



## **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 rámci dluhopisového programu, jenž 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**“).

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

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

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

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou uváděny na trh Emitentem.

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 umístěovány formou veřejné nabídky, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky ve smyslu čl. 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**“), který bude kromě Doplnku dluhopisového programu obsahovat též informace o veřejné nabídce Dluhopisů („**Podmínky nabídky**“ a společně s Doplnkem 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 31.7.2020.

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 4.8.2020, č.j. 2020/098231/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00039/CNB/572, které nabylo právní moci dne 7.8.2020.

**Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 7.8.2020 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.cz/dluhopisy-informace/> v sekci „Dluhopisy“ 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.....	10
4.3	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY .....	13
4.4	ÚDAJE O TRENDĚCH.....	14
4.5	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU .....	16
5.	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	17
5.1	POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO EMITENTA A SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ .....	17
5.2	POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO DLUHOPISY .....	21
6.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY.....	24
7.	FORMULÁŘ KONEČNÝCH PODMÍNEK .....	41
	KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ .....	41
	ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	42
	ZVLÁŠTNÍ SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ .....	43
	ČÁST B/ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ .....	46
8.	SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI.....	51
8.1	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ .....	51
9.	FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI .....	53
9.1	HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	53
9.2	MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	53
9.3	OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ .....	54
9.4	KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI).....	54
9.5	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA .....	54
10.	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ .....	54
10.1	HLAVNÍ AKCIONÁŘI .....	54
10.2	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	54
10.3	STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉHO VEDENÍ .....	54
10.4	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	55
10.5	ZÁKLADNÍ KAPITÁL .....	55
10.6	SPOLEČENSKÁ SMLOUVA A STANOVY .....	55
10.7	VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	55
11.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....	56
	PŘÍLOHA Č. 1 .....	57
	PŘÍLOHA Č. 2 .....	59
	PŘÍLOHA Č. 3 .....	61

## **1. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM**

Do tohoto Základního prospektu nebyly Emitentem žádné informace zahrnuty odkazem.

## **2. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU**

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

Dluhopisový program byl zřízen v roce 2020.

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

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

Dluhopisy budou vydány jako listinné cenné papíry.

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

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

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

Výnos z Dluhopisů bude stanoven pevnou úrokovou sazbou.

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

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

#### 3.1 Odpovědné osoby

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

#### 3.2 Prohlášení odpovědné osoby

Osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče 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: statutární ředitel

#### 3.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k zahajovací rozvaze a znaleckého posudku č. ZU 5787-074/2020 vypracovaného společností ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, kterým byly oceněny Nemovitosti určené k zajištění Dluhopisů.

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

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

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

#### 3.4 Informace od třetích stran

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

- (a) Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2019, duben 2020. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2019>.
- (b) Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2016 až 2018, prosinec 2019. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2016-az-2018>.

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.: 2020/098231/570, ze dne 4.8.2020, které nabylo právní moci dne 7.8.2020, 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:	<b>e-Finance CZ, a.s.</b>
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.cz/dluhopisy-informace (informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu)
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 („ <b>Zákon o obchodních korporacích</b> “); 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.

Emitentovi nebyl udělen rating.

(a) Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta

Jelikož je Emitent nově vzniklou společností (od 18.05.2020), nedošlo u něj k významným změnám struktury výpůjček a financování oproti údajům uvedeným v zahajovací rozvaze.

(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 bude patřit vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

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

K projektům, do kterých hodlá Emitent 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 Emitenta („**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.

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

Projekt ubytovacího zařízení e-Finance Apart Hotelu je projektem novostavby v obci Lipová-lázně, v katastrálním území Horní Lipová, která se nachází v okrese Jeseník u hranic s Polskem. V objektu je 14 nadstandardně vybavených čtyřlůžkových apartmánů a jedno dvoulůžkové studio, celková kapacita je 58 lůžek. Objekt již byl realizován a současnosti je

zkolaudován a uváděn do řádného provozu. Toto ubytovací zařízení je součástí areálu, který je ve vlastnictví společnosti e-Finance Apart Hotel, a je první realizovaným objektem. V rámci vydaného stavebního povolení je povolena výstavba dalšího ubytovacího objektu obdobné kapacity jako dokončený objekt. Dále je povolena rovněž stavba budovy wellness centra a sportovních zařízení, jako jsou tenisové kurty apod.

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.</i>		
Popis	<b>k 31.12.2018</b>	<b>k 31.12.2019</b>
Provozní výnosy	883	1.193
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.308	2.679
Finanční náklady	184	247
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.609	-1.732
Aktiva	36.553	48.824
Vlastní kapitál	-5.948	-7.681
Cizí zdroje	42.182	56.118

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</i>		
Popis	<b>k 31.12.2018</b>	<b>k 31.12.2019</b>
Provozní výnosy	234	2.124
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	1384	2.699
Finanční náklady	571	2.324
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.721	-2.900
Aktiva	34.573	33.178
Vlastní kapitál	1.741	-1.158
Cizí zdroje	32.727	34.194

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

(b) Hlavní trhy

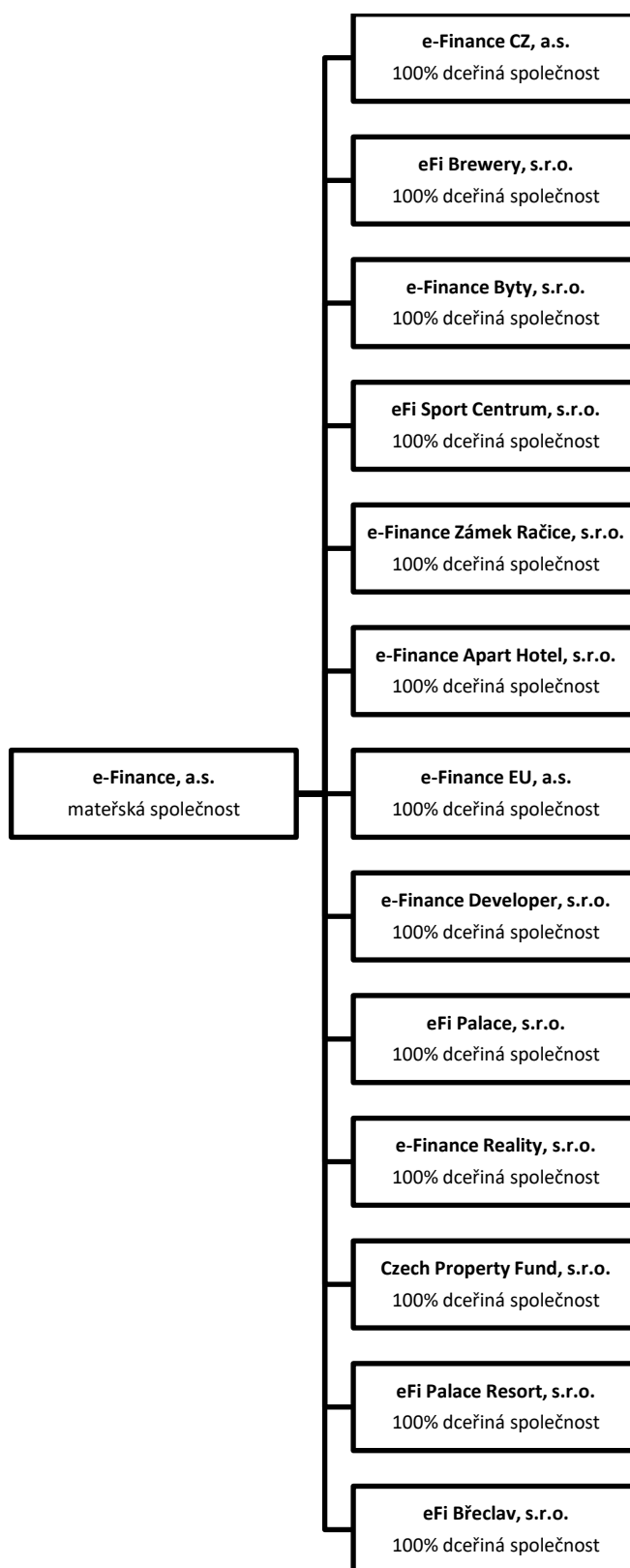
Prostřednictvím poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, bude Emitent působit zejména v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

Při financování společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel, s.r.o. bude Emitent 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



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

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

(b) Závíslost na jiných subjektech ve skupině

Emitent bude poskytovat zápůjčky či jiné financování Projektovým společností a dalším společností ve Skupině, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, a proto bude ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude 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

#### 4.4 Údaje o trendech

Jelikož je Emitent nově vzniklá společnost, Emitent prohlašuje, že neexistují jakékoli významné negativní změny vyhlídek Emitenta od data ověření zahajovací rozvahy.

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

##### Ubytovací, kongresové služby a pohostinství

V segmentu ubytování, stravování a pohostinství vzrostly tržby v roce 2019, podobně jako v roce 2018, jen okolo 1 %. Nižší tempo souviselo s oslabující dynamikou příjezdového cestovního ruchu.<sup>1</sup> V souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR došlo v tomto segmentu v prvním pololetí 2020 k propadu příjmů, které se po uvolnění opatření začínají vracet ke stavu před omezeními. S ohledem na makroekonomický vývoj v souvislosti s aktuálním poklesem výkonu hospodářství z důvodu nařízení Vlády ČR, přijatých v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19, Emitent neočekává růst jako v roce 2019. Pro následující období Emitent předpokládá, že by se tento sektor měl opět vrátit k růstu tržeb, ovšem Emitent vidí riziko, že nedojde k nárůstu tržeb do původního stavu z důvodu dlouhodobějšího poklesu poptávky po službách v tomto segmentu.

##### Realitní trh

Meziroční růst nabídkových cen bytů loni oslabil v porovnání s předchozími třemi lety. Celkem se nabídkové ceny bytů v ČR zvýšily o 5,9 %, z toho v Praze o 4,8 %. Vyšší tempo růstu mimo Prahu lze vysvětlit jednak zahrnutím jiných velkých měst (zejména Brna, Ostravy atd.), ale rovněž přelivem poptávky mimo oblast hlavního města. Ve 4. čtvrtletí se nabídkové ceny bytů meziročně zvýšily o 5,5 %, z toho v Praze o 3,0 %. Mimo Prahu zrychlil růst na 8,9 %. Realizované ceny starších bytů se loni zvýšily o 10,1 %, a ačkoli jejich meziroční dynamika během roku zpomalovala, ve 4. čtvrtletí přírůstek dosáhl 9,4 %. Ceny tak rostly více než v roce 2018, kdy výrazně zvolnilo do té doby závratné meziroční tempo. Dynamika realizovaných cen

---

<sup>1</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2019, duben 2020. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2019>.

starších bytů v Praze se loni držela pod celorepublikovým průměrem (7,9 % za celý rok, 7,2 % ve 4. čtvrtletí).<sup>2</sup>

Podle frekvence údajů o prodeji nemovitostí v letech 2016, 2017 a 2018 lze vysledovat maximum ve 4. čtvrtletí. V přepočtu na počet obyvatel je frekvence prodejů rodinných domů nadprůměrná zejména v Pardubickém, dále pak v kraji Zlínském a Středočeském, zdaleka nejnižší je v Praze, nízká je v Moravskoslezském a Karlovarském kraji. Podobná situace je pro stavební pozemky, největší relativní aktivita je v kraji Zlínském, Jihočeském a Libereckém, nejnižší v Praze, Moravskoslezském a Královéhradeckém kraji. V kategorii bytů má nejvyšší počet prodejů na hlavu kraj Ústecký, Karlovarský a Plzeňský, naopak nejmenší kraj Vysočina, Královéhradecký a Moravskoslezský. Statisticky průkaznější je počet prodaných nemovitostí na hlavu dle velikosti obce. Relativní aktivita u rodinných domů výrazně klesá s velikostí obce, zhruba opačný trend je pro byty. U bytových domů dominují velké (nad 50 000 obyvatel) a středně velké obce (10 000 – 49 999 obyvatel). Prodej stavebních pozemků je nejvyšší pro obce do 1 999 obyvatel a nejmenší pro Prahu.<sup>3</sup> Emitent and společnosti ovládané stejnou osobou jako Emitent nezaznamenali v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR významné změny v poptávce po nemovitostech. Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu nevykazuje významné propady v poptávce po nemovitostech, vyjma krátkodobých pronájmů v Praze, popř. poptávce po luxusních rezidenčních nemovitostech. V době vydání tohoto Základního prospektu však není možné dosavadní vývoj posoudit na základě validních statistických dat, jelikož tato data za adekvátní časový úsek doposud nejsou k dispozici.

### Stavebnictví

Stavební produkce vzrostla loni meziročně o 2,6 %, posilovala třetím rokem v řadě. Ve srovnání s tempem z roku 2018 (+9,1 %) šlo ale o citelné zvolnění. Tehdy bylo celé odvětví podpořeno výrazným zrychlením čerpání eurofondů, tento faktor se loni projevoval v menší míře. Na rozdíl od průmyslu byla situace ve stavebnictví po celý rok 2019 stabilní – jak z pohledu výkonu, tak i očekávané poptávky. Inženýrské stavitelství rostlo o 4,0 %, celé odvětví bylo ale taženo, stejně jako v roce 2018, hlavně pozemním stavitelstvím (+2,1 %, příspěvek +1,5 p. b.).

Ve výkonech pozemního stavitelství se odrážel pokračující rozvoj bytové výstavby. V roce 2019 bylo zahájeno 38,7 tis. bytů, růst výstavby přetrvával již šestým rokem (roční nabídka nových bytů se za toto období zvýšila o 75 %, proti vrcholu konjunktury byla ale stále o osminu nižší). Z drtivé většiny to bylo zásluhou vyššího počtu bytů v bytových domech (+5,2 tis.), jejichž výstavba v roce 2018 stagnovala. Více se loni prosazovaly i „administrativně méně náročné“ formy výstavby – stavební úpravou nebytových prostor bylo zahájeno nejvíce bytů po roce 2005 (1154). Naproti tomu v domech pro seniory takto vzniklo nejméně bytů v novodobé historii (301). Na růstu všech zahájených bytů v roce 2019 se nejvíce podílela Praha (ze dvou pětín), významněji přispěly i Liberecký a Moravskoslezský kraj.

Hodnota nových tuzemských zakázek (u podniků s více než 50 zaměstnanci) byla ve 4. čtvrtletí meziročně o 5,8 % vyšší. Podobným tempem rostla poptávka v pozemním i inženýrském stavitelství. Díky rozvoji náročnějších infrastrukturálních projektů i vlivem svižného růstu cen stavebních prací rostla průměrná velikost nově uzavřených zakázek (za celý rok 2019 čítala 4,0 mil. korun, o tři roky dříve 3,0 mil.). Tento trend potvrzovala i statistika stavebních povolení. Celková zásoba práce (ve formě dosud nerealizovaných stavebních zakázek) čítala na konci 4. čtvrtletí 171 mld. korun a meziročně posílila o 11,5 % – primárně vlivem růstu tuzemských veřejných zakázek (zvýšení o pětinu), významně posílily i soukromé zakázky v ČR (o desetinu).

---

<sup>2</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2019, duben 2020. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2019>.

<sup>3</sup> Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2016 až 2018, prosinec 2019. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2016-az-2018>.

Indikátor důvěry manažerů stavebních podniků zůstal po většinu roku 2019 mírně pozitivní, maxima dosáhl v lednu (+5,5 bodu), kdy překonal dosud rekordní optimismus z roku 2005. Hlavní růstovou bariérou stavebnictví zůstal již pět čtvrtletí nedostatek pracovní síly. Ten se na počátku roku 2020 týkal 48 % podniků (v srpnu 2019 dosud rekordních 55 %). Nedostatečná poptávka sužovala 29 % firem, její váha během loňského roku ale rostla jen mírně.<sup>4</sup>

Emitent očekává, že v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 dojde ke krátkodobému útlumu ve stavebnictví, nicméně nemělo by se jednat o zásadní pokles, jelikož i v době platných omezení na základě opatření Vlády ČR probíhala výstavba, což se vztahuje rovněž k osobám, kterou jsou ovládány stejnou osobou jako Emitent, které výstavbu v době těchto opatření nijak neomezily. Emitent rovněž očekává stimulaci tohoto segmentu ze strany státu, který hodlá uvolnit investiční prostředky na veřejné investice, aby nedošlo k útlumu výkonu hospodářství jako celku. V době vydání tohoto Základního prospektu však není možné dosavadní vývoj posoudit na základě validních statistických dat, jelikož tato data za adekvátní časový úsek doposud nejsou k dispozici.

#### **4.5 Prognózy nebo odhady zisku**

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

---

<sup>4</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2019, duben 2020. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2019>.



## 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 neviduje Emitent žádné zápůjčky společnostem ve Skupině. 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 nepřímě čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může snížit schopnost společností ve Skupině splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Společnosti ve Skupině v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR mohou být ovlivněny změnami v poptávce po nemovitostech na realitním trhu. Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu nevykazuje významné propady v poptávce po nemovitostech, avšak v době vydání tohoto Základního prospektu není možné dosavadní vývoj posoudit na základě validních statistických dat, jelikož tato data za adekvátní časový úsek doposud nejsou k dispozici.

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména společnosti e Finance Zámek Račice, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel, s.r.o.), čelily v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů, které se po uvolnění opatření začínají vracet ke stavu před omezeními. Tyto osoby rovněž okamžitě reagovaly na přijaté opatření změnami ve způsobu poskytování služeb a změnami ve službách samotných, aby snížily dopad omezení na jejich hospodaření. Rizikem těchto společností i přes přijatá opatření však zůstává možnost, že nedojde k nárustu tržeb do původního stavu.

