 | 100,00 | 1,00 | 4,40 | 2,69 | 2 | 15 | 13,33 | 0,3586 |
| 27. Odkopy odvodňovací drenáže | | 1,13 | 100,00 | 1,00 | 1,13 | 0,69 | 1 | 150 | 0,67 | 0,0046 |
| 28. Fasádní práce , oprava střechy | | 6,33 | 100,00 | 1,00 | 6,33 | 3,87 | 0 | 60 | 0,00 | 0,0000 |
| 29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení | | 4,97 | 100,00 | 1,00 | 4,97 | 3,04 | 0 | 60 | 0,00 | 0,0000 |
| 30. Výstavba sálu Konírny | | 46,06 | 100,00 | 1,00 | 46,06 | 28,16 | 0 | 80 | 0,00 | 0,0000 |
| 31. Terasa pře Konírnu | | 3,39 | 100,00 | 1,00 | 3,39 | 2,07 | 0 | 60 | 0,00 | 0,0000 |
| 32. Nábytek elektrospotřebiče | | 1,42 | 100,00 | 1,00 | 1,42 | 0,87 | 0 | 30 | 0,00 | 0,0000 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 15,8 % |

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): | * | 0,9450 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,7646 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 1,6357 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,8990 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 7 846,85 |
| Plná cena: 9 218,73 m ³ * 7 846,85 Kč/m ³ | = | 72 337 991,50 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 15,8 % /100) | * | 0,842 |
| Předzámčí - věcná hodnota | = | 60 908 588,84 Kč |
| Zaokrouhleno | | 60 909 000,00 Kč |

2. Součásti a příslušenství

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

F.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ - OCENĚNÍ OBJEKTU PŘEDZÁMČÍ

Vstupy pro výpočet

Ubytování – Předzámčí

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

Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a terasou

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



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

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



Jednolůžkový pokoj Deluxe Diamond se společnou kuchyní

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



Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a společnou kuchyní

Luxusní pokoj pro 1 až 2 osoby má výměru 17-23 m² a je vybaven nábytkem z masivu. Kromě postele o velikosti 90 x 200 cm s komfortními matracemi jsou součástí pokoje šatní skříňe a pracovní stůl s židlí. Samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC s designem retro de luxe. Hosté pokojů Executive mohou využít místnost

s posezením pro 8 lidí, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka. Z pokojů je výhled na les nebo na první zámecké nádvoří.



Apartmán Tourist se 3 ložnicemi a vlastní koupelnou

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



Apartmán Classic s 1 ložnicí a vlastní koupelnou

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



Tři a čtyřlůžkové pokoje Tourist se sdílenou koupelnou

V objektu v Předzámčí máme jeden čtyřlůžkový pokoj č.202 o ploše 24,3 m² a jeden třílůžkový pokoj č.203 s plochou 18,42 m²; Hosté těchto pokojů mohou využít společnou kuchyň a koupelnu, obojí v dosahu několika kroků po chodbě.



Dvoulůžkový pokoj Classic s oddělenými postelími a vlastní koupelnou

Každý ze dvou pokojů Classic má vlastní koupelnu s umyvadlem, WC a sprchovým koutem. Postele jsou uspořádány jako dvoulůžko, přičemž v pokojích č.105 a č.106 lze postele přesunout do uspořádání „twin“ jako samostatná lůžka. Pokoj č.105 má k dispozici vlastní kuchyňku. Pokoj č.206 má k dispozici společnou kuchyň na chodbě. Součástí společné kuchyně je také prostor s jídelními stoly. Výměry pokojů č.105 a č.206 jsou 24,85 a 17,76 m².



Společné prostory a kuchyně v Předzámčí

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

Vstupy pro výpočet

Tržby za hotelové ubytování, bez stravy

| Podlaží/typ pokoje | Počet apartmánů | Celkem apartmánů | Celkem bez DPH (celý rok) |
|---|-----------------|------------------|---------------------------|
| 1.NP | 4 | 4 | |
| 2.NP | 11 | 11 | |
| Celkem | 15 | 15 | |
| Cena pokoj/noc s DPH 10% bez snídaně | 2 397,- Kč | | |
| Cena bez DPH 10% | 2 140,- Kč | | |
| Tržba den | 32 100,- Kč | 32 107,- Kč | |
| Tržba 30 dní 100% obsazenost | 963 214,- Kč | 963 214,- Kč | |
| Počet obsazených pokojů při 100% obsazenosti/den | 15 | 15 | |
| Počet obsazených pokojů při 100% obsazenosti/měsíc | 450 | 450 | |
| Ve výpočtu bude brána v úvahu 60% obsazenost | | | |
| Počet obsazených pokojů při 60% obsazenosti/den | 9 | | |
| Počet obsazených pokojů při 60% obsazenosti/měsíc | 270 | 270 | |
| Tržba 30 dní 60% obsazenosti | 577 929,- Kč | 577 929,- Kč | 6 935 143,- Kč |

Tržby za krátkodobé pronájmy

| Krátkodobé pronájmy | | za měsíc | Kč/měsíc | Kč/rok |
|---|----------------------|---------------------|-----------|------------------------|
| Nájem konferenčního sálu 1. NP | | | 120 000,- | 560 000,- |
| Turistické prohlídky Zámku | 250,-Kč/osoba | 200 osob | 50 000,- | 250 000,- |
| Wellness | | | 50 000,- | 600 000,- |
| Nájem restaurace + kuchyně | | | 200 000,- | 2 400 000,- |
| Parkování | | | | Parkování zatím zdarma |
| Nájem prvního nádvoří s party stanem pro 60 až 100 osob | 20 000,-Kč /pronájem | 20x za celou sezónu | | 80 000,- |
| Celkem výnosy z krátkodobých pronájmů | | | | 3 890 000,- |

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

Provozní náklady

| | | Kč/měsíc | Kč/rok |
|--|---|---------------------|-----------------------|
| Náklady na správu nemovitost | | 76 700 | 920 400,- |
| Náklady na údržbu, opravy a amortizaci | Spotřební materiál a služby Připojení internetu | 45 582,- 5 000,- | 546 984,- 60 000,- |
| Pojištění nemovitosti | Pojištění budov, movitého majetku, pojištění odpovědnosti | | 90 000,- |
| Daň z nemovitosti | | | 8 000,- |
| Ostatní náklady | Booking a reklama | 86 689,- | 1 040 268,- |
| Celkem | | 213 971,- | 2 665 652,- |

