

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI BYTY ŽIŽKOVSKÉ PAVLAČE

HARTIGOVA 1016

130 00 PRAHA 3 – ŽIŽKOV

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:

MSI Rental 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	4
7. Účel ocenění a základy hodnoty	4
8. Předpoklady ocenění	4
9. Zvláštní předpoklady ocenění	4
10. Datum ocenění	4
11. Měna ocenění	5
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	7
1. Úvod	8
2. Přístup k ocenění a metoda ocenění	8
3. Tržní hodnota Nemovitosti	9
4. Důvěrnost a ocenění publikace	9
ČÁST III – ÚDAJE O NEMOVITOSTI	10
1. Popis lokality	11
2. Údaje o Nemovitosti a Projektu	12



3.	ESG	17
4.	Územní plán a povolení	23
5.	Katastr nemovitostí	25
ČÁST IV – OCENĚNÍ NEMOVITOSTI		27
1.	Výnosová metoda	28
ČÁST V – PŘÍLOHY		37



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 Žižkovské pavlače
Adresa nemovitosti:	Hartigova 1016, 130 00 Praha 3 - Žižkov, Česká republika
Druh nemovitosti:	Bytové jednotky, sklepy a garážová stání v projektu Žižkovské pavlače
Datum ocenění:	31. srpna 2025
Účel ocenění:	Stanovení tržní hodnoty Nemovitosti (<i>Market Value</i>) pro Raiffeisenbank, a.s. za účelem emise dluhopisů
Vlastnictví:	MSI Rental, s.r.o., Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Předmět ocenění:	Bytové jednotky č. 1016/102, 1016/103, 1016/104, 1016/105, 1016/108, 1016/204, 1016/227, 1016/228, 1016/304, 1016/305, 1016/328, 1016/427, 1016/453, 1016/520, zapsané na listu vlastnictví č. 25857 v katastrálním území Žižkov, a k nim náležící sklepní prostory ve výlučném užívání, a dále 11 parkovacích garážových stání, zapsaných na listu vlastnictví č. 25700 ve výši spoluvlastnického podílu 11/99, v katastrálním území Žižkov
Počet bytových jednotek:	14
Dispozice bytových jednotek:	1+kk, 2+kk, 3+kk
Celková užitná plocha bytových jednotek:	604,70 m ²
Počet balkónů / teras / lodžie:	12
Celková plocha balkónů / teras / lodžie:	85,40 m ²
Počet sklepů:	15
Celková plocha sklepů:	31,26 m ²
Celková započitatelná plocha:	663,03 m²
Počet parkovacích garážových stání:	11

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Byty Žižkovské pavlače, Hartigova 1016, 130 00 Praha 3 - Žižkov, Česká republika



Aktuální obsazenost bytových jednotek:	100,00 %
Roční výnos z nájmu dle nájemních smluv:	3 701 760 Kč
Předpokládaná obsazenost bytových jednotek, sklepních jednotek, parkovacích garážových stání kalkulovaná zhotovitelem ocenění:	100,00 %
Předpokládaný roční příjem na základě tržního nájemného:	4 386 000 Kč
Aplikovaná míra kapitalizace:	3,50 %
Tržní hodnota Nemovitosti po zaokrouhlení:	121 330 000 Kč
Tržní hodnota Nemovitosti za m²:	183 029 Kč



ČÁST I - ÚVOD



MSI Rental 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 V BYTOVÉM DOMĚ ŽIŽKOVSKÉ PAVLAČE, HARTIGOVA 1016, 130 00 PRAHA 3 – ŽIŽKOV, ČESKÁ REPUBLIKA (DÁLE JEN „NEMOVITOST“)

MSI RENTAL 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. 25857 a k nim náležící sklepní prostory ve výlučném užívání, a dále 11 parkovacích garážových stání zapsaných na listu vlastnictví č. 25700 ve výši spoluvlastnického podílu 11/99, vše v katastrálním území Žižkov v městě Praha.

Bytové jednotky, sklepní prostory a garážová stání jsou součástí bytového domu Žižkovské pavlače č.p. 1016, který je vystavěn na pozemku tvořeném parcelou p. č. 466, který má celkovou plochu 2 619 m² (dle listu vlastnictví č. 1494, k.ú. Žižkov).

Nemovitost je ve vlastnictví společnosti MSI Rental, 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. října 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

Externí prohlídku Nemovitosti provedl zástupce Zpracovatele, pan Ondřej Čech, dne 14. listopadu 2024.

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. 25857, katastrální území Žižkov, ke dni 1. 9. 2025;
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 25700, katastrální území Žižkov, ke dni 1. 9. 2025;
- Kolaudační souhlas povolující užívání dokončených ucelených částí stavby Žižkovské pavlače, ke dni 9. 12. 2021;
- Průkaz energetické náročnosti budovy ke dni 9. 4. 2018;
- 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 nenesе 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 zasmělněný 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:

121 330 000 Kč

(Slovy: Sto dvacet jedna milionů tři sta třicet 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 nenesе 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 Praze, která je hlavním městem České republiky a se svými přibližně 1,3 miliony obyvateli je zároveň největším a nejlidnatějším městem v zemi. Leží na řece Vltavě uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí. Praha se rozkládá na území přibližně 496 km². Je přirozeným centrem politiky, mezinárodních vztahů, obchodu, vzdělávání, kultury a ekonomiky. Praha patří mezi významné a vyspělé regiony i v rámci celé Evropské unie. Je sídlem nejvyšších zákonodárných, správních a politických orgánů země. Praha je domovem řady slavných kulturních památek a od roku 1992 je historické centrum Prahy zapsáno do seznamu světového kulturního dědictví UNESCO.

Nemovitost se nachází v městské části Praha – Žižkov. Žižkov je městská část v širším centru Prahy, která má přibližně 47 000 obyvatel a spadá do městského obvodu Praha 3. Tato lokalita spojuje historickou atmosféru s městskou vybaveností a je vyhledávanou rezidenční oblastí. Čtvrť nabízí rozsáhlou občanskou vybavenost včetně škol, obchodů, zdravotnických zařízení, sportovních areálů, parků a kulturních zařízení. V okolí je řada příležitostí pro volnočasové aktivity, například v parku Vítkov, Parukářka či Riegrovy sady, který nabízejí výhledy na město.

Žižkov je městská část nacházející se na východě od historického centra. Geograficky se Žižkov nachází blízko centru města. Žižkov je velmi dobře napojen na dopravní infrastrukturu Prahy. Díky své blízkosti centru je snadno dostupný pomocí tramvajové a autobusové dopravy, a nabízí také rychlý přístup na hlavní pražské dopravní tepny, které zajišťují snadné spojení s ostatními částmi města a okolím. Centrum Hlavního města Prahy se nachází v dojezdové vzdálenosti zhruba 45 minut.

Na Žižkově převažuje residenční zástavba s dobrou občanskou vybaveností. Žižkov nabízí široké spektrum občanské vybavenosti, které jsou dostupné v pěší vzdálenosti, čímž se Žižkov stává vyhledávaným místem pro bydlení i díky pestrému kulturnímu životu a přírodnímu prostředí. Nemovitost je usazena v těsné blízkosti parku Vítkov.

Obrázek 1 – Mapy umístění Nemovitosti



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

2. Údaje o Nemovitosti a Projektu

2.1 Popis Nemovitosti

Nemovitost představuje 14 bytových jednotek o různých dispozicích umístěných od 1.NP do 5.NP, 11 parkovacích garážových stání a 15 sklepních prostorů nacházejících se v rezidenčním projektu Žižkovské pavlače, na adrese Hartigova v budově č.p. 1016, která je vystavěna na pozemku tvořeném parcelou p. č. 466, který má celkovou plochu 2 619 m² dle listu vlastnictví č. 1494, k.ú. Žižkov.

Bytové jednotky č. 1016/102, 1016/103, 1016/104, 1016/105, 1016/108, 1016/204, 1016/227, 1016/228, 1016/304, 1016/305, 1016/328, 1016/427, 1016/453, 1016/520 jsou zapsány na listu vlastnictví č. 25857, k.ú. Žižkov.

Garážová stání jsou součástí podílu na společných částech rezidenčního projektu. Garážová stání jsou evidována na listu vlastnictví č. 25700, k.ú. Žižkov, jako jednotka č. 1016/801, která obsahuje celkem 99 parkovacích stání. Jedno parkovací stání je tedy vymezeno jako spoluvlastnický podíl 1/99 na jednotce č. 1016/801.

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 721,36 m² a celková započítatelná plocha Nemovitosti je 663,03 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	14	604,70	604,70
Balkony, terasy, lodžie	12	85,40	42,70
Sklepní prostory	15	31,26	15,63
Garážová stání	11	N/A	N/A
CELKEM		721,36	663,03

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)
102	Byt 1+kk	46,50	8,50	1,96	51,70
103	Byt 1+kk	37,60	5,10	2,39	41,30
104	Byt 1+kk	36,70	6,90	2,05	41,20
105	Byt 1+kk	36,70	6,90	1,78	41,00
108	Byt 1+kk	34,20	5,10	2,10	37,80
204	Byt 1+kk	34,00	-	2,05	35,00
227	Byt 2+kk	57,00	7,00	1,95	61,50
228	Byt 1+kk	29,70	3,60	2,18	32,60
304	Byt 1+kk	34,00	9,50	2,29	39,90
305	Byt 1+kk	34,30	7,20	2,05	38,90
328	Byt 1+kk	29,70	3,60	2,05	32,50
427	Byt 2+kk	57,00	7,00	2,05	61,50
453	Byt 3+kk	74,80	-	4,60	77,10
520	Byt 3+kk	62,50	15,00	1,76	70,90
CELKEM		604,70	85,40	31,26	663,03

Zdroj: Podklady od Objednatel

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 rezidenčního projektu Žižkovské pavlače, který se nachází na Hartigově ulici, poblíž Vítkovského parku. Jde o unikátní projekt, který kombinuje rekonstrukci historických budov (C a E) z přelomu 19. a 20. století s třemi novostavbami (A, B a D).

Celý komplex zahrnuje celkem 141 bytových jednotek v dispozicích 1+kk až 4+kk a komerční prostory. Dva historické objekty jsou starší než 100 let a byly renovovány citlivým způsobem, aby zachovaly historický charakter této čtvrti. Součástí renovace bylo obnovení fasád, včetně štukových dekorací, zábradlí a oken, přičemž rekonstrukce probíhala pod dohledem Národního památkového ústavu a pražského odboru památkové péče. Ve dvou podzemních podlažích se nacházejí garážová stání a sklepní prostory.

2.3 Technická specifikace

Bytové jednotky jsou postaveny z kvalitních materiálů, které zajišťují moderní standard bydlení. Vnitřní příčky jsou provedeny z keramického zdiva, sádkartonových desek nebo pórobetonových tvárnic, zatímco mezibytové stěny jsou z železobetonové monolitické konstrukce nebo zděné systémové. Obvodový plášť je zděný nebo železobetonový, opatřený kontaktním zateplovacím systémem. Stropy jsou z železobetonové monolitické konstrukce, v podkrovních bytech je střešní plášť. Stěny v bytě jsou opatřeny jednovrstvou hlazenou vápenosádrovou omítkou, případně vápenosádrovou stěrkou doplněnou vápenocementovým jádrem, nebo jsou v případě SDK konstrukcí opatřeny malbou. Stropy mají tenkovrstvou vápenosádrovou nebo sádrovou stěrku, v podkrovních prostorách mohou být řešeny SDK konstrukcí.

Ve společných prostorách, jako jsou suterénní prostory a garáže, je použit stěrkový povrch nebo nátěr. Nadzemní společné prostory jsou vybaveny keramickou dlažbou nebo stěrkou, společná schodiště mají dlažbu nebo nátěr. Objekt je vybaven zvonkovým tablem s audio panelem u hlavního vchodu a byty mají domácí telefony s tlačítkem pro elektrické otevírání dveří. Sklepy jsou situovány v podzemních podlažích a jejich konstrukce je železobetonová nebo částečně zděná z lehčeného betonu, doplněná zámečnickými prvky.

Okna, balkonové dveře a prosklené stěny v obvodových konstrukcích jsou plastová, v případě požární odolnosti hliníková. Vnitřní parapety jsou z dřevotřískové desky s fólií. Vytápění je ústřední, společné pro celý objekt, s individuální regulací pro každý byt pomocí bytových stanic. Byty jsou vybaveny deskovými otopnými tělesy a v koupelnách otopnými žebříky. Regulace vytápění je možná pomocí termostatických hlavice nebo centrálního nástěnného termostatu.

Elektroinstalace v bytě zahrnuje dostatečný počet zásuvek, včetně samostatných okruhů pro pračku a varnou desku, a rozvody SLP do všech obytných místností. Obývací pokoj má například minimálně čtyři dvojzásuvky a sdruženou SLP zásuvku pro TV a internet. Kuchyň je připravena na instalaci elektrických spotřebičů s vývody silnoproudu. Ventilace v bytě zahrnuje ventilátory s odtahem do exteriéru pro koupelnu a WC, 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, kterou dodává SIKO koupelny. Ostatní obytné plochy mají plovoucí laminátovou podlahu KPP V4 z kolekce Project Collection v dekoru Dub Credenza. Balkóny, lodžie a terasy jsou opatřeny buď keramickou dlažbou, betonovou dlažbou na terčích, nebo keramickou dlažbou podobného provedení. Obklady v bytě jsou řešeny tak, aby odpovídaly požadavkům na funkčnost a estetiku. V koupelně jsou keramické obklady Soft Concrete do výšky přibližně 2 100 mm, přičemž toleranční odchylky jsou řešeny podle spárořezu. Ve WC je obklad stejného typu do výšky přibližně 1 200 mm, rovněž s přihlédnutím k toleranci spárořezu.

2.4 Okolí a hranice Nemovitosti

Nemovitost je ohraničena ulicí Hartigova na jihu, cyklostezkou a parkem Vítkov na severu a rezidenčními budovami na východě a západě.

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

2.5 Viditelnost

Nemovitost je velice dobře viditelná z ulice Hartigova, která poskytuje hlavní přístup do Nemovitosti a dále také z parku Vítkov a cyklostezky, která vede podél Nemovitosti.

2.6 Dopravní dostupnost

Nemovitost má výbornou dopravní dostupnost. Garážová stání usnadňují parkování přímo v budově. Alternativně je možné parkovat na ulici, kde jsou parkovací zóny pro rezidenty. V okolí se nachází autobusová zastávka, která nabízí přímé spojení na klíčová dopravní uzly, jako jsou Florenc a Flora. Tramvajová zastávka na Olšanském náměstí vzdálena 3 minuty autobusem případně 900 m chůzí poskytuje další možnosti rychlého spojení do centra i do ostatních částí Prahy.

Pro pěší je zajímavou možností také Žižkovský tunel, který spojuje Žižkov s Karlínem a umožňuje tak snadný přístup k dalším částem města. Vzdálenost k Václavskému náměstí, tedy samotnému centru Prahy, je přibližně 3 km, což znamená, že cesta do centra zabere jen několik minut, a to jak dle dopravní situace nebo městskou hromadnou dopravou zhruba 13 minut.

Tato lokalita tedy nabízí rezidentům pohodlné a rychlé dopravní možnosti do všech klíčových částí Prahy.

2.7 Inženýrské sítě

Nemovitost je napojena na rozvody všech inženýrských sítí, včetně vodovodu a kanalizace, elektrické energie, plynu a telefonu.

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 9. 4. 2018, které zpracoval Ing. Jan Antonín, Ph. D. / EnergySim s.r.o. zařazuje budovu do kategorie B – velmi úsporná. PENB byl vydán podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a vyhlášky č. 78/2013 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 9. 4. 2018, 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. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
Energetická náročnost budovy:	63 kWh/m ² , rok
Celková dodaná energie:	63 kWh/m ² , rok
Primární energie z neobnovitelných zdrojů:	94 kWh/m ² , rok
Referenční hodnota primární energie z neobnovitelných zdrojů:	68–103 kWh/m ² , rok
Celková energeticky vztahná plocha:	10 534,0 m ²
Rozdělení dodané energie:	Zemní plyn – 526,60 MWh/rok (79 %) Elektřina ze sítě – 136,8 MWh/rok (21 %)

Zdroj: PENB

3.3 Ovzduší

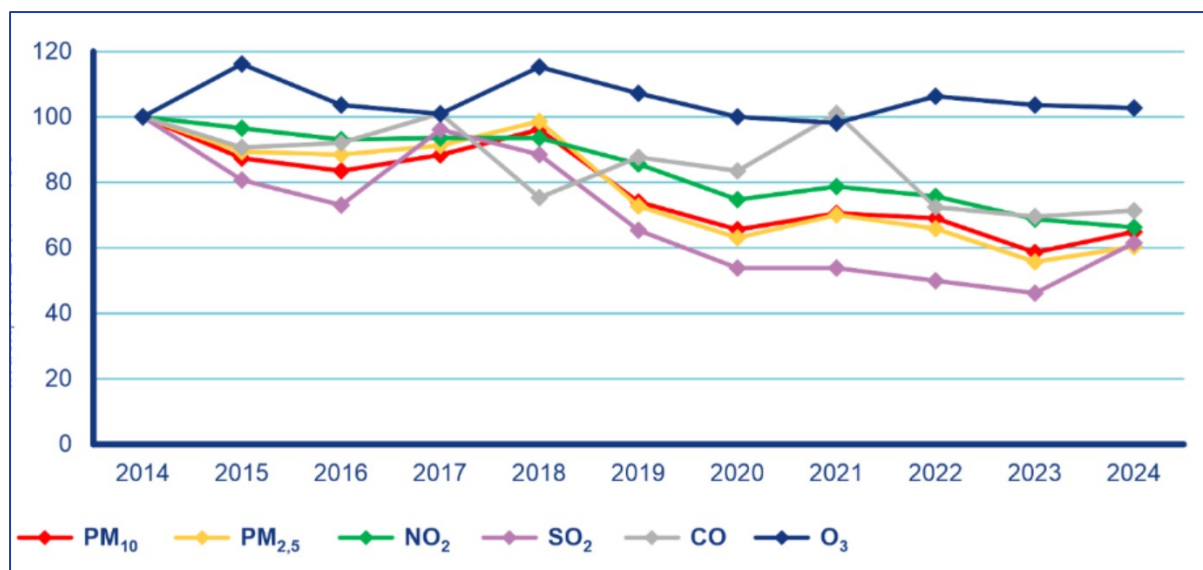
Český hydrometeorologický ústav monitoruje kvalitu ovzduší v celé České republice, která je obecně považována celorepublikově za kvalitní.