(b) Riziko společnosti s krátkou historií

Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla dne 18.5.2020. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta a může tak být snížena schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Toto riziko je však výrazně sníženo skutečností, že je Emitent součástí Skupiny, která je na trhu etablovaná s tím, že Skupina spravuje množství nemovitostí a rovněž úspěšně podniká na nemovitostním trhu a na trhu hotelových a kongresových služeb.

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

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

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména e Finance Zámek Račice, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel, s.r.o.) čelily v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů, které se po uvolnění opatření začínají vracet ke stavu před omezeními. Tyto osoby rovněž okamžitě reagovaly na přijaté opatření změnami ve způsobu poskytování služeb a služeb samotných, aby snížily dopad omezení na jejich hospodaření. Rizikem u těchto společností je možnost, že nedojde k nárůstu tržeb do původního stavu z důvodu dlouhodobějšího poklesu poptávky po službách v tomto segmentu.

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

(d) Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

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

Toto riziko je u rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby ubytovacích zařízení v obci Lipová-lázně minimální, jelikož pro tyto stavební záměry již jsou vydána pravomocná povolení příslušných správních orgánů vyjma záměru rekonstrukce hájenky v Račicích, kde bude v nejbližší době uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona. Co se týče dalších stavebních záměrů v rámci Skupiny, které mohou být financovány Emitentem, je toto

riziko více relevantní, a to zejména s ohledem na obecně dlouho trvající územní a stavební řízení v České republice.

(e) Riziko neschopnosti získat odpovídající financování

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

(f) Riziko realizace zajištění financování

Emitent 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 ovládnutí společností ve Skupině

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

(h) Riziko konkurence

Emitent a společnosti ve Skupině jsou účastníky hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, např. při obdobné konkurenční nabídce nemovitostí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností ve Skupině. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

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

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

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

(i) Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Emitenta a společností ve Skupině Emitenta (členové statutárních orgánů) spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií Skupiny Emitenta. 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 Agentu pro zajištění. Tyto možnosti střetu zájmů vychází ze skutečnosti, že Emitent i Projektové společnosti a Emitent i Agent pro zajištění budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů. Dalšími možnými střety zájmů si Emitent není v tuto chvíli vědom. Emitent nemůže vyloučit, že střet zájmů může ovlivnit strategii Emitenta s nepříznivým dopadem na jeho podnikání, hospodářskou a finanční situaci a plnění dluhů z Dluhopisů, ovšem považuje toto riziko za malé.

## 5.2 Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

Pro Dluhopisy jsou specifická níže uvedená významná rizika:

### (a) Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti společností ve Skupině financovaných Emitentem. Pokud společnosti ve Skupině nesplní své dluhy z financování poskytnutého Emitentem, mohlo by to vést ke snížení schopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

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

Emitent bude kromě své činnosti poskytovat zápůjčky ve Skupině. Emitent tak bude závislý na splacení těchto zápůjček příslušnými dlužníky.

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

### (c) Riziko likvidity

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

### (d) Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

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

### (e) Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

Vzhledem k tomu, že Emitent v budoucnu pravděpodobně vydá emise jiných dluhopisů, než jsou Dluhopisy, a je rovněž možné, že bude čerpat finanční prostředky z bankovních úvěrů, existuje riziko, že budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků

dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další emise dluhopisů nevydal, popř. nečerpal finanční prostředky prostřednictvím bankovních úvěrů.

(f) Úrokové riziko

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

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

(g) Riziko inflace

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

(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 zisky plynoucí z dluhopisu, či obdržené finance za splacený dluhopis, nebude na trhu schopn reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

(i) Neexistence aplikační praxe

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

(j) Riziko, že Zajištění nevzniklo

Aby došlo k platnému a účinnému vzniku Zajištění, musí dojít k jeho perfekci. Příslušné právní předpisy vyžadují k perfekci Zajištění a zachování jeho přednostního pořadí, aby smluvní strany Zajišťovací dokumentace učinily určité kroky, jako např. zápis zástavního práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Případné selhání Emitenta nebo Agentu pro zajištění učinit tyto kroky v souladu s právními předpisy by mohlo způsobit, že Zajištění vůbec nevzniklo nebo že nebylo zapsáno jako zástavní právo prvního pořadí.

(k) 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.

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

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

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

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

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

Hodnota předmětu Zajištění v kterýkoli okamžik bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět Zajištění může být nelikvidní, nemusí mít snadno zjištěnou 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.

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

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

## 6. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

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

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

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

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

### 1. Charakteristika Dluhopisů:

- |   |   |
|---|---|
| a. Název Dluhopisů:   | <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 "Dluhopisy" na adrese <a href="http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/">http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/</a> , 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. 20 těchto Emisních podmínek).

Právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty dluhopisu (jak je



definován v kap. 21 těchto Emisních podmínek). (Rozhodný den pro splacení dluhopisů společně s Rozhodným dnem pro vyplacení výnosu také „**Rozhodný den**“).

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

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice uvedený ve smlouvě o upsání dluhopisů („**Smlouva o upsání dluhopisů**“) nebo podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu sídla Emitenta věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenými podpisy) a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku oprávněného příjemce platby ne starší 3 (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. 26 těchto Emisních podmínek.

### 3. Počet a číslování Dluhopisů:

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

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

### 4. Lhůta pro upisování dluhopisů:

*Lhůta pro upisování bude určena v Doplnku dluhopisového programu.*

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

### 5. Emisní kurz:

*Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu.*

### 6. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:

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

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

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

Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování Emise dluhopisů („**Dodatečná lhůta pro upisování dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů (ledaže toto práva Emitenta vyloučí příslušný Doplněk dluhopisového programu), a to i po uplynutí Lhůty pro upisování dluhopisů.

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

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

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

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

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

Místem upisování Dluhopisů bude sídlo Emitenta.

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

Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.

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

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

#### 8. Zajištění nabízení a upisování Dluhopisů:

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

#### 9. Informace o určení výnosu Dluhopisů:

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

*Den, kdy Emitent vyplácí výnos z Dluhopisů („Den výplaty úroku“), je určen v 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:

##### a. Jmenovitá hodnota:

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní<sup>5</sup> 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, nadržuje 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 dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše

<sup>5</sup> 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.

uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedorčí dluhopisy prostřednictvím stálé 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 stálé 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 stálé 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 stálé 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 stálé 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 stálé 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 stálé provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou případně podléhat též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů ze samostatné činnosti (podnikání) v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48-násobku průměrné mzdy (1.672.080 Kč pro rok 2020). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících

fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

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

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

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

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

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

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

#### 11. Osoby zabezpečující vydání a splacení Dluhopisů a vyplacení výnosu z Dluhopisů:

Vydání jakož i splacení Dluhopisů a vyplacení výnosů z Dluhopisů bude zabezpečovat Emitent sám.

#### 12. Promlčení práv z Dluhopisů:

<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 <a href="http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/">http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/</a> v sekci "Dluhopisy". 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. Závazky Emitenta vztahující se ke konkrétní Emisi dluhopisů:</p> <p><i>Případné závazky Emitenta vztahující se ke konkrétní Emisi dluhopisů bude uveden v Doplnku dluhopisového programu.</i></p>
<p>19. 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. 27 těchto Emisních podmínek svolat schůzi vlastníků Dluhopisů a navrhnout, aby rozhodla o předčasném splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, včetně narostlého a dosud nevyplaceného výnosu, těch vlastníků Dluhopisů, kteří budou s takovým postupem souhlasit, a Emitent je</p>

<p>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.</p>
<p>20. Rozhodný den pro vyplacení výnosu:</p>
<p><i>Rozhodný den pro vyplacení výnosu bude určen v Doplnku dluhopisového programu.</i></p>
<p>21. 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. 23 těchto Emisních podmínek je den uveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení Dluhopisu učiněného podle kap. 23 těchto Emisních podmínek.</p>
<p>22. Oddělení práva na vyplacení výnosu od Dluhopisu</p>
<p>Právo na vyplacení výnosu není možné od Dluhopisu oddělit.</p>
<p>23. 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 <a href="http://www.efinance.cz/dluhopisy-informace/">www.efinance.cz/dluhopisy-informace/</a> v sekci „Dluhopisy“. Emitent po uveřejnění oznámení o předčasném splacení Dluhopisů zašle toto oznámení vlastníkům Dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.</p>
<p>24. Předčasné splacení Dluhopisů na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů</p>
<p>Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů není možné.</p>
<p>25. 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 niž Emitent Dluhopisy vykoupí, bude vypočtena jako součet nominální hodnoty Dluhopisů a poměrné části výnosu z nich vypočteného podle kap. 9 těchto Emisních podmínek, který bude ke dni splatnosti kupní ceny snížen o částku uvedenou v Doplnku dluhopisového programu.</p>
<p>26. Zajištění</p>



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, Zábřovice, 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 27.04.2020 znaleckým posudkem č. ZU 5787-074/2020 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 121.000.000,- Kč. Znalecký posudek je Přílohou č. 3 tohoto Základního prospektu.

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

Práva ze Zajištění jsou vykonávána prostřednictvím Agentem 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 Agentem pro zajištění, který bude jako zástavní věřitel

stranou Zástavní smlouvy a je zavázán vyplatit plnění získané ze Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění [a odměny Agentu pro zajištění za podmínek uvedených níže]) za účelem jeho výplaty vlastníkům Dluhopisů v rozsahu nesplněného peněžitého dluhu Emitenta.

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

b. Agent pro zajištění

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

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

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

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

c. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění

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

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

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

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

Agent pro zajištění je oprávněn:

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

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

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

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

d. Dokumentace týkající se zástavních práv a Agentu pro zajištění

Zástavní smlouva je zpřístupněna v českém jazyce na webových stránkách <http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/> v sekci "Dluhopisy" 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 zřídí, resp. zajistí zřízení Zajištění, nejpozději do tří měsíců od data první emise Dluhopisů a bude Zajištění řádně udržovat, resp. zajistí jeho udržování v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů. Agent pro zajištění neodpovídá vlastníků 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 Agentů pro zajištění

O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentů 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 Agentů 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 Agentů 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 Agentů pro zajištění.

Každý vlastník Dluhopisů musí, na základě žádosti od Agentů 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 Agentů 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 Agentů pro zajištění a případném výkonu Zástavního práva (včetně způsobu výkonu Zástavního práva) bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků, včetně výkonu Zástavního práva určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem,

či kterýmkoliv vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané schůze vlastníků přistoupí Agent pro zajištění k výkonu Zajištění.

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

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

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

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

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

V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění) nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně podle jmenovité hodnoty Dluhopisů tohoto vlastníka Dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů – počítáno ke dni přijetí plnění ze Zajištění Agentem pro Zajištění. Neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

## 27. Schůze vlastníků a další práva spojená s vlastnictvím Dluhopisů

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

Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě

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

(„Změny zásadní povahy“).

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

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

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

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

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

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

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

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

Oznámení obsahuje alespoň

- a) údaje o Emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. a) zákona o dluhopisech,
- b) název Dluhopisů, datum emise a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů (ISIN), bylo-li přiděleno, nebo jiný údaj identifikující Dluhopisy; v případě společné schůze vlastníků tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených Emisích dluhopisů,
- c) místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,
- d) program jednání, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
- e) den, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků.

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

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

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

Průběh schůze vlastníků:

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

dluhopisů, je nutná účast vlastníků 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části těch Emisí dluhopisů, kterých se problematika dotýká.

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

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

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

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

(6) Nesouhlasí-li schůze vlastníků se Změnami zásadní povahy uvedenými v písm. b) až d) výše, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen 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. Pro tyto účely se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě společného zástupce může kdykoli rozhodnout i schůze vlastníků.

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

li společný zástupce práva Agentu pro zajištění, plní i povinnosti Agentu pro zajištění podle § 20 a 20a zákona o dluhopisech.

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

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

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

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

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

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

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

b) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,

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

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



## 7. FORMULÁŘ KONEČNÝCH PODMÍNEK

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

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

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

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

### KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

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

Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 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.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cza> 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 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.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>“.]**

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, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností Emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu (ve znění případných dodatků), ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

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

### **Odpovědné osoby**

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

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče 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 adrese <http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/> v sekci „Dluhopisy“. Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Podmínky platné pro veřejnou nabídku: [●]
2. Veřejně nabízený objem Dluhopisů: [●]

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

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



ujednání, významné znaky těchto dohod včetně kvót, celková částka provize za upsání/umístění:

18. Datum uzavření dohody o upsání: [[●] / nepoužije se]
19. Přijetí Dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků, regulovaný trh, regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém: Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.
20. Přijetí cenných papírů stejné třídy jako dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému: [[●] / Podle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.]
21. Podrobnosti o subjektech, které se pevně zavázaly jednat jako zprostředkovatel v sekundárním obchodování a zajišťují likviditu pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji, a popis hlavních podmínek jejich závazku: [[●] / Podle vědomí Emitenta nejsou Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.]
22. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi dluhopisů / nabídce: [Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi dluhopisů či nabídce Dluhopisů na takové Emisi dluhopisů či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi dluhopisů či nabídku Dluhopisů podstatný / [●]]
23. Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise dluhopisů / nabídky: [Dluhopisy budou nabízeny za účelem financování projektu [výstavby / rekonstrukce / provozu / [●]] [objektu Zámek Račice / Horské středisko Lipová / [●]] / [Emitent k datu Konečných podmínek nerozhodl o použití výnosů z emise Dluhopisů].  
Uvedený projekt bude realizován společností [●], které Emitent poskytne výnos z emise Dluhopisů formou [●] / [●]  
[Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●]. Čistý výtěžek emise Dluhopisů bude roven celkové ceně zaplacené za vydané Dluhopisy po odečtení nákladů na přípravu Emise dluhopisů. Celý výtěžek Emise dluhopisů bude použit k výše uvedenému účelu. / [●], a to společností [●], které Emitent tyto prostředky poskytne formou [●]. Takto získané prostředky budou představovat [100 % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu / [●] % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu, přičemž

zbylých [●] % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu bude získáno prostřednictvím [●] / [●]

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

## 8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

### 8.1 Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

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

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

#### (a) Valná hromada

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

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

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

#### (b) Statutární ředitel

Statutárním ředitelem k datu vyhotovení 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) 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

#### (d) Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je statutární ředitel je 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 Brewery, s.r.o., e-Finance Byty, s.r.o., statutárním ředitelem společnosti e-Finance EU, a.s. a předsedou představenstva a ovládající osobou společnosti e-Finance a.s.

Kromě činností uvedených výše nevykonávají k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu statutární ředitel a členové 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 a jediným finančním dokumentem, který má Emitent k dispozici, je zahajovací rozvaha. Základní finanční údaje z této auditované zahajovací rozvahy Emitenta jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč. Kompletní zahajovací rozvaha tvoří Přílohu č. 1 tohoto Základního prospektu.

#### ROZVAHA (vybrané údaje)

k 18.05.2020

AKTIVA CELKEM	2.028
Oběžná aktiva	2.000
Peněžní prostředky	2.000
Časové rozlišení aktiv	28
PASIVA CELKEM	2.028
Vlastní kapitál	2.000
Cizí zdroje	28
Závazky	28

Zahajovací rozvaha Emitenta byla ověřena auditorem, který je specifikovaný v kap. 3.3 „Prohlášení nebo zpráva znalce“ tohoto Základního prospektu, s výrokem: „Podle mého názoru přiložená rozvaha společnosti e-Finance CZ, a.s. podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv této společnosti k datu 18. 5. 2020 v souladu s českými účetními předpisy“. Kompletní zpráva auditora tvoří Přílohu č. 2 tohoto Základního prospektu.

#### (b) Změna rozhodného účetního dne

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

#### (c) Účetní standardy

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

#### (d) Změna účetního rámce

Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

#### (e) Obsah ověřených finančních údajů

Emitent vznikl dne 18.05.2020. Z tohoto důvodu ověřené historické finanční údaje obsahují pouze zahajovací rozvahu.

#### (f) Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

#### (g) Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že zahajovací rozvaha Emitenta 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

Emitent vznikl dne 18.05.2020. Z tohoto důvodu je jediný ověřený historický finanční údaj zahajovací rozvaha Emitenta. Tento historický finanční údaj byl nezávisle ověřený auditorem, který je specifikován v kap. 3.3 tohoto Základního prospektu. Zpráva auditora o historických finančních údajích neobsahuje výhrady, úpravy výroku nebo odmítnutí výroku nebo zdůraznění skutečnosti.

#### (b) Další údaje, které byly ověřeny auditorem

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

#### (c) Zdroje neověřených údajů

Nejsou.

### 9.4 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti

### 9.5 Významná změna finanční pozice Emitenta

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

## 10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

### 10.1 Hlavní akcionáři

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

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

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

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

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

### 10.2 Soudní a rozhodčí řízení

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

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

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

- (a) možných sřetů 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

společnostem ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti, vycházející ze skutečnosti, že Emitent i Projektové společnosti budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů;

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

#### **10.4 Transakce se spřízněnými osobami**

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neuzavřel žádné transakce se spřízněnými osobami.

#### **10.5 Základní kapitál**

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

#### **10.6 Společenská smlouva a stanovy**

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

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

#### **10.7 Významné smlouvy**

Emitent nemá v současnosti uzavřeny žádné významné smlouvy.