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

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

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

| č. | Plocha - účel | Podlaží | Podlah. plocha [m ²] | Nájem [Kč/měsíc] | Nájem [Kč/rok] | Míra kapit. [%] |
|-------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 1. | Obytné prostory | Předzámčí, pronájem sálu | 1,00 | 46 667 | 560 000 | 6,50 |
| 2. | Obytné prostory | Předzámčí, apartmány | 1,00 | 577 929 | 6 935 143 | 6,50 |
| 3. | Ostatní prostory | Předzámčí, parkování | 1,00 | 0 | 0 | 6,00 |
| 4. | Ostatní prostory | Předzámčí, wellness | 1,00 | 50 000 | 600 000 | 6,50 |
| 5. | Ostatní prostory | Prohlídky Zámku | 1,00 | 20 833 | 250 000 | 7,00 |
| 6. | Ostatní prostory | Předzámčí restaurace, kuchyně | | 200 000 | 2 400 000 | 6,50 |
| 7. | Ostatní prostory | Předzámčí pronájem 1. nádvoří | | 6 667 | 80 000 | 6,50 |
| 10 825 143 | | | | | | |

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

| | | | |
|---|-----------|--------------------------|--------------------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 72 337 992 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² ·rok) | 2 165 029 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 10 825 143 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 100 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 10 825 143 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 8 000 |
| Pojištění | | Kč/rok | 90 000 |
| Opravy a údržba | | Kč/rok | 546 984 |
| Správa nemovitosti | | Kč/rok | 920 400 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 1 040 268 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 2 605 652 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 8 219 491 |
| Míra kapitalizace | | % | 6,51 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | | $Cv = N / i$ |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 126 259 462 |

F.3 Výsledky analýzy dat**Rekapitulace**

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Věčná hodnota staveb | |
| Předzámčí | 60 909 000,- Kč |
| Zaokrouhleně | 60 909 000,-Kč |
| Přístup výnosový | |
| Předzámčí - výnosová hodnota | 126 300 000,- Kč |

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

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

G. DÍLČÍ POSUDEK 3 – PODZÁMČÍ

G.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ- OCENĚNÍ OBJEKTU PODZÁMČÍ

Podzámčí se skládá z této kombinace objektů:

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

Věcná hodnota staveb

1. Podzámčí č.pop.83

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,382,50 / 1\,116,33 = 3,03\text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,116,33 / 2 = 558,17\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

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

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné | S | 80 |
| 1. Základy vč. zemních prací | základová deska s izolací | N | 20 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 - 60cm | S | 40 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 - 60cm | S | 60 |
| 3. Stropy | miako | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | ocelo-dřevěný krov, , střecha sedlová s vikýři, nad krčkem střecha pultová, polovalbová střecha | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pálená hladká, ve dvou vrstvách | N | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | kompletní, pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky, systémové | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky, systémové, silikonový nátěr | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | monolitické železobetonové | S | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné s obložkovými zárubněmi, plastové, kombinace plných a prosklených | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěná eurookna | N | 100 |
| 14. Povrchy podlah | dřevěná podlaha, keramická dlažba, lokálně koberce | N | 100 |
| 15. Vytápění | tepelné čerpadlo, nástěnné plynové kondenzační kotle zn. BAXI, podlahové vytápění, v koupelnách el. žebříky | N | 100 |
| 16. Elektroinstalace | CYKY, 230/400V, jističe | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano, systémový | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plastové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | centrální ohřev vody | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | kuchyňská linka se spotřebiči | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | keramická umyvadla, závěsné WC | S | 100 |
| 24. Výtahy | neuvažuje se | C | 100 |
| 25. Ostatní | rekuperační jednotky LG,VZT,CCTV,EZS,EPS | N | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |
| 27. Dřevěné repliky oplocení | dřevěné repliky oplocení+ oplocení | A | 100 |
| 28. Opravy historických hradeb | opravy historických hradeb | A | 100 |
| 29. Wellness, finská sauna, dokončení | Wellness dokončení stavby | A | 100 |

| | | | |
|--------------------------------|----------------------------|---|-----|
| stavby | | | |
| 30. Nábytek, elektrospotřebiče | nábytek, elektrospotřebiče | A | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30 | 80 | 1,00 | 5,04 |
| 1. Základy vč. zemních prací | N | 6,30 | 20 | 1,54 | 1,94 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 40 | 1,00 | 6,00 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 60 | 1,00 | 9,00 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 5. Krytiny střech | N | 2,70 | 100 | 1,54 | 4,16 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | N | 5,90 | 100 | 1,54 | 9,09 |
| 14. Povrchy podlah | N | 3,30 | 100 | 1,54 | 5,08 |
| 15. Vytápění | N | 4,90 | 100 | 1,54 | 7,55 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | N | 4,40 | 100 | 1,54 | 6,78 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. Dřevěné repliky oplocení | A | 2,50 | 100 | 1,00 | 2,50 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $600\,000,00 / (3\,899,64 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 2,8990) = 2,50$ | | | | | |
| 28. Opravy historických hradeb | A | 2,92 | 100 | 1,00 | 2,92 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $700\,000,00 / (3\,899,64 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 2,8990) = 2,92$ | | | | | |
| 29. Wellness, finská sauna, dokončení stavby | A | 60,68 | 100 | 1,00 | 60,68 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $14\,538\,554,00 / (3\,899,64 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 2,8990) = 60,68$ | | | | | |
| 30. Nábytek, elektrospotřebiče | A | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $1\,461\,446,00 / (3\,899,64 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 0,9000 * 2,8990) = 6,10$ | | | | | |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 182,94 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,8294 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|--------|----------|------|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30 | 80,00 | 1,00 | 5,04 | 2,76 | 124 | 230 | 53,91 | 1,4879 |
| 1. Základy vč. zemních prací | N | 6,30 | 20,00 | 1,54 | 1,94 | 1,07 | 2 | 230 | 0,87 | 0,0093 |