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.

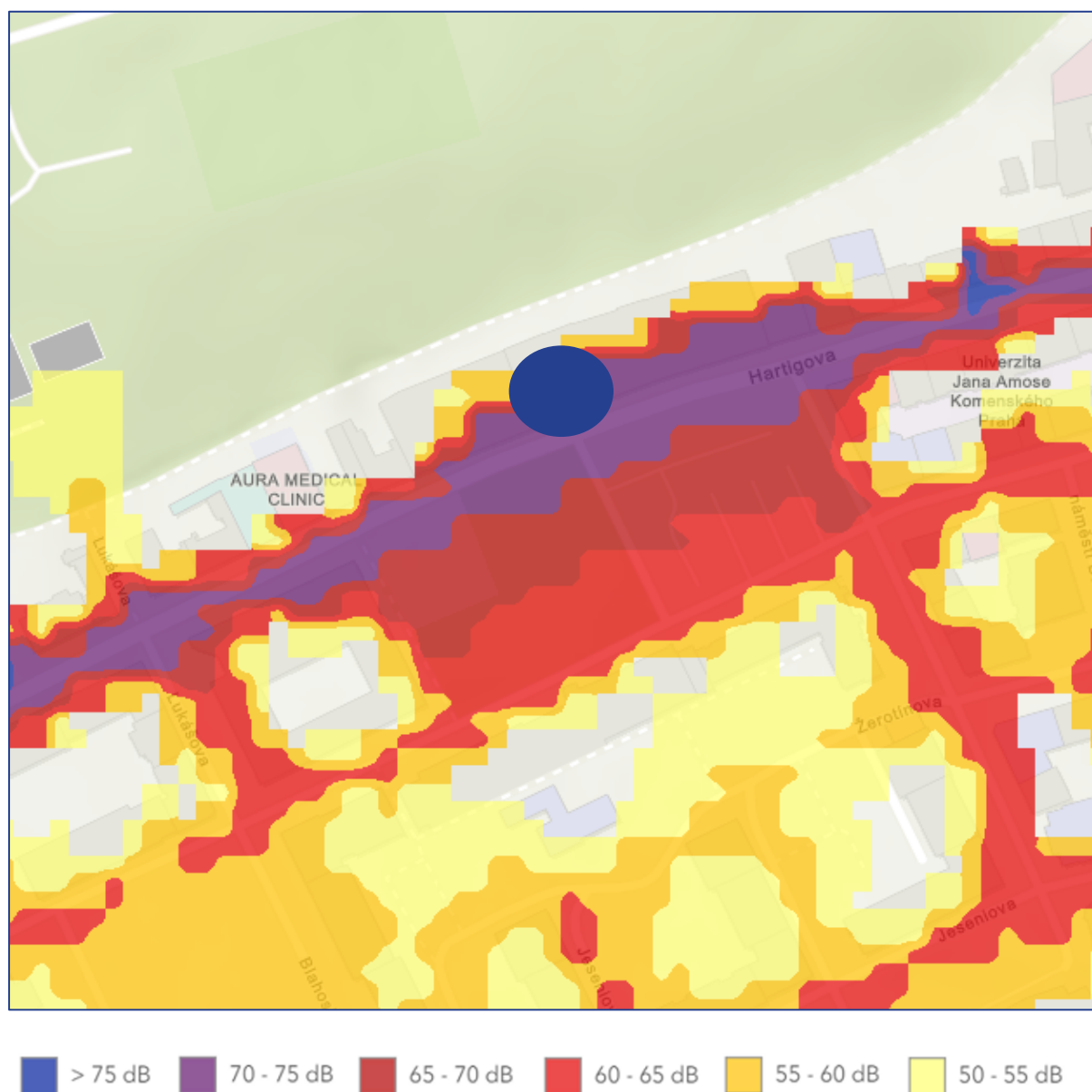
3.4 Hluk

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 očekávanější úrovni odpovídající charakteru rezidenční oblasti a jeho přilehlého okolí.

Hluková mapa s vyznačenou Nemovitostí je vyobrazena na obrázku níže.

Obrázek 4 – Hluková Mapa



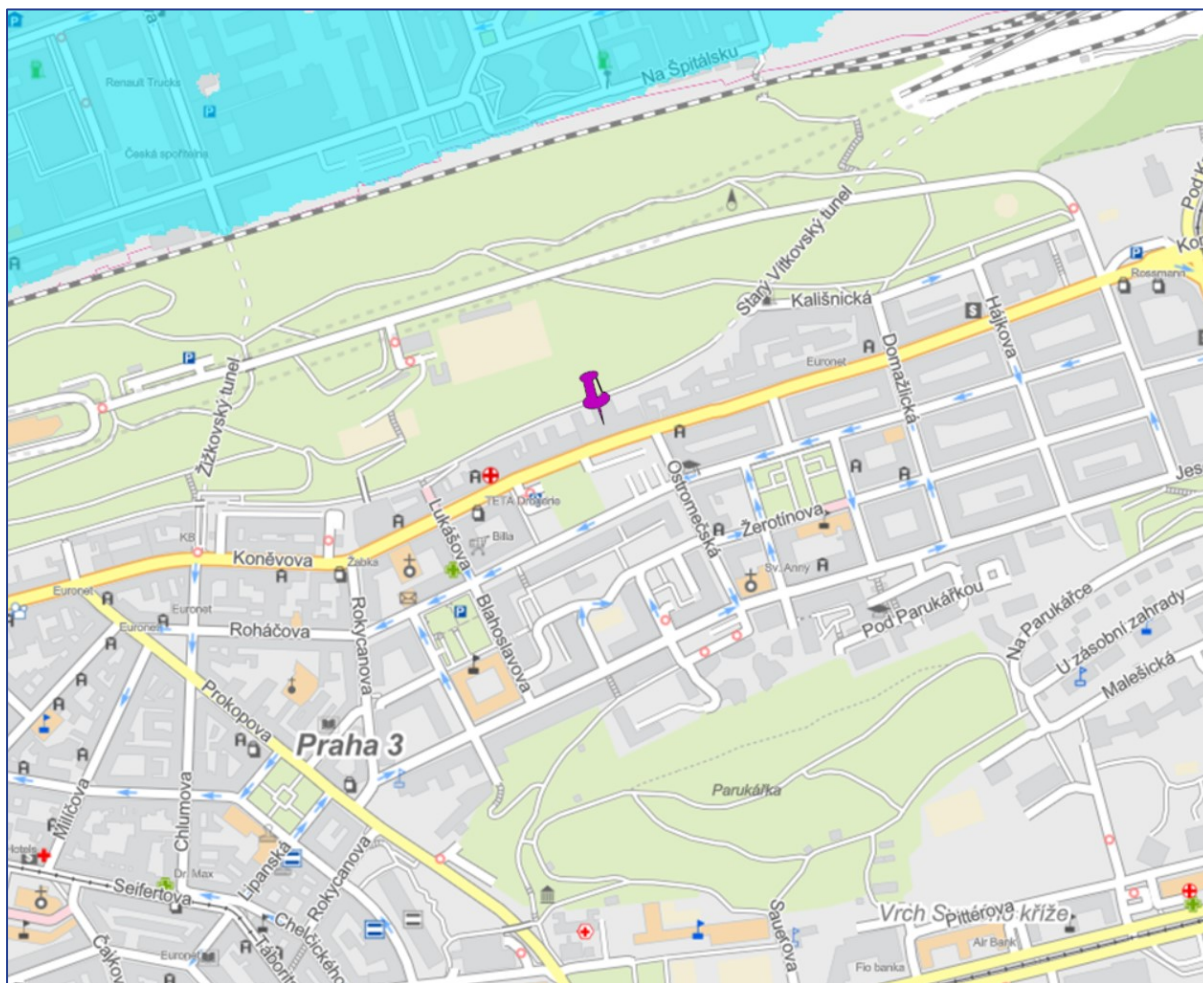
Zdroj: <https://geoportal.mzcr.cz>

Potvrzujeme, že výše uvedené bylo zohledněno v našem ocenění.

3.5 Záplavové území

Nemovitost se nachází podle České asociace pojišťoven (ČAP) v zóně 1, tj. zóně se zanedbatelným 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 hlavního města Praha, je Nemovitost umístěna na pozemku definovaném územním plánem jako plochy **SV**, tj. **plochy všeobecně smíšené**.

Hlavním využitím ploch SV jsou plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

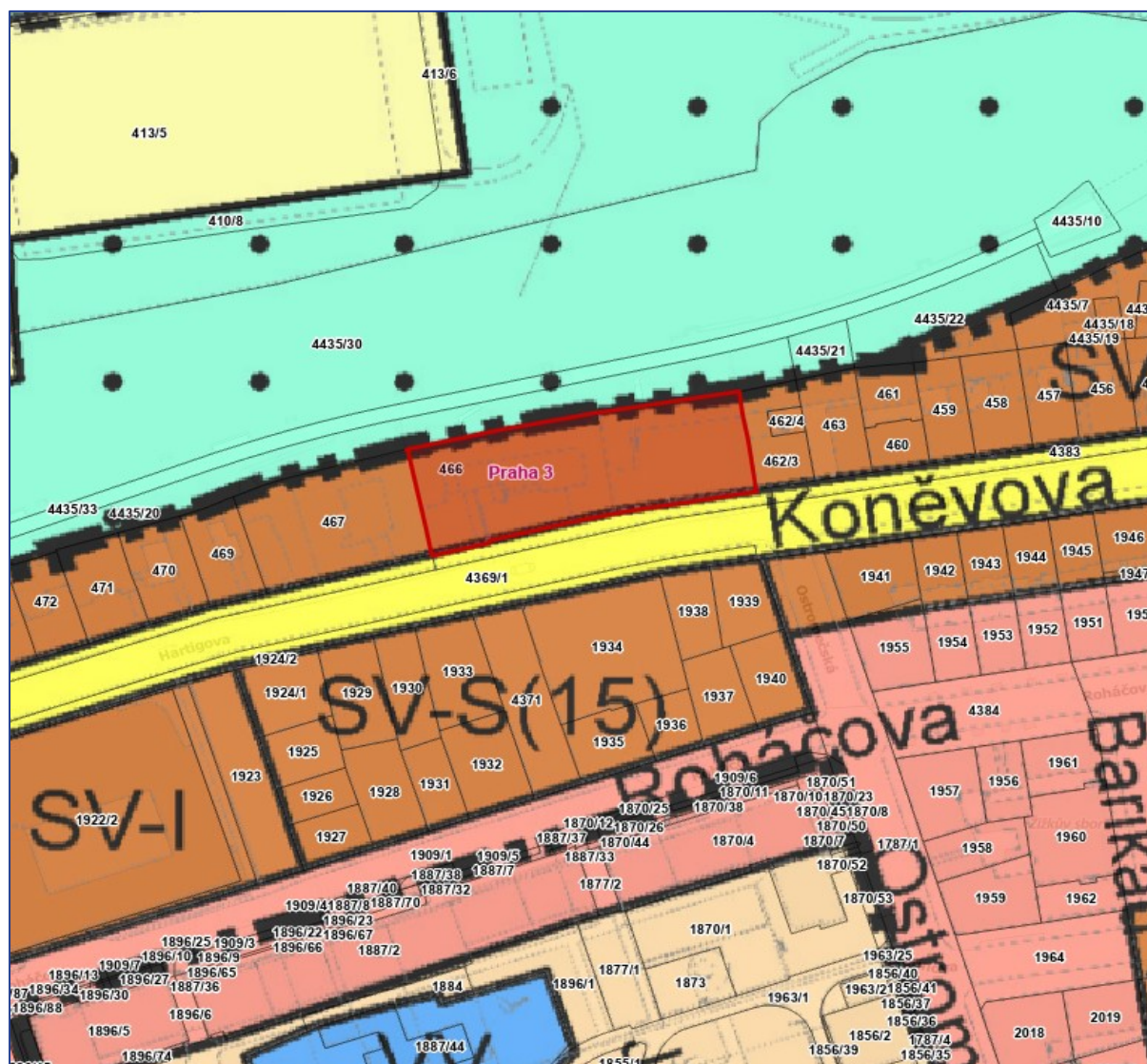
Přípustným využitím ploch SV jsou polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití jsou Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

Obrázek 4 – Mapa územního plánu



Zdroj: app.iprpraha.cz/apl

4.2 Povolení

V souvislosti s povolením užívání stavby byl vydán Kolaudační souhlas na soubor staveb nazvaný Žižkovské pavlače, dům p.č. 1016 na pozemku p.č. 466, k.ú. Žižkov, č.j. UMCP3 462698/2021, vydané Úřadem městské části Praha 3, Odborem výstavby, dne 9. 12. 2021.

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. 25857 a k nim náležící sklepní prostory ve výlučném užívání, a dále 11 garážových stání zapsaných na listu vlastnictví č. 25700 ve výši spoluvlastnického podílu 11/99, vše v katastrálním území Žižkov v městě Praha.

Bytové jednotky, sklepní prostory a garážová stání jsou součástí bytového domu Žižkovské pavlače č.p. 1016, který je vystavěn na pozemku tvořeném parcelou p. č. 466, který má celkovou plochu 2 619 m² (dle listu vlastnictví č. 1494, k.ú. Žižkov).

Vlastníkem Nemovitosti registrovaným v katastru nemovitostí je společnost MSI Rental 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 Hlavního města Praha.

5.3 Ochrana Nemovitosti

Zapsaná parcela p. č. 466 a dvě z pěti budov se nachází v památkové zóně a památkově chráněném území.

5.4 Věcná práva sloužící ve prospěch Nemovitosti

List vlastnictví nezaznamenává žádná věcná práva ve prospěch Nemovitosti.

5.5 Věcná práva zatěžující Nemovitost

List vlastnictví nezaznamenává žádná věcná práva zatěžující Nemovitost.

5.6 Zástavní práva

List vlastnictví eviduje zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze smlouvy s oprávněním pro Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00, Praha 1.

V návaznosti na výše uvedené zástavní právo list vlastnictví eviduje zákaz ztížení a zatížení po dobu trvání zástavního práva, s oprávněním pro Fio banka, 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 14 bytových jednotek a 15 sklepních jednotek pronajato.
	K datu ocenění byly pronajaty 3 parkovací garážová stání a 8 parkovacích garážových stání bylo neobsazeno.
Hrubý současný příjem (anualizovaný příjem k datu ocenění):	3 701 760 Kč p.a.
Čistý současný příjem (anualizovaný příjem k datu ocenění):	3 657 900 Kč p.a. Čistý současný příjem je nižší než hrubý současný příjem v důsledku aplikace nepřeúčtovatelných 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)
Olgy Havlové, Praha – Žižkov	32,00	19 780	618,00
Tetauerova, Praha – Žižkov	33,00	20 000	606,00
Olšanská, Praha – Žižkov	34,00	20 000	588,00
Olšanská, Praha – Žižkov	35,00	21 000	600,00
Olšanská, Praha – Žižkov	38,00	20 500	540,00
Lucemburská, Praha – Žižkov	45,00	25 000	555,00
Ke Kapslovně, Praha – Žižkov	48,00	28 000	583,00

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 540,00 Kč za m² a měsíc do 618,00 Kč za m² a měsíc s průměrem 582,00 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)
Hájkova, Praha – Žižkov	55,00	25 000	455,00
Kališnická, Praha – Žižkov	57,00	27 800	488,00
Pitterova, Praha – Žižkov	60,00	29 000	483,00
Olšanská, Praha – Žižkov	60,00	27 000	450,00
Ondříčkova, Praha – Žižkov	62,00	28 000	452,00

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 450,00 Kč za m² a měsíc do 488,00 Kč za m² a měsíc s průměrem 465,00 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)
Baranova, Praha – Žižkov	70,00	29 990	428,00
Roháčova, Praha – Žižkov	77,00	41 000	533,00
Malešická, Praha – Žižkov	78,00	42 000	538,00
Vinohradská, Praha – Žižkov	80,00	34 000	425,00
Ke Kapslovně, Praha – Žižkov	88,00	39 000	443,00

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 425,00 Kč za m² a měsíc do 538,00 Kč za m² a měsíc s průměrem 473,00 Kč za m² a měsíc.

Tabulka 6 – Nabídkové nájemné parkovací garážová stání

Adresa	Nabízené nájemné (Kč za měsíc)
Jeseniova, Praha – Žižkov	3 000
Husitská, Praha – Žižkov	3 500
Šrámkové, Praha – Žižkov	2 500
Dalimilova, Praha – Žižkov	2 500
Malešická, Praha – Žižkov	3 000
Olgy Havlové, Praha – Žižkov	2 500
Pitterova, Praha – Žižkov	2 500

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Dle výše uvedené evidence se ceny obdobných parkovacích garážových míst v blízkých lokalitách nabízejí od 2 500 Kč za měsíc do 3 500 Kč za měsíc s průměrem 2 785 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 30,00 m² do 45,00 m²: **550,00 Kč za m² a měsíc;**
- Bytové jednotky 1+kk se započitatelnou plochou v rozmezí od 45,00 m² do 55,00 m²: **500,00 Kč za m² a měsíc;**
- Bytové jednotky 2+kk se započitatelnou plochou v rozmezí od 60,00 m² do 70,00 m²: **475,00 Kč za m² a měsíc;**
- Bytové jednotky 3+kk se započitatelnou plochou v rozmezí od 65,00 m² do 85,00 m²: **450,00 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 nájmu.

