

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI OC LUTÍN

JANA SIGMUNDA 314

783 49 LUTÍN

ČESKÁ REPUBLIKA

ZPRACOVATEL:

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

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

DATUM OCENĚNÍ:

OBJEDNATEL:

MSF OC LUTÍN s.r.o.

třída Kpt. Jaroše 1922/3
Černá Pole
602 00 Brno
Česká republika

31. SRPNA 2025

ADRESÁT:

RAIFFEISENBANK a.s

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



Obsah

SHRnutí	5
ČÁST I – ÚVOD	6
1. Zadání	7
2. Předmět ocenění	7
3. Identifikace a status odpovědného odhadce	8
4. Střet zájmů	8
5. Pojištění odpovědnosti	8
6. Rozsah prací	8
7. Účel ocenění a základy hodnoty	9
8. Předpoklady ocenění	9
9. Zvláštní předpoklady ocenění	9
10. Datum ocenění	9
11. Měna ocenění	9
12. Prohlídka Nemovitosti	10
13. Podklady použité pro vypracování ocenění	10
14. Významné environmentální, sociální a správní faktory (ESG)	10
ČÁST II – PŘÍSTUP K OCENĚNÍ A TRŽNÍ HODNOTA	11
1. Úvod	12
2. Přístup k ocenění a metody ocenění	12
3. Tržní hodnota Nemovitosti	13
4. Důvěrnost ocenění a publikace	13
ČÁST III – ÚDAJE O NEMOVITOSTI	14
1. Popis lokality	15
2. Údaje o Nemovitosti	16

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

3.	ESG	19
4.	Územní plán a povolení	26
5.	Katastr nemovitostí	28
ČÁST IV – OCENĚNÍ NEMOVITOSTI		30
1.	Výnosová metoda	31
2.	SWOT analýza	38
ČÁST V – PŘÍLOHY		39

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

PŘÍLOHY

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

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

SHRNUTÍ

Název nemovitosti:	OC Lutín
Adresa nemovitosti:	Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika
Druh nemovitosti:	Obchodní centrum (Retail park)
Datum ocenění:	31. srpna 2025
Účel ocenění:	Stanovení tržní hodnoty Nemovitosti (<i>Market Value</i>) pro Raiffeisenbank, a.s. za účelem emise dluhopisů
Vlastnictví:	MFS OC LUTÍN s.r.o., třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, Česká republika
Předmět ocenění:	Stavba č.p. 314 stojící na pozemku p. č. St. 653 a okolní pozemky p. č. 231/159, 231/237, 231/238, 231/239, 231/240, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1240 v katastrálním území Lutín. Na základě informací od Klienta budou pozemky p. č. 231/238, 231/239, 231/240 v blízké době převedeny do vlastnictví Obce Lutín.
Pronajímatelná plocha:	2 361,00 m ²
Velikost pozemku:	8 583,00 m ²
Tržní hodnota Nemovitosti (<i>Market Value</i>) po zaokrouhlení:	131 100 000 Kč

Všechny hodnoty jsou uváděné bez DPH

ČÁST I – ÚVOD

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

MSF OC LUTÍN s.r.o.

třída Kpt. Jaroše 1922/3
Černá Pole, 602 00 Brno
Česká republika

Raiffeisenbank a.s.

Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

22. října 2025

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

Vážení,

**OC LUTÍN, JANA SIGMUNDA 314, 783 49 LUTÍN, ČESKÁ REPUBLIKA;
TJ. PARCELY A STAVBY ZAPSANÉ NA LISTU VLASTNICTVÍ Č. 1240, V
KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ LUTÍN (DÁLE JEN „NEMOVITOST“)**

**MSF OC LUTÍN S.R.O., TŘÍDA KPT. JAROŠE 1922/3, ČERNÁ POLE, 602 00
BRNO, 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. stavba č.p. 314 stojící na pozemku p. č. St. 653 a okolní pozemky p. č. 231/159, 231/237, 231/238, 231/239, 231/240, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1240 v katastrálním území Lutín. Na základě informací od Klienta budou pozemky p. č. 231/238, 231/239, 231/240 v blízké době převedeny do vlastnictví Obce Lutín. Tato skutečnost však nemá žádný vliv na stanovenou tržní hodnotu Nemovitosti.

Nemovitost je ve vlastnictví společnosti MSF OC LUTÍN s.r.o., třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, 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** této 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, včetně ocenění významných mezinárodních nemovitostních portfolií.

4. Střet zájmů

Prohlašujeme, že jsme předmětnou Nemovitost do této doby nikdy před tím neoceňovali a 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 jednají 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 jednají vědomě, obezřetně a bez donucení.“

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

8. Předpoklady ocenění

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

9. Zvláštní předpoklady ocenění

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

10. Datum ocenění

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

11. Měna ocenění

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

12. Prohlídka Nemovitosti

Prohlídku Nemovitosti provedl zástupce Zpracovatele, pan Ondřej Vašíček, dne 26. 9. 2025, za účasti zástupce Objednatele.

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 podkladů obdržených od Objednatele:

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1240, katastrální území Lutín, ke dni 14.9. 2025;
- Seznam nájemců (*Rent Roll*), přehled investičních a operativních nákladů (*CAPEX, OPEX*) ze dne 31.7.2025;
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 26.1.2024;
- Půdorysy, řezy a koordinační situace Nemovitosti;
- Průkaz energetické náročnosti budovy pro obchodní účely – SO.01 – OBJEKT A, ze dne 13. 2. 2024;
- Průkaz energetické náročnosti budovy pro obchodní účely – SO.02 – OBJEKT B, ze dne 8. 4. 2024;
- Nájemní smlouva se společností BILLA, spol. s.r.o. podepsané 27.11.2024;
- Nájemní smlouva se společností Teta drogerie a lékarny ČR s.r.o. podepsané 27.11.2024;
- Nájemní smlouva se společností LPP Czech Republic s.r.o. podepsané 16.12.2024.

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 environmentální, sociální a správní faktory (ESG)

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

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

ČÁST II – PŘÍSTUP K OCENĚNÍ A TRŽNÍ HODNOTA

1. Úvod

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

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

2. Přístup k ocenění a metody ocenění

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

Tržní hodnotu Nemovitostí jsme stanovili na základě **výnosové metody ocenění** (tzv. „*hard-core/layer*“).

Výnosová metoda ocenění bere v úvahu nájemné placené nájemci na základě nájemních smluv a dále tržní nájemné za neobsazené prostory k datu ocenění a prostory po uplynutí doby nájmu u stávajících nájemců. Veškerý čistý zasmluvněný příjem plynoucí z pronájmu Nemovitostí 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.

Pro stanovení tržního nájemného a určení míry kapitalizace jsme použili data reflektující trh s nemovitostmi v České republice.

Tržní nájemné jsme stanovili na základě výše nájemného dosahovaného na porovnatelných nemovitostech a míru kapitalizace jsme odvodili z uskutečněných transakcí porovnatelných nemovitostí. Míra kapitalizace použitá ke kapitalizaci čistého příjmu plynoucího z pronájmu Nemovitostí 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:

131 100 000 Kč

(Slovy: Sto třicet jedna miliónů sto tisíc korun českých) po zaokrouhlení

Kalkulace tržní hodnoty Nemovitosti (*Market Value*) tvoří **Přílohu VI** této Zprávy.

4. Důvěrnost ocenění a publikace

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

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

Věříme, že Zpráva bude zcela sloužit svému účelu.

S pozdravem,



Ing. Vendula Maršová MRICS

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



Bc. Jiří Procházka

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

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

ČÁST III – ÚDAJE O NEMOVITOSTI

1. Popis lokality

Nemovitost se nachází v centrální části obce Lutín, v okrese Olomouc, v rámci Olomouckého kraje. Obec Lutín má přibližně 3 300 obyvatel a rozkládá se na ploše cca 820 hektarů. Lokalita je dobře dostupná jak individuální automobilovou dopravou, tak veřejnou dopravou – v blízkosti se nachází železniční stanice Třebčín, která zajišťuje spojení s městem Olomouc a dalšími regionálními centry.

Nemovitost je situována v rozvíjející se komerční zóně obce, která zahrnuje maloobchodní jednotky, provozovny služeb a administrativní objekty. V bezprostředním okolí se nachází základní občanská vybavenost – obecní úřad, pošta, základní škola, mateřská škola, sportovní areál TJ Sigma Lutín, dětská hřiště a zdravotnické zařízení. Lokalita je atraktivní jak pro obyvatele obce, tak pro návštěvníky z okolních sídel díky své dostupnosti a koncentraci služeb.

Obec Lutín je známá především průmyslovou tradicí, zejména díky přítomnosti společnosti Sigma Group, která patří mezi nejvýznamnější zaměstnavatele v regionu. Tato skutečnost přispívá k ekonomické stabilitě obce a vytváří poptávku po komerčních službách a maloobchodních provozech.

