

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI BYTY TRNITÁ 2.ETAPA

TRNITÁ 542

602 00 BRNO – TRNITÁ

ČESKÁ REPUBLIKA

ZPRACOVATEL:

Colliers International, s.r.o.
Oddělení oceňování nemovitostí

Slovanský dům
Na Příkopě 859/22
110 00 Praha 1 – Nové Město
Česká republika

DATUM OCENĚNÍ:

OBJEDNATEL:

MS Byty s.r.o.

Sokolovská 694/100a
Karlín
186 00 Praha 8
Česká republika

31. SRPNA 2025

ADRESÁT:

Raiffeisenbank, a.s.

Hvězdova 1716/2b
Nusle
140 00 Praha 4
Česká republika

Obsah

SHRnutí	5
ČÁST I – ÚVOD	7
1. Zadání.....	2
2. Předmět ocenění.....	2
3. Identifikace a status odpovědného odhadce	3
4. Střet zájmů	3
5. Pojištění odpovědnosti.....	3
6. Rozsah prací.....	3
7. Účel ocenění a základy hodnoty	4
8. Předpoklady ocenění.....	4
9. Zvláštní předpoklady ocenění	4
10. Datum ocenění	4
11. Měna ocenění	4
12. Prohlídka Nemovitosti.....	5
13. Podklady použité pro vypracování ocenění	5
14. Významné enviromentální, sociální a správní faktory (ESG)	5
ČÁST II – PŘÍSTUP K OCENĚNÍ A TRŽNÍ HODNOTA	6
1. Úvod.....	7
2. Přístup k ocenění a metoda ocenění.....	7
3. Tržní hodnota Nemovitosti	8
4. Důvěrnost a ocenění publikace.....	8
ČÁST III – ÚDAJE O NEMOVITOSTI	9
1. Popis lokality.....	10
2. Údaje o Nemovitosti a Projektu	11



3.	ESG	16
4.	Územní plán a povolení	22
5.	Katastr nemovitostí	24
ČÁST IV – OCENĚNÍ NEMOVITOSTI		26
1.	Výnosová metoda	27
ČÁST V – PŘÍLOHY		36



PŘÍLOHY

PŘÍLOHA I	OBECNÉ PŘEDPOKLADY A DEFINICE
PŘÍLOHA II	VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY
PŘÍLOHA III	FOTODOKUMENTACE
PŘÍLOHA IV	KARTY BYTOVÝCH JEDNOTEK
PŘÍLOHA V	PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY
PŘÍLOHA VI	KALKULACE
PŘÍLOHA VII	KOMENTÁŘE K REALITNÍMU TRHU

SHRNUTÍ

Název nemovitosti:	Byty Trnitá 2.etapa
Adresa nemovitosti:	Trnitá 542, 602 00 Brno – Trnitá, Česká republika
Druh nemovitosti:	Bytové jednotky, sklepy a garážová stání v projektu Trnitá 2.etapa
Datum ocenění:	31. srpna 2025
Účel ocenění:	Stanovení tržní hodnoty Nemovitosti (<i>Market Value</i>) pro Raiffeisenbank, a.s. za účelem emise dluhopisů
Vlastnictví:	MS Byty s.r.o., Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Předmět ocenění:	Bytové jednotky č. 542/403, 542/408, 542/409, 542/421, 542/505, 542/506, 542/508, 542/509, 542/511, 542/615, 542/616, 542/617, 542/618, 542/621, 542/707, 542/711, 542/712, 542/713, 542/7014, 542/717, zapsané na listu vlastnictví č. 2354 v katastrálním území Trnitá, a k nim náležící sklepní prostory ve výlučném užívání, a dále 16 parkovacích garážových stání, zapsaných na listu vlastnictví č. 1847 ve výši spoluvlastnického podílu 32/795, v katastrálním území Trnitá.
Počet bytových jednotek:	20
Dispozice bytových jednotek:	1+kk, 2+kk, 3+kk
Celková užitná plocha bytových jednotek:	810,50 m ²
Počet balkónů / teras / lodžie:	20
Celková plocha balkónů / teras / lodžie:	127,30 m ²
Počet sklepů:	16
Celková plocha sklepů:	44,57 m ²
Celková započitatelná plocha:	896,44 m²
Počet parkovacích garážových stání:	16

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Byty Trnitá 2.etapa, Trnitá 542, 602 00 Brno – Trnitá, Česká republika



Aktuální obsazenost bytových jednotek:	100,00 %
Roční výnos z nájmu dle nájemních smluv:	4 749 708 Kč
Předpokládaná obsazenost bytových jednotek, sklepních jednotek, parkovacích garážových stání kalkulovaná zhotovitelem ocenění:	100,00 %
Předpokládaný roční příjem na základě tržního nájemného:	4 962 000 Kč
Aplikovaná míra kapitalizace:	4,13 %
Tržní hodnota Nemovitosti po zaokrouhlení:	116 670 000 Kč
Tržní hodnota Nemovitosti za m²:	130 139 Kč



ČÁST I – ÚVOD



MS Byty s.r.o.

Sokolovská 694/100a
Karlín
186 00 Praha 8
Česká republika

Raiffeisenbank a.s.

Hvězdova 1716/2b
Nusle
140 78 Praha 4
Česká republika

22. října 2025

K rukám pana Petra Malíka a zástupců Raiffeisenbank, a.s.

Vážení,

**SOUBOR BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH JEDNOTEK VE VÍCEÚČELOVÉM DOMĚ
TRNITÁ 2.ETAPA, TRNITÁ 542, 602 00 BRNO – TRNITÁ, ČESKÁ REPUBLIKA
(DÁLE JEN „NEMOVITOST“)**

**MS BYTY S.R.O., SOKOLOVSKÁ 694/100A, KARLÍN, 186 00 PRAHA 8, ČESKÁ
REPUBLIKA (DÁLE JEN „KLIENT“ NEBO „OBJEDNATEL“ NEBO „ADRESÁT“)**

**RAIFFEISENBANK A.S., HVĚZDOVA 1716/2B, 140 78 PRAHA 4, ČESKÁ
REPUBLIKA (DÁLE JEN „ADRESÁT“)**

**COLLIERS INTERNATIONAL, S.R.O., NA PŘÍKOPĚ 859/22, 110 00 PRAHA 1,
ČESKÁ REPUBLIKA (DÁLE JEN „ZPRACOVATEL“ NEBO „COLLIERS“)**

1. Zadání

Na základě Objednávky zpracování tržního ocenění Nemovitosti uzavřené mezi Objednatelem a Zpracovatelem dne 3. září 2025 Vám předkládáme Zprávu o ocenění Nemovitosti (dále jen „Zpráva“), jejíž součástí je stanovení tržní hodnoty Nemovitosti (*Market Value*). Potvrzujeme, že naše ocenění bylo vypracováno v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy vydanými institucí *Royal Institution of Chartered Surveyors* k datu 31. ledna 2025 (*RICS Valuation – Global Standards, dále jen „Červená kniha“*), které vycházejí z mezinárodních oceňovacích standardů IVS (*International Valuation Standards*).

2. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je Nemovitost, tj. všechny bytové jednotky zapsané na listu vlastnictví č. 2354 a k nim náležící sklepní prostory ve výlučném užívání, a dále 16 parkovacích garážových stání, zapsaných na listu vlastnictví č. 1847 ve výši spoluvlastnického podílu 32/795, vše v katastrálním území Trnitá v městě Brno.

Bytové jednotky, sklepní prostory a garážová stání jsou součástí víceúčelového domu Trnitá 2.etapa č.p. 542, který je vystavěn na pozemku tvořeném parcelou p. č. 936/3 a parcelou p. č. 938, který má celkovou plochu 1 800 m² (dle listu vlastnictví č. 1842, k.ú. Trnitá).

Nemovitost je ve vlastnictví společnosti MS Byty s.r.o., se sídlem na adrese Sokolovská 694/100a, Praha 8, Karlín, Česká republika (dále též „Vlastník“).

Ocenění Nemovitosti zahrnuje pouze věci pevně spojené s Nemovitostí a neoddělitelné od Nemovitosti, nezahrnuje nábytek ani jiné vybavení prostor, stroje a zařízení či umělecká díla.

Obecné předpoklady a definice, ze kterých jsme při zpracování ocenění vycházeli, jsou uvedené v **Příloze I**, a Všeobecné obchodní podmínky tvoří **Přílohu II** Zprávy.

3. Identifikace a status odpovědného odhadce

Nemovitost byla oceněna kvalifikovaným odhadcem, který splňuje požadavky na odbornou způsobilost stanovené v platné edici oceňovacích standardů („Red Book“), vydané Královským institutem autorizovaných odhadců (*Royal Institution of Chartered Surveyors* – „RICS“), a rovněž v Mezinárodních oceňovacích standardech (*International Valuation Standards* – „IVS“).

Zprávu o ocenění zpracovala Vendula Maršová, MRICS, vedoucí oddělení oceňování a poradenských služeb společnosti Colliers, která působí jako externí odhadce. Vendula Maršová, MRICS, je členkou Královského institutu autorizovaných odhadců a má více než 15 let zkušeností s oceňováním nemovitostí, včetně ocenění významných mezinárodních nemovitostních portfolií.

4. Střet zájmů

Prohlašujeme, že jsme pro Objednatele ocenili Nemovitost k datu ocenění 31. prosince 2024. I když jsme Nemovitost v minulosti oceňovali, prohlašujeme, že přijetím Objednávky tohoto ocenění nedochází k žádnému střetu zájmů. Prohlašujeme, že ke dni ocenění nemáme, ani v blízké budoucnosti nebudeme mít, žádný prospěch související se zpracováním tohoto ocenění. Dále prohlašujeme, že žádný ze zaměstnanců Zpracovatele není v blízkém ani příbuzenském vztahu se žádným zaměstnancem Objednatele. Závěrem uvádíme, že si nejsme vědomi žádného možného střetu zájmů.

Zpracovatel potvrzuje, že splňuje jak požadavky na nezávislost a objektivitu, tak kvalifikační a odborné požadavky stanovené Červenou knihou.

5. Pojištění odpovědnosti

Potvrzujeme, že společnost Colliers má sjednané odpovídající profesní pojištění odpovědnosti za škody vztahující se k poskytovaným službám. Čestně prohlašujeme, že během posledních 5 let nedošlo k žádné pojistné události.

6. Rozsah prací

Povaha a rozsah činnosti odhadce zahrnuje analýzu poskytnutých informací, analýzu místního trhu, stanovení tržní hodnoty Nemovitosti a vypracování Zprávy o ocenění Nemovitosti včetně příloh. Rozsah prací nezahrnuje odbornou a detailní analýzu environmentálních, sociálních a správních faktorů (ESG).

7. Účel ocenění a základy hodnoty

Toto ocenění bylo zpracováno pro Raiffeisenbank, a.s. za účelem emise dluhopisů. Tato Zpráva o ocenění Nemovitosti je adresována Objednateli a Adresátovi k jejich výhradnímu použití pro potřeby uvedené v předchozí větě.

Naše ocenění bylo provedeno na základě tržní hodnoty („*Market Value*“), která se vztahuje k částce, kterou by byl hypotetický kupující nemovitosti připraven za ni zaplatit k datu ocenění, a která je definována v Červené knize podle VPS 2.4 takto:

„Odhadovaná částka, za kterou by mohla být nemovitost v den ocenění převedena po řádném uvedení na trh mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednájí vědomě, obezřetně a bez donucení.“

Dále jsme pro zjištění tržní hodnoty stanovili tržní nájemné („*Market Rent*“), které je Červenou knihou definováno jako:

„Odhadovaná částka, za kterou by mohla být nemovitost v den ocenění pronajata po řádném uvedení na trh mezi dobrovolným pronajímatelem a dobrovolným nájemcem na základě odpovídajících nájemních podmínek v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednájí vědomě, obezřetně a bez donucení.“

Pro stanovení tržní hodnoty jsme použili výnosovou metodu ocenění, která je blíže popsána v ČÁSTI II – PŘÍSTUP K OCENĚNÍ A TRŽNÍ HODNOTA.

8. Předpoklady ocenění

Při zpracování ocenění jsme učinili několik předpokladů v souladu Červenou knihou, které jsme považovali za nezbytné. Tyto předpoklady jsme považovali za relevantní a platné bez nutnosti jakékoliv další investigace.

9. Zvláštní předpoklady ocenění

Zvláštní předpoklad je takový předpoklad, který buď vychází z okolností odlišných od skutečného stavu ke dni ocenění, nebo by jej běžný účastník trhu za obvyklých podmínek transakce ke dni ocenění neučinil. Potvrzujeme, že při tomto ocenění nebyly uplatněny žádné zvláštní předpoklady.

10. Datum ocenění

Datum ocenění je stanoveno na **31. srpna 2025**.

11. Měna ocenění

Nemovitost jsme ocenili k datu ocenění v českých korunách (Kč). Tam, kde byla měna denominována v eurech (EUR), jsme k přepočtu z EUR do Kč použili směnný kurz Kč/EUR = 24,440, platný k datu 31. srpna 2025.

12. Prohlídka Nemovitosti

Prohlídku Nemovitosti provedli zástupce Zpracovatele, paní Ing. Vendula Maršova MRICS a pan MSc. Ondřej Čech, dne 2. října 2024 za účasti pana Oldřicha Vlašice, který má na starosti správu Nemovitosti.

Interní prohlídku nebylo možné provést z důvodu plné obsazenosti jednotek nájemníky. Byly nám poskytnuty fotografie všech bytových jednotek ve stavu před jejich obsazením.

Naše prohlídka Nemovitosti neobsahovala podrobný průzkum staveb, ani průzkum statického stavu staveb. Nekontrolovali jsme žádné nepřístupné části a předpokládali jsme, že Nemovitost je v pořádku a bez jakýchkoliv závad.

13. Podklady použité pro vypracování ocenění

Při zpracování ocenění jsme vycházeli z následujících pokladů obdržených od Objednatele:

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 2354, katastrální území Trnitá, ke dni 14. 8. 2025;
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1847, katastrální území Trnitá, ke dni 13. 8. 2025;
- Kolaudační rozhodnutí povolující užívání stavby, ke dni 7. 7. 2022;
- Kolaudační rozhodnutí povolující užívání stavby, ke dni 29. 1. 2024;
- Průkaz energetické náročnosti budovy ke dni 26. 8. 2021;
- Plány podlaží;
- Karty bytových jednotek;
- Fotodokumentace bytových jednotek.

Při zpracování ocenění jsme, mimo veřejně dostupných údajů, vycházeli výhradně z informací a dokumentů poskytnutých Objednatelem. Předpokládali jsme, že všechny poskytnuté informace a dokumenty jsou ke dni ocenění aktuální, platné, pravdivé a úplné.

14. Významné enviromentální, sociální a správní faktory (ESG)

Odhadce identifikoval, uvedl a zdokumentoval zohlednění významných faktorů ESG a případný dopad na závěr ocenění a/nebo jeho odůvodnění. Odhadce nebyl obeznámen s příslušnými ESG rámci a právními předpisy souvisejícími s daným oceněním. Faktory ESG, které přesahují rámec dohodnutého rozsahu služeb a/nebo které nejsou podle přiměřeného odborného úsudku odhadce považovány za významné, nejsou uváděny ani dokumentovány.

Při zpracování ocenění byly zohledněny potenciálně významné faktory ESG (*Environmental, Social and Governance*) v rozsahu přiměřeném účelu ocenění, dostupným informacím a odbornému úsudku odhadce. Nebyla identifikována žádná skutečnost, která by měla zásadní dopad na hodnotu oceňované Nemovitosti. Toto shrnutí ESG neslouží jako samostatné hodnocení ESG rizik a není určeno k jiným účelům než pro potřeby tohoto ocenění.



ČÁST II – PŘÍSTUP K OCENĚNÍ A TRŽNÍ HODNOTA

1. Úvod

Při zpracování ocenění jsme, mimo veřejně dostupných údajů, vycházeli výhradně z informací a dokumentů poskytnutých Objednatelem. Předpokládali jsme, že všechny poskytnuté informace a dokumenty jsou ke dni ocenění aktuální, platné, pravdivé a úplné. Ověřování pravdivosti informací se provádí v rámci samostatné právní analýzy (*legal due diligence*), která je nad rámec našeho zadání a kvalifikace.

Pokud by se ukázalo, že by některé z poskytnutých dokumentů nesplňovaly požadavky uvedené v předchozím odstavci, mohly by mít takové nedostatky vliv na ocenění a tržní hodnotu (*Market Value*). V takovém případě Zpracovatel nenese jakoukoliv odpovědnost za možnou škodu vzniklou ze zpracování ocenění na základě neaktuálních, neplatných, nepravdivých či neúplných informací poskytnutých Vlastníkem. V případě obdržení nových informací si vyhrazujeme právo změnit naše ocenění a tržní hodnotu (*Market Value*).

2. Přístup k ocenění a metoda ocenění

Účelem této Zprávy je stanovení tržní hodnoty Nemovitosti pro Raiffeisenbank, a.s. za účelem emise dluhopisů.

Tržní hodnotu Nemovitosti jsme stanovili na základě **výnosové metody ocenění** (tzv. „*hard-core/layer*“). Tato metoda bere v úvahu nájemné placené nájemci na základě nájemních smluv a dále tržní nájemné za neobsazené prostory k datu ocenění a prostory po uplynutí doby nájmu u stávajících nájemců. Veškerý čistý zasmluvněný příjem plynoucí z pronájmu Nemovitosti je kapitalizován do konce doby nájmu stávajících nájemců. Tržní nájemné za neobsazené prostory k datu ocenění a po uplynutí doby nájmu u stávajících nájemců je kapitalizováno jako tzv. věčná renta.

Tržní nájemné jsme stanovili na základě výše nájemného dosahovaného na porovnatelných nemovitostech a míru kapitalizace jsme odvodili z výše nájemného a nabídkových cen porovnatelných nemovitostí.

Míra kapitalizace použitá ke kapitalizaci čistého příjmu plynoucího z pronájmu Nemovitosti zohledňuje veškerá rizika spojená s Nemovitostí a trhem. Závěrem konstatujeme, že realitní trh v České republice není příliš transparentní a neexistuje žádná veřejná databáze uskutečněných transakcí, která by poskytovala podrobný a úplný přehled o těchto transakcích.

3. Tržní hodnota Nemovitosti

Tato Zpráva poskytuje náš názor na tržní hodnotu Nemovitosti. Jak je popsáno výše, ocenili jsme Nemovitost na základě výnosové metody ocenění.

Pokud neexistují skutečnosti, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit tržní hodnotu Nemovitosti a které by Zpracovateli k datu ocenění nebyly známy, odhadujeme tržní hodnotu Nemovitosti v souladu s Obecnými předpoklady a definicemi uvedenými v **Příloze I** a Všeobecnými obchodními podmínkami uvedenými v **Příloze II** k datu ocenění na částku:

116 670 000 Kč

(Slovy: Sto šestnáct milionů šest set sedmdesát tisíc korun českých) po zaokrouhlení

Kalkulace tržní hodnoty Nemovitosti tvoří **Přílohu VI** této Zprávy.

4. Důvěrnost a ocenění publikace

Tato Zpráva je určena výhradně Objednateli a Adresátovi. Zpráva a závěry v ní uvedené mohou být použity pouze k účelu, ke kterému byla Zpráva zpracována. Zpracovatel nenese žádnou odpovědnost za obsah a závěry Zprávy vůči subjektům, pro které není tato Zpráva určena, a v případě použití Zprávy k jinému účelu, než je v této Zprávě výslovně uvedeno.

Další omezení využití Zprávy je uvedeno v našich Všeobecných obchodních podmínkách, které tvoří **Přílohu II** této Zprávy. Zpráva jako celek, ani žádná její část, nesmí být zveřejněna v žádném publikovatelném dokumentu bez našeho předchozího písemného souhlasu. Pro vyloučení pochybností musí být souhlas udělen i v případě, že není přímo odkazováno na Zpracovatele, nebo je publikována pouze část této Zprávy.

Věříme, že Zpráva bude zcela sloužit svému účelu.

S pozdravem,



Ing. Vendula Maršová MRICS

Odhadce registrovaný institucí RICS
Vedoucí Oddělení oceňování nemovitostí
Colliers International, s.r.o.
Oddělení oceňování nemovitostí



Bc. Jiří Procházka

Zástupce Vedoucího Oddělení oceňování
nemovitostí
Colliers International, s.r.o.
Oddělení oceňování nemovitostí



ČÁST III – ÚDAJE O NEMOVITOSTI

1. Popis lokality

Nemovitost se nachází v Brně, které je druhým největším městem České republiky a metropolí Jihomoravského kraje. Se svými přibližně 400 tisíci obyvateli je zároveň největším městem na Moravě. Brno je centrem soudní moci České republiky, protože zde sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud i Nejvyšší správní soud. Je také významným administrativním střediskem, jelikož zde sídlí státní orgány s celostátní kontrolní působností. Brno je zároveň významným akademickým centrem díky Masarykově univerzitě a Vysokému učení technickému. Brno patří mezi významné a vyspělé regiony i v rámci celé Evropské unie.

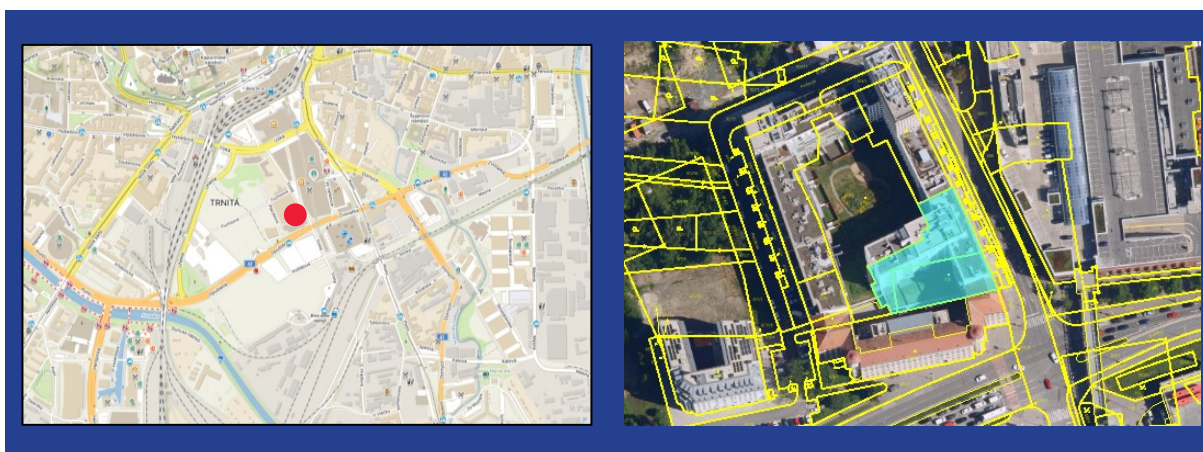
Nemovitost se nachází v městské části Brno, ve čtvrti Trnitá. Čtvrť Trnitá přímo sousedí se čtvrtí Staré Brno, Štýřice, Komárov, Horní Heršpice a Černovice. Nemovitost tak zaujímá strategickou polohu v těsné blízkosti centra Brna, od kterého je vzdálena přibližně 1,1 km. Lokalita je charakteristická směsí maloobchodních, velkoobchodních, kancelářských a rezidenčních nemovitostí, zahrnujících starší a nově postavené nemovitosti.

Nemovitost se nachází podél ulice Trnitá a je součástí většího polyfunkčního developerského projektu s názvem Palác Trnitá, který se rozprostírá na pozemku zhruba obdélníkového tvaru ohraničeného ulicemi Trnitá, Fuchsova, Placzkova a Opuštěná.

Okolí Nemovitosti je zastavěno převážně kancelářskými a rezidenčními budovami, podobně by se dalo charakterizovat celé, původně průmyslové, území městské čtvrti Trnitá. Transformace čtvrti Trnitá začala na přelomu tisíciletí. V 90. letech došlo k útlumu průmyslové výroby v této městské části. Po otevření Galerie Vaňkovka v roce 2005, se stala tato čtvrť komerčním a společenským centrem. Od roku 2000 začali v Trnitě vyrůstat nové kancelářské rezidenční projekty. Tato lokalita, nabízí v bezprostřední blízkosti Nemovitosti bohatou občanskou vybavenost včetně škol, školek, restaurací, parků, obchodů, zdravotních středisek, supermarketů, pošty atd. a výbornou dopravní dostupnost.

Městská čtvrť Trnitá dnes představuje velmi zavedenou kancelářskou a rezidenční lokalitu a jednu z nejoblíbenějších kancelářských i administrativních lokalit v Brně.

Obrázek 1 – Mapy umístění Nemovitosti



Zdroj: www.mapy.cz, www.cuzk.cz

2. Údaje o Nemovitosti a Projektu

2.1 Popis Nemovitosti

Nemovitost představuje 20 bytových jednotek o různých dispozicích umístěných od 4.NP do 7.NP, 16 parkovacích garážových stání a 16 sklepních prostorů nacházejících se ve víceúčelovém domu Trnitá 2.etapa, na adrese Trnitá v budově č.p. 542, který je vystavěn na pozemku tvořeném parcelou p. č. 936/3 a parcelou p. č. 938, který má celkovou plochu 1 800 m² (dle listu vlastnictví č. 1842, k.ú. Trnitá).

Bytové jednotky č. 542/403, 542/408, 542/409, 542/421, 542/505, 542/506, 542/508, 542/509, 542/511, 542/615, 542/616, 542/617, 542/618, 542/621, 542/707, 542/711, 542/712, 542/713, 542/7014, 542/717 jsou zapsány na listu vlastnictví č. 2354, k. ú. Trnitá.

Garážová stání jsou součástí podílu na společných částech rezidenčního projektu. Garážová stání jsou evidována na listu vlastnictví č. 1847, k.ú. Trnitá, jako jednotka č. 545/1000, která obsahuje celkem 401 parkovacích garážových stání včetně 7 parkovacích garážových stání pro motocykly. Jedno parkovací stání je tedy vymezeno jako spoluvlastnický podíl 2/795 na jednotce č. 545/1000.

Součástí Nemovitosti jsou i sklepní prostory, které nejsou součástí podílu na společných částech rezidenčního projektu. Sklepní prostory jsou však v Prohlášení vlastníka definovány jako společné části rezidenčního projektu ve výlučném užívání vlastníků bytových jednotek a jsou s jednotkou neoddělitelně spojeny.

Celková užitná plocha Nemovitosti je 982,37 m² a celková započitatelná plocha Nemovitosti je 896,44 m².

V tabulce níže uvádíme přehled prostor a ploch Nemovitosti.

Tabulka 1 – Prostory Nemovitosti

Typ prostor	Počet	Užitná plocha (m ²)	Započ. plocha (m ²)
Bytové jednotky	20	810,50	810,50
Balkony, terasy, lodžie	20	127,30	63,65
Sklepní prostory	16	44,57	22,29
Garážová stání	16	N/A	N/A
CELKEM		982,37	896,44

Zdroj: Informace poskytnuté Objednatelem

V tabulce níže uvádíme plochy jednotlivých bytových jednotek a sklepních prostorů.

Tabulka 2 – Plochy jednotek

Jednotka č.	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Balkon / lodžie / terasa (m ²)	Sklep (m ²)	Započ. plocha (m ²)
403	Byt 2+kk	56,50	7,30	2,72	61,51
408	Ateliér 2+kk	47,70	11,40	1,99	54,40
409	Ateliér 2+kk	46,70	4,10	3,04	50,27
421	Ateliér 2+kk	40,80	5,40	2,88	44,94
505	Byt 3+kk	68,30	7,30	3,14	73,52
506	Byt 3+kk	69,60	7,30	2,71	74,61
508	Byt 2+kk	47,70	11,40	2,55	54,68
509	Byt 2+kk	46,70	4,10	2,88	50,19
511	Byt 3+kk	58,30	4,70	3,18	62,24
615	Ateliér 1+kk	23,60	6,10	-	26,65
616	Ateliér 1+kk	23,50	6,10	-	26,55
617	Ateliér 1+kk	23,40	6,10	-	26,45
618	Ateliér 1+kk	23,60	6,10	-	26,65
621	Ateliér 2+kk	40,80	5,40	2,46	44,73
707	Byt 3+kk	58,50	4,70	3,19	62,45
711	Ateliér 1+kk	23,60	6,10	2,88	28,09
712	Ateliér 1+kk	23,50	6,10	2,88	27,99
713	Ateliér 1+kk	23,30	6,10	2,88	27,79
714	Ateliér 1+kk	23,60	6,10	2,55	27,93
717	Ateliér 2+kk	40,80	5,40	2,64	44,82
CELKEM		810,50	127,30	44,57	896,44

Zdroj: Podklady od Objednatele

Karty bytových jednotek jsou uvedeny v **Příloze IV** této Zprávy.

Obrázek 2 – Fotografie Nemovitosti



Zdroj: Colliers

Více fotografií ze dne prohlídky Nemovitosti je uvedeno v **Příloze III** této Zprávy.

2.2 Popis Projektu

Nemovitost je součástí víceúčelového domu Trnitá 2.etapa, který je součástí většího polyfunkčního developerského projektu s názvem Palác Trnitá, který se rozprostírá na pozemku zhruba obdélníkového tvaru ohraničeného ulicemi Trnitá, Fuchsova, Placzkova a Opuštěná.

Polyfunkční projekt Palác Trnitá zahrnuje rezidenční i administrativní část a je rozdělen do dvou etap. Rezidenční část se sestává z budov B1 až B6 a A1, které nabízejí celkem 327 bytových jednotek a ateliérů s dispozicemi od 1+kk po 5+kk. Administrativní část tvoří budova A2, a v parteru celého komplexu jsou umístěny retailové prostory.

Parkování je řešeno ve dvou podzemních podlažích a jednom nadzemním podlaží, souhrnně označovaném jako objekt G. Výstavba garážových stání probíhala v rámci první etapy projektu.

První etapa zahrnovala výstavbu 195 bytových jednotek a ateliérů s celkovou podlahovou plochou zhruba 11 700 m², 245 garážových stání, retailové prostory s užitnou plochou zhruba 830 m², administrativní budovu A2 s kanceláři o ploše zhruba 7 250 m², terasami o ploše 454 m², komerčními prostory o ploše zhruba 600 m² a sklady o velikosti 330 m². Součástí bylo také 112 garážových stání pro osobní automobily a 4 stání pro motocykly.

Druhá etapa zahrnovala další rezidenční část s byty a ateliéry o celkové podlahové ploše 6 174 m², kancelářské prostory o rozloze přibližně 590 m² a stejně velké retailové plochy. K dispozici je také 98 garážových stání.

2.3 Technická specifikace

Polyfunkční projekt Palác Trnitá je realizován na masivní železobetonové základové desce, podepřené soustavou pilot. Svislé konstrukce jsou tvořeny železobetonovým skeletem, doplněným keramickými nebo pórobetonovými tvárnicemi, zatímco v podzemních podlažích se využívají betonové bednicí tvárnice. Obvodový plášť je kombinací zděných a železobetonových stěn s kontaktním zateplovacím systémem. Stropy tvoří monolitická železobetonová konstrukce.

Nemovitost je vybavena moderními technologiemi zajišťujícími komfort a bezpečnost. U hlavního vchodu je instalováno zvonkové tablo s audio panelem, přičemž v bytech a ateliérech jsou domácí telefony s elektrickým otevíráním. Vstupy a společné prostory chrání čipový systém, kamerový systém a 24/7 ostraha. Nemovitost je napojena na pult centrální ochrany. K dispozici je moderní lanový výtah a příprava pro kamerový systém. Okna a balkonové dveře jsou plastová s izolačním dvojsklem či trojsklem, přičemž je připravena instalace žaluzií či rolet. Vybrané jednotky mají přípravu na klimatizaci a objekt je napojen na centrální zdroj vytápění. Zelená terasa je k dispozici jako společný prostor.

Budova Palác Trnitá získala certifikaci BREEAM s hodnocením Excellent, což odpovídá čtyřhvězdičkovému ratingu. Její skóre dosáhlo úrovně 77,5 %, což odráží vysokou úroveň udržitelnosti, energetické efektivity a šetrnosti k životnímu prostředí.

Bytové jednotky jsou postaveny z kvalitních materiálů, které zajišťují moderní standard bydlení. Vnitřní příčky jsou provedeny ze sádkartonových desek, případně z keramického nebo pórobetonového zdiva. Mezibytové stěny jsou tvořeny dvojité opláštěným sádkartonem s minerální izolací, případně železobetonovou monolitickou konstrukcí nebo zděnými tvárnicemi. Obvodový plášť je zděný nebo železobetonový, opatřený kontaktním zateplovacím systémem. Stropy jsou z železobetonové monolitické konstrukce. Stěny v bytě jsou opatřeny jednovrstvou hlazenou vápenosádrovou nebo sádrovou omítkou, případně vápenosádrovou stěrkou doplněnou vápenocementovým jádrem. SDK konstrukce jsou opatřeny malbou. Stropy mají tenkovrstvou vápenosádrovou nebo sádrovou stěrku.

Ve společných prostorách, jako jsou suterénní prostory a garáže, je použit epoxidový stěrkový povrch. Nadzemní společné prostory jsou vybaveny keramickou dlažbou nebo epoxidovou stěrkou, společná schodiště mají epoxidovou stěrku. Objekt je vybaven zvonkovým tablem s audio panelem u hlavního vchodu a byty mají domácí telefony s tlačítkem pro elektrické otevírání dveří. Vstupní prostory jsou opatřeny čipovým systémem. Sklepy jsou situovány v podzemních podlažích a jejich konstrukce je tvořena pozinkovaným plechem v ocelovém rámu nebo systémovými příčkami.

Okna, balkonové dveře a prosklené stěny v obvodových konstrukcích jsou plastová s izolačním trojsklem, v případě požární odolnosti hliníková. Vnitřní parapety jsou z dřevotřískové desky s matnou fólií. Vytápění je ústřední, společné pro celý objekt, napojené na Teplárnu Brno. Byty jsou vybaveny deskovými otopnými tělesy a v koupelnách otopnými žebříky. Regulace vytápění je možná pomocí termostatických hlav. V každém bytě je příprava pro individuální chlazení.

Elektroinstalace v bytě zahrnuje dostatečný počet zásuvek, včetně samostatných okruhů pro pračku a kuchyňské spotřebiče. Obývací pokoj má datovou zásuvku pro TV a internet. Kuchyň je připravena na instalaci elektrických spotřebičů s vývody silnoprůdu. Ventilace v bytě zahrnuje

nucené odvětrání koupelny a WC pomocí ventilátorů napojených do centrální stoupačky. V kuchyni je připraveno potrubí pro připojení sporákové digestoře, kterou si klient zajišťuje samostatně.

Podlahy v bytě jsou řešeny podle místností. V koupelně a WC je keramická dlažba formátu 60×60 cm. Ostatní obytné plochy mají plovoucí laminátovou podlahu Classen Euphoria 4V Aqua v dekoru dle výběru. Balkóny, lodžie a terasy jsou opatřeny buď keramickou dlažbou, betonovou dlažbou na terčích, epoxidovou stěrkou nebo WPC roštem. Obklady v bytě jsou řešeny tak, aby odpovídaly požadavkům na funkčnost a estetiku. V koupelně jsou keramické obklady formátu 60×30 cm do výšky přibližně 2 100 mm, ve WC do výšky přibližně 1 200 mm.

Sanitární vybavení zahrnuje produkty značek Villeroy & Boch, Hansgrohe, Grohe, Geberit, Kaldewei a Huppe. Součástí vybavení jsou závěsné WC, umyvadla, vany, sprchové kouty, baterie a příprava pro pračku.

2.4 Okolí a hranice Nemovitosti

Nemovitost je součástí většího polyfunkčního developerského projektu s názvem Palác Trnitá, který je ohraničen ulicí Trnitá na východě, přilehlou budovou městského úřadu na jihu, ulicí Placzkova na západě a ulicí Fuchsova na severu. Dále se uprostřed projektu nachází vnitroblok.

Bezprostřední okolí má smíšený charakter, který kombinuje tradiční městskou zástavbu s moderními rezidenčními, komerčními a administrativními objekty.