## **11. DOSTUPNÉ DOKUMENTY**

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze na webových stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz> podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- (a) aktuální stanovy Emitenta; a
- (b) zahajovací rozvaha ověřená auditorem.



**PŘÍLOHA Č. 1**  
**ZAHAJOVACÍ ROZVAHA**

**ROZVAHA**

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 18.5.2020

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa vlastního majetku

Spisová značka:

V likvidaci: Ne

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	2 028	0	2 028	0
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva (C.I + C.II. + C.III. + C.IV.)</b>	<b>37</b>	2 000	0	2 000	0
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)</b>	<b>75</b>	2 000	0	2 000	0
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	2 000	0	2 000	0
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišní aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)</b>	<b>78</b>	28	0	28	0
1.	Náklady příštích období	79	28	0	28	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	2 028	0
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)</b>	<b>02</b>	2 000	0
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)</b>	<b>03</b>	2 000	0
1.	Základní kapitál	04	2 000	0
<b>B + C.</b>	<b>Cizí zdroje (součet B. + C.)</b>	<b>23</b>	28	0
<b>C.</b>	<b>Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)</b>	<b>29</b>	28	0
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky (součet C. 11.1. až C.II.8.)</b>	<b>45</b>	28	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	28	0

Podpisový záznam

# **Komentář k zahajovací rozvaze sestavené k 18. květnu 2020**

## **1. Informace o účetní jednotce**

Název účetní jednotky:	e-Finance CZ, a. s.
Sídlo:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
IČ	091 66 858
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	18. 5. 2020
Předmět podnikání:	Správa vlastního majetku Pronájem nemovitých věcí Služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona
Zatřídění účetní jednotky podle § 1b zákona 563/1991 Sb., o účetnictví:	Mikro účetní jednotka
Statutární ředitel:	Radek Jakubec, MBA, MSc., LL.M.

## **2. Informace o založení společnosti**

Společnost byla založena zakladatelskou listinou ze dne 22. dubna 2020. Jediným zakladatelem společnosti je společnost e-Finance, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 26272504. Zakladatel upsal 100 ks akcií po 20 000 Kč. Základní kapitál společnosti tak činí 2 000 000 Kč a byl plně splacen před zápisem společnosti do obchodního rejstříku peněžním vkladem na účet vedený u Komerční banky, a. s. číslo 123-1640260227/0100.

## **3. Komentář k položkám vykázaným v zahajovací rozvaze**

Zahajovací rozvaha je sestavena ke dni zápisu společnosti do obchodního rejstříku a zobrazuje majetek a závazky k tomuto datu. Účelem sestavení zahajovací rozvahy je otevření účetních knih a zahájení vedení účetnictví podle českých účetních předpisů. V aktivech společnosti jsou vykázané v položce C.IV.2 Peněžní prostředky na běžném účtu k datu zápisu společnosti do obchodního rejstříku. V položce D.1 jsou vykázané náklady příštích období, které představují náklady spojené se založením společnosti (služby notáře, poplatky za zápis společnosti do obchodního rejstříku a poplatky živnostenskému úřadu). Tyto poplatky budou po otevření účetních knih zaúčtovány do nákladů společnosti. V pasivech rozvahy je v položce A.I.1 vykázan základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku a dále závazky vůči zakladatelské společnosti, které odpovídají nákladům spojeným se založením této společnosti. Zahajovací rozvaha byla podrobena dobrovolnému auditu, který provedl Ing. Pavel Uminský, Ph.D., auditor zapsaný v KA ČR pod č. 1524.

Radek Jakubec, MBA, MSc., LL.M.  
statutární ředitel

**PŘÍLOHA Č. 2**  
**ZPRÁVA AUDITORA**

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

**Výrok auditora**

Provedl jsem audit přiložené zahajovací rozvahy společnosti e-Finance CZ, a. s. (dále také Společnost) včetně komentáře, sestavené ke dni 18. května 2020 (den zápisu společnosti do obchodního rejstříku) na základě českých účetních předpisů, tj. zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, prováděcí vyhlášky 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele. Rozvaha byla sestavena jako individuální výkaz, který není součástí účetní závěrky a slouží pouze pro vnitřní potřebu Společnosti. Údaje o společnosti e-Finance CZ, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 091 66 858 jsou uvedeny v bodě 1 komentáře k této rozvaze.

**Podle mého názoru přiložená rozvaha společnosti e-Finance CZ, a. s. podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv této společnosti k datu 18. 5. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.**

**Základ pro výrok auditora**

Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetního výkazu. 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.

**Odpovědnost statutárního ředitele Společnosti za sestavený výkaz**

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení zahajovací rozvahy podávající věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení této rozvahy tak, aby neobsahoval významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

**Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy**

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že předložená zahajovací rozvaha jako celek neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti způsobené 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 odhalí případnou existující

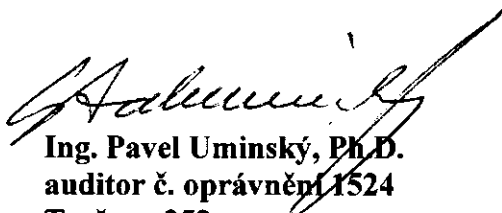
významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé sestavené zahajovací rozvahy na jeho základě přijmou.

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 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 představenstvem.
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 mohl se vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel společnosti použil při sestavení zahajovací rozvahy.
4. Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah zahajovací rozvahy, a dále to, zda účetní jednotka použila podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat statutárního ředitele 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 30. května 2020

  
**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

## č. ZU 5787-074/2020

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



- Objednatel :** e-Finance Zámek Račice, s.r.o.  
IČ 05711576, DIČ CZ05711576  
Bratislavská 234/52, Zábrdovice  
602 00 Brno-město
- Účel posudku :** pro účely zajištění financování projektu u vybraného finančního ústavu
- Datum místního šetření :** 27.04.2020
- Datum, ke kterému je posudek zpracován :** 27.04.2020
- Použitý oceňovací předpis :** Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, pomocně dle vyhl.č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění dalších vyhl. až po vyhl.č. 188/2019 Sb., dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, dle Oceňovacích standardů ČKOM a dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.
- Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení dle §22 odst.1 zákona č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících :**
- Mgr. Dana Sojková,  
technický pracovník ústavu
- Ing. Jaroslav Hába, MBA,  
znalec odpovědný za činnost ústavu
- Posudek obsahuje :** .... stran, vč. strany titulní a příloh
- Počet vyhotovení, číslo :** **tří/ elektronická verze**
- V Brně, dne :** 15.07.2020

# A. CELKOVÁ REKAPITULACE

## Identifikace předmětu znaleckého posudku:

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

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) je zpracován na základě požadavku vlastníka zájmových nemovitých věcí, společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno, IČ 05711576, DIČ CZ05711576, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 97508.

Znalecký posudek bude sloužit k zajištění financování projektu u vybraného finančního ústavu.

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

**Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 27.04.2020 (na současný stav).**

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického stavu, ve kterém se oceňovaný majetek ke dni ocenění nacházel.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

**Obvyklá cena (hodnota) vybraného majetku, kterým je Zámek Račice, společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, PSČ 602 00 Brno, a to pozemky parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 3, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/3, parc.č.st 191, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3 a pozemek parc.č.72/4, k.ú. Račice, obec Račice – Pístovice, ke dni ocenění činí:**

**121 000 000,00 Kč**

slovy: **jednostodvacetjednamilionů Kč**

## B.OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel/ znalec tímto osvědčuje, že:

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

### Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že zpracovateli/ znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování posudku a se zpracováním posudku po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) zpracovatel/ znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) zpracovatel/ znalec neodpovídá za případné vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) zpracovatel/ 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 použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel/ znalec zpracoval posudek 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 v posudku zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; posudek 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 je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) znalecký posudek nezohledňuje případné právní vady vážnoucí na majetku (zástavní práva, soudní spory, nedořešené vlastnické vztahy, věcná břemena/ služebnosti apod.).



# C. ÚVOD

## 1. ZÁKLADNÍ POJMY

### Oceňování

je činnost, 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 v platném znění nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů) 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 stanovována.

### Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

### Obvyklá cena

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

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy) je tzv. obvyklá cena definována jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Konkrétně je definována takto : *Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

Zpravidla se tedy 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 nemovitých věcí, je třeba použít náhradní metodiku.

### 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 obvyklé hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

### Tržní hodnota

Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.

**Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION)** podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee).

### Definice EU:

*Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.*

**Definice IVSC/TEGoVA** (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

*Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.*

Podle zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je např. 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), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**.

Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího.

Pokud je nemovitá věc prodána/směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitá věc 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, nemovitá věc nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovité věci, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazil potenciální kupce atd.

Dalším významným faktorem je **doba platnosti odhadu** – ta je za normálních okolností **obvykle 6 měsíců**. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem, je zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří pouze o „**obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku**“.

Cena, za kterou je nemovitá věc možná **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísni (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovité věci 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**“ (**Security Market Value**) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

## 2. METODY OCENĚNÍ

Přehled obvykle užívaných oceňovacích metod pro ocenění nemovitých věcí:

**2.1 Ocenění cenou zjištěnou dle předpisu** – tato metoda nebude v posudku použita

**2.2 Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)** – tato metoda bude v posudku použita

**2.3 Metoda stanovení výnosové hodnoty** – tato metoda bude v posudku použita

**2.4 Metoda porovnávání obchodovatelných cen** – tato metoda bude v posudku použita

### 3. ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI STAVEBNICTVÍ

**Stavba** – Stavbou se dle stavebního zákona rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

**Stavební objekt** – Prostorově ucelená nebo technicky samostatná účelově určená část stavby. Nejběžnější formou stavebního objektu je budova (dům) nebo přehrada, dálnice.

**Budova** – Nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Budovy se dělí horizontálními rovinami v úrovni stropů na podlaží.

**Podlaží** – Část budovy vymezená dvěma po sobě následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. U nejnižšího podlaží založeného na rostlém terénu je spodní vymežující rovinou úroveň podkladu pod podlahou. Rozlišujeme nadzemní a podzemní podlaží.

**Označení podlaží:**

1. (1. NP), první nadzemní podlaží nebo také přízemí,
2. (2.NP), druhé nadzemní podlaží, nebo také 1. patro atd.,
- 01 (1.PP, 1.S), první podzemní podlaží = suterén,
- 02 (2.PP, 2.S) druhé podzemní podlaží atd.

**Podzemní podlaží** – úroveň podlahy je níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní terénu v pásu širokém 5 m po obvodu domu.

**Nadzemní podlaží** – každé, které má úroveň podlahy výše nebo rovno 800 mm pod úrovní přilehlého terénu.

**Podkroví** – přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (byt, ateliér).

**Půda** – vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími konstrukcemi, stavebně nevyužitý.

**Konstrukční výška** – svislá vzdálenost úrovní vymežujících následná podlaží (měřeno mezi horními povrchy po sobě následujících nosných stropních konstrukcí).

**Světla výška** – svislá vzdálenost mezi horním povrchem podlahy a spodní úrovní stropu téhož podlaží.

**Budova bytová** je stavba, v níž se alespoň polovina podlahové plochy používá pro obytné účely (např. rodinné a bytové domy, domy s pečovatelskou službou, domovy – penziony, domovy).

**Budova nebytová** je stavba, která se používá nebo je určena k jiným účelům než obytným (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotnická zařízení, polyfunkční domy). Polyfunkční dům je stavba (budova), v níž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů (počet bytů ani podlaží není určující).

**Zastavěná plocha budovy** (v m<sup>2</sup>) je plocha zastavěná budovou a jinými objekty včetně přístavků, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují výšky alespoň úrovně podlahy v přízemí.

**Obestavěný prostor budovy** (v m<sup>3</sup>) je dán součtem obestavěných prostorů základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešením. Údaje o **ploše stavebního pozemku, zastavěné ploše budovy a obestavěném prostoru budovy** se zjišťují jen za nově vzniklé budovy.

**Podlahová plocha** – podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt. Do podlahové plochy se

započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

## 4. VYBRANÉ PRÁVNÍ POJMY

### Součást věci

Součást věci a příslušenství věci je definován v novém občanském zákoníku - HLAVA IV, Díl 3

*§505 - Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*

*§ 506 - (1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

*(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

*§ 507 - Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína - i průduchem přes vnější zeď. Za součást naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi; tyto jsou samostatnými věcmi movitými a neuvažují se při hodnocení stavby. Akumulační kamna, pračky, sporáky považujeme za součást stavby a hodnotíme je pouze v případě, že jsou pevně napojeny (obvykle do sporákové kombinace). Za samostatnou věc považujeme při ocenění rovněž žumpu, i když je napojena z domu, domácí vodárnu a studnu, ať jsou umístěny kdekoliv, tedy i v budově. Za součást stavby (z právního hlediska) se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Za provozní propojení považujeme stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně - např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa ap. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společné instalace. Součástí stavby jsou její přístavby, nástavby i stavební úpravy – vestavby. Součástí pozemku jsou ve smyslu § 505 OZ i tzv. venkovní úpravy – opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinové skalky apod.

### Příslušenství věci

*§ 510 - (1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*

*(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*

*§511 - Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.*

*§512 - Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.*

*§513 - Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.*

# D. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

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

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

Znalecký posudek bude sloužit k zajištění financování projektu u vybraného finančního ústavu.

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

**Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne 27.04.2020** (na současný stav).

Ocenění je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, pomocně dle 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. a vyhl.č.188/2019 Sb., dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně (č. VI. - Obecné zásady oceňování majetku (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998) a č. VII - Oceňování nemovitostí (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998), dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dle Znaleckých standardů AZO POSN Morava a Oceňovacích standardů ČKOM, dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěným zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

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

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 také k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro pojmy „služebnost“ a „věcné břemeno“.

## 2. Informace o majetku

Název majetku:	e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 60200 Brno., IČ 05711576, DIČ CZ05711576,
Adresa:	Zámek 1, Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Račice - Pístovice
PSČ:	683 05
Katastrální území:	Račice
Počet obyvatel:	1229 (MLO ČR, 2020)

Cenová mapa stavebních pozemků:	není
Základní cena stavebních pozemků dle §3:	420,00 Kč/m <sup>2</sup>

### 3. Místní šetření

Prvotní místní šetření spojené s prohlídkou majetku bylo provedeno dne 18.03.2019, za účasti paní Zdeňky Hanákové (správcová objektu Podzámčí), dále bylo místní šetření aktualizováno a rozšířeno na celý objekt Zámku, vč. jeho součástí a příslušenství dne 27.04.2020 za účasti pan Ing. Miroslava Paly (prokurista), dále pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce znaleckého ústavu ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o. a paní Mgr. Dany Sojkové, technického pracovníka znaleckého ústavu ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o. Podrobné zaměření majetku nebylo provedeno, v rámci místního šetření bylo provedeno orientační přezkoušení základních rozměrových veličin a dále pak zpracovatel vycházel z poskytnuté projektové dokumentace.

Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel ze sdělení získaných při místním šetření, z poskytnutých projektových a katastrálních podkladů a z vlastních zjištění, dále z výsledků provedené technické prohlídky, z vlastní databáze a z dalších veřejně dostupných informací (např. [www.racice.cz](http://www.racice.cz), [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.mistopisy.cz](http://www.mistopisy.cz), [www.penize.cz](http://www.penize.cz), [www.historickasidla.cz](http://www.historickasidla.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.praga1.com](http://www.praga1.com), [www.eurobydleni.cz](http://www.eurobydleni.cz), [www.chateau.cz](http://www.chateau.cz) a další) a z provedených rešerší. Byla pořízena fotodokumentace stavu ke dni místního šetření a byly poskytnuty některé stavebně-technické a stavebně-právní informace – viz čl.4 posudku.

Při místním šetření byl zjištěn rozsah nově realizovaných stavebních prací (stavební úpravy), které odpovídají svým rozsahem projektové dokumentaci. Stavba „Škola v přírodě pro rodiny s dětmi“ je řádně stavebně povolena.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2020 na LV č. 1160 pro k.ú. Račice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 06.05.2020,
- Informace o pozemcích, ze dne 06.05.2020, pořízená z internetového serveru, [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz),
- kopie katastrální mapy, ze dne 06.05.2020, pořízená z internetového serveru, [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz),
- Ověření existence a účelu stavby eFi Centrum, Městský úřad Vyškov, stavební úřad, Masarykovo nám.1, 682 01 Vyškov,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení (nařízení nezbytných úprav) 11.11.1998, č.j. SU-2363/98-Km,
- Okresní úřad Vyškov - Referát kultury, nařízení nezbytných opatření 06.04.1994, zn. Kult/216/93, závazné stanovisko (rozhodnutí č.172/97) 19.12.1997, zn. Kult/991/97,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 28.07.1994, č.j. 336/94-Ko, kolaudační rozhodnutí 1998,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2350/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 29.10.1998, č.j. SU-2456/98-Km, kolaudační rozhodnutí 30.06.2000, č.j. SU-1454/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, povolení stavby před jejím dokončením 03.12.2002, č.j. SU-2446/02-Km, kolaudační rozhodnutí 7.3.2003, č.j. SU-193/03-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 20.12.2000, č.j. SU-2739/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 26.07.1999, č.j. SU-1447/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2229/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 14.06.2004, č.j. SU-1131/04-Km, kolaudační rozhodnutí 06.12.2004, č.j. SU-2323/04-Km, další kolaudační rozhodnutí (změna oproti SP) 30.12.2004, č.j. SU-2657/04-Km,

- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 01.08.2006, č.j. SU-1889/06-Km, kolaudační rozhodnutí 11.09.2006, č.j. SU-2367/06-Kr,
- Kolaudační rozhodnutí, rekonstrukce a modernizace objektu podzámčí, rekonstrukce školní kuchyně, Račice – Pístovice č.pop. 3, Zámek 1, pod č.j. SU-2323/04-Km, vyhotovil městský úřad Vyškov, odbor stavebního úřadu, ze dne 06.12.2004, rozhodnutí nabylo právní moci dne 31.12.2004,
- projektová dokumentace Rekonstrukce ubytovacího zařízení, Zámek Račice: Výstavba a rekonstrukce nemovitostí, Bratislavská 234/52, Brno – Zábřovice 602 00, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019,
- Pasportizace hlavní budovy zámku, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019, schválil: Městský úřad Vyškov - stavebního úřadu, dokumentace ke spis.zn. MU39890/2019/sú/He, ze dne 16.08.2019,
- Ekonomika Račice 4.2020, standardní provoz hotelu, sestavil: p.Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M (statutární ředitel), ze dne 10.04.2020,
- Územní plán obce Račice, schválil/vydal: Zastupitelstvo obce Vyškov, úplné znění po vydání Změny č. 1 datum nabytí účinnosti dne 21.10.2016,
- zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku 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. a vyhl.č.188/2019 Sb.,
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně (č. VI. - Obecné zásady oceňování majetku (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998) a č. VII - Oceňování nemovitostí (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Malý Lexikon obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2020,
- odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP,
- informace z internetových serverů [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.racice.cz](http://www.racice.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reals.cz](http://www.reals.cz), [www.seznam.cz](http://www.seznam.cz), [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz), a dalších,
- odborný oceňovací software (NEMEXPRESS),
- skutečnosti zjištěné na místě v rámci technické prohlídky (místní šetření) konané dne 14.03.2019 a 27.04.2020.