| | | | | | | | | | | |
|--|---|-------|--------|------|-------|-------|-----|-----|-------|--------------|
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 40,00 | 1,00 | 6,00 | 3,28 | 124 | 230 | 53,91 | 1,7682 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 60,00 | 1,00 | 9,00 | 4,92 | 2 | 108 | 1,85 | 0,0910 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 | 4,48 | 2 | 108 | 1,85 | 0,0829 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100,00 | 1,00 | 6,10 | 3,33 | 2 | 108 | 1,85 | 0,0616 |
| 5. Krytiny střech | N | 2,70 | 100,00 | 1,54 | 4,16 | 2,27 | 2 | 80 | 2,50 | 0,0568 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,33 | 2 | 80 | 2,50 | 0,0083 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 100,00 | 1,00 | 7,10 | 3,88 | 1 | 80 | 1,25 | 0,0485 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 1,75 | 2 | 60 | 3,33 | 0,0583 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 1,69 | 2 | 60 | 3,33 | 0,0563 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 | 1,53 | 2 | 230 | 0,87 | 0,0133 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 2,08 | 2 | 80 | 2,50 | 0,0520 |
| 13. Okna | N | 5,90 | 100,00 | 1,54 | 9,09 | 4,97 | 2 | 80 | 2,50 | 0,1243 |
| 14. Povrchy podlah | N | 3,30 | 100,00 | 1,54 | 5,08 | 2,78 | 2 | 80 | 2,50 | 0,0695 |
| 15. Vytápění | N | 4,90 | 100,00 | 1,54 | 7,55 | 4,13 | 1 | 40 | 2,50 | 0,1033 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 3,17 | 2 | 50 | 4,00 | 0,1268 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,16 | 2 | 80 | 2,50 | 0,0040 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 1,80 | 2 | 50 | 4,00 | 0,0720 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 1,75 | 2 | 80 | 2,50 | 0,0438 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,16 | 2 | 50 | 4,00 | 0,0064 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 1,20 | 2 | 30 | 6,67 | 0,0800 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 | 0,98 | 1 | 30 | 3,33 | 0,0326 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 2,35 | 1 | 50 | 2,00 | 0,0470 |
| 25. Ostatní | N | 4,40 | 100,00 | 1,54 | 6,78 | 3,71 | 0 | 6 | 0,00 | 0,0000 |
| 27. Dřevěné repliky oplocení | | 2,50 | 100,00 | 1,00 | 2,50 | 1,37 | 0 | 80 | 0,00 | 0,0000 |
| 28. Opravy historických hradeb | | 2,92 | 100,00 | 1,00 | 2,92 | 1,60 | 0 | 80 | 0,00 | 0,0000 |
| 29. Wellness, finská sauna, dokončení stavby | | 60,68 | 100,00 | 1,00 | 60,68 | 33,17 | 0 | 80 | 0,00 | 0,0000 |
| 30. Nábytek, elek.spotřebiče | | 6,10 | 100,00 | 1,00 | 6,10 | 3,33 | 0 | 50 | 0,00 | 0,0000 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 4,5 % |

Ocenění

| | | |
|---|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9318 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9931 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 1,8294 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,8990 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 11 239,58 |
| Plná cena: 3 899,64 m ³ * 11 239,58 Kč/m ³ | = | 43 830 315,75 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 4,5 % /100) | * | 0,955 |
| Podzámčí - věcná hodnota | = | 41 857 951,54 Kč |
| Zaokrouhлено | | 41 860 000,- Kč |

2. Venkovní bazén

Věcná hodnota dle THU

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

Užitná plocha

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Obestavěný prostor

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

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

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

| Konstrukce | Obj. podíl. [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1. Kompletní stavba | 100,00 | 9 524 480 | 1 450 000 | 59,18 |
| 2. Technologie | 0,00 | 0 | 1 000 000 | 40,82 |
| Upravená reprodukční cena | | | 2 450 000 Kč | |
| Množství | | | 44,80 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | | 54 688 Kč/m ³ | |

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

3. Zahradní domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Obestavěný prostor

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 30,40 | 100 | 1,00 | 30,40 |
| 3. Stropy | S | 19,30 | 100 | 1,00 | 19,30 |
| 4. Krov | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 |
| 5. Krytina | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90 |
| 7. Úprava povrchů | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90 |
| 8. Schodiště | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 10. Okna | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00 |
| 11. Podlahy | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 |
| 12. Elektroinstalace | C | 4,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 91,30 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9130 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

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

Ocenění

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

4. Součásti a příslušenství

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

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

G.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ - OCENĚNÍ OBJEKTU PODZÁMČÍ -

Vstupy pro výpočet

Ubytování – Podzámčí

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

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

Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem

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



Třílůžkové studio s kuchyňským koutem

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



Třílůžkový apartmán s kuchyňským koutem

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



Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem

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



Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem a terasou

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



zdroj: zadavatel

Vstupy pro výpočet

Tržby za hotelové ubytování, bez stravy

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

Tržby za krátkodobé pronájmy

| Krátkodobé pronájmy | Za měsíc | Kč/měsíc | Kč rok |
|--|----------|------------------------|------------------|
| Wellness | | 60 000,- | 720 000,- |
| Nájem restaurace při akcích | | 15 000,- | 180 000,- |
| Parkování | | Parkování zatím zdarma | |
| Celkem výnosy z krátkodobých pronájmů | | | 900 000,- |

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

Provozní náklady

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

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

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

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

| č. | Plocha - účel | Podlaží | Podlah. plocha [m ²] | Nájem [Kč/měsíc] | Nájem [Kč/rok] | Míra kapit. [%] |
|----|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 1. | Obytné prostory | Podzámčí, pronájem restaurace | 1 | 15 000 | 180 000 | 6,50 |
| 2. | Obytné prostory | Podzámčí, pronájem apartmánů | 1 | 488 386 | 5 860 636 | 6,50 |
| 3. | Obytné prostory | Podzámčí, parkování | 1 | 0 | 0 | 4,00 |
| 4. | Obytné prostory | Podzámčí, wellness | 1 | 60 000 | 720 000 | 6,50 |
| | | | | | 6 760 636 | |