2.5 Viditelnost

Nemovitost je velice dobře viditelná z ulice Trnitá, která poskytuje hlavní přístup do Nemovitosti.

2.6 Dopravní dostupnost

Nemovitost má výbornou dopravní dostupnost díky své poloze blízko centra Brna. Dostupnost autem je přes hlavní tahy, jako jsou ulice Dornych a Zvonařka, napojení na dálnice D1 a D2 nezabere více než 10 minut.

Dostupnost MHD je výborná, MHD poskytuje výborné spojení díky blízkosti tramvajových zastávek a autobusového nádraží Zvonařka. Hlavní vlakové nádraží je vzdálené jen pár minut chůze, což zajišťuje snadný přístup i pro cestující z dalekého okolí.

Nemovitost je velmi dostupná i pro pěší, do centra města se lze dostat za 10-15 minut.

2.7 Inženýrské sítě

Nemovitost je napojena na rozvody inženýrských sítí, včetně vodovodu a kanalizace, elektrické energie a telefonu. Vytápění Nemovitosti je zajištěno dálkovým teplem.

2.8 Technický stav

Součástí této Zprávy není technický audit ani technické due diligence, Zpracovatel proto není schopen kvalifikovaně posoudit stavebně technický stav Nemovitosti. Nicméně na základě vizuální prohlídky Nemovitosti uvádíme, že Nemovitost se k datu prohlídky jevila ve výborném stavebně technickém stavu odpovídajícímu stáří a způsobu užívání.

2.9 Dopady na životní prostředí

Zpracovatel nebyl informován o provedení šetření dopadu na životní prostředí nebo o jiných zprávách ohledně životního prostředí, které by mohly být zpracovány a které by mohly upozornit na existenci negativního vlivu na životní prostředí či na kontaminaci.

Zpracovatel při zpracování ocenění předpokládal, že Nemovitost ani pozemek pod Nemovitostí nejsou kontaminovány. Zpracovatel upozorňuje, že existence kontaminace by mohla mít výrazný vliv na hodnotu Nemovitosti, v závislosti na množství kontaminace, proto si v případě zjištění existence kontaminace vyhrazuje právo na změnu tržní hodnoty a změnu této Zprávy.

3. ESG

3.1 Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) je dokument, který hodnotí energetickou náročnost budovy. Vyjadřuje, kolik energie je potřeba k jejímu vytápění, ohřevu vody, větrání a klimatizaci. Tento průkaz je důležitý pro hodnocení energetické účinnosti budovy a jeho cílem je podpořit úspory energie a zlepšit energetickou efektivnost.

PENB slouží hlavně při prodeji nebo pronájmu budovy, kde je nutné tento průkaz předložit, aby potenciální kupci nebo nájemníci věděli, jak energeticky náročná budova je. Také je součástí legislativy zaměřené na zvyšování energetické efektivity a snížení emisí skleníkových plynů.

PENB obsahuje hodnocení energetické náročnosti – vyjadřuje se písmeny od A (nejúspornější) do G (nejméně úsporné), specifikaci spotřeby energie – udává množství energie (v kWh/m²/rok) potřebné pro vytápění, ohřev vody a další spotřebu, doporučení pro zlepšení energetické náročnosti – mohou to být například návrhy na zateplení, výměnu oken nebo zlepšení vytápění, typy energií používané v budově (např. elektřina, plyn, obnovitelné zdroje).

PENB má platnost 10 let od data vydání.

Průkaz energetické náročnosti Nemovitosti ze dne 26. 8. 2021, které zpracoval Ing. Radim Smolka zařazuje budovu do kategorie B – velmi úsporná. PENB byl vydán podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.

Průkaz energetické náročnosti budovy je uveden v **Příloze V** této Zprávy.

3.2 Analýza rizik udržitelnosti

Podle obdrženého dokumentu PENB, vydaného 26. 8. 2021, energetická náročnost stavby koresponduje se současně používanými technologiemi výstavby pro daný typ budovy.

Nebyli jsme informováni o recyklaci odpadních vod ani o opatřeních ke snížení spotřeby vody.

Další detaily jsou k nalezení v tabulkách níže.

Tabulka 2 – PENB Přehled

Parametr	Hodnota
Kategorie:	B – velmi úsporná
PENB vydaný dle:	Zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov
Energetická náročnost budovy:	86 kWh/m ² , rok
Celková dodaná energie:	70 kWh/m ² , rok
Primární energie z neobnovitelných zdrojů:	86 kWh/m ² , rok
Referenční hodnota primární energie z neobnovitelných zdrojů:	62–94 kWh/m ² , rok
Celková energeticky vztahná plocha:	9 948,30 m ²
Rozdělení dodané energie:	Účinná SZTE s OZE <80 % – 557,30 MWh/rok (80 %) Elektřina – 135,4 MWh/rok (20 %)

Zdroj: PENB

3.3 Ovzduší

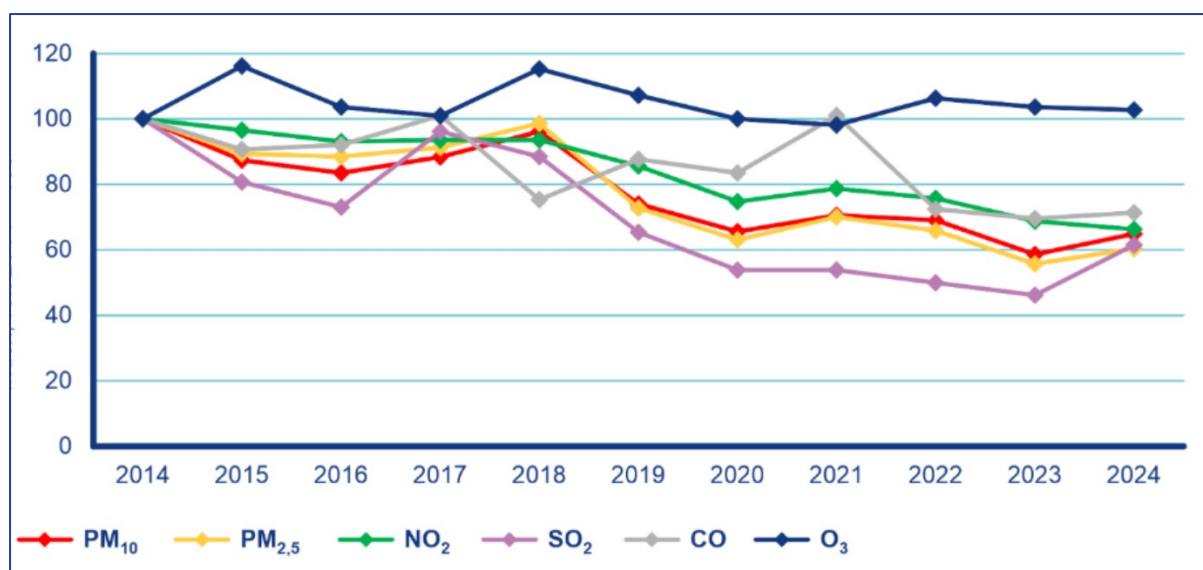
Český hydrometeorologický ústav monitoruje kvalitu ovzduší v celé České republice, která je obecně považována celorepublikově za kvalitní.

Podle předběžné zprávy s hodnocením kvality ovzduší za rok 2024, byl rok 2024 z hlediska kvality ovzduší vyhovující. Prodloužilo se tak období od roku 2020, kdy lze konstatovat, že koncentrace látek znečišťujících ovzduší byly výrazně nižší než v předchozím období.

Kvalita ovzduší v České republice byla v roce 2024 většinou velmi dobrá až dobrá. Hodnocení je založeno na Indexu kvality ovzduší (AQI), přičemž velmi dobrá až dobrá kvalita ovzduší (I. stupeň AQI) je nejčastěji zaznamenána na městských a příměstských stanicích v Jihočeském kraji (72 %) a na venkovských stanicích v Moravskoslezském kraji bez O/K/F-M (73 %).

Graf ukazuje vývoj následujících imisních charakteristik (vyjádřeno jako relativní změna průměrné koncentrace pro všechny stanice ve srovnání s rokem 2014, rok 2014=100).

Obrázek 3 – Vývoj imisní charakteristiky



Zdroj: Český hydrometeorologický ústav

Potvrzujeme, že výše uvedené bylo zohledněno v našem ocenění.

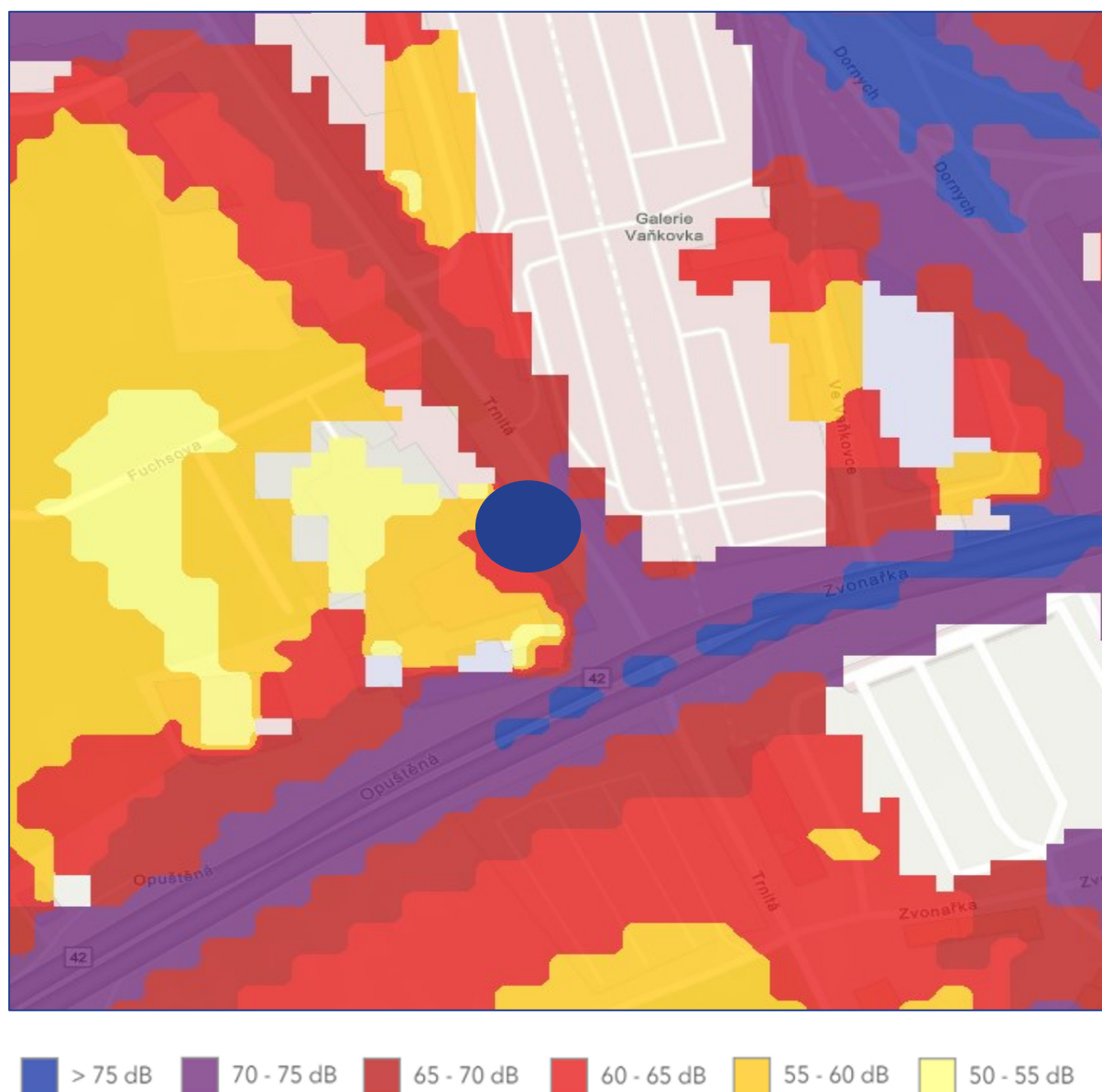
3.4 Hluk

Podle hlukové mapy je nemovitost situovaná v oblasti s úrovní hluku pohybující se od 70 do 75 dB.

Po dobu inspekce Nemovitosti byla úroveň hluku na očekávané úrovni odpovídající charakteru komerční oblasti a jeho přilehlého okolí.

Hluková mapa s vyznačenou Nemovitostí je vyobrazena na obrázku níže.

Obrázek 4 – Hluková Mapa



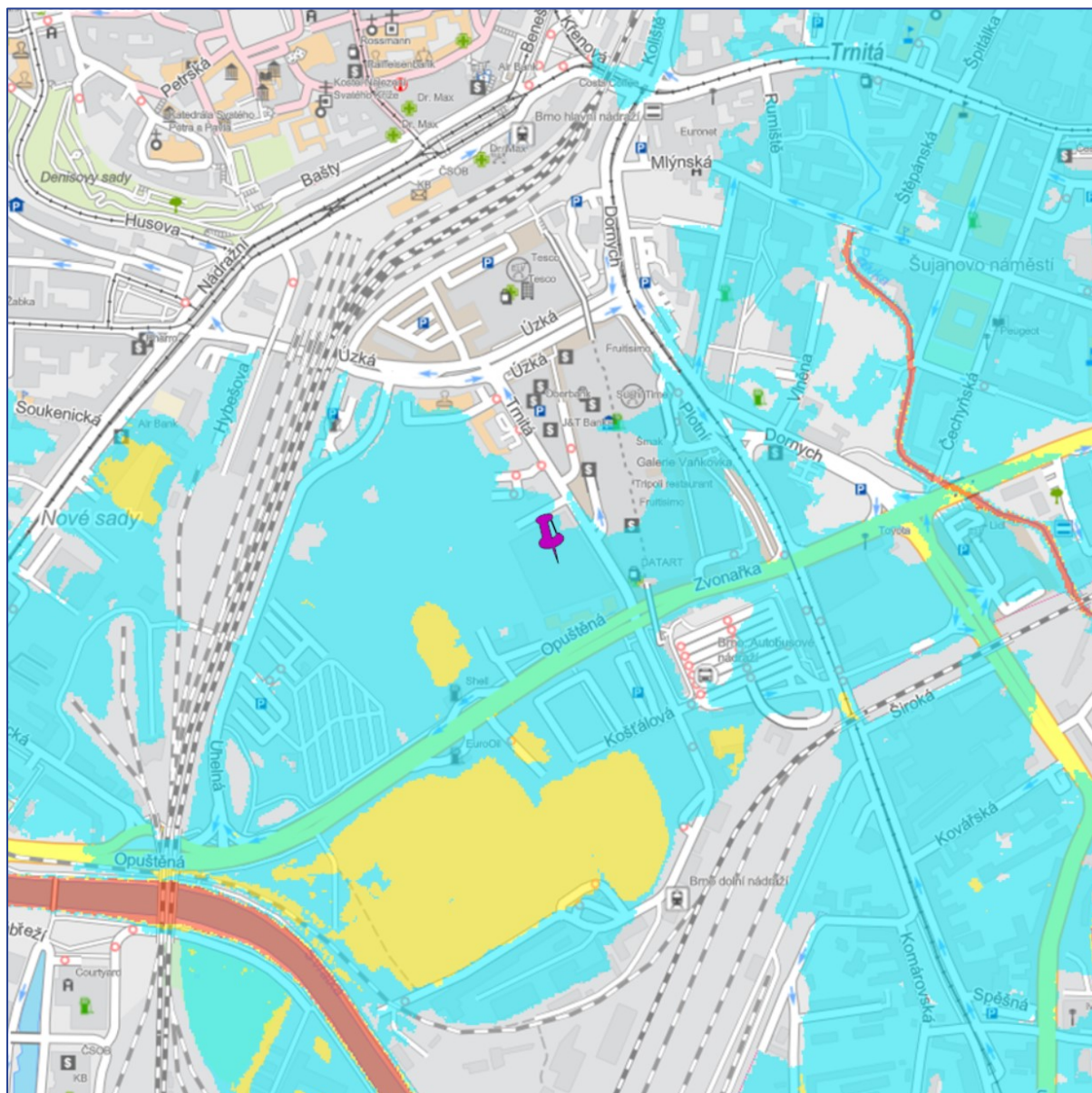
Zdroj: <https://geoportal.mzcr.cz>

Potvrzujeme, že výše uvedené bylo zohledněno v našem ocenění.

3.5 Záplavové území

Nemovitost se nachází podle České asociace pojišťoven (ČAP) v zóně 2, tj. zóně se nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy (z celkem čtyř zón, kde čtvrtá představuje největší riziko povodní).

Obrázek 3 -Záplavové území



Zdroj: <https://www.nemoreport.cz/b2b/>

Potvrzujeme, že výše uvedené bylo zohledněno v našem ocenění.

3.6 Kontaminace půdy a podzemní vody

Kontaminace půdy a podzemních vod představuje kombinovanou ekologickou zátěž půdy a podzemních vod, což znamená kontaminaci látkami, které jsou životu nebezpečné, pokud se lidé v dané lokalitě zdržují delší dobu.

Úroveň kontaminace v posuzované lokalitě byla vyhodnocena na základě údajů a informací uvedených na internetových stránkách Ministerstva životního prostředí: <https://www.sekm.cz/portal/>, kde je uveden seznam kontaminovaných lokalit, typ kontaminace a zda kontaminace přetrvává nebo byla odstraněna.

Na základě výše uvedeného potvrzujeme, že **neexistují** žádné evidenční informace o kontaminaci půdy/podzemní vody. Lokalitu je však třeba považovat za podezřelou a zatím nelze vyloučit potřebu nápravných opatření.

Potvrzujeme, že výše uvedené skutečnosti byly zohledněny v našem ocenění a ve vykázané tržní hodnotě k datu ocenění.

3.7 Shrnutí

Environmentální aspekty (E): V rámci ocenění byly posouzeny klíčové environmentální aspekty: kontaminace, záplavové riziko, chráněná území, blízkost průmyslových zón, hlukové a emisní zatížení. Environmentální rizika spojená s Nemovitostí hodnotíme jako střední.

Sociální aspekty (S): Sociální rizika zahrnují charakteristiky lokality, dopravní a technickou infrastrukturu (dopravní dostupnost a infrastruktura), mobilitu, přístupnost pro osoby se zdravotním postižením, dostupnost občanské vybavenosti, kvalitu vnitřního ovzduší a dopad na komunitu. Zahrnují také zaměření na mezilidské vztahy a na přidružené komunity. Sociální rizika spojená s Nemovitostí hodnotíme jako nízká.

Správní aspekty (G): Správní aspekty zahrnují definované využití dle územního plánu, vlastnické a věcně právní vztahy (věcná břemena, zástavy). Prověřili jsme příslušné dokumenty a potvrzujeme, že byly vydány v souladu s místními předpisy. Správní rizika spojená s Nemovitostí hodnotíme jako nízká.

Na základě našeho hodnocení považujeme celkové ESG riziko Nemovitosti za střední až nízké, bez očekávaných významných dopadů v oblasti environmentálních, sociálních či správních faktorů.

Z výše uvedeného přezkumu nevyplývají žádné významné ESG zátěže, které by měly podstatný dopad na hodnotu Nemovitosti. Upozorňujeme, že nejsme specialisté na ESG a nepřebíráme odpovědnost za možné opomenutí či nesprávné interpretace při našem přezkumu. Doporučujeme provést samostatné odborné posouzení ESG před uzavřením jakékoli transakce.

Tato část není samostatným ESG auditem a slouží výhradně pro potřeby tohoto ocenění.

4. Územní plán a povolení

4.1 Územní plán

Dle platného územního plánu města Brno, je Nemovitost umístěna na pozemku definovaném územním plánem jako plochy **SJ, tj. smíšené jádrové plochy centrálního charakteru**.

Plochy SJ slouží zpravidla k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury. Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

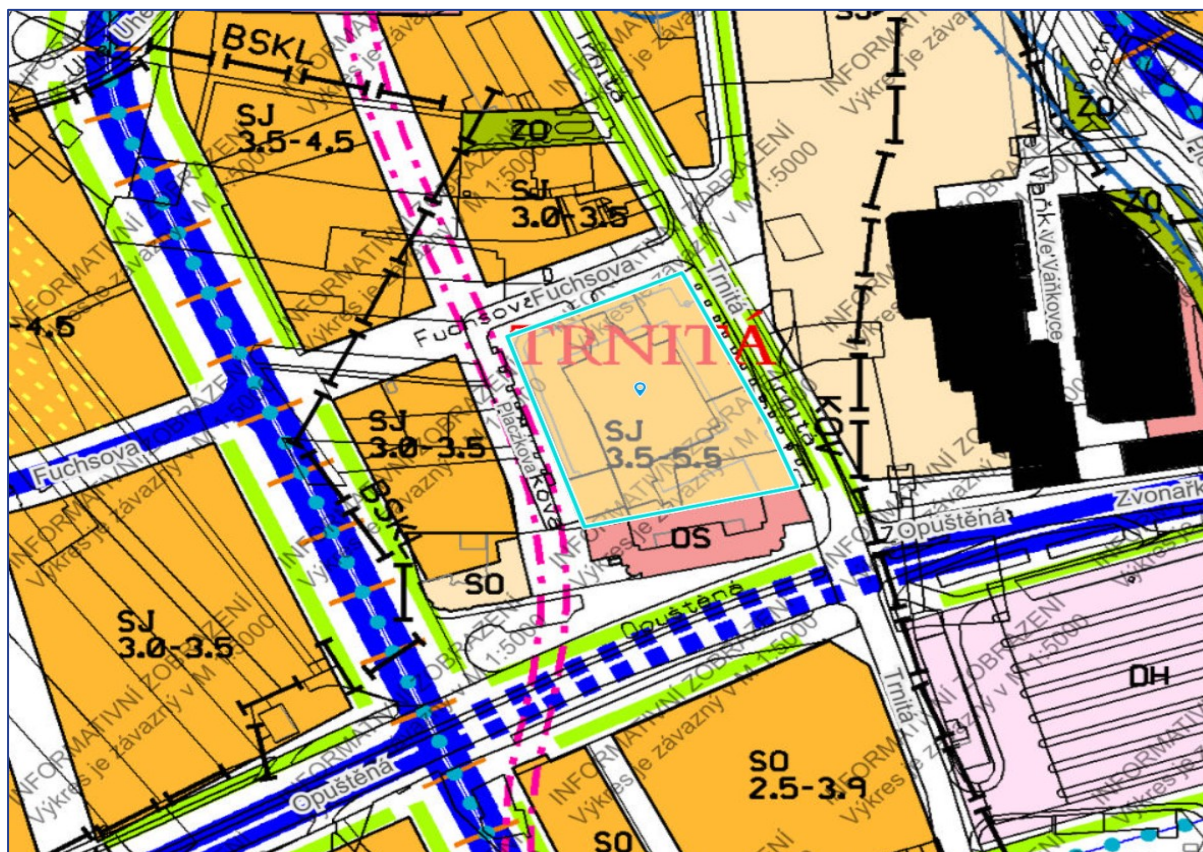
Přípustné jsou obchodní, kancelářské a správní budovy, maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu charakteru odpovídajícím dané historické struktuře okolní zástavby a zajištění parkování v objektu, provozovny stravování a ubytovací zařízení, zábavní zařízení, podstatně nerušící výrobní provozovny (řemeslného charakteru), zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit, byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven, bytové domy při zachování polyfunkčnosti ve funkční ploše, alespoň v rozsahu 20 % výměry funkční plochy; pokud nelze dodržet uvedené pravidlo, pak je přípustné zachovat polyfunkčnost integrací v objektech v rozsahu 20% hrubé podlažní plochy, přičemž upřednostněno je vytvoření atraktivního parteru; za bytové domy se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.).

Podmíněně mohou být přípustné na základě prověření v ÚPD zóny: maloobchodní provozovny do 5 000 m² prodejní plochy. Závazně nejsou vymezeny: podíly přípustné podlažní plochy bydlení v ostatních jádrových plochách. Tato podmínka může být vymezena (když to vyžadují zvláštní městotvorné důvody) na základě územně plánovací dokumentace zóny.

Současné využití Nemovitosti k datu ocenění je proto podle našeho názoru v souladu s platným územním plánem.

Výřez mapy územního plánu města Brno, s označenými hranicemi parcel představujícími Nemovitost, je zobrazena na následujícím obrázku.

Obrázek 4 – Mapa územního plánu



Zdroj: app.iprpraha.cz/apl

4.2 Povolení

V souvislosti s povolením užívání Nemovitosti byly vydány tyto souhlasy:

- Kolaudační souhlas pro ucelenou část stavby s názvem Brno – Palác Trnitá na pozemcích par. č. 974/2, 933/1, 931, 933/2, 936/3, 938, k.ú. Trnitá, obec Brno, č.j. MCBS/2022/0114920/PLEA, vydané Úřadem městské části města Brna, dne 30. 6. 2022 s nabytím právní moci dne 7. července 2022.
- Kolaudační souhlas pro ucelenou část stavby nazvanou Polyfunkční objekt Palác Trnitá – SO 2010 dostavba budovy A1 na pozemcích par. č. 938, 936/3, 937/9, 933/1, k.ú. Trnitá, obec Brno, č.j. MCBS/2024/0014835/PLEA, vydané úřadem městské části města Brna, dne 25. ledna 2024 s nabytím právní moci 29. 1. 2024.

4.3 Shrnutí

V souladu s výše uvedenými body této kapitoly nám nejsou známy žádné další skutečnosti, které by měly vliv na hodnotu Nemovitosti.

5. Katastr nemovitostí

5.1 Informace z katastru nemovitostí

Předmětem ocenění je Nemovitost, tj. všechny bytové jednotky zapsané na listu vlastnictví č. 2354 a k nim náležící sklepní prostory ve výlučném užívání, a dále 16 parkovacích garážových stání, zapsaných na listu vlastnictví č. 1847 ve výši spoluvlastnického podílu 32/795, vše v katastrálním území Trnitá v městě Brno.

Bytové jednotky, sklepní prostory a garážová stání jsou součástí víceúčelového domu Trnitá 2.etapa č.p. 542, který je vystavěn na pozemku tvořeném parcelou p. č. 936/3 a parcelou p. č. 938, který má celkovou plochu 1 800 m² (dle listu vlastnictví č. 1842, k.ú. Trnitá).

Nemovitost je ve vlastnictví společnosti MS Byty s.r.o., se sídlem na adrese Sokolovská 694/100a, Praha 8, Karlín, Česká republika (dále též „Vlastník“).

Vlastníkem Nemovitosti registrovaným v katastru nemovitostí je společnost MSI Byty s.r.o., se sídlem na adrese Sokolovská 694/100a, Praha 8, Karlín, Česká republika.

5.2 Přístup k Nemovitosti

Přístup k Nemovitosti je zajištěn prostřednictvím veřejných pozemků ve vlastnictví Statuárního města Brno.

5.3 Ochrana Nemovitosti

Zapsané parcely p. č. 936/3 a p. č. 938 se nachází v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové zóně a rezervaci.

5.4 Věcná práva sloužící ve prospěch Nemovitosti

List vlastnictví zaznamenává následující věcná práva ve prospěch Nemovitosti:

- Věcné břemeno chůze a pobývání po neomezenou dobu, dle čl. 2. prohlášení s oprávněním pro jednotky č. 542/403, 542/408, 542/409, 542/421, 542/505, 542/506, 542/508, 542/509, 542/511, 542/615, 542/616, 542/617, 542/618, 542/621, 542/707, 542/711, 542/712, 542/713, 542/7014, 542/717, a povinností k jednotkám č. 545/1000, 545/1001, 545/1002, 545/1003, 545/1004, 545/1005, 545/1006, 545/1007, 545/1008, 545/1009, 545/1010
- Věcné břemeno umístění, provozování a užívání budovy č. p. 542 a přístup na pozemky s oprávněním pro jednotky č. 542/403, 542/408, 542/409, 542/421, 542/505, 542/506, 542/508, 542/509, 542/511, 542/615, 542/616, 542/617, 542/618, 542/621, 542/707, 542/711, 542/712, 542/713, 542/7014, 542/717, a povinností k parcele p. č. 933/1

5.5 Věcná práva zatěžující Nemovitost

List vlastnictví zaznamenává následující věcná práva zatěžující Nemovitost:

- Věcné břemeno služebnosti vymezení území pro distribuci elektřiny podle čl. II smlouvy s oprávněním pro UCEB Distribuce II s.r.o., a povinností k jednotkám č. 542/403, 542/408, 542/409, 542/421, 542/505, 542/506, 542/508, 542/509, 542/511, 542/615, 542/616, 542/617, 542/618, 542/621, 542/707, 542/711, 542/712, 542/713, 542/7014, 542/717
- Věcné břemeno vedení domovní předávací stanice a tepelné rozvody s oprávněním pro Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno, a povinností k jednotkám č. 542/403, 542/408, 542/409, 542/421, 542/505, 542/506, 542/508, 542/509, 542/511, 542/615, 542/616, 542/617, 542/618, 542/621, 542/707, 542/711, 542/712, 542/713, 542/7014, 542/717
- Věcné břemeno vedení zřizování, provozování a udržování nadzemního a podzemního vedení veřejné komunikační sítě s oprávněním pro Telidoo a.s., a povinností k jednotkám č. 542/403, 542/408, 542/409, 542/421, 542/505, 542/506, 542/508, 542/509, 542/511, 542/615, 542/616, 542/617, 542/618, 542/621, 542/707, 542/711, 542/712, 542/713, 542/7014, 542/717

5.6 Zástavní práva

List vlastnictví eviduje zástavní právo pohledávky s oprávněním pro První realitní otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů; podílový fond, vykonává: QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000, Praha 1.

V návaznosti na výše uvedené zástavní právo list vlastnictví eviduje zákaz ztížení a zatížení po dobu trvání zástavního práva, s oprávněním pro První realitní otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů; podílový fond, vykonává: QI investiční společnost, a.s.

Naše ocenění předpokládá, že všechna zástavní práva a úvěry byly zaplacený a nemají žádný dopad na tržní hodnotu Nemovitosti.

5.7 Shrnutí

Na základě posouzení výpisu z katastru nemovitostí si nejsme vědomi žádných skutečností, které by měly vliv na hodnotu Nemovitosti.

Jelikož nejme právníci, neneseme žádnou odpovědnost za případnou nesprávnou interpretaci zápisů v listu vlastnictví.



ČÁST IV – OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

1. Výnosová metoda

1.1 Analýza příjmů z nájemného

Obsazenost:	100,00 % K datu ocenění bylo všech 20 bytových jednotek, 16 sklepních jednotek a 16 parkovacích garážových stání pronajato.
Hrubý současný příjem (anualizovaný příjem k datu ocenění):	4 749 708 Kč p.a.
Čistý současný příjem (anualizovaný příjem k datu ocenění):	4 700 088 Kč p.a. Čistý současný příjem je nižší než hrubý současný příjem v důsledku aplikace nepřeučtovatelných nákladů Vlastníka (daň z Nemovitosti a pojištění Nemovitosti) poplatků za služby a energie v prázdných jednotkách a předpokládané neobsazenosti bytových jednotek.
Doba do konce nájemních smluv vážená výší nájemného placeného nájemci (WAULT):	1 rok V ocenění jsme předpokládali, že všechny nájemní smlouvy jsou uzavřeny ke dni ocenění na dobu trvání nájmu 1 roku.
Stabilita příjmu:	Vzhledem k vysoké obsazenosti bytových jednotek Nemovitost k datu ocenění poskytovala vysokou stabilitu příjmu pro potenciálního investora.

1.2 Tržní nájemné

Výši tržního nájemného pro jednotlivé dispozice bytových jednotek a parkovacích garážových stáních v Nemovitosti jsme stanovili na základě nabídek nájemného u porovnatelných bytových jednotek a parkovacích garážových stáních v okolí Nemovitosti, jejichž přehled uvádíme v tabulkách níže.

Tabulka 3 – Nabídkové nájemné bytových jednotek 1+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízené nájemné (Kč za měsíc)	Nabízené nájemné (Kč za m ² a měsíc)
Vlhká, Brno – střed	26,00	17 300	665,00
Trnitá, Brno – Trnitá	27,00	19 900	737,00
Jánská, Brno – město	28,00	22 000	786,00
Dornych, Brno – Trnitá	28,00	17 000	607,00
Komárovská, Brno – Komárov	28,00	19 000	679,00

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené evidence se nabídkové nájemné u bytů 1+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 607,00 Kč za m² a měsíc do 786,00 Kč za m² a měsíc s průměrem 695,00 Kč za m² a měsíc.

Tabulka 4 – Nabídkové nájemné bytových jednotek 2+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízené nájemné (Kč za měsíc)	Nabízené nájemné (Kč za m ² a měsíc)
Koliště, Brno – Trnitá	46,00	18 700	407,00
Placzkova, Brno – Trnitá	47,00	21 800	464,00
Dornych, Brno – Trnitá	51,00	21 500	422,00
Ghegova, Brno – Staré Brno	59,00	25 000	424,00
Masarykova, Brno – město	62,00	25 000	403,00

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené evidence se nabídkové nájemné u bytů 2+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 403,00 Kč za m² a měsíc do 464,00 Kč za m² a měsíc s průměrem 423,00 Kč za m² a měsíc.

Tabulka 5 – Nabídkové nájemné bytových jednotek 3+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízené nájemné (Kč za měsíc)	Nabízené nájemné (Kč za m ² a měsíc)
Alešova, Brno – Černá pole	65,00	25 500	392,00
Renneská třída, Brno – Štýřice	66,00	28 500	432,00
Traubova, Brno – Černá pole	67,00	30 000	448,00
Hybešova, Brno – Staré Brno	72,00	27 000	375,00
Spolková, Brno – Zábrdovice	73,00	27 500	377,00

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené evidence se nabídkové nájemné u bytů 3+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 375,00 Kč za m² a měsíc do 448,00 Kč za m² a měsíc s průměrem 404,00 Kč za m² a měsíc.

Tabulka 6 – Nabídkové nájemné parkovací garážová stání

Adresa	Nabízené nájemné (Kč za měsíc)
Opuštěná, Brno – Trnitá	2 500
Trnitá, Brno – Trnitá	2 000
Spálená, Brno – Trnitá	2 500
Dornych, Brno – Trnitá	2 500
Křenová, Brno – Trnitá	2 500
Hvězdová, Brno – Zábrdovice	2 900
Bratislavská, Brno – Zábrdovice	3 000

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Dle výše uvedené evidence se ceny obdobných parkovacích garážových míst v blízkých lokalitách nabízejí od 2 000 Kč za měsíc do 3 000 Kč za měsíc s průměrem 2 557 Kč za měsíc.

U všech porovnatelných bytových jednotek a parkovacích garážových stáních uvedených v tabulkách výše jsme přihlíželi ke specifickým faktorům, jakými jsou mikrolokalita, dostupnost, viditelnost, infrastruktura, velikost pronajímaných prostor, standard prostor a technický stav.

Na základě výše uvedených tabulek a s přihlédnutím ke specifickým faktorům porovnatelných bytových jednotek jsme v ocenění aplikovali následující tržní nájemné pro jednotlivé dispozice bytových jednotek:

- Bytové jednotky 1+kk se započitatelnou plochou v rozmezí od 25,00 m² do 30,00 m²:
575,00 Kč za m² a měsíc;
- Bytové jednotky 2+kk se započitatelnou plochou v rozmezí od 40,00 m² do 65,00 m²:
400,00 Kč za m² a měsíc;
- Bytové jednotky 3+kk se započitatelnou plochou v rozmezí od 60,00 m² do 75,00 m²:
375,00 Kč za m² a měsíc.

Měsíční nájemné jednotlivých bytových jednotek bylo zaokrouhleno v rozmezí 500–1 000 Kč, a to s cílem reflektovat běžné tržní úrovně nájmů.