Nemovitost je realizována jako moderní obchodní centrum s cílem rozšířit nabídku služeb a maloobchodu v obci. Projekt je součástí širšího rozvojového plánu obce, který podporuje zvyšování kvality života obyvatel a rozvoj místní infrastruktury. V těsném sousedství obchodního centra plánuje obec vybudování parku, který poskytne prostor pro aktivní odpočinek a relaxaci po nákupu, čímž se celkový komplex stane ještě atraktivnějším místem pro místní obyvatele i návštěvníky.

Obrázek 1 – Mapy umístění Nemovitosti



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

2. Údaje o Nemovitosti

2.1 Popis Nemovitosti

Nové obchodní centrum OC Lutín vzniklo revitalizací nevyužívané části areálu lutínské společnosti Sigma na celkové ploše o rozloze 8 583,00 m² a bylo otevřeno v listopadu roku 2024.

Nemovitost tvoří jednopodlažní novostavba retailového parku, který se skládá ze dvou hlavních objektů. Součástí areálu jsou také potřebné parkovací plochy, technické zázemí, plochy pro zásobování, odpadové hospodářství a další provozní infrastruktura. Retailový park je rozdělen do dvou hlavních stavebních objektů, které dále obsahují několik provozně oddělených samoobslužných prodejen. Každá prodejna disponuje vlastním skladovým, technickým a sociálním zázemím.

V obchodním centru návštěvníci naleznou 6 obchodních provozoven mezi nimiž se nachází prodejna potravin Billa, drogerie Teta, prodejna oděvů značky Sinsay, tabák Valmont, cukrárna a rychlé občerstvení Kebab. OC Lutín svým zákazníkům nabízí také více než 60 parkovacích míst, přičemž do budoucna je plánováno rozšíření služeb o dvě nabíjecí stanice pro elektromobily, a samoobslužnou automyčku. Celková pronajímatelná plocha Nemovitosti je 2 361,00 m².

Rozdělení pronajímatelných ploch (dle poskytnutého přehledu nájemců) do jednotlivých jednotek je uvedeno v následující tabulce:

Tabulka 1 – Rozdělení pronajímatelných ploch dle jednotlivých obchodních jednotek

Obchodní jednotky	Pronajímatelná plocha (m ²)
Obchodní jednotka OJ01	255,00
Obchodní jednotka OJ02	73,00
Obchodní jednotka OJ03	1 308,00
Obchodní jednotka OJ04	120,00
Obchodní jednotka OJ05	127,00
Obchodní jednotka OJ06	478,00
Celkem	2 361,00

Zdroj: Colliers / Seznam nájemců

Obrázek 2 – Fotografie Nemovitosti



Zdroj: Colliers

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

2.2 Technický popis

Nemovitost se skládá ze dvou hlavních objektů, které jsou dále rozděleny do několika provozně oddělených samoobslužných prodejen s potřebným skladovým, technickým a sociálním zázemím.

SO.01 Retail – objekt A

Retail – objekt A zahrnuje 3 prodejny se skladovým, technickým a sociálním zázemím. Stavba je koncipována jako jednoduchá přízemní nepodsklepená stavba obdélníkového tvaru o hlavních rozměrech 68x25,0 m s plochou střechou (mírně sedlovou ve sklonu 3%) s výškou atiky +6,500. Vstupní fasáda je opatřena prosklenou hliníkovou fasádou kombinací s plechovým izolačním panelem.

SO.02 Retail – objekt B

Retail – objekt B je rozdělen do několika provozně oddělených samoobslužných prodejen nepotravinářského zboží nebo poskytováním služeb obyvatelstvu s početným skladovým, technickým a sociálním zázemím. Stavba je koncipována jako jednoduchá přízemní nepodsklepená stavba obdélníkového tvaru o hlavních rozměrech 20x37,4 m a s plochou střechou (mírně sedlovou ve sklonu 3 %) s výškou atiky +6,500. Nadzákladové konstrukce tvoří železobetonový prefa skelet. Obvodový a střešní plášť je lehký, montovaný, zateplený.

Prodejna potravin je rozdělená na dvě funkční části: prodejna se vstupní částí a zázemí se skladovými a výrobními prostory, prostory přípraven, technickou místností, šatnami zaměstnanců a sociální místností (SO.03 Vestavba prodejny potravin).

Součástí Nemovitosti je dvojboký reklamní pylon o výšce 5,0 m o délce strany 1,5 m. Pylon je kotven do betonové patky, která je vybetonována do rostlého terénu. Pylon je osvětlen, v nočních hodinách (22- 6.00 hod.) je osvětlení vypínáno (SO.06 Pylon – označení provozovny).

Plány podlaží Nemovitosti jsou uvedeny v **Příloze IV** této Zprávy.

2.3 Okolí a hranice Nemovitosti

Obchodní centrum Lutín vzniklo revitalizací nevyužívané části areálu lutínské společnosti Sigma, která se nachází jižně a jihozápadně od oceňované Nemovitosti. Nemovitost sousedí na východě s administrativními a maloobchodními budovami, které se nachází podél ulic Jana Sigmunda a Olomoucká, a na severu s areálem pro komerční činnost nacházející se podél ulice U Parku.

2.4 Dopravní dostupnost

Nemovitost se nachází přímo u silnice II/570, která tvoří hlavní dopravní osu spojující obec Lutín s okolními sídly, zejména s městem Olomouc, vzdáleným přibližně 10 km východním směrem. Tato poloha zajišťuje výbornou dostupnost jak pro individuální automobilovou dopravu, tak pro zásobování a návštěvníky z širšího regionu.

V bezprostřední blízkosti centra se nachází napojení na hlavní silniční tah, který propojuje Lutín se Slatinicemi, Třebčínem a dalšími obcemi v regionu. Lokalita je rovněž obsluhována veřejnou dopravou – v docházkové vzdálenosti se nachází železniční stanice Třebčín, která zajišťuje spojení s městem Olomouc a dalšími regionálními centry. Autobusové linky zajišťují pravidelné spojení s okolními obcemi i s krajským městem.

2.5 Viditelnost

Nemovitost je velmi dobře viditelná z ulice Olomoucká.

2.6 Inženýrské sítě

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

2.7 Technický stav

Součástí této Zprávy není technický audit ani technické due diligence. Zpracovatel proto není schopen kvalifikovaně posoudit technický stav Nemovitosti.

Nicméně na základě vizuální prohlídky Nemovitosti uvádíme, že k datu provedení prohlídky se nemovitost jevila jako stavebně-technicky ve velmi dobrém stavu, a to také s ohledem na její stáří (kolaudace v listopadu 2024) a způsob užívání.

Fotodokumentace Nemovitosti ze dne prohlídky Nemovitosti je uvedena v **Příloze III** této Zprávy.

2.8 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 není kontaminována, tedy že v současné době ani v minulosti nedošlo k žádné kontaminaci Nemovitosti. Během prohlídky Nemovitosti nebyly zaznamenány jakékoliv známky kontaminace. Zpracovatel neprováděl žádná šetření, aby zjistil, zda existuje riziko potenciální kontaminace a předpokládal, že nehrozí žádné riziko.

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 jako datum vydání.

Průkaz energetické náročnosti budovy pro obchodní účely – SO.01 – OBJEKT A ze dne 13.2.2024, který zpracoval Ing. Alexandr Šubrt, zařazuje budovu do kategorie B – velmi úsporná. PENB byl vydán podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.

Průkaz energetické náročnosti budovy pro obchodní účely – SO.02 – OBJEKT B ze dne 8.4.2024, který zpracoval Ing. Alexandr Šubrt, zařazuje budovu do kategorie B – velmi úsporná. PENB byl vydán podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.

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

3.2 Analýza rizika udržitelnosti

Podle obdržených dokumentů PENB, vydaných 13.2.2024 (Budova SO.01) a 8.4.2024 (Budova SO.02), energetická náročnost staveb 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 – Budova SO.01 – OBJEKT A

Parametr	Hodnota
Kategorie:	B – velmi úsporná
PENB vydaný dle:	Zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov
Energetická náročnost budovy:	112 kWh/m ² , rok
Celková dodaná energie:	143 kWh/m ² , rok
Primární energie z neobnovitelných zdrojů:	112 kWh/m ² , rok
Referenční hodnota primární energie z neobnovitelných zdrojů:	102–154 kWh/m ² , rok
Celková energeticky vztažná plocha:	1 695,3 m ²
Rozdělení dodané energie:	Energie prostředí – 169,9 MWh/rok (70 %) Elektřina – 73,3 MWh/rok (30 %)

Zdroj: PENB

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

Tabulka 3 – PENB Přehled – Budova SO.02 – OBJEKT B

Parametr	Hodnota
Kategorie:	B – velmi úsporná
PENB vydaný dle:	Zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov
Energetická náročnost budovy:	74 kWh/m ² , rok
Celková dodaná energie:	99 kWh/m ² , rok
Primární energie z neobnovitelných zdrojů:	74 kWh/m ² , rok
Referenční hodnota primární energie z neobnovitelných zdrojů:	65–97 kWh/m ² , rok
Celková energeticky vztažná plocha:	746,9 m ²
Rozdělení dodané energie:	Energie prostředí – 50,5 MWh/rok (68 %) Elektřina – 23,7 MWh/rok (33 %)

Zdroj: PENB

Potvrzujeme, že výše uvedené bylo zohledněno v našem ocenění.