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 **2 500 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 30,00 m ² - 45,00 m ²	340,32	550,00	2 250 000
Bytové jednotky 1+kk 45,00 m ² - 55,00 m ²	51,73	500,00	312 000
Bytové jednotky 2+kk 60,00 m ² - 70,00 m ²	123,00	475,00	696 000
Bytové jednotky 3+kk 65,00 m ² - 85,00 m ²	147,98	450,00	798 000
Mezisoučet	663,03	510,00	4 056 000
Parkovací garážová stání	11	2 500	330 000
Celkem			4 386 000

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):	Ke dni ocenění je neobsazeno 8 parkovacích garážových míst: 6 měsíců
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: 3,50 %

Aplikovanou **míru kapitalizace** ve výši **3,50 % pro bytové jednotky a parkovací garážová stání** 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)
Milíčova, Praha – Žižkov	30,00	6 500 000	216 667
Jana Želivského, Praha – Žižkov	30,00	5 866 479	195 549
Pod Lipami, Praha – Žižkov	32,00	6 790 000	212 188
Jana Želivského, Praha – Žižkov	34,00	6 000 000	176 471
Olšanská, Praha – Žižkov	34,00	7 380 000	217 059

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 176 471 Kč za m² až do 217 059 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)
Dagmar Burešové, Praha – Žižkov	61,00	12 650 000	207 337
Kališnická, Praha – Žižkov	62,00	12 850 000	207 258
Jeseniova, Praha – Žižkov	63,00	9 118 000	144 730
Kališnická, Praha – Žižkov	67,00	10 990 000	164 030
V domově, Praha – Žižkov	70,00	12 638 000	180 543

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 144 730 Kč za m² až do 207 377 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)
Jilmová, Praha – Žižkov	60,00	9 650 000	160 833
Dagmar Burešové, Praha – Žižkov	67,00	12 500 000	186 567
Přemyslovská, Praha – Žižkov	70,00	12 490 000	178 429
Žerotínova, Praha – Žižkov	72,00	12 199 000	169 431
Olgy Havlové, Praha – Žižkov	78,00	14 237 000	182 526

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 160 833 Kč za m² až do 186 567 Kč za m².

Tabulka 6 – Parkovací stání

Nemovitost	Nabízená cena (Kč)
Jeseniova, Praha – Žižkov	985 000
Olgy Havlové, Praha – Žižkov	1 060 000
Zvěřinova, Praha – Strašnice	749 000
Bořivojova, Praha – Žižkov	1 090 000
Olgy Havlové, Praha – Žižkov	890 000

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Dle výše uvedené evidence se ceny obdobných parkovacích míst v blízkých lokalitách nabízejí mezi 749 000 Kč až 1 090 000 Kč za parkovací místo / garážové stání.

1.5 Rekapitulace výstupů ocenění

Tržní hodnota Nemovitosti za (Market Value) (zaokrouhlena):		121 330 000 Kč
Tržní hodnota Nemovitosti (Market Value) za m ² započitatelné plochy:		183 029 Kč
Výnosový profil:	Ekvivalentní výnos:	3,50 %
	Výnos v roce 1:	2,99 %
	Reverzní výnos:	3,56 %



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, PŘÍZPŮSOBENÍ PRACOVIŠTĚ 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



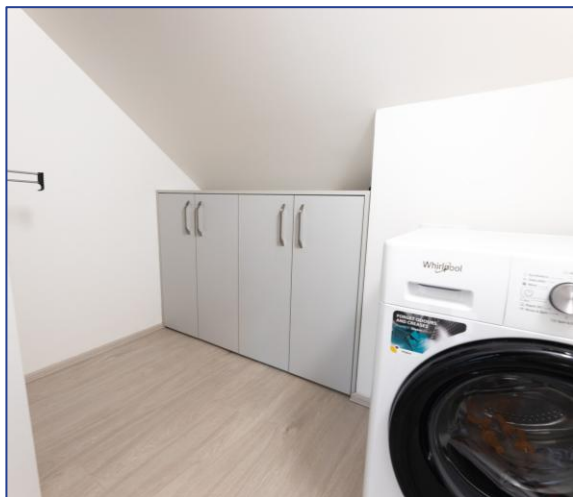
Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka

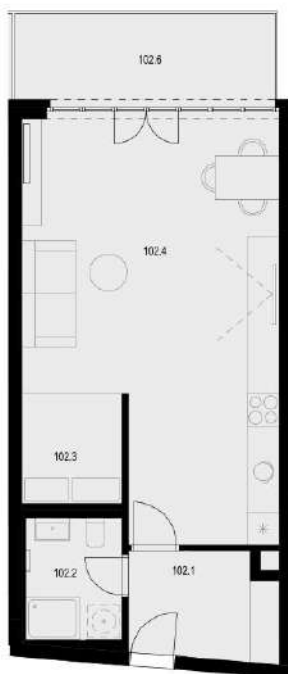


Bytová jednotka

PŘÍLOHA IV – KARTY BYTOVÝCH JEDNOTEK

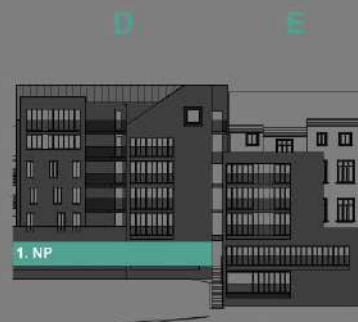
102.1	PŘEDSÍŇ	5,4 m ²
102.2	KOUPELNA	4,0 m ²
102.3	SPACÍ PROSTOR	3,8 m ²
102.4	OBÝVACÍ POKOJ	33,3 m ²
Užitná plocha		46,5 m ²
Celková podlahová plocha		48,1 m ²

102.6	BALKON	8,5 m ²
-------	--------	--------------------

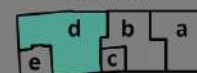


Byt
Dispozice
Podlaží

102
1+kk
1.NP



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné rozměry 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.

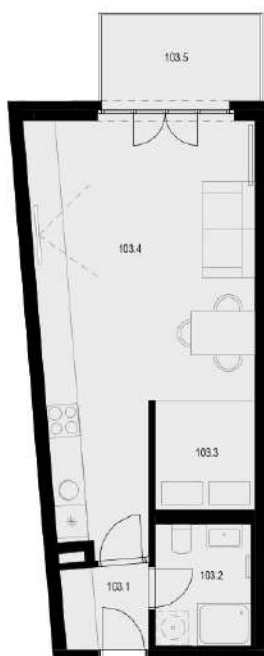
Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100



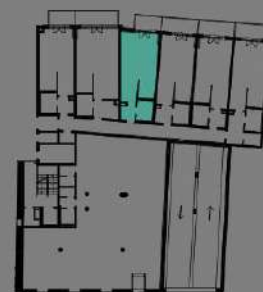
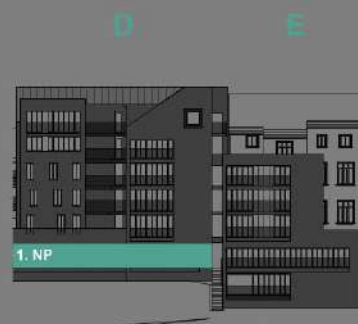
103.1	PŘEDSÍŇ	2,6 m ²
103.2	KOUPELNA	4,0 m ²
103.3	SPACÍ PROSTOR	3,8 m ²
103.4	OBÝVACÍ POKOJ	27,2 m ²
Užitná plocha		37,6 m ²
Celková podlahová plocha		38,9 m ²

103.5	BALKON	5,1 m ²
-------	--------	--------------------

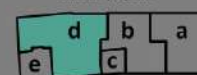


Atelier
Dispozice
Podlaží

103
1+kk
1.NP



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
Zákaznická linka +420 601 301 301

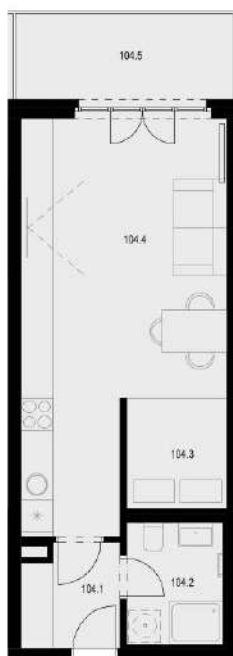
Názvy, popisy a plošné rozměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100

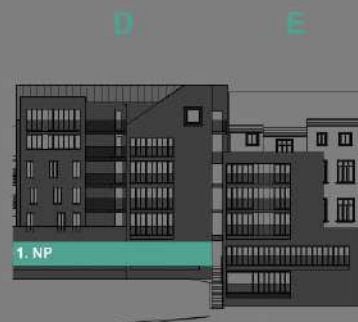


104.1	PŘEDSÍŇ	3,5 m ²
104.2	KOUPELNA	4,0 m ²
104.3	SPACÍ PROSTOR	3,8 m ²
104.4	OBÝVACÍ POKOJ	25,3 m ²
Užitná plocha		36,7 m ²
Celková podlahová plocha		38,1 m ²
104.5	BALKON	6,9 m ²

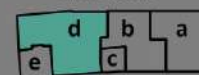


Atelier
Dispozice
Podlaží

104
1+kk
1.NP



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
Zákaznická linka +420 601 301 301

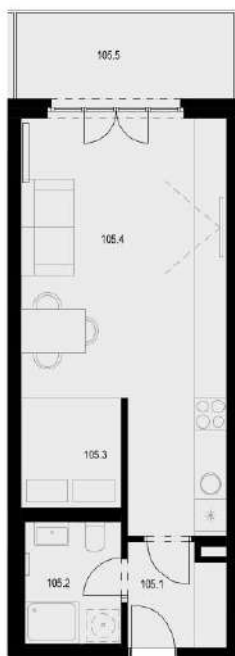
Názvy, popisy a plošné rozměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu.
Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100

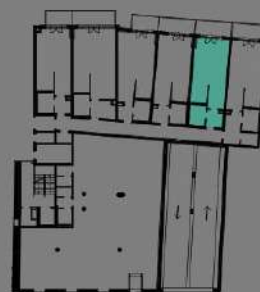
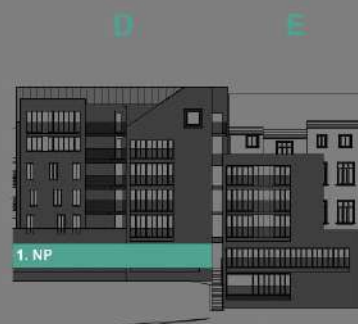


105.1	PŘEDSÍŇ	3,5 m ²
105.2	KOUPELNA	4,0 m ²
105.3	SPACÍ PROSTOR	3,8 m ²
105.4	OBÝVACÍ PROSTOR	25,3 m ²
Užitná plocha		36,7 m ²
Celková podlahová plocha		38,1 m ²
105.5	BALKON	6,9 m ²

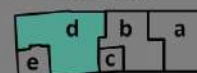


Atelier
Dispozice
Podlaží

105
1+kk
1.NP



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
Zákaznická linka +420 601 301 301

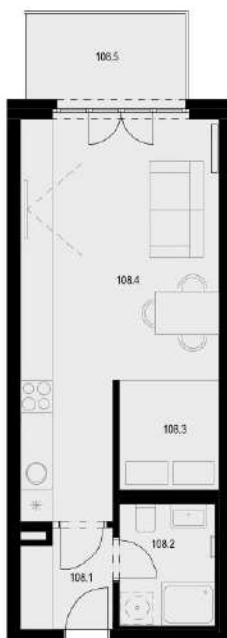
Názvy, popisy a plošné rozměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu.
Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100

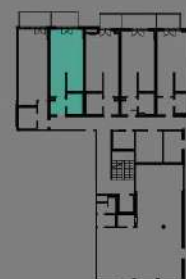
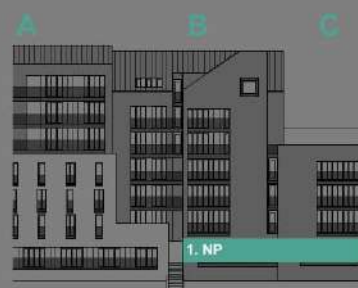


108.1	PŘEDSÍŇ	3,2 m ²
108.2	KOUPELNA	4,0 m ²
108.3	SPACÍ PROSTOR	3,8 m ²
108.4	OBÝVACÍ PROSTOR	23,2 m ²
Užitná plocha		34,2 m ²
Celková podlahová plocha		35,9 m ²
108.5	BALKON	5,1 m ²

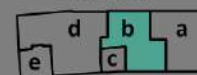


Atelier
Dispozice
Podlaží

108
1+kk
1.NP



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
Zákaznická linka +420 601 301 301

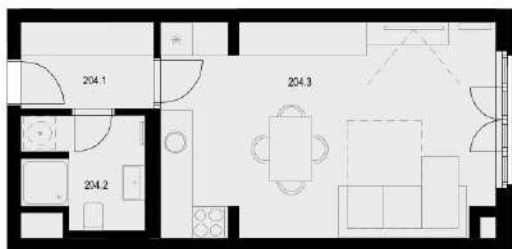
Názvy, popisy a plošné rozměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu.
Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100



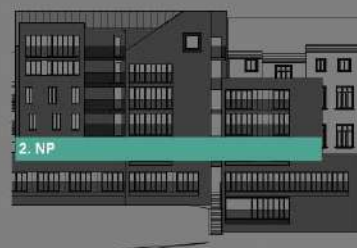
204.1	PŘEDSÍŇ	4,2 m ²
204.2	KOUPELNA	4,5 m ²
204.3	OBÝVACÍ POKOJ	25,3 m ²
Užitná plocha		34,0 m ²
Celková podlahová plocha		36,3 m ²



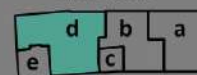
Atelier
Dispozice
Podlaží

204
1+kk
2.NP

D E



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
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.

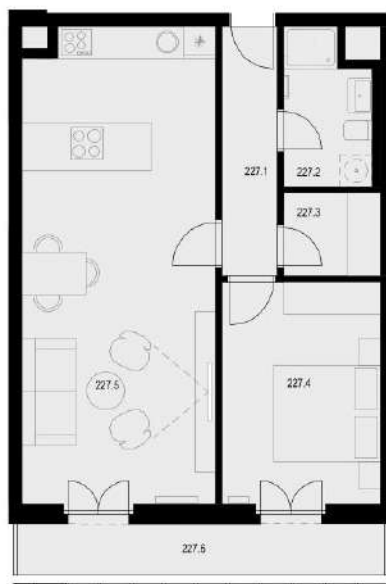
Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100



ŽIŽKOVSKÉ PAVLAČE

227.1	PŘEDSÍŇ	5,3 m ²
227.2	KOUPELNA	4,4 m ²
227.3	KOMORA	2,8 m ²
227.4	POKOJ	12,5 m ²
227.5	OBÝVACÍ POKOJ	32,1 m ²
Užitná plocha		57,0 m ²
Celková podlahová plocha		60,1 m ²
227.6	BALKON	7,0 m ²

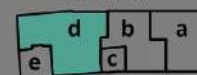


Byt
Dispozice
Podlaží

227
2+kk
2.NP



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
Zákaznická linka +420 601 301 301

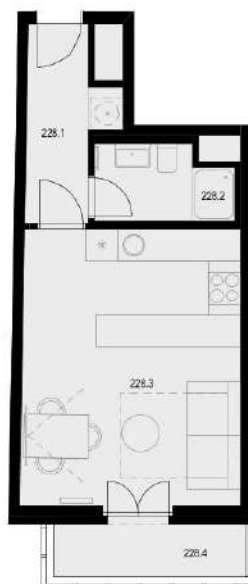
Názvy, popisy a plošné rozměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu.
Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100



228.1	PŘEDSÍŇ	4,9 m ²
228.2	KOUPELNA	3,5 m ²
228.3	OBÝVACÍ POKOJ	21,3 m ²
Užitná plocha		29,7 m ²
Celková podlahová plocha		32,0 m ²
228.4	BALKON	3,6 m ²



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné rozměry 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.

Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100

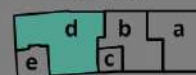


Byt
Dispozice
Podlaží

228
1+kk
2.NP



schema projektu



Koněvova ulice

304.1	PŘEDSÍŇ	4,2 m ²
304.2	KOUPELNA	4,5 m ²
304.3	OBÝVACÍ POKOJ	25,3 m ²
Užitná plocha		34,0 m ²
Celková podlahová plocha		36,3 m ²

304.4	BALKON	9,5 m ²
-------	--------	--------------------

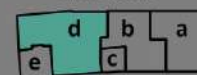


Atelier
Dispozice
Podlaží

304
1+kk
3.NP



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
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.

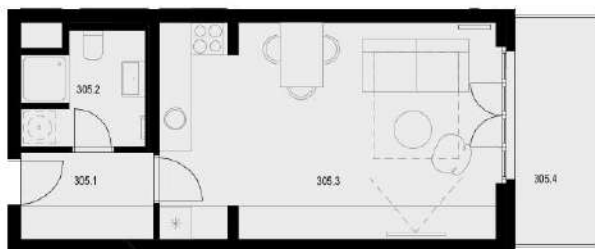
Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100



305.1	PŘEDSÍŇ	4,2 m ²
305.2	KOUPELNA	4,5 m ²
305.3	OBÝVACÍ POKOJ	25,6 m ²
Užitná plocha		34,3 m ²
Celková podlahová plocha		36,3 m ²

305.4	BALKON	7,2 m ²
-------	--------	--------------------



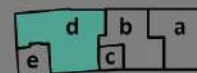
Atelier
Dispozice
Podlaží

305
1+kk
3.NP

D E



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné rozměry 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.

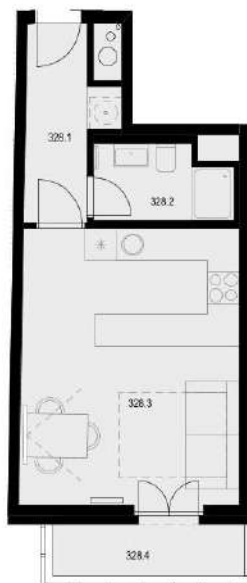
Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100



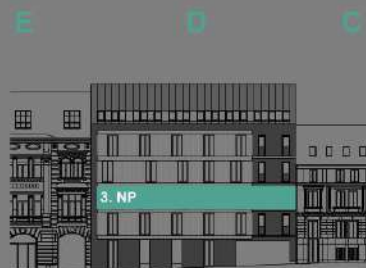
328.1	PŘEDSÍŇ	4,9 m ²
328.2	KOUPELNA	3,5 m ²
328.3	OBÝVACÍ POKOJ	21,3 m ²
Užitná plocha		29,7 m ²
Celková podlahová plocha		32,0 m ²

328.4	BALKON	3,6 m ²
-------	--------	--------------------

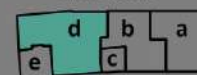


Byt
Dispozice
Podlaží

328
1+kk
3.NP



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné rozměry 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.