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

| | | | |
|---|-----------|--------------------------|-------------------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 43 830 316 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² ·rok) | 1 690 159 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 6 760 636 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 100 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 6 760 636 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 5 000 |
| Pojištění | | Kč/rok | 48 000 |
| Opravy a údržba | | Kč/rok | 457 080 |
| Správa nemovitosti | | Kč/rok | 720 540 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 879 096 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 2 109 716 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 4 650 920 |
| Míra kapitalizace | | % | 6,50 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | Cv = N / i | |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 71 552 615 |
| Zaokrouhleno | | | 72 000 000 |

G.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Věcná hodnota staveb | |
| Podzámčí – objekt | 41 860 000,- Kč |
| Venkovní bazén | 2 400 000,- Kč |
| Zahradní domek | 216 000,- Kč |
| Věcná hodnota, celkem | 44 476 000,- Kč |
| Zaokrouhleně | 44 480 000,-Kč |
| | |
| Přístup výnosový | |
| Podzámčí - výnosová hodnota | 72 000 000,- Kč |
| | |

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

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

H. DÍLČÍ POSUDEK 4 – ZVONICE

H.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ- OCENĚNÍ OBJEKTU ZVONICE

Zvonice se skládá z této kombinace objektů:

1. Zvonice
2. Sklepení

Věcná hodnota staveb

1. Ocenění objektu Zvonice

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|----------------------------|---------------|---------------|
| 1.PP | 9,90 m ² | 3,90 m | 38,61 |
| 1.NP | 9,90 m ² | 3,90 m | 38,61 |
| 2.NP | 9,90 m ² | 3,20 m | 31,68 |
| Součet | 29,70 m² | | 108,90 |

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

Obestavěný prostor

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

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

Výpočet koeficientu K_4

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

| | | | | | |
|--|---|------|-----|------|---------------|
| 17. Bleskosvod | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 3,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 1,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 3,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 5,40 | 100 | 1,00 | 5,40 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. Kopule střechy | A | 2,18 | 100 | 1,00 | 2,18 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $60\,000,00 / (300,70 * 2\,611,- * 0,9390 * 1,5867 * 0,8722 * 0,9000 * 3,0040) = 2,18$ | | | | | |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 52,13 |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 0,5213 |

Ocenění

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

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|----------------------|
| Stáří (S): 604 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 683 roků | | |
| Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 604 / 683 = 88,4\%$ | | |
| Koeficient opotřebení: $(1 - 88,4\% / 100)$ | * | 0,116 |
| | = | 166 803,29 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Objekt je dlouhodobě neudržován.

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

| | | |
|---|---|----------------------|
| Srážka za morální opotřebení: $166\,803,29 * 0\% =$ | - | 0,- Kč |
| | = | 166 803,29 Kč |

Kulturní památka dle § 24

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| Zvonce - věčná hodnota | = | 166 803,29 Kč |
|------------------------|---|----------------------|

2. Ocenění objektu Sklepení

Popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | | |
|---|------|---------------------------------|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17 | |
| Typ stavby: | | 11. Objekty podzemní mimo důlní |
| Objekt | | Štoly |
| Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování): | | ruční ražení |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | | 2142 |

| | |
|-----------|---|
| Množství: | 3 159,00 m ³ obestavěného prostoru |
|-----------|---|

Ocenění

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

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 604 roků

Opotřebení: 90,000 %

| | | |
|---------------------------------|---|------------------------|
| Opotřebení: 90,000 % | - | 58 883 614,69 Kč |
| Sklepení – věcná hodnota | = | 6 542 623,85 Kč |

H.2 Přístup výnosový - Ocenění Metodou výnosovouOcenění Metodou výnosového ocenění **nebude v tomto znaleckém posudku provedeno.**

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

H.3 Výsledky analýzy dat**Rekapitulace****Věcná hodnota staveb,**

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| 1. Zvonice | 166 803,30 Kč |
| 2. Sklepení | 6 542 623,90 Kč |
| Věcná hodnota staveb, celkem: | 6 709 427,20 Kč |
| Zaokrouhleně | 6 710 000,00 Kč |

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

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

I. DÍLČÍ POSUDEK 5 – POZEMKY

I.1 POZEMKY - OCENĚNÍ K NÁKLADOVÉ METODĚ ZÁMKU

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

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

Pozemky jsou v tomto ocenění rozděleny do čtyř skupin:

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

Stanovení základní, výchozí ceny

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 01 - Prodej komerčního pozemku 12 142 m², parc.č. neuvedeno

Lokalita: Slavkov u Brna, okres Vyškov

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji 12.142 m² pozemku určeného územní studií jako Plochy smíšené, které mohou obsahovat občanskou vybavenost, bydlení, sportovní areály, nevýrobní i výrobní služby vyjma těch, které by měly negativní vliv na veřejné zdraví a kvalitu životního prostředí. Smíšené plochy mohou být využity pro jednu z přípustných funkcí anebo pro jejich kombinace. Přípustné využití - občanské vybavení všeho druhu, obchodní zařízení do 3000 m² hrubé podlažní plochy a administrativní komplexy do 10 000 m² hrubé podlažní plochy, stavby pro bydlení, nerušící výroba, služby a provozy. Podmíněné využití - plochy dopravních zařízení pozemních komunikací, plochy parkování a odstavování, parkovací domy a garáže. To vše za podmínky, že nebude narušeno nebo omezeno přípustné využití vymezené plochy. Šířka pozemku je v nejužším místě 24 m, v nejširším místě cca 36 m, délka cca 403 m. K pozemku vede nezpevněná obecní komunikace. Sítě do 100 m od pozemku. Vhodné pro developery. Prodej pouze v celku.

Zdroj: sreality.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2024)

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší, JC může být nižší | 0,95 |
| poloha pozemku - oceňovaný je horší | 1,20 |
| dopravní dostupnost - obdobná | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - obdobná | 1,00 |
| intenzita využití poz. - obdobná | 1,10 |
| vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší | 1,10 |
| úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2024 | 1,06 |



| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
|------------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _c | [Kč/m ²] |
| 15 451 910 | 12 142 | 1 272,60 | 1,32 | 1 679,83 |

Název: 02 - Prodej komerčního pozemku 2 270 m², parc.č. neuvedeno

Lokalita: Vyškov, okres Vyškov

Popis: Pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, o výměře 2 270 m², situován v bezprostřední blízkosti nemocnice Vyškov, park se vzrostlými stromy s přístupem z obecní

cesty.