Na základě výše uvedené tabulky a s přihlédnutím ke specifickým faktorům porovnatelných parkovacích garážových stáních jsme v ocenění aplikovali tržní nájemné pro parkovací garážové stání **2 000 Kč za měsíc.**

1.3 Předpoklady ocenění

Na základě námi dostupné evidence a našich zkušeností s porovnatelnými bytovými jednotkami jsme v ocenění aplikovali předpoklady uvedené níže.

V následující tabulce uvádíme celkové tržní nájemné pro Nemovitost, ke kterému jsme dospěli aplikací tržního nájemného na jednotlivé dispozice bytových jednotek (viz kapitola 2. Tržní nájemné).

Tabulka 3 – Tržní nájemné

Typy prostor	Započitatelná plocha (m ²)	Tržní nájemné* (Kč za m ² a měsíc)	Tržní nájemné (Kč za rok)
Bytové jednotky 1+kk 25,00 m ² - 30,00 m ²	218,10	575,00	1 476 000
Bytové jednotky 2+kk 40,00 m ² - 65,00 m ²	405,53	400,00	1 902 000
Bytové jednotky 3+kk 60,00 m ² - 75,00 m ²	272,81	375,00	1 200 000
Mezisoučet	896,44	425,00	4 578 000
Parkovací garážová stání	16	2 000	384 000
Celkem			4 962 000

Zdroj: Colliers

* Tržní nájemné představuje příjem z pronájmu Nemovitosti po skončení aktuálně sjednaných nájemních smluv.

Tržní nájemné z tabulky výše jsme ponížili o nepřeučtovatelné náklady, jak jsme popsali v kapitole 1. Analýza příjmů z nájemného, a dále o provizi za pronájem neobsazených prostor po skončení každé nájemní smlouvy a servisních poplatků placených Vlastníkem za neobsazené prostory po skončení každé nájemní smlouvy do obsazení prostor novými nájemci (tyto předpoklady jsou blíže popsány v tabulce níže). Toto čisté tržní nájemné jsme následně kapitalizovali.

Kromě výše uvedeného jsme v našem ocenění použili následující předpoklady:

Období k nalezení nových nájemců pro neobsazené prostory k datu ocenění (měsíce):	K datu ocenění bylo všech 20 bytových jednotek, 16 sklepních jednotek a 16 parkovacích garážových stání pronajato.
Období k nalezení nových nájemců po skončení současných nájemních smluv (měsíce):	Období k nalezení nových nájemců po skončení současných nájemních smluv jsme žádné nepředpokládali.
Nájemní prázdniny pro nové nájemce na neobsazené prostory k datu ocenění (měsíce):	Nájemní prázdniny pro nové nájemce na neobsazené prostory jsme nepředpokládali
Nájemní prázdniny pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv (měsíce):	Nájemní prázdniny pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv jsme nepředpokládali.
Fit-out kontribuce pro nové nájemce na neobsazené prostory k datu ocenění (m ²):	Fit-out kontribuce pro nové nájemce na neobsazené prostory jsme nepředpokládali.
Fit-out kontribuce pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv (m ²):	Fit-out kontribuce pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv jsme nepředpokládali.
Servisní poplatky (m ² a měsíc):	20,00 Kč.
Investiční výdaje (CAPEX):	Od data ocenění do perpetuity: 1,00 % z ročního tržního nájemného (jedná se o tvorbu rezervy na investiční výdaje v budoucích letech).
Nepřeúčtovatelné náklady (náklady Vlastníka):	1,00 % z ročního tržního nájemného (jedná se o náklady Vlastníka nepřeúčtovatelné na nájemce, jako je např. daň z Nemovitosti, pojištění Nemovitosti a správa Nemovitosti).
Předpokládaná obsazenost:	100,00 %
Náklady na akvizici:	0,50 % z tržní hodnoty (<i>Market Value</i>)
Míra kapitalizace:	Bytové jednotky a Parkovací garážová stání: 4,00 % Ateliéry: 4,25 %

Aplikovanou **míru kapitalizace** ve výši **4,00 % pro bytové jednotky a parkovací garážová stání a 4,25 % pro ateliéry** jsme odvodili z výše tržního nájemného a nabídkových cen porovnatelných bytových jednotek a parkovacích garážových stání s přihlédnutím k charakteristikám, jakými jsou mikrolokalita, technická specifikace, stáří nemovitosti, dostupnost nebo infrastruktura. Tato výnosová míra podle našeho názoru odráží současné tržní podmínky.

1.4 Porovnatelná evidence

V tabulce níže uvádíme přehled porovnatelných bytových jednotek, z jejichž nabídkových cen jsme vycházeli při odvozování míry kapitalizace. Domníváme se, že nejen výnosová míra (*initial yield / reversion yield*) popsaná výše, ale i tržní hodnota za m² odráží současné tržní podmínky.

Pro účely ocenění Nemovitosti jsme identifikovali nabídky s obdobnými nemovitostmi, jak je uvedeno v tabulkách níže.

Tabulka 3 – Nabídkové ceny bytových jednotek 1+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízená cena (Kč)	Nabízená cena (Kč za m ²)
Spolková, Brno – Zábrdovice	25,00	4 600 000	184 000
Gallašova, Brno – Štýřice	26,00	4 590 000	176 538
Spolková, Brno – Zábrdovice	27,00	4 500 000	166 667
Burešova, Brno – Veveří	28,00	4 903 000	175 107
Svitavské nábř., Brno – Husovice	30,00	4 672 000	155 733

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené evidence se nabídkové ceny u bytů 1+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 155 733 Kč za m² až do 184 000 Kč za m².

Tabulka 4 – Nabídkové ceny bytových jednotek 2+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízená cena (Kč)	Nabízená cena (Kč za m ²)
Bratislavská, Brno – Zábrdovice	44,00	5 989 000	136 114
Nové sady, Brno – Staré Brno	51,00	7 520 000	147 451
Bratislavská, Brno – Zábrdovice	54,00	8 035 000	148 796
Trnitá, Brno – Trnitá	57,00	7 870 000	138 070
Stará, Brno – Zábrdovice	59,00	8 785 000	148 898

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené analýzy se nabídkové ceny u bytů 2+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 136 114 Kč za m² až do 148 898 Kč za m².

Tabulka 5 – Nabídkové ceny bytových jednotek 3+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízená cena (Kč)	Nabízená cena (Kč za m ²)
Bašty, Brno-město	63,00	7 899 850	125 394
Nádražní, Brno-město	64,00	7 900 000	123 438
Stará, Brno – Zábrdovice	67,00	10 230 000	152 687
Bratislavská, Brno – Zábrdovice	69,00	9 899 000	143 464
Nové sady, Brno – Staré Brno	73,00	9 990 000	136 849

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené analýzy se nabídkové ceny u bytů 3+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 123 438 Kč za m² až do 152 687 Kč za m².

Tabulka 6 – Parkovací stání

Nemovitost	Nabízená cena (Kč)
Bratislavská, Brno – Zábrdovice	900 000
Křenová, Brno – Trnitá	730 000
Francouzská, Brno – Zábrdovice	890 000
Rumiště, Brno – Trnitá	640 000
Trnitá, Brno – Trnitá	1 050 000

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Dle výše uvedené evidence se ceny obdobných parkovacích míst v blízkých lokalitách nabízejí mezi 640 000 Kč až 1 050 000 Kč za parkovací místo / garážové stání.

1.5 Rekapitulace výstupů ocenění

Tržní hodnota Nemovitosti za (Market Value) (zaokrouhlena):		116 670 000 Kč
Tržní hodnota Nemovitosti (Market Value) za m ² započitatelné plochy:		130 139 Kč
Výnosový profil:	Ekvivalentní výnos:	4,13 %
	Výnos v roce 1:	4,01 %
	Reverzní výnos:	4,19 %



ČÁST V – PŘÍLOHY

PŘÍLOHA I – OBECNÉ PŘEDPOKLADY A DEFINICE

PŘÍLOHA I – OBECNÉ PŘEDPOKLADY A DEFINICE

Tato Příloha je překladem obecných předpokladů a definic vydaných v anglickém jazyce a měla by být čtena v souladu s vydaným originálem v původním znění.

Nebude-li v zadání uvedeno jinak, ocenění bylo provedeno v souladu s jednou nebo více z následujících standardů:

- Ocenění RICS – Profesní standardy (Mezinárodní oceňovací standardy) z 31. ledna 2025 vypracované Královskou institucí autorizovaných odhadců (*RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors*). Ocenění bylo vypracováno odpovídajícím způsobem kvalifikovaným odhadcem, jak je uvedeno v PS 2.2 Profesních standardů, pokud nebyly v sekci „Zvláštní poznámky“ konkrétně uvedeny nějaké odchylky.
- Mezinárodní oceňovací standardy 2025 vydané Radou pro mezinárodní oceňovací standardy (*IVSC – International Valuation Standards Council*).
- Evropské oceňovací standardy 2025 – 10. vydání vydané Evropskou skupinou asociací oceňovatelů (*TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations*).
- Pokud místní legislativa vyžaduje používání zvláštních oceňovacích standardů, budou uvedeny v naší zprávě o ocenění.

TRŽNÍ HODNOTA

Pokud obdržíme objednávku k ocenění nemovitosti na základě tržní hodnoty, činíme tak v souladu s VPS 2.4 Profesních standardů vydaných Královskou institucí autorizovaných odhadců, které definují tržní hodnotu takto:

„Odhadovaná částka, za kterou by majetek (nemovitost) nebo závazek (z nemovitosti) měl být k datu ocenění směněn mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci za obvyklých podmínek, po náležitém marketingu a v níž každá strana jedná informovaně, obezřetně a bez nátlaku.“

Byl využit interpretační komentář k tržní hodnotě ve znění publikovaném v Mezinárodních oceňovacích standardech.

REÁLNÁ HODNOTA

Ocenění založená na reálné hodnotě musí používat následující definici v souladu s VPS 2.7 Profesionálních standardů.

„Cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu ke dni ocenění.“

Ocenění vypracovaná pro účely účetního výkaznictví podle IFRS vyžadují přijetí definice IASB a použije se IFRS 13.

Průvodce IFRS 13 uvádí:

„Cílem ocenění reálnou hodnotou je stanovit odhad ceny, za kterou by se uskutečnila řádná transakce prodeje aktiva nebo převodu závazku mezi účastníky trhu k datu ocenění za obvyklých tržních podmínek. Ocenění reálnou hodnotou vyžaduje, aby účetní jednotka určila všechny následující aspekty:

- a) konkrétní aktivum nebo závazek, které je předmětem ocenění (v souladu s jeho zúčtovací jednotkou),*
- b) u nefinančního aktiva předpoklad ocenění, který je vhodný pro dané ocenění (v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím),*
- c) hlavní (nebo nejvýhodnější) trh pro dané aktivum nebo závazek,*
- d) technika (techniky) ocenění vhodná (vhodné) pro dané ocenění, s ohledem na dostupnost údajů, na jejichž základě budou získány vstupy, které představují předpoklady, jež by účastníci trhu použili při oceňování aktiva nebo závazku a úroveň hierarchie reálných hodnot, v jejímž rámci jsou vstupy rozděleny do kategorií.*

Odkazy na účastníky trhu a prodej v IFRS 13 jasně ukazují, že pro většinu praktických účelů je reálná hodnota v souladu s konceptem tržní hodnoty.

REPRODUKČNÍ NÁKLADY SNÍŽENÉ O ODPISY (DRC)

Pokud provádíme ocenění založené na reprodukčních nákladech snížených o odpisy, jak je uvedeno v UKVS 1.16.1, UKVS 1.16.2, UKVS 1.16.3 a UKGN 2 Profesních standardů, činíme tak podle této definice IVSC:

„Aktuální náklady na nahrazení aktiva za jeho moderní ekvivalentní aktivum snížené o odpisy za fyzické opotřebení a všechny relevantní formy zastaralosti a optimalizace.“

Mezinárodní účetní standardy stanoví, že DRC lze použít jako základ pro vykazování hodnoty specializovaného majetku v účetní závěrce. DRC se zaúčtuje jako základ pouze pro tyto účely. Pro ostatní účely lze DRC použít jako podpůrnou metodu pro ocenění prováděné na jiném základě.

INVESTIČNÍ HODNOTA

Pokud obdržíme objednávku provést ocenění založené na investiční hodnotě, činíme tak v souladu s VPS 2.6 Profesních standardů vydaných Královskou institucí autorizovaných odhadců, a to podle definice IVSC:

„Investiční hodnota je hodnota aktiva pro vlastníka nebo potenciálního vlastníka pro jednotlivé investiční nebo provozní cíle.“

Jedná se o základ hodnoty specifické pro danou účetní jednotku. Přestože hodnota aktiva pro vlastníka může být stejná jako částka, která by mohla být realizována z jeho prodeje jiné straně, v tomto základu hodnoty se promítají výhody, které účetní jednotce držba aktiva přináší, a proto nemusí nutně zahrnovat hypotetickou směnu. V investiční hodnotě se odráží okolnosti a finanční cíle účetní jednotky, pro kterou se ocenění provádí. Často se používá k měření investiční výkonnosti. Rozdíly mezi investiční hodnotou aktiva a jeho tržní hodnotou motivují kupující nebo prodávající ke vstupu na trh.

TRŽNÍ NÁJEMNÉ

Ocenění založené na tržním nájemném, jak je stanoveno ve VPS 2.5. Profesionálních standardů, používá definici uvedenou v IVSC, která zní takto:

„Odhadovaná částka, za kterou by nemovitost měla být k datu ocenění pronajata mezi dobrovolným pronajímatelem a dobrovolným nájemcem na základě odpovídajících nájemních podmínek v nezávislé transakci, po náležitém marketingu a v níž každá strana jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Tržní nájemné se bude výrazně lišit podle podmínek předpokládané nájemní smlouvy. Přiměřené nájemní podmínky budou obvykle odrážet současnou praxi na trhu, na kterém se nemovitost nachází, ačkoli pro určité účely může být nutné stanovit neobvyklé podmínky. Na tržní nájemné budou mít vliv okolnosti, jako je doba trvání nájmu, frekvence změn nájemného a odpovědnost stran za údržbu a běžné výdaje. V některých státech mohou zákonné faktory buď omezovat podmínky, které mohou být sjednány, nebo mohou ovlivnit smluvní podmínky. Přichází-li to v úvahu, je třeba to zohlednit. Základní nájemní podmínky, které se předpokládají při poskytování tržního nájemného, budou ve zprávě jasně uvedeny.

Tržní nájemné je uvedeno za účelem popsáním v této zprávě a žádná třetí strana se na něj nesmí spoléhat za žádným jiným účelem.

HODNOCENÍ NÁJMU

Není-li ve zprávě uvedeno jinak, vychází naše ocenění z předpokladu, že nájemné bude vyhodnoceno na základě předpokladů platných k datu naší inspekce.

NÁKLADOVÁ HODNOTA

Pokud jsme vypracovali nákladové ocenění, neprovedli jsme podrobné ocenění nákladů a daná hodnota proto musí být brána v úvahu pouze jako orientační.

NÁKLADY NA KOUPI A PRODEJ

Pokud bylo v rámci našeho názoru na hodnotu přihlédnuto k nákladům na koupi a prodej, uvedli jsme je do zprávy.

ZAMĚŘENÍ

Neprovedli jsme zaměření a spoléhali jsme se na informace o ploše, které nám předložil klient nebo jeho zástupci. Předpokládali jsme, že tyto informace jsou správné a jsou výsledkem měření provedeného v souladu s místními tržními podmínkami.

STAV

Není-li ve zprávě uvedeno jinak, neprovedli jsme technickou prohlídku objektu (stavební průzkum), a proto nemůžeme konstatovat, že se jedná o objekt bez vad. Vycházeli jsme z předpokladu, že v současné době nejsou ani nikdy nebyly v objektu přítomny žádné materiály, které jsou běžně považovány za škodlivé pro zdraví, jako je například azbest.

ZÁLEŽITOSTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Není-li ve zprávě uvedeno jinak, neprováděli jsme půdní, geologické nebo žádné jiné testy či průzkumy, abychom zjistili podmínky dané lokality či jiné environmentální podmínky daného objektu. Není-li ve zprávě uvedeno jinak, naše ocenění předpokládá, že neexistují žádné neobvyklé půdní podmínky, kontaminace, znečišťující látky ani žádné jiné látky, které by mohly být škodlivé pro životní prostředí.

VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ

Při rozhodování o hodnotě jsme nezohlednili hodnotu žádných technologických zařízení, strojů, vybavení ani nástrojů a těch předmětů, které mají povahu obchodního zařízení a vybavení nájemců. Zohlednili jsme zařízení pronajímatele, jako jsou výtahy, eskalátory, ústřední topení a klimatizace tvořící nedílnou součást budov.

Pokud je nemovitost oceňována jako provozní jednotka a obsahuje zařízení a vybavení, předpokládá se, že se na něj nevztahují žádné smlouvy o koupi na splátky, nájemní smlouvy ani žádné jiné nároky na vlastnictví. Žádné zařízení ani vybavení nebylo zkoumáno s ohledem na předpisy pro elektrická zařízení nebo předpisy o bezpečnosti při používání plynu a předpokládáme, že všechna taková zařízení splňují příslušné místní právní předpisy, pokud se na ně vztahují. Není-li výslovně uvedeno jinak, ocenění nezahrnuje žádnou hodnotu připisovanou zařízením a strojům.

PRÁVO DRŽBY, PROPACHTOVÁNÍ A ZPRÁVY O VLASTNICKÉM PRÁVU A/NEBO NÁJMECH

Není-li uvedeno jinak, neprovedli jsme kontrolu listin o vlastnickém právu, nájemních smluv ani souvisejících právních dokumentů. Pokud nemáme jiné informace, předpokládáme, že neexistují žádná úplatná ani omezující ujednání ohledně vlastnických práv či nájmu, která by měla vliv na hodnotu.

Pokud nám nebyly předloženy nájemní listiny a pokud jsme nebyli informováni jinak, předpokládali jsme, že všechny nájemní smlouvy jsou uzavřeny za podmínky uvedení do původního stavu a zajištění pojištění (tj. nájemce nese odpovědnost za náklady) a že všechny nájemy jsou přezkoumávány či upravovány v intervalech, o kterých jsme byli informováni, na základě ustanovení o indexaci přijatelných na daném trhu, která odpovídají oceňované nemovitosti.

Předpokládali jsme, že nevznikají žádné pochybnosti o výkladu ustanovení ohledně nájmu, která se týkají úpravy výše nájemného.

Nezohlednili jsme žádné vnitropodnikové pronájmy a tyto jsme ocenili na základě neobsazených objektů.

Pokud nám byla předložena zpráva o vlastnictví/nájmech od právníků nebo podobná právní zpráva, vzali jsme při ocenění v ní obsažené informace v úvahu. V případě, že má být vypracována zpráva o vlastnictví/nájmu, doporučujeme, aby nám byla předložena kopie, abychom mohli zvážit, zda některé z uvedených skutečností nemají vliv na náš názor na hodnotu.

SMLUVNÍ POSTAVENÍ NÁJEMCE/NÁJEMCŮ

V případě nemovitostí, které jsou pronajímány, je náš názor na hodnotu založen na našem posouzení toho, jak investiční trh vnímá smluvní sílu nájemce (nájemců). K tomuto závěru jsme dospěli jako oceňovatelé na základě veřejně dostupných informací. Nejsme odborníci na účetnictví ani finance a neprovedli jsme podrobné šetření finančního postavení nájemníků. Prověřili jsme však případné názory třetích stran na hlavní nájemce. Do našeho ocenění se promítá typ nájemníků, kteří prostory využívají nebo nesou odpovědnost za plnění závazků z pronájmu nebo pravděpodobně budou prostory využívat, a obecné vnímání jejich úvěruschopnosti na trhu.

Pokud je pro ocenění zásadní smluvní postavení nájemce (nájemců), doporučujeme, abyste provedli vlastní podrobná šetření ohledně finanční situace nájemce (nájemců), a pokud se vaše závěry liší od našich, poskytněte nám kopii zprávy, abychom mohli zvážit, zda je nutné naše ocenění zrevidovat.

NEDOPLATKY

Předpokládali jsme, že veškeré nájemné a další platby splatné v závislosti na nájmu byly uhrazeny. Pokud existují nějaké nedoplatky nájemného nebo jiných částek, doporučujeme vám nás informovat, abychom mohli zvážit, zda je nutné naše ocenění zrevidovat.

ZDANĚNÍ

Ačkoli jsme vzali v úvahu obecné dopady zdanění na hodnotu, nezohlednili jsme daňovou povinnost, která může vzniknout při nakládání s majetkem, ať už skutečném nebo pomyslném, a neprovedli jsme žádný odpočet daně z kapitálových zisků, místní spotřebitelské daně (DPH) ani žádné jiné daně.

HYPOTÉKY

Nezohlednili jsme existenci hypoték, dluhopisů či jiných břemen, kterými může být nemovitost zatížena.

PROVOZNÍ JEDNOTKY

Pokud je nemovitost oceňována jako provozní jednotka a byla zdůrazněna obchodní historie nebo obchodní potenciál nemovitosti, spoléhali jsme se na informace, které nám byly poskytnuty. Pokud by se tato informace následně ukázala jako nepřesná nebo nespolehlivá, mohlo by to mít nepříznivý vliv na naše ocenění. Naše ocenění nebere v úvahu goodwill.

MÍSTNÍ ÚŘADY, VEŘEJNOPRÁVNÍ ORGANIZACE A VYHLEDÁVÁNÍ PRÁVNÍCH INFORMACÍ

V souvislosti s nemovitostí jsme neprovedli žádná formální vyhledávání ani šetření, a proto nemůžeme v této souvislosti přijmout žádnou odpovědnost. Tam, kde to bylo možné, jsme však provedli neformální šetření u místního úřadu pro územní plánování, v jehož oblasti se nemovitost nachází, abychom zjistili, zda na ni mají či nemají vliv návrhy na územní plánování. Museli jsme se proto spoléhat na informace získané ústně nebo přes internet.

Předpokládali jsme, že byly obstarány všechny souhlasy, licence a povolení, mimo jiné včetně požárních osvědčení, která umožňují užívání nemovitosti pro účely stanovené ke dni naší inspekce, a že neexistují žádné nedokončené práce či podmínky, jejichž provedení, resp. splnění vyžaduje pronajímatel, zákonné, místní či jiné příslušné orgány.

ZÁVADNÉ PROSTORY, OCHRANA BEZPEČNOSTI A ZDRAVÍ PŘI PRÁCI, PŘÍZPŮSOBNÍ PRACOVÍŠTĚ PRO OSOBY SE ZDRAVOTNÍM POSTIŽENÍM

Naše ocenění nebere v úvahu žádná práva, povinnosti ani závazky, ať už budoucí nebo vzniklé, na základě jakýchkoli právních předpisů týkajících se závadných prostor, ochrany bezpečnosti a zdraví při práci nebo přizpůsobení pracoviště pro osoby se zdravotním postižením. Není-li uvedeno jinak, předpokládali jsme, že nemovitost splňuje a bude i nadále splňovat všechny platné a aktuální právní předpisy pro vadné prostory, ochranu bezpečnosti a zdraví při práci a přizpůsobení pracoviště pro osoby se zdravotním postižením.

POJIŠTĚNÍ

Při sestavování ocenění jsme předpokládali, že nemovitost lze pojistit u renomovaných pojišťoven za přiměřené tržní ceny. Pokud by z jakéhokoli důvodu bylo obtížné zajistit pojištění nebo by se na něj vztahovalo neobvykle vysoké pojistné, může to mít vliv na hodnotu.

ODPOVĚDNOST

Naše ocenění je důvěrné a přístup k němu má pouze subjekt, pro který je určeno k uvedenému účelu, a nepřijímáme odpovědnost vůči žádné třetí straně za obsah nebo jeho část. Odpovědnost může být následně rozšířena tak, aby se vztahovala i na další strany, a to výhradně na základě písemného souhlasu, který může podléhat dalším poplatkům.

PŘÍLOHA II – VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

PŘÍLOHA II – VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

Tato Příloha je překladem všeobecných obchodních podmínek vydaných v anglickém jazyce a měla by být čtena v souladu s vydaným originálem v původním znění.

Níže naleznete podmínky, za kterých společnost Colliers International s.r.o. (IČO: 61499404) obchodující jako Colliers souhlasí, že vás bude zastupovat. Naše dohoda nabývá účinnosti dnem, kdy souhlasíme s přijetím vašich pokynů (objednávky), ale tyto podmínky vstupují v platnost v den, kdy vám poskytneme jejich kopii.

1. DEFINICE A VÝKLAD

- 1.1. Podmínky znamenají obchodní podmínky uvedené v tomto dokumentu a zahrnují veškeré další podmínky stanovené nebo uvedené v objednávce. Tyto podmínky se vztahují na všechny služby, jejichž poskytování po nás žádáte, a mohou být změněny či doplněny pouze na základě písemného dodatku podepsaného oběma stranami.
- 1.2. Klientem (dále v dokumentu jen „vy“) se rozumí osoba, společnost, firma nebo jiná právnická osoba uvedená v objednávce. Nebudeme přijímat pokyny k jednání jménem jiné právnické osoby ani se tyto podmínky nebudou na případné jednání vztahovat, pokud jsme se písemně nedohodli jednat za tuto alternativní entitu. Vyhrazuje si právo odmítnout jednat za takovou alternativní entitu, dokud jsme neprovedli náležité kroky, abychom splnili naše interní pravidla a závazky týkající se dluhů, praní peněz a rizikových závazků. V případě, že máme pokyn jednat jménem společnosti založené pro speciální účely, vyhrazuje si právo vyžádat si záruku mateřské společnosti nebo jinou záruku pro naše odměny před přijetím pokynů k zastupování. V případě prodeje nemovitosti korporátním klientem, při kterém dochází k převodu podílů, vyžadujeme, aby akcionáři takového korporátního klienta ručili za své závazky vůči nám.
- 1.3. Colliers (dále jen jako „Colliers“ případně „my“) je obchodní název společnosti Colliers International s.r.o.
- 1.4. Důvěrné informace znamenají informace, které jsou svou povahou důvěrné, a/nebo je označíme jako důvěrné.
- 1.5. Objednávka obsahuje podmínky zakázky, nabídky či výběrového řízení, které obdržíte společně s těmito Podmínkami. V případě rozporu mezi podmínkami stanovenými v tomto dokumentu a podmínkami v objednávce, mají přednost podmínky uvedené v objednávce.
- 1.6. Nemovitostí se rozumí majetek (včetně podílů ve společnosti), který je předmětem objednávky a veškerá další aktiva, u nichž kupující získá podíl, včetně obsahu a příslušenství a veškerých obchodních aktivit provozovaných na nebo v nemovitosti.
- 1.7. Kupující zahrnuje nájemce či držitele licence.
- 1.8. Služby znamenají konkrétní služby uvedené v objednávce a jakékoli další služby, které jsme se písemně dohodli poskytnout.

- 1.9. Výhradní prodejní práva – není-li v objednávce uvedeno jinak, pokud nás pověřujete nakládat s majetkem, udělujete nám výhradní prodejní práva, což znamená, že nám kromě jakýchkoli jiných dohodnutých nákladů nebo poplatků vzniká nárok na odměnu v případě, že:
- a) bezpodmínečné smlouvy o prodeji nemovitosti jsou uzavřeny v období, ve kterém máme výhradní prodejní práva, i v případě, že kupující nebyl nalezen námi, ale jiným agentem či jinou osobou, včetně vás; a
 - b) pokud jsou bezpodmínečné smlouvy o prodeji nemovitosti uzavřeny i po uplynutí doby, kdy máme výhradní prodejní práva v případě, že jde o kupujícího, který vám byl během tohoto období představen námi, nebo s nímž jsme během tohoto období o nemovitosti jednali.

2. ODMĚNY

- 2.1 Naše odměny jsou stanoveny v objednávce.
- 2.2 Pokud se dohodneme, že budeme pracovat společně s jiným profesionálem, budou odměny, na které máme nárok, představovat dohodnutou část celkových odměn. Pokud taková dohoda neexistuje, budou nám odměny vypláceny ve stejném poměru jako ostatním agentům.
- 2.3 Kompenzace
- a) Není-li písemně dohodnuto jinak, pokud nám dáte pokyn, abychom jednali za vás, a poté se transakce nebo pokyn zruší, protože od ní odstoupíte nebo zrušíte naše pokyny, máme nárok na 50 % odměn, které bychom jinak obdrželi, kdyby záležitost pokračovala k dokončení.
 - b) Pokud se transakce nebo naše pověření uzavře či ne, budou výplaty a výdaje uvedené v bodě 3.0 níže splatné v každém případě.
 - c) V případě poradenských služeb vám bude vypočítán kompenzační poplatek, který budete muset zaplatit podle naší hodinové sazby za veškeré provedené práce.
- 2.4 Další práce: Pokud jsme povinni provést další práci mimo dohodnutý rozsah Služeb, budou sjednány dodatečné poplatky.
- 2.5 Odhady: Veškeré odhady poplatků a úhrad jsou poskytovány na základě informací, které nám poskytnete. Tyto odhady tedy pro nás nejsou závazné, pokud jsou poskytnuté informace neúplné, zavádějící nebo nesprávné.

3. PLATBY A VÝDAJE

- 3.1 Poskytneme vám odhad plateb a výdajů před jejich vznikem. Mezi tyto položky patří mimo jiné cestovní, reklamní a marketingové náklady (včetně bannerů a cedulí „na prodej“ či „k pronájmu“), mailing, tiskové služby, mapy, fotografie, kopírování, knihovnické a datové služby, výzkum, bankovní konzultace, vyřizování žádostí a RICS či další regulační poplatky.
- 3.2 Platby a výdaje vám mohou být účtovány, jakmile jsou určeny nebo vznikly, ať už naše pověření spěje ke konci či ne.

- 3.3 Souhlasíte s tím, že nám zajistíte odškodné za jakoukoli odpovědnost z naší strany týkající se takových plateb a výdajů.
- 3.4 Za všech okolností, ve kterých vaše pokyny zahrnují administrativní část z naší strany, jako je kopírování, faxování atd., jsme oprávněni k našim účtům připočítat správní poplatky, abychom pokryli takové výdaje.

4. SPLATNOST

- 4.1 Budeme mít právo vystavit fakturu a naše poplatky budou splatné bez jakýchkoli slev, započtení odpočtu nebo protinároku:
 - a) K datu uvedenému v objednávce.
 - b) Když objednávku zrušíte (v tom případě se použije odstavec 2.3).
- 4.2 Ve všech ostatních případech jsou poplatky splatné k datu, kdy vystavíme fakturu za poskytnuté služby a/nebo vzniklé platby a výdaje.
- 4.3 Všechny faktury jsou splatné při doručení vaší straně.
- 4.4 V případě, že jsme povinni zahájit řízení za účelem vymáhání jakýchkoli poplatků nebo úhrad a v tomto řízení jsme úspěšní, souhlasíte s tím, že uhradíte naše právní náklady spojené s takovým řízením, i když požadovaná částka je nižší než limit pro případy drobných nároků.

5. DANĚ

- 5.1 Úhrady poplatků a výdajů uvedené v těchto podmínkách a v objednávce podléhají případnému připočtení DPH (a případných dalších daní, ať už českých nebo zahraničních, které mohou vzniknout).

6. ÚROK

- 6.1 Není-li písemně dohodnuto jinak, při prodlení s platbou do 21 dnů od doručení faktury bude úrok splatný z nezaplacených faktur ve výši 6 % nad minimální úrokovou sazbou České národní banky od data naší faktury až do provedení platby.

7. ROZSAH SLUŽEB

- 7.1 Nepřijímáme žádnou odpovědnost za obsah nebo interpretaci titulu, regulačních dokumentů (např. certifikátů energetické náročnosti) nebo nájemních dokumentů a pokud není výslovně vydán pokyn hlášení takových skutečností, nezaručujeme, že nemovitosti, o kterých radíme, jsou v uspokojivém strukturálním pořádku; že půda je bez kontaminace; nebo že jakýkoli pozemek či majetek je v souladu s předpisy, nebo že pozemky či prostory disponují územním rozhodnutím či stavebním povolením nebo je možné je rozvíjet pro požadované účely.

- 7.2 Služby provedeme v přiměřené lhůtě po přijetí vašich pokynů na základě toho, že:
- a) Jakékoli odhady doby provádění služeb pro nás nejsou právně závazné; a
 - b) Jsme oprávněni (ale ne povinni) pověřit poskytováním služeb (nebo jejich částí) jednu nebo více jiných osob, firem nebo společností (ať už jako sub-agent nebo v jakékoli jiné funkci) za podmínek, které považujeme za adekvátní.
- 7.3 V rámci naší práce může být nutné za vás pověřit odborné poradce. Neučiníme tak dříve, než získáme vaše oprávnění. Jakmile nás zmocníte k pověření těchto odborných konzultantů, budete odpovídat za úhradu jejich odměn a záležitostí souvisejících s jejich výkonem. Přijetím pokynů k pověření těchto odborných konzultantů nezaručujeme jejich způsobilost. Pokud nás pověříte, abychom dohlíželi na práci těchto odborných konzultantů, budeme oprávněni účtovat dodatečný poplatek vypočtený podle času na tomto stráveném, avšak nepřijímáme žádnou odpovědnost za jakékoli rady, které vám tyto konzultanti poskytnou.
- 7.4 Jakékoli tržní předpovědi začleněné do našich služeb, včetně příjmů, výdajů, souvisejících růstových sazeb, úrokových sazeb, pobídek, výnosů a nákladů (a nejen jich), jsou pouze předpověďmi a mohou se ukázat jako nepřesné. Proto by se takové tržní projekce měly vykládat pouze jako orientační posouzení potenciálu, nikoli jako jistoty.

8. POSKYTNUTÉ INFORMACE

- 8.1 Nebudete-li nás písemně informovat o opaku, nebudeme povinni kontrolovat nebo schvalovat přesnost informací, které nám poskytnete vy nebo jiné strany, včetně certifikátů energetické náročnosti.
- 8.2 Pokud nás písemně neinformujete o opaku, zaručujete tím přesnost všech informací, které jste nám nebo vaším jménem poskytli, na základě toho, že očekáváte, že se na ně spolehnete.
- 8.3 Zavazujete se, že nás odškodníte za veškeré náklady, nároky, poplatky a výdaje jakékoli povahy, které mohou vzniknout v důsledku jakýchkoli informací, které se ukážou jako nepřesné (ať už zcela nebo zčásti) nebo neúplné.
- 8.4 S výjimkou odstavce 12 níže mohou být jakékoli informace, které od vás získáme v průběhu provádění pokynů, použity pro jakýkoli jiný účel, pokud nás před jejich využitím písemně neinformujete o opaku.

9. NAŠE ZPRÁVY

- 9.1 V souvislosti s jakoukoli písemnou zprávou, kterou připravíme, souhlasíte s tím, že celá ani žádná část naší zprávy nebo důvěrných informací nesmí být zahrnuta do žádného zveřejněného dokumentu, oběžníku nebo prohlášení nebo zveřejněna jakýmkoli způsobem bez našeho předchozího písemného souhlasu k publikaci.
- 9.2 Autorská práva k jakýmkoli zprávám, dokumentům nebo jiným materiálům, které vám poskytneme, zůstávají vždy naším majetkem.

10. MATERIÁLY

- 10.1 Po dokončení naší práce jsme oprávněni uchovat všechny materiály a dokumenty až do úplného zaplacení našich odměn a poplatků.
- 10.2 Pokud nám neřeknete opak, souhlasíte s tím, že můžeme zničit doklady nebo dokumenty týkající se služeb šest let po datu konečné faktury, kterou vám zašleme za konkrétní věc.

11. E-MAIL

- 11.1 E-mailovou zprávu od vás bereme jako žádost, abychom s vámi mohli komunikovat e-mailem.
- 11.2 Pokud máte v úmyslu s námi komunikovat e-mailem, přijetím těchto podmínek potvrzujete, že rozumíte rizikům, že tak učiníte, a zmocňujete nás jednat podle elektronických pokynů, které jste předali (nebo se zdají být odeslány vámi).