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

3.3 Ovzduší

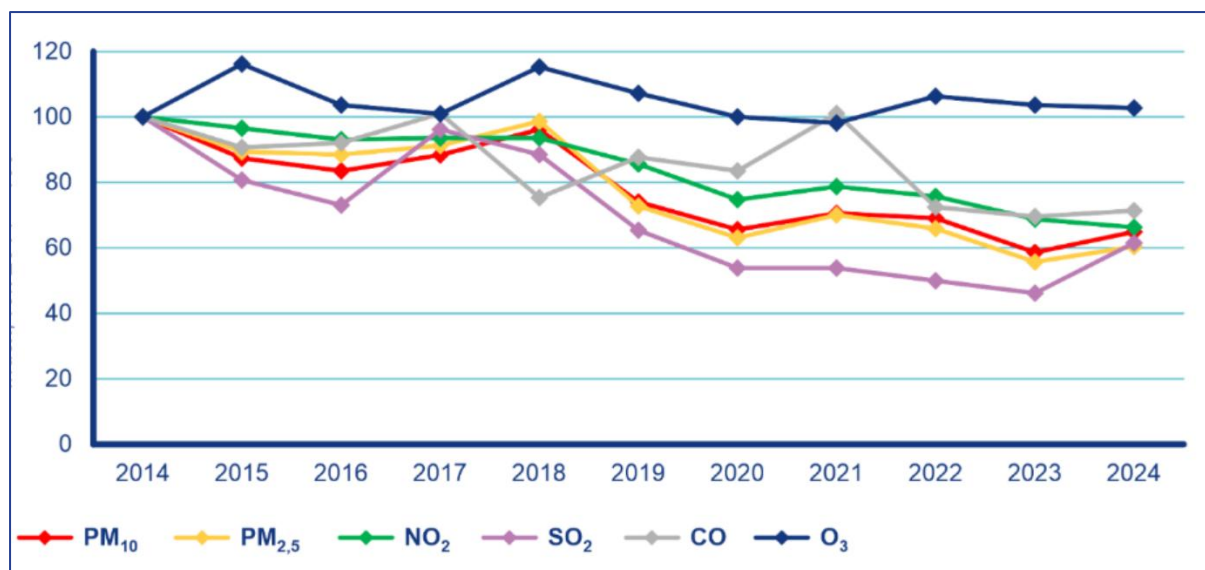
Český hydrometeorologický ústav monitoruje kvalitu ovzduší v celé České republice, která je obecně považována celorepublikově za kvalitní.

Podle předběžné zprávy s hodnocením kvality ovzduší za rok 2024 byl rok 2024 z hlediska kvality ovzduší vyhovující. Prodloužil 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 (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.

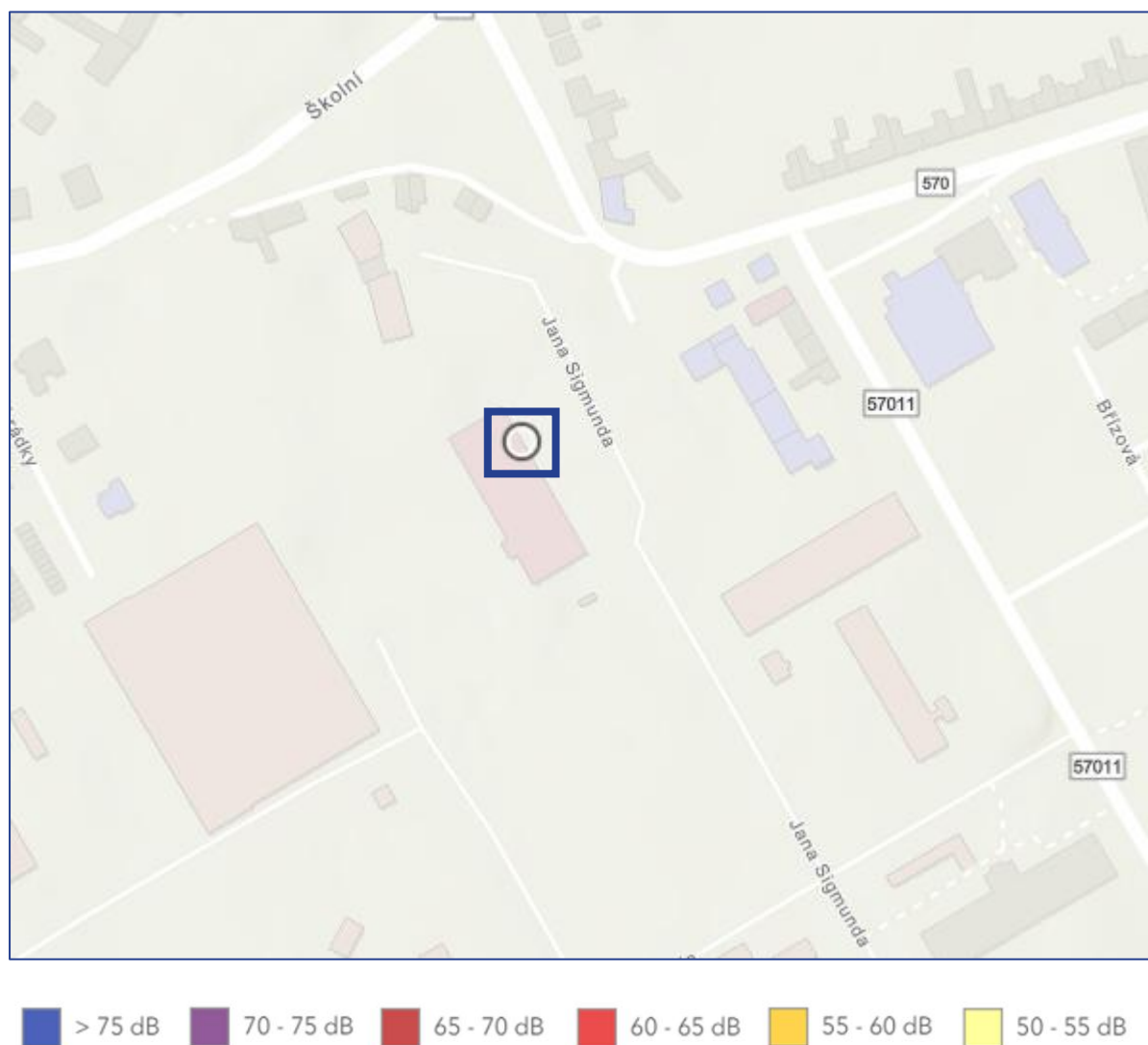
3.4 Hluk

Podle hlukové mapy je nemovitost situovaná v oblasti se zanedbatelnou úrovní hluku.

Po dobu inspekce Nemovitosti byla úroveň hluku na velmi nízké úrovni.

Hluková mapa s vyznačenou nemovitostí je vyobrazena na obrázku níže.