Zdroj: srealty.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2024)

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší | 0,95 |
| poloha pozemku - oceňovaný má lepší | 1,10 |
| dopravní dostupnost - oceňovaný má horší | 1,20 |
| možnost zastavění poz. - lepší možnosti | 1,10 |
| intenzita využití poz. - obdobná | 1,10 |
| vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší | 1,10 |
| úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2024 | 1,06 |



| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
|---------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 499 400 | 2 270 | 220,00 | 1,59 | 349,80 |

Název: 03 - Prodej pozemku 13 000 m², parc.č. neuvedeno**Lokalita:** Křižanovice, okres Vyškov

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

Zdroj: srealty.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2024)

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší | 0,95 |
| poloha pozemku - oceňovaný má lepší | 1,20 |
| dopravní dostupnost - obdobná | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší | 1,10 |
| intenzita využití poz. - obdobná | 1,10 |
| vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší | 1,10 |
| úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2024 | 1,06 |



| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
|------------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 14 300 000 | 13 000 | 1 100,00 | 1,45 | 1 595,00 |

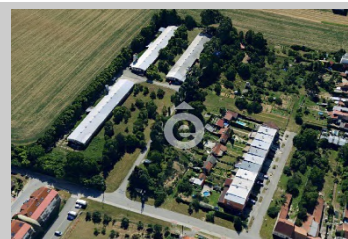
Název: 04 - Prodej pozemku 440 m², parc.č. neuvedeno**Lokalita:** Vyškov - Dědice, okres Vyškov

Popis: Nabízíme Vám k prodeji pozemek o celkové výměře cca 440m² v katastrálním území Dědice u Vyškova. Na pozemku se nachází zemědělská stavba, která je dlouhodobě pronajímána. Jedná se o velmi dobrou investici i do budoucna na výstavbu určenou pro bydlení. V současné době je pozemek veden na katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je oplocený a je pravidelného obdélníkového tvaru o přibližné délce 32,50 m a šířce 12,70 m. Na pozemku jsou veškeré inženýrské sítě – elektřina, plyn, voda, veřejná kanalizace. Přístup je po asfaltové komunikaci.

Zdroj: srealty.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2024)

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší | 0,95 |
| poloha pozemku - oceňovaný má horší | 1,20 |
| dopravní dostupnost - obdobná | 1,20 |
| možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší | 1,10 |
| intenzita využití poz. - obdobná | 1,10 |
| vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší | 1,10 |
| úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2024 | 1,06 |



| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
|---------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 638 000 | 440 | 1 450,00 | 1,74 | 2 523,00 |

Název: 05 - Prodej komerčního pozemku 21 550 m², parc.č. neuvedeno**Lokalita:** Křižanovice, okres Vyškov

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji částečně oplocený areál pozemků 21.550 m² pozemků. Plocha o výměře 8.550 m² je rovná, zpevněná betonovými panely (léty

odzkoušeno kamiony 40 tun). Dříve byl objekt užíván jako, pila, Další přilehlá plocha o výměře 13.000 m² je nezpevněná plocha, louka s náletovými dřevinami. Tyto pozemky bezprostředně sousedí se stavebními pozemky, na kterých jsou již postaveny rodinné domy. 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.

Zdroj: sreality.cz, nabídka: 2022 (indexovaná na CÚ2024)

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší | 0,95 |
| poloha pozemku - oceňovaný má lepší | 1,30 |
| dopravní dostupnost - obdobná | 1,30 |
| možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší | 1,10 |
| intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší | 1,10 |
| vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší | 1,10 |
| úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2024 | 1,06 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 28 000 000 | 21 550 | 1 299,30 | 2,04 | 2 650,57 |

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 349,80 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 759,64 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 650,57 Kč/m ² |
| Zaokrouhleno | 1 760,00 Kč/m ² |

Rozdělení pozemků zámeckého areálu do cenových skupin

Skupina I.

Pozemky v druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada

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

S obdobnými pozemky se dle našich odborných zkušeností málo obchoduje, lze s nimi obchodovat jako s celkem, vč. staveb na nich se nacházejících a dle našeho názoru a dle našich zkušeností navrhuje jednotkovou cenu pro tyto pozemky ve výši 1 760,00 Kč/m².

Skupina II.

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

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

Skupina III.

Pozemky v druhu ostatní plocha – ostatní komunikace

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

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

Skupina IV.

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

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

S obdobnými pozemky se dle našich odborných zkušeností málo obchoduje a dle našeho názoru

a dle našich zkušeností navrhuje jednotkovou cenu pro tyto pozemky ve výši 1 760,00 Kč/m².