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

<b>Vlastník</b>	e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřovice, 60200 Brno	
<b>List vlastnictví</b>	LV č. 1160	
<b>Katastrální území</b>	Račice	
<b>Obec, okres</b>	Račice-Pístovice, okres Vyškov	
<b>Pozemky</b>	<b>druh pozemku</b>	<b>výměra pozemku</b>
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 574 m <sup>2</sup>
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	509 m <sup>2</sup>
pozemek parc.č.st. 3	zastavěná plocha a nádvoří	186 m <sup>2</sup>
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	234 m <sup>2</sup>
pozemek parc.č.st. 190/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 512 m <sup>2</sup>
pozemek parc.č.st. 190/3	zastavěná plocha a nádvoří	1 457 m <sup>2</sup>
pozemek parc.č.st. 191	zastavěná plocha a nádvoří	169 m <sup>2</sup>
pozemek parc.č.st. 290	zastavěná plocha a nádvoří	472 m <sup>2</sup>
pozemek 64/2	ostatní plocha – zeleň	3 829 m <sup>2</sup>
pozemek 64/3	ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha	4 235 m <sup>2</sup>
pozemek 70	zahradka	1 732 m <sup>2</sup>
pozemek 71	zahradka	521 m <sup>2</sup>
pozemek 72/1	ostatní plocha – zeleň	22 894 m <sup>2</sup>
pozemek 72/2	ostatní plocha – zeleň	2 152 m <sup>2</sup>

pozemek 72/3	ostatní plocha – zeleň	10 053 m <sup>2</sup>
pozemek 72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	2 892 m <sup>2</sup>

**Způsob ochrany majetku**

Nejsou evidována žádná omezení

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

V-6187/2016-712

*Pořadí k* 21.07.2016 10:40**Věcné břemeno (podle listiny)****obsah:** zřízení, provozování, údržba a opravy "Zámeckého vodovodu Račice"**doba trvání:** na dobu neurčitou*Oprávnění pro***Parcela:** St. 1*Povinnost k***Parcela:** St. 492, **Parcela:** 916/7, **Parcela:** 916/8*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-6187/2016-712

*Pořadí k* 21.07.2016 10:40**Věcné břemeno (podle listiny)**

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

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

*Oprávnění pro***Parcela:** St. 48/17*Povinnost k***Parcela:** 72/1*Listina* Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

*Pořadí k* datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**Věcné břemeno chůze a jízdy****podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č. 379-117/2015 na dobu neurčitou***Oprávnění pro***Parcela:** St. 189, **Parcela:** St. 190/2*Povinnost k***Parcela:** St. 190/1, **Parcela:** St. 190/3*Listina* Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.

V-9542/2016-712

*Pořadí k* 14.11.2016 11:07



**Věcné břemeno chůze a jízdy**

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 68305 Račice-

Pístovice, RČ/IČO: 00292249

Povinnost k

Parcela: 72/4

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

**Plomby a upozornění**

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-7/2018-712

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

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

V-3874/2017-712

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

RČ/IČO: 05711576

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

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

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

## 6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace byla předložena v elektronické podobě a obsahově se shoduje se skutečností. Současně byla poskytnuta část projektové dokumentace k novému stavu - viz. čl. 4

Podklady pro vypracování posudku.

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

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

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

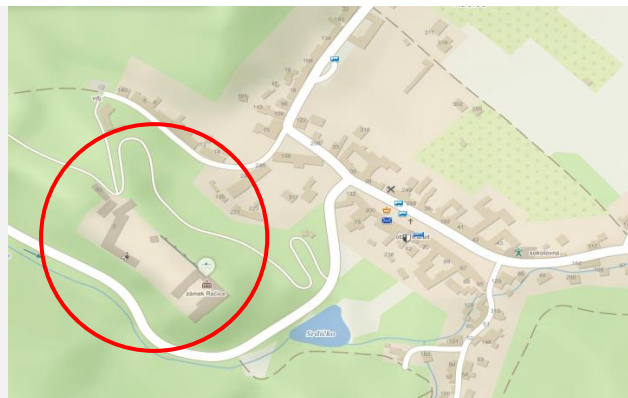
Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, mimo dokumentace uvedené v čl.4 tohoto znaleckého posudku, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku.

Cenu majetku stanovujeme podle skutečného stavu, tj. zastavěné pozemky stavbou technické vybavenosti.

## 7. Umístění oceňovaného majetku

### 7.1 Poloha oceňovaného majetku

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



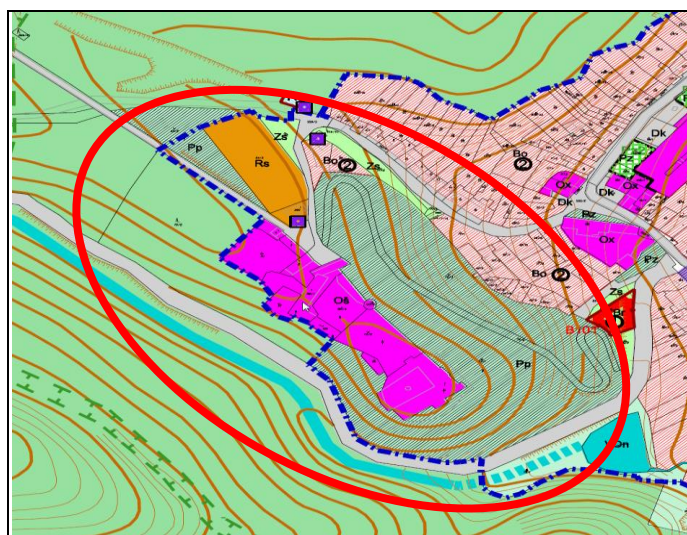
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



### 7.2 Územní plán a mapová informace

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

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

**LEGENDA:**

Symbol	Název
-----	HRANICE SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ OBCE
-----	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
-----	HRANICE ZASTAVĚNÝCH PLOCH
<b>PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM:</b>	
-----	PLOCHY BYTĚNÉ
-----	B1 BYTĚNÉ V RODINNÝCH DOMKÁCH
-----	B2 BYTĚNÉ A OBČANSKÁ VYBAVENÍ
-----	OBČANSKÁ VYBAVENÍ SMĚŠNÁ
-----	OBČANSKÁ ZAŘÍZENÍ
-----	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
-----	P1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
-----	P2 VEŘEJNÁ ZELEN'
-----	P3 PARKY
-----	P4 NĚKTRÉ
-----	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
-----	D1 POZEMNÍ KOMUNIKACE
-----	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
-----	T1 KANALIZAČNÍ ZAŘÍZENÍ
-----	T2 TELEKOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ
-----	T3 VODÁRENSKÁ ZAŘÍZENÍ
-----	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMĚŠNÉ VÝROBNÍ
-----	V1 VÝROBA SMĚŠNÁ
-----	V2 VÝROBA ŽELEZNÁ
-----	V3 VÝROBA ELEKTŘICKÉ ENERGIE
-----	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
-----	V04 VODNÍ NÁKOPY
-----	V05 VODNÍ TOKY
-----	DROBNÉ VODNÍ TOKY V OTEVŘENÉM KORYTĚ
-----	DROBNÉ VODNÍ TOKY ZATŘIMÁVĚ
-----	PLOCHY ZELENĚPĚŠNÉ
-----	Z1 ZEMĚPĚŠNÉ PLOCHY PRO ZEM. VÝROBU
-----	Z2 ZEMĚPĚŠNÉ PLOCHY V HRANICÍCH NÁVRH ZATŘIMÁVĚ
-----	Z3 ZEMĚPĚŠNÉ PLOCHY NA DVA ŽITNÝCH POZEMKŮCH NÁVRH ZATŘIMÁVĚ
-----	Z4 ŽITNÉ PLOCHY - CHLADÍ NA ŽITNÝ
-----	Z5 RÁDÍ, DROBNÁ ORBÍTA, ZÁHRADKY
-----	Z6 TRVALÉ ZATŘIMÁVĚ PLOCHY
-----	PLOCHY LEŠNÉ
-----	L1 LEŠNÝ
-----	PLOCHY KRAJINNÉ
-----	K1 KRAJINNÁ ZELEN'

### Plochy občanského vybavení Oš - Školská zařízení

#### Hlavní využití:

- Školská zařízení.

#### Přípustné využití:

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

#### Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

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

#### Podmíněně přípustné využití:

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

#### Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

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

### Plochy rekreační

#### Rs - sportoviště

#### Hlavní využití:

- Zařízení pro sport a rekreaci.

#### Přípustné využití:

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

#### Podmíněně přípustné využití:

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

#### Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.

#### Nepřípustné:

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

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 2

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

### **Plochy veřejného prostranství**

#### **Pp – parky**

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

## **8. Vstupní informace, popis oblasti**

### **Obec a okolí majetku**

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	1229 (MLO ČR, 2020 - Lexikon měst a obcí)
Obchod. centra	ne
Školy:	MŠ, ZŠ
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřady:	ne
Kulturní zařízení:	knihovna
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	obchod jednota, služby, podnikání, výroba,
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Hotely:	ano
Územní plán:	ano

### **Umístění majetku v obci**

Poloha k centru:	okrajová část obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 3400m
Vzdálenost k autobusovému nádraží:	cca 200m
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	kopcovitá
Převládající zástavba:	rodinné domy a rezidenční zástavba
Parkovací možnosti:	ano, vlastní v objektu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť, zemní plyn, telekomunikace

**Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.****Připojení objektu na inženýrské sítě**

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

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

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

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
ANO	Nemovitá kulturní památka - objekt nepodléhá památkové ochraně
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

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

**Povodňový plán**

Obce (ČSÚ)

Obec: Račice-Pístovice  
Kód obce: 593516  
Pověřená obec: Vyškov  
Kód pověřené obce: 62193  
ORP: Vyškov

Legenda

- Záplavová území
  - Říční síť s vyhlášením záplavových území
  - Povodňové značky
  - DIBAVOD - záplavová území
  - Aktivní zóny Q100
  - Záplavová území Q5
    - 30 %
    - Nestanoveno
    - Stanoveno
  - Záplavová území Q20
  - Záplavová

Dotaz  
Měření

zdroj: [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz)

Zájemový majetek se nachází mimo oblasti záplavových území Q5, Q20, Q100.

## 9. Popis oceňovaného majetku

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

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

### 9.1 Objekt Zámku

#### Z historie zámku

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

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

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



zdroj: objednatel

### Dispoziční řešení:

#### 1.PP -

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	PODLAHA
001	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNÉ
002	CHODBA	12,59	CIHELNÁ A KAMENNÁ DLAŽBA
033	SKLEP	16,51	BETONOVÁ MAZANINA
004	SKLEP	24,52	HLINĚNÁ PODLAHA
005	SKLEP	18,74	HLINĚNÁ PODLAHA
005	CHODBA	4,49	BETONOVÁ MAZANINA
007	SKLAD BRAM.	3,90	BETONOVÁ MAZANINA
008	SKLAD	25,00	KAMENNÁ DLAŽBA
039	SKLAD	9,23	KAMENNÁ DLAŽBA
010	SCHODIŠTĚ		DŘEVĚNÉ STUPNÉ
011	CHODBA	6,68	KAMENNÁ DLAŽBA
012	SKLAD	33,58	HLINĚNÁ PODLAHA
013	SCHODIŠTĚ		DŘEVĚNÉ STUPNÉ
014	SKLAD	6,15	HLINĚNÁ PODLAHA
015	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNÉ
016	SKLEP	26,67	HLINĚNÁ PODLAHA
017	KOTELNA	30,56	TERACOVÁ DLAŽBA
018	KOTELNA	30,72	CEMENTOVÝ POTĚR
019	UHELNA	55,51	BETONOVÁ MAZANINA
115	SCHODIŠTĚ		BETONOVÁ MAZANINA
159	CHODBA	16,54	BETONOVÁ DLAŽBA

#### 1.NP -

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	PODLAHA
101	VSTUPNÍ ČÁST	36,10	TERACOVÁ DLAŽBA
102	VSTUPNÍ ČÁST	19,50	MOZAIKA BENÁTSKÁ-HISTORICKÁ
103	SCHODIŠTĚ	-	MOZAIKA BENÁTSKÁ; KAM.STUPNÉ
104	SKLAD	5,60	MOZAIKA BENÁTSKÁ

105	CHODBA	6,21	LITÉ TERACO
106	CHODBA	13,57	LITÉ TERACO
107	DÍLNA	15,69	PVC NA DLAŽBĚ
108	CHODBA	13,17	LITÉ TERACO, CEMENTOVÝ POTĚR
109	DÍLNA	33,36	PVC NA KERAMICKÉ DLAŽBĚ
110	CHODBA	6,45	KAMENNÁ DLAŽBA, BETON
111	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ; KAM. DLAŽBA
112	SKLAD	1,63	KERAMICKÁ DLAŽBA
113	SKLAD	13,31	CIHELNÁ DLAŽBA
114	CHODBA	6,09	KERAMICKÁ DLAŽBA, BETON
115	SCHODIŠTĚ	-	KERAMICKÁ DLAŽBA
116	KANCELÁŘ	8,28	PVC NA BETONU
117	WC	2,33	KERAMICKÁ DLAŽBA
118	KANCELÁŘ	22,68	PVC NA BETONOVÉ MAZANINÉ
119	UMÝVÁRNA	4,39	KERAMICKÁ DLAŽBA
120	WC	1,37	KERAMICKÁ DLAŽBA
121	SKLAD	3,97	CEMENTOVÝ POTĚR
122	CHODBA	5,00	KERAMICKÁ DLAŽBA-HISTORICKÁ
123	CHODBA	17,32	TERACOVÁ DLAŽBA
124	DÍLNA	41,34	DŘEVĚNÁ PRKNA
125	DÍLNA	28,20	VLYSY
126	SKLAD	0,71	CEMENTOVÝ POTĚR
127	SKLAD	2,82	DŘEVĚNÝ ZÁKLOP-HISTORICKÝ
128	CHODBA	36,67	PVC NA BETONOVÉ MAZANINÉ
129	VYTÁPĚCÍ MÍSTNOST	6,28	KAMENNÁ DLAŽBA
130	ŠATNA	26,40	PODLAHOVINA PVC NA PRKNECH
131	CHODBA	1,47	PVC NA CIHELNÉ DLAŽBĚ
132	ŠATNA	26,98	PVC NA PRKNECH
133	SCHODIŠTĚ	-	PODLAHOVINA PVC NA KOVU
134	SKLAD	16,29	PVC NA BETONOVÉ MAZANINÉ
135	SKLAD	24,36	CIHELNÁ PODLAHA
136	SKLAD	12,45	FOŠNONÁ PODLAHA KOV, CIHLY
137	SCHODIŠTĚ	-	DŘEVĚNÉ STUPNÉ
138	CHODBA	10,19	PVC , TERACO
139	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	0,73	KERAMICKÁ DLAŽBA
140	CHODBA	3,72	KERAMICKÁ DLAŽBA
141	KUCHYŇ	44,88	KERAMICKÁ DLAŽBA
142	CHODBA, VÝDEJNA JÍDLA	54,22	KERAMICKÁ DLAŽBA
143	UMÝVÁRNA	15,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
144	UMÝVÁRNA	8,82	KERAMICKÁ DLAŽBA
145	UMÝVÁRNA	14,10	KERAMICKÁ DLAŽBA
146	TOALETY	10,98	KERAMICKÁ DLAŽBA
147	JÍDELNA	41,69	PVC + TERACO
148	JÍDELNA	55,19	KERAMICKÁ DLAŽBA
149	CHODBA	26,61	KERAMICKÁ DLAŽBA
150	KUCHYŇ	51,60	KERAMICKÁ DLAŽBA
151	CHODBA	9,05	KERAMICKÁ DLAŽBA
152	CHODBA	17,45	KERAMICKÁ DLAŽBA
153	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
154	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
155	WC	2,11	KERAMICKÁ DLAŽBA
156	SKLAD	16,34	KERAMICKÁ DLAŽBA
157	SKLAD	14,67	KERAMICKÁ DLAŽBA
158	SKLAD	17,75	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ
159	CHODBA	16,54	KAMENNÁ DLAŽBA KAM.STUPNÉ