12. OCHRANA DAT

- 12.1 Bez vašeho výslovného oprávnění nebudeme poskytovat žádné třetí straně žádné osobní údaje.
- 12.2 Souhlasíte s tím, že můžeme obdržet a uchovat písemný důkaz požadovaný zákonem 253/2008 Sb. (ve znění pozdějších předpisů), který se týká praní špinavých peněz, a můžeme jej poskytnout kterémukoli vládnímu orgánu, který je ze zákona oprávněn o něj požádat. Pouze pro účely tohoto článku nás osvobozujete od našich povinností podle článku 12.1 výše.
- 12.3 Vaše kontaktní údaje můžeme příležitostně použít k informování o nemovitostech, klientských seminářích, výzkumných prezentacích a materiálech apod. Přijetím těchto podmínek souhlasíte s tím, abychom vám takové informace zaslali. Pokud si nepřejete takové informace dostávat, informujte nás, prosím, písemně.

13. OMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI

- 13.1 Ve vztahu k jakýmkoli Službám, které vám poskytujeme, platí následující omezení:
- 13.2 Souhlasíte s tím, že nebudete žádat o náhrady žádných ztrát ředitele, zaměstnance nebo konzultanty Colliers (dále jen „osoba Colliers“). Tímto souhlasíte s tím, že žádná osoba Colliers nemá vůči vám osobní povinnost péče a jakýkoli nárok na ztrátu musí být uplatněn vůči společnosti Colliers.
- 13.3 Neodpovídáme za nic z následujících:
 - a) za jakékoli služby mimo rozsah služeb, u nichž jsme se dohodli, že budou prováděny;
 - b) jakékoli třetí straně;
 - c) s ohledem na jakékoli následné ztráty nebo ztráty zisku.
 - d) za jakékoli ztráty, náklady, pokuty nebo škody vyplývající z osvědčení o energetické náročnosti podle zákona č. 406/2000 Sb.

- 13.4 Pokud utrpíte jakoukoli škodu, za kterou jsme my a jakákoli jiná osoba vůči vám společně a částečně odpovědní, náhrada ztráty, kterou od nás obdržíte, bude omezena tak, aby byla úměrná našemu relativnímu příspěvku k celkové chybě.
- 13.5 Naše odpovědnost za ztrátu a škodu zapříčiněnou naší nedbalostí, porušením smlouvy, zkreslením nebo jiným způsobem (ale nikoli v souvislosti s podvodem, podvodným zkreslením, smrtí nebo zraněním) nepřesáhne 5x celkovou odměnu za ocenění. Tento limit se vztahuje na každou transakci a na všechny následné práce, které pro vás provádíme, pokud to není výslovně stanoveno jinak následným pověřovacím dopisem podepsaným ředitelem Colliers.
- 13.6 Výjimky a omezení v tomto odstavci nevylučují ani neomezují žádnou odpovědnost za podvod nebo nepoctivost nebo za závazky, které nelze zákonně omezit nebo vyloučit.
- 13.7 Pokud je pověřovací dopis určen více než jednomu klientovi, výše uvedená hranice odpovědnosti se vztahuje na souhrn všech nároků všech těchto klientů, a nikoli samostatně na každého klienta.

14. NÁHRADY ŠKOD

- 14.1 Souhlasíte s tím, že nás odškodníte za veškeré náklady, nároky, poplatky a výdaje, které nám vzniknou z důvodu (ale nikoli pouze):
- a) Použití kterékoli z našich prací pro jiné účely, než pro které jsme se dohodli.
 - b) Nesprávné vyjádření námi poskytnutých rad.
 - c) Nepravdivé vyjádření rozsahu naší účasti na konkrétním projektu třetím stranám.
 - d) Jakékoli nároky nebo procesy týkající se certifikátů energetické náročnosti připravené vámi nebo vaším jménem.
- 14.2 Souhlasíte také s tím, že nás odškodníte za jakékoli škody nebo odpovědnost, které nám vzniknou v důsledku použití materiálu, který nám poskytnete, jehož autorská práva jsou svěřena třetí straně.

15. POVĚŘENÍ DALŠÍCH STRAN

- 15.1 Bez písemného souhlasu zainteresovaných stran nelze tuto dohodu ani žádnou z jejích podmínek postoupit žádné třetí straně.

16. UKONČENÍ POVĚŘENÍ

- 16.1 Jakoukoli dohodu upravenou těmito podmínkami můžeme okamžitě ukončit písemným oznámením:
- a) Pokud v důsledku okolností, které jsou mimo kontrolu nás obou, nebude možné provádět služby, nebo;
 - b) pokud jste znemožnili poskytování služeb nebo;
 - c) jste nám poskytli nesprávné informace v rozporu s článkem 8, na které jsme se spoléhali nebo;

- d) pokud jste nezaplatili žádnou splatnou částku k datu splatnosti nebo;
 - e) kdykoli v případě, že závažným způsobem porušujete své závazky vůči nám nebo;
 - f) bez udání důvodu a na základě toho, že nejste povinni platit žádné další poplatky za tuto záležitost a že nemáme žádnou povinnost poskytovat žádné další služby.
- 16.2 Vy (a pokud se nevztahuje ustanovení odstavce 16.1, tak i my), můžete ukončit jakoukoli dohodu upravenou těmito Podmínkami písemným oznámením s výpovědní lhůtou nejméně 28 dnů. Pokud však pověřovací dopis stanoví minimální lhůtu našeho pověření, nemusí podáno vypovězení, aby pověření ukončilo před koncem tohoto období.
- 16.3 Po ukončení našich pokynů jste povinni zaplatit nám veškeré nesplacené odměny a výdaje a vy zůstanete odpovědní za jakékoli poplatky vzniklé podle ustanovení 2, 3 a 5 těchto podmínek.
- 16.4 Bez ohledu na ukončení naší dohody s vámi zůstávají ustanovení odstavců 1 až 10, 12, 13, 14, 19 a 20 v plné platnosti a účinnosti.

17. PRANÍ PENĚŽ

- 17.1 Ze zákona jsme povinni provádět postupy v souladu se zákonem 253/2008 Sb. (ve znění pozdějších předpisů), což může zahrnovat žádost, abyste nám poskytli doklad o totožnosti, doklad o adrese a/nebo doklad o financování v souvislosti s konkrétní transakcí nebo instrukcí. Přijetím těchto podmínek souhlasíte s okamžitým vyhověním všem těmto požadavkům.

18. REKLAMACE

- 18.1 Náš postup pro vyřizování stížností reklamací se řídí stanovami vyžaduje Královský institut diplomovaných znalců (*Royal Institution of Chartered Surveyors*). Kopie je k dispozici na vyžádání.

19. ZÁKON A SOUDNÍ PRAVOMOCI

- 19.1 Tyto obchodní podmínky podléhají zákonům České republiky.
- 19.2 Veškeré spory podléhají výlučné jurisdikci soudů České republiky.
- 19.3 Pokud soud rozhodne, že některé ustanovení těchto Podmínek je neplatné nebo nevynutitelné, nebude tím ovlivněna platnost zbývajících ustanovení Podmínek.

20. PRÁVA TŘETÍCH STRAN

- 20.1 S výjimkou ustanovení článku 13. není žádná z Podmínek vymahatelná třetí stranou. Žádná třetí strana se nebude moci spolehnout na jakoukoli zprávu nebo radu, s výjimkou případů, kdy nás písemně dohodneme.

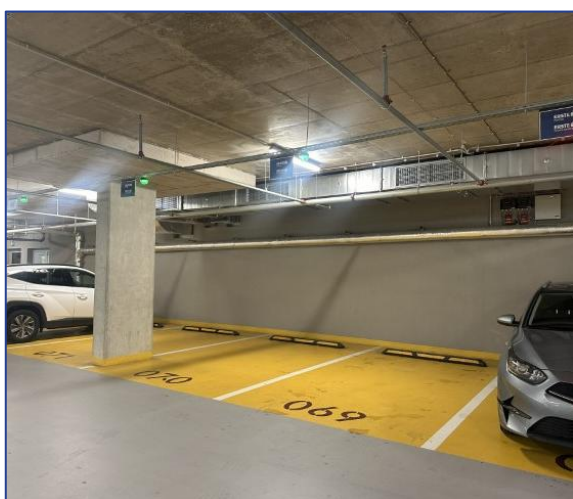
PŘÍLOHA III – FOTODOKUMENTACE



Externí pohled na Nemovitost



Externí pohled na Nemovitost



Parkovací místa



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



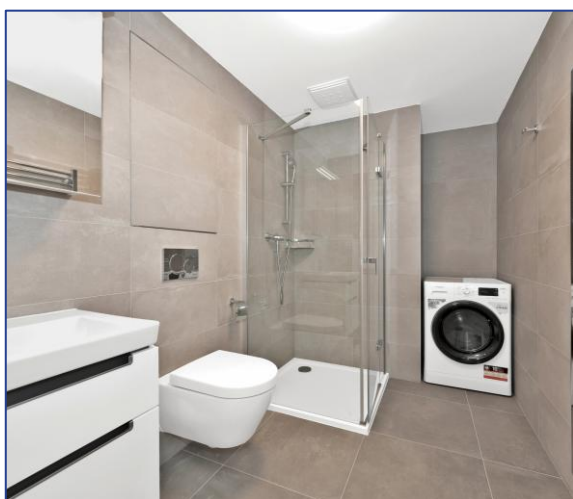
Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka

PŘÍLOHA IV – KARTY BYTOVÝCH JEDNOTEK

PALÁC TRNITÁ A1

Byt

Dispozice

Podlaží

A1/4.01

2+kk

4. NP

A1/4.01/01	obytný prostor	26,3 m ²
A1/4.01/02	ložnice	15,7 m ²
A1/4.01/03	předsíň	8,9 m ²
A1/4.01/04	koupelna + WC	5,6 m ²

Užitná plocha 56,5 m²

Celková podlahová plocha 61,2 m²

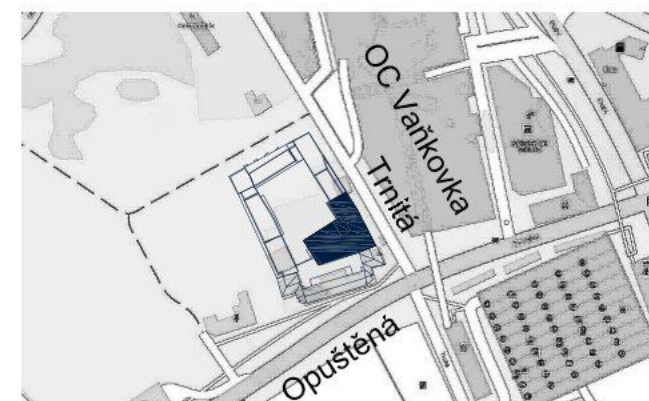
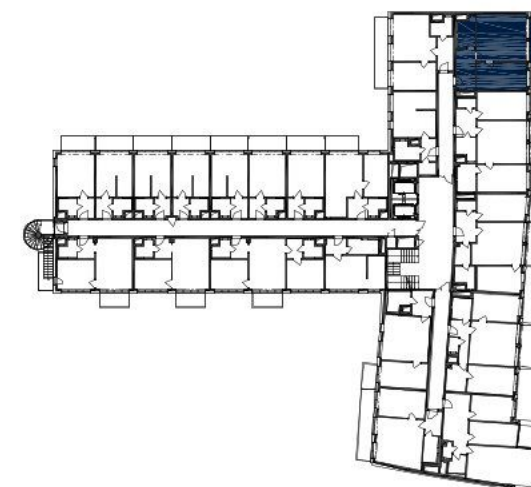
A1/4.01/05 balkón 7,3 m²



MS-INVEST a.s.
Václavská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

měřítka



PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

A1/4.06

Dispozice

2+kk

Podlaží

4. NP

A1/4.06/01	ateliér	24,8 m ²
A1/4.06/02	ateliér	14,4 m ²
A1/4.06/03	koupelna + WC	4,1 m ²
A1/4.06/04	předsíň	4,4 m ²

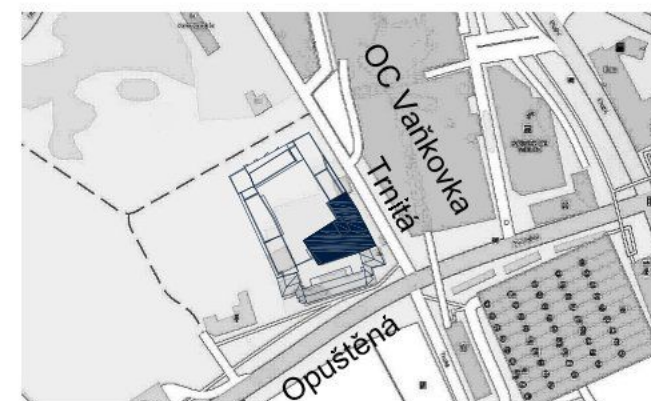
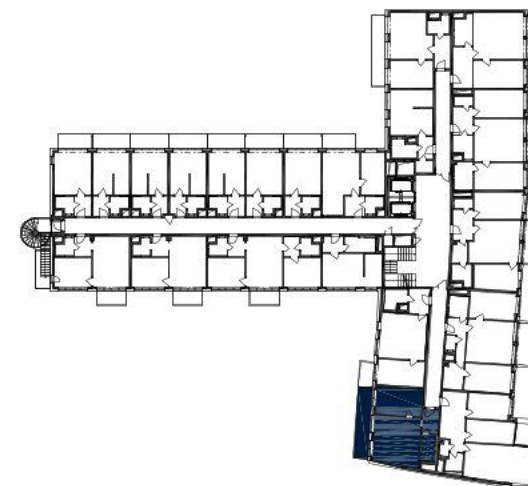
Užitná plocha	47,7 m ²
Celková podlahová plocha	52,8 m ²

A1/4.06/05	balkón	11,4 m ²
------------	--------	---------------------



měřítka 1 : 100
0 1 2 3m

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.



MS-INVEST a.s.
Václavská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

A1/4.07

Dispozice

2+kk

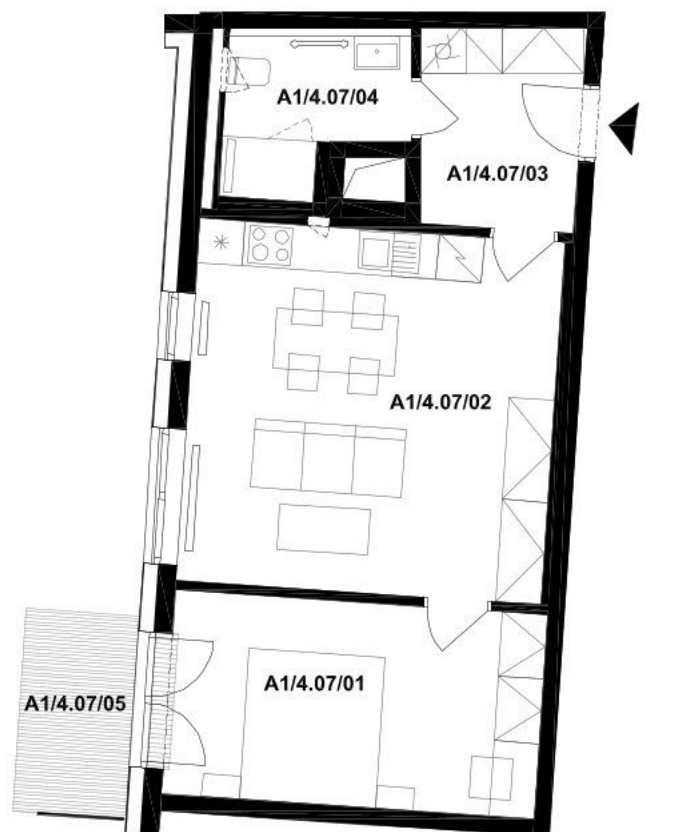
Podlaží

4. NP

A1/4.07/01	ateliér	13,4 m ²
A1/4.07/02	ateliér	23,3 m ²
A1/4.07/03	předsíň	5,6 m ²
A1/4.07/04	koupelna + WC	4,4 m ²

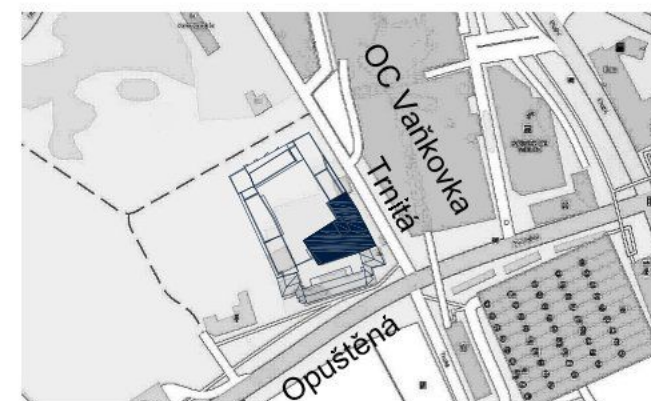
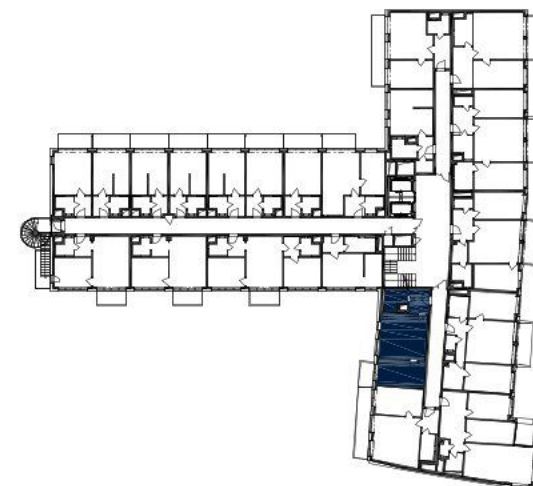
Užitná plocha	46,7 m ²
Celková podlahová plocha	51,3 m ²

A1/4.07/05	balkón	4,1 m ²
------------	--------	--------------------



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Vídeňská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

Dispozice

Podlaží

A1/4.21

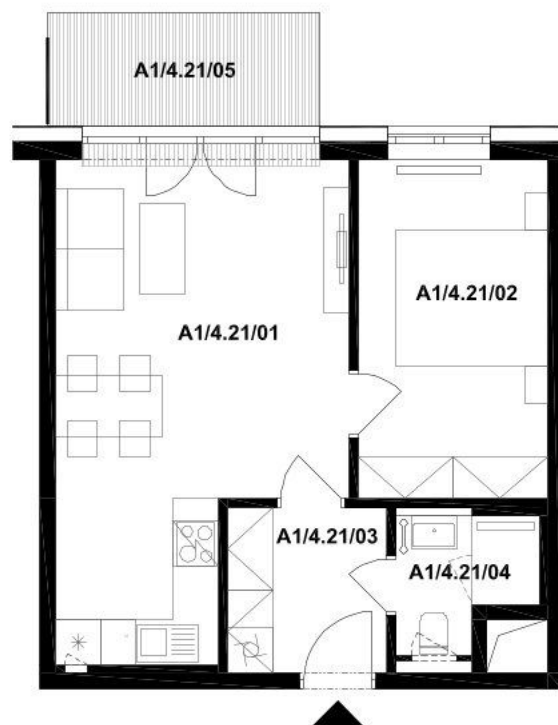
2+kk

4. NP

A1/4.21/01	ateliér	22,1 m ²
A1/4.21/02	ateliér	11,2 m ²
A1/4.21/03	předsíň	4,6 m ²
A1/4.21/04	koupelna + WC	2,9 m ²

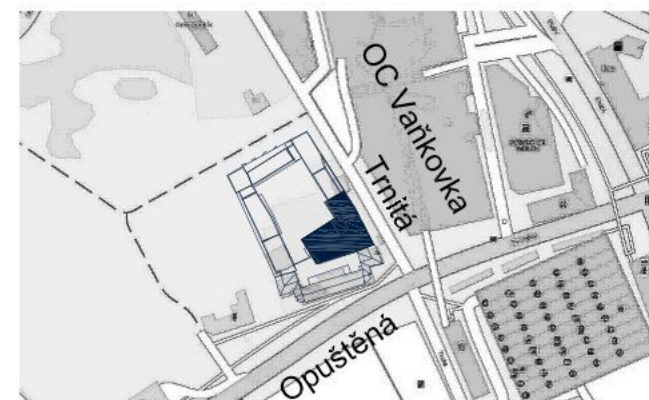
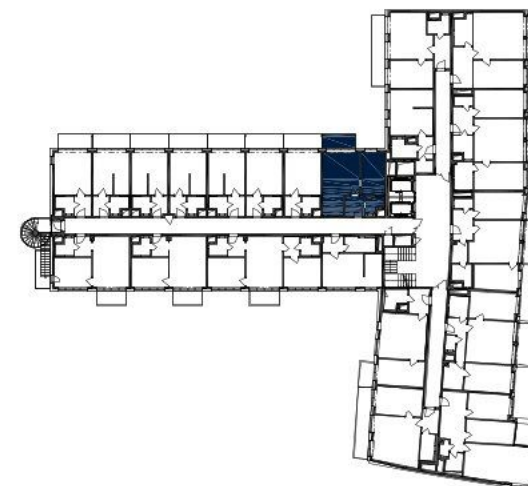
Užitná plocha	40,8 m ²
Celková podlahová plocha	44,8 m ²

A1/4.21/05	balkón	5,4 m ²
------------	--------	--------------------



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Václavská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Byt

Dispozice

Podlaží

A1/5.03

3+kk

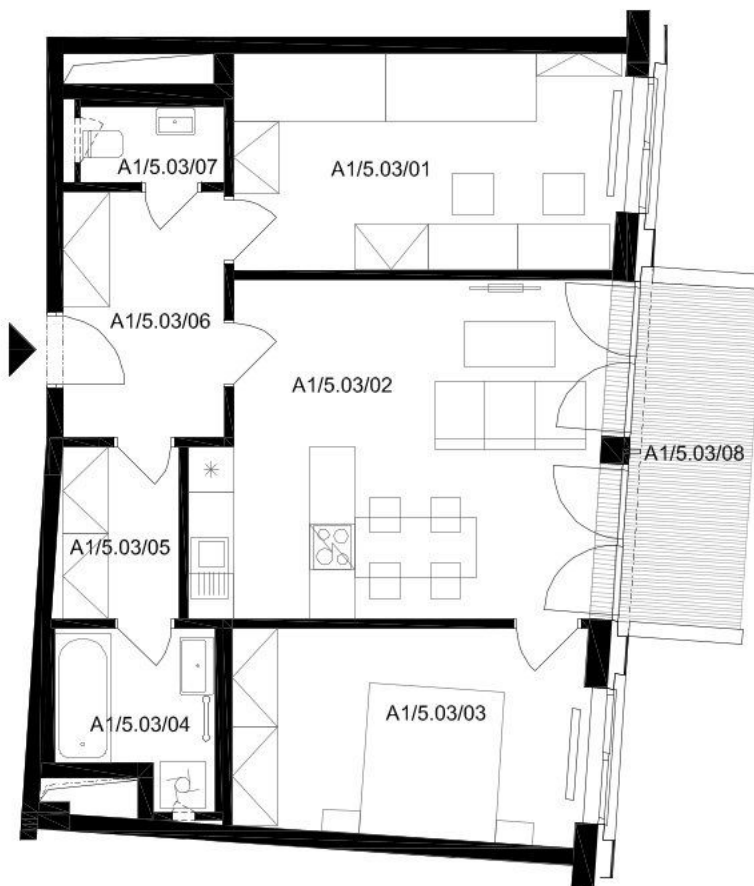
5. NP

A1/5.03/01	pokoj	15,0 m ²
A1/5.03/02	obytný prostor	23,4 m ²
A1/5.03/03	ložnice	13,1 m ²
A1/5.03/04	koupelna	4,3 m ²
A1/5.03/05	šatna	3,7 m ²
A1/5.03/06	předsíň	6,9 m ²
A1/5.03/07	WC	1,9 m ²

Užitná plocha 68,3 m²

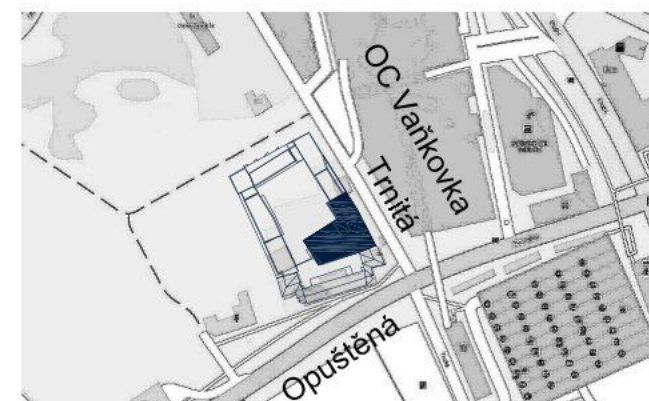
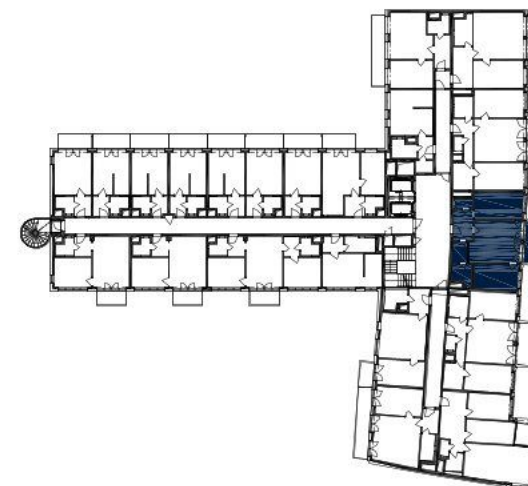
Celková podlahová plocha 76,0 m²

A1/5.03/08 balkón 7,3 m²



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Václavská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Byt

Dispozice

Podlaží

A1/5.04

3+kk

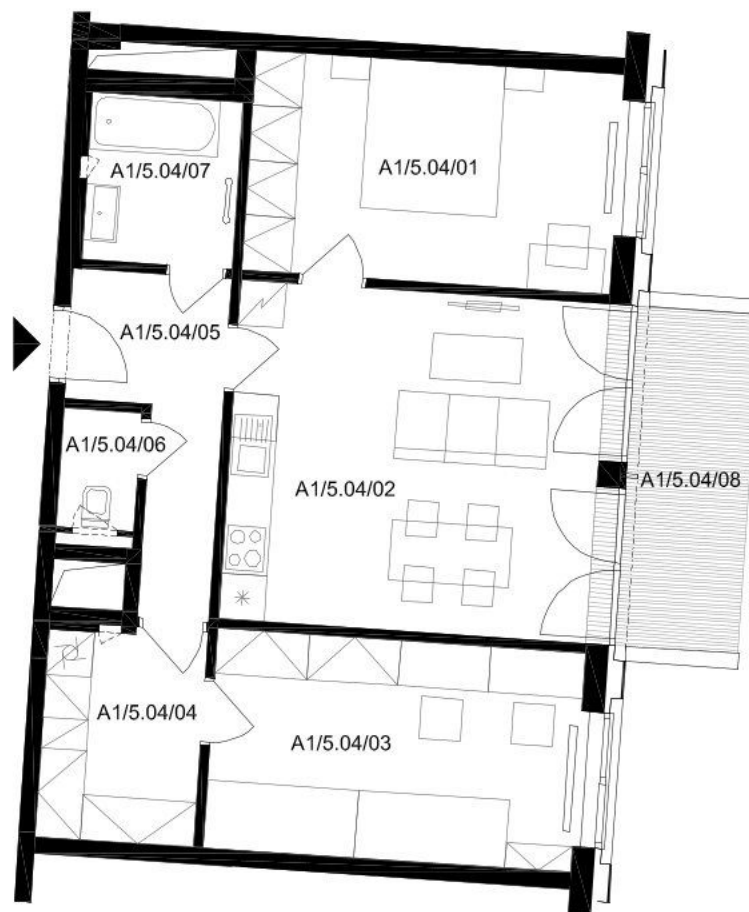
5. NP

A1/5.04/01	ložnice	14,6 m ²
A1/5.04/02	obytný prostor	22,2 m ²
A1/5.04/03	pokoj	14,6 m ²
A1/5.04/04	šatna	5,9 m ²
A1/5.04/05	předsíň	6,3 m ²
A1/5.04/06	WC	1,6 m ²
A1/5.04/07	koupelna	4,4 m ²

Užitná plocha 69,6 m²

Celková podlahová plocha 77,1 m²

A1/5.04/08 balkón 7,3 m²

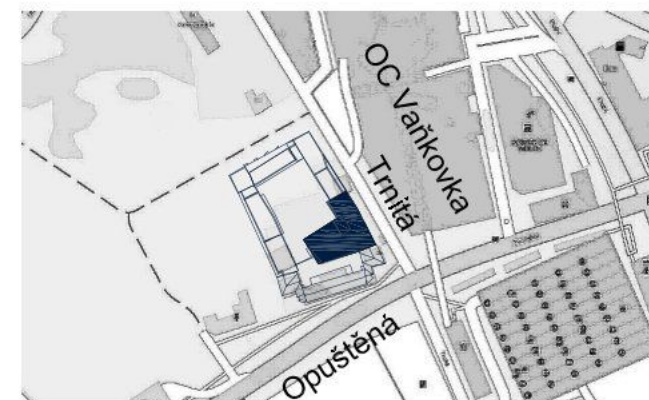
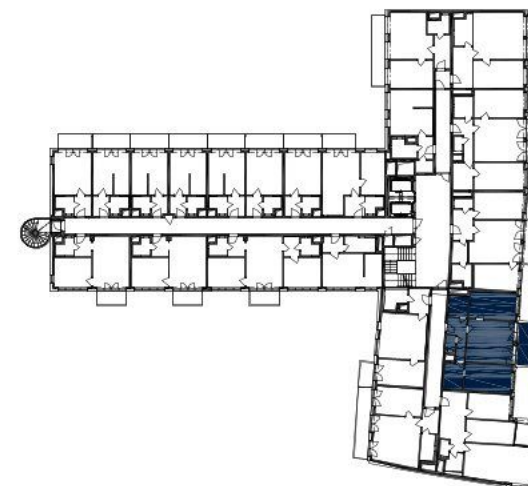


měřítka

1 : 100



Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.



MS-INVEST a.s.
Václavská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

PALÁC TRNITÁ A1

Byt

Dispozice

Podlaží

A1/5.06

2+kk

5. NP

A1/5.06/01	obytný prostor	24,8 m ²
A1/5.06/02	ložnice	14,4 m ²
A1/5.06/03	koupelna + WC	4,1 m ²
A1/5.06/04	předsíň	4,4 m ²

Užitná plocha 47,7 m²
Celková podlahová plocha 52,8 m²

A1/5.06/05	balkón	11,4 m ²
------------	--------	---------------------

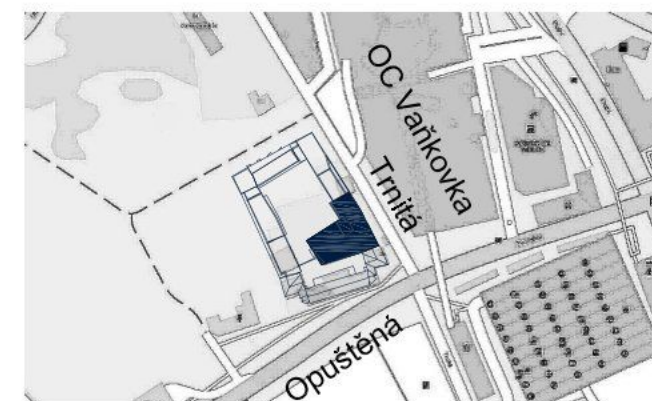
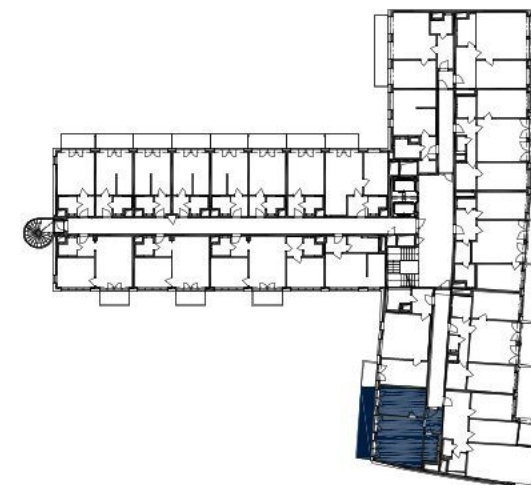


měřítka 1 : 100
0 1 2 3m



MS-INVEST a.s.
Vítězská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.