Ocenění

| Skupina | Druh pozemku dle KN | Parc.č. | Výměra (m2) | JC | Cena (Kč) | Popis |
|---------|---------------------------------|----------|-------------|------|------------------|--|
| I. | zastavěná plocha a nádvoří | st.1 | 2 519,00 | 1760 | 4 433 440,00 | Zámek, vč.nádvoří |
| I. | zastavěná plocha a nádvoří | st.2 | 304,00 | 1760 | 535 040,00 | Podzámčí (původně hosp.objekt) |
| I. | zastavěná plocha a nádvoří | st.3 | 170,00 | 1760 | 299 200,00 | Podzámčí (původně Hájenka) |
| I. | zastavěná plocha a nádvoří | st.4 | 237,00 | 1760 | 417 120,00 | Zahradní domek |
| I. | zastavěná plocha a nádvoří | st.190/1 | 1 350,00 | 1760 | 2 376 000,00 | Předzámčí (konírna) |
| I. | zastavěná plocha a nádvoří | st.190/2 | 71,00 | 1760 | 124 960,00 | Zvonice |
| IV. | zastavěná plocha a nádvoří | st.290 | 544,00 | 1760 | 957 440,00 | Sklad (areál pro Apartmány a parkování) |
| IV. | ostatní plocha-zeleň | 64/2 | 3 829,00 | 1760 | 6 739 040,00 | Plocha (areál pro Apartmány a parkování) |
| IV. | ostatní plocha-sport.a rekr.pl. | 64/3 | 4 416,00 | 1760 | 7 772 160,00 | Plocha (areál pro Apartmány a parkování) |
| I. | zahrada (ve FC) | 70. | 1 579,00 | 1760 | 2 779 040,00 | Relaxační svah (bazén, vč. příslušenství) |
| I. | zahrada (ve FC) | 71. | 457,00 | 1760 | 804 320,00 | Západní pozemek, vedle Předzámčí |
| II. | ostatní plocha - zeleň | 72/1 | 22 348,00 | 500 | 11 174 000,00 | Park z jihu Zámku, k silnici |
| III. | ostatní plocha - zeleň | 72/2 | 2 191,00 | 700 | 1 533 700,00 | Nádvoří mezi Zvonici a Zámkem (komunikace) |
| II. | ostatní plocha - zeleň | 72/3 | 11 607,00 | 500 | 5 803 500,00 | Park pod areálovou komunikací |
| III. | ostatní plocha - ost.komunikace | 72/4 | 1 927,00 | 700 | 1 348 900,00 | Areálová komunikace v parku |
| II. | ostatní plocha - jiná plocha | 72/5 | 16,00 | 500 | 8 000,00 | Severní strana parku, část cizího domu, spor |
| II. | ostatní plocha - jiná plocha | 72/6 | 5,00 | 500 | 2 500,00 | Severní strana parku, část cizího domu, spor |
| II. | ostatní plocha - jiná plocha | 72/7 | 5,00 | 500 | 2 500,00 | Severní strana parku, část cizího domu, spor |
| II. | ostatní plocha - jiná plocha | 72/8 | 10,00 | 500 | 5 000,00 | Severní strana parku, část cizího domu, spor |
| II. | ostatní plocha - jiná plocha | 72/9 | 10,00 | 500 | 5 000,00 | Severní strana parku, část cizího domu, spor |
| III. | ostatní plocha-ost.kom. | 72/10 | 174,00 | 700 | 121 800,00 | Vjezd do parku, od krajské silnice |
| I. | ostatní plocha-jiná plocha | 72/11 | 1 153,00 | 500 | 576 500,00 | Parkány z SV a JV strany zámku |
| I. | ostatní plocha-jiná plocha | 1012. | 121,00 | 1760 | 212 960,00 | Parkán z JZ, místo pro KJ, bývalý psinec |
| III. | ostatní plocha-jiná plocha | 1016. | 284,00 | 700 | 198 800,00 | Nádvoří mezi Předzámčím a Podzámčím (komunikace) |
| III | ostatní plocha-jiná plocha | 1017. | 1 732,00 | 700 | 1 212 400,00 | Nádvoří mezi Předzámčím a Zvonici (komunikace) |
| | | | | | 57 059,00 | 49 443 320,00 |

Základní ceny

| | | |
|---------------|--|----------------------|
| Skupina I. | | 12 558 580,00 |
| Skupina II. | | 17 000 500,00 |
| Skupina III. | | 4 415 600,00 |
| Skupina IV. | | 15 468 640,00 |
| Celkem | | 49 443 320,00 |

Ceny po úpravě

| | | |
|---------------|---------------------------------------|----------------------|
| Skupina I. | | 12 558 580,00 |
| Skupina II. | plocha parku - cenová korekce na 0,15 | 2 550 075,00 |
| Skupina III. | | 4 415 600,00 |
| Skupina IV. | | 15 468 640,00 |
| Celkem | | 34 992 895,00 |

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

| | | |
|---------------------|--|----------------------|
| Skupina I. | | 12 558 580,00 |
| Skupina II. | | 2 550 075,00 |
| Skupina III. | | 4 415 600,00 |
| Celkem | | 19 524 255,00 |
| Zaokrouhleně | | 19 525 000,00 |

Ceny po úpravě (Skupina IV.)

| | | |
|---------------------|--|----------------------|
| Skupina IV. | | 15 468 640,00 |
| Zaokrouhleně | | 15 470 000,00 |

I.2 Výsledky analýzy dat

Zdůvodnění stanovené obvyklé ceny pozemků

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

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

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

| | | |
|---------------------|----------|----------------------|
| Skupina I. | | 12 558 580,00 |
| Skupina II. | úprava 1 | 2 550 075,00 |
| Skupina III. | | 4 415 600,00 |
| Celkem | | 19 524 255,00 |
| Zaokrouhleně | | 19 525 000,00 |

Aby nedošlo k duplicitě ocenění pozemků ve Skupině I., je nutno odečíst výměru pozemků, které se nacházejí pod objekty, jež jsou předmětem výnosového ocenění. Jedná se o objekt Podzámčí (parc.č.st.2 a parc.č.st.3), Zahradní domek (parc.č. st.4) a Předzámčí (parc.č.st.190/1) v celkové výměře 2 061m². Při jednotkové ceně 1 760.-Kč/m² se jedná o 3 627 360,-Kč. O tuto částku je nutno ponížít dílčí cenu Skupiny I. , a to následovně :.... 19 524 255,00 – 3 627 360,00 = 15 896 895 Kč.

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

| | | | | |
|---------------------|-----|------|----------|----------------------|
| I. | II. | III. | úprava 2 | 15 896 895,00 |
| Zaokrouhleně | | | | 15 900 000,00 |

zaokrouhleně: **15 900 000.-Kč** (slovy: patnáctmilionůdevětsettisíc Kč)

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

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

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

Rozvojové pozemky

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

Ceny po úpravě (Skupina IV.)

| | |
|-------------|---------------|
| Skupina IV. | 15 470 000,00 |
|-------------|---------------|

zaokrouhleně: **15 470 000.-Kč** (slovy: patnáctmilionůčtyřístasedmdesát Kč)

Zdůvodnění stanovené obvyklé ceny pozemků

Výše popsané tři pozemky jsou potenciálně oddělitelné, zastavitelné a dá se s nimi volně obchodovat. Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmových pozemků dotčena platným územním plánem. Ten zařazuje tyto tři zájmové pozemky do ploch - sportovní rekreační plocha, zastavěná plocha a nádvoří a zeleň. Ty mohou být dle územního plánu zastavěny stavbami pohostinských a ubytovacích zařízení. V těchto plochách jsou rovněž přípustné stavby pro maloobchodní zařízení a administrativu, spojenou s hlavním využitím. Podmíněně mohou být přípustné i dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura - zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, případně, je-li její umístění v předmětné lokalitě nezbytné. Případně zde mohou být i individuální garáže osobních automobilů v objektech sloužících k bydlení. S ohledem na současnou situaci cen na nemovitostním trhu a s ohledem na obvyklé ceny takových pozemků stanovujeme jednotkovou cenu pozemků shodně jako jiné pozemky v areálu již zastavěné (ve výši 1 760.-Kč/m²).