Obrázek 4 - Hluková Mapa



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

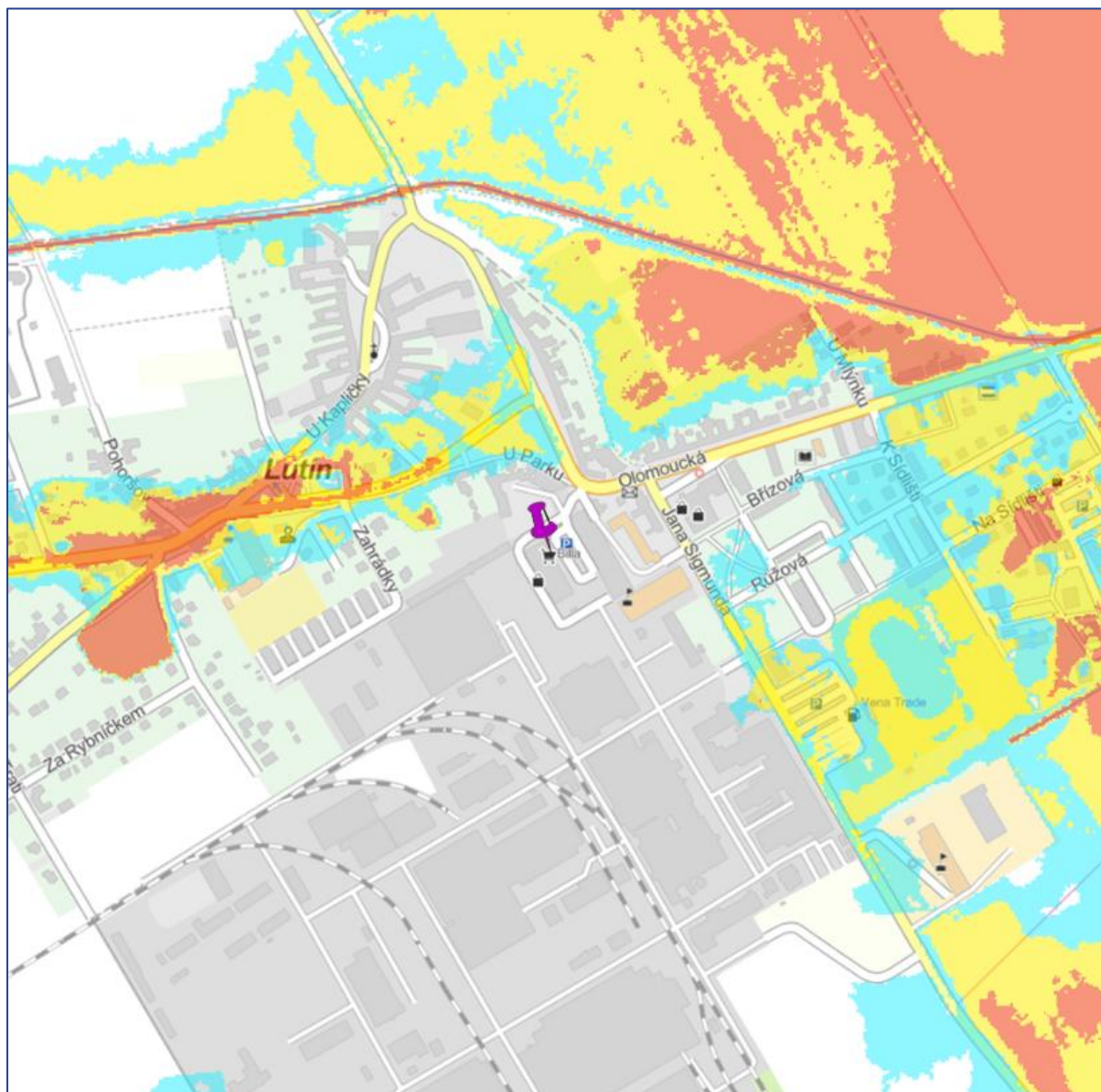
Potvrzujeme, že výše uvedené bylo zohledněno v našem ocenění.

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

3.5 Záplavové území

Podle České asociace pojišťoven (ČAP) se Nemovitost nachází v zóně 1, tj. zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy (z celkem čtyř zón, kde čtvrtá představuje největší riziko povodní).

Obrázek 5 - Mapa záplavového území



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

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 až nízká.

Sociální aspekty (S): Sociální rizika zahrnují charakteristiky lokality, dopravní a technickou infrastrukturu (dopravní dostupnost a infrastruktura), mobilitu (stojany na kola, dobíjecí stanice pro elektromobily), přístupnost pro osoby se zdravotním postižením, dostupnost občanské vybavenosti, kvalitu vnitřního ovzduší a dopad na komunitu. Zahrnují také zaměření na mezilidské vztahy (se zaměstnanci, zákazníky, dodavateli) a na přidružené komunity. Domníváme se, že Nemovitost poskytuje silnou bonitu nájemce, s velmi dobrou vybaveností v blízkosti. Sociální rizika spojená s Nemovitostí hodnotíme jako střední až 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 nízké, bez očekávaných významných dopadů v oblasti environmentálních, sociálních či správních faktorů.

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

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

4. Územní plán a povolení

4.1 Územní plán

Dle platného Územního plánu města Lutín jsou předmětné pozemky definované územním plánem jako **OK – plochy občanského vybavení – komerční zařízení**.

Tato funkční plocha je určena především pro umístění staveb a zařízení sloužících komerčním účelům, zejména v oblasti maloobchodu, služeb a administrativy. Využití je zaměřeno na veřejně přístupné provozy, které přispívají k obslužnosti území a rozvoji městské infrastruktury.

Hlavním využitím těchto ploch jsou objekty určené ke komerční občanské vybavenosti (obchodní zařízení do velikosti 2,500 m² prodejní plochy, služby, stravování).

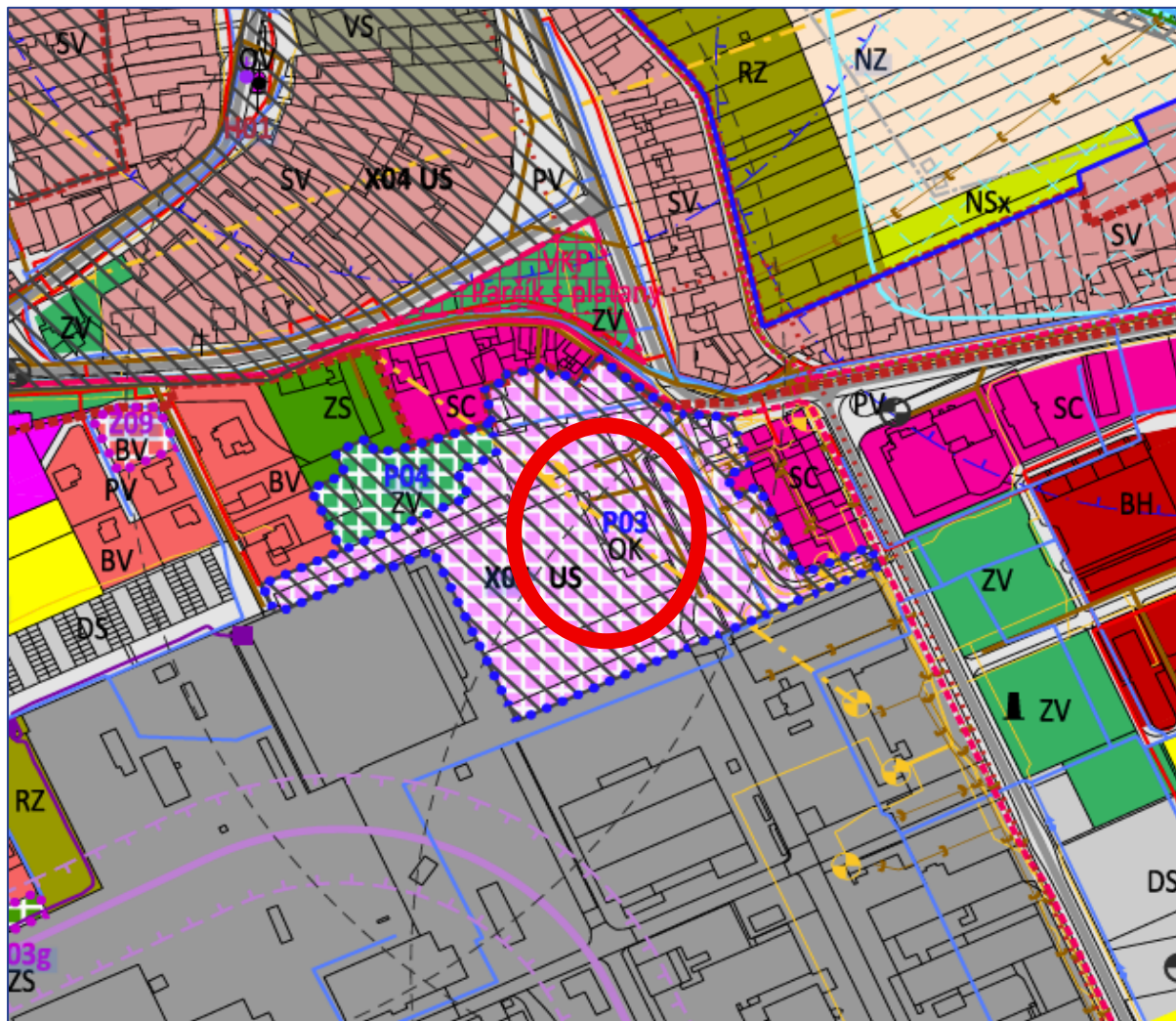
Přípustným využitím těchto ploch jsou stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport (např. tělocvična, dětské hřiště...), veřejná občanská vybavenost (např. školství, vzdělávání a výchova, věda a výzkum, zdravotnictví, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva...), administrativa, veřejná prostranství a sídelní zeleň, stavby a zařízení drobné architektury, související dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, vodní plochy a vodní toky.

Nepřípustným využitím těchto ploch jsou všechny formy přechodného a dočasného ubytování (ubytovny, noclehárny...), s výjimkou ubytování pro seniory (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců...), stavby, zařízení, činnosti a děje, které narušují hlavní využití a kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, jakékoliv jiné využití než využití uvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

Jsme toho názoru, že výstavba výše popsaného Nemovitosti je v souladu s platným územním plánem.