160	ZPEVNĚNÁ PLOCHA	42,85	BETONOVÁ MAZANINA
161	PLOCHÁ STŘ. -TERASA	136,00	KERAMICKÁ DLAŽBA

**2.NP -**

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	PODLAHA
201	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
202	CHODBA	33,47	TERACO + PVC
203	CHODBA	13,42	TERACO + PVC
204	POKOJ, 4 ŽÁCI	17,18	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
205	POKOJ, 4 ŽÁCI	15,59	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
206	POKOJ, 4 ŽÁCI	15,53	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
207	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
208	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	11,47	KERAMICKÁ DLAŽBA
209	POKOJ, 4 ŽÁCI	18,34	BETONOVÁ MAZANINA + PVC
210	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ	5,84	KERAMICKÁ DLAŽBA
211	WC	1,27	KERAMICKÁ DLAŽBA
212	SBOROVNA	36,77	KERAMICKÁ DLAŽBA + PVC
213	TERASA	6,40	BETON + STÉRKA
214	CHODBA	84,12	TERACO + PVC
215	UČEBNA, 30 UDÍ	41,40	PARKETOVÉ VLYSY + PVC
216	UČEBNA, 15 UDÍ	26,08	KAZETOVÉ PARKETY
217	CHODBA	4,05	DŘEVĚNÁ PRKENÁ + PVC
218	CHODBA	3,76	DŘEVĚNÁ PRKENÁ + PVC
219	SKLAD	1,18	KERAMICKÁ DLAŽBA
220	SKLAD	1,17	BETON
221	KOUPELNA	13,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
222	UMÝVÁRNA	3,35	KERAMICKÁ DLAŽBA
223	KOUPELNA	10,50	KERAMICKÁ DLAŽBA
224	KANCELÁŘ	25,35	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
225	KANCELÁŘ	41,08	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
226	TERASA	5,87	BETON + STÉRKA
227	SCHODIŠTĚ	-	PVC NA KOVU
228	KANCELÁŘ	39,26	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
229	KANCELÁŘ	38,54	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
230	JEDNACÍ MÍSTNOST, 10 LIDÍ	29,84	KAZETOVÉ PARKETY + KOBEREC
231	TERASA	15,26	BETON + STÉRKA
232	CHODBA	101,25	TERACO + PVC
233	KONFERENCEČNÍ SÁL, 100 UDÍ	110,84	KAZETOVÉ PARKETY
234	SKLAD CO	2,20	KERAMICKÁ DLAŽBA
235	SKLAD CO	2,28	KERAMICKÁ DLAŽBA
236	PŘEDSÍŇ	17,71	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
237	ŠATNY	18,73	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
238	ŠATNY	17,25	MOZAIKA BENÁTSKÁ + PVC
239	TERASA	41,05	BETON + STÉRKA
240	JEDNACÍ MÍSTNOST, 20 LIDÍ	63,51	KAZETOVÉ PARKETY
241	UČEBNA, 30 ZAKU	56,55	PARKETOVÉ VLYSY, PVC
242	SCHODIŠTĚ	-	KAMENNÉ STUPNÉ, KAM.DLAŽBA
243	SKLAD	15,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
244	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ-TOALETY	15,97	KERAMICKÁ DLAŽBA
245	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
246	CHODBA	6,25	KERAMICKÁ DLAŽBA
247	CHODBA	2,54	TERACO
248	TERASA	39,87	PÍSKOVCOVÁ DLAŽBA

## 3. NP -

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

**4.NP – krov**

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

**5. NP – věž**

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

**6.NP – věž**

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

**7.NP - věž**

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

**Konstrukční řešení:**

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

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

Stáří objektu je uvažováno: 2020 - 1900 = 120let.

Stavebně – technický stav: objekt je zachovalý.

**Napojení na inženýrské sítě:**

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace.

## 9.2 Předzámčí

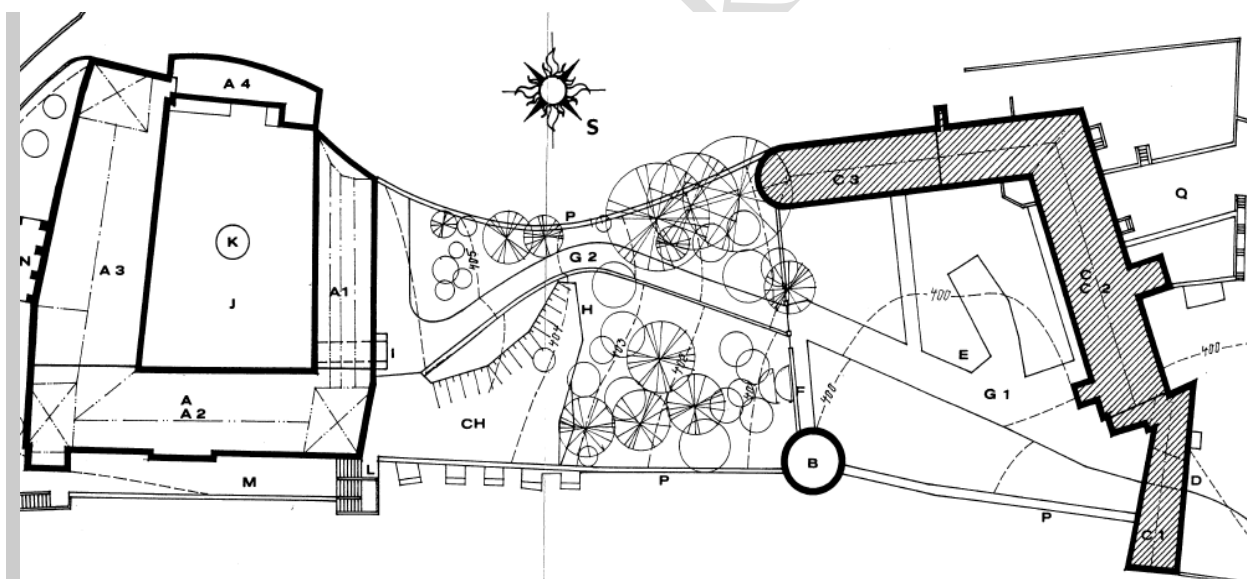
Jedná se o nově zrekonstruovaný objekt, využívaný pro ubytování hostů. Předzámčí stojící v severozápadní části areálu, je od budovy zámku oddělena dvěma na sebe navazujícími nádvořími a vstupní bránou. Na Předzámčí navazuje Kaple, která je ve vlastnictví jiného subjektu (nebude oceněna). Na Předzámčí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

**Předzámčí - severní křídlo**



zdroj: vlastní

**Předzámčí - západní křídlo**



### LEGENDA

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

**Konstrukční řešení:**

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

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

Stáří objektu nelze přesně zjistit je uvažováno : 2020 – 1900 = 120 let.

Stavebně – technický stav: objekt je udržovaný, stav dobrý.

**Napojení na inženýrské sítě:**

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace.

## 9.3 Hájenka, Hospodářský objekt

### 9.3.1 Hájenka

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



zdroj: vlastní

#### Dispoziční řešení:

##### 1.NP

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

##### 2.NP

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m <sup>2</sup> )
2.01	PŮDNÍ PROSTOR	46,10
2.02	PŮDNÍ PROSTOR	21,31
2.03	PŮDNÍ PROSTOR	49,82

**Konstrukční řešení:**

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

**Stáří objektu, stavebně technický stav:** objekt je před *rekonstrukcí a modernizací*. Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2020 – 1920 = 100 let.  
Stavebně – technický stav je špatný, bez údržby.

**Napojení na inženýrské sítě:**

Elektřina, vodovod, kanalizace.



### 9.3.2 Hospodářský objekt

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

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

zdroj: vlastní

#### Fotodokumentace :



zdroj: vlastní

#### Dispoziční řešení

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

#### Konstrukční řešení:

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

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

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

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2020 – 1920 = 100 let.

Stavebně – technický stav je špatný, bez údržby.

#### **Napojení na inženýrské sítě:**

Elektřina.

## **Celkový popis ostatních staveb a příslušenství nemovitého charakteru**

Popis venkovních úprav:

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

## **10. Památková ochrana**

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.

Předmětem památkové ochrany jsou tyto dílčí části\_

- 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

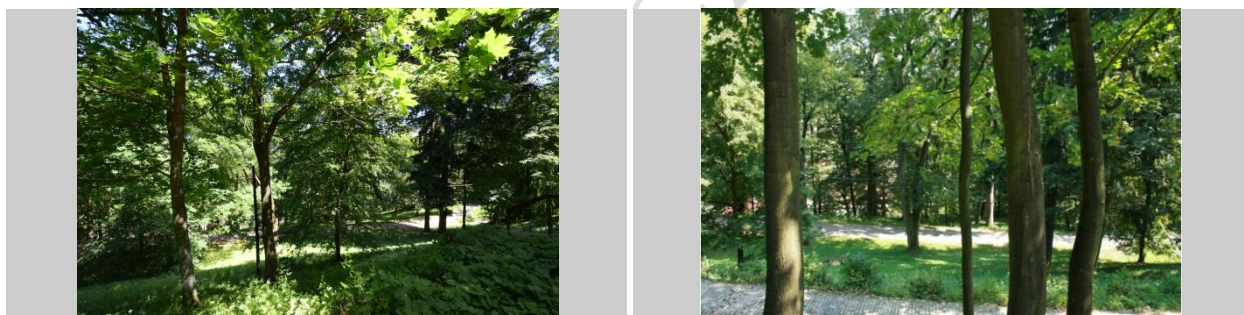
Jedná se hodnotný historický areál pozdně renesančního zámku, vybudovaného šlechtici Petřvaldskými počátkem 17. stol. z původního raně gotického hradu z konce 13. stol. Objekt byl adaptován v polovině 19. stol. za barona Jana von Mundy. Zámek spolu s předzámčím, parkem a kostelem tvoří významnou dominantu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

## 11. Pozemky

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

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

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



Součástí areálu je rozsáhlý park

zdroj: [www.npu.cz](http://www.npu.cz)

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

# E. POSUDEK

## 1. OCENĚNÍ METODOU VĚCNÉ HODNOTY

### Výpočet věcné hodnoty staveb

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. a vyhl.č.188/2019 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2019), použije se zpravidla cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je uvedena vyhláška použita, je pro výpočet výstižnější než ocenění podle THU.

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

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

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

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

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

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

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží, v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočtení na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- b) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS a.s., Brno, Lazaretní 13,
- c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce; v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

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

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

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

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

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

## 1.1 OCENĚNÍ OBJEKTU ZÁMKU

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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 <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

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

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

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

**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	100
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trémové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	100
4. Krov, střecha	sbíjené vazníky šikmé střechy, valbové a stanové	S	100
5. Krytiny střech	měděný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka akrylový nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné, kovové dřevěné	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi, náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	teraco, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	N	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100

25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra	nevyskytuje se	X	100
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky		A	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	N	2,70	100	1,54	4,16
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100	1,54	2,77
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky	A	2,34	100	1,00	2,34

cenový podíl přidané konstrukce =  $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$2\,600\,000,00 / (32\,739,08 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 0,9000 * 2,1500) = 2,34$

Součet upravených objemových podílů	103,69
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	<b>1,0369</b>

#### 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	4,86	120	200	60,00	2,9160
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	20,00	1,00	1,26	1,22	50	200	25,00	0,3050
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,47	120	200	60,00	8,6820
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,33	120	200	60,00	3,7980
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,58	20	200	10,00	0,1580
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,94	70	150	46,67	1,3721
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	2,94	30	150	20,00	0,5880

5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	4,01	25	80	31,25	1,2531
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,89	25	80	31,25	0,2781
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,42	60	80	75,00	2,5650
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,42	16	80	20,00	0,6840
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	11,00	1,00	0,35	0,34	14	60	23,33	0,0793
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25,00	1,00	0,80	0,77	12	60	20,00	0,1540
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	14,00	1,00	0,45	0,43	10	60	16,67	0,0717
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,54	7	60	11,67	0,1797
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	90,00	1,00	2,79	2,69	14	50	28,00	0,7532
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,30	40	50	80,00	0,2400
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,70	120	200	60,00	1,6200
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,66	19	80	23,75	0,8693
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,71	10	80	12,50	0,2138
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,71	11	80	13,75	0,2351
13. Okna	S	5,90	40,00	1,00	2,36	2,28	19	80	23,75	0,5415
14. Povrchy podlah	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,91	60	80	75,00	1,4325
14. Povrchy podlah	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,27	30	80	37,50	0,4763
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,73	14	50	28,00	1,3244
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,59	20	50	40,00	2,2360
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	18	50	36,00	0,1044
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,18	25	50	50,00	1,5900
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,09	25	60	41,67	1,2876
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	20	50	40,00	0,1160
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,12	14	40	35,00	0,7420
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100,00	1,54	2,77	2,67	15	30	50,00	1,3350
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,15	14	60	23,33	0,9682
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,24	14	80	17,50	0,7420
27. Dřevěná vstupní vrata s kovovými prvky		2,34	100,00	1,00	2,34	2,26	25	80	31,25	0,7062
Opotřebení:										<b>40,6 %</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9238
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7468
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0369
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1500
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 522,37</b>
<b>Plná cena:</b> 32 739,08 m <sup>3</sup> * 3 522,37 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>115 319 153,22 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 40,6 % /100)	*	0,594
	=	68 499 577,01 Kč

**Kulturní památka dle § 24**

<b>Zámek - věcná hodnota</b>	=	<b>68 499 577,01 Kč</b>
------------------------------	---	-------------------------



## 1.2 PŘEDZÁMČÍ

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
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

(výškou podlaží se rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

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

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

### Obestavěný prostor

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

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	191,83 m <sup>3</sup>
1.NP sever	NP	126,90 m <sup>3</sup>

	NP	855,17 m <sup>3</sup>
1.NPzápad	NP	2 342,96 m <sup>3</sup>
2.NPsever	NP	170,33 m <sup>3</sup>
	NP	684,13 m <sup>3</sup>
2.NP západ	NP	2 566,00 m <sup>3</sup>
3.NP sever	NP	169,06 m <sup>3</sup>
zastřešení sever	Z	88,54 m <sup>3</sup>
zastřešení sever	Z	301,09 m <sup>3</sup>
zastřešení západ	Z	1 655,69 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		9 151,70 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

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

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

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

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,39	120	200	60,00	3,8340
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	120	150	80,00	6,0880
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,61	16	150	10,67	0,8120
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,66	120	150	80,00	5,3280
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,66	16	150	10,67	0,1771
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	4,95	100	150	66,67	3,3002
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	1,24	16	150	10,67	0,1323
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74	26	70	37,14	1,0176
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	16	70	22,86	0,1394
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,20	16	80	20,00	1,4400
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	50	60	83,33	2,7082
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	16	50	32,00	1,0048
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,84	16	200	8,00	0,2272
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,85	16	80	20,00	0,7700
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98	50	80	62,50	3,7375
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	16	80	20,00	0,3340

14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	50	80	62,50	1,0438
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,97	16	50	32,00	1,5904
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,88	16	50	32,00	1,8816
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	16	50	32,00	0,0960
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	40	50	80,00	2,6800
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	40	60	66,67	2,1668
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	16	50	32,00	0,0960
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	16	40	40,00	0,8920
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,83	10	30	33,33	0,6099
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,36	10	50	20,00	0,8720
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,46	15	80	18,75	0,8363
Opotřebení:										<b>43,8 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9450
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7646
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1500
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 507,99</b>
<b>Plná cena:</b> 9 151,70 m <sup>3</sup> * 3 507,99 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>32 104 072,08 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 43,8 % /100)	*	0,562
<b>Předzámčí – věcná hodnota</b>	=	<b>18 042 488,51 Kč</b>

## 1.3 HÁJENKA

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Výpočet jednotlivých ploch

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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Základy	176,55 m <sup>2</sup>	0,50 m	88,28
1.NP	176,55 m <sup>2</sup>	3,30 m	582,62
2.NP	83,20 m <sup>2</sup>	3,00 m	249,60
Součet	<b>436,30 m<sup>2</sup></b>		<b>920,50</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	920,50 / 436,30	= 2,11 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	436,30 / 3	= 145,43 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Základy	(176,55)*(0,50)	=	88,28 m <sup>3</sup>
1.NP	(176,55)*(3,30)	=	582,62 m <sup>3</sup>
2.NP	(10,40*6,40/2)*(3,00)	=	99,84 m <sup>3</sup>

$$(13,00 \cdot 6,40 - (13,00 \cdot 2,40 / 2)) \cdot (3,00) = 202,80 \text{ m}^3$$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	88,28 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	582,62 m <sup>3</sup>
2.NP	Z	99,84 m <sup>3</sup>
	NP	202,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		973,54 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

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

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

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

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

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9654
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2953
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9186
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2500
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 259,21</b>
<b>Plná cena:</b> 973,54 m <sup>3</sup> * 4 259,21 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 146 511,30 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 100 = 70,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
<b>Hájenka - věčná hodnota</b>	=	<b>1 243 953,39 Kč</b>

## 1.4 HOSPODÁŘSKÝ OBJEKT

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	208,32	=	208,32
zastřešení	208,32/2	=	104,16