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

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

J. DÍLČÍ POSUDEK 6 – ZÁMECKÝ AREÁL

J.1 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ - OCENĚNÍ ZÁMKU JAKO CELKU Ocenění Přístupem porovnávacím

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

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

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

Z toho vyplývá důležité kritérium:

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

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

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

J.2 Popis postupu při analýze dat

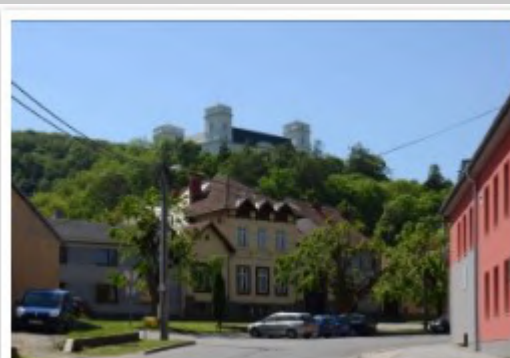
Podkladem pro zpracování tržní hodnoty předmětného majetku byly použity zdroje největších realitních serverů např. Sreality, www.praga1.com, www.E15.cz, www.knightfrank.cz, www.artn.cz, www.luxent.cz, www.svoboda-williams.cz a dalších realitních kanceláří inzerujících pod těmito hlavičkami, vlastní databáze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

Porovnání obdobných nemovitostí

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

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

Oceňovaná nemovitá věc



Zdroj: zadavatel, www.youtube.com

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

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

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

Plocha pozemků:

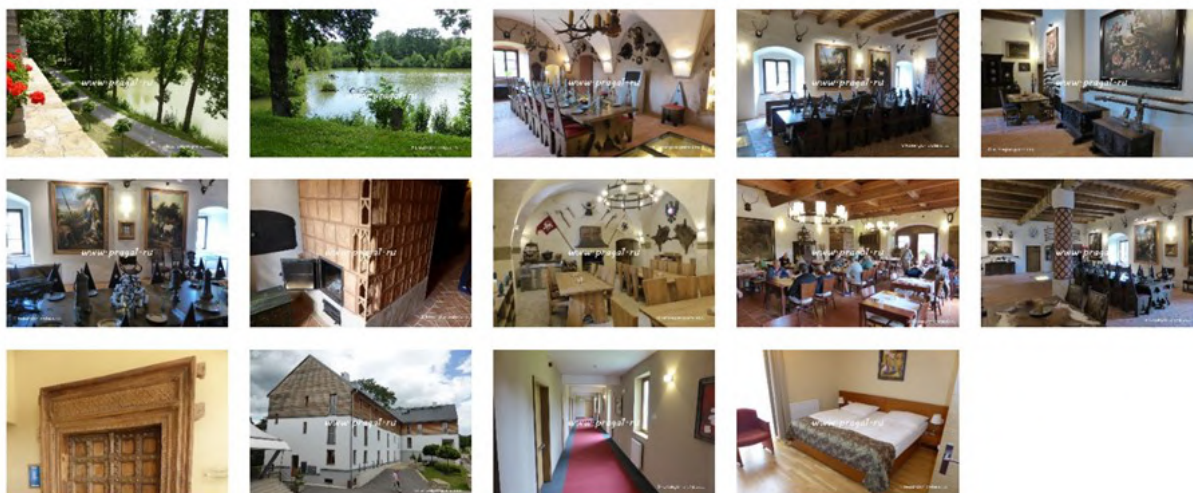
57 059,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Provedli jsme široký průzkum, konstatujeme však, že nebyl nalezen dostatečný počet srovnávacích reprezentantů a porovnávací hodnota majetku tak nebyla stanovena z důvodu nedostatku tuzemských srovnatelných nemovitostí. Pro stanovení porovnávací hodnoty je ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. nezbytný počet min. 3 srovnatelných nemovitostí.

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

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

**J.3 Výsledky analýzy dat**

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

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

Celkem**neurčeno**

K. REKONCILIACE

OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU

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

| Výsledné ceny/ hodnoty | |
|---|--------------------------|
| Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny) | 116 730 000,- Kč |
| Věcná hodnota - součásti a příslušenství | 18 300 000,- Kč |
| Hodnota souboru pozemků | 15 900 000,-Kč |
| Věcná hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, bez pozemku | 60 909 000,00 Kč |
| Věcná hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, (v úrovni obvyklé ceny) | 44 480 000,00 Kč |
| Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny), vč. sklepení | 6 710 000,00 Kč |
| | |
| Pozemky (parc. č.st. 290, parc.č.64/2 a parc.č. 64/3) | 15 470 000,00 Kč |
| | |
| | |
| Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny) | 126 300 000,00 Kč |
| Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny) | 72 000 000,00 Kč |
| | |
| Porovnávací hodnota – zámek jako celek | nebyla stanovena |

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

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

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

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

L. ODŮVODNĚNÍ

L.1 Interpretace výsledků analýzy

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

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

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

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

| | |
|--|--------------------------|
| Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1 , vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny) | 116 730 000,00 Kč |
| Součásti a příslušenství areálu Zámku | 18 300 000,00 Kč |
| Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če , vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny) | 6 710 000,00 Kč |
| Pozemky | 15 900 000,00 Kč |
| Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3 , vč. součástí a příslušenství, vč. pozemku (v úrovni obvyklé ceny) | 126 300 000,00 Kč |
| Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83 , vč. součástí a příslušenství, vč. pozemku (v úrovni obvyklé ceny) | 72 000 000,00 Kč |
| Porovnávací hodnota | nebyla stanovena |
| Rozvojové pozemky (parc.č.st.290, parc.č.64/2 a parc.č.64/3), k.ú.Račice | 15 470 000,00 Kč |
| Rekondicace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb) | 371 410 000,00 Kč |

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

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

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

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

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

ZDŮVODNĚNÍ OBVYKLÉ CENY FORMOU NÁKLADOVÉHO OCENĚNÍ

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

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

Oceňovací zákon v §2 uvádí, že:

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

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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