Výřez mapy Územního plánu města Lutín, představující Nemovitost je zobrazen na následujícím obrázku.

Obrázek 6 – Mapa územního plánu



Zdroj: www.lutin.cz/informace/stavebni_urad/uzemni_plan_2022/grafika/UP_Lutin_o_KOV.pdf

4.2 Povolení

V souvislosti s Nemovitostí bylo vystaveno následující kolaudační rozhodnutí.

- Kolaudační rozhodnutí č. R/2024/57666/8 na stavbu Retail Park Lutín, vydané Magistrátem města Olomouc, dne 26.11. 2024.

4.3 Shrnutí

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

5. Katastr nemovitostí

5.1 Informace z katastru nemovitostí

Předmětem ocenění je Nemovitost, tj. stavba č.p. 314 stojící na pozemku p. č. St. 653 a okolní pozemky p. č. 231/159, 231/237, 231/238, 231/239, 231/240, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1240 v katastrálním území Lutín. Na základě informací od Klienta budou pozemky p. č. 231/238, 231/239, 231/240 v blízké době převedeny do vlastnictví Obce Lutín.

Nemovitost je ve vlastnictví společnosti MSF OC LUTÍN s.r.o., třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, Česká republika.

Plocha pozemků evidovaných na listu vlastnictví č. 1240 v katastrálním území Lutín je 8 583,00 m².

5.2 Přístup k Nemovitosti

Přístup k Nemovitosti je zajištěn prostřednictvím veřejných pozemků ve vlastnictví Obce Lutín.

5.3 Způsob ochrany

Způsob ochrany pro výše uvedené parcely není jakkoliv evidován.

5.4 Věcná práva sloužící ve prospěch Nemovitosti

Bez zápisu.

5.5 Věcná práva zatěžující Nemovitost

List vlastnictví eviduje následující věcná břemena zatěžující Nemovitost:

- Věcné břemeno cesty s oprávněním pro parcelu p. č. 231/160 a povinností k parcelám p. č. St. 653, 231/159, 231/237, 231/238, 231/239, 231/240.
- Věcné břemeno cesty a stezky odpovídající právu průjezdu a průchodu pěším pohybem, dopravou lidskou silou, motorovými a nemotorovými vozidly do hmotnosti 30 tun, a to 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, s oprávněním pro parcelu p. č. St. 650 a povinností k parcele p. č. 231/237.
- Věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy – kabelového vedení NN, s oprávněním pro UCED Distribuce IV s.r.o. a povinností k parcele p. č. 231/237.

Výše uvedená věcná břemena jsou pro tento typ nemovitostí obvyklá a podle našeho názoru nemají negativní vliv na hodnotu Nemovitosti. Závěrem konstatujeme, že výše uvedené smlouvy o věcných břemenech jsme při zpracování ocenění neměli k dispozici.

5.6 Zástavní práva

List vlastnictví eviduje zástavní právní smluvní s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s.

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

V souvislosti s výše uvedeným zástavním právem smluvním list vlastnictví eviduje zákaz zcizení a zatížení s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s.

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 zodpovědnost za případnou nesprávnou interpretaci zápisů v listu vlastnictví.

ČÁST IV – OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

1. Výnosová metoda

1.1 Analýza příjmů z nájemného

Obsazenost:	100,00 %
Hrubý současný příjem (anualizovaný příjem k datu ocenění):	7 729 392 Kč p.a. k datu ocenění 8 089 392 Kč p.a. ke dni 30.9.2025
Čistý současný příjem (anualizovaný příjem k datu ocenění):	7 645 920 Kč p.a. k datu ocenění 8 002 320 Kč p.a. ke dni 30.9.2025 Čistý současný příjem je nižší než hrubý současný příjem v důsledku aplikace nepřeučtovatelných nákladů Vlastníka (daň z Nemovitosti, pojištění Nemovitosti a správa Nemovitosti).
Doba do konce nájemních smluv vážená výší nájemného placeného nájemci (WAULT):	6,47 let
Počet nájemců:	K datu ocenění byly obchodní prostory pronajaty 8 různým nájemcům (9 nájemcům ke dni 30.9.2025).
Stabilita příjmu:	Nemovitost díky vysoké obsazenosti, vysokému WAULT a síle hlavních nájemců poskytuje velmi dobrou stabilitu příjmu Vlastníkovi.
Předpokládaná doba prodeje Nemovitosti:	Na základě aktuálních tržních podmínek by dle našeho názoru mohla být Nemovitost prodána během následujících 9-12 měsíců, pokud by byla uvedena na trh.

1.2 Analýza současného hrubého příjmu

Nemovitost je v současnosti pronajata 8 standardním nájemcům (9 standardním nájemcům ke dni 30.9.2025). Ke dni 30.9.2025 tito nájemci budou platit následující smlouvené nájemné.

Tabulka 4 – Analýza současného hrubého příjmu

Obchodní prostory	Pronajímatelná plocha (m ² / jednotka)	Měsíční nájemné (Kč / m ² / jednotka a měsíc)	Roční nájemné (Kč)
Obchodní jednotka OJ01	255,00	320,00	979 200
Obchodní jednotka OJ02	73,00	345,00	302 220
Obchodní jednotka OJ03	1 308,00	252,00	3 955 392
Obchodní jednotka OJ04	120,00	475,00	684 000
Obchodní jednotka OJ05	127,00	385,00	586 740
Obchodní jednotka OJ06	478,00	190,00	1 089 840
Mezisoučet	2 361,00	268,16	7 597 392
Reklamní plochy	4,00	1 750,00	84 000
Automyčka	1,00	30 000,00	360 000
Parcel box	1,00	4 000,00	48 000
Mezisoučet	-	-	492 000
Celkem	2 361,00		8 089 392

Zdroj: Colliers / Seznam nájemců

1.3 Analýza tržního nájemného

Výši tržního nájemného za obchodní prostory jsme stanovili jednak na základě naší evidence z podepsaných nájemních smluv na porovnatelných nemovitostech a dále na základě nabídek nájemného na porovnatelných nemovitostech, jejichž přehled uvádíme v tabulce níže.

Tabulka 5 – Tržní nájemné

Nemovitost	Obchodní prostory 0-200 (CZK / m ²)	Obchodní prostory 200-500 (CZK / m ²)	Obchodní prostory 500-1 000 (CZK / m ²)	Obchodní prostory 1 000+ (CZK / m ²)
RP Centro Zlín	N/A	450,00	350,00	225,00
RP Horažďovice	375,00	290,00	260,00	N/A
RP Šumperk	N/A	375,00	260,00	N/A
RP Štěrboholy	350,00	300,00	275,00	225,00
RP Choceň	400,00	250,00	175,00	250,00
RP Milevsko	290,00	250,00	225,00	250,00
RP České Budějovice	N/A	260,00	N/A	300,00

Zdroj: Veřejně dostupné nabídky pronajímatelů, developerů a realitních zprostředkovatelů, Databáze Colliers

U všech porovnatelných nemovitostí uvedených v tabulce výše jsme přihlíželi ke specifickým faktorům, jakými jsou mikro lokalita, dostupnost, viditelnost, infrastruktura, velikost pronajímaných prostor, standard obchodních prostor nebo stáří nemovitosti.

Na základě naší evidence z podepsaných nájemních smluv na porovnatelných nemovitostech a dále na základě nabídek nájemného na porovnatelných nemovitostech jsme odhadli tržní nájemné uvedené níže. Domníváme se, že tento odhad odpovídá výše uvedeným srovnatelným údajům, aktuálním podmínkám na trhu a stavu nemovitosti.

- Obchodní prostory 0-100 m²: 500,00 Kč za m² a měsíc
- Obchodní prostory 100-200 m²: 425,00 Kč za m² a měsíc
- Obchodní prostory 200-300 m²: 375,00 Kč za m² a měsíc
- Obchodní prostory 300-500 m²: 250,00 Kč za m² a měsíc
- Obchodní prostory 1 000 m² a výše: 250,00 Kč za m² a měsíc

Dále jsme v ocenění na základě naší evidence z podepsaných nájemních smluv na porovnatelných nemovitostech a na základě nabídek nájemného na porovnatelných nemovitostech aplikovali následující tržní nájemné:

- Reklamní plochy: 2 000,00 Kč za jednotku a měsíc
- Automyčka: 30 000,00 Kč za jednotku a měsíc
- Parcel box: 4 000,00 Kč za jednotku a měsíc

1.4 Tržní nájemné

Na základě námi dostupné evidence a našich zkušeností s porovnatelnými nemovitostmi jsme v ocenění aplikovali následující předpoklady.

V následující tabulce uvádíme celkové tržní nájemné pro Nemovitost, ke kterému jsme dospěli aplikací tržního nájemného na jednotlivé typy prostor (viz kapitola 1.3 Analýza tržního nájemného).