PALÁC TRNITÁ A1

Byt

Dispozice

Podlaží

A1/5.07

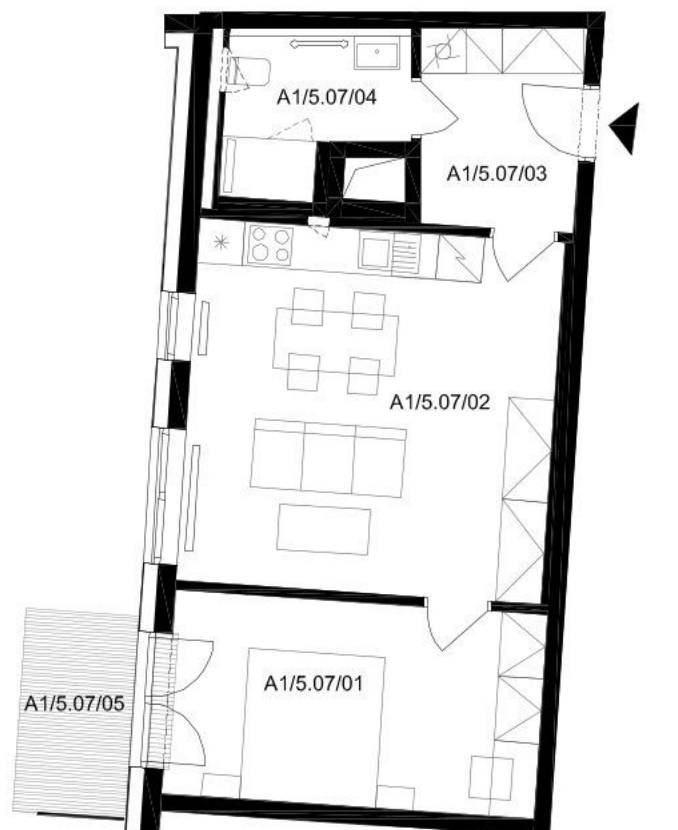
2+kk

5. NP

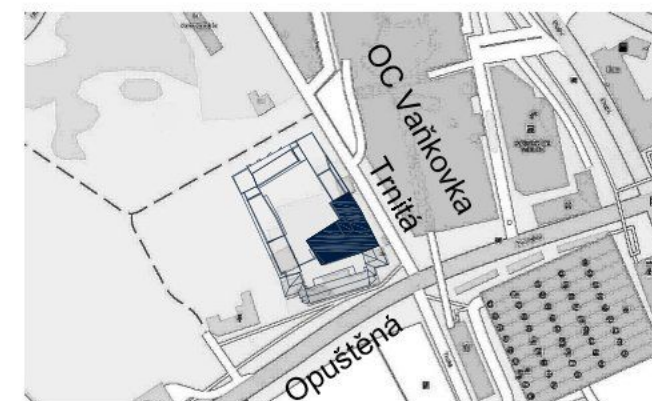
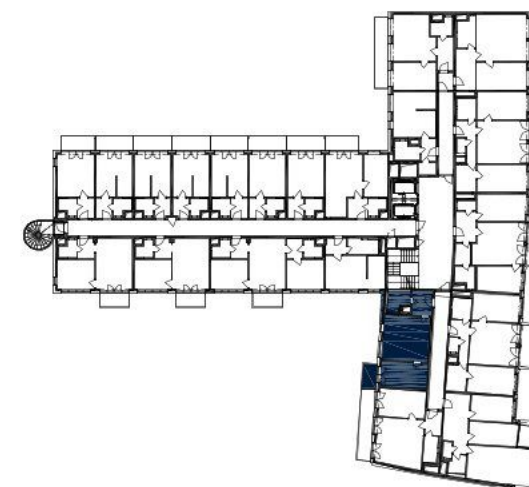
A1/5.07/01	ložnice	13,4 m ²
A1/5.07/02	obytný prostor	23,3 m ²
A1/5.07/03	předsíň	5,6 m ²
A1/5.07/04	koupelna + WC	4,4 m ²

Užitná plocha 46,7 m²
Celková podlahová plocha 51,3 m²

A1/5.07/05	balkón	4,1 m ²
------------	--------	--------------------



měřítko 1 : 100
0 1 2 3m



MS-INVEST a.s.
Václavská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Byt

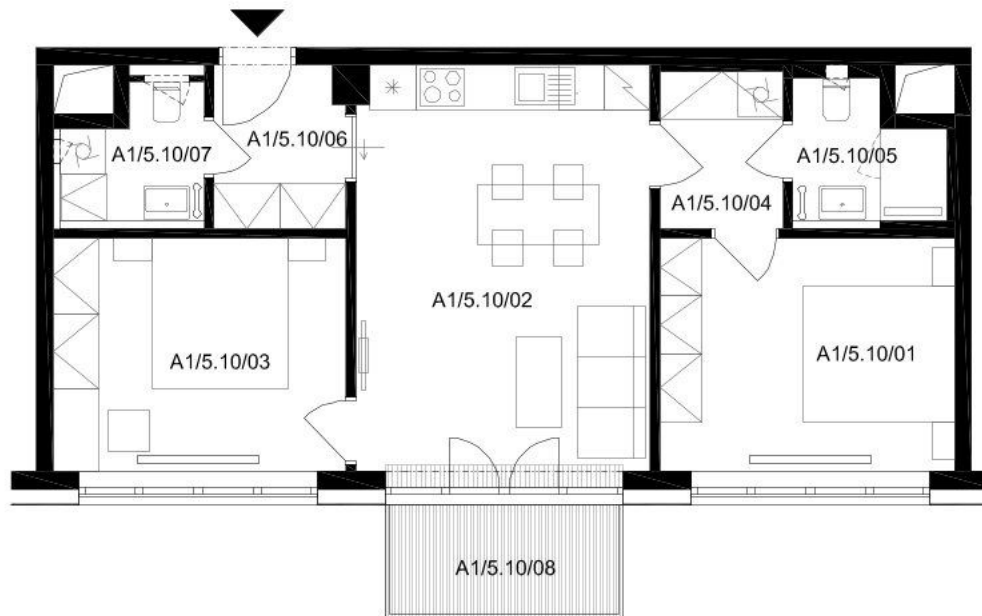
Dispozice

Podlaží

A1/5.10

3+kk

5. NP

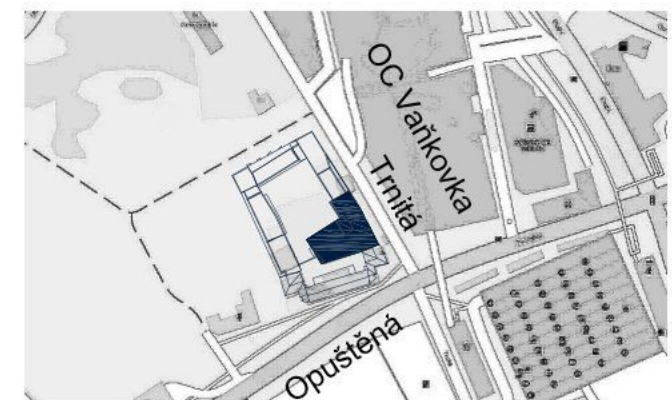
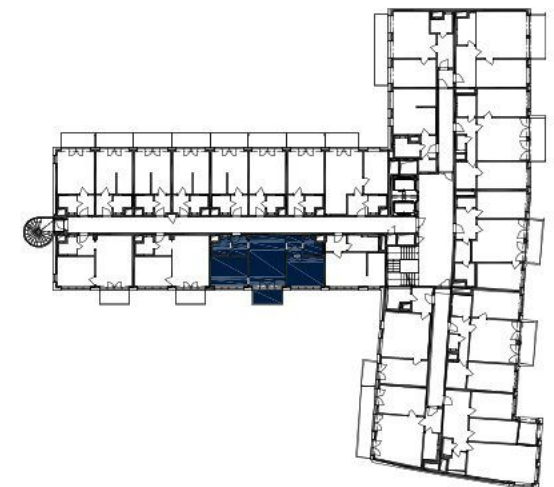


A1/5.10/01	ložnice	12,0 m ²
A1/5.10/02	obytný prostor	20,9 m ²
A1/5.10/03	pokoj	12,0 m ²
A1/5.10/04	předsíň	3,4 m ²
A1/5.10/05	koupelna + WC	3,3 m ²
A1/5.10/06	předsíň	3,7 m ²
A1/5.10/07	WC	3,0 m ²

Užitná plocha	58,3 m²
Celková podlahová plocha	64,8 m²
A1/5.10/08 balkón	4,7 m ²



měřítka 1 : 100
0 1 2 3m



MS-INVEST a.s.
Václavská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

A1/6.14

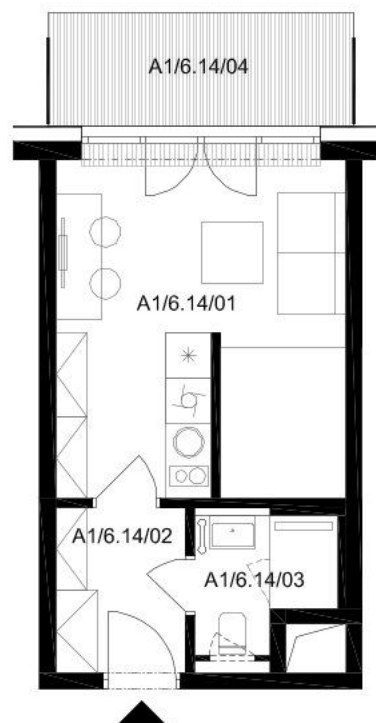
Dispozice

1+kk

Podlaží

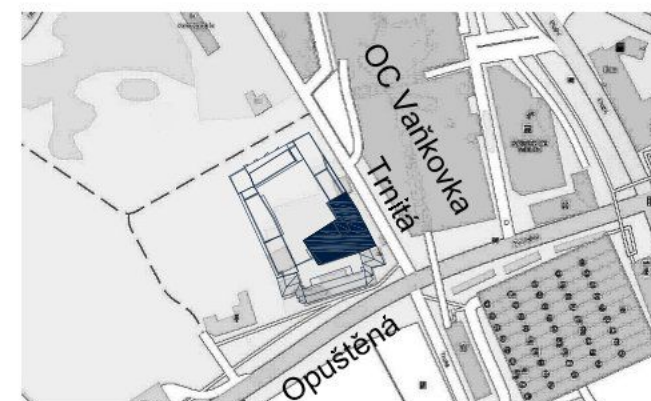
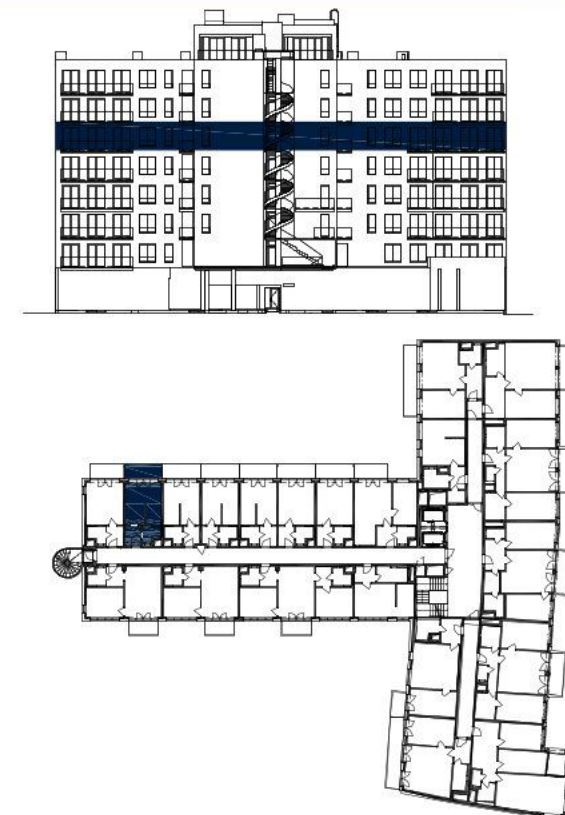
6. NP

A1/6.14/01	ateliér	16,9 m ²
A1/6.14/02	předsíň	3,7 m ²
A1/6.14/03	koupelna + WC	3,0 m ²
Užitná plocha		23,6 m²
Celková podlahová plocha		26,7 m²
A1/6.14/04	balkón	6,1 m ²



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Vítězná 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

A1/6.15

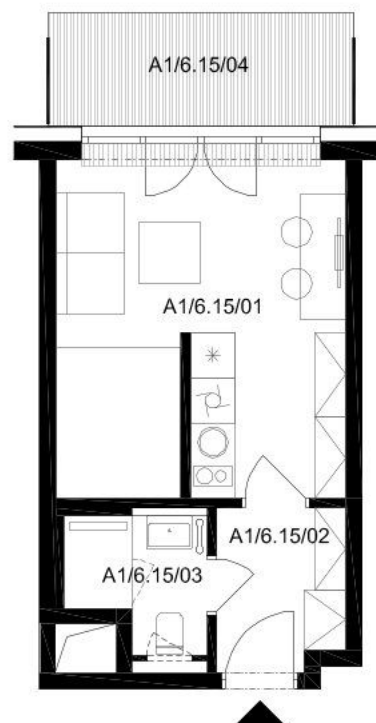
Dispozice

1+kk

Podlaží

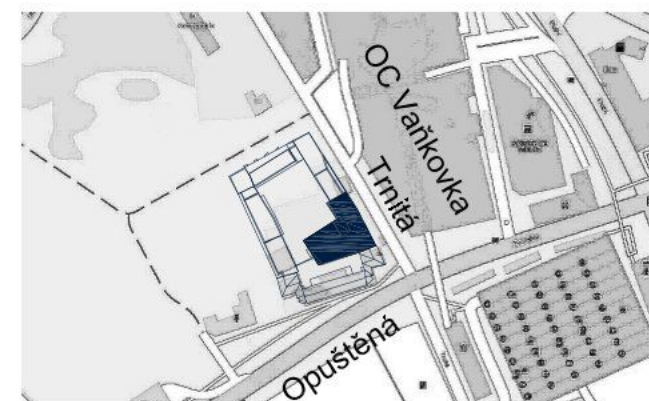
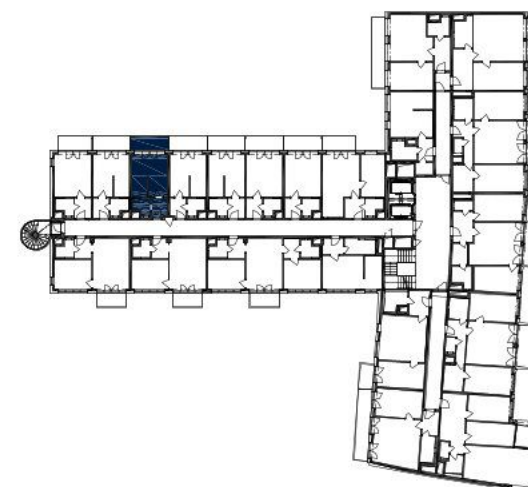
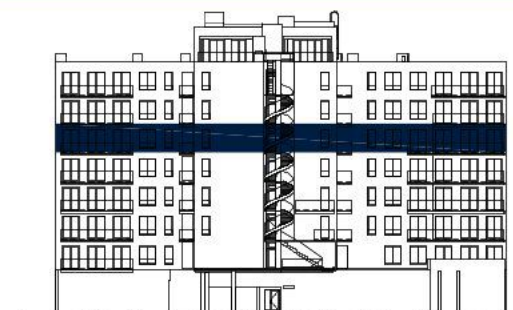
6. NP

A1/6.15/01	ateliér	16,9 m ²
A1/6.15/02	předsíň	3,5 m ²
A1/6.15/03	koupelna + WC	3,1 m ²
Užitná plocha		23,5 m²
Celková podlahová plocha		26,5 m²
A1/6.15/04	balkón	6,1 m ²



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Vítězská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

A1/6.16

Dispozice

1+kk

Podlaží

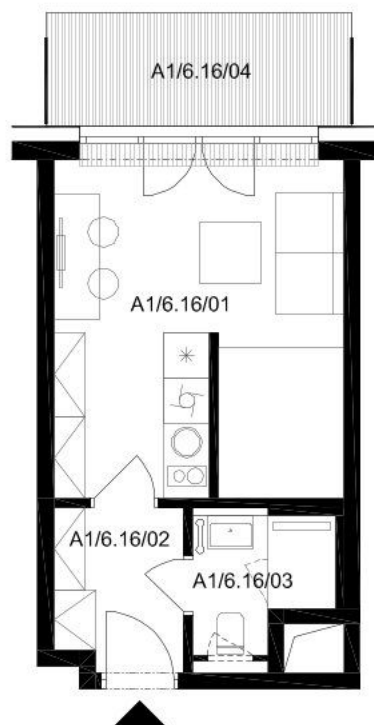
6. NP

A1/6.16/01	ateliér	16,9 m ²
A1/6.16/02	předsíň	3,5 m ²
A1/6.16/03	koupelna + WC	3,0 m ²

Užitná plocha 23,4 m²

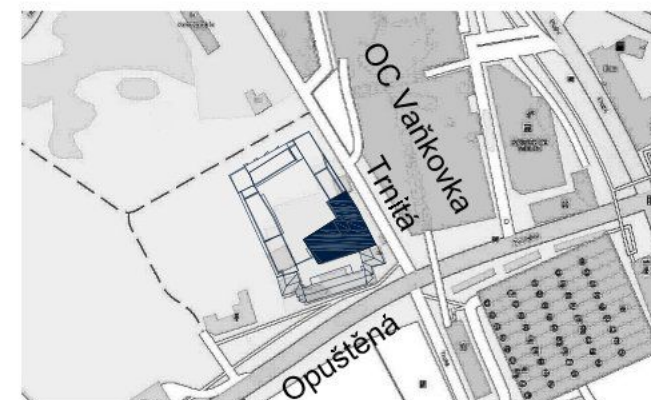
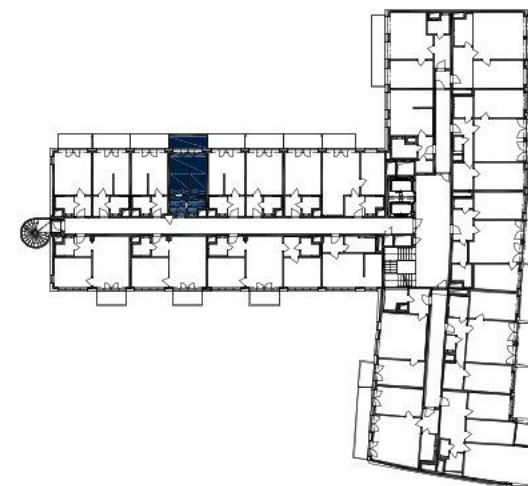
Celková podlahová plocha 26,5 m²

A1/6.16/04 balkón 6,1 m²



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Vídeňská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

A1/6.17

Dispozice

1+kk

Podlaží

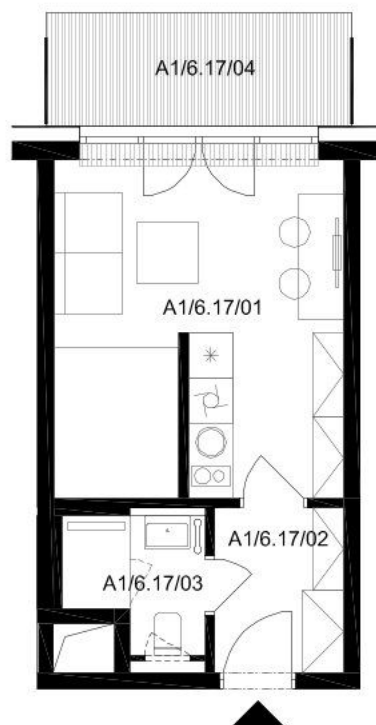
6. NP

A1/6.17/01	ateliér	16,9 m ²
A1/6.17/02	předsíň	3,7 m ²
A1/6.17/03	koupelna + WC	3,0 m ²

Užitná plocha 23,6 m²

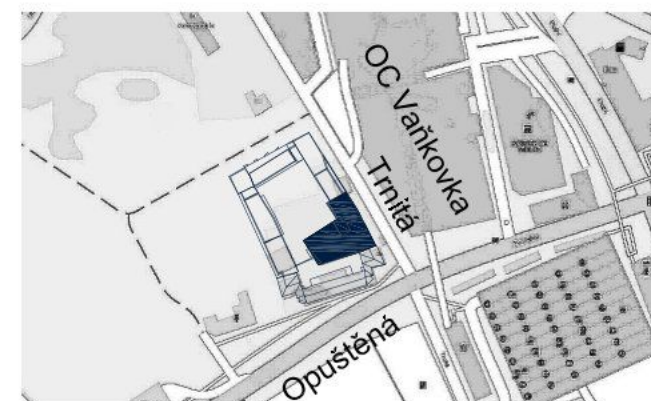
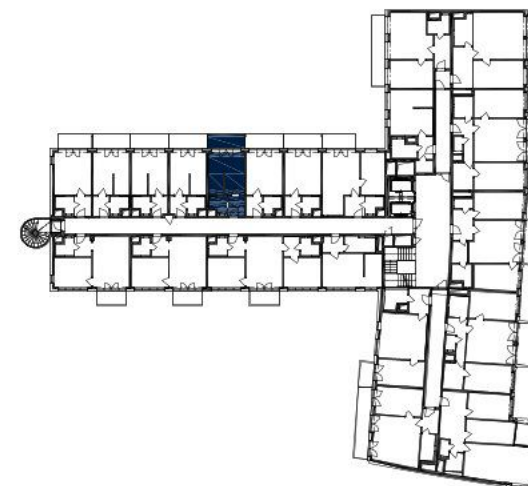
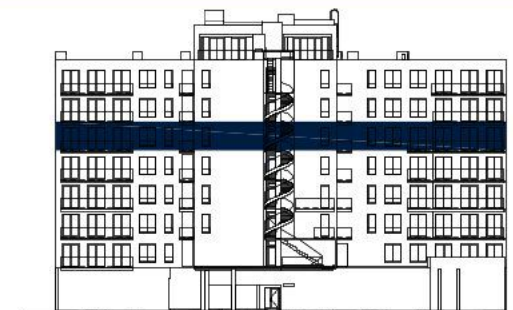
Celková podlahová plocha 26,7 m²

A1/6.17/04 balkón 6,1 m²



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Vítězná 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

A1/6.20

Dispozice

2+kk

Podlaží

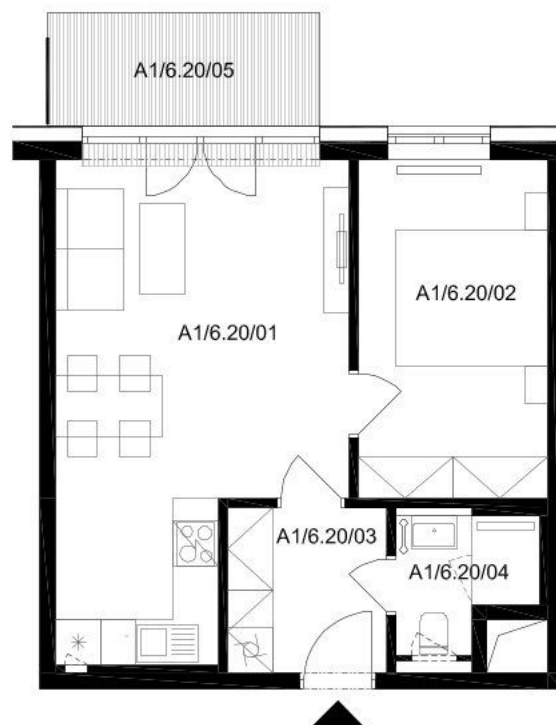
6. NP

A1/6.20/01	ateliér	22,1 m ²
A1/6.20/02	ateliér	11,2 m ²
A1/6.20/03	předsíň	4,6 m ²
A1/6.20/04	koupelna + WC	2,9 m ²

Užitná plocha 40,8 m²

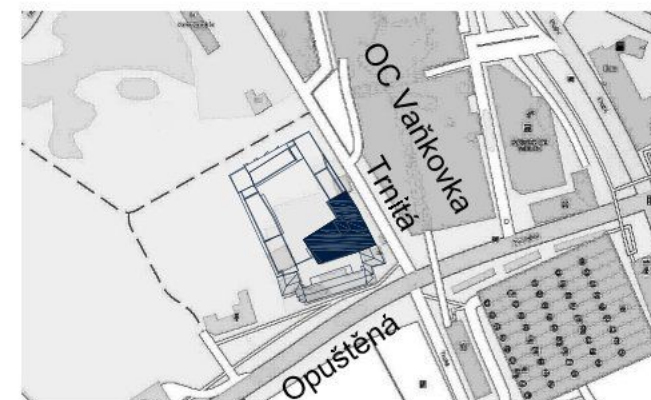
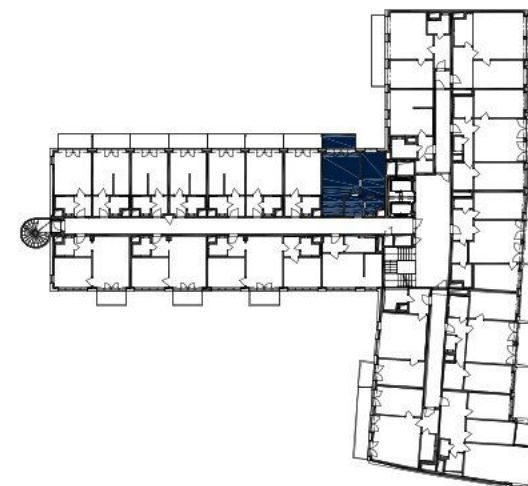
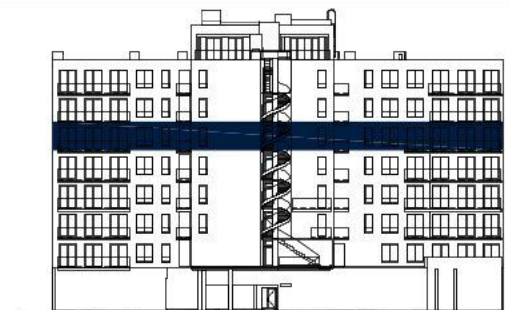
Celková podlahová plocha 44,8 m²

A1/6.20/05 balkón 5,4 m²



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Václavská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Byt

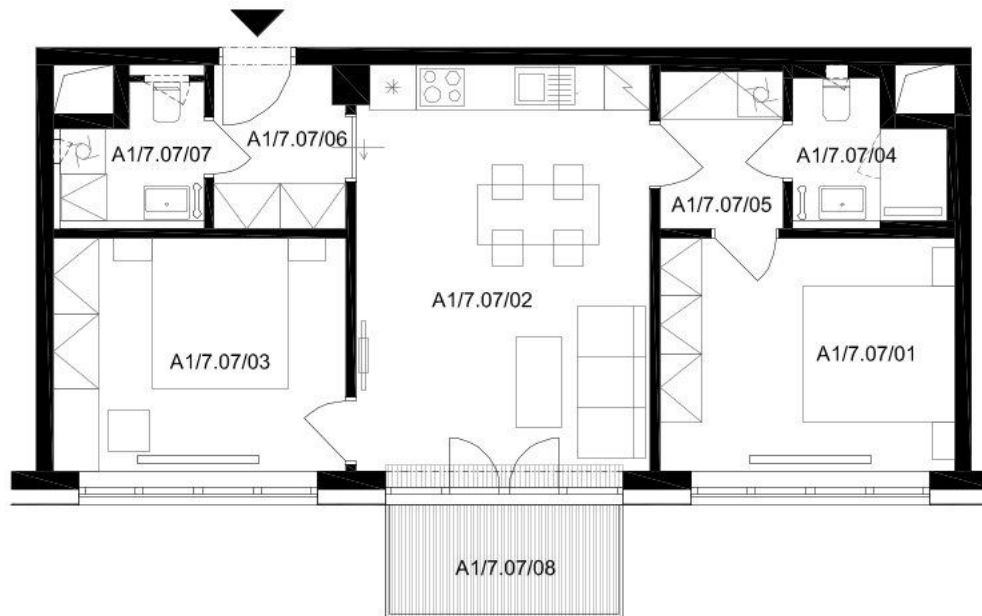
Dispozice

Podlaží

A1/7.07

3+kk

7. NP

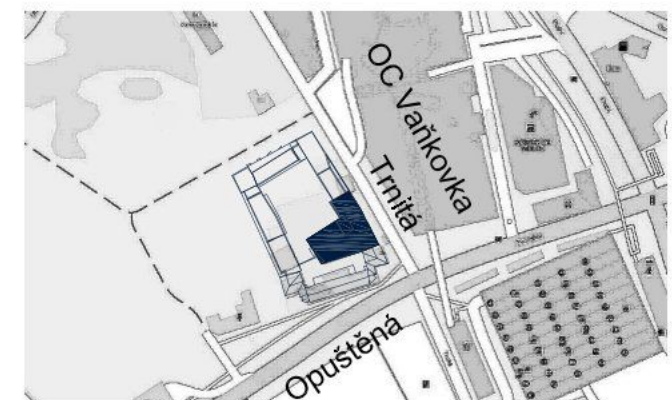
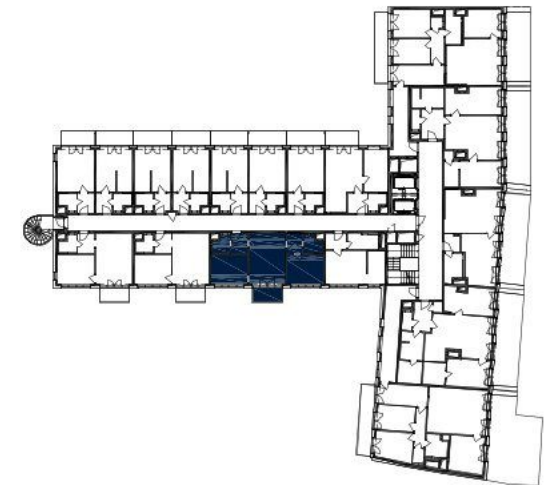
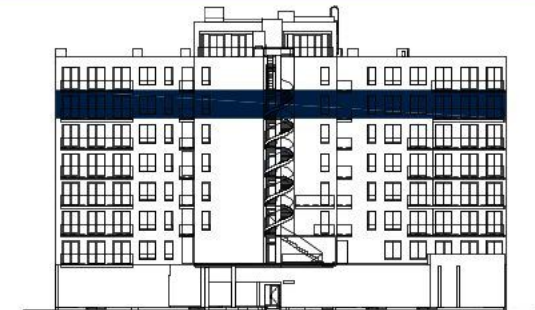


A1/7.07/01	ložnice	12,0 m ²
A1/7.07/02	obytný prostor	21,0 m ²
A1/7.07/03	ložnice	12,0 m ²
A1/7.07/04	koupelna + WC	3,3 m ²
A1/7.07/05	předsíň	3,4 m ²
A1/7.07/06	předsíň	3,8 m ²
A1/7.07/07	WC	3,0 m ²

Užitná plocha	58,5 m²
Celková podlahová plocha	64,8 m²
A1/7.07/08 balkón	4,7 m ²



měřítko 1 : 100
0 1 2 3m



MS-INVEST a.s.
Vítězná 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

A1/7.11

Dispozice

1+kk

Podlaží

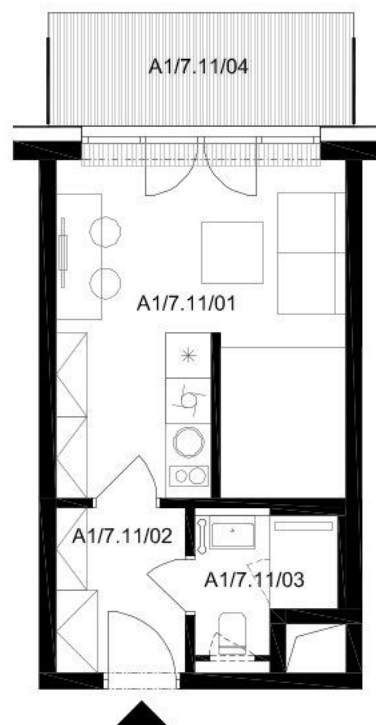
7. NP

A1/7.11/01	ateliér	16,9 m ²
A1/7.11/02	předsíň	3,7 m ²
A1/7.11/03	koupelna + WC	3,0 m ²

Užitná plocha 23,6 m²

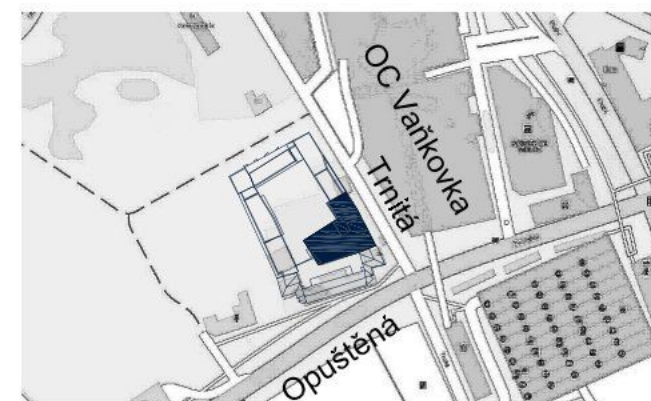
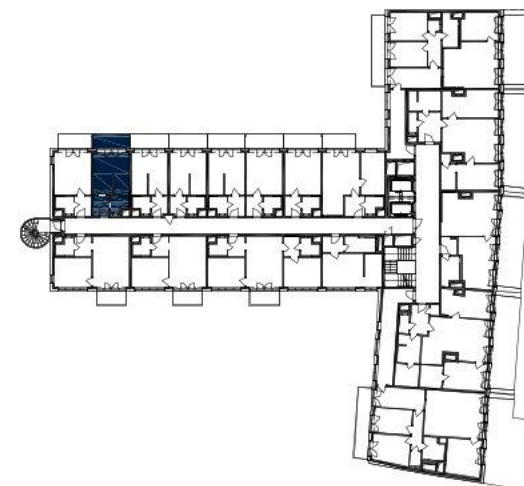
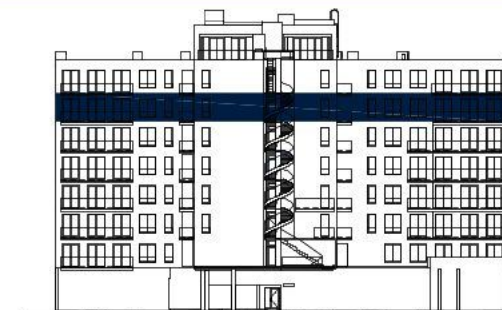
Celková podlahová plocha 26,7 m²

A1/7.11/04 balkón 6,1 m²



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Vídeňská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

A1/7.12

Dispozice

1+kk

Podlaží

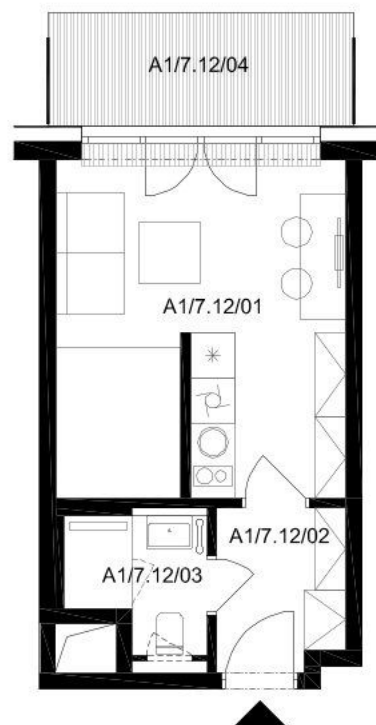
7. NP

A1/7.12/01	ateliér	16,9 m ²
A1/7.12/02	předsíň	3,5 m ²
A1/7.12/03	koupelna + WC	3,1 m ²

Užitná plocha 23,5 m²

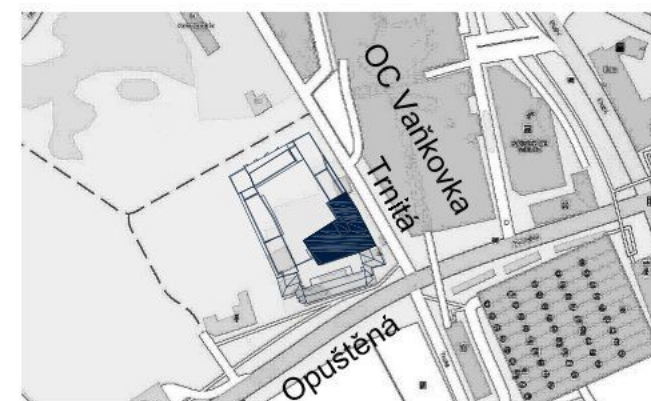
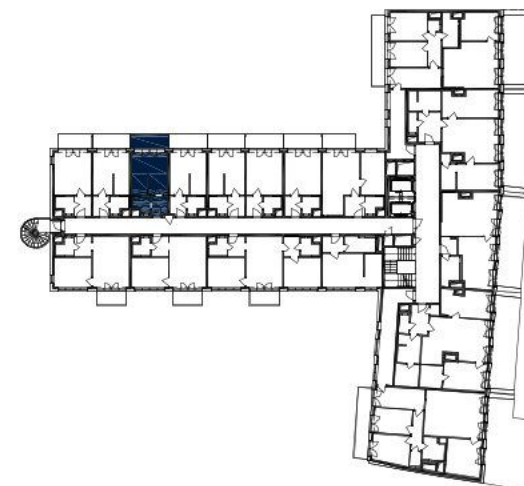
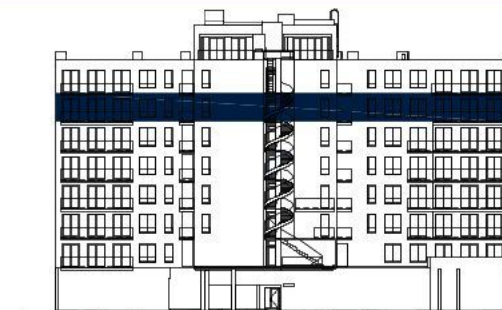
Celková podlahová plocha 26,5 m²

A1/7.12/04 balkón 6,1 m²



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Václavská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