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

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

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

L.2 Kontrola postupu

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

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

M. ZÁVĚR

M.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek s otázkou - na stanovení obvyklé ceny, tržní hodnoty, a to majetku :

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

Vymezení vybraného (oceňovaného) majetku

1. nemovité věci - Zámek

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

2. nemovité věci - Předzámčí

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

3. nemovité věci - Podzámčí

- pozemek parc.č.st. 2, jehož součástí je stavba jiná stavba bez č.pop./or.,
- pozemek parc.č.st. 3, jehož součástí je stavba ubytovacího zařízení č.pop.83,
- pozemek parc.č.st. 4, jehož součástí je stavba jiná stavba bez č.pop/or., vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

4. nemovité věci – Zvonice

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

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat cenu obvyklou na stávající stav zájmového majetku,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
- c) zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez případné DPH

M.2 Odpověď na otázku

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

Místní šetření bylo provedeno dne 02.05.2024 a 04.06.2024.

Ocenění majetku je provedeno k datu druhého místního šetření, tj. dne 04.06.2024.

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

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

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

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

Zvláštní požadavky zadavatele byly splněny.

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili nabídky realitních kanceláří, pak se jedná v tomto případě o stanovení tržní hodnoty (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

U nákladového ocenění deklarovaná obvyklá cena (viz judikát) je metodicky srovnatelná v daném případě s tržní hodnotou.

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

Výsledná tržní hodnota pozemků a staveb, k.ú. Račice celkem:

371 410 000,- Kč

slovy: třístasedmdesátjedenmiliončtyřístadesettisíc Kč

Ceny jsou uvedeny bez případné DPH.

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

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

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

M.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č.1160, k.ú. Račice
2. Výpis LV č. 970, k.ú. Račice

M.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

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

M.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: Mgr. Dana Sojková 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,

M.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

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

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

DOVĚTEK

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

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Zadavatel (klient, objednatel) 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 nacionální a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (klient, objednatel) 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 zadavateli (klientovi, objednateli) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

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

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

Zadavatel (klient, objednatel) 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 zadavatele (klienta, objednatel) 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., 1999-2024

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

N. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 048994/2024 v centrální evidenci znaleckých posudků, vedené MSp ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 6513-109/2024 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kancelář.

V Brně, 18.06.2024

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

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

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

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

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

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

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

Otisk znalecké pečeti

O. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č.048994/2024

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

9

1. Výpis z LV č.1160, k.ú. Račice
2. Výpis LV č. 970, k.ú. Račice

Elektronická kopie

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2024 13:55:02

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, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3 | | |
| St. | 4 | 237 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| | | | Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4 | | |
| St. | 190/1 | 1350 | zastavěná plocha a nádvoří | | nemovitá kulturní památka |
| | | | Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1 | | |
| St. | 190/2 | 71 | zastavěná plocha a nádvoří | | nemovitá kulturní památka |
| | | | Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/2 | | |
| St. | 290 | 544 | zastavěná plocha a nádvoří | | nemovitá kulturní památka |
| | | | Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290 | | |
| | 64/2 | 3829 | ostatní plocha | zeleň | nemovitá kulturní památka |
| | 64/3 | 4416 | ostatní plocha | sportoviště a rekreační plocha | nemovitá kulturní památka |
| | 70 | 1579 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| | 71 | 457 | zahrada | | nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond |
| | 72/1 | 22348 | ostatní plocha | zeleň | chráněná značka geodetického bodu, nemovitá kulturní památka |
| | 72/2 | 2191 | ostatní plocha | zeleň | nemovitá kulturní památka |
| | 72/3 | 11607 | ostatní plocha | zeleň | nemovitá kulturní památka |
| | 72/4 | 1927 | ostatní plocha | ostatní | nemovitá kulturní |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2024 13:55:02

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 | památky |
|-------|---------------------|--------------------|---|
| 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 komunikace | chráněná značka geodetického bodu, památkově chráněné území |
| 72/11 | 1153 ostatní plocha | jiná plocha | nemovitá kulturní památka |
| 1012 | 121 ostatní plocha | jiná plocha | nemovitá kulturní památka |
| 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: 1030, Parcela: 916/7, Parcela: 916/8

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 190/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2024 13:55:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

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

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2024 13:55:02

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

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, 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 **Poznámka spornosti**

o **určení vlastnického práva**

Oprávnění pro

Skoupil Michal, Račice 224, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 770905/4694

Povinnost k

Parcela: 72/9

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Okresní soud ve Vyškově 6 C-284/2023 ze dne 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2024 09:07:09. Zápis proveden dne 09.01.2024.

Z-36/2024-712

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**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2024 13:55:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

Typ vztahu

Povinnost k

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

o **Upozornění na spornou hranici mezi pozemky**

Povinnost k

Parcela: 72/3

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

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

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

V-3874/2017-712

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

RČ/IČO: 05711576

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

V-4680/2022-712

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

RČ/IČO: 05711576

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2024 13:55:02

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)

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.05.2024 14:14:09

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2024 14:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 970

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo Česká republika | 00000001-001 | |
| Právo hospodařit s majetkem státu Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové | 42196451 | |

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

| | | | | |
|-------|---------|----------------|-------------|--|
| 76/2 | 14472 | lesní pozemek | | nemovitá kulturní památka, pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 916/1 | 2266684 | lesní pozemek | | chráněná značka geodetického bodu, pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 916/3 | 153826 | lesní pozemek | | chráněná značka geodetického bodu, pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 916/7 | 103 | ostatní plocha | jiná plocha | ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně |
| 916/8 | 34 | ostatní plocha | jiná plocha | ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně |
| 1030 | 60 | ostatní plocha | jiná plocha | |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

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"

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2024 14:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 970

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

Typ vztahu

doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k **21.07.2016 10:40**

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Zápis o předání majetku státu (§ 19 odst. 1 zák.č.219/2000 Sb.) žádost ze dne 12.05.2001.**

Z-2373/2001-712

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o **Smlouva o změně práva hospodařit SML-00267-2022-999, VLS-SML-2022-952-1900 ze dne 25.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2022 10:26:57. Zápis proveden dne 26.05.2022; uloženo na prac. Vyškov**

Z-2218/2022-712

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

RČ/IČO: 42196451

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.06.2024 14:44:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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