Tabulka 6 – Tržní nájemné

Obchodní prostory	Pronajímatelná plocha (m ² / jednotka)	Tržní nájemné (Kč / m ² / jednotka a měsíc)	Roční tržní nájemné (Kč)
Obchodní jednotka OJ01	255,00	375,00	1 147 500
Obchodní jednotka OJ02	73,00	500,00	438 000
Obchodní jednotka OJ03	1 308,00	250,00	3 924 000
Obchodní jednotka OJ04	120,00	425,00	612 000
Obchodní jednotka OJ05	127,00	425,00	647 700
Obchodní jednotka OJ06	478,00	250,00	1 434 000
Mezisoučet	2 361,00	-	8 203 200
Reklamní plochy	4,00	2,000	96 000
Automyčka	1,00	30,000	360 000
Parcel box	1,00	4,000	48 000
Mezisoučet	-	-	504 000
Celkem	2 361,00		8 707 200

Zdroj: Colliers

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

Tržní nájemné z tabulky výše jsme ponížili o nepřeučtovatelné náklady, jak jsme popsali v kapitole 1.1 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.

1.5 Předpoklady ocenění

Kromě výše uvedeného jsme v našem ocenění použili následující předpoklady:

Období k nalezení nových nájemců pro neobsazené prostory k datu ocenění (měsíce):	K datu ocenění nejsou žádné neobsazené prostory.
Období k nalezení nových nájemců po skončení současných nájemních smluv (měsíce):	3 měsíce
Nájemní prázdniny pro nové nájemce na neobsazené prostory k datu ocenění (měsíce):	K datu ocenění nejsou žádné neobsazené prostory.
Nájemní prázdniny pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv (měsíce):	3 měsíce
Fit-out kontribuce pro nové nájemce na neobsazené prostory k datu ocenění (m ²):	K datu ocenění nejsou žádné neobsazené prostory.
Fit-out kontribuce pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv (m ²):	1 250 Kč za m ²
Provize za pronájem neobsazených prostor k datu ocenění:	K datu ocenění nejsou žádné neobsazené prostory.
Provize za pronájem po skončení současných nájemních smluv:	15,00 % z ročního tržního nájemného (jedná se o odměnu zprostředkovateli / realitnímu makléři za nalezení nových nájemců).
Servisní poplatky (m ² a měsíc):	30 Kč za m ²
Investiční výdaje (CAPEX):	Od roku 2029 do perpetuity: 1,00 % z ročního tržního nájemného (jedná se o tvorbu rezervy na investiční výdaje v budoucích letech).

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

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).
Náklady na akvizici:	0,50 % z tržní hodnoty (<i>Market Value</i>).
Míra kapitalizace – Standartní obchodní prostory:	6,10 %
Míra kapitalizace – Ostatní:	6,60 %

Při stanovování našeho názoru na kapitalizační míru pro tuto Nemovitost jsme zohlednili významné transakce dokončené v oblasti retail parků v České republice v posledních letech. Podrobnosti o těchto transakcích jsou shrnuty v tabulce níže.

Tabulka 7 – Přehled porovnatelných nemovitostí

Nemovitost	Datum uzavření transakce	Pronaj. plocha (m ²)	Kupní cena (mil. EUR)	Kupní cena za m ² (EUR)	Výnosová míra (yield) %
RP Stod	Q4 2024	3 000	4,545,500	1,515	7.40
RP Berounka	Q4 2024	9 200	14,000,000	1,522	6.80
RP Rýnovka	Q4 2024	15 401	18,025,030	1,170	N/A
OC Klokán*	Q4 2024	7 443	17,000,000	2,284	6.10
RP Portfolio**	Q3 2024	3 700	8,000,000	2,162	7.50
RP Fulnek	Q3 2024	2 400	5,000,000	2,083	N/A
RP České Budějovice	Q2 2024	2 460	6,000,000	2,439	N/A
RP Hustopeče	Q1 2024	3 300	5,000,000	1,515	N/A
OC Chrupa	Q3 2023	5 500	10,000,000	1,818	N/A
Albert Česká Lípa	Q2 2023	8 603	13,900,000	1,614	8.00
Trei Retail Portfolio	Q1 2023	97 367	213,000,000	2,188	5.60

Zdroj: Colliers

Na základě výše uvedených transakcí porovnatelných nemovitostí jsme, vzhledem k přihlédnutí k charakteristikám porovnatelných nemovitostí, jakými jsou mikro lokalita, technická specifikace, stáří nemovitosti, dostupnost, infrastruktura, kvalita nájemců nebo obsazenost, aplikovali v našem ocenění míru kapitalizace ve výši 6,10 % pro standartní obchodní jednotky a míru kapitalizace ve výši 6,60 % pro ostatní příjmy (reklamní plochy, automyčka, parcel box). Výsledkem je počáteční výnosová míra (*initial yield*) ve výši 5,80 % k datu ocenění (6,07 % ke dni 30.9.2025) a výnos při přechodu na tržní nájemné (*reversionary yield*) ve výši 6,54 %, což považujeme za odpovídající vzhledem k aktuálním podmínkám na trhu a specifikům dané Nemovitosti.

Vzhledem k charakteristice Nemovitosti, síle nájemců a délce nájemních smluv se domníváme, že výnosová míra ve výši 6,07 % (kalkulována ke dni 30.9.2025) by byla prodejem Nemovitosti za současných tržních podmínek dosažena.

Vzhledem k charakteristice Nemovitosti, síle nájemců a délce nájemní smlouvy se domníváme, že výnosová míra ve výši 6,54 % počítána na tržní nájemné by byla prodejem Nemovitosti za současných tržních podmínek dosažena.

Přehled investičního trhu s nemovitostmi včetně makroekonomického přehledu České republiky tvoří **Přílohu VII** této Zprávy.

Další podrobnosti o vstupech do našeho ocenění najdete v našich výpočtech v **Příloze VI** této Zprávy.

1.6 Rekapitulace výstupů ocenění

Pronajímatelná plocha Nemovitosti:	2 361,00 m ²	
Tržní hodnota Nemovitosti za (Market Value) (zaokrouhlena):	131 100 000 Kč	
Tržní hodnota Nemovitosti (Market Value) za m ² pronajímatelné plochy Nemovitosti:	55 527 Kč	
Výnosový profil:	Ekvivalentní výnos:	6,13 %
	Výnos v roce 1:	5,80 %
	Reverzní výnos:	6,54 %

2. SWOT analýza

Tabulka 8 – SWOT analýza

SWOT Analýza	
Silné stránky:	- 100 % obsazenost. - Dlouhý WAULT Nájemce - 6,47 let. - Bonitní síla hlavních nájemců. - Velmi dobrá dopravní dostupnost. - Dostatečný počet parkovacích míst.
Slabé stránky:	- Umístěno v menším městě s omezenou kupní silou. - Existující konkurenční prostředí v blízké Olomouci.
Příležitosti:	- Nedostatek maloobchodních služeb v oblasti. - Potenciální rozvoj okolí Nemovitosti o rezidenční a administrativní projekty.
Hrozby:	- Změny v chování spotřebitelů. - Ekonomická nejistota v důsledku geopolitické situace.