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	208,32 m <sup>2</sup>	3,10 m	645,79
zastřešení	104,16 m <sup>2</sup>	2,47 m	257,28
Součet	<b>312,48 m<sup>2</sup></b>		<b>903,07</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $903,07 / 312,48 = 2,89$  m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $312,48 / 2 = 156,24$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(208,32) * (3,10)$	=	645,79 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(208,32/2) * (2,47)$	=	257,28 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	645,79 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	257,28 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		903,07 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolace na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 900mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	100
3. Stropy	nad 1.PP klenby, ostatní NP dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	nevyskytuje se	X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové, dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100

13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	nevyskytuje se	X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	nevyskytuje se	X	100
19. Vnitřní kanalizace	nevyskytuje se	X	100
20. Vnitřní plynovod	nevyskytuje se	X	100
21. Ohřev teplé vody	nevyskytuje se	X	100
22. Vybavení kuchyní	nevyskytuje se	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	nevyskytuje se	X	100
24. Výtahy	nevyskytuje se	X	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení, mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra	nevyskytuje se	X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,20
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9820</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9622
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0266
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9820



Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 968,67</b>
<b>Plná cena:</b> 903,07 m <sup>3</sup> * 3 968,67 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 583 986,82 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 150 = 53,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 53,3 \% / 100)$	*	0,467
<b>Hospodářský objekt – věcná hodnota</b>	=	<b>1 673 721,84 Kč</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. ZAHRADNÍ DOMEK

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	$5,35 \times 4,80 =$	25,68	2,80 m
zastřešení	$5,35 \times 4,80 / 2 =$	12,84	2,80 m
		<b>38,52 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(5,35 \times 4,80) \times (2,80) =$	71,90
Z	zastřešení	$(5,35 \times 4,80 / 2) \times (2,80) =$	35,95
Obestavěný prostor - celkem:			<b>107,85 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10

6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,10
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9310</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9310
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>2 295,85</b>
<b>Plná cena:</b>	107,85 m <sup>3</sup> * 2 295,85 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>247 607,42 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)		*	0,500
<b>Zahradní domek - věcná hodnota</b>		=	<b>123 803,71 Kč</b>

**2.2 PŘÍSLUŠENSTVÍ****Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb**

Hodnota staveb	Kč	71 417 252,24
Procento příslušenství, inženýrské stavby a venkovní úpravy	%	9,50
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>6 784 638,96</b>

### 3.1 POZEMKY

Jedná se o soubor pozemků, které jsou ve funkčním celku – jedná se o pozemky vedené v druhu pozemků jako zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha – zeleň, sportoviště, zahrada a ostatní komunikace. Pozemky jsou svažité, vyskytují se na nich vzrostlé trvalé porosty – jedná se o historicky založený park anglického typu. Ostatní pozemky jsou jen mírně svažité, spíše rovina.

Pozemky jsou v tomto ocenění rozděleny do tří skupin:

- pozemky různého druhu ve funkčním celku (**Pozemky zastavěná plocha a nádvoří, zahrada**)
- pozemky parku (zeleň) (**Pozemky ostatní plocha - zeleň**)
- pozemky pozemních komunikací a ploch (**Pozemky ostatní plocha – komunikace**).



zdroj: objednatel

#### 3.1.1 Pozemky zastavěná plocha a nádvoří, zahrada

##### Porovnávací metoda

###### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** 01 - Prodej komerčního pozemku 12 142 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Slavkov u Brna, okres Vyškov

**Popis:** *Exkluzivně nabízíme k prodeji 12.142 m<sup>2</sup> pozemku určeného územní studií jako Plochy smíšené, které mohou obsahovat občanskou vybavenost, bydlení, sportovní areály, nevýrobní i výrobní služby vyjma těch, které by měly negativní vliv na veřejné zdraví a kvalitu životního prostředí. Smíšené plochy mohou být využity pro jednu z přípustných funkcí anebo pro jejich kombinace. Přípustné využití - občanské vybavení všeho druhu, obchodní zařízení do 3000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a administrativní komplexy do 10 000 m<sup>2</sup> 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. Síť do 100 m od pozemku. Vhodné pro developery. Prodej pouze v celku.*  
Nabídka: aktuální

###### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka real.kanceláře	0,80
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší	1,10
poloha pozemku - je horší	0,95
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - lepší	1,10

[www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
15 451 910	12 142	1 272,60	0,92	1 170,79

**Název:** 02 - Prodej komerčního pozemku 2 270 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Vyškov, okres Vyškov

**Popis:** Pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, o výměře 2 270 m<sup>2</sup>, situován v bezprostřední blízkosti nemocnice Vyškov, park se vzrostlými stromy s přístupem z obecní cesty.  
Nabídka: aktuální

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - větší pozemek	1,15
poloha pozemku - lepší	1,10
dopravní dostupnost - horší	0,95
možnost zastavění poz. - lepší možnosti	1,10
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
499 400	2 270	220,00	1,11	244,20

**Název:** 03 - Prodej pozemku 13 000 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Křižanovice, okres Vyškov

**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemky o celkové ploše téměř 13.000 m<sup>2</sup>. Jde o pozemky neupravené plochy, je to bývalá orná půda a louka s náletovými dřevinami.  
Příjezd je možný po zpevněné komunikaci. V bezprostřední blízkosti objektu je železnice a nádraží (300m). Na pozemcích nejsou žádné budovy. Z inženýrských sítí je k dispozici připojení el. energie na stožárovou trafostanici E-on, téměř neomezený příkon (v minulosti zde byl připojen dřevozpracovatelský závod. Situováno na okraji obce Křižanovice u Bučovic, mezi Slavkovem u Brna a Bučovicemi.  
Nabídka: aktuální

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - lepší	1,10
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	1,10
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
14 300 000	13 000	1 100,00	1,05	1 155,00

**Název:** 04 - Prodej pozemku 440 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Vyškov - Dědice, okres Vyškov

**Popis:** Nabízíme Vám k prodeji pozemek o celkové výměře cca 440 m<sup>2</sup> 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. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N83962.

Nabídka: aktuální

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - horší	0,90
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	1,10
intenzita využití poz. - stejná komerční	1,00
vybavenost pozemku - lepší	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,98

www.sreality.cz



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
638 000	440	1 450,00	0,90	<b>1 305,00</b>

**Název:** 05 -Prodej komerčního pozemku 21 550 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Křižanovice, okres Vyškov

**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji částečně oplocený areál pozemků 21.550 m<sup>2</sup> pozemků. Plocha o výměře 8.550 m<sup>2</sup> je rovná, zpevněná betonovými panely (léty odzkoušeno kamiony 40 tun). Dříve byl objekt užíván jako „pila“. Další přilehlá plocha o výměře 13.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Z inženýrských sítí je k dispozici připojení el.energie na stožárovou trafostanici na pozemku, téměř neomezeným příkon. Možné osvětlení většiny zpevněné plochy. V areálu je nádrž na užitkovou spodní vodu. Na ploše lze umístit unimo buňku / mobilní kancelářský kontejner s přívodem elektrické energie, čímž vznikne potřebné zázemí pro firmu. Volná plocha vhodná ke skladování čehokoli, odstavná plocha, parkoviště pro auta, kamiony, zahradnictví, prodej čehokoli, mobilních domů, apod. Situováno u obce Křižanovice, mezi Slavkovem u Brna a Bučovicemi. Pro více informací volejte makléři.

Nabídka: aktuální

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - lepší	1,30
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	1,10
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lepší	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
28 000 000	21 550	1 299,30	1,12	<b>1 455,22</b>

**Vygenerovaná průměrná jednotková cena**

**1 066,04 Kč/m<sup>2</sup>**

**zaokrouhleno**

**1 100,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 3.1.2 Pozemky ostatní plocha - zeleň

**Přehled srovnatelných pozemků:**

**Název:** 01 - Prodej louky 1 514 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Rousínov - Kroužek, okres Vyškov

**Popis:** Vyškov, Rousínov-Kroužek, pozemek - louka 1514 m<sup>2</sup>, požádáno o změnu ÚP pro bydlení. Krásná a klidná lokalita s výhledem a dobrou dostupností Brna. Předmětem nabídky je pozemek, který leží v okrajové části zastavěného území. Svažitý pozemek se severovýchodní orientací má uliční šířku přibližně 14,5 m a hloubku 110 m. Inženýrské sítě - elektřina, vodovod, kanalizace a plynovod jsou u pozemku. U naší společnosti je možné využít služeb odhadce a konzultace s poradcem, který zdarma

a nezávazně poradí v oblasti hypotečních úvěrů, stavebních spoření, podnikatelských úvěrů a všech forem pojištění.

Nabídka: aktuální

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - stejný	1,00
poloha pozemku - horší	0,85
dopravní dostupnost - horší	0,85
možnost zastavění poz. - horší	0,85
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - horší	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Zdroj:

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 890 000	1 514	1 248,35	0,40	499,34

**Název:** 02 - Pozemek 61 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Vyškov, okres Vyškov

**Popis:** Pozemek parc.č. 1520/269 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 61 m<sup>2</sup>, součástí je stavba č.p. 196 rod.dům. Pozemek se nachází v jihovýchodní zastavěné části města Vyškov. Jedná se o pozemek pravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 61 m<sup>2</sup>. Na travnatém pozemku se nachází část zděného řadového domu č. p. 196 (který není předmětem ocenění), keřové porosty a zpevněné plochy. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný a využívaný. K pozemku vede zpevněná cesta s chodníkem nacházející se na pozemku parc. č. 1520/566, který je ve vlastnictví města Vyškov.

Nabídka: aktuální

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - stejná	1,00
poloha pozemku - horší	0,85
dopravní dostupnost - horší	0,85
možnost zastavění poz. - stejné	0,85
intenzita využití poz. - stejná	0,95
vybavenost pozemku - horší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Zdroj:

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
34 000	61	557,38	0,45	250,82

**Název:** 03 - Prodej louky 1 945 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Ježkovice, okres Vyškov

**Popis:** Nově nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1344 m<sup>2</sup>, jedná se o louku. Dále sousedící pozemek o výměře 601 m<sup>2</sup>, jedná se o lesní pozemek. Oba pozemky se nachází na okraji obce Ježkovice. Pro více informací kontaktujte makléře.

Nabídka: aktuální

#### Koeficienty:



redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - stejná	1,00
poloha pozemku - horší	0,80
dopravní dostupnost - horší	0,85
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - horší	0,90
vybavenost pozemku - horší	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Zdroj:

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]

299 000	1 945	153,73	0,47	<b>72,25</b>
<b>Název:</b>	<b>04 - Prodej pozemku 343 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Antonína Zápotockého, Vyškov - Pazderna			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji soubor pozemků parc.č. 4963, parc. č. 1184/5 a parc.č. 1184/3 v katastrálním území Dědice u Vyškova. Pozemky se nacházejí ve slepé větvi ulice Antonína Zápotockého, město Vyškov, městská část Pazderna. Jedná se o zatravněné pozemky + část příjezdové nezpevněné komunikace, která navazuje na veřejně přístupnou komunikaci ve vlastnictví Města Vyškov. Na pozemcích se nachází nefunkční plynárenské zařízení - plynovod DN 100, DN 200 a DN 300. Pozemek p.č. 1184/3 je zasažen podzemním vedením NN, ochranným pásmem opti. kabelu a zároveň na jeho hranici vede zařízení VaK. Nabídka: aktuální			
<b>Koeficienty:</b>	redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře 0,90 velikost pozemku - stejná 1,00 poloha pozemku - horší 0,85 dopravní dostupnost - horší 0,85 možnost zastavění poz. - stejná 1,00 intenzita využití poz. - stejná 0,85 vybavenost pozemku - stejná 0,85 úvaha zpracovatele ocenění - 0,90			 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
377 300	343	1 100,00	0,42	<b>462,00</b>
<b>Název:</b>	<b>05 - Prodej louky 4 044 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Račice-Pístovice - Račice, okres Vyškov			
<b>Popis:</b>	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek o výměře 4044 m <sup>2</sup> v obci Račice-Pístovice, v katastrálním území Račice, okres Vyškov. Pozemek se nachází v okrajové, klidné části obce Račice, na hranici místní komunikace. V současné době není pozemek v územním plánu veden jako stavební. Pozemek je mírně svažité, orientovaný severovýchodně. Jeho uliční šíře je 14 metrů, v zadní části dosahuje šíře téměř 20 metrů. Celková délka je asi 230 metrů. V současnosti je pozemek využíván zemědělsky. Je vhodný jako investice. Na pozemku je možné např. chovat ovce, vysadit ovocné stromy popř. pokračovat v zemědělské výrobě. K zadní části pozemku je vedena samostatná příjezdová cesta z obce Račice, kterou však v současné době není možné využívat. Ohledně možnosti využívání této cesty majiteli přilehlých parcel je vedeno majetkoprávní řízení. Uvedená prodejní cena je konečná, včetně všech poplatků a právních služeb. Více informací u makléře. Nabídka: aktuální			
<b>Koeficienty:</b>	redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře 0,90 velikost pozemku - stejná 1,00 poloha pozemku - stejná 1,00 dopravní dostupnost - stejná 1,00 možnost zastavění poz. - stejná 1,00 intenzita využití poz. - stejná 1,00 vybavenost pozemku - stejná 1,00 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00			 <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 060 500	4 044	262,24	0,90	<b>236,02</b>
<b>Vygenerovaná průměrná jednotková cena</b>				<b>304,09 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>zaokrouhleno</b>				<b>300,00 Kč/m<sup>2</sup></b>



### 3.1.3 Pozemky ostatní plocha - komunikace

Jedná se o jeden pozemek parc. č. 72/4, k.ú. Račice. S těmito pozemky se dle našich odborných zkušeností málo obchoduje a dle našeho úsudku a zkušeností navrhuje jednotkovou cenu 700,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Ocenění :

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st.1	2 574	1 100,00	2 831 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.2	509	1 100,00	559 900
zastavěná plocha a nádvoří	st.3	186	1 100,00	204 600
zastavěná plocha a nádvoří	st.4	234	1 100,00	257 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.190/1	1 512	1 100,00	1 663 200
zastavěná plocha a nádvoří	st.190/3	1 457	1 100,00	1 602 700
zastavěná plocha a nádvoří	st.191	169	1 100,00	185 900
zastavěná plocha a nádvoří	st. 290	472	1 100,00	519 200
ostatní plocha - jiná plocha	64/3	4 235	1 100,00	4 658 500
zahrada	70	1 732	1 100,00	1 905 200
zahrada	71	521	1 100,00	573 100
ostatní plocha - ostatní komunikace	72/4	282	700,00	197 400
ostatní plocha - jiná plocha	72/2	2 152	300,00	645 600
ostatní plocha - zeleň	72/3	10 053	300,00	3 015 900
ostatní plocha - zeleň	72/1	22 894	300,00	6 868 200
ostatní plocha - jiná plocha	64/2	3 829	1 100,00	4 211 900
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>52 811</b>		<b>29 900 100</b>

## REKAPITULACE – VĚCNÁ HODNOTA – STAVBY, POZEMKY

### Věcná hodnota

Zámek	68 499 577,00 Kč
Předzámčí	18 042 488,51 Kč
Hájenka	1 243 953,40 Kč
Hospodářský objekt	1 673 721,80 Kč
<b>Objekty celkem</b>	<b>89 459 740,71 Kč</b>
<b>Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
Zahradní domek	123 803,70 Kč
Příslušenství	6 784 639,00 Kč
<b>Ostatní stavby celkem</b>	<b>6 908 442,70 Kč</b>
<b>Věcná hodnota staveb</b>	<b>96 368 183,41 Kč</b>
<b>Pozemky</b>	<b>29 900 100,00 Kč</b>
<b>Věcná hodnota celkem:</b>	<b>126 268 283,41 Kč</b>
<b>Zaokrouhleně</b>	<b>126 000 000,00 Kč</b>

## 2. OCENĚNÍ METODOU VÝNOSOVOU

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

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

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

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

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

### Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

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

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

resp. pro setinnou úrokovou míru

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

**Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci**

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

### Výnosová hodnota

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

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

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

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

#### **Opravy a údržba**

Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO ap.). Zpravidla používáme náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, údržba je zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné, které

podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpočtu opotřebení). Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných **budoucích** čistých výnosů), takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu; u velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.

### **Správa nemovité věci**

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

Je nutno například provádět:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$C$  ... časovou cenu stavby (nákladová - reprodukční - cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného 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 oceňování nemovitostí. 8. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2009

Dále uvádíme např. i používanou míru kapitalizace pro daňové účely dle zák.č 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění, kde používané kapitalizační míry pro výnosové ocenění jednotlivých typů nemovitých věcí jsou uvedeny v příloze č. 16 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Tato vyhláškova kapitalizační míra v sobě zahrnuje i rizika spojená s typem objektu.

Číslo polož.	Typ stavby		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E,F,G	Nemovitě věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovitě věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovitě věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovitě věci pro administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovitě věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovitě věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovitě věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovitě věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K, L	Nemovitě věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovitě věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovitě věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-
15	-	-	Ostatní nemovitě věci neuvedené	8	
16	-	-	Majetková práva	12	

**Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši 6,50% - 8,00% pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:**

- není zde rizikovitost pronajmutelnosti,
- jedná o nemovitost postavenou v příjemném prostředí s vysokým standardem vybavení,
- požádáno o vydání stavebního povolení na další *rekonstrukce a modernizace* zámku a celého areálu,
- výchozí místo pro turistiku/ cykloturistiku,
- nemovitost se nachází na kopci je viditelná ze všech světových stran.nad obcí Račice – Pístovice, v malebném prostředí mezi Dražanskou vrchovinou a Moravským krasem.