A1/7.13

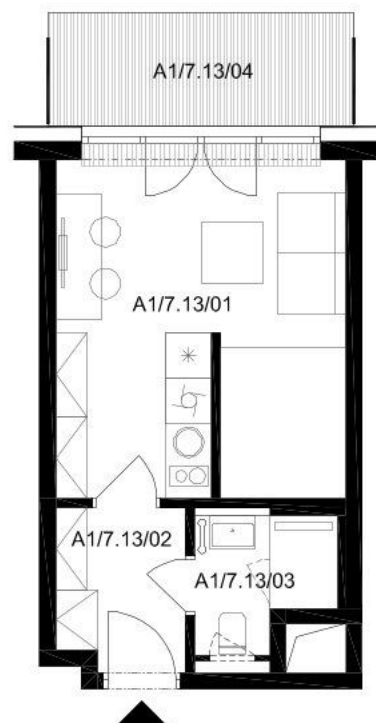
Dispozice

1+kk

Podlaží

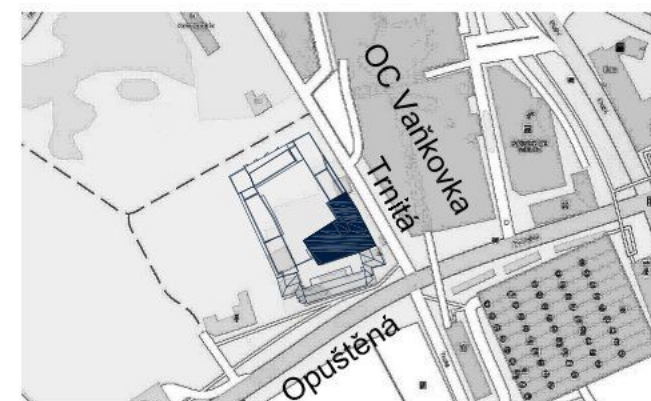
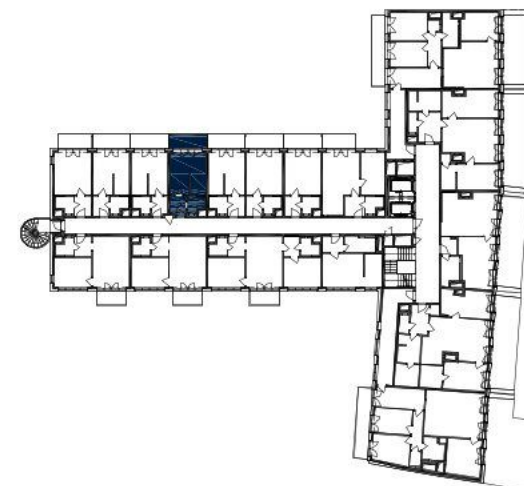
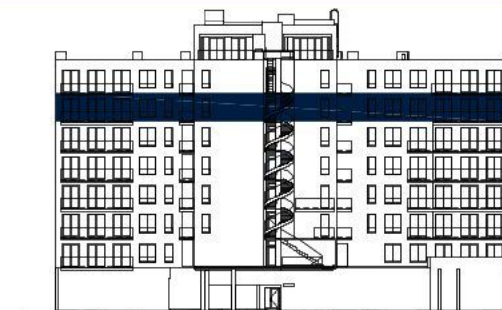
7. NP

A1/7.13/01	ateliér	16,8 m ²
A1/7.13/02	předsíň	3,5 m ²
A1/7.13/03	koupelna + WC	3,0 m ²
Užitná plocha		23,3 m²
Celková podlahová plocha		26,5 m²
A1/7.13/04	balkón	6,1 m ²



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Václavská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

A1/7.14

Dispozice

1+kk

Podlaží

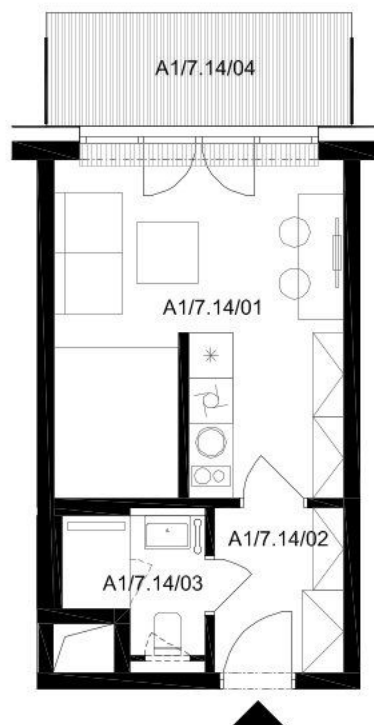
7. NP

A1/7.14/01	ateliér	16,9 m ²
A1/7.14/02	předsíň	3,7 m ²
A1/7.14/03	koupelna + WC	3,0 m ²

Užitná plocha 23,6 m²

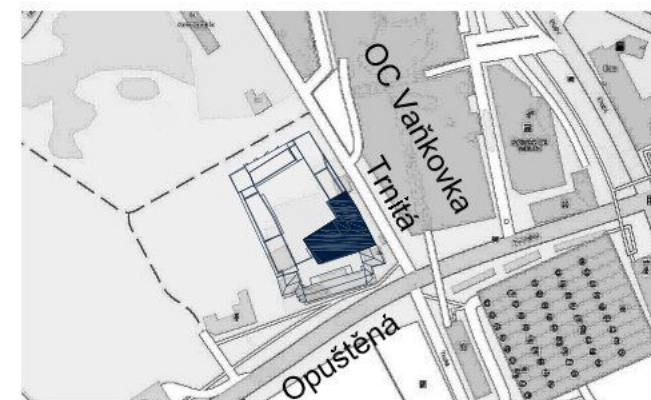
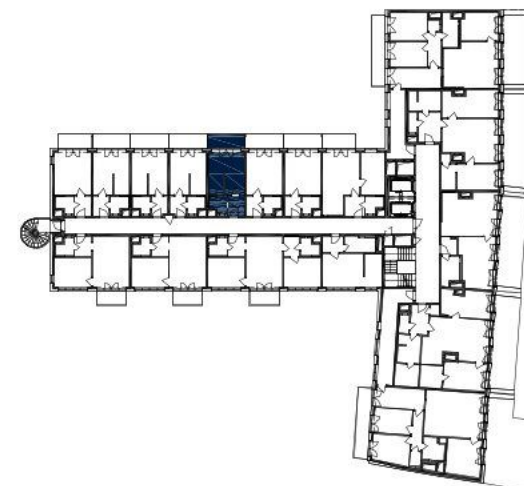
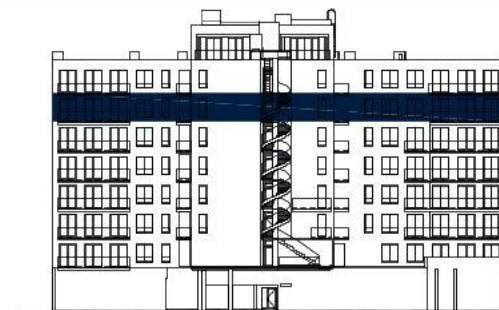
Celková podlahová plocha 26,7 m²

A1/7.14/04 balkón 6,1 m²



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Vítězná 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PALÁC TRNITÁ A1

Ateliér

Dispozice

Podlaží

A1/7.17

2+kk

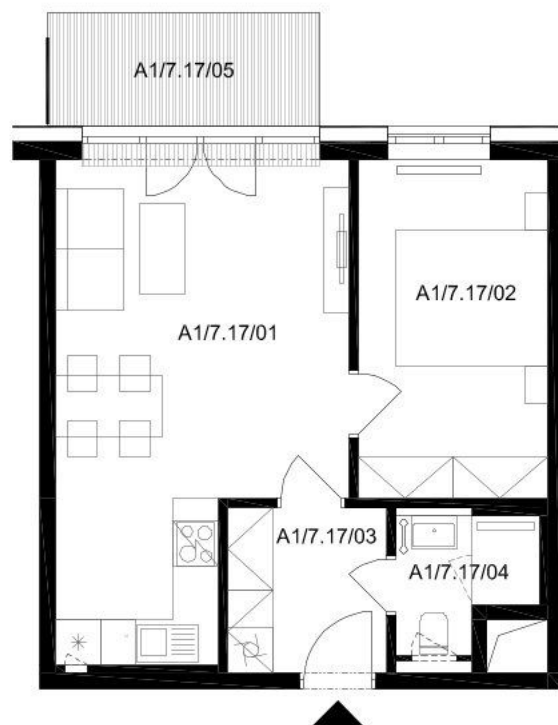
7. NP

A1/7.17/01	ateliér	22,1 m ²
A1/7.17/02	ateliér	11,2 m ²
A1/7.17/03	předsíň	4,6 m ²
A1/7.17/04	koupelna + WC	2,9 m ²

Užitná plocha 40,8 m²

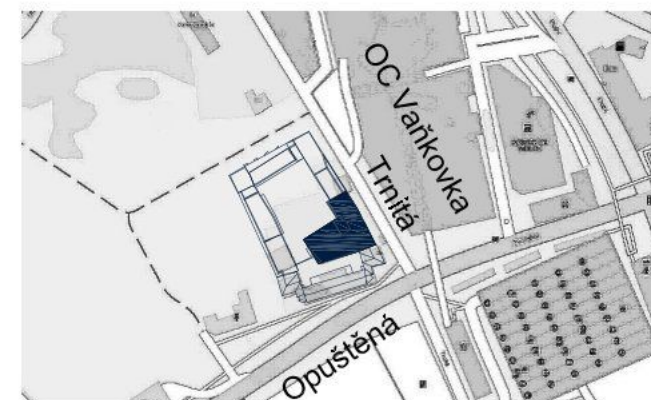
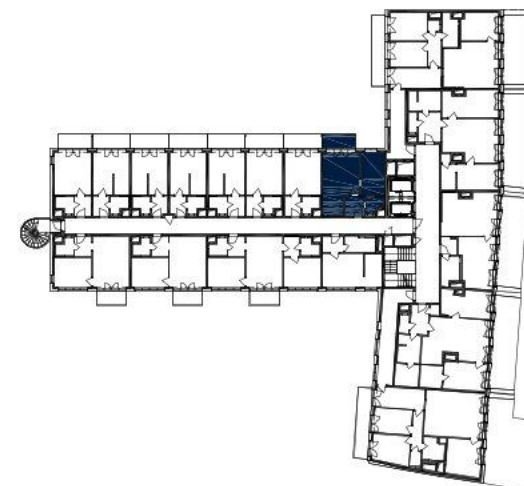
Celková podlahová plocha 44,8 m²

A1/7.17/05 balkón 5,4 m²



měřítka

1 : 100



MS-INVEST a.s.
Václavská 63
639 00 BRNO
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné výměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

PŘÍLOHA V – PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

AKCE:
DOSTAVBA POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU PALÁC
TRNITÁ
Obec Brno, okres Brno – město, k. ú. Trnitá 610 950, městská
část Brno – střed.



Zhotovitel:
ENERGO-DIALOG s.r.o.

Nové sady 988/2
602 00 Brno
IČ: 293 64 850
Web: www.energo-dialog.cz
Email: info@energo-dialog.cz
Tel: (+420) 603 916 479

Datum vypracování:
26.8.2021

Označení: 792100063



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, č.p./č.o.: Trnitá

PSČ, obec: Brno

K.ú., parcelní č.: Trnitá [610950], 938,937/1,937/2,936/1,936/3,932/5

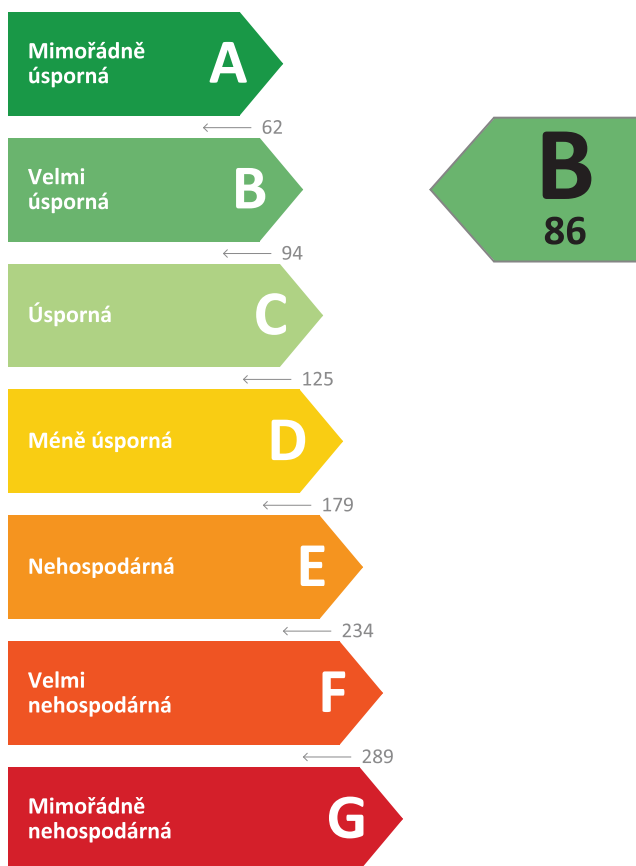
Typ budovy: Polyfunkční budova

Celková energeticky vztažná plocha: 9948,3 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m².rok)



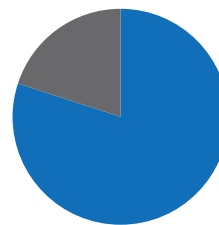
Požadavky pro výstavbu
nové budovy do 31.12.2021

jsou **SPLNĚNY**

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

Účinná SZTE s OZE < 80% - 557,3 (80 %)
Elektřina - 135,4 (20 %)



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0,40 W/(m ² .K)	C
	Měrná potřeba tepla na vytápění	26 kWh/(m ² .rok)	
	Celková dodaná energie	70 kWh/(m ² .rok)	B
	Vytápění	35 kWh/(m ² .rok)	C
	Chlazení	4 kWh/(m ² .rok)	F
	Nucené větrání	0 kWh/(m ² .rok)	B
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	21 kWh/(m ² .rok)	C
	Osvětlení	9 kWh/(m ² .rok)	B

Energetický specialista: Ing. Radim Smolka

Osvědčení č.: 1060

Kontakt: smolka@energo-dialog.cz

Ev. č. průkazu: 377599.0

Vyhotoveno dne: 26.08.2021

Podpis:

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

A

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ÚDAJE O BUDOVĚ / MÍSTĚ STAVBY			
Obec:	Brno	Část obce:	Město
Ulice:	Trnitá	Č.p / č. or. (č.ev.):	-
Katastrální území:	Trnitá [610950]	Převládající typ využití:	Polyfunkční budova
Parcelní číslo pozemku:	938,937/1,937/2,936/1,936/3,932/5	Památková ochrana budovy:	Kulturní památka
Orientační období výstavby:	2023	Památková ochrana území:	Památková zóna

POPIS HODNOCENÉ BUDOVY
Základní členění budovy a zónování, typický profil užívání, popis konstrukcí obálky budovy a jejích technických systémů, významné renovace, apod.
Blok je rozdělen na devět budov se společnou podzemní částí, z nichž dvě podél ulice Trnitá je administrativní budova A2 a polyfunkční budova A1, zbytek zástavby podél severní a východní ulice tvoří bytové domy. Přízemí budovy A1 je vyhrazené hlavnímu vstupu do budovy, obchodním plochám a ve dvorní části technickým prostorám a pro parkování. Výškově nadstavba budovy A1 navazuje na hlavní římsu stávající budovy MÚ Šlapanice a na zábradlí atiky spodní střešní terasy sousední sesterské administrativní budovy A2. Dvě nejvyšší podlaží budovy A1 do ulice Trnitá (7. a 8.NP) jsou ustoupená. Polyfunkční budova A1 má pravidelný tektonický rastr členění architektonických prvků - oken a meziokenních pilířů a parapetů, uliční fasáda je navržena v přízemí z kamenného obkladu - černá žula, od 2.NP-6.NP pak z keramických obkladových pásků lepených na certifikovaný kontaktní fasádní zateplovací systém. Ustoupené podlaží 7.NP-8.NP mají uliční fasádu tvořenou omítkou. Výplně okenních otvorů jsou tvořeny hliníkovými okny v a výkladců v přízemí. Okna umístěná do ulice Trnitá mají kolem zalomené - ustoupené ostění i nadpraží. V 2.NP-6.NP s povrchovou úpravou bílou hladkou omítkou, 7.NP-8.NP s povrchovou úpravou z fasádních keramických pásků. Dvorní fasádu kryje opět kontaktní fasádní zateplovací systém, barva oken je stejná jako v uliční fasádě. Okna jsou vybavena venkovním stíněním. Patra 6,5,4,3NP mají chlazení pouze v přípravě.

GEOMETRICKÉ CHARAKTERISTIKY		
Parametr	Jednotky	Hodnota
Objem budovy s upraveným vnitřním prostředím	3	32731,8
Celková plocha hodnocené obálky budovy	2	7319,0
Objemový faktor tvaru budovy	2/m3	0,22
Celková energeticky vztažná plocha budovy	2	9948,3
Podíl průsvitných konstrukcí v ploše svislých konstrukcí	%	45,4

VÝPOČTOVÉ ZÓNY						
Energetická náročnost budovy a hodnocení obálky je vypočteno pro budovu jako celek, která se při výpočtu může členit do dílčích zón. Budova je členěna na zóny s upraveným vnitřním prostředím (vytápění, chlazení), které mají definovanou návrhovou vnitřní teplotu dle ČSN 730540-3 a na zóny nevytápěné. Zónám jsou přiřazeny profily typického užívání.						
Ozn.	Označení zóny	Typ zóny dle ČSN 73 0331-1	Úprava vnitřního prostředí		Návrhová vnitř. teplota pro vytápění °C	Energeticky vztažná plocha 2
			Vytápění	Chlazení		
Z1	9NP	Obytné zóny - BD - byt	☒	☒	20,0	345,1
Z2	8NP	Obytné zóny - BD - byt	☒	☒	20,0	1135,4
Z3	7NP	Obytné zóny - RD - byt	☒	☒	20,0	1145,1
Z4	6543NP	Obytné zóny - BD - byt	☒	☐	20,0	5140,5
Z5	2NP Studia	Obytné zóny - BD - byt	☒	☒	20,0	561,2
Z6	2NP Administrace	Admin.budovy - velkoplošná kancelář	☒	☒	20,0	729,5
Z7	1NP	Obchody - prodejní plochy	☒	☒	20,0	891,6

B

CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

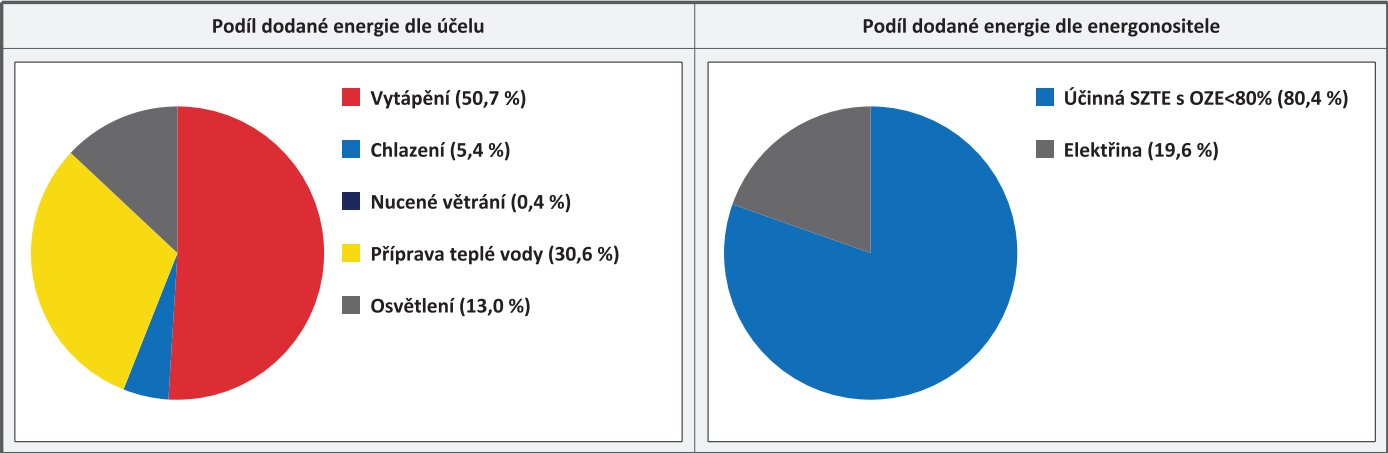
Dodaná energie je dle §4 Vyhlášky součtem vypočtené spotřeby energie a pomocné energie (čerpadla, regulace apod.) pro daný účel. Vypočtená spotřeba energie vychází z potřeby energie pro zajištění typického užívání budovy se zahrnutím účinnosti technického systému. Do dodané energie se v souladu s Vyhláškou neuvažují technologie nesouvisející se zajištěním uvedených účelů, ale vstupují do výpočtu ve formě tepelných zisků.

Energonositel	Vytápění	Chlazení	Nucené větrání	Úprava vlhkosti	Příprava teplé vody	Osvětlení	Ostatní	Celkem
% pokrytí								
Dodaná energie v MWh/rok								

PALIVA								
Za paliva jsou pro účely průkazu považovány elektrická energie odebíraná z veřejné distribuční sítě, paliva pro spalování (uhlí, dřevo, zemní plyn apod.) a energie dodaná ve formě tepla nebo chladu ze soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE).								
Účinná SZTE s podílem OZE pod 80 %	50,0 %	-	-	-	30,4 %	-	-	80,4 %
	346,51	-	-	-	210,78	-	-	557,28
Elektřina	0,7 %	5,4 %	0,4 %	-	0,1 %	13,0 %	-	19,6 %
	4,58	37,42	2,54	-	0,86	90,04	-	135,44

ENERGIE OKOLNÍHO PROSTŘEDÍ								
Za energii okolního prostředí je pro účely průkazu považována energie získaná ze Slunce, Země, vody, vzduchu nebo větru dodaná pomocí technického zařízení (solární kolektory, tepelné čerpadlo apod.). Dále je sem zařazeno využití odpadního tepla z technologie.								
Budova nevyužívá energii okolního prostředí - Slunce, Země, vzduch, vítr, odpadní teplo z technologie.								

CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE								
procentuelní podíl	50,7 %	5,4 %	0,4 %	-	30,6 %	13,0 %	-	100,0 %
kWh/m².rok	35	4	0	-	21	9	-	70
MWh/rok	351,09	37,42	2,54	-	211,64	90,04	-	692,72



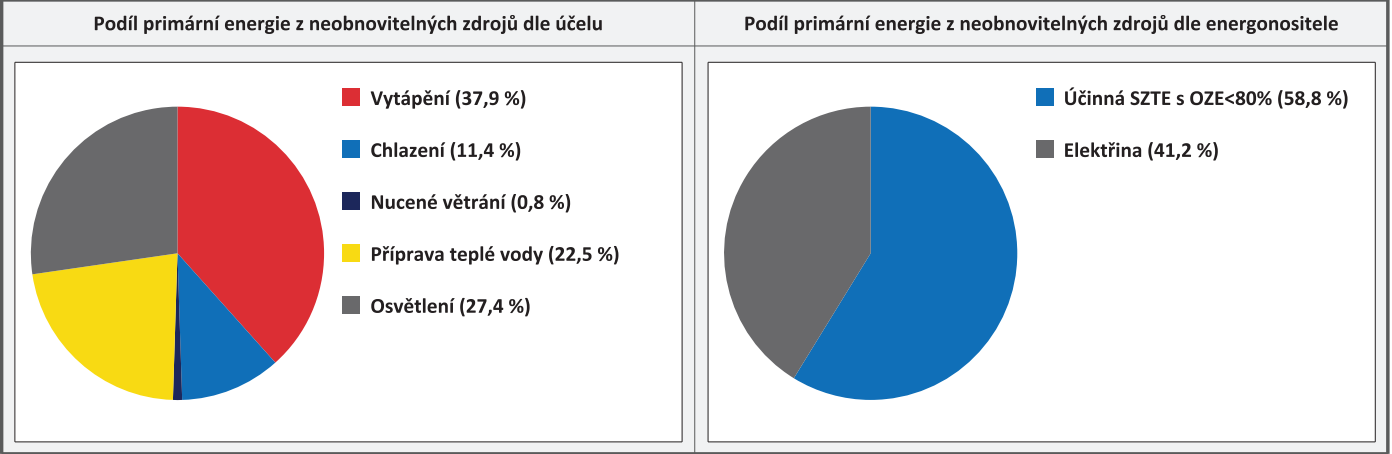
PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

Primární energie z neobnovitelných zdrojů zobrazuje ekologickou stopu provozu budovy z pohledu spotřeby energie v primárních zdrojích (např. elektrárny, teplárny apod.) se zohledněním účinnosti výroby a distribuce pro užití v hodnocené budově.
Faktorem primární energie z neobnovitelných zdrojů energie se násobí složky dodané energie po jednotlivých energonositelích.

Ergonositel	Faktor primární energie z neob. zdrojů energie	Vytápění	Chlazení	Nucené větrání	Úprava vlhkosti	Příprava teplé vody	Osvětlení	Ostatní	Celkem
		% pokrytí							
		Primární energie z neobnovitelných zdrojů energie v MWh/rok							

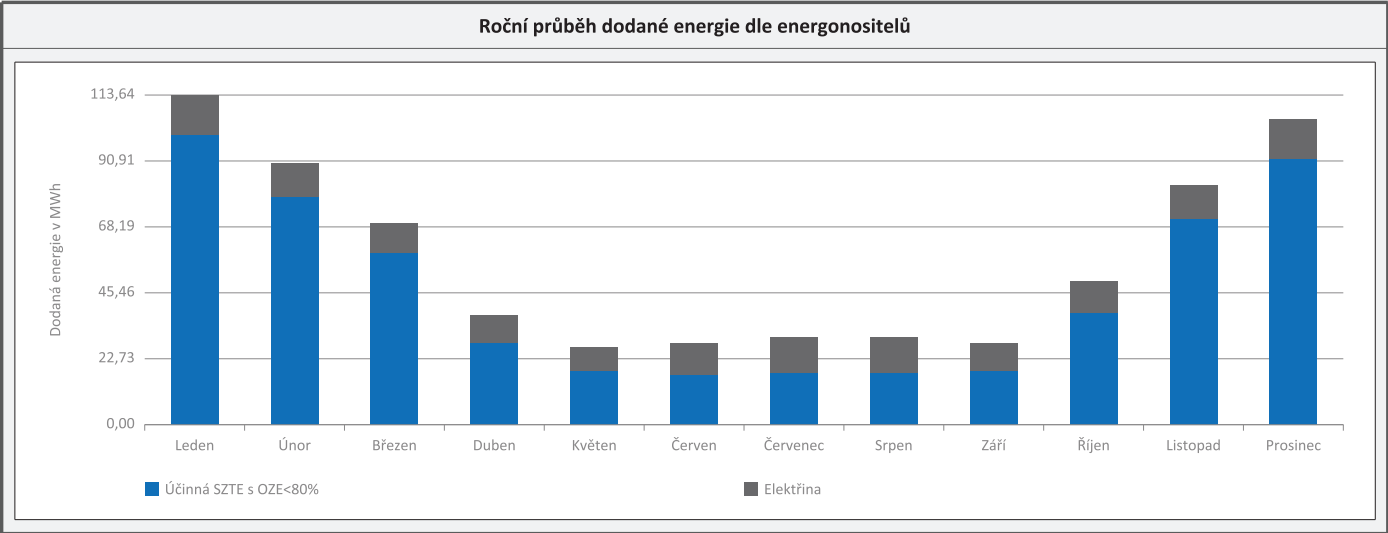
ENERGONOSITELE									
Účinná SZTE s OZE pod 80 %	0,9	36,5 %	-	-	-	22,2 %	-	-	58,8 %
		311,86	-	-	-	189,70	-	-	501,55
Elektřina	2,6	1,4 %	11,4 %	0,8 %	-	0,3 %	27,4 %	-	41,2 %
		11,91	97,30	6,60	-	2,23	234,10	-	352,14

PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE									
procentuelní podíl		37,9 %	11,4 %	0,8 %	-	22,5 %	27,4 %	-	100,0 %
kWh/m².rok		33	10	1	-	19	24	-	86
MWh/rok		323,76	97,30	6,60	-	191,93	234,10	-	853,70

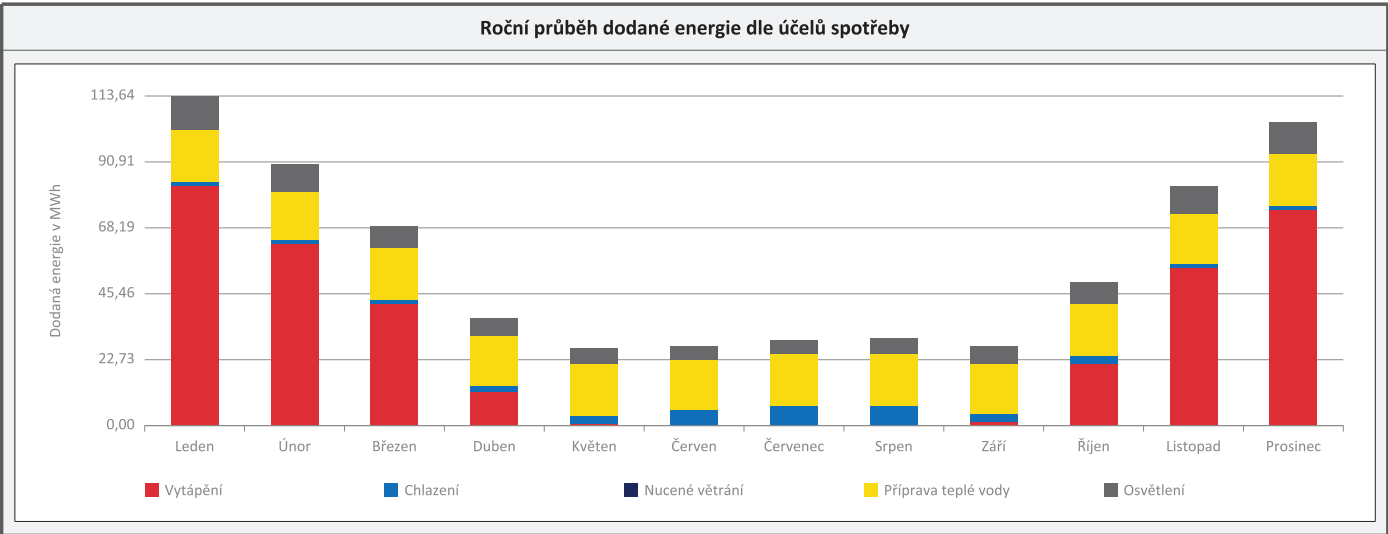


ROČNÍ PRŮBĚH DODANÉ ENERGIE

BILANCE DLE ENERGOONOSITELŮ												
	Dodaná energie v MWh/rok											
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Celkem	113,64	89,83	69,70	37,76	27,31	28,00	30,22	30,54	28,28	49,50	82,72	105,21
Účinná SZTE s podílem OZE pod 80 %	99,84	78,29	59,47	28,27	18,73	17,32	17,90	17,90	18,45	38,46	71,06	91,56
Elektrina	13,80	11,54	10,22	9,49	8,58	10,68	12,32	12,64	9,84	11,04	11,66	13,64



BILANCE DLE ÚČELŮ SPOTŘEBY												
	Dodaná energie v MWh/rok											
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Celkem	113,64	89,83	69,70	37,76	27,31	28,00	30,22	30,54	28,28	49,50	82,72	105,21
Vytápění	82,58	62,69	42,17	11,38	0,96	0,10	0,10	0,10	1,28	21,11	54,32	74,29
Chlazení	1,47	1,33	1,54	2,40	2,91	5,42	7,06	7,00	2,87	2,47	1,49	1,47
Nucené větrání	0,22	0,19	0,22	0,21	0,22	0,21	0,22	0,22	0,21	0,22	0,21	0,22
Úprava vlhkosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Příprava teplé vody	17,97	16,24	17,97	17,39	17,97	17,39	17,97	17,97	17,39	17,97	17,39	17,97
Osvětlení	11,40	9,38	7,80	6,38	5,25	4,88	4,88	5,25	6,53	7,73	9,30	11,26
Ostatní	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



E

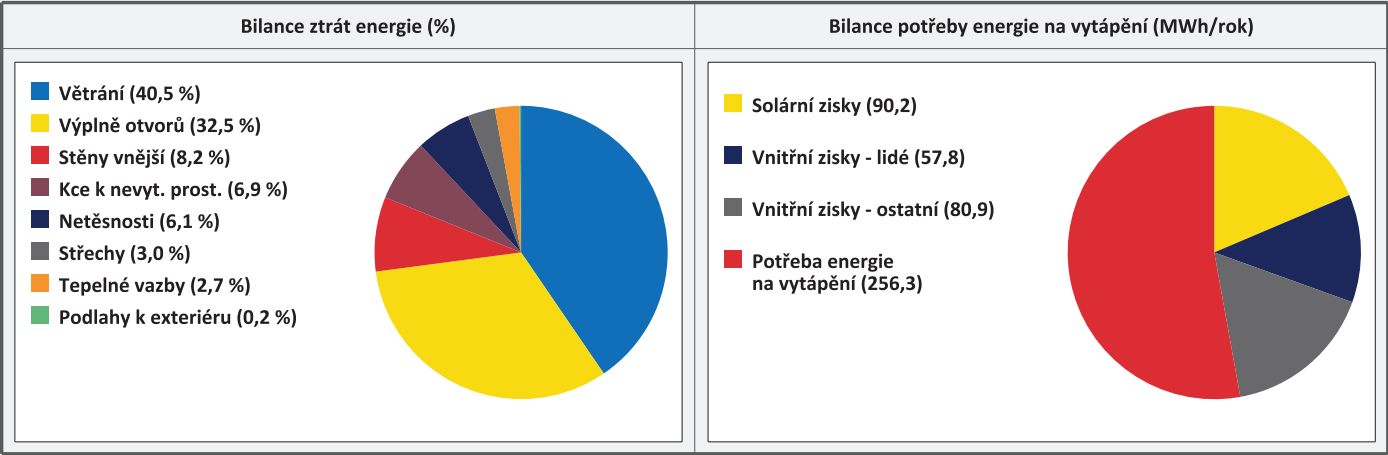
BILANCE TEPELNÝCH TOKŮ

BILANCE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ

Celkové ztráty energie budovy jsou tvořeny prostupem tepla přes konstrukce obálky budovy, cíleným větráním a neřízeným větráním netěsnostmi - infiltrací. Ztráty energie jsou z části pokryty využitelnými solárními a vnitřními zisky. Výsledná bilance představuje potřebu energie na vytápění budovy, kterou je nutné dodat soustavou vytápění.

ZTRÁTY ENERGIE			VYUŽITELNÉ ZISKY ENERGIE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ		
Prostup tepla obálkou budovy	MWh/rok	259,169	Solární zisky	MWh/rok	90,169
Větrání		196,402	Vnitřní zisky - lidé		57,760
Netěsnosti obálky - infiltrace		29,518	Vnitřní zisky - osvětlení a technologie		80,885
Celkem		485,088	Celkem		228,814

POTŘEBA ENERGIE NA VYTÁPĚNÍ	MWh/rok	256,274	kWh/m ² .rok	26
-----------------------------	---------	---------	-------------------------	----



OBÁLKA BUDOVY

Obálkou budovy je soubor všech teplosměnných konstrukcí na systémové hranici celé budovy, které jsou vystaveny přilehlému prostředí, jež tvoří venkovní vzduch (EXT), přilehlá zemina (ZEM), vnitřní vzduch v přilehlém nevytápěném prostoru (NEVYT) nebo sousední budově (SOUS). Budova může být rozdělena na teplotní zóny o různých návrhových vnitřních teplotách s různými požadavky na obalové konstrukce. Hodnocené konstrukce jsou porovnávány s referenční hodnotou, která odpovídá platnému požadavku pro novostavby.