Zdroj: Colliers

OC Lutín, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Česká republika

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



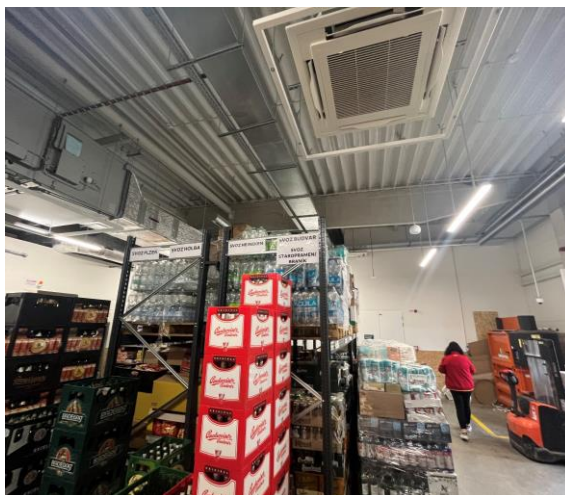
Externí pohled na Nemovitost



Externí pohled na Nemovitost



Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti

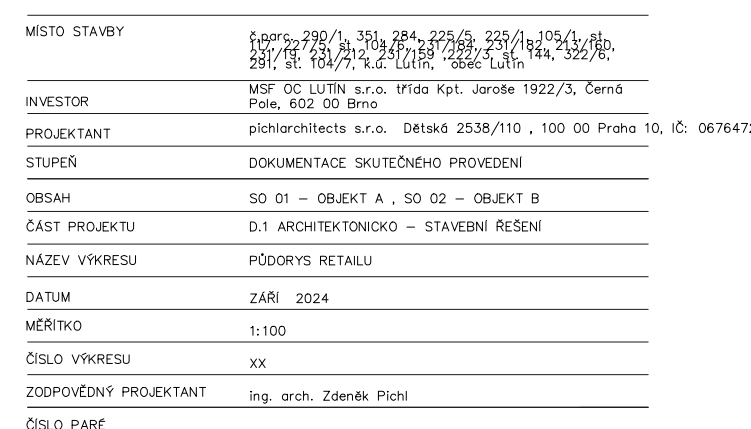


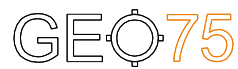
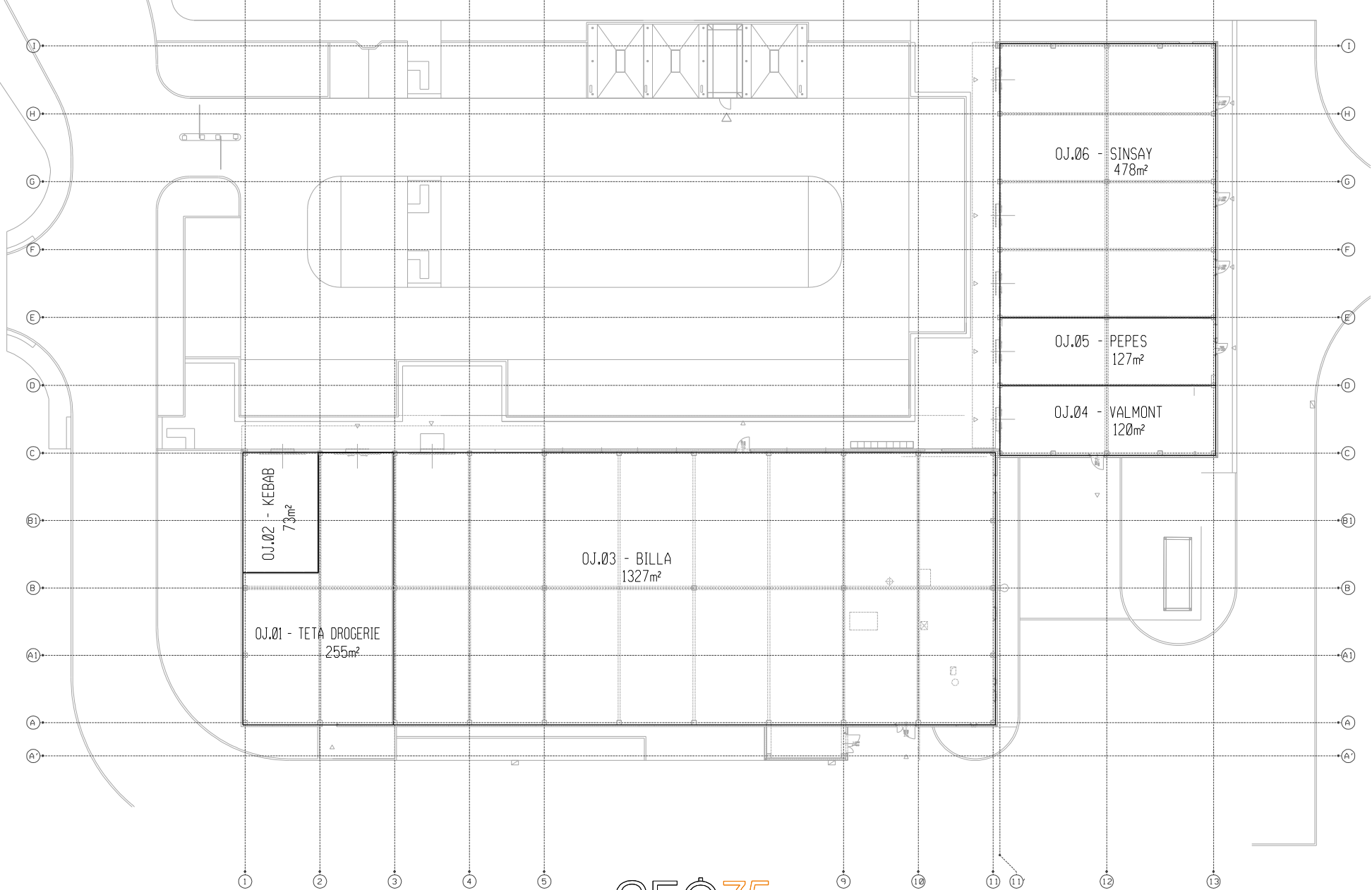
Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti

PŘÍLOHA IV – PLÁNY PODLAŽÍ





WWW.GEO75.CZ

Č.Z.:010240324

RETAIL PARK LUTÍN

SCHÉMA PLOCH NÁJEMNÍCH JEDNOTEK

OBJEDNATEL
FUERTES DEVELOPMENT S.R.O.

ZPRACOVAL
LIBOR MACHÁT

MĚŘÍTKO
1:500

DATUM ZPRACOVÁNÍ
14. 8. 2024

PŘÍLOHA V – PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

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

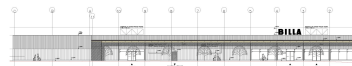
Ulice, č.p./č.o.:

PSC, obec: 783 49 Lutín

K.ú., parcelní č.: Lutín [689122], 231/159

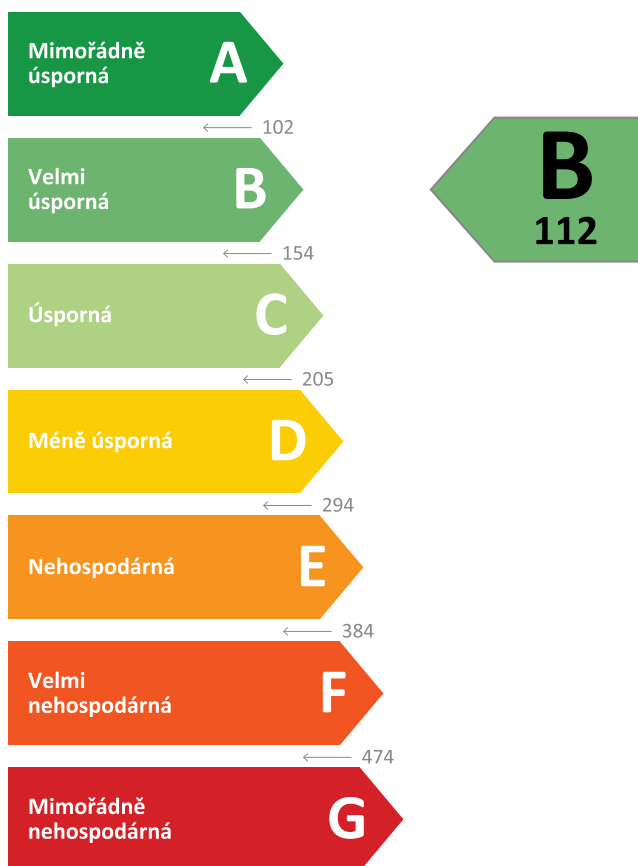
Typ budovy: Budova pro obchodní účely - SO.01 - OBJEKT A

Celková energeticky vztažná plocha: 1695,3 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

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



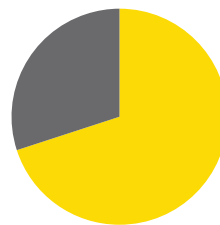
Požadavky pro výstavbu nové budovy od 1.1.2022

jsou **SPLNĚNY**

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

■ Energie prostředí - 169,9 (70 %)
■ Elektřina - 73,3 (30 %)



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0,17 W/(m ² .K)	B
	Měrná potřeba tepla na vytápění	97 kWh/(m ² .rok)	
Celková dodaná energie		143 kWh/(m ² .rok)	B
	Vytápění	123 kWh/(m ² .rok)	C
	Chlazení	1 kWh/(m ² .rok)	A
	Nucené větrání	1 kWh/(m ² .rok)	A
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	17 kWh/(m ² .rok)	C
	Osvětlení	3 kWh/(m ² .rok)	A

Energetický specialista: Ing. Alexandr Šubrt

Osvědčení č.: 0311

Kontakt: asubrt@seznam.cz

Ev. č. průkazu: 567853.0

Vyhotoveno dne: 13.02.2024

Podpis:

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

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

A

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ÚDAJE O BUDOVĚ / MÍSTĚ STAVBY			
Obec:	Lutín	Část obce:	
Ulice:		Č.p / č. or. (č.ev.):	
Katastrální území:	Lutín [689122]	Převládající typ využití:	Budova pro obchodní účely - SO.01 - OBJEKT A
Parcelní číslo pozemku:	231/159	Památková ochrana budovy:	Bez památkové ochrany
Orientační období výstavby:	2024	Památková ochrana území:	Bez památkové ochrany