Zámek je cílen především pro ubytování individuálních turistů navštěvující historické památky a v neposlední řadě cyklistům (vede zde přímo kolem zámku cyklotrasa podporovaná EU), dále firemním zákazníkům pořádajícím firemní akce a kongresy (těmto zákazníkům lze nabídnout krbový sál v rámci zámku) a privátních zákazníkům pořádající rodinné oslavy a svatby.

Celkový stav majetku je v dobrém stavu, není však využit celý jeho potenciál, neboť se jedná o otevření části Zámku pro letní sezónu 2020 - Letní škola pro rodiny s dětmi. Zámek čeká náročná *rekonstrukce a modernizace*.

Dále byla objednatel posudku předložena Ekonomika celého areálu. Zámek je v provozu od letošního roku, a to od 12.06.2020. Objekt Předzámčí je od objektu Zámku oddělen dvěma na sebe navazujícími nádvořími a je v provozu již od roku 2017.

**Zámek** poskytuje ubytování v turistických pokojích pro 2, 3, 4 až 5 osob. V hlavní budově zámku je 19 apartmánů se základním, ale zcela novým vybavením, které umožňují pobyt až 68 hostům přímo v hlavní budově zámku. V každém apartmánu jsou skříň a postele z masivního buku s komfortními matracemi, věšáky na oděvy, lednička s mrazicí přihrádkou. Jeden dvoulůžkový, 4 třílůžkové, 11 čtyřlůžkových a dva pětilůžkové pokoje Všem hostům jsou pak k dispozici koupelny a toalety na všech 3 podlažích. Další umyvadla se studenou vodou jsou k dispozici v klubovnách a společenských místnostech, kterých je celkem 5.



zdroj: objednatel

**Doplňkové služby** – grilování na zámeckém nádvoří – zapůjčení grilu, občerstvení na nádvoří, úschovna kol je zdarma. Magnetem pro návštěvníky ubytovacího zařízení dozajisté bude prohlídka zámku. Po dobu letních prázdnin od 4. července do 30. září je na zámku připraven malý prohlídkový okruh pro veřejnost. *Vzhledem k tomu, že v zámku se od roku 1938 postupně vystřídali jako uživatelé Generální štáb Československé armády, OP Prostějov a základní škola, odborné učiliště a dětský domov, nelze očekávat muzejní výstavu obrazů a mobiliáře jako na státních zámcích. Návštěvníci se mohou těšit na směsici starého a nového se všemi klady a zápory, které přineslo užívání zámku v uplynulých devíti dekádách, tedy jak to vypadá v tradičních prostorách historické kulturní památky, když se na nich podepíší netradiční způsoby jejího využití ve 20. a 21. století.*



zdroj: objednatel

Elektronická verze

**Ubytování v Předzámčí** je zabezpečeno kapacitou 35 osob.



*zdroj: objednatel*

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

Apartmán se dvěma pokoji a kuchyňským koutem poslouží až čtyřem hostům. Pro skupinky pak nabízíme dva apartmány se třemi pokoji. Jeden z těchto apartmánů pojme až 7 a druhý až 8 hostů. Zajímavostí apartmánu pro 7 osob je romantický dvoulůžkový pokoj v baště u zámecké brány s výhledem na svah zámeckého parku. Každý z obou posledně uvedených apartmánů disponuje koupelnou se dvěma sprchovými kouty, dvěma WC a až třemi umývadly a prostornou kuchyní.



Kalkulace výnosů z nabídky ubytovacích kapacit je rozdělena podle výše a druhu očekávané poptávky na míru využití ubytovacích kapacit a tomu příslušnou jednotkovou cenu mimo sezónu (předpokládaná obsazenost 45%) a v hlavní sezóně (předpokládaná obsazenost 95% - 100%).

### 1. Výnosy z ubytování na Zámku:

kdy uvažuje s jednotkovou cenou za jeden apartmán/noc, a to:

DOČASNÁ UBYTOVNA ZÁMEK RAČICE				
MÍSTNOST	DOUBLE BED (180x210 cm) [ks]	SINGLE BED (90 x 210 cm) [ks]	MAX. POČER OSOB	Cena/noc
303	1	2	4	1 250 Kč
304	1	1	3	1 250 Kč
305	1	1	3	1 250 Kč
310	1	2	4	1 250 Kč
311	1	2	4	1 250 Kč
321	1	3	5	1 300 Kč
322		2	2	1 000 Kč
323	1	1	3	1 250 Kč
326	1	2	4	1 250 Kč
328	1	2	4	1 250 Kč
330	1	2	4	1 250 Kč
331	1	2	4	1 250 Kč
333	1	2	4	1 250 Kč
334	1	2	4	1 250 Kč
336	1	1	3	1 250 Kč
337	1	2	4	1 250 Kč
204	1	2	4	1 250 Kč
205	1	1	3	1 250 Kč
206	0	2	2	1 000 Kč
<b>CELKEM</b>	17	34	68	23 300 Kč

Počet dní, pro které platí jedna ze 2 hladin průměrné míry využití kapacit a jednotkové ceny, byly stanoveny vstupy do reálného počtu. Mimosezóna 8 měsíců, což se rovná 240 dní a sezóna, která trvá 4 měsíce v létě v období červen až září, což se rovná 124 dní.

### 2. Výnosy z ubytování Předzámčí:

V rámci ocenění vycházíme z provozu ubytování, kde je pronajímáno celkem 9 apartmánů, kdy je uvažováno s jednotkovou cenou za jeden apartmán/noc, a to:

DOČASNÁ UBYTOVNA ZÁMEK RAČICE				
Apartmán/pokoj	DOUBLE BED (180x210 cm) [ks]	SINGLE BED (90 x 210 cm) [ks]	MAX. POČER OSOB	Cena/noc
A1			8	2 450 Kč
A2			4	1 725 Kč
A3			8	2 450 Kč
P1			2	1 200 Kč
P2			2	1 200 Kč
P3			2	1 200 Kč
B1			4	1 150 Kč
B2			2	800 Kč

B3			3	800 Kč
<b>CELKEM</b>	0	0	35	12 975 Kč

Počet dní, pro které platí jedna ze 2 hladin průměrné míry využití kapacit – obsazenosti 80% a 45%, byly stanoveny vstupy do reálného počtu. Mimosezóna 8 měsíců což se rovná 240 dní (obsazenost 45%) a sezóna, která trvá 4 měsíce v létě v období červen až září, což se rovná 124 dní (obsazenost 80%).

#### Ocenění v sezóně v období červen až září – 4 měsíce v roce :

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů v období červen až září

č.	plocha - účel	název	[Kč/měsíc]	[Kč/4.měsíce]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Zámek	233 000	2 796 000	6,50
2.	Obytné prostory	Předzámčí	129 750	1 557 000	6,50
3.	Provozní prostory	Zámek - prohlídkový okruh	37 500	450 000	7,00
4.	Ostatní prostory	Pronájmy nádvoří, svatby, filmaři	30 000	360 000	7,00
5.	Ostatní prostory	Parkování 17.00 - 10.00hod.	21 417	257 000	8,00
6.	Ostatní prostory	Parkování 10.00 – 17.00hod	37 750	453 000	8,00
				<b>5 873 000</b>	

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	
Reprodukční cena	RC	Kč	123 049 651
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	5 873 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	4 698 400
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	9 592
Pojištění		Kč/rok	28 032
Opravy a údržba		Kč/rok	25 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	103 540
Ostatní náklady		Kč/rok	122 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	288 164
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	4 410 236
Míra kapitalizace		%	6,75
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>65 336 830</b>

**Ocenění v sezóně v období říjen až květen – 8 měsíců v roce :****Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	[Kč/měsíc]	[Kč/8. měsíců]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Zámek	466 000	5 592 000	6,50
2.	Obytné prostory	Předzámčí	259 500	3 114 000	6,50
				<b>8 706 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	
Reprodukční cena	RC	Kč	123 049 651
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	8 706 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	45 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 917 700
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	19 185
Pojištění		Kč/rok	56 066
Opravy a údržba		Kč/rok	25 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	78 976
Ostatní náklady		Kč/rok	122 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	301 227
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	3 616 473
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>55 638 046</b>

Ocenění v sezóně v období červen až září – 4 měsíce v roce	65 336 830
Ocenění v sezóně v období říjen až květen – 8 měsíců v roce	55 638 046
Celkem za rok	120 974 876
<b>zaokrouhlo</b>	<b>121 000 000, Kč</b>

### 3. OCENĚNÍ METODOU POROVNÁVACÍ

#### Porovnávací ocenění

Ocenění nemovitých věcí má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny.

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými majetky a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými majetky shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích majetcích musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

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

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

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

Z toho vyplývá důležité kritérium:

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

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

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

Výtah z *Makroekonomické predikce České republiky, duben 2020*

oddíl 3.2 Ceny

Meziroční růst spotřebitelských cen v únoru 2020 činil 3,7% [proti 3,0%]. K chybě predikce přispěl nečekaně rychlý růst cen v oddíle potravin a nealkoholické nápoje o 5,5 % s příspěvkem k meziroční inflaci 1,0 p. b. Společně s oddílem bydlení, jehož příspěvek dosáhl 1,1 p. b., tvořily tedy jen tyto dva oddíly spotřebního koše více než polovinu meziroční inflace. Na inflaci se podílely pře vážné tržní faktory, jelikož administrativní opatření přispěla pouze 0,6 p. b. Příspěvek změn daňových úprav byl nulový, neboť se vykompenzoval dopad snížení daně z přidané hodnoty na teplo (-0,1 p. b.) a dopad zvýšení spotřební daně na lihoviny (0,1 p. b.). Příspěvek regulovaných cen byl většinou dán cenou elektřiny (0,4 p. b.).

Prvním významným faktorem ovlivňujícím změnu predikce inflace je shora uvedená chyba minulé predikce, která by sama o sobě byla důvodem pro podstatné zvýšení průměrné míry inflace v letošním roce. Ve východiscích makroekonomické predikce určujících cenový vývoj došlo ke změně názoru na budoucí měnové kurzy, která ovlivňuje predikci inflace také směrem nahoru. Mimořádně velká změna nastala v předpokládané ceně ropy (viz kapitulu 1.2), která by v roce 2020 měla klesnout o více než dvě pětiny. Domníváme se přitom, že efekt chyby minulé predikce spolu se slabším kurzem České koruny převažuje nad dopady nižší ceny ropy.

Jestliže vliv pandemie koronaviru, resp. opatření, jež mají šíření nákazy zabránit, na ekonomický růst je jednoznačně negativní, v případě inflace je efekt nejednoznačný. Dochází totiž jak k omezení agregátní nabídky s proinflatními efekty, tak k omezení agregátní poptávky, které se projeví protiinflatně.

V roce 2020 bude vývoj spotřebitelských cen ovlivněn několika změnami nepřímých daní (viz též kapitulu 1.5). Ve spotřebitelských cenách se již projevilo výše popsané přeřazení tepla do druhé snížené sazby daně z přidané hodnoty (účinnost 1.1. 2020) a zvýšení spotřební daně z lihu (účinnost 1.1. 2020). V 1. pololetí 2020 se ve spotřebitelských cenách ještě odrazí zvýšení spotřební daně z tabákových výrobků (účinnost 1.1.2020) a přeřazení vybraných služeb a komodit do druhé snížené sazby daně z přidané hodnoty v souvislosti s plánem rozšířením elektronické evidence tržeb (účinnost 1. 5. 2020).

Technický dopad všech změn nepřímých daní do průměrné míry inflace by měl v úhru dosáhnout 0,2 p. b. Předpokládáme však, že skutečný dopad bude s ohledem na nepružnost cen směrem dolů činit 0,4 p. b. (snížení sazby daně z přidané hodnoty se plně nepromítne do koncových cen pro spotřebitele). Růst regulovaných cen by měl v roce 2020 zpomalit. Očekáváme, že příspěvek administrativních opatření k průměrné míře inflace dosáhne 0,7 p. b. [proti 0,6 p. b.]. Letos by tedy inflace měla být určena především tržními faktory.

Počítáme s intenzivním proinflatním působením mimořádně silného růstu jednotkových nákladů práce a také s proinflatními efekty plynoucími z oslabení české koruny. Opačně by měly působit výdaje domácností na spotřebu. Široce pojatý činitel poptávkové inflace v podobě produkční mezery ukazuje na výrazné tlaky na pokles cen (viz kapitulu 2.1). Zásadním protiinflatním faktorem je také pokles ceny ropy.

Meziroční inflace by se měla v 1. pololetí 2020 pohybovat nad horní hranici tolerančního pásma inflačního cíle, zejména ve 2. pololetí by měla být patrná desinflace. Průměrná míra inflace v roce 2020 by měla dosáhnout 3,2 % [proti 2,8 %], riziko ve směru vyšší inflace spatřujeme v cenách potravin, rizikem ve směru nižší inflace je cena zemního plynu (viz kapitulu 1.2).

V roce 2021 by měly chybět podstatnější proinflatní faktory. Na snížení inflace by měly tlačit pokles jednotkových nákladů práce a přetrvávající záporná produkční mezera. Vývoj spotřeby domácností, měnového kurzu ani ceny ropy by inflaci v roce 2021 neměl zásadněji ovlivňovat.

Růst regulovaných cen by v roce 2021 měl dále zpomalit, v rámci nepřímých daní počítáme s dalším, byť ne tak velkým, zvýšením spotřební daně z cigaret. V souladu s výše uvedeným očekáváme, že průměrná míra inflace v roce 2021 zpomalí na 1,6 % [proti 2,2 %].

Ve 4. čtvrtletí 2019 se deflátor HDP zvýšil o 3,5 % [v souladu s odhadem), a to při růstu deflátoru hrubých domácích výdajů o 3,2 % [proti 3,1 %) a zlepšení směnných relací o 0,7 % [proti 0,9 %]. Vývoj deflátoru hrubých domácích výdajů odrážel růst deflátoru spotřeby sektoru vládních institucí, domácností i tvorby hrubého kapitálu.

V roce 2020 by se měl deflátor HDP zvýšit o 3,7 % [proti 2,6%), v roce 2021 by se jeho růst mohl zpomalit na 1,4 % (proti 2,1 %). Na růst cenové hladiny v roce 2020 protichůdně působí poptávkové i jednorázové nabídkové šoky, které se vzájemně do značné míry kompenzují.

V příštím roce by měla většina faktorů působit protiinflatně. Očekávané změny v dynamice deflátoru HDP vyplývají ze snížení kladného příspěvku směnných relací v roce 2021 a z vývoje deflátoru hrubých domácích výdajů. V jeho rámci ke zpomalení v příštím roce nejvíce přispěje deflátor spotřeby domácností, v menší míře ale i deflátor spotřeby sektoru vládních institucí a tvorby hrubého kapitálu (viz graf 3.2.4).

Na očekávaný vývoj cen vývozu i dovozu bude mít v roce 2020 vliv zejména silný propad ceny ropy, v roce 2021 potom obnovené posilování měnového kurzu. Ve výsledku by se proto směnné relace mohly v roce 2020 zlepšit o 0,8 % (proti 0,3 %) a v roce 2021 o 0,1 % (proti 0,3 %).

**Graf 3.2.1: Spotřebitelské ceny**

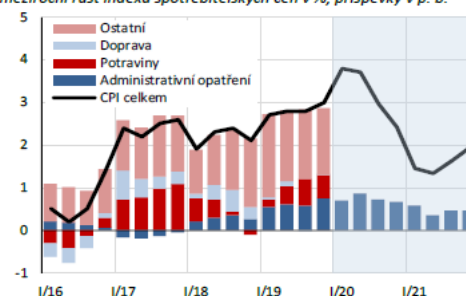
meziroční růst v %



Zdroj: ČNB, ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

**Graf 3.2.2: Spotřebitelské ceny v hlavních oddílech**

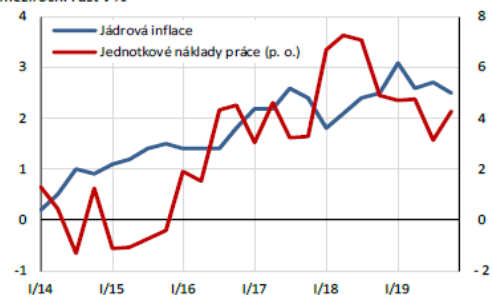
meziroční růst indexu spotřebitelských cen v %, příspěvky v p. b.



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

**Graf 3.2.3: Jádřová inflace a jednotkové náklady práce**

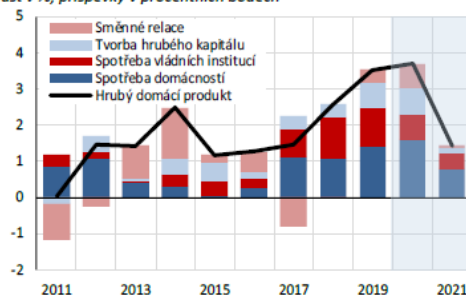
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ. Výpočty MF ČR.