Měřítko vyobrazeného bytu

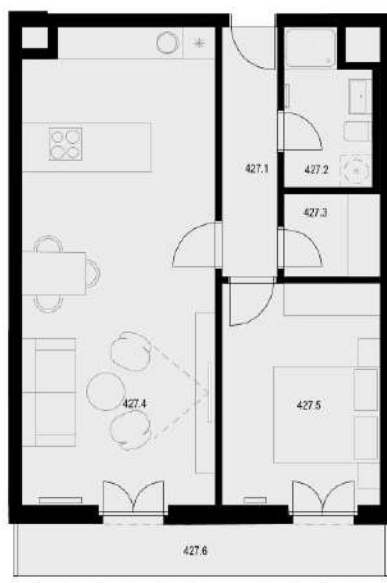
1 : 100



ŽIŽKOVSKÉ PAVLAČE

427.1	PŘEDSÍŇ	5,3 m ²
427.2	KOUPELNA	4,4 m ²
427.3	KOMORA	2,8 m ²
427.4	OBÝVACÍ POKOJ	32,1 m ²
427.5	POKOJ	12,5 m ²
Užitná plocha		57,0 m ²
Celková podlahová plocha		60,2 m ²

427.6	BALKON	7,0 m ²
-------	--------	--------------------

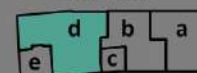


Byt
Dispozice
Podlaží

427
2+kk
4.NP



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
Zákaznická linka +420 601 301 301

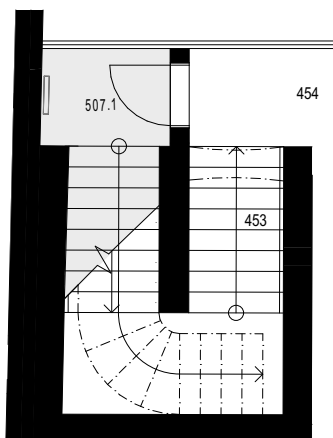
Názvy, popisy a plošné rozměry jsou orientační a developer si vyhrazuje právo na jednostranné změny. Zobrazené vybavení nábytkem, vestavěné skříně, kuchyňská linka včetně spotřebičů nejsou součástí dodávky bytu. Toto vybavení je pouze grafickým znázorněním možného zařízení bytu.

Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100

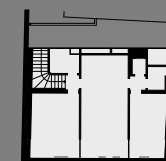


507.1	VSTUP, SCHODIŠTĚ	9,6 m ²
507.2	KUCHYŇ	12,7 m ²
507.3	WC	1,4 m ²
507.4	KOUPELNA	3,9 m ²
507.5	POKOJ	15,7 m ²
507.6	OBÝVACÍ POKOJ	16,3 m ²
507.7	POKOJ	11,4 m ²
507.8	KOMORA	3,9 m ²
Užitná plocha		74,8 m ²
Celková podlahová plocha		77,2m²
další využitelná plocha		5,9 m ²

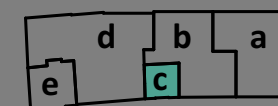


Byt
Dispozice
Podlaží

453
3+kk
5.NP



schema projektu



Koněvova ulice



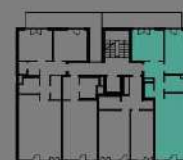
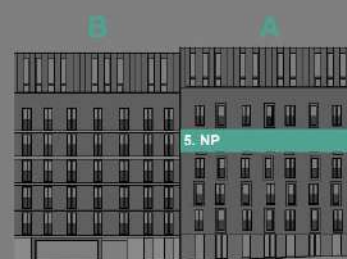
520.1	PŘEDSÍŇ	6,7 m ²
520.2	POKOJ	12,3 m ²
520.3	POKOJ	12,0 m ²
520.4	KOUPELNA	4,1 m ²
520.5	WC	1,6 m ²
520.6	OBÝVACÍ POKOJ	25,7 m ²
Užitná plocha		62,5 m ²
Celková podlahová plocha		65,7 m ²

520.7	BALKON	15,0 m ²
-------	--------	---------------------

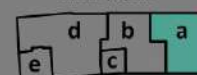


Byt
Dispozice
Podlaží

520
3+kk
5.NP



schema projektu



Koněvova ulice



Moravská stavební - INVEST, a.s.
Sokolovská 100a,
186 00, PRAHA
Zákaznická linka +420 601 301 301

Názvy, popisy a plošné rozměry 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.

Měřítko vyobrazeného bytu

1 : 100



PŘÍLOHA V – PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY DLE VYHL. 78/2013 SB.

BUDOVA VÍCEÚČELOVÉHO OBJEKTU – ŽIŽKOVSKÉ PAVLAČE PRAHA 3 – ŽIŽKOV – KONĚVOVA UL.

ÚČEL: **VĚTŠÍ ZMĚNA DOKONČENÉ BUDOVY**

Číslo zakázky:

18023

Objednatel:

OMEGA project s.r.o.

Adresa:

Milady Horákové 66/103

IČ:

28377664

Tel./email:

atelier@omegaproject.cz / +420 737 429 621

Datum zpracování:

Duben 2018

Platnost PENB do:

Duben 2028, nebo do provedení větší změny dokončené budovy, změny způsobu vytápění, chlazení (jinak upravovaného vnitřního prostředí) nebo přípravy teplé vody.

Zpracovatel:

EnergySim s.r.o.

Čs. armády 785/22,
160 00 Praha 6 – Bubeneč
tel.: 737 430 898, 724 509 559
e-mail: praha@energysim.cz

IČO: 015 12 129
DIČ: CZ015 12 129
bankovní účet: 2500392716/2010

pobočka Jablonec:

Mírové náměstí 492/11,
466 01 Jablonec nad Nisou
tel.: 775 665 128, 775 889 951
e-mail: jablonec@energysim.cz

Energetický specialista:

Ing. Jan Antonín, Ph.D.
Číslo oprávnění: 1270

Celkové hodnocení budovy:

Evidenční číslo PENB: 146583.0

Hodnocení novostavby:

Evidenční číslo PENB: 146585.0



PŘÍLOHA Č.1 - KOPIE OPRÁVNĚNÍ ZPRACOVATELE:



MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ing. Jan Antonín

r. č. 830118/2527

je oprávněn

vypracovávat průkazy energetické náročnosti budovy

s platností od 16.1.2014

provádět energetický audit a energetický posudek

s platností od 16.1.2014

~~~~~

~~~~~



podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů.

Číslo oprávnění: 1270

V Praze dne 21. ledna 2014

Ing. Pavel Šolc

náměstek ministra průmyslu a obchodu

PŘÍLOHA Č. 2

**PROTOKOL K PRŮKAZU ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY –
HODNOCENÍ BUDOVY JAKO CELKU**

VĚTŠÍ ZMĚNA DOKONČENÉ BUDOVY

Protokol k průkazu energetické náročnosti budovy

Účel zpracování průkazu

Nová budova	Budova užívaná orgánem veřejné moci
Prodej budovy nebo její části	Pronájem budovy nebo její části
Větší změna dokončené budovy	Budova s téměř nulovou spotřebou energie
Jiný účel zpracování:	

Základní informace o hodnocené budově

Identifikační údaje budovy	
Adresa budovy (místo, ulice, popisné číslo, PSČ)	
Katastrální území:	
Parcelní číslo:	
Datum uvedení budovy do provozu (nebo předpokládané datum uvedení do provozu):	
Vlastník nebo stavebník:	
Adresa:	
IČ:	
Tel./e-mail:	

Typ budovy		
Rodinný dům	Bytový dům	Budova pro ubytování a stravování
Administrativní budova	Budova pro zdravotnictví	Budova pro vzdělávání
Budova pro sport	Budova pro obchodní účely	Budova pro kulturu
Jiné druhy budovy:		

Geometrické charakteristiky budovy		
Parametr	jednotky	hodnota
Objem budovy V (objem částí budovy s upravovaným vnitřním prostředím vymezený vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy)	[m ³]	38469,3
Celková plocha obálky budovy A (součet vnějších ploch konstrukcí ohraničujících objem budovy V)	[m ²]	12177,6
Objemový faktor tvaru budovy A/V	[m ² /m ³]	0,32
Celková energeticky vztažná plocha budovy A _c	[m ²]	11863,9

Druhy energie (energonositele) užívané v budově	
Hnědé uhlí	Černé uhlí
Topný olej	Propan-butan/LPG
Kusové dřevo, dřevní štěpka	Dřevěné peletky
Zemní plyn	Elektřina
Soustava zásobování tepelnou energií (dálkové teplo): <i>podíl OZE:</i> <i>do 50 % včetně,</i> <i>nad 50 do 80 %,</i> <i>nad 80 %,</i>	
Energie okolního prostředí (např. sluneční energie): <i>účel:</i> <i>na vytápění,</i> <i>pro přípravu teplé vody,</i> <i>na výrobu elektrické energie,</i>	
Jiná paliva nebo jiný typ zásobování:	

Druhy energie dodávané mimo budovu		
Elektřina	Teplo	Žádné

Informace o stavebních prvcích a konstrukcích a technických systémech**A) stavební prvky a konstrukce****a.1) požadavky na součinitel prostupu tepla**

Konstrukce obálky budovy	Plocha A _j	Součinitel prostupu tepla			Čítnel tepl. redukce b _j	Měrná ztráta prostupem tepla H _{T,j}
		Vypočtená hodnota U _j	Referenční hodnota U _{N,rc,j}	Splněno		
	[m ²]	[W/(m2.K)]	[W/(m2.K)]	[ano/ne]	[-]	[W/K]
----- ZÓNA č. 1: Byty / ateliéry - novostavba						
	373,47	1,100			0,98	401,0
	573,45	1,100			1,00	630,8
	158,96	1,100			0,96	168,6
	235,77	1,100			0,99	256,2
	86,94	1,100			1,00	95,6
	5,11	1,100			1,00	5,6
	4,95	1,100			1,00	5,4
	36,36	1,100			1,00	40,0
	2,94	1,100			1,00	3,2
	3 178,08	0,237			1,00	753,2
	141,30	0,233			0,65	21,3
	26,86	0,233			0,57	3,6
	77,38	0,237			1,00	18,3
	38,78	0,207			1,00	8,0
	1 121,03	0,143			1,00	160,3
	674,31	0,202			1,00	136,2
	117,19	0,202			0,74	17,5
	143,30	0,160			1,00	22,9
	746,14	0,216			0,57	91,9

(pokračování)

(pokračování)

Konstrukce obálky budovy	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Činitel tepl. redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{N,rc,j}$	Splněno		
	[m ²]	[W/(m ² .K)]	[W/(m ² .K)]	[ano/ne]	[-]	[W/K]
						154,8
----- ZÓNA č. 2: Obchody - novostavba						
	489,74	0,237			1,00	116,1
	73,24	0,233			0,57	9,7
	203,28	0,143			1,00	29,1
	1 080,25	0,216			0,57	133,0
	19,00	1,100			1,00	20,9
	45,21	1,100			1,00	49,7
	49,52	1,100			1,00	54,5
	8,61	1,100			1,00	9,5
	8,72	1,100			1,00	9,6
	70,15	0,218			0,66	10,1
						41,0
----- ZÓNA č. 3: Chodby - novostavba						
	49,17	1,100			1,00	54,1
	47,27	1,100			1,00	52,0
	394,96	0,237			1,00	93,6
	163,48	0,143			1,00	23,4
	68,18	0,202			1,00	13,8
	7,06	0,202			0,74	1,1
	229,89	0,216			0,57	28,3
	45,14	1,400			1,00	63,2
	18,55	0,160			1,00	3,0

(pokračování)

(pokračování)

Konstrukce obálky budovy	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Činitel tepl. redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{N,rc,j}$	Splněno		
	$[m^2]$	$[W/(m^2.K)]$	$[W/(m^2.K)]$	[ano/ne]	[-]	$[W/K]$
	19,00	1,400			1,00	26,6
						20,9
----- ZÓNA č. 4: Bytová část - původní budovy						
	44,19	1,100			1,00	48,6
	19,80	1,100			1,00	21,8
	18,36	1,100			1,00	20,2
	7,83	1,100			1,00	8,6
	63,71	0,751			1,00	47,8
	39,78	0,873			1,00	34,7
	142,83	1,044			1,00	149,1
	123,82	0,192			1,00	23,8
	102,84	0,192			0,74	14,6
	66,33	0,880			1,00	58,4
						31,5
----- ZÓNA č. 5: Obchody 1NP - původní budovy						
	6,90	1,100			1,00	7,6
	29,58	1,100			1,00	32,5
	33,57	0,751			1,00	25,2
	85,12	0,873			1,00	74,3
	41,31	1,044			1,00	43,1
	34,27	0,922			0,66	20,9
	102,60	1,420			0,21	30,8
	123,31	0,789			0,47	46,2
						22,8
----- ZÓNA č. 6: Chodby / pavlače - původní budovy						

(pokračování)

(pokračování)

Konstrukce obálky budovy	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Činitel tepl. redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{N,rc,j}$	Splněno		
	$[m^2]$	$[W/(m^2.K)]$	$[W/(m^2.K)]$	[ano/ne]	[-]	$[W/K]$
	17,95	1,100			1,00	19,7
	53,46	1,400			1,00	74,8
	2,73	1,400			1,00	3,8
	161,57	1,044			1,00	168,7
	9,35	0,192			1,00	1,8
	13,69	1,420			0,27	5,2
						12,9
Celkem	12 177,6	x	x	x	x	4 907,0

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

a.2) požadavky na průměrný součinitel prostupu tepla

Zóna	Převažující návrhová vnitřní teplota	Objem zóny	Referenční hodnota průměrného součinitele prostupu tepla zóny	Součin
	$\Theta_{im,j}$	V_j	$U_{em,R,j}$	$V_j \cdot U_{em,R,j}$
	$[^{\circ}C]$	$[m^3]$	$[W/(m^2.K)]$	$[W.m/K]$
Byty / ateliéry - novostavba	20,0	25 554,7	0,53	13 543,99
Obchody - novostavba	20,0	4 744,3	0,42	1 992,61
Chodby - novostavba	14,0	3 013,0	0,80	2 410,40
Bytová část - původní budovy	20,0	2 862,5	0,46	1 316,75
Obchody 1NP - původní budovy	20,0	1 330,7	0,40	532,28
Chodby / pavlače - původní budovy	14,0	964,1	1,06	1 021,95
Celkem	x	38 469,3	x	20 817,97

Budova	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy		
	Vypočtená hodnota U_{em} ($U_{em} = H_T/A$)	Referenční hodnota $U_{em,R}$ ($U_{em,R} = \Sigma(V_j \cdot U_{em,R,j})/V$)	Splněno
	[W/(m ² K)]	[W/(m ² K)]	[ano/ne]
	0,40	0,54	ano

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy, budovy s téměř nulovou spotřebou energie a u větší změny dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. a) a písm.b).

B) technické systémy

b.1.a) vytápění

Hodnocená budova/zóna	Typ zdroje	Energo-nositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na vytápění	Jmenovitý tepelný výkon	Účinnost výroby energie zdrojem tepla ²⁾		Účinnost distribuce energie na vytápění $\eta_{H,dis}$	Účinnost sdílení energie na vytápění $\eta_{H,em}$
					$\eta_{H,gen}$	COP		
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[%]	[-]	[%]	[%]
Referenční budova	x ¹⁾	x	x	x	80	--	85	80
Hodnocená budova/zóna:								
Byty / ateliéry - novostavba		zemní plyn			98		87	88
Obchody - novostavba		zemní plyn			98		87	88
Obchody - novostavba		elektřina			94		89	92
Obchody - novostavba		elektřina + energie prostředí				3,2	89	88
Chodby - novostavba		zemní plyn			98		87	88
Bytová část - původní budovy		zemní plyn			98		87	88
Obchody 1NP - původní budovy		zemní plyn			98		87	88
Obchody 1NP - původní budovy		elektřina			94		89	92
Obchody 1NP - původní budovy		elektřina + energie prostředí				3,2	89	88
Chodby / pavlače - původní budovy		zemní plyn			98		87	88

Poznámka: ¹⁾ symbol **x** znamená, že není nastaven požadavek na referenční hodnotu

²⁾ v případě soustavy zásobování tepelnou energií se nevyplňuje

b.1.b) požadavky na účinnost technického systému k vytápění

Hodnocená budova/zóna	Typ zdroje	Účinnost výroby energie zdrojem tepla $\eta_{H,gen}$ nebo $COP_{H,gen}$	Účinnost výroby energie referenčního zdroje tepla $\eta_{H,gen,rq}$ nebo $COP_{H,gen}$	Požadavek splněn
	[-]	[%]	[%]	[ano/ne]

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

B) technické systémy**b.2.a) chlazení**

Hodnocená budova/zóna	Typ systému chlazení	Ergo-nositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na chlazení	Jmenovitý chladicí výkon	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Účinnost distribuce energie na chlazení $\eta_{C,dis}$	Účinnost sdílení energie na chlazení $\eta_{C,em}$
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[-]	[%]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x	2,7	85	85
Hodnocená budova/zóna:							
Obchody - novostavba		elektřina			2,9	95	91
Obchody 1NP - původní budovy		elektřina			2,9	95	91

b.2.b) požadavky na účinnost technického systému k chlazení

Hodnocená budova/zóna	Typ systému chlazení	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Chladicí faktor referenčního zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Požadavek splněn
	[-]	[-]	[-]	[ano/ne]

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

B) technické systémy

b.3) větrání

Hodnocená budova/zóna	Typ větracího systému	Energonositel	Tepelný výkon	Chladicí výkon	Pokrytí dílčí potřeby energie na větrání	Jmen. elektr. příkon systému větrání	Jmen. objem. průtok větracího vzduchu	Měrný příkon ventilátoru nuceného větrání SFP_{ahu}
	[-]	[-]	[kW]	[kW]	[%]	[kW]	[m ³ /hod]	[W.s/m ³]
Referenční budova	x	x	x	x	x	x	x	1750 (2x)
Hodnocená budova/zóna:								
Byty / ateliéry - novostavba								
Obchody - novostavba		elektřina						700 (2x)
Chodby - novostavba								
Bytová část - původní budovy								
Obchody 1NP - původní budovy (50,0% objemu)								
Obchody 1NP - původní budovy (50,0% objemu)		elektřina						700 (2x)
Chodby / pavlače - původní budovy								