Přehled stavebních prvků a konstrukcí na obálce budovy		Návrhová vnitřní teplota zóny	Přilehlající prostředí	Plocha konstrukce	Součinitel prostupu tepla konstrukce			
					Vypočtená hodnota	Požadavek ČSN 73 0540-2	Referenční hodnota	Dosažená úroveň vypočtená / referenční hodnota
Ozn.	Název	°C	---	m²	W/m².K			

STĚNY VNĚJŠÍ				2369,4				
SV1	F1	20,0	EXT	1744,2	0,203	0,30	0,21	97 %
SV2	F3	20,0	EXT	57,3	0,183	0,30	0,21	87 %
SV3	F4	20,0	EXT	567,9	0,159	0,30	0,21	76 %

STŘECHY				1336,0				
ST1	Plochá střecha	20,0	EXT	345,1	0,134	0,24	0,17	80 %
ST2	Plochá střecha 1	20,0	EXT	50,9	0,121	0,24	0,17	72 %
ST3	Terasy	20,0	EXT	930,4	0,116	0,24	0,17	69 %
ST4	Terasy m	20,0	EXT	9,6	0,040	0,24	0,17	24 %

PODLAHY NAD VENKOVNÍM PROSTŘEDÍM				64,4				
PO1	Přesah	20,0	EXT	64,4	0,155	0,24	0,17	92 %

KONSTRUKCE K NEVYTÁPĚNÝM PROSTORŮM				1580,2				
KN1	F3 NP	20,0	NEVYT	18,7	0,183	0,30	0,21	87 %
KN2	Podlaha S	20,0	NEVYT	400,8	0,151	0,60	0,42	36 %
KN3	Podlaha S os	20,0	NEVYT	891,6	0,515	0,60	0,42	123 %
KN4	F5 NP	20,0	NEVYT	269,2	0,233	0,30	0,21	111 %

VÝPLNĚ OTVORŮ				1969,0				
VO1	3150/2400	20,0	EXT	665,3	0,900	1,50	1,01	89 %
VO2	1350/2400	20,0	EXT	6,5	0,900	1,50	1,01	89 %
VO3	2500/2550	20,0	EXT	12,8	0,900	1,50	1,01	89 %
VO4	4400/2550	20,0	EXT	11,2	0,900	1,50	1,01	89 %
VO5	5730/2550	20,0	EXT	14,6	0,900	1,50	1,01	89 %
VO6	1350/1900	20,0	EXT	18,0	0,900	1,50	1,01	89 %
VO7	1800/1950	20,0	EXT	84,2	0,900	1,50	1,01	89 %
VO8	1800/2400	20,0	EXT	155,5	0,900	1,50	1,01	89 %
VO9	1800/2350	20,0	EXT	63,5	0,900	1,50	1,01	89 %
VO10	1600/2350	20,0	EXT	3,8	0,900	1,50	1,01	89 %
VO11	1708/2400	20,0	EXT	24,6	0,900	1,50	1,01	89 %
VO12	1708/1950	20,0	EXT	3,3	0,900	1,50	1,01	89 %
VO13	1350/1950	20,0	EXT	18,4	0,900	1,50	1,01	89 %

(pokračování)

(pokračování)

VO14	3150/1950	20,0	EXT	184,3	0,900	1,50	1,01	89 %
VO15	800/1950	20,0	EXT	18,7	0,900	1,50	1,01	89 %
VO16	1000/2100	20,0	EXT	28,7	1,100	1,70	1,01	109 %
VO17	1325/2650	20,0	EXT	3,5	0,900	1,50	1,01	89 %
VO18	2610/2650	20,0	EXT	6,9	0,900	1,50	1,01	89 %
VO19	1480/2650	20,0	EXT	3,9	0,900	1,50	1,01	89 %
VO20	2730/2650	20,0	EXT	7,2	0,900	1,50	1,01	89 %
VO21	1800/2000	20,0	EXT	140,4	0,900	1,50	1,01	89 %
VO22	1600/2000	20,0	EXT	38,4	0,900	1,50	1,01	89 %
VO23	900/1950	20,0	EXT	17,6	0,900	1,50	1,01	89 %
VO24	2075/2450	20,0	EXT	162,7	0,900	1,50	1,01	89 %
VO25	1400/2000	20,0	EXT	22,4	0,900	1,50	1,01	89 %
VO26	2350/2650	20,0	EXT	24,9	0,900	1,50	1,01	89 %
VO27	2050/2650	20,0	EXT	21,7	0,900	1,50	1,01	89 %
VO28	1800/1900	20,0	EXT	6,8	0,900	1,50	1,01	89 %
VO29	1800/2100	20,0	EXT	60,5	0,900	1,50	1,01	89 %
VO30	1400/2100	20,0	EXT	8,8	0,900	1,50	1,01	89 %
VO31	2050/2990	20,0	EXT	61,3	1,100	1,50	1,01	109 %
VO32	2050/4100	20,0	EXT	33,6	1,100	1,70	1,01	109 %
VO33	4500/2400/+	20,0	EXT	18,5	1,100	1,70	1,01	109 %
VO34	3915/2990	20,0	EXT	11,7	1,100	1,50	1,01	109 %
VO35	1625/2990	20,0	EXT	4,9	1,100	1,50	1,01	109 %

TEPELNÉ VAZBY

Vliv tepelných vazeb vyjadřuje úroveň tepelné technické kvality řešení napojení jednotlivých konstrukcí (např. vnější stěny na střechu, popř. na výplň otvoru) a případný průnik tyčového prvku stavební konstrukcí, které mohou při řešení přinášet zeslabení tloušťky tepelněizolační vrstvy, narušení její souvislosti a narušení vodivějšími prvky.

Vliv tepelných vazeb	0,020		0,014	143 %
----------------------	-------	--	-------	-------

TECHNICKÉ SYSTÉMY BUDOVY

VYTÁPĚNÍ

V případě, že je zdrojem tepla zařízení pro kombinovanou výrobu tepla a elektřiny nebo solární systém, jsou bilance uvedeny v samostatné tabulce.

Ozn.	Zdroj tepla	Soustava vytápění uvnitř budovy							
		Celkový jmenovitý tepelný výkon	Palivo	Spotřeba energie na vytápění v palivu	Sezónní účinnost výroby tepla		Sezónní účinnost distribuce a akumulace tepla	Sezónní účinnost sdílení tepla	Potřeba tepla na vytápění
					%	COP			% pokrytí
		kW		MWh/rok			%	%	MWh/rok
ZT1	Výměňková stanice	526,3	účinná SZTE s OZE < 80%	340,7	99,0	-	85,0	87,6	98,2 %
									251,7
ZT2	Teplovodní clony	42,8	účinná SZTE s OZE < 80%	5,8	99,0	-	89,0	86,0	1,7 %
									4,4
ZT3	Elektrický dohřev clona	10,7	elektřina	0,3	95,0	-	89,0	86,0	0,1 %
									0,2

CHLAZENÍ

Ozn.	Zdroj chladu	Soustava chlazení uvnitř budovy						
		Celkový jmenovitý chladicí výkon	Palivo	Spotřeba energie na chlazení v palivu	Sezónní chladicí faktor zdroje chladu	Sezónní účinnost distribuce a akumulace chladu	Sezónní účinnost sdílení chladu	Potřeba energie na chlazení
								% pokrytí
		kW		MWh/rok	---	%	%	MWh/rok
ZC1	Chlazení BJ	12,0	elektřina	4,2	2,9	90,0	86,0	46,7 %
								8,1
ZC2	Chlazení K	50,0	elektřina	3,6	4,0	90,0	86,0	53,3 %
								9,3

NUCENÉ VĚTRÁNÍ

Ozn.	Systém nuceného větrání	Jmenovitý objemový průtok větracího vzduchu	Průměrný objemový průtok při provozu systému	Spotřeba energie pro provoz systému nuceného větrání	Časový podíl provozu systému nuceného větrání	Sezónní účinnost zařízení zpětného získávání tepla	Jmenovitý měrný příkon systému nuceného větrání	Váhový činitel regulace systému nuceného větrání
		m³/hod	m³/hod	MWh/rok	%	%	W.s/m³	%
VT1	VZT 1NP	4600,0	250,0	0,6	54,2	75,0	2750,0	67,9
VT2	VZT G	12000,0	4000,0	1,9	40,0	-	875,0	56,4

PŘÍPRAVA TEPLÉ VODY

V případě, že je zdrojem tepla zařízení pro kombinovanou výrobu tepla a elektřiny nebo solární systém, jsou bilance uvedeny v samostatné tabulce.

Ozn.	Zdroj pro přípravu teplé vody	Soustava přípravy teplé vody uvnitř budovy							
		Celkový jmenovitý tepelný výkon	Palivo	Spotřeba energie na přípravu teplé vody v palivu	Sezónní účinnost výroby tepla		Sezónní účinnost distribuce a akumulace teplé vody	Sezónní potřeba teplé vody	Potřeba tepla na ohřev teplé vody
					%	COP			% pokrytí
		kW		MWh/rok			%	m³/rok	MWh/rok
ZT1	Výměňková stanice	193,0	účinná SZTE s OZE < 80%	210,8	99,0	-	75,6	3260,8	100,0 %
									170,4
TV1	Lokální el. ohřivač	3,0	elektřina	0,071	95,0	-	56,4	0,7	0,0 %
									0,038

OSVĚTLENÍ								
Ozn.	Osvětlovací soustava / zóna	Převažující typ světelných zdrojů	Odpovídající energeticky vztažná plocha	Průměrná požadovaná osvětlenost	Průměrné korekční činitele soustavy			
					Typ světelných zdrojů	Řízení soustavy	Konstantní osvětlenost	Závislost na denním světle
		---	m ²	lux	---	---	---	---
OS1	9NP	úsporné/LED	345,1	100,0	0,86	1,00	1,00	0,80
OS2	8NP	úsporné/LED	1135,4	100,0	0,86	1,00	1,00	0,80
OS3	7NP	úsporné/LED	1145,1	100,0	0,86	1,00	1,00	0,80
OS4	6543NP	úsporné/LED	5140,5	100,0	0,86	1,00	1,00	0,80
OS5	2NP Studia	úsporné/LED	561,2	100,0	0,86	1,00	1,00	0,80
OS6	2NP Administrace	úsporné/zářivky	729,5	300,0	1,00	0,90	1,00	1,00
OS7	1NP	úsporné/zářivky	891,6	300,0	1,10	1,00	1,00	1,00

DOPORUČENÍ PRO SNÍŽENÍ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI A ZVÝŠENÍ VYUŽITÍ ALTERNATIVNÍCH SYSTÉMŮ DODÁVEK ENERGIE

Je navržen soubor opatření, která oproti hodnocenému stavu budovy dále snižují její energetickou náročnost a zvyšují podíl alternativních systémů dodávky energie. V postupných krocích jsou navržena jednotlivá opatření, která jsou následně hodnocena jako soubor opatření včetně zahrnutí synergických vlivů (úsporná opatření se navzájem ovlivňují).

SNÍŽENÍ CELKOVÉ DODANÉ ENERGIE		
V prvním kroku návrhu je doporučeno snížení potřeby energie. Typicky se jedná o snížení tepelných ztrát obálkou budovy zateplením nebo snížení tepelné zátěže v letním období instalací stínících prvků. Následně je vyhodnocena možnost zpětného získávání energie (odpadní vody nebo vzduchu, odpadní teplo z chlazení) a možnost využití odpadního tepla z technologií. V kroku tři jsou navržena opatření ke zvýšení energetické účinnosti výroby, distribuce, akumulace a sdílení energie technickými systémy.		
Úsporné opatření		Popis návrhu
KROK 1	Zlepšení konstrukcí a prvků obálky budovy vč. stínění	Bez návrhu.
KROK 2	Využití zařízení pro zpětné získávání tepla	V každé BJ doplněno lokální nucené větrání s rekuperací.
KROK 3	Zlepšení účinnosti technických systémů budovy	Bez návrhu.

POSOUZENÍ PROVEDITELNOSTI ALTERNATIVNÍCH SYSTÉMŮ DODÁVEK ENERGIE					
Hodnocení alternativních systémů dodávek energie je provedeno na stavu budovy po realizaci navržených kroků 1-3, tedy po snížení celkové dodané energie.					
Alternativní systém dodávky energie		Proveditelnost			Popis návrhu
		Technická	Ekonomická	Ekologická	
KROK 4	Místní systémy využívající energie z OZE	ANO	NE	ANO	Navrženo 300m2 FVE panelů pro potřeby objektu.
	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla	NE	NE	NE	Bez návrhu
	Soustava zásobování tepelnou energií	ANO	ANO	ANO	Již v původním návrhu - napojení na CZT.
	Tepelná čerpadla	NE	NE	NE	Změna primárního zdroje na tepelné čerpadlo systém vzduch/voda - vytápění a příprava teplé vody.

NAVRŽENÝ SOUBOR OPATŘENÍ				
Popis souboru opatření	V každé BJ doplněno lokální nucené větrání s rekuperací. Navrženo 300m2 FVE panelů pro potřeby objektu. Změna primárního zdroje na tepelné čerpadlo systém vzduch/voda - vytápění a příprava teplé vody. Obnovitelný zdroj navržen v původní PD - CZT - vytápění a příprava teplé vody.			
	Potřeba energie na vytápění, chlazení a přípravu teplé vody	Celková dodaná energie	Primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	Klasifikační třída primární energie z neobnovitelných zdrojů energie
	kWh/m².rok	kWh/m².rok	kWh/m².rok	
	MWh/rok	MWh/rok	MWh/rok	
Hodnocená budova	45	70	86	B
	444,0	692,7	853,7	
Soubor navržených opatření	34	58	62	A
	335,4	573,0	621,5	
Dosažená úspora energie	11	12	24	
	108,6	119,7	232,2	

PŘEHLED PLNĚNÍ ZÁVAZNÝCH POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY

CELKOVÉ HODNOCENÍ PLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY

Požadavek vyhlášky dle:	§ 6 odst. 1	Splněno:	ANO
-------------------------	-------------	----------	-----

REFERENČNÍ BUDOVA

Úroveň referenční budovy:	Nová budova s téměř nulovou spotřebou energie do 31.12.2021			
Snížení referenční hodnoty primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	Druh budovy nebo zóny	Energeticky vztahná plocha	Měrná potřeba na vytápění referenční budovy	Míra snížení
		2	KWh/m ² .rok	%
	Obytná	345,1	51	20,0
	Obytná	1135,4	37	20,0
	Obytná	1145,1	27	20,0
	Obytná	5140,5	24	20,0
	Obytná	561,2	54	20,0
	Jiná než obytná	729,5		10,0
	Jiná než obytná	891,6	21	10,0

PŘEHLED PLNĚNÍ ZÁVAZNÝCH POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY

V případě, že pro danou oblast vyhláška nestanovuje požadavek, tabulka se nevyplňuje - symbol X.

Hodnocený parametr	Jednotka	Ozn.	Hodnocený prvek budovy	Návrhová vnitřní teplota zóny	Příléhající prostředí	Vypočtená hodnota	Referenční hodnota	Splněno
--------------------	----------	------	------------------------	-------------------------------	-----------------------	-------------------	--------------------	---------

MĚNĚNÉ/NOVÉ STAVEBNÍ PRVKY A KONSTRUKCE

Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c)

X	-	-	-	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---

MĚNĚNÉ/NOVÉ TECHNICKÉ SYSTÉMY

Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c)

X	-	-	-	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---

OBÁLKA BUDOVY

Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy a u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. a) a písm. b)

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	W/m .K	Budova jako celek		0,40	0,44	ANO
---	--------	-------------------	--	------	------	-----

CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy a u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. b)

Celková dodaná energie	kWh/m .rok	Budova jako celek		70	78	ANO
------------------------	------------	-------------------	--	----	----	-----

PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy a u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. a)

Primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	kWh/m .rok	Budova jako celek		86	87	ANO
---	------------	-------------------	--	----	----	-----

OSTATNÍ ÚDAJE

METODA VÝPOČTU

Použitý software:	ENERGIE (Svoboda Software)	Verze software:	verze 2020.11
Klimatická data:	Jednotná pro ČR - ČSN 73 0331-1	Metoda výpočtu:	Měsíční krok podle EN ISO 52016-1

ÚDAJE O PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI STAVBY

Název stavby:	DOSTAVBA POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU PALÁC TRNITÁ	Stupeň PD:	Změna stavby před 
Stavebník:	MS Trnitá 1, a.s.	IČ:	277 58 583
Generální projektant:	Pelčák a partner architekti, s. r. o.	IČ:	28 27 03 55
Zodpovědný projektant:	prof. Ing. arch. Petr Pelčák	Č. autorizace:	ČKA č.172

DALŠÍ ZDROJE INFORMACÍ

Bezplatná poradenská služba:	https://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis
Katalog úspor energie:	http://www.kataloguspor.cz/

K

ENERGETICKÝ SPECIALISTA

ENERGETICKÝ SPECIALISTA

Jméno / obchodní firma:	Ing. Radim Smolka	Číslo oprávnění:	1060
Telefon:	603916479	E-mail:	smolka@energo-dialog.cz

URČENÁ OSOBA

V případě, že je energetickým specialistou právnická osoba, musí být v souladu s §10 odst. 2 písm. b) určena fyzická osoba, která je držitelem oprávnění k výkonu činnosti energetického specialisty.

Jméno a příjmení:	Ing. Radim Smolka	Číslo oprávnění:	1939
-------------------	-------------------	------------------	------

PLATNOST PRŮKAZU

Dle zákona č. 406/2000 Sb. §7a odst. 4 je platnost průkazu 10 let ode dne jeho vyhotovení nebo do větší změny dokončené budovy anebo do změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody.

Evidenční číslo průkazu:	377599.0	Podpis energetického specialisty:	
Datum vyhotovení průkazu:	26.08.2021		
Platnost průkazu do:	26.08.2031		

PŘÍLOHA VI – KALKULACE

Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 31.08.2025

Property

Address

Byty Palac Trnita_08/31/2025, Trnitá, Brno, 602 00, Czech Republic

External ID

Gross Valuation	118 441 990
Capital Costs	-1 187 163
Net Value Before Fees	117 254 827

Less	Sales agent fee @0,25% Net Sale Price	291 679
	Sales legal fee @0,25% Net Sale Price	291 679

Net Valuation	116 671 470
Say	116 670 000

Equivalent Yield	4,1271%	True Equivalent Yield	4,2364%
Initial Yield (Valuation Rent)	4,0084%	Initial Yield (Contracted Rent)	4,0084%
Reversion Yield	4,1895%		

Total Valuation Rent	4 749 708	Total Contracted Rent	4 749 708
Total Rental Value	4 962 000	Number of Tenants	21
Capital Value Per Area	130 139		

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
31.08.2025	4 749 708	-49 620	0	4 700 088	4,0084%	4,1109%
31.08.2026	4 962 000	-462 955	0	4 499 045	3,8370%	3,9308%
31.08.2027	4 962 000	-49 620	0	4 912 380	4,1895%	4,3015%

Yields Based On Net Value + Acq.Costs

Tenants

Tenant Name	Suite	Lease ID	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
_Parking	parking	G		30.08.2026	Parking	Hardcore(4%)	242 976	242 976	384 000	9 338 826	2,5607%	2,5607%	4,0000%	4,0707%
403 byt	A1.4.01	2+kk		30.08.2026	Apartments	Hardcore(4%)	256 800	256 800	288 000	7 075 820	3,5886%	3,5886%	4,0000%	4,0295%
408 atelier	A1.4.06	2+kk		30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	232 800	232 800	258 000	5 965 935	3,8589%	3,8589%	4,2500%	4,2813%
409 atelier	A1.4.07	2+kk		30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	189 420	189 420	234 000	5 390 126	3,4708%	3,4708%	4,2500%	4,2979%
421 atelier	A1.4.21	2+kk		30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	178 512	178 512	210 000	4 845 465	3,6408%	3,6408%	4,2500%	4,2906%
505 byt	A1.5.03	3+kk		30.08.2026	Apartments	Hardcore(4%)	342 000	342 000	324 000	8 011 355	4,2285%	4,2285%	4,0000%	4,0038%

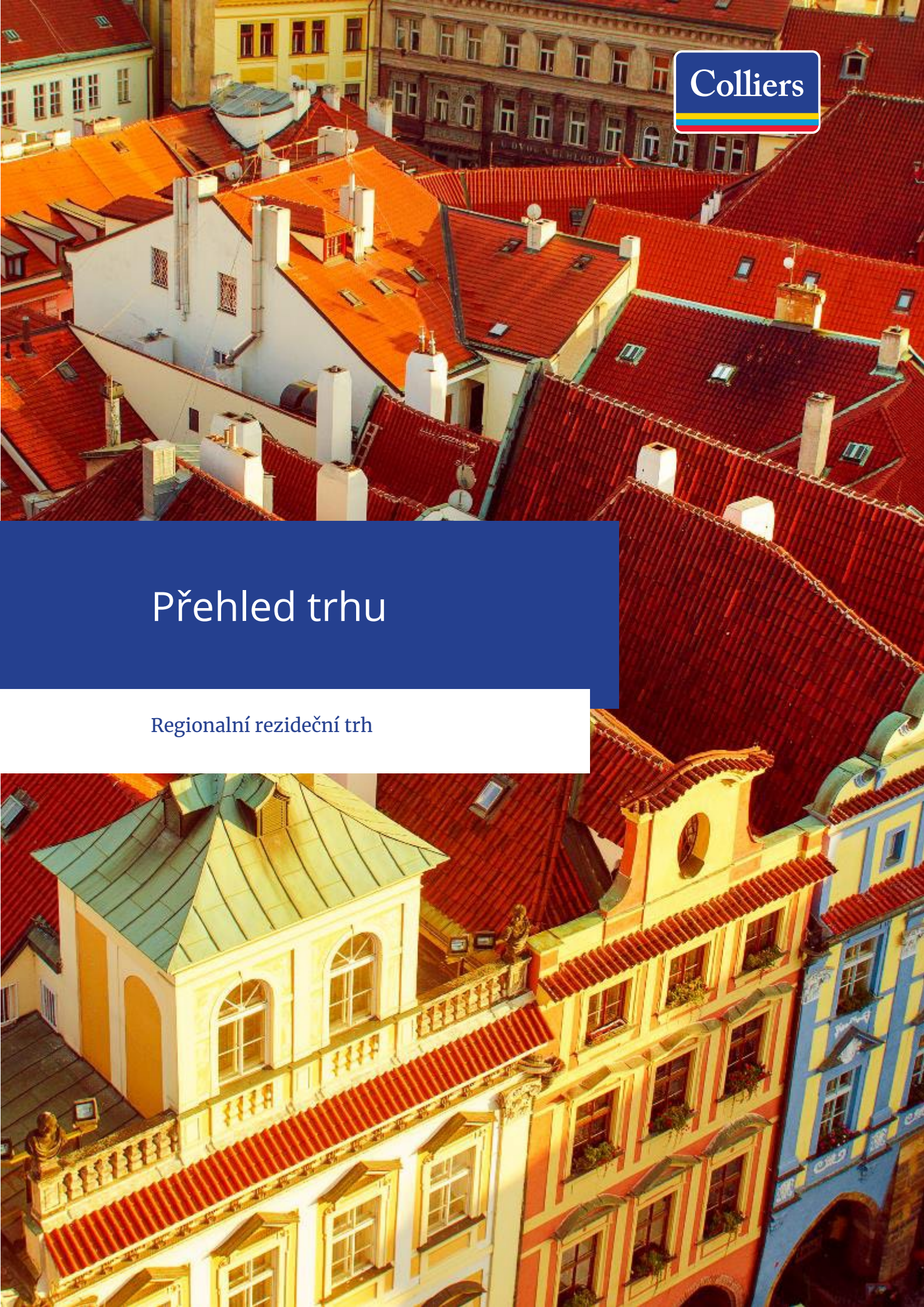
Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 31.08.2025

506 byt	A1.5.04	3+kk	30.08.2026	Apartment s	Hardcore(4%)	336 000	336 000	330 000	8 147 854	4,0833%	4,0833%	4,0000%	4,0096%
508 byt	A1.5.06	2+kk	30.08.2026	Apartment s	Hardcore(4%)	242 400	242 400	258 000	6 350 630	3,7763%	3,7763%	4,0000%	4,0220%
509 byt	A1.5.07	2+kk	30.08.2026	Apartment s	Hardcore(4%)	232 800	232 800	234 000	5 772 325	3,9925%	3,9925%	4,0000%	4,0133%
511 byt	A1.5.10	3+kk	30.08.2026	Apartment s	Hardcore(4%)	290 400	290 400	270 000	6 681 321	4,3060%	4,3060%	4,0000%	4,0007%
615 atelier	A1.6.14	1+kk	30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	184 800	184 800	186 000	4 317 299	4,2374%	4,2374%	4,2500%	4,2652%
616 atelier	A1.6.15	1+kk	30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	184 800	184 800	186 000	4 317 299	4,2374%	4,2374%	4,2500%	4,2652%
617 atelier	A1.6.16	1+kk	30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	184 800	184 800	180 000	4 183 749	4,3741%	4,3741%	4,2500%	4,2593%
618 atelier	A1.6.17	1+kk	30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	184 800	184 800	186 000	4 317 299	4,2374%	4,2374%	4,2500%	4,2652%
621 atelier	A1.6.20	2+kk	30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	220 800	220 800	210 000	4 886 029	4,4760%	4,4760%	4,2500%	4,2550%
707 byt	A1.7.07	3+kk	30.08.2026	Apartment s	Hardcore(4%)	291 600	291 600	276 000	6 824 744	4,2322%	4,2322%	4,0000%	4,0037%
711 atelier	A1.7.11	1+kk	30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	184 800	184 800	186 000	4 317 299	4,2374%	4,2374%	4,2500%	4,2652%
712 atelier	A1.7.12	1+kk	30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	184 800	184 800	186 000	4 317 299	4,2374%	4,2374%	4,2500%	4,2652%
713 atelier	A1.7.13	1+kk	30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	178 800	178 800	180 000	4 177 994	4,2365%	4,2365%	4,2500%	4,2652%
714 atelier	A1.7.14	1+kk	30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	184 800	184 800	186 000	4 317 299	4,2374%	4,2374%	4,2500%	4,2652%
717 atelier	A1.7.17	2+kk	30.08.2026	Ateliers	Hardcore(4,25%)	220 800	220 800	210 000	4 886 029	4,4760%	4,4760%	4,2500%	4,2550%

PŘÍLOHA VII – KOMENTÁŘE K REALITNÍMU TRHU



Colliers

Přehled trhu

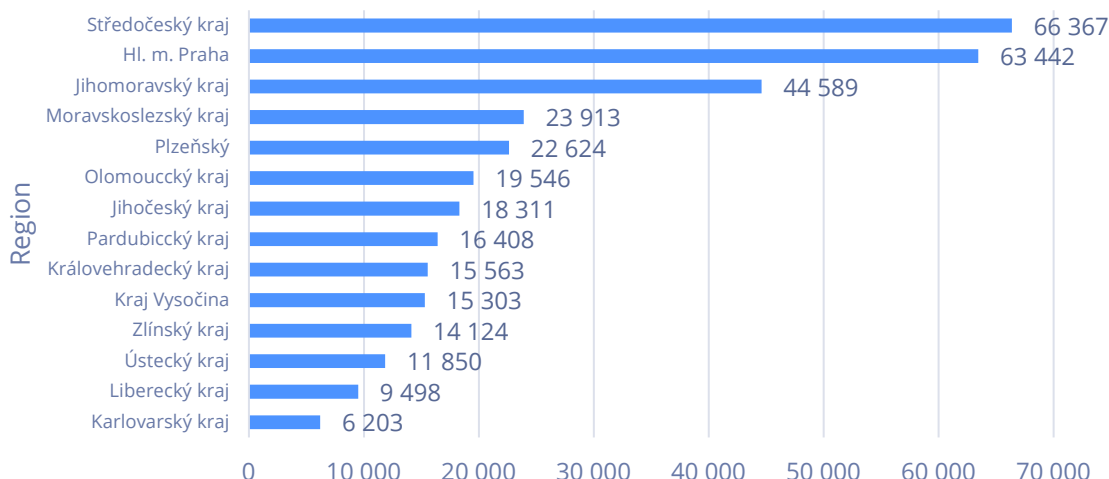
Regionální rezidenční trh

Analýza rezidenčního trhu v České republice

Vývoj rezidenčního trhu v České republice je v mnoha ohledech řízen vývojem v Praze, hospodářském, správním, politickém a kulturním středu České republiky. Praha a její okolí jsou zdaleka nejaktivnějším trhem v České republice, jak ukazuje počet dokončených bytů mezi lety 2014 a 2024 ve srovnání s ostatními regiony.

Počet dokončených domovů v českých regionech

(všechny typy konstrukce, 2014-2024)

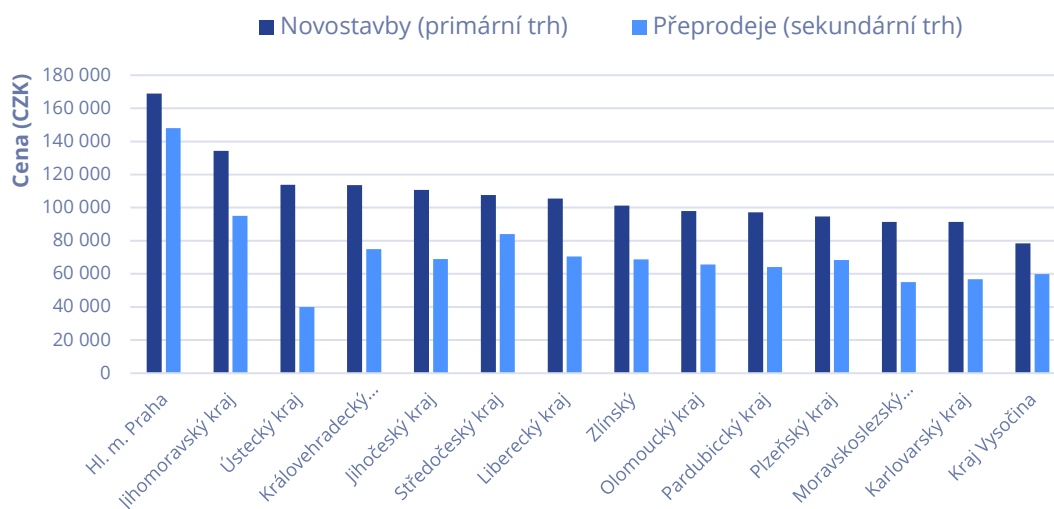


Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ)

Jiným případem je cenový vývoj, který závisí na atraktivitě lokality, typu výstavby, pracovních příležitostech a může se výrazně lišit mezi regiony a pokud se podíváme na trh novostaveb, tzv. primární nebo sekundární trh, tj. trh s dříve vlastněnými byty. Následující graf ukazuje srovnání průměrných nabídkových cen za m² nemovitosti v krajích České republiky. Cenovým hladinám dominují větší krajská centra, jako je Praha a Brno, ale také například Hradec Králové nebo Liberec, kde je celková nabídka bytů nižší.

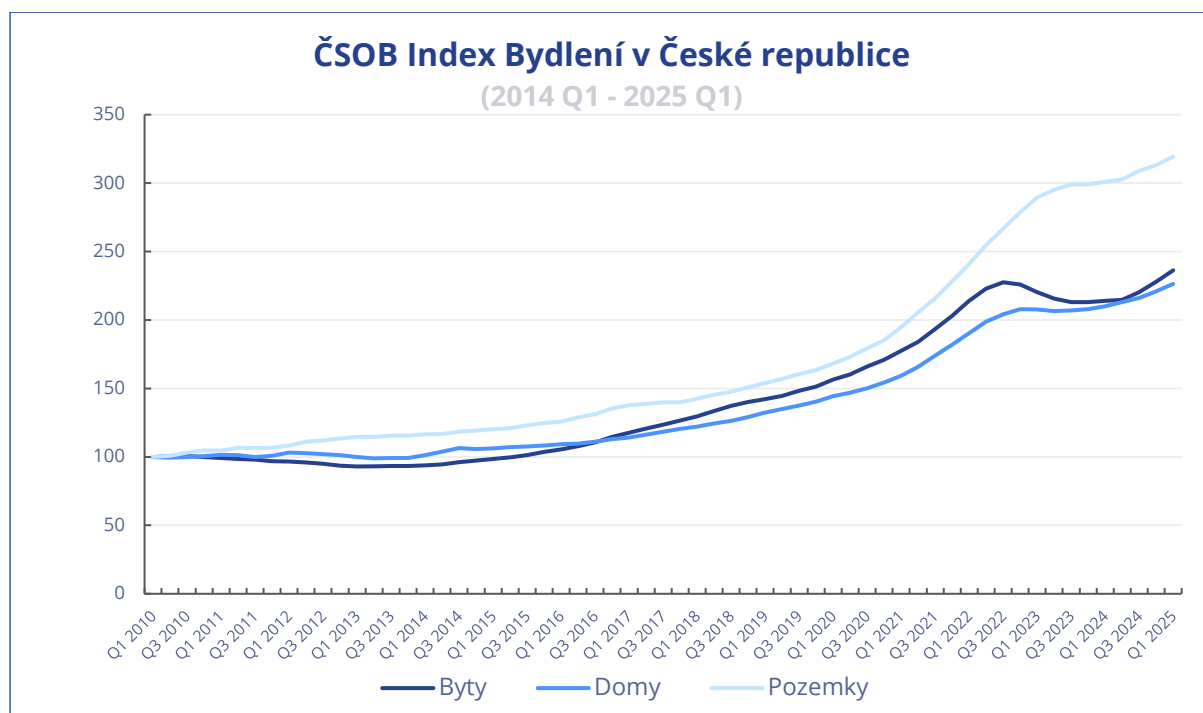
Průměrná cena za m² bytů v českých regionech

(červenec 2025)



Zdroj: Flatzone

Pozemky jsou v České republice obecně nedostatkovým zbožím, a proto ceny v atraktivních lokalitách rostou a v posledních čtvrtletích se na rozdíl od bytů či domů nezastavily. Podle ČSOB Indexu bydlení (dřívější HB INDEX), který zveřejňuje Hypoteční banka, největší poskytovatel hypoték fyzickým osobám v České republice, cena pozemků od roku 2010, kdy HB INDEX začal tento ukazatel sledovat, neustále roste. Cenu nemovitostí naopak výrazně ovlivnila koronavirová a následně inflační krize, kdy ceny prvně masivně vzrostly a následně byly utlumeny vysokými úroky. V následujících dvou letech byly ceny stabilní až do druhé poloviny roku 2024, kdy začaly opět růst díky zmírněním monetární politiky. Je však nutné rozlišovat mezi jednotlivými trhy a stavem daného projektu, neboť v některých rozvinutých a oblíbených lokalitách se ceny spíše stabilizovaly na maximální hranici.

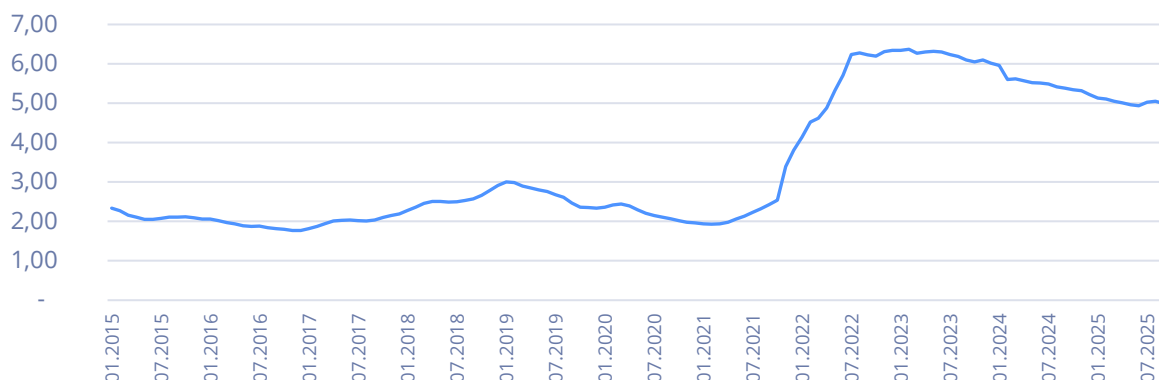


Zdroj: ČSOB Hypoteční banka

Následující graf ukazuje vývoj hypotečních úrokových měr. V roce 2016 sazby vzrostly v souvislosti s několikerým zvýšením refinančních sazeb (2W REPO) Českou národní bankou, a opět od druhé poloviny roku 2021, kdy sazby ČNB začaly rychle růst v reakci na inflační krizi. Maxima dosáhly hypoteční úvěry přibližně na 6,4 %. Díky tomuto zvýšení se hypoteční trh prakticky zastavil. Tato situace trvala až do prosince 2023, kdy mimo jiné konečně došlo k očekávanému snížení sazeb ČNB (z maxima 7 %) a rovněž také ČNB zrušila podmínku dodržovat ukazatele DTI a DSTI. Průměrná cena hypotéky od té doby kontinuálně klesá a na konci druhého čtvrtletí 2025 činila 4,92 %. Trh i odborníci se shodují, že sazby budou klesat i nadále, tempo se ovšem díky globální nejistotě zpomaluje.