**Graf 3.2.4: Deflátor hrubého domácího produktu**

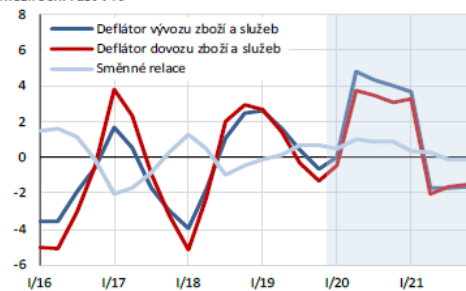
růst v %, příspěvky v procentních bodech



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

**Graf 3.2.5: Směnné relace**

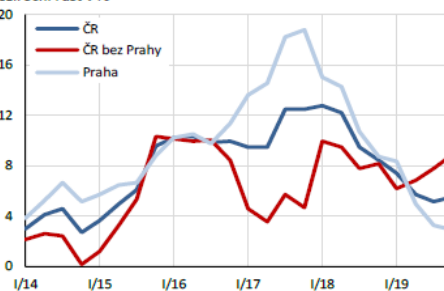
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

**Graf 3.2.6: Nabídkové ceny bytů**

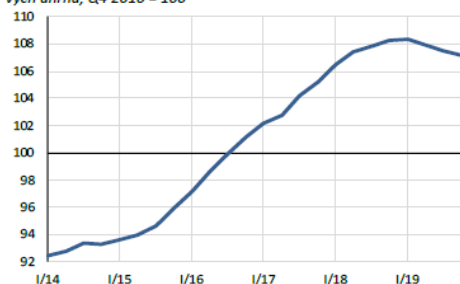
meziroční růst v %



Zdroj: ČSÚ.

**Graf 3.2.7: Ceny bytů v relaci k průměrné mzdě**

podíl indexů nabídkových cen bytů a průměrné mzdy, z ročních klouzavých úhrnů, Q4 2010 = 100



Zdroj: ČSÚ. Výpočty MF ČR.

Tabulka 3.2.1: Ceny – roční

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
								Predikce	Predikce	Výhled	Výhled
<b>Index spotřebitelských cen</b>											
Úroveň	průměr 2015=100	99,7	100,0	100,7	103,1	105,3	108,3	111,8	113,6	115,9	118,2
Průměrná míra inflace	%	0,4	0,3	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2	1,6	2,0	2,0
Z toho: Administrativní opatření	p. b.	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,3	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5
Tržní růst	p. b.	0,8	0,1	0,5	2,6	1,8	2,2	2,5	1,1	1,5	1,5
Úroveň v prosinci	průměr 2015=100	99,5	99,5	101,5	103,9	106,0	109,4	111,9	114,2	116,4	118,7
Meziroční inflace v prosinci	%	0,1	0,1	2,0	2,4	2,0	3,2	2,3	2,0	2,0	2,0
<b>Harmonizovaný index spotřebitelských cen</b>											
Úroveň	průměr 2015=100	99,8	100,0	100,7	103,1	105,1	107,8	111,3	112,9	115,1	117,2
Průměrná míra inflace	%	0,4	0,3	0,6	2,4	2,0	2,6	3,2	1,5	1,9	1,9

Tabulka 3.2.2: Ceny – čtvrtletní

		2019				2020				
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
						Odhad	Predikce	Predikce	Predikce	
Spotřebitelské ceny (průměr čtvrtletí)	průměr 2015=100	107,3	108,1	108,8	109,2	111,4	112,1	112,0	111,8	
	růst v %	2,7	2,8	2,8	3,0	3,8	3,7	3,0	2,4	
<b>Z toho příspěvek:</b>										
Administrativních opatření	p. b.	0,5	0,6	0,6	0,7	0,7	0,9	0,7	0,7	
Tržního růstu	p. b.	2,2	2,2	2,2	2,3	3,1	2,8	2,2	1,8	
Harmonizovaný index spotřebitelských cen	průměr 2015=100	106,8	107,6	108,3	108,6	110,8	111,5	111,5	111,2	
	růst v %	2,3	2,4	2,6	3,0	3,8	3,6	2,9	2,4	

zdroj: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-duben-2020-38089>

## Porovnání obdobných nemovitostí nabízených na realitních serverech.

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

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

### Oceňovaná nemovitá věc



Zdroj: objednatel, www.youtube.com

Popis je uveden jinde.

<b>Užitná plocha:</b>	6 022,78 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	34 615,69 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1 945,36 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	55 421,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Zámek u Karlových Varů</b>
<b>Lokalita:</b>	<b>Karlovy Vary</b>
<b>Popis:</b>	<i>Zámek v kraji Karlovy Vary byl postaven v 16. století v barokním slohu, v polovině 19 století byl přestavěn v novorenesančním stylu. Po válce zámek patřil státu, nyní je prodán do soukromého sektoru. Celková podlahová plocha činí 5880m<sup>2</sup>, pozemky okolo zámku měří 11,8 hektaru. V roce 2000 byl zámek částečně rekonstruován, má novou střechu a část fasády. Je připojen k vodovodu, kanalizaci a elektřině.</i>
<b>Pozemek:</b>	118 000,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	5 880,00 m <sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - přibližně stejné	1,00
K3 Poloha - lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,05
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Zdroj:  
<http://www.praga1.com>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
81 000 000	5 880,00	13 776	1,09	15 016

**Název:** Zámek s parkem

**Lokalita:** Jižní Čechy

**Popis:** Zámek je trojkřídlá třípatrová barokní budova v rozsáhlém udržovaném parku. Byl postaven na místě bývalé tvrze v roce 1710. Konečnou podobu dostal zámek v letech 1902 – 1904 za majitele následníka rakouského trůnu, arcivévody Františka Ferdinanda d'Este. Po První světové válce přešel zámek do vlastnictví státu.. Naposledy byl užíván jako rekreační zařízení odborů, nyní čeká na nové využití

**Pozemek:** 100 000,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 4 890,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - přibližně stejný	1,00
K3 Poloha - horší	0,98
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:  
<http://www.praga1.com>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
49 977 000	4 890,00	10 220	0,84	8 585

**Název:** Prodej, Historické objekty, 2696m<sup>2</sup> - Hnojice

**Popis:** Eduard Diakov a Explicit Reality Vám exkluzivně nabízí tento hezký, barokní zámek, který se nachází v obci Hnojice. Zámek dříve sloužil jako farní budova a v roce 1516 k němu náležel farní dvůr s polnostmi, konírnou, stájemi a stodolou. V současnosti se objekt stal honosným, barokním zámkem a slouží k soukromým účelům. Pořádají se zde svatby, firemní večírky, meetingy firem, penzion a také je zde obrazová galerie přístupná veřejnosti. Zámek se prodává včetně veškerých součástí a vybavení jako je wellness, historicky, starožitny, nábytek, obrazy, řezby, koberce, historické kachlové kamna, vybavení kuchyně, a další vybavení. Kompletní hodnota vybavení byla odborníkem a starožitníkem stanovena na bezmála 13 milionů korun. Zámek je však také možno koupit bez vybavení a tudíž za nižší cenu. Zámek tvoří 4 nadzemní poschodí a také sklepní vinotéku včetně posezení. Součástí prodeje je také penzion a restaurace. Na pozemku se dále nachází parkoviště pro 35 automobilů, tenisový kurt, posezení s grilem, plavecký bazén s posezením a barem, udržované nádvoří s posezením u fontány, rybníček. Pozemek ze všech stran lemuji vzrostlé tůje a stromy zajišťující příjemné soukromí pro Vás a Vaše klienty.

**Pozemek:** 8 749,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 7 875,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku - lepší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:  
<https://www.eurobydleni.cz>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
47 000 000	7 875,00	5 968	1,43	8 534

**Název:** Zámek Ořechov

**Popis:** Rozsáhlý zámek v Ořechově vznikl v letech 1629-1638 za Jana Arnošta Plateise z Plattensteina (podle J. Haidra a V. Tkáče již ve 2. polovině 16. století). Zaujal místo bývalé tvrze zmiňované k r. 1527. Barokní přestavby se zámek dočkal asi v polovině 17. století. R. 1682 získává ves Ořechov se zámkem rod hrabat z Magni. V r. 1746 manželka Rudolfa z Magni, jistá Alžběta, nechala vybudovat u zámku barokní kapli. Panství však záhy získává velehradský klášter a na zámku zřizuje léčebnu mnichů. U zámku tehdy bývala zahrada s parčíkem, místo bylo však ve 2. polovině 19. stol. přeměněno v pole. Po zrušení velehradského kláštera připadl Ořechov Náboženskému fondu a vystřídal několik majitelů. Zámek byl nakonec držen řádem salesiánů jako klášterní budova. Po 2. světové válce sloužil JZD jako sklady a některé prostory též tehdejší škole SNB. Od r. 1988 sloužil zámek jako sklad zdravotnického materiálu. Dnes je v držení Dr. Alessandro Alagia. Zámecký objekt je využíván majitelem pro soukromé účely, ale část je zpřístupněna veřejnosti. Pořádají se zde např. koncerty, obecní akce, v zámecké kapli svatby.

**Užitná plocha:** 4 530,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - lepší	1,20
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:  
<https://www.chateau.cz>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
35 000 000	4 530,00	7 726	1,71	13 211

**Název:** Prodej památky 3 663 m<sup>2</sup>, pozemek 6 297 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Hradní, Boskovic

**Popis:** Zprostředkujeme Vám exkluzivně prodej podílu ve výši 100 % ve společnosti v jejímž majetku je zachovalý historický objekt ve městě Boskovice - Panský dvůr o celkové užitné ploše 3.663 m<sup>2</sup> ve dvou nadzemních podlažích a jednom podzemním podlaží. Tento objekt se nachází na lukrativním místě v historickém areálu jehož součástí je zámek, bývalý klášter, hradní rezidence – dnes regionální muzeum, bývalá zámecká jízdárna, koncertní prostor - skleník, park s letním kinem a na zalesněném kopci zřícenina gotického hradu. Bezprostředně k němu přiléhá také Židovská čtvrť a základní škola s veřejnými sportovišti. V blízkosti areálu se nachází městské lázně. Velikost pozemku je 6.297 m<sup>2</sup> se zastavěnou plochou 3.047 m<sup>2</sup>. Panský dvůr byl postaven v 17. století jako komplex hospodářských budov. Nyní je provedena částečná rekonstrukce - výměna arkád, částečné opravy vnějších omítek, stabilizace objektu pro jeho budoucí celkové využití, atd.. Část prostorů je pronajata na dobu určitou. Nabízený objekt je vhodný zejména k vybudování pobytového zařízení sociálních služeb pro seniory s kapacitou 120 lůžek a veškerého potřebného zázemí. Tento záměr je již schválen příslušnými orgány na základě zpracované vizualizace. Bližší informace poskytne naše RK při osobním jednání spojeném s prohlídkou tohoto objektu. Doporučujeme koupit tohoto podílu ve společnosti jako výhodnou investici v oboru, kde poptávka převyšuje nabídku.

**Pozemek:** 6 297,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 3 663,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,98
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98



Zdroj:  
www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
69 000 000	3 663,00	18 837	0,74	13 939

<b>Minimální jednotková porovnávací cena</b>	<b>8 534 Kč/m<sup>2</sup></b>
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 857 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	15 016 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>11 857 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	6 022,78 m <sup>2</sup>
<b>Vygenerovaná porovnávací hodnota</b>	<b>71 412 103 Kč</b>
<b>Zaokrouhлено</b>	<b>71 500 000,00 Kč</b>

## REKONCILIACE OBVYKLÉ CENY (HODNOTY) MAJETKU

Výsledné ceny	
Věcná hodnota, vč. příslušenství, bez pozemku	96 368 183,41 Kč
Hodnota pozemku	29 900 100,00 Kč
Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem	126 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota	121 000 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	71 500 000,00 Kč
<b>Rekonceiliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)</b>	<b>121 000 000,00 Kč</b>

PROHLAŠUJEME, ŽE :

- i) tento posudek (Valuation Report) je zpracován nezávislým odborníkem,
- ii) v tomto posudku je uvedeno datum prohlídky (místního šetření, kontroly) majetku (27.04.2020),
- iii) tento posudek poskytuje všechny relevantní podrobnosti, týkající se vlastností zájmového hmotného majetku (aktiv), rozhodných pro účely ocenění,
- iv) tento posudek je datován (je uvedeno datum místního šetření (27.04.2020), datum ocenění (27.04.2020) a datum vyhotovení posudku (15.07.2020)) a je tak stanoveno datum účinnosti ocenění každého (jednotlivého) majetku (27.04.2020), což nesmí být více než 1 rok před datem zveřejnění prospektu za předpokladu, že emitent potvrzuje v prospektu, že od data ocenění nedošlo k žádným podstatným (věcným) změnám,
- v) tento posudek obsahuje souhrn hmotného majetku (aktiv), v němž je odděleně uveden počet nemovitostí ve vlastnictví a počet nemovitostí najímaných společně se součty jejich ocenění (záporné hodnoty musí být vykazovány samostatně a nesmí být slučovány s ostatními oceněními; výsledky různých metod ocenění jsou uvedeny samostatně),
- vi) tento posudek obsahuje vysvětlení rozdílů mezi hodnotou ocenění a ekvivalentní hodnotou obsaženou v poslední zveřejněné individuální roční účetní závěrce nebo v konsolidované účetní závěrce emitenta, pokud to nastane, a to tak, že rozdíl mezi účetní hodnotou a obvyklou cenou (hodnotou) uvedenou v posudku spočívá v tom, že účetní hodnota hmotného majetku (aktiva) je původní pořizovací cena snižovaná o celkové akumulaci odpisy spojené s tímto aktivem, zvýšená o technické zhodnocení, zatímco hodnota uvedená v posudku je založena na stávajících a očekávaných výnosech plynoucích z aktiva a také na analýze nabídky a poptávky na daném segmentu trhu a celkově tak tvoří obecně vnímanou hodnotu tohoto daného aktiva.

**Odbornou rekonceiliací jsme dospěli k tomu, že námi byla upřednostněna výnosová metoda, která při vši opatrnosti plně odráží reálný záměr vlastníka (investora).**

## F. REKAPITULACE, ZÁVĚR

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

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

Znalecký posudek bude sloužit k zajištění financování projektu u vybraného finančního ústavu.

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

**Ocenění majetku bylo provedeno k datu místního šetření, tj. dne 27.04.2020** (na současný stav).

Ocenění je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, v platném znění, pomocně dle 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. a vyhl.č.188/2019 Sb., dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dle Znaleckých standardů AZO POSN Morava a Oceňovacích standardů ČKOM, dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

**Obvyklá cena (hodnota) hmotného nemovitého majetku společnosti je námi určena/ stanovena ve výši :**

**121 000 000,00 Kč**

slovy: **jednostodvacetjednamilionů Kč**

Objednatel (klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) 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.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Objednatel (klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, nebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti objednatele (klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel (vydavatel) je vázán vůči objednateli (klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, nebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, nebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Objednatel (klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Objednatel (klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, nebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, nebo 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, nebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, nebo 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 znalce, odhadce, nebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, nebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, nebo 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., 2020

V Brně, 15.07.2020

**Vydavatel :** ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.  
znalecký ústav  
nám. 28.října 3  
602 00 B r n o  
tel. 533 039 051

**Vypracovali :** Mgr. Dana Sojková,  
technický pracovník ústavu

Ing. Jaroslav Hába, MBA,  
znalec a certifikovaný odhadce

**Stvrzuje :** Ing. Jaroslav Hába, MBA  
znalec odpovědný za činnost ústavu

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsaným 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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. ZU 5787-074/2020 seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckým ústavem.

# **Přílohy**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2020 10:55:03

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

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

Vlastnické právo

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

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	1	2574	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
-----	---	------	----------------------------	--	---------------------------

Součástí je stavba: Račice, č.p. 1, tech.vyb  
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1

St.	2	509	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	---	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb  
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2

St.	3	186	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	---	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Račice, č.p. 83, bydlení  
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3

St.	4	234	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	---	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, les.hosp  
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4

St.	190/1	1512	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
-----	-------	------	----------------------------	--	---------------------------

Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, bydlení  
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1

St.	190/3	1457	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	nemovitá kulturní památka
-----	-------	------	----------------------------	---------------	---------------------------

St.	191	169	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	-----	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb  
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 191

St.	290	472	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	-----	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž  
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290

	64/2	3829	ostatní plocha	zeleň	
--	------	------	----------------	-------	--

	64/3	4235	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
--	------	------	----------------	--------------------------------	--

	70	1732	zahrada		zemědělský půdní fond
--	----	------	---------	--	-----------------------

	71	521	zahrada		zemědělský půdní fond
--	----	-----	---------	--	-----------------------

	72/1	22894	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
--	------	-------	----------------	-------	--------------------------

	72/2	2152	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
--	------	------	----------------	-------	--------------------------

	72/3	10053	ostatní plocha	zeleň	
--	------	-------	----------------	-------	--

	72/4	2892	ostatní plocha	ostatní komunikace	
--	------	------	----------------	--------------------	--

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2020 10:55:03

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

---

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

*Typ vztahu*

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

*Oprávnění pro*

Parcela: St. 1

*Povinnost k*

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

*Oprávnění pro*

Parcela: St. 1

*Povinnost k*

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

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

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

---

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

*Oprávnění pro*

Parcela: St. 48/17

*Povinnost k*

Parcela: 72/1

*Listina* Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

*Oprávnění pro*

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2020 10:55:03

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

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

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

**Parcela: 72/4**

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

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

D **Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

*Plomby a upozornění*

Číslo řízení

Vztah k

o **Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu**

OO-7/2018-712

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

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

V-3874/2017-712

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

RČ/IČO: 05711576

F **Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela

BPEJ

Výměra [m<sup>2</sup>]

70

52651

1732

71

52651

521

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2020 10:55:03

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:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhотовeno: 06.05.2020 11:07:01

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....