B) technické systémy

b.4) úprava vlhkosti vzduchu

Hodnocená budova/zóna	Typ systému vlhčení	Energ- nositel	Jmenovitý elektrický příkon	Jmenovitý tepelný výkon	Pokrytí dílčí dodané energie na úpravu vlhkosti	Účinnost zdroje úpravy vlhkosti systému vlhčení $\eta_{RH+,gen}$
	[-]	[-]	[kW]	[kW]	[%]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x	x	
Hodnocená budova/zóna:						

Hodnocená budova/zóna	Typ systému odvlhčení	Energ- nositel	Jmen. elektr. příkon	Jmen. tepelný výkon	Pokrytí dílčí potřeby energie na úpravu odvlhčení	Jmen. chladicí výkon	Účinnost zdroje úpravy vlhkosti systému odvlhčení $\eta_{RH-,gen}$
	[-]	[-]	[kW]	[kW]	[%]	[kW]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x	x	x	
Hodnocená budova/zóna:							

B) technické systémy**b.5.a) příprava teplé vody (TV)**

Hodnocená budova/zóna	Systém přípravy TV v budově	Energo-nositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na přípravu teplé vody	Jmen. příkon pro ohřev TV	Objem zásobníku TV	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody ¹⁾		Měrná tepelná ztráta zásobníku teplé vody $Q_{W,st}$	Měrná tepelná ztráta rozvodů teplé vody $Q_{W,dis}$
						$\eta_{W,gen}$	COP		
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[litry]	[%]	[-]	[Wh/l.d]	[Wh/m.d]
Referenční budova	x	x	x	x	x	85	--	5,0	150,0
Hodnocená budova/zóna:									
		zemní plyn			1000	98		3,9	134,6
		zemní plyn				98			134,6
		zemní plyn				98			134,6
		zemní plyn				98			134,6

Poznámka: ¹⁾ v případě soustavy zásobování tepelnou energií se nevyplňuje

b.5.b) požadavky na účinnost technického systému k přípravě teplé vody

Hodnocená budova/zóna	Typ systému k přípravě teplé vody	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen}$ nebo $COP_{W,gen}$	Účinnost referenčního zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen,rq}$ nebo $COP_{W,gen}$	Požadavek splněn
		[-]	[%]	[ano/ne]

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

B) technické systémy**b.6) osvětlení**

Hodnocená budova/zóna	Typ osvětlovací soustavy	Pokrytí dílčí potřeby energie na osvětlení	Celkový elektrický příkon osvětlení budovy	Průměrný měrný příkon pro osvětlení vztažený k osvětlenosti zóny $P_{L,lx}$
	[-]	[%]	[kW]	[W/(m ² .lx)]
Referenční budova	x	x	x	0,05 a 0,10
Hodnocená budova/zóna:				
Byty / ateliéry - novostavba				0,05
Obchody - novostavba				0,10
Chodby - novostavba				0,10
Bytová část - původní budovy				0,05
Obchody 1NP - původní budovy				0,10
Chodby / pavlače - původní budovy				0,10

Energetická náročnost hodnocené budovy

a) seznam uvažovaných zón a dílčí dodané energie v budově

Hodnocená budova/zóna	Vytápění EP_H	Chlazení EP_C	Nucené větrání EP_F		Příprava teplé vody EP_W	Osvětlení EP_L	Výroba z OZE nebo kombinované výroby elektřiny a tepla	
			Bez úpravy vlhčení	S úpravou vlhčením			Pro budovu	Pro budovu i dodávku mimo budovu
Byty / ateliéry - novostavba								
Obchody - novostavba								
Chodby - novostavba								
Bytová část - původní budovy								
Obchody 1NP - původní budovy								
Chodby / pavlače - původní budovy								

b) dílčí dodané energie

ř.			Vytápění		Chlazení		Větrání		Úprava vlhkosti vzduchu		Příprava teplé vody		Osvětlení	
			Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova
(1)	Potřeba energie	[MWh/rok]	517,235	332,046	29,249	38,094	x	x			173,264	173,264	x	x
(2)	Vypočtená spotřeba energie	[MWh/rok]	950,799	442,278	17,241	17,595	33,204	14,459			258,805	219,361	116,134	116,134
(3)	Pomocná energie	[MWh/rok]	3,665	3,128	0,531	0,632					3,027	4,653		
(4)	Dílčí dodaná energie (ř.4)=(ř.2)+(ř.3)	[MWh/rok]	954,464	445,406	17,771	18,226	33,204	14,459			261,832	224,014	116,134	116,134
(5)	Měrná dílčí dodaná energie na celkovou energeticky vztažnou plochu (ř.4) / m ²	[kWh/(m ² .rok)]	80	38	1	2	3	1			22	19	10	10

c) výroba energie umístěná v budově, na budově nebo na pomocných objektech

Typ výroby	Využitelnost vyrobené energie	Vyrobená energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnov. primární energie	Celková primární energie	Neobnov. primární energie
jednotky		[MWh/rok]	[-]	[-]	[MWh/rok]	[MWh/rok]
Kogenerační jednotka EP _{CHP} - teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Kogenerační jednotka EP _{CHP} - elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Fotovoltaické panely EP _{PV} - elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Solární termické systémy Q _{H,sc,sys} - teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Jiné	Budova					
	Dodávka mimo budovu					

d) rozdělení dílčích dodaných energií, celkové primární energie a neobnovitelné primární energie podle energonositelů

Energonositel	Dílčí vypočtená spotřeba energie / Pomocná energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnovitelné primární energie	Celková primární energie	Neobnovitelná primární energie
	[MWh/rok]	[-]	[-]	[MWh/rok]	[MWh/rok]
elektřina ze sítě	159,751	3,2	3,0	511,203	479,253
zemní plyn	654,668	1,1	1,1	720,134	720,134
Slunce a jiná energie prostředí	3,821	1,0	0,0	3,821	0,000
Celkem	818,239	x	x	1235,158	1199,387

e) požadavek na celkovou dodanou energii

(6)	Referenční budova	[MWh/rok]	1383,405	Splněno (ano/ne)	ano
(7)	Hodnocená budova		818,239		
(8)	Referenční budova	[kWh/m ² .rok]	117		
(9)	Hodnocená budova		69		

f) požadavek na neobnovitelnou primární energii

(10)	Referenční budova	[MWh/rok]	1796,410	Splněno (ano/ne)	ano
(11)	Hodnocená budova		1199,387		
(12)	Referenční budova (ř.10 / m ²)	[kWh/m ² .rok]	151		
(13)	Hodnocená budova (ř.11 / m ²)		101		

g) primární energie hodnocené budovy

(14)	Celková primární energie	[MWh/rok]	1235,158
(15)	Obnovitelná primární energie (ř.14 - ř.11)	[MWh/rok]	35,771
(16)	Využití obnovitelných zdrojů energie z hlediska primární energie (ř.15 / ř.14 x 100)	[%]	2,9

h) hodnoty pro vytvoření hranic klasifikačních tříd

Horní hranici třídy C odpovídají	Celková dodaná energie	[MWh/rok]	1190,332
	Neobnovitelná primární energie	[MWh/rok]	1641,372
	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	[W/m ² .K]	0,43
	Dílčí dodané energie: vytápění	[MWh/rok]	760,190
	chlazení	[MWh/rok]	18,579
	větrání	[MWh/rok]	33,597
	úprava vlhkosti vzduchu	[MWh/rok]	
	příprava teplé vody	[MWh/rok]	261,832
	osvětlení	[MWh/rok]	116,134
Tabulka h) obsahuje hodnoty, které se použijí pro vytvoření hranic klasifikačních tříd podle přílohy č. 2.			

Analýza technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie u nových budov a u větší změny dokončených budov

Alternativní systémy	Posouzení proveditelnosti			
	Místní systémy dodávky energie využívající energii z OZE	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla	Soustava zásobování tepelnou energií	Tepelné čerpadlo
Technická proveditelnost				
Ekonomická proveditelnost				
Ekologická proveditelnost				
Doporučení k realizaci a zdůvodnění				
Datum vypracování analýzy				
Zpracovatel analýzy				
Energetický posudek	Povinnost vypracovat energetický posudek			
	Energetický posudek je součástí analýzy			
	Datum vypracování energetického posudku			
	Zpracovatel energetického posudku			

Stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy

Popis opatření	Předpokládaný průměrný součinitel prostupu tepla	Předpokládaná dodaná energie	Předpokládaná neobnovitelná primární energie	Předpokládaná úspora celkové dodané energie	Předpokládaná úspora neobnovitelné primární energie
	[W/(m ² .K)]	[MWh/rok]	[MWh/rok]	[MWh/rok]	[MWh/rok]
<u>Stavební prvky a konstrukce budovy:</u>					
	0,40	x	x		
<u>Technické systémy budovy:</u>					
vytápění:	x	355,736	393,092	86,542	
chlazení:	x	17,595	52,784	0,000	
větrání:	x	24,731	74,192	-10,271	
úprava vlhkosti vzduchu:	x				
příprava teplé vody:	x	219,361	241,297	0,000	
osvětlení:	x	116,134	348,401	0,000	
<u>Obsluha a provoz systémů budovy:</u>					
	x				
<u>Ostatní - uveďte jaké:</u>					
	x				
Celkově	x	741,686	1134,152		

Opatření	Posouzení vhodnosti doporučených opatření			
	Stavební prvky a konstrukce budovy	Technické systémy budovy	Obsluha a provoz systémů budovy	Ostatní - uvést jaké:
Technická vhodnost				
Funkční vhodnost				
Ekonomická vhodnost				
Doporučení k realizaci a zdůvodnění				
Datum vypracování doporučených opatření				
Zpracovatel navržených doporučených opatření				
Energetický posudek	Energetický posudek je součástí posouzení navržených doporučených opatření			
	Datum vypracování energetického posudku			
	Zpracovatel energetického posudku			

Závěrečné hodnocení energetického specialisty

Nová budova nebo budova s téměř nulovou spotřebou energie	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 1	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Větší změna dokončené budovy nebo jiná změna dokončené budovy	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. a)	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. b)	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. c)	
• Plnění požadavků na energetickou náročnost budovy se nevyžaduje	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	B
Budova užívaná orgánem veřejné moci	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Prodej nebo pronájem budovy nebo její části	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Jiný účel zpracování průkazu	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	

Identifikační údaje energetického specialisty, který zpracoval průkaz

Jméno a příjmení	
Číslo oprávnění MPO	
Podpis energetického specialisty	

Datum vypracování průkazu

Datum vypracování průkazu	
---------------------------	--

Zdroj informací	http://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis/i-ekis/
-----------------	---

Poznámky

--

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
evid. č.: 146583.0

Ulice, číslo:

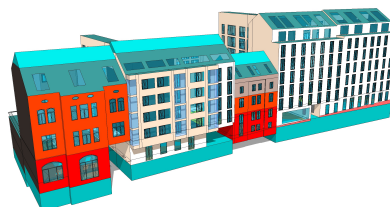
PSČ, místo:

Typ budovy:

Plocha obálky budovy: 12177,6 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,32 m²/m³

Energeticky vztažná plocha: 11863,9 m²

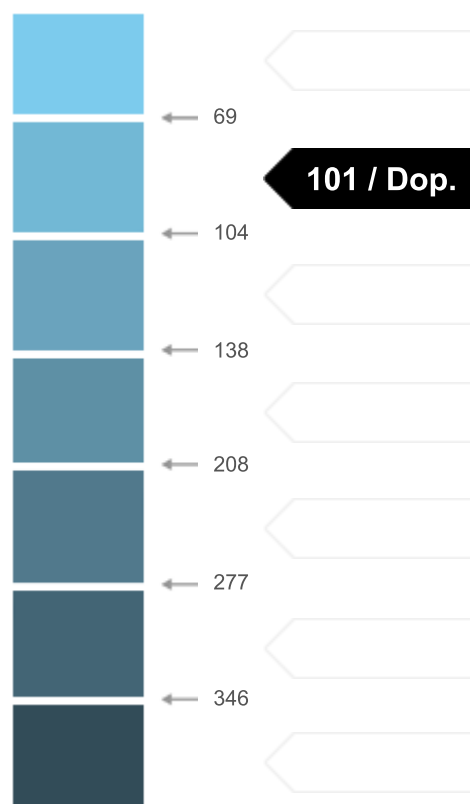


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

818,239

1199,387

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena	Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na enegetickou náročnost je znázorněno šipkou Doporučení
Vnější stěny:		
Okna a dveře:		
Střechu:		
Podlahu:		
Vytápění:		
Chlazení/klimatizaci:		
Větrání:		
Přípravu teplé vody:		
Osvětlení:		
Jiné:		

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



Elektřina ze sítě: 159,8
 Zemní plyn: 654,7
 Slunce a energie prostředí: 3,8

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m ² ·K)	Dílní dodané energie		Měrné hodnoty kWh/(m ² ·rok)			
Mimořádně úsporná				1 / Dop.			
A		38 / Dop.					
B							
C	0,40 / Dop.		2 / Dop.			19 / Dop.	10 / Dop.
D							
E							
F							
G							
Mimořádně neohospodárná							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		445,41	18,23	14,46		224,01	116,13

Zpracovatel:

Kontakt:

Osvědčení č.:

Vyhotoveno dne:

Podpis:

PŘÍLOHA Č. 3

PROTOKOL K PRŮKAZU ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY - SAMOSTATNÉ VYHODNOCENÍ PŘÍSTAVBY/NÁSTAVBY

NOVOSTAVBA

*Pozn.: V rámci stavebních úprav dochází k rozšíření energeticky vztažné plochy, a to o více jak 25 %.
Dle § 6 odst. 3 vyhlášky č. 78/2013 Sb. byly nově vybudované části (přístavba/nástavba) zároveň
samostatně vyhodnoceny jako novostavba.*

Protokol k průkazu energetické náročnosti budovy

Účel zpracování průkazu

Nová budova	Budova užívaná orgánem veřejné moci
Prodej budovy nebo její části	Pronájem budovy nebo její části
Větší změna dokončené budovy	Budova s téměř nulovou spotřebou energie
Jiný účel zpracování:	

Základní informace o hodnocené budově

Identifikační údaje budovy	
Adresa budovy (místo, ulice, popisné číslo, PSČ)	
Katastrální území:	
Parcelní číslo:	
Datum uvedení budovy do provozu (nebo předpokládané datum uvedení do provozu):	
Vlastník nebo stavebník:	
Adresa:	
IČ:	
Tel./e-mail:	

Typ budovy		
Rodinný dům	Bytový dům	Budova pro ubytování a stravování
Administrativní budova	Budova pro zdravotnictví	Budova pro vzdělávání
Budova pro sport	Budova pro obchodní účely	Budova pro kulturu
Jiné druhy budovy:		

Geometrické charakteristiky budovy		
Parametr	jednotky	hodnota
Objem budovy V (objem částí budovy s upravovaným vnitřním prostředím vymezený vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy)	[m ³]	33311,9
Celková plocha obálky budovy A (součet vnějších ploch konstrukcí ohraničujících objem budovy V)	[m ²]	10832,7
Objemový faktor tvaru budovy A/V	[m ² /m ³]	0,33
Celková energeticky vztažná plocha budovy A _c	[m ²]	10534,0

Druhy energie (energonositele) užívané v budově	
Hnědé uhlí	Černé uhlí
Topný olej	Propan-butan/LPG
Kusové dřevo, dřevní štěpka	Dřevěné peletky
Zemní plyn	Elektřina
Soustava zásobování tepelnou energií (dálkové teplo): <u>podíl OZE</u> : <i>do 50 % včetně,</i> <i>nad 50 do 80 %,</i> <i>nad 80 %,</i>	
Energie okolního prostředí (např. sluneční energie): <u>účel</u> : <i>na vytápění,</i> <i>pro přípravu teplé vody,</i> <i>na výrobu elektrické energie,</i>	
Jiná paliva nebo jiný typ zásobování:	

Druhy energie dodávané mimo budovu		
Elektřina	Teplo	Žádné

Informace o stavebních prvcích a konstrukcích a technických systémech**A) stavební prvky a konstrukce****a.1) požadavky na součinitel prostupu tepla**

Konstrukce obálky budovy	Plocha	Součinitel prostupu tepla			Číselník tepl. redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
	A_j	Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{N,rc,j}$	Splněno		
	[m ²]	[W/(m ² .K)]	[W/(m ² .K)]	[ano/ne]	[-]	[W/K]
----- ZÓNA č. 1: Byty / ateliéry - novostavba						
	373,47	1,100			0,98	401,0
	573,45	1,100			1,00	630,8
	158,96	1,100			0,96	168,6
	235,77	1,100			0,99	256,2
	86,94	1,100			1,00	95,6
	5,11	1,100			1,00	5,6
	4,95	1,100			1,00	5,4
	36,36	1,100			1,00	40,0
	2,94	1,100			1,00	3,2
	3 178,08	0,237			1,00	753,2
	141,30	0,233			0,65	21,3
	26,86	0,233			0,57	3,6
	77,38	0,237			1,00	18,3
	38,78	0,207			1,00	8,0
	1 121,03	0,143			1,00	160,3
	674,31	0,202			1,00	136,2
	117,19	0,202			0,74	17,5
	143,30	0,160			1,00	22,9
	746,14	0,216			0,57	91,9

(pokračování)

(pokračování)

Konstrukce obálky budovy	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Činitel tepl. redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{N,rc,j}$	Splněno		
	$[m^2]$	$[W/(m^2.K)]$	$[W/(m^2.K)]$	[ano/ne]	[-]	$[W/K]$
						154,8
----- ZÓNA č. 2: Obchody - novostavba						
	489,74	0,237			1,00	116,1
	73,24	0,233			0,57	9,7
	203,28	0,143			1,00	29,1
	1 080,25	0,216			0,57	133,0
	19,00	1,100			1,00	20,9
	45,21	1,100			1,00	49,7
	49,52	1,100			1,00	54,5
	8,61	1,100			1,00	9,5
	8,72	1,100			1,00	9,6
	70,15	0,218			0,66	10,1
						41,0
----- ZÓNA č. 3: Chodby - novostavba						
	49,17	1,100			1,00	54,1
	47,27	1,100			1,00	52,0
	394,96	0,237			1,00	93,6
	163,48	0,143			1,00	23,4
	68,18	0,202			1,00	13,8
	7,06	0,202			0,74	1,1
	229,89	0,216			0,57	28,3
	45,14	1,400			1,00	63,2
	18,55	0,160			1,00	3,0

(pokračování)

(pokračování)

Konstrukce obálky budovy	Plocha	Součinitel prostupu tepla			Činitel tepl. redukce	Měrná ztráta prostupem tepla
		Vypočtená hodnota	Referenční hodnota	Splněno		
	A _j	U _j	U _{N,rc,j}		b _j	H _{T,j}
	[m ²]	[W/(m ² .K)]	[W/(m ² .K)]	[ano/ne]	[-]	[W/K]
	19,00	1,400			1,00	26,6
						20,9
Celkem	10 832,7	x	x	x	x	3 857,4

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

a.2) požadavky na průměrný součinitel prostupu tepla

Zóna	Převažující návrhová vnitřní teplota	Objem zóny	Referenční hodnota průměrného součinitele prostupu tepla zóny	Součin
	$\Theta_{im,j}$	V_j	$U_{em,R,j}$	$V_j \cdot U_{em,R,j}$
	[°C]	[m ³]	[W/(m ² .K)]	[W.m/K]
Byty / ateliéry - novostavba	20,0	25 554,7	0,37	9 455,24
Obchody - novostavba	20,0	4 744,3	0,29	1 375,85
Chodby - novostavba	14,0	3 013,0	0,56	1 687,28
Celkem	x	33 312,0	x	12 518,37

Budova	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy		
	Vypočtená hodnota	Referenční hodnota	Splněno
	U_{em} ($U_{em} = H_T/A$)	$U_{em,R}$ ($U_{em,R} = \Sigma(V_j \cdot U_{em,R,j})/V$)	
	[W/(m ² .K)]	[W/(m ² .K)]	[ano/ne]
	0,36	0,38	ano

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy, budovy s téměř nulovou spotřebou energie a u větší změny dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. a) a písm.b).