Průměrný hypoteční úrok

(Leden 2015 - září 2025)

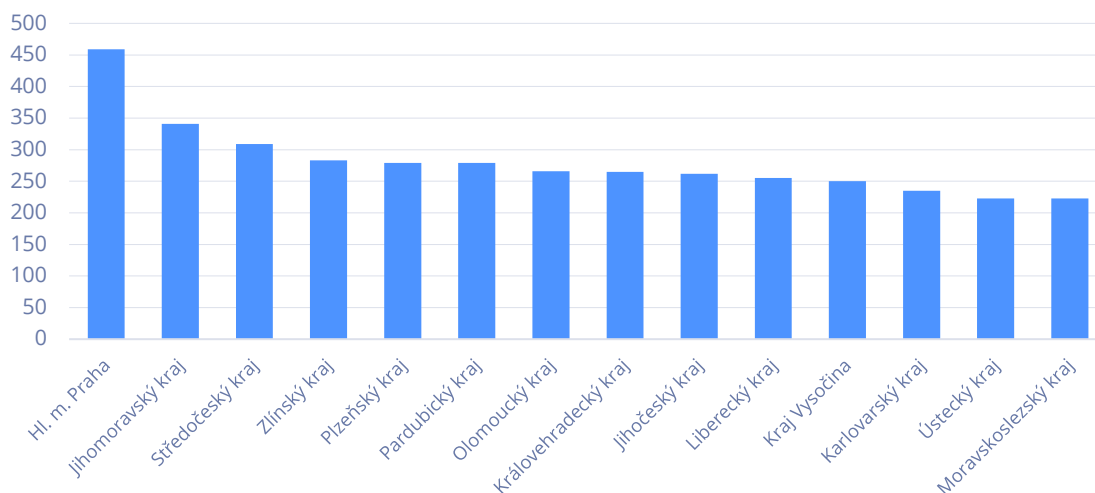


Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Česká republika se vždy zaměřovala spíše na vlastnické bydlení, které historicky představovalo asi 80 % bytů, v Praze asi 70 %. S rostoucí prodejní cenou bytů a jejich nedostatečnou výstavbou však v posledních letech často dochází k situaci, kdy jsou obyvatelé nuceni hledat bydlení v nájemních bytech. Pro některé je důvodem a hlavním motivem takového kroku svoboda a touha zůstat bez závazků. Často však byla hlavním důvodem skutečnost, že hypotéky byly pro většinu české populace zcela nedostupné, pokud žadatel nedisponoval významným podílem vlastních zdrojů. Tato situace se zlepšuje po zrušení podmínek DTI a DSTI. I přesto jsme v posledních letech svědky snah investorů, a dokonce i místních samospráv o budování portfolií bytů určených právě k pronájmu. To se v současné době daří zejména ve větších městech. Většina pronájmů je k dispozici prostřednictvím tradičních inzertních portálů a pronajímateli jsou většinou soukromé osoby. V některých lokalitách se však institucionálním pronajímatelům daří kultivovat nájemní trh, který byl v České republice v posledních desetiletích v podstatě neorganizovaný.

Průměrný nájem za m² bytů v českých regionech

(červenec 2025)



Zdroj: Flatzone

Trh nájemního bydlení typu Build-to-Rent v Praze a České republice

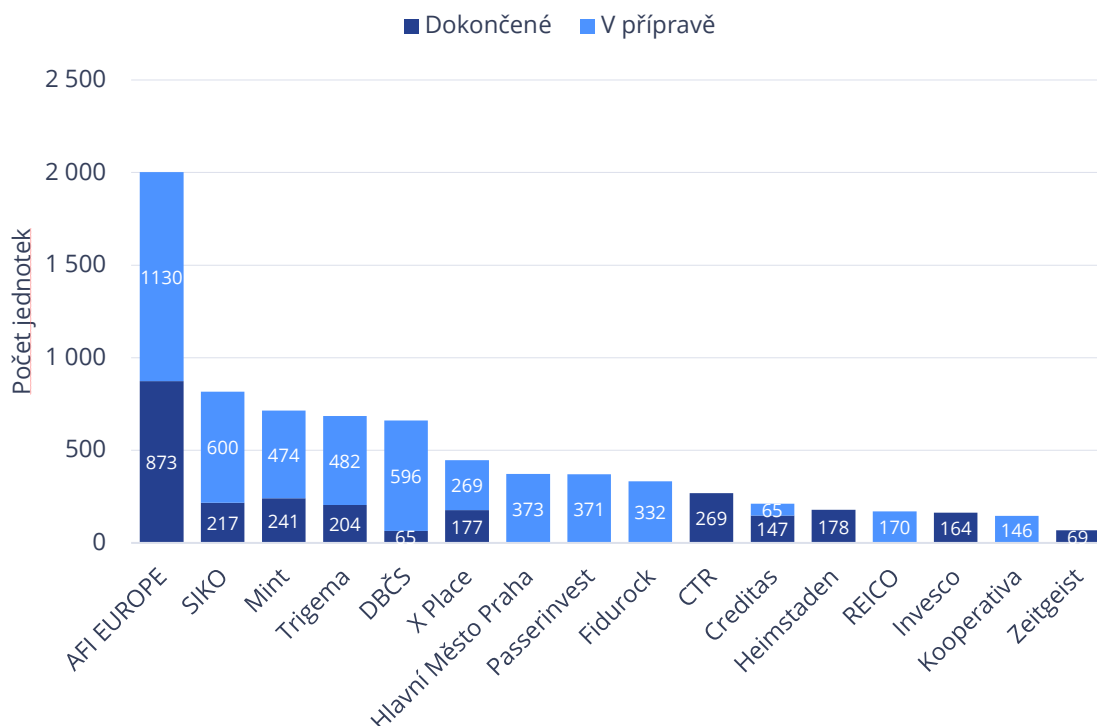
(H2 2024)

Segment nájemního bydlení typu Build-to-Rent (BTR) v České republice vstoupil do fáze rychlé expanze a institucionalizace. Na státní úrovni patří Česká republika mezi nejrozvinutější trhy BTR a PRS (Private Rented Sector) ve střední a východní Evropě, spolu s Polskem. Český PRS trh přidal za poslední rok přes 3 000 nových jednotek, což představuje meziroční růst o 5 %. Nejaktivnějšími městy jsou Praha, Brno a Ostrava. Zvláště Ostrava je zajímavá díky portfoliu nájemních bytů společnosti Heimstaden, která zde vlastní zhruba 42 000 nájemních jednotek – jde o největší PRS portfolio v rámci regionu CEE-6 (Bulharsko, Česko, Polsko, Maďarsko, Rumunsko, Slovensko).

Ve druhé polovině roku 2024 bylo v Praze v provozu 2 600 jednotek v rámci 19 institucionálních projektů. Pokud započítáme i jednotky vlastněné institucionálními investory v rámci starších, ne-BTR projektů, přesahuje počet institucionálních nájemních jednotek 8 000. Další projekty ve výstavbě nebo přípravě potvrzují trvalý zájem investorů. Průměrná velikost jednotky v těchto projektech činí 50 m² a průměrné nájemné dosahuje 534 Kč za m² měsíčně. Tato výše nájemného je přibližně o 30 % vyšší než u soukromých pronajímatelů, což odráží přidanou hodnotu profesionálně spravovaného bydlení.

Pražská BTR Portfolia

(H2 2024)



Zdroj: BTR Consulting

Míra neobsazenosti v BTR projektech klesla na 6 %, a to díky stabilizaci projektů spuštěných koncem roku 2023 a začátkem roku 2024. U projektů spuštěných v roce 2024 se míra neobsazenosti stále pohybuje kolem 20 %, což je běžné ve fázi počátečního pronajímání. Největší poptávka je po bytech 1+kk a 2+kk, zatímco větší dispozice jako 3+kk a 4+kk zůstávají volné déle. Tento trend odpovídá preferencím mladších a mobilnějších nájemníků, kteří hledají cenově dostupné a flexibilní bydlení.

Z pohledu investic dominuje pražskému trhu společnost AFI HOME, která spravuje 873 existujících jednotek a dalších 1 130 má v přípravě. Jednou z významných transakcí druhého pololetí roku 2024 byl nákup projektu budovy v rámci projektu Nový Opatov fondem REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, čímž do svého portfolia přidal 170 jednotek. Celkový pipeline BTR projektů v Praze přesahuje 10 000 jednotek, přičemž čtvrtina je ve výstavbě a zbytek ve fázi plánování.

Přes tento růst čelí sektor několika výzvám. Vysoké náklady na financování, způsobené zvýšenou sazbou PRIBOR, snižují rozdíl mezi náklady z výstavby a výnosy z prodeje, což ztěžuje sestavení životaschopných investičních modelů. Investoři proto pozorně sledují vývoj úrokových sazeb, jejichž případné snížení by mohlo výrazně zlepšit podmínky pro nové projekty. Kromě toho se vývoj projektů přizpůsobuje novým evropským regulacím v oblasti energetické náročnosti a udržitelnosti, které kladou důraz na budovy s nulovými emisemi a dodržování ESG standardů.

Zajímavým vývojem je také rostoucí zájem měst o výstavbu dostupného nájemního bydlení ve vlastnictví obcí, což přitahuje pozornost investorů i developerů. Jedním z projektů, který by mohl částečně změnit pravidla hry, je spolupráce developera Central Group a investora Česká spořitelna (člen skupiny Erste) na metodě Design-Build. Ta má za cíl nabídnout obcím poradenství při povolovacím procesu a následně dodat hotové projekty na klíč.

Výhled pro rok 2025 zůstává pozitivní. Očekává se pokračující růst trhu BTR v České republice, přičemž nájemné by mělo vzrůst přibližně o 5 %, v závislosti na lokalitě a kvalitě jednotek. Díky své odolnosti, měnícím se preferencím obyvatel a omezené dostupnosti vlastnického bydlení se BTR stává klíčovým řešením pro zajištění dostupného a kvalitního bydlení v České republice.

"Tento dokument byl připraven společností Colliers pouze pro účely reklamy a obecného informování. Společnost Colliers ohledně uvedených informací neposkytuje žádné záruky ani prohlášení jakéhokoli druhu, vyjádřené přímo nebo předpokládané, a to mimo jiné záruky ohledně obsahu, přesnosti a spolehlivosti. Zainteresované strany by měly ohledně přesnosti informací provést vlastní šetření. Společnost Colliers jednoznačně vylučuje všechny odvozené nebo předpokládané podmínky a záruky vyplývající z tohoto dokumentu a vylučuje veškerou odpovědnost za ztráty a škody z nich vyplývající. Tato publikace je chráněným majetkem společnosti Colliers a/nebo jejích poskytovatelů licence. ©2024 Všechna práva vyhrazena.



Q2 2025

Přehled Investičního Trhu

Česká republika

Colliers



Rychlý Přehled Trhu

- Český kapitál je stále jedním z **nejaktivnějších** v regionu střední a východní Evropy, ale trh může přilákat i mezinárodní kupce
- Prime yieldy jsou **stabilizované nebo mírně klesají**. Rozptyl transakčních výnosů se zužuje
- Transakčních důkazů pro prémiové produkty je ve většině sektorů, **kromě průmyslových, stále málo**
- **Cenová očekávání** mezi prodávajícími a kupujícími se na dále přibližují, **stabilní výnosové prostředí** situaci pomáhá
- Očekává se, že rok **2025** skončí jedním z **nejvyšších** objemů za poslední roky, až 3.5 miliard eur

Český trh s komerčními nemovitostmi je atraktivní, po silnějším roce 2024 nabírá na dynamice a v roce 2025 ještě zrychluje. Zda toto tempo odráží trvalý růstový trend, nebo jen dočasný vzestup způsobený odloženou poptávkou investorů, se ještě ukáže. Prozatím však trh jasně vykazuje jak odolnost, tak i hloubku. Také stabilní ekonomické podmínky v Česku a solidní základy trhu s nemovitostmi přitahují navzdory globálním nejistotám trvalý zájem, zejména ze strany domácího kapitálu.

Úspěšné 2. čtvrtletí a úžasné 1. pololetí

Aktivita přitahuje další aktivitu, jak se říká. Již podruhé v řadě dosáhl investiční trh působivých výsledků nejen v místním měřítku, ale dokonce i na úrovni CEE-6, jak se můžete dočíst v našem nedávném reportu [CEE Investment Scene H1](#). Tato setrvalá aktivita posiluje názor, že investice mají tendenci

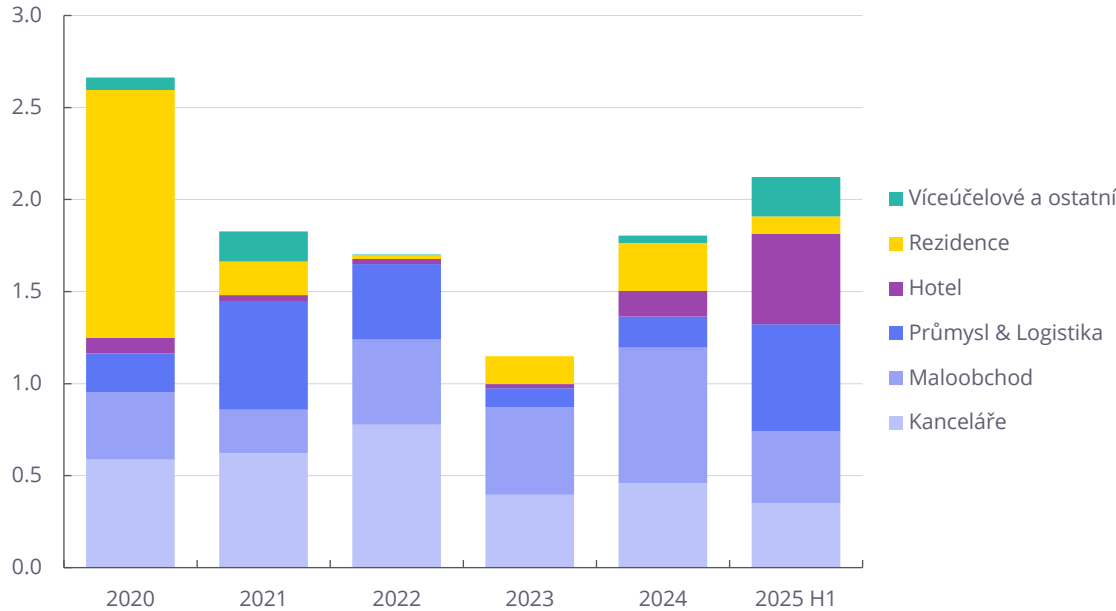
přitahovat další investice, a vzniká tak pozitivní zpětná vazba na lokální trh.

Ve 2. čtvrtletí dosáhl celkový objem investic 644 milionů eur, což je sice o poznání méně než mimořádně dobrý výsledek za 1. čtvrtletí ve výši 1,48 miliardy eur, ale i tak se jedná o solidní výsledek, zejména s ohledem na to, že čtvrtletních objemů přesahujících 600 milionů eur bylo v letech 2021-2024 dosaženo pouze třikrát. Hlavní roli opět hrály domácí investiční skupiny, které se na čtvrtletní aktivitě podílely přibližně 90 %.

Český trh nabízí široké spektrum typů aktiv, která stále přitahují zájem investorů. Ve 2. čtvrtletí bylo rozložení objemu následující: průmyslové a logistické nemovitosti (I&L) tvořily 33 %, hotely 23 % a kanceláře a maloobchod tvořily po 12 %. Dále pak rezidenční nemovitosti na pronájem (PRS) tvořily 10 % celkového objemu.

Objem Investic v ČR

(v miliardách €, podle typu nemovitostí)



Zdroj: Colliers



Prime Yield - Kanceláře

5,25 %

R/R: -25 b.b.



Prime Yield – Průmysl & Logistika

5,00 %

R/R: -25 b.b.



Prime Yield – Nákupní Třídy

4,50 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield – Obchodní Centra

6,00 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield – Retail Parky

6,25 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield - Rezidence

4,0 %

R/R: +0 b.b.

Nejvýznamnější transakce se týkala jednoho z předních pražských hotelů, konkrétně hotelu Four Seasons, který společnost Northwood Investors prodala skupině PPF ve spolupráci s dalším českým investorem. Tato akvizice představuje druhou hotelovou investici PPF v Praze v relativně krátkém časovém horizontu po koupi hotelu Hilton se 791 pokoji, dalšího významného aktiva v oblasti hotelového sektoru v hlavním městě.

Ve 2. čtvrtletí jsme zaznamenali několik akvizic kvalitních skladových hal a průmyslových a logistických parků. Za pozornost stojí tento trend především proto, že transakce s těmito aktivy jsou poměrně vzácné, neboť značná část I&L parků byla realizována a zůstala v majetku dlouhodobých vlastníků. S dalším rozvojem tohoto sektoru se však objevují nové příležitosti k akvizicím logistických nemovitostí a investoři jsou i nadále do této třídy aktiv připraveni investovat.

V oblasti kancelářských budov je třeba vyzdvihnout prodeje několika kvalitních kancelářských center v Praze. Za zmínku stojí zejména Stará Celnice v centru Prahy, kterou získal investiční fond Fio, a kancelářská budova Visionary, která je uznávána pro svůj udržitelný design a kterou od společnosti CA Immo koupila společnost Conseq. Obě transakce údajně dosáhly zajímavých výnosů.

Díky výsledkům za 2. čtvrtletí dosáhl celkový objem investic za 1. pololetí 2025 objemu 2,12 miliardy eur. Tato pololetní hodnota nejenže překonává celoroční celkové hodnoty zaznamenané v každém z předchozích čtyř let (2021-2024), ale představuje také nejsilnější pololetní výsledek od 1. pololetí 2017. Zejména v 1. pololetí 2025 došlo k nárůstu počtu velkých transakcí (nad 100 milionů eur), což jej odlišuje od posledních let. Rozložení tříd aktiv v 1. pololetí 2025 v procentech odráží vzorec pozorovaný ve 2. čtvrtletí, kdy byly zastoupeny všechny hlavní typy aktiv s poměrně vyváženým rozložením.

V 1. pololetí se čeští investoři podíleli na celkovém objemu investic ze 78 %, zbytek pocházel z malého počtu transakcí, na nichž se podíleli američtí a evropští investoři. Místní hráči nadále těží z hlubšího porozumění trhu a větší jistoty v orientaci na něm. Naopak

mezinárodní investoři často operují s užšími kritérii pro vyhledávání aktiv nebo mohou být méně ochotni podstoupit dodatečné riziko.

Tlak na cenu. Jak moc může trh posílit?

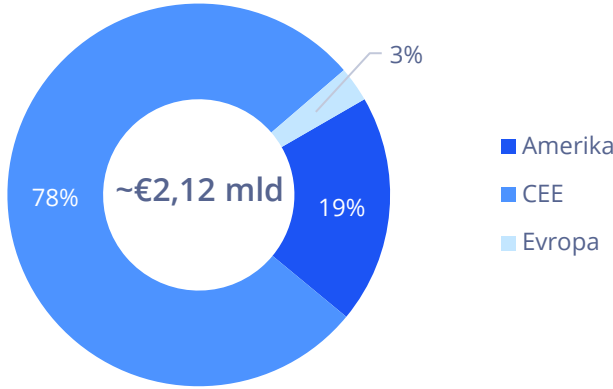
Vzhledem k vyššímu počtu transakcí (cca o 70 % více než v 1. pololetí 2024) může zvýšená likvidita kupujících začít atakovat současné hlavní výnosové benchmarky. Ačkoli se většina nedávno uzavřených transakcí týkala aktiv mimo širokou definici „prime“, pozorujeme případy, kdy jsou investoři připraveni uzavírat transakce na úrovni uváděného prime yieldu.

V návaznosti na tuto skutečnost jsme revidovali náš pohled na výnosy z nejlepších kancelářských nemovitostí směrem dolů o 25 bazických bodů na 5,25 % a obdobnou úpravu jsme učinili i u výnosů z I&L nemovitostí, které nyní pro 2. čtvrtletí činí 5,00 %. Výnos z prime nákupních center zůstává beze změny na úrovni 6,00 %, ačkoli tato referenční hodnota může být přehodnocena po očekávaném prodeji nákupního centra Palladium v centru Prahy.



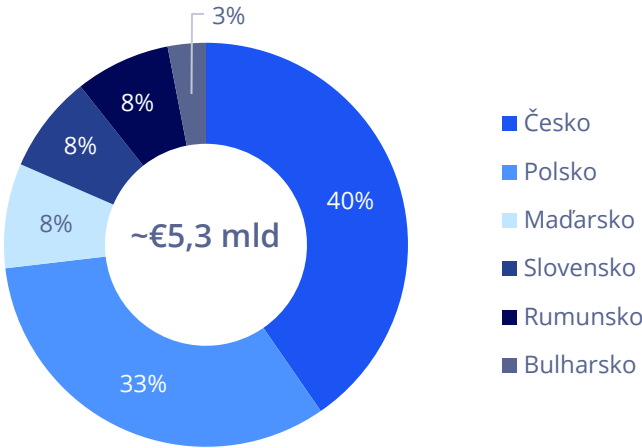
Původ Kapitálu Investovaného v ČR

(2025 H1, v miliardách €, dle regionu)



Porovnání Objemu Investic v Regionu CEE-6

(2025 H1, v miliardách €)



Zdroj: Colliers

Trh na dopaminovém efektu

Na základě transakcí, o kterých se na trhu mluví nebo jejichž uzavření se očekává později v tomto roce, předpokládáme, že celoroční objem investic dosáhne přibližně 3,5 miliardy eur. Pokud by se tento objem naplnil, zařadil by se rok 2025 mezi tři nejlepší investiční roky v České republice za posledních deset let, a země by se tak zařadila mezi evropské země s nejlepším ročním nárůstem investic.

Při pohledu do druhé poloviny roku 2025 očekáváme pokračující aktivitu ve většině hlavních sektorech. V současné době je v jednání několik transakcí s kancelářskými objekty a několik transakcí s obchodními centry, což svědčí o širokém zájmu investorů.

Co je hnací silou tohoto růstu? Prudký nárůst objemu transakcí lze přičíst několika klíčovým faktorům - hlavním z nich je všeobecně uznávaná síla základů českého trhu s nemovitostmi a stabilní, rostoucí ekonomika země.

Výše uvedené podmínky přiměly mnoho českých občanů investovat část svých úspor do lokálně regulovaných nemovitostních investičních fondů. Kromě toho je na trhu i nadále aktivních několik skupin soukromých

investorů a osob s velkým majetkem (HNWI). Tito domácí investoři společně výrazně rozšířili okruh likvidních kupujících zaměřených na nemovitostní aktiva.

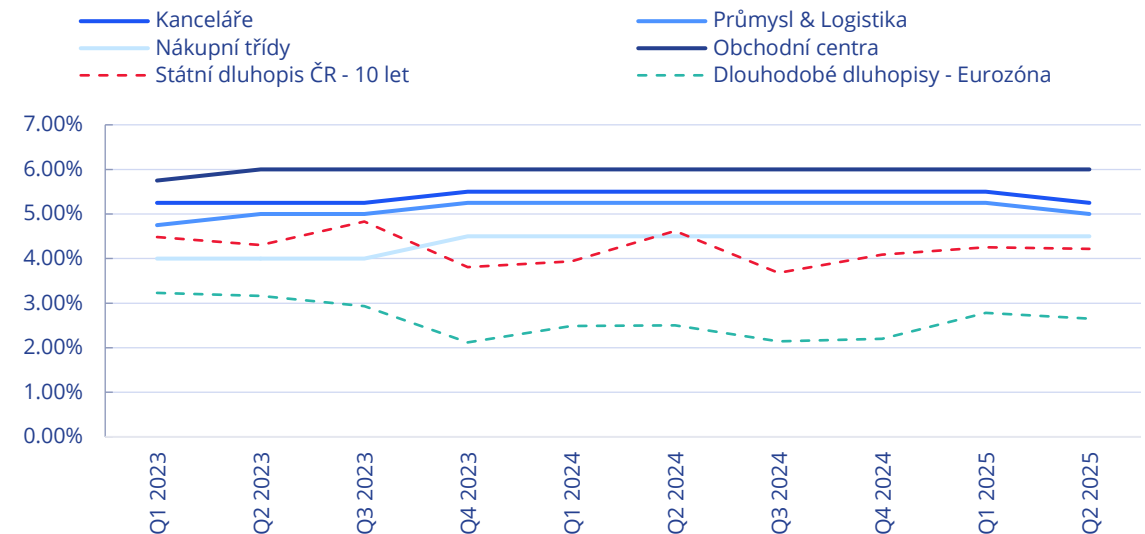
Ceny komerčních nemovitostí na českém trhu už prošly resetem (byť ne v takové míře jako na některých jiných evropských trzích) a podle mnohých odborníků již dosáhly svého dna, takže důvody, proč začít znovu investovat, jsou stále přesvědčivější.

Co se týče kapitálu zahraničních investorů, neočekáváme, že by se v nejbližší době hromadně vracel na český trh. Mnozí zahraniční investoři otevřeně přiznávají, že mají problém konkurovat českým kupujícím cenou. Přesto trh nadále sledují a mají nadále zájem o příležitosti, které odpovídají jejich investičním kritériím.

Vzhledem k současným omezením ve výstavbě - zejména v kancelářském a rezidenčním sektoru v Praze - očekáváme kontrolovaný přísun nových projektů, což snižuje pravděpodobnost náhlého převisu nabídky nad poptávkou. Tato omezená nabídka nových nemovitostí, která je charakteristická pro trh v poslední době, je pravděpodobně jedním z důvodů, proč je přecenění aktiv v Česku méně výrazné.

Prime Yield v ČR

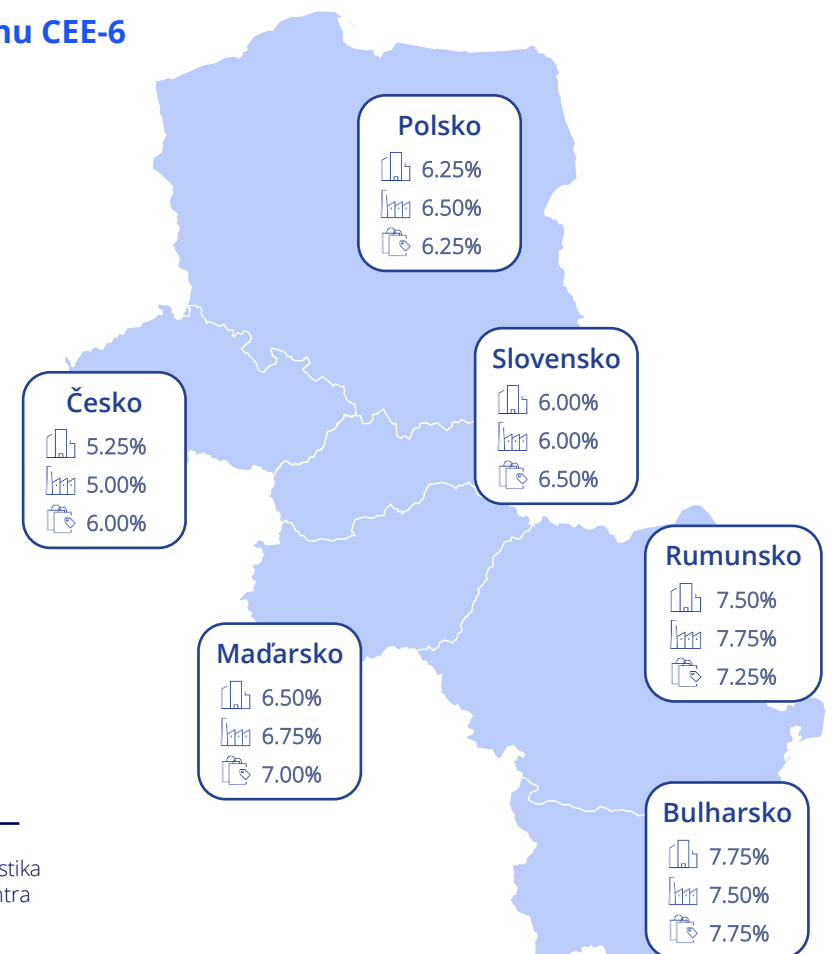
(posledních deset čtvrtletí)



Zdroj: Colliers

Prime Yield v Regionu CEE-6

(2025 Q2)



Zdroj: [The CEE Investment Scene H1 2025](#)

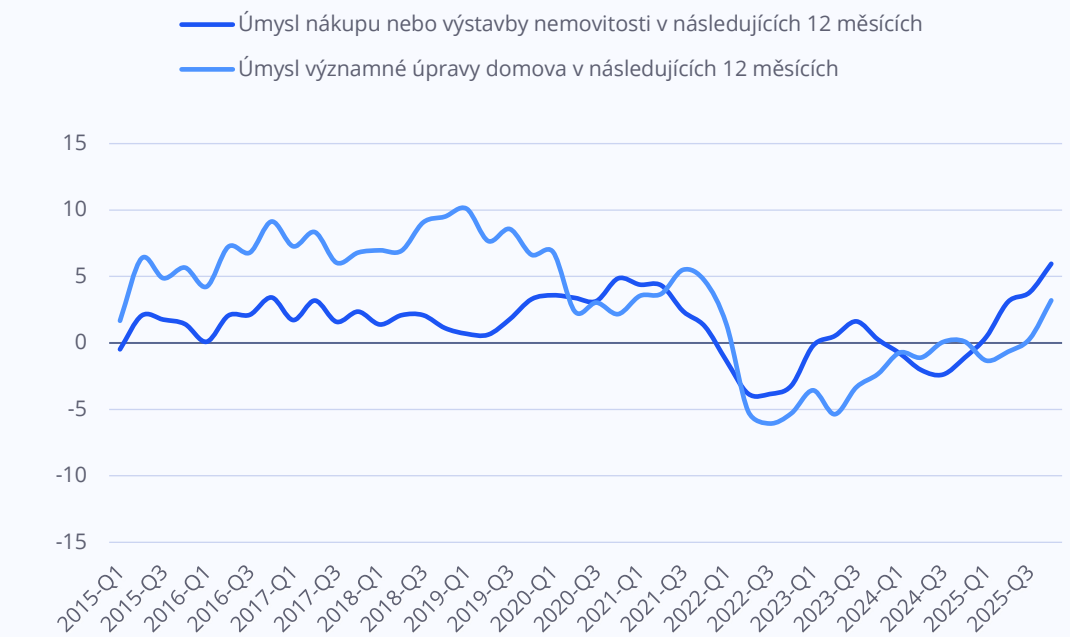


Chcete si přečíst další naše reporty z regionu střední Evropy, které se zaměřují na vývoj investičního trhu?

Podívejte se na nejnovější vydání našeho čtvrtletně vydávaného [CEE Investment Scene H1 2025](#).

Spotřebitelé provádí velké investice na pozadí zahřívajícího se trhu nemovitostí

(odchylka od historického průměru)



Zdroj: Eurostat

Ekonomická předpověď – hlavní ukazatele

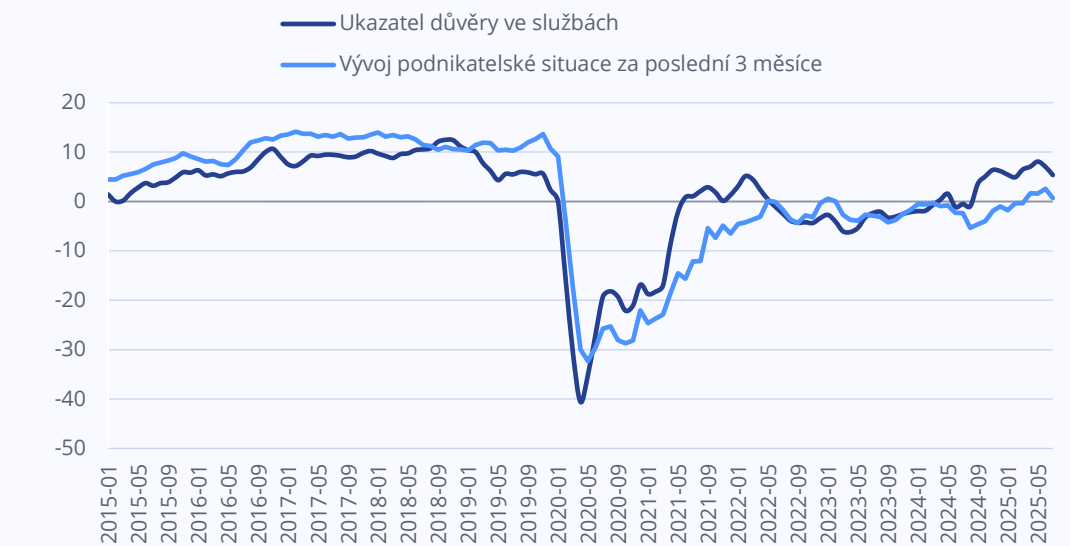
Indikátor	2024	2025	2026f
Růst HDP (% R/R)	1,0	2,0	2,7
Inflace (% R/R)	2,7	2,5	2,0
Nezaměstnanost (%)	2.6	2,7	2.7
Saldo státního rozpočtu (% HDP)	-2.5	-2.3	-1.9
Hrubý státní dluh (% HDP)	43,4	44,4	44,8
Bilance běžného účtu (% HDP)	4.3	3.3	3.2

Indikátor	Q2 2025
Rating státního dluhu České republiky (poslední dostupný)	Aa3/AA-/AA-
Směnný kurz EUR/CZK (průměr posledního čtvrtletí)	24.921
Úroková míra ČNB (% poslední dostupný)	3,5
Úroková míra ECB (% poslední dostupný)	2,25

Zdroje: Eurostat, Evropská komise, Colliers

Nálada v sektoru služeb se znovu poklesává k průměru

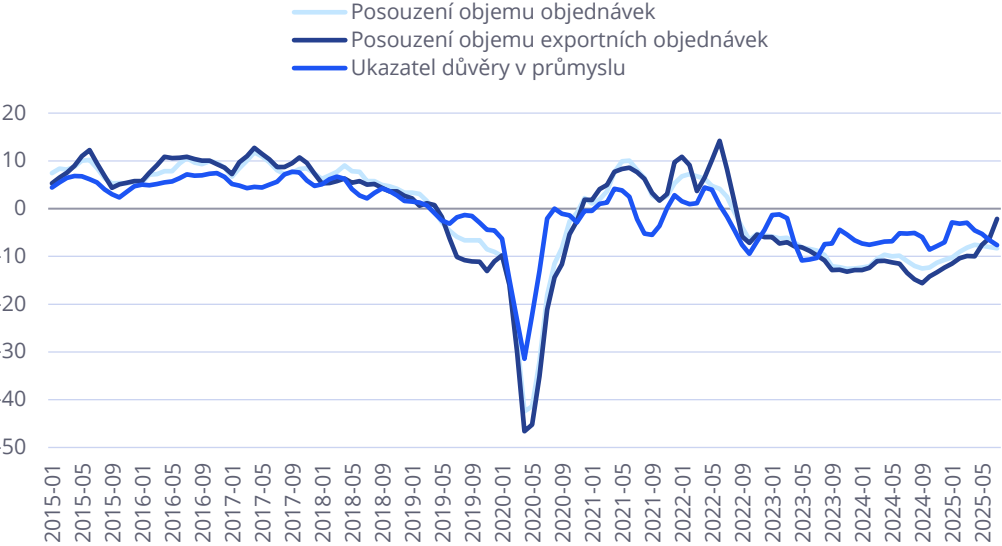
(odchylka od historického průměru)



Zdroj: Eurostat

Exportním firmám se blízká na lepší časy, ale zbytek průmyslu stále ovládá pesimismus

(odchylka od historického průměru)



Zdroj: Eurostat, Colliers

Kontakty

Omar Sattar

Head of Investment
+420 602 363 705
omar.sattar@colliers.com

Josef Stanko

Head of Market Research
+420 728 175 024
josef.stanko@colliers.com

Johana Typoltová

Head of Sustainability
+420 721 462 549
johana.typoltova@colliers.com

Katarína Brydone

Managing Director
+420 606 744 287
katarina.brydone@colliers.com

Jan Kurfürst

Research Analyst
+420 733 738 294
jan.kurfurst@colliers.com

This report gives information based primarily on Colliers International data, which may be helpful in anticipating trends in the property sector. However, no warranty is given as to the accuracy of, and no liability for negligence is accepted in relation to, the forecasts, figures or conclusions contained in this report and they must not be relied on for investment or any other purposes. This report does not constitute and must not be treated as investment or valuation advice or an offer to buy or sell property. © 2025 Colliers International



Accelerating success.