B) technické systémy

b.1.a) vytápění

Hodnocená budova/zóna	Typ zdroje	Energo- nositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na vytá- pění	Jmeno- vitý tepelný výkon	Účinnost výroby energie zdrojem tepla ²⁾		Účinnost distribu- ce energie na vytápění $\eta_{H,dis}$	Účinnost sdílení energie na vytápění $\eta_{H,em}$
					$\eta_{H,gen}$	COP		
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[%]	[-]	[%]	[%]
Referenční budova	x ¹⁾	x	x	x	80	--	85	80
Hodnocená budova/zóna:								
Byty / ateliéry - novostavba		zemní plyn			98		87	88
Obchody - novostavba		zemní plyn			98		87	88
Obchody - novostavba		elektřina			94		89	92
Obchody - novostavba		elektřina + energie prostředí				3,2	89	88
Chodby - novostavba		zemní plyn			98		87	88

Poznámka: ¹⁾ symbol **x** znamená, že není nastaven požadavek na referenční hodnotu

²⁾ v případě soustavy zásobování tepelnou energií se nevyplňuje

b.1.b) požadavky na účinnost technického systému k vytápění

Hodnocená budova/zóna	Typ zdroje	Účinnost výroby energie zdrojem tepla $\eta_{H,gen}$ nebo $COP_{H,gen}$	Účinnost výroby energie referenčního zdroje tepla $\eta_{H,gen,rq}$ nebo $COP_{H,gen}$	Požadavek splněn
	[-]	[%]	[%]	[ano/ne]

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

B) technické systémy**b.2.a) chlazení**

Hodnocená budova/zóna	Typ systému chlazení	Ergo-nositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na chlazení	Jmenovitý chladicí výkon	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Účinnost distribuce energie na chlazení $\eta_{C,dis}$	Účinnost sdílení energie na chlazení $\eta_{C,em}$
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[-]	[%]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x	2,7	85	85
Hodnocená budova/zóna:							
Obchody - novostavba		elektřina			2,9	95	91

b.2.b) požadavky na účinnost technického systému k chlazení

Hodnocená budova/zóna	Typ systému chlazení	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Chladicí faktor referenčního zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Požadavek splněn
	[-]	[-]	[-]	[ano/ne]

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

B) technické systémy

b.3) větrání

Hodnocená budova/zóna	Typ větracího systému	Energonositel	Tepelný výkon	Chladicí výkon	Pokrytí dílčí potřeby energie na větrání	Jmen. elektr. příkon systému větrání	Jmen. objem. průtok větracího vzduchu	Měrný příkon ventilátoru nuceného větrání SFP_{ahu}
	[-]	[-]	[kW]	[kW]	[%]	[kW]	[m ³ /hod]	[W.s/m ³]
Referenční budova	x	x	x	x	x	x	x	1750 (2x)
Hodnocená budova/zóna:								
Byty / ateliéry - novostavba								
Obchody - novostavba		elektřina						700 (2x)
Chodby - novostavba								

B) technické systémy**b.4) úprava vlhkosti vzduchu**

Hodnocená budova/zóna	Typ systému vlhčení	Energono- sitel	Jmenovitý elektrický příkon	Jmenovitý tepelný výkon	Pokrytí dílčí dodané energie na úpravu vlhkosti	Účinnost zdroje úpravy vlhkosti systému vlhčení $\eta_{RH+,gen}$
	[-]	[-]	[kW]	[kW]	[%]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x	x	
Hodnocená budova/zóna:						

Hodnocená budova/zóna	Typ systému odvlhčení	Energono- sitel	Jmen. elektr. příkon	Jmen. tepelný výkon	Pokrytí dílčí potřeby energie na úpravu odvlhčení	Jmen. chladicí výkon	Účinnost zdroje úpravy vlhkosti systému odvlhčení $\eta_{RH-,gen}$
	[-]	[-]	[kW]	[kW]	[%]	[kW]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x	x	x	
Hodnocená budova/zóna:							

B) technické systémy**b.5.a) příprava teplé vody (TV)**

Hodnocená budova/zóna	Systém přípravy TV v budově	Energonositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na přípravu teplé vody	Jmen. příkon pro ohřev TV	Objem zásobníku TV	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody ¹⁾		Měrná tepelná ztráta zásobníku teplé vody $Q_{W,st}$	Měrná tepelná ztráta rozvodů teplé vody $Q_{W,dis}$
						$\eta_{W,gen}$	COP		
	[-]	[-]	[%]	[kW]	[litry]	[%]	[-]	[Wh/l.d]	[Wh/m.d]
Referenční budova	x	x	x	x	x	85	--	5,0	150,0
Hodnocená budova/zóna:									
		zemní plyn			1000	98		3,9	134,6
		zemní plyn				98			134,6

Poznámka: ¹⁾ v případě soustavy zásobování tepelnou energií se nevyplňuje

b.5.b) požadavky na účinnost technického systému k přípravě teplé vody

Hodnocená budova/zóna	Typ systému k přípravě teplé vody	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen}$ nebo $COP_{W,gen}$	Účinnost referenčního zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen,rq}$ nebo $COP_{W,gen}$	Požadavek splněn
		[%]	[%]	[ano/ne]

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

B) technické systémy**b.6) osvětlení**

Hodnocená budova/zóna	Typ osvětlovací soustavy	Pokrytí dílčí potřeby energie na osvětlení	Celkový elektrický příkon osvětlení budovy	Průměrný měrný příkon pro osvětlení vztažený k osvětlenosti zóny $P_{L,lx}$
	[-]	[%]	[kW]	[W/(m ² .lx)]
Referenční budova	x	x	x	0,05 a 0,10
Hodnocená budova/zóna:				
Byty / ateliéry - novostavba				0,05
Obchody - novostavba				0,10
Chodby - novostavba				0,10

Energetická náročnost hodnocené budovy**a) seznam uvažovaných zón a dílčí dodané energie v budově**

Hodnocená budova/zóna	Vytápění EP _H	Chlazení EP _C	Nucené větrání EP _F		Příprava teplé vody EP _W	Osvětlení EP _L	Výroba z OZE nebo kombinované výroby elektřiny a tepla	
			Bez úpravy vlhčení	S úpravou vlhčením			Pro budovu	Pro budovu i dodávku mimo budovu
Byty / ateliéry - novostavba								
Obchody - novostavba								
Chodby - novostavba								

b) dílčí dodané energie

ř.			Vytápění		Chlazení		Větrání		Úprava vlhkosti vzduchu		Příprava teplé vody		Osvětlení	
			Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova
(1)	Potřeba energie	[MWh/rok]	316,583	250,348	28,298	32,566	x	x			158,185	158,185	x	x
(2)	Vypočtená spotřeba energie	[MWh/rok]	581,953	333,670	16,680	15,042	28,209	12,063			226,894	192,944	102,512	102,512
(3)	Pomocná energie	[MWh/rok]	3,275	3,128	0,507	0,556					2,271	3,490		
(4)	Dílčí dodaná energie (ř.4)=(ř.2)+(ř.3)	[MWh/rok]	585,229	336,798	17,186	15,598	28,209	12,063			229,164	196,434	102,512	102,512
(5)	Měrná dílčí dodaná energie na celkovou energeticky vztažnou plochu (ř.4) / m ²	[kWh/(m ² .rok)]	56	32	2	1	3	1			22	19	10	10

c) výroba energie umístěná v budově, na budově nebo na pomocných objektech

Typ výroby	Využitelnost vyrobené energie	Vyrobená energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnov. primární energie	Celková primární energie	Neobnov. primární energie
jednotky		[MWh/rok]	[-]	[-]	[MWh/rok]	[MWh/rok]
Kogenerační jednotka EP _{CHP} - teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Kogenerační jednotka EP _{CHP} - elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Fotovoltaické panely EP _{PV} - elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Solární termické systémy Q _{H,sc,sys} - teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Jiné	Budova					
	Dodávka mimo budovu					

d) rozdělení dílčích dodaných energií, celkové primární energie a neobnovitelné primární energie podle energonositelů

Energonositel	Dílčí vypočtená spotřeba energie / Pomocná energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnovitelné primární energie	Celková primární energie	Neobnovitelná primární energie
	[MWh/rok]	[-]	[-]	[MWh/rok]	[MWh/rok]
elektřina ze sítě	136,791	3,2	3,0	437,730	410,372
zemní plyn	526,614	1,1	1,1	579,276	579,276
Celkem	663,405	x	x	1017,006	989,648

e) požadavek na celkovou dodanou energii

(6)	Referenční budova	[MWh/rok]	962,301	Splněno (ano/ne)	ano
(7)	Hodnocená budova		663,405		
(8)	Referenční budova	[kWh/m ² .rok]	91		
(9)	Hodnocená budova		63		

f) požadavek na neobnovitelnou primární energii

(10)	Referenční budova	[MWh/rok]	1132,190	Splněno (ano/ne)	ano
(11)	Hodnocená budova		989,647		
(12)	Referenční budova (ř.10 / m ²)	[kWh/m ² .rok]	107		
(13)	Hodnocená budova (ř.11 / m ²)		94		

g) primární energie hodnocené budovy

(14)	Celková primární energie	[MWh/rok]	1017,006
(15)	Obnovitelná primární energie (ř.14 - ř.11)	[MWh/rok]	27,359
(16)	Využití obnovitelných zdrojů energie z hlediska primární energie (ř.15 / ř.14 x 100)	[%]	2,7

h) hodnoty pro vytvoření hranic klasifikačních tříd

Horní hranici třídy C odpovídají	Celková dodaná energie	[MWh/rok]	1044,969
	Neobnovitelná primární energie	[MWh/rok]	1439,988
	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	[W/m ² .K]	0,43
	Dílčí dodané energie: vytápění	[MWh/rok]	668,572
	chlazení	[MWh/rok]	16,783
	větrání	[MWh/rok]	27,937
	úprava vlhkosti vzduchu	[MWh/rok]	
	příprava teplé vody	[MWh/rok]	229,164
	osvětlení	[MWh/rok]	102,512
Tabulka h) obsahuje hodnoty, které se použijí pro vytvoření hranic klasifikačních tříd podle přílohy č. 2.			

Analýza technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie u nových budov a u větší změny dokončených budov

Alternativní systémy	Posouzení proveditelnosti			
	Místní systémy dodávky energie využívající energii z OZE	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla	Soustava zásobování tepelnou energií	Tepelné čerpadlo
Technická proveditelnost				
Ekonomická proveditelnost				
Ekologická proveditelnost				
Doporučení k realizaci a zdůvodnění				
Datum vypracování analýzy				
Zpracovatel analýzy				
Energetický posudek	Povinnost vypracovat energetický posudek			
	Energetický posudek je součástí analýzy			
	Datum vypracování energetického posudku			
	Zpracovatel energetického posudku			

Stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy

Popis opatření		Předpokládaný průměrný součinitel prostupu tepla	Předpokládaná dodaná energie	Předpokládaná neobnovitelná primární energie	Předpokládaná úspora celkové dodané energie	Předpokládaná úspora neobnovitelné primární energie
		[W/(m ² .K)]	[MWh/rok]	[MWh/rok]	[MWh/rok]	[MWh/rok]
<u>Stavební prvky a konstrukce budovy:</u>						
		0,36	x	x		
<u>Technické systémy budovy:</u>						
vytápění:		x	247,127	271,840	86,542	
chlazení:		x	16,214	48,641	-1,172	
větrání:		x	22,334	67,002	-10,271	
úprava vlhkosti vzduchu:		x				
příprava teplé vody:		x	192,944	212,239	0,000	
osvětlení:		x	102,512	307,537	0,000	
<u>Obsluha a provoz systémů budovy:</u>						
		x				
<u>Ostatní - uveďte jaké:</u>						
		x				
Celkově		x	588,040	927,985		

Opatření	Posouzení vhodnosti doporučených opatření			
	Stavební prvky a konstrukce budovy	Technické systémy budovy	Obsluha a provoz systémů budovy	Ostatní - uvést jaké:
Technická vhodnost				
Funkční vhodnost				
Ekonomická vhodnost				
Doporučení k realizaci a zdůvodnění				
Datum vypracování doporučených opatření				
Zpracovatel navržených doporučených opatření				
Energetický posudek	Energetický posudek je součástí posouzení navržených doporučených opatření			
	Datum vypracování energetického posudku			
	Zpracovatel energetického posudku			

Závěrečné hodnocení energetického specialisty

Nová budova nebo budova s téměř nulovou spotřebou energie	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 1	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	B
Větší změna dokončené budovy nebo jiná změna dokončené budovy	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. a)	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. b)	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. c)	
• Plnění požadavků na energetickou náročnost budovy se nevyžaduje	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Budova užívaná orgánem veřejné moci	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Prodej nebo pronájem budovy nebo její části	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Jiný účel zpracování průkazu	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	

Identifikační údaje energetického specialisty, který zpracoval průkaz

Jméno a příjmení	
Číslo oprávnění MPO	
Podpis energetického specialisty	

Datum vypracování průkazu

Datum vypracování průkazu	
---------------------------	--

Zdroj informací	http://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis/i-ekis/
-----------------	---

Poznámky

--

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
evid. č.: 146585.0

Ulice, číslo:

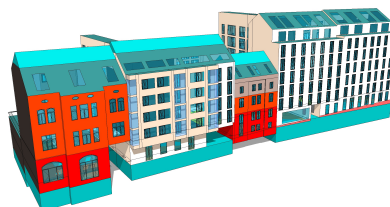
PSČ, místo:

Typ budovy:

Plocha obálky budovy: 10832,7 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,33 m²/m³

Energeticky vztažná plocha: 10534,0 m²

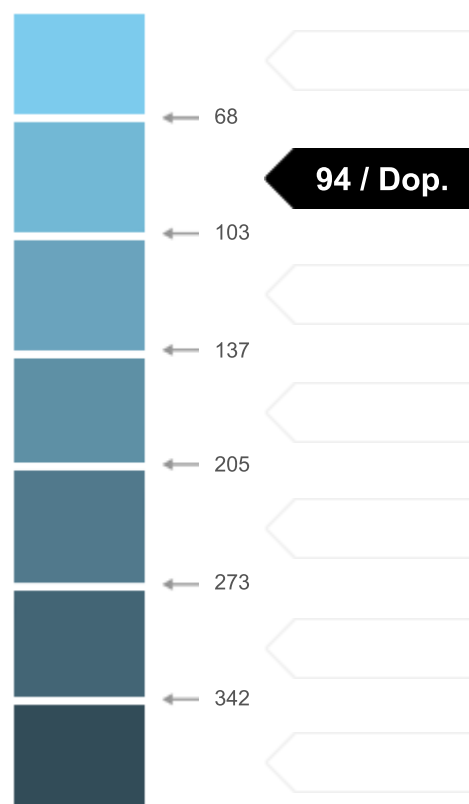
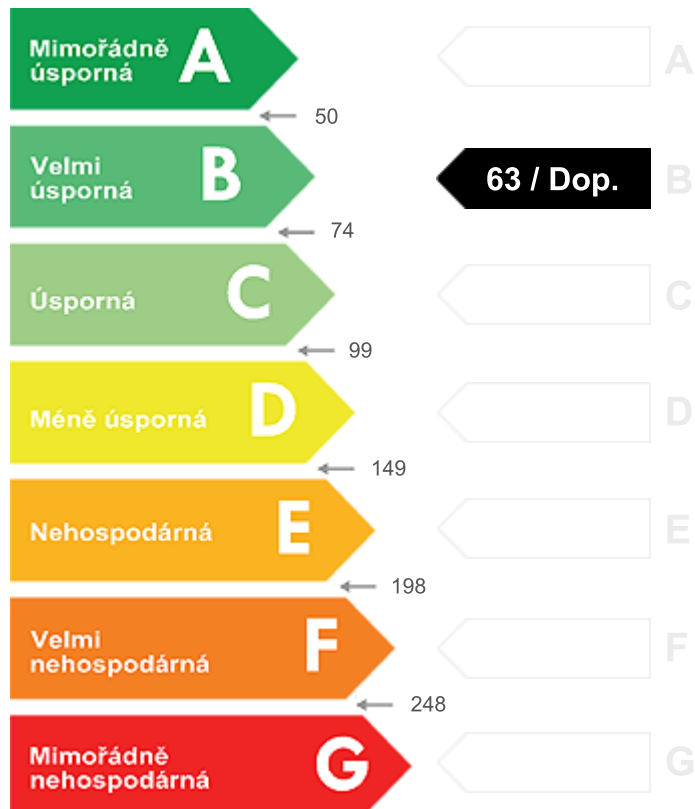


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

663,405

989,647

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	
Okna a dveře:	
Střechu:	
Podlahu:	
Vytápění:	
Chlazení/klimatizaci:	
Větrání:	
Přípravu teplé vody:	
Osvětlení:	
Jiné:	

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na enegetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



Elektřina ze sítě: 136,8
Zemní plyn: 526,6

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m ² ·K)	Dílní dodané energie		Měrné hodnoty kWh/(m ² ·rok)			
Mimořádně úsporná		Dop.		1 / Dop.			
A		32					
B							
C	0,36 / Dop.		1			19 / Dop.	10 / Dop.
D			Dop.				
E							
F							
G							
Mimořádně neehospodárná							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		336,80	15,60	12,06		196,43	102,51

Zpracovatel:

Kontakt:

Osvědčení č.:

Vyhotoveno dne:

Podpis:

PŘÍLOHA VI – KALKULACE

Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 8/31/2025

Property

Address

Byty Zizkovske pavlace_08/31/2025, Hartigova, Prague, 13000, Czech Republic

External ID

Gross Valuation	123,174,243
Capital Costs	-1,234,848
Net Value Before Fees	121,939,395

Less	Sales agent fe	@0.25% Net Sale Price	303,332
	Sales legal fee	@0.25% Net Sale Price	303,332

Net Valuation	121,332,731
Say	121,330,000

Equivalent Yield	3.5%	True Equivalent Yield	3.5781%
Initial Yield (Valuation Rent)	2.9998%	Initial Yield (Contracted Rent)	2.9998%
Reversion Yield	3.5609%		

Total Valuation Rent	3,701,760	Total Contracted Rent	3,701,760
Total Rental Value	4,386,000	Number of Tenants	16
Capital Value Per Area	183,029		

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
8/31/2025	3,701,760	-43,860	0	3,657,900	2.9998%	3.0569%
2/28/2026	3,941,760	-43,860	0	3,897,900	3.1966%	3.2615%
8/31/2026	4,386,000	-389,222	0	3,996,778	3.2777%	3.3459%
2/28/2027	4,386,000	-409,214	0	3,976,786	3.2613%	3.3289%
8/31/2027	4,386,000	-63,852	0	4,322,148	3.5445%	3.6244%
2/28/2028	4,386,000	-43,860	0	4,342,140	3.5609%	3.6416%

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
102	102	1+kk		8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	236,520	236,520	312,000	8,727,954	2.6742%	2.6742%	3.5000%	3.5390%
103	103	1+kk		8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	220,920	220,920	270,000	7,568,727	2.8832%	2.8832%	3.5000%	3.5316%
104	104	1+kk		8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	228,120	228,120	270,000	7,575,683	2.9756%	2.9756%	3.5000%	3.5284%
105	105	1+kk		8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	228,120	228,120	270,000	7,575,683	2.9756%	2.9756%	3.5000%	3.5284%

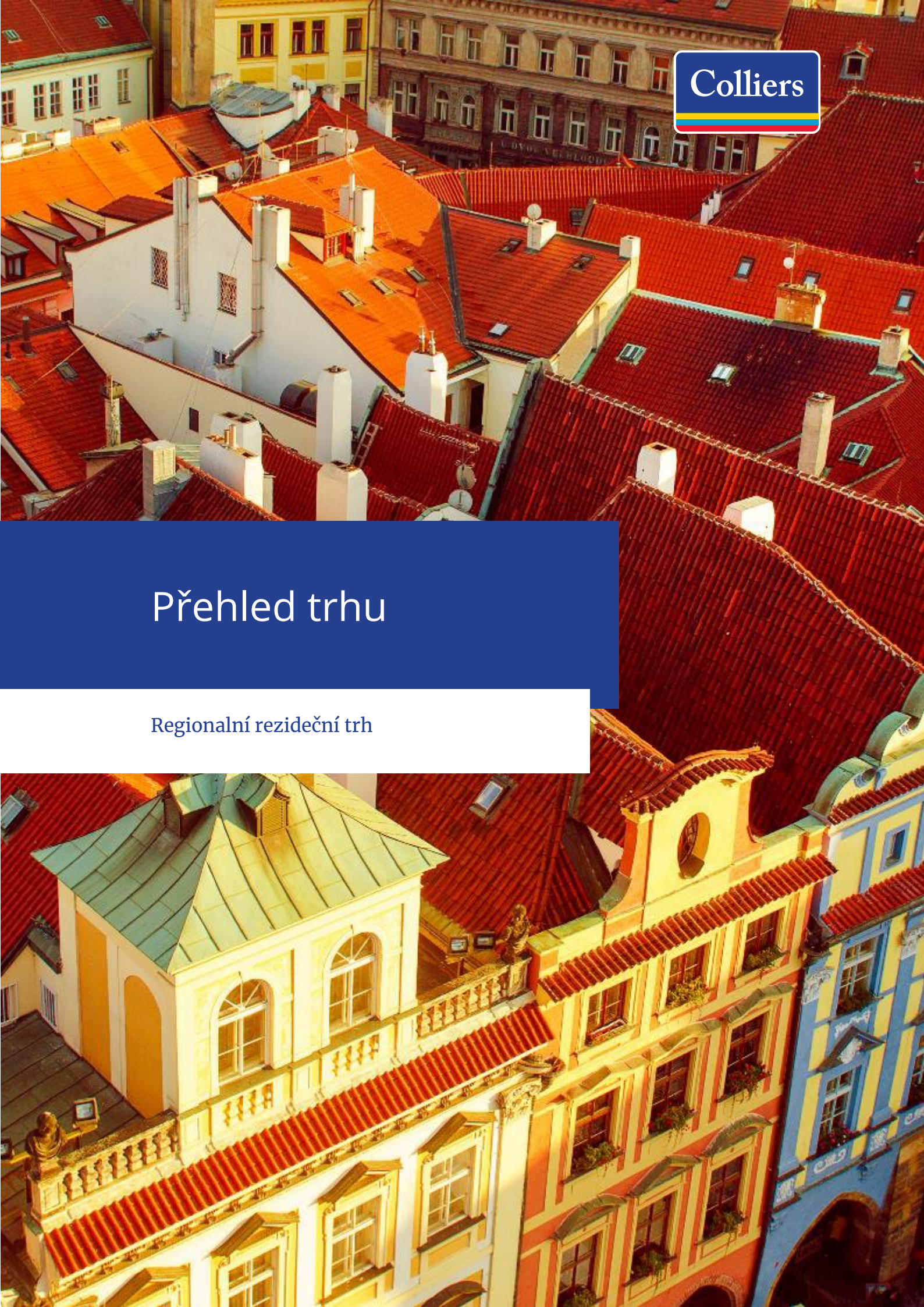
Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 8/31/2025

108	108	1+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	212,520	212,520	252,000	7,070,259	2.9702%	2.9702%	3.5000%	3.5286%
204	204	1+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	228,120	228,120	234,000	6,594,980	3.4235%	3.4235%	3.5000%	3.5127%
227	227	2+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	324,600	324,600	348,000	9,793,759	3.2788%	3.2788%	3.5000%	3.5178%
228	228	1+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	227,400	227,400	216,000	6,103,932	3.6901%	3.6901%	3.5000%	3.5033%
304	304	1+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	233,400	233,400	264,000	7,417,334	3.1111%	3.1111%	3.5000%	3.5236%
305	305	1+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	217,200	217,200	258,000	7,238,232	2.9651%	2.9651%	3.5000%	3.5288%
328	328	1+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	234,600	234,600	216,000	6,110,889	3.8037%	3.8037%	3.5000%	3.4993%
427	427	2+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	306,120	306,120	348,000	9,775,904	3.0958%	3.0958%	3.5000%	3.5242%
453	453	3+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	361,320	361,320	414,000	11,627,194	3.0719%	3.0719%	3.5000%	3.5250%
520	520	3+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	361,200	361,200	384,000	10,809,825	3.3059%	3.3059%	3.5000%	3.5168%
_Parking	parking	G	8/30/2026	Parking	Hardcore(3.5%)	81,600	81,600	90,000	2,530,600	3.1890%	3.1890%	3.5000%	3.5209%
_Parking vacant	parking	G	2/27/2027	Parking	Hardcore(3.5%)	0	0	240,000	6,653,288	0.0000%	-0.0361%	3.5000%	3.5712%

PŘÍLOHA VII – KOMENTÁŘE K REALITNÍMU TRHU



Colliers

Přehled trhu

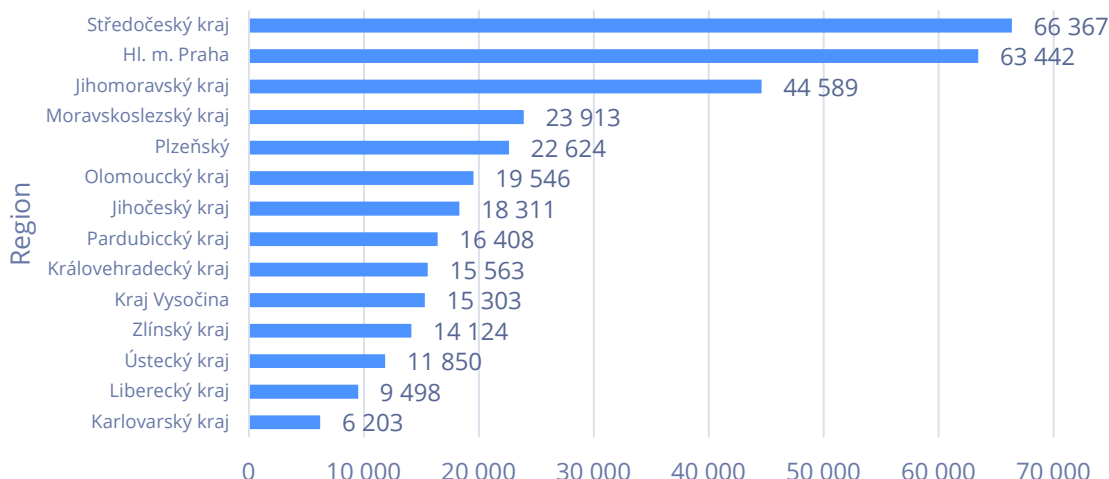
Regionální rezidenční trh

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)

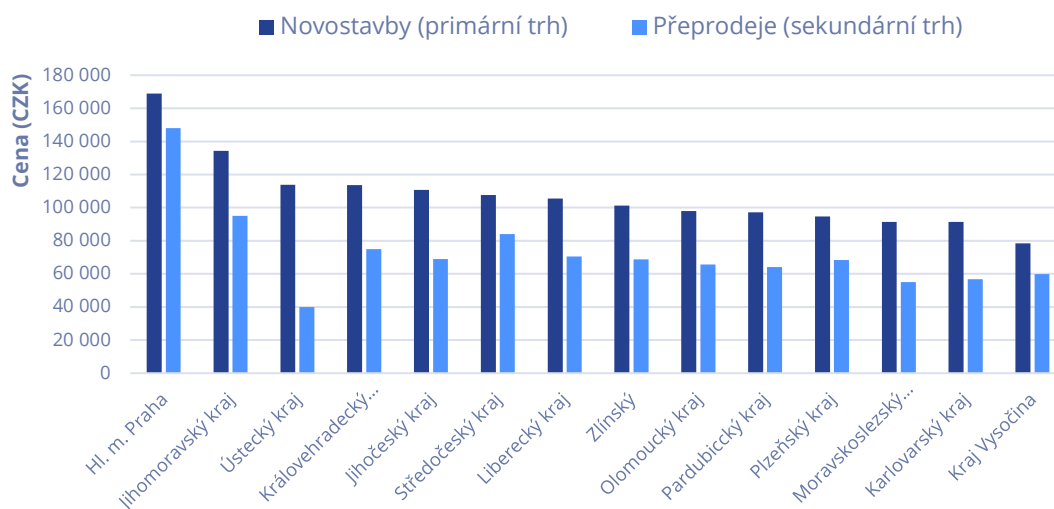


Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ)

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.

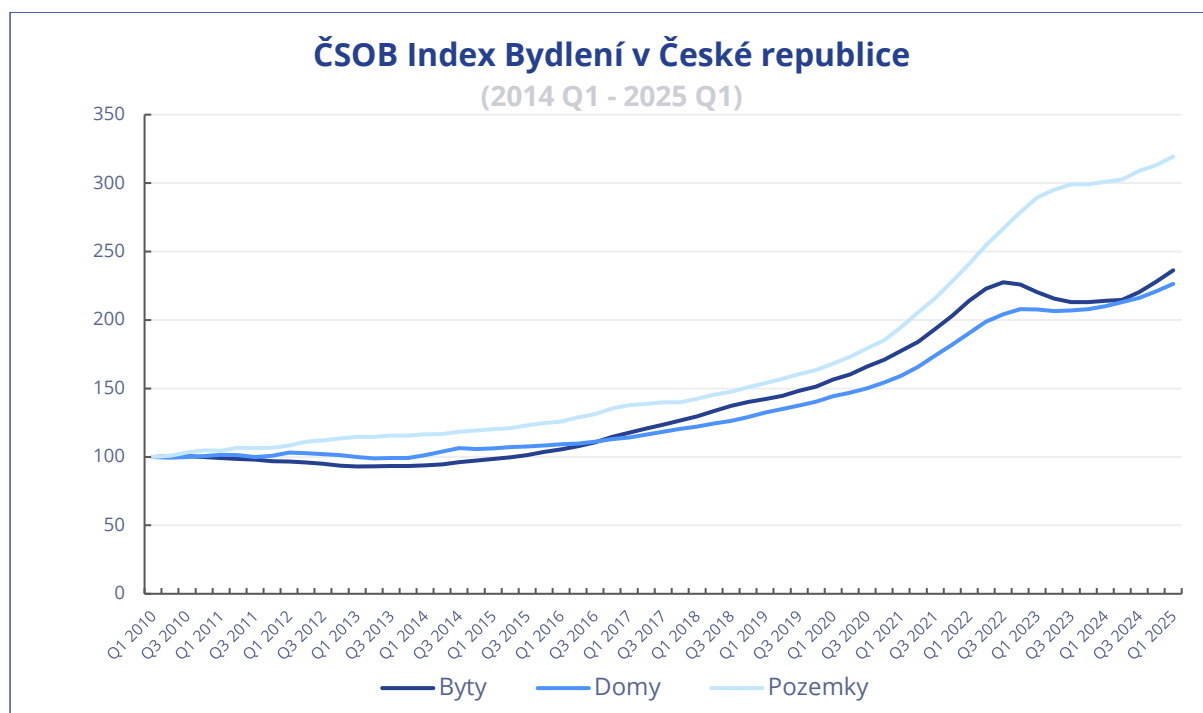
Průměrná cena za m² bytů v českých regionech

(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.

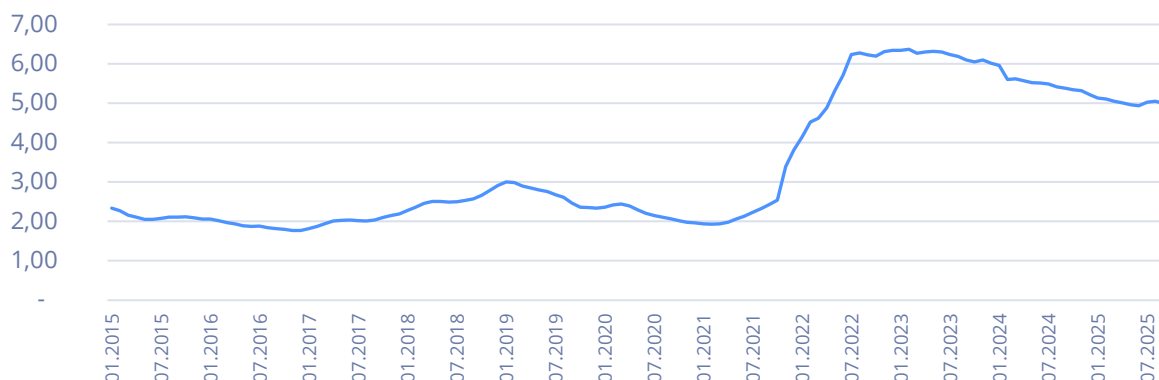


Zdroj: ČSOB Hypoteční banka

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)

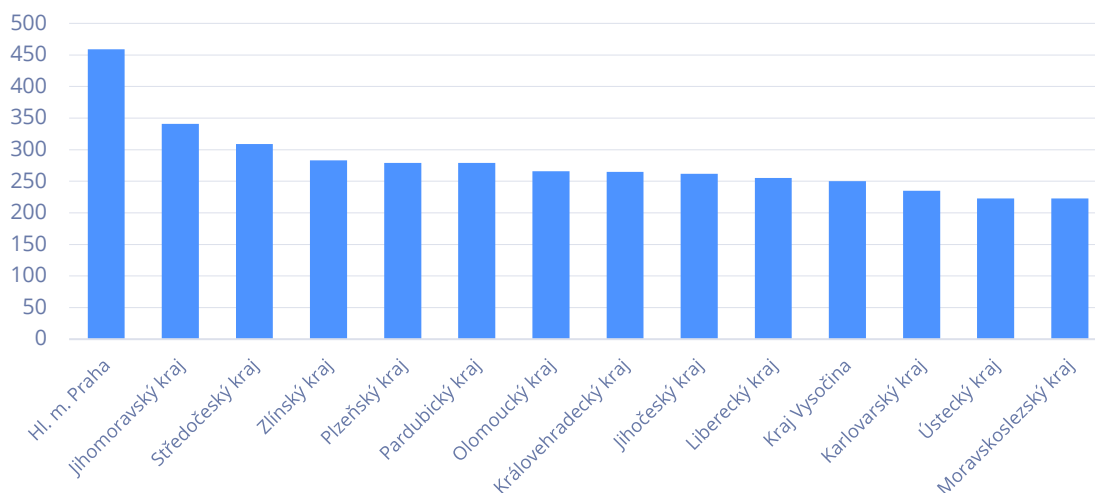


Zdroj: Swiss Life Hypoindex

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

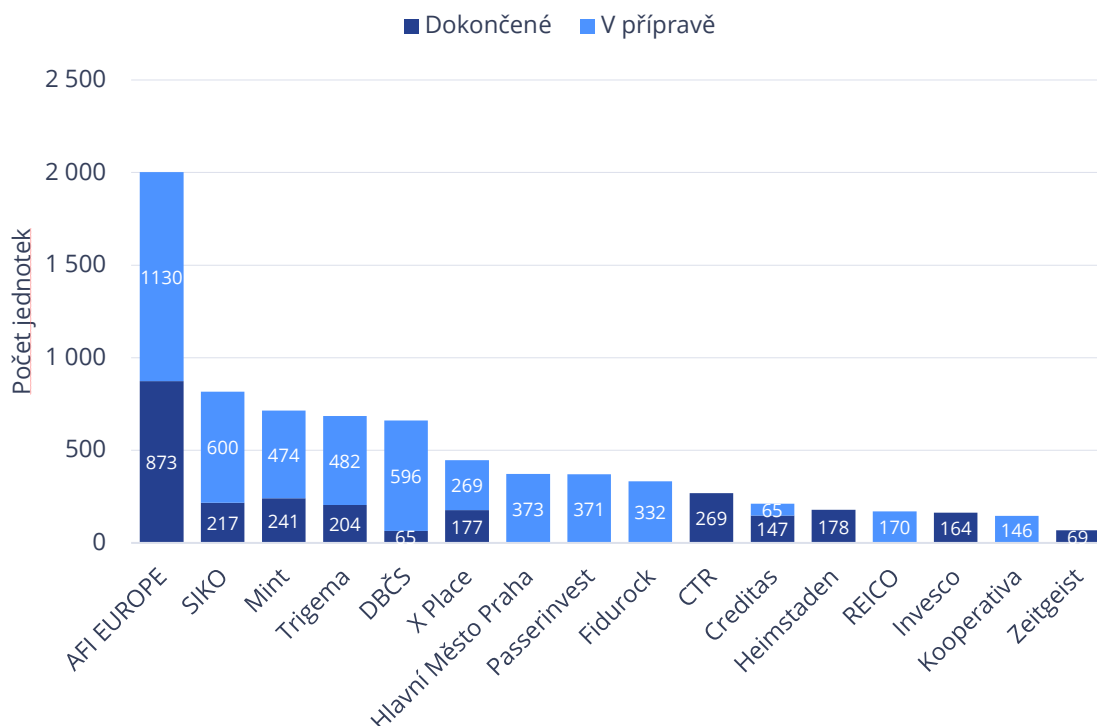
(H2 2024)

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

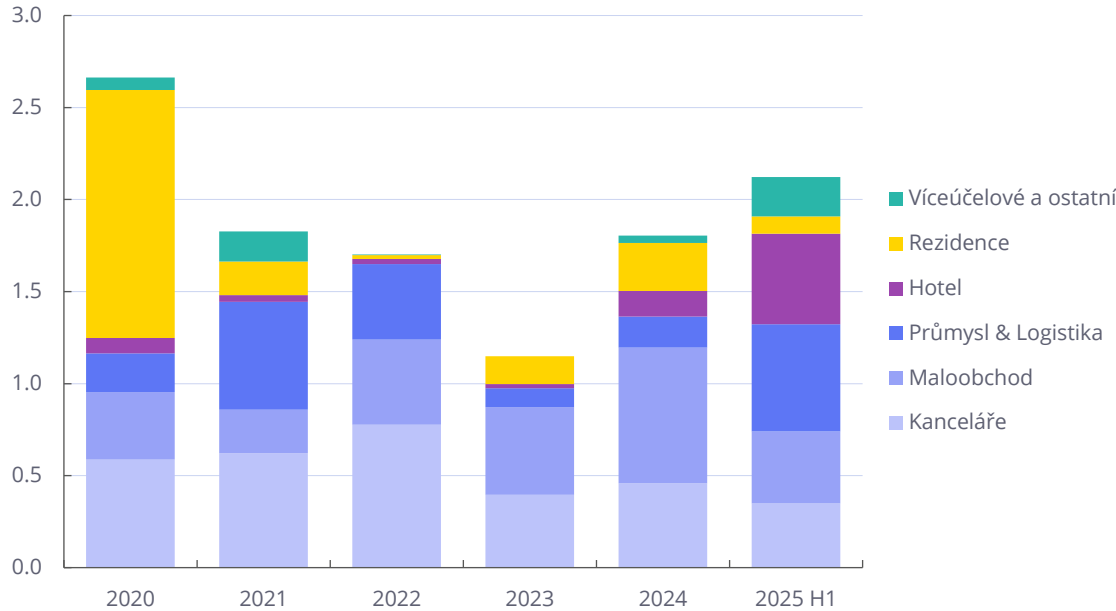
přitahovat další investice, a vzniká tak pozitivní zpětná vazba na lokální trh.

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?

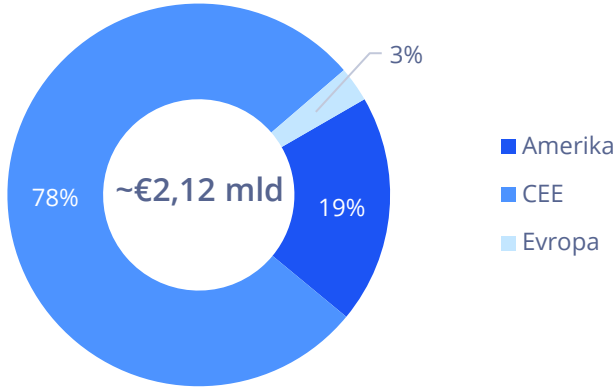
Vzhledem k vyššímu počtu transakcí (cca o 70 % více než v 1. pololetí 2024) může zvýšená likvidita kupujících začít atakovat současné hlavní výnosové benchmarky. Ačkoli se většina nedávno uzavřených transakcí týkala aktiv mimo širokou definici „prime“, pozorujeme případy, kdy jsou investoři připraveni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



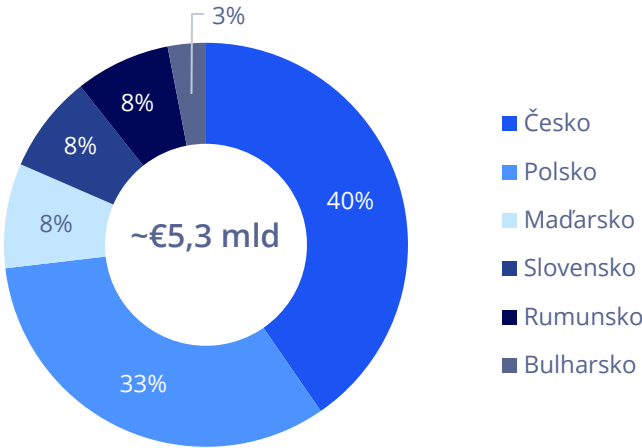
Původ Kapitálu Investovaného v ČR

(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.

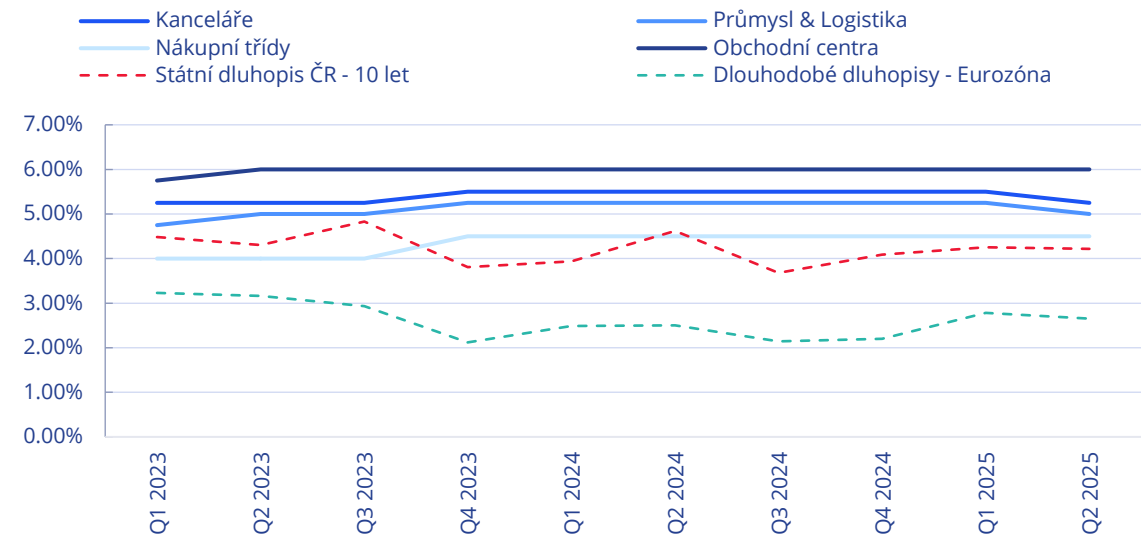
Ceny komerčních nemovitostí na českém trhu už prošly resetem (byť ne v takové míře jako na některých jiných evropských trzích) a podle mnohých odborníků již dosáhly svého dna, takže důvody, proč začít znovu investovat, jsou stále přesvědčivější.

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 přebytku 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

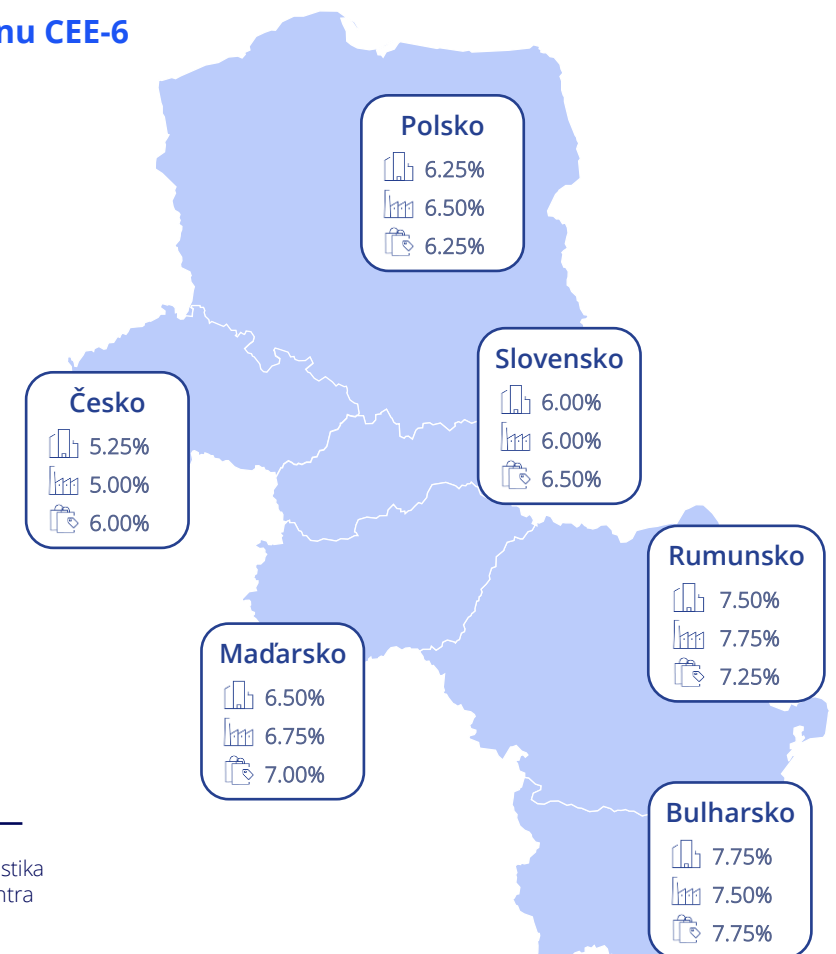
(posledních deset čtvrtletí)



Zdroj: Colliers

Prime Yield v Regionu CEE-6

(2025 Q2)



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

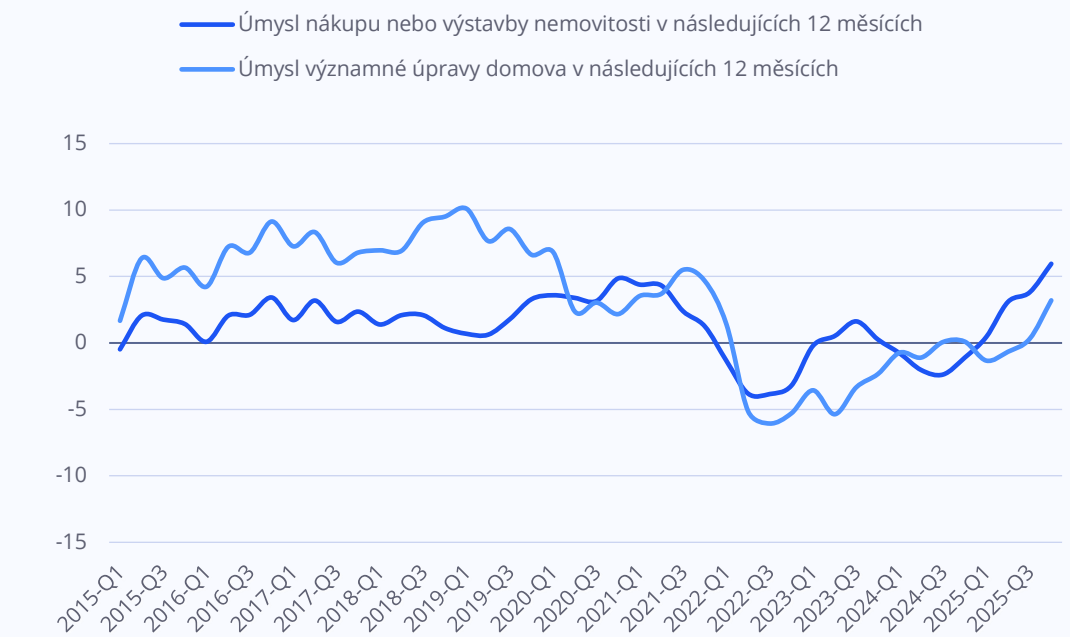


Chcete si přečíst další naše reporty z regionu střední Evropy, které se zaměřují na vývoj investičního trhu?

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

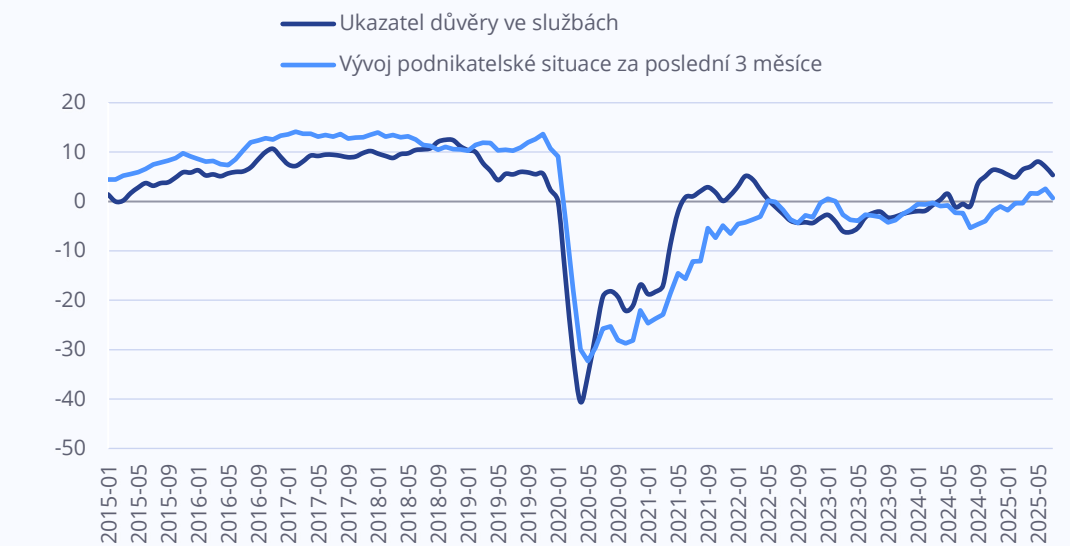
Indikátor	2024	2025	2026f
Růst HDP (% R/R)	1,0	2,0	2,7
Inflace (% R/R)	2,7	2,5	2,0
Nezaměstnanost (%)	2.6	2,7	2.7
Saldo státního rozpočtu (% HDP)	-2.5	-2.3	-1.9
Hrubý státní dluh (% HDP)	43,4	44,4	44,8
Bilance běžného účtu (% HDP)	4.3	3.3	3.2

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

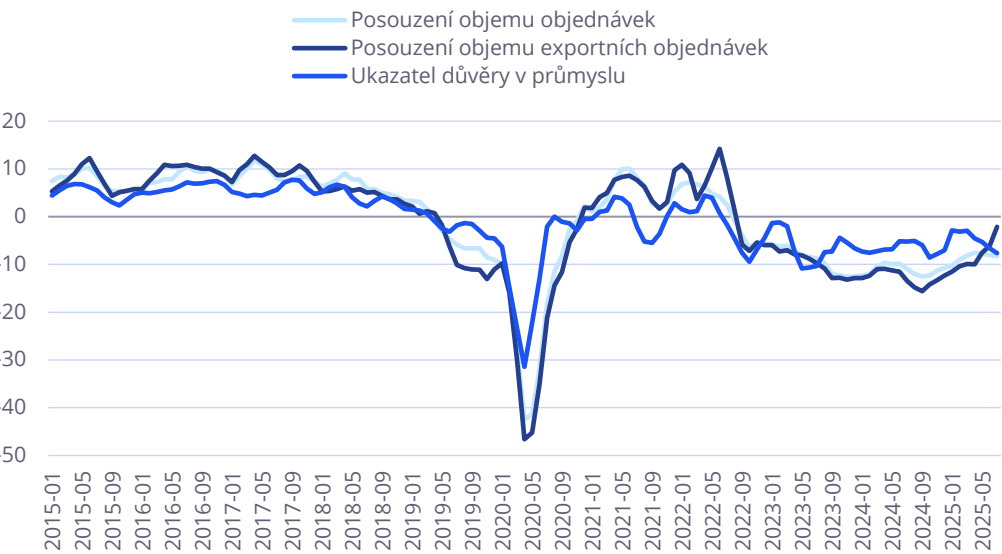
(odchylka od historického průměru)



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.