POPIS HODNOCENÉ BUDOVY	
Základní členění budovy a zónování, typický profil užívání, popis konstrukcí obálky budovy a jejích technických systémů, významné renovace, apod.	
SO.01 Retail - objekt A Stavba je koncipována jako jednoduchá přizemní nepodsklepená stavba obdélníkového tvaru o hlavních rozměrech 68x25,0 m a s plochou střechou s výškou atiky +6,500. Vstupní fasáda bude opatřena prosklenou hliníkovou fasádou (RAL 7016) kombinaci s plechovým izolačním panelem- RAL 9006/ RAL 7016. SO 01 - Retail - prodejna potravin Prodejna je navržena a vybavená jako samoobslužná prodejna potravin, navíc s pultovým a samoobslužným prodejem v oddělení lahůdek, prodejem ovoce, zeleniny a doplňkovým prodejem non-foodového sortimentu a drogistického zboží. Sortiment masa a masných polotovarů bude dodáván v malopodřebitelských baleních originálně balených přímo výrobcem. Těmto požadavkům odpovídá také návrh vybavení prodejny regály, chladicími vitrinami na mléčné výrobky a balíčkované maso a regály na prodej ovoce a zeleniny. Vzdálenost mezi regály zabezpečuje bezbariérový pohyb zákazníků s nákupními vozíky. Prodejna je doplněna o možnost nákupu do ručních nákupních košíků. Počet pokladen umožní rychlé vybavení zákazníků. Vchod do prodejny je řešen jako bezbariérový v souladu s vyhláškou 398/2009 Sb.	

GEOMETRICKÉ CHARAKTERISTIKY		
Parametr	Jednotky	Hodnota
Objem budovy s upraveným vnitřním prostředím	m ³	9232,2
Celková plocha hodnocené obálky budovy	m ²	4239,2
Objemový faktor tvaru budovy	m ² /m ³	0,46
Celková energeticky vztahná plocha budovy	m ²	1695,3
Podíl průsvitných konstrukcí v ploše svislých konstrukcí	%	11,0

VÝPOČTOVÉ ZÓNY						
Energetická náročnost budovy a hodnocení obálky je vypočteno pro budovu jako celek, která se při výpočtu může členit do dílčích zón. Budova je členěna na zóny s upraveným vnitřním prostředím (vytápění, chlazení), které mají definovanou návrhovou vnitřní teplotu dle ČSN 730540-3 a na zóny nevytápěné. Zónám jsou přiřazeny profily typického užívání.						
Ozn.	Označení zóny	Typ zóny dle ČSN 73 0331-1	Úprava vnitřního prostředí		Návrhová vnitř. teplota pro vytápění °C	Energeticky vztahná plocha m ²
			Vytápění	Chlazení		
Z1	Billa - prodejna	Vlastní profil (Prodejna Billa)	☒	☒	18,0	1036,0
Z2	Billa-zázemí	Obchody - šatny, sociální zařízení	☒	☐	20,0	73,5
Z3	Billa sklad	Obchody - sklady (bez pobytu osob)	☒	☐	16,0	137,5
Z4	OJ.01 - Drogerie - prodejna	Obchody - prodejní plochy	☒	☐	18,0	288,0
Z5	OJ.01 - Drogerie sklad	Obchody - sklady (bez pobytu osob)	☒	☐	16,0	43,5
Z6	OJ.01 - Drogerie zázemí	Obchody - šatny, sociální zařízení	☒	☐	20,0	16,1
Z7	Tabák-prodejna	Obchody - prodejní plochy	☒	☐	18,0	84,7
Z8	Tabák-sklad	Obchody - sklady (bez pobytu osob)	☒	☐	16,0	7,1
Z9	Tabák-zázemí	Obchody - šatny, sociální zařízení	☒	☐	20,0	8,9

B**CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE**

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

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

PALIVA

Za paliva jsou pro účely průkazu považovány elektrická energie odebíraná z veřejné distribuční sítě, paliva pro spalování (uhlí, dřevo, zemní plyn apod.) a energie dodaná ve formě tepla nebo chladu ze soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE).

Elektřina	23,6 %	0,4 %	0,5 %	-	3,9 %	1,7 %	-	30,1 %
	57,31	0,89	1,23	-	9,60	4,24	-	73,27

ENERGIE OKOLNÍHO PROSTŘEDÍ

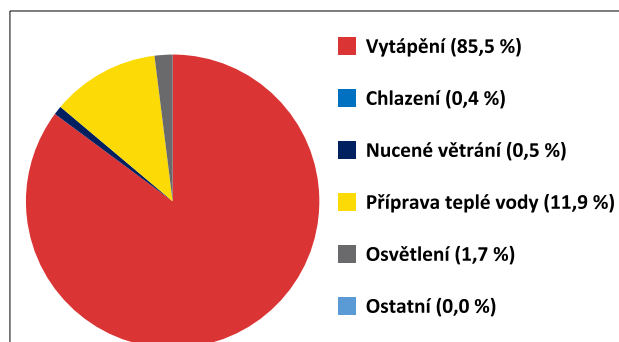
Za energii okolního prostředí je pro účely průkazu považována energie získaná ze Slunce, Země, vody, vzduchu nebo větru dodaná pomocí technického zařízení (solární kolektory, tepelné čerpadlo apod.). Dále je sem zařazeno využití odpadního tepla z technologie.

Energie okolního prostředí	61,9 %	-	-	-	7,9 %	-	-	69,9 %
	150,64	-	-	-	19,29	-	-	169,93

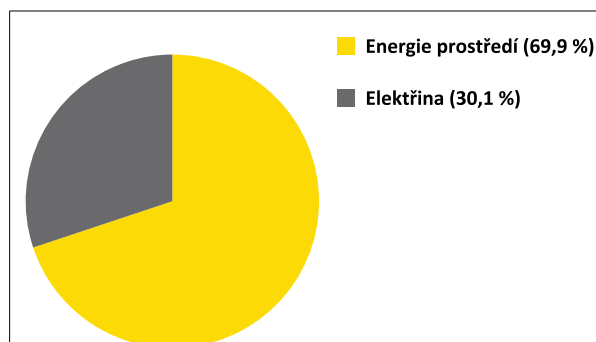
CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

procentuelní podíl	85,5 %	0,4 %	0,5 %	-	11,9 %	1,7 %	0,0 %	100,0 %
kWh/m ² .rok	123	1	1	-	17	3	0	143
MWh/rok	207,95	0,89	1,23	-	28,89	4,24	0,00	243,20

Podíl dodané energie dle účelu



Podíl dodané energie dle energonositele



C

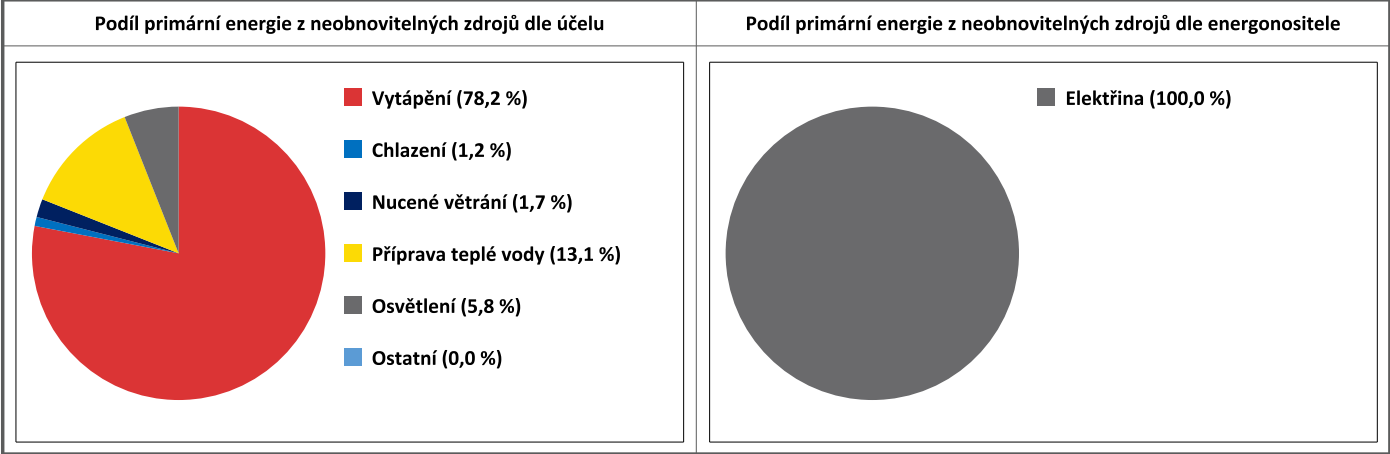
PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

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

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

ENERGONOSITELE									
Energie okolního prostředí	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-
Elektřina	2,6	78,2 %	1,2 %	1,7 %	-	13,1 %	5,8 %	-	100,0 %
		149,02	2,31	3,19	-	24,97	11,03	-	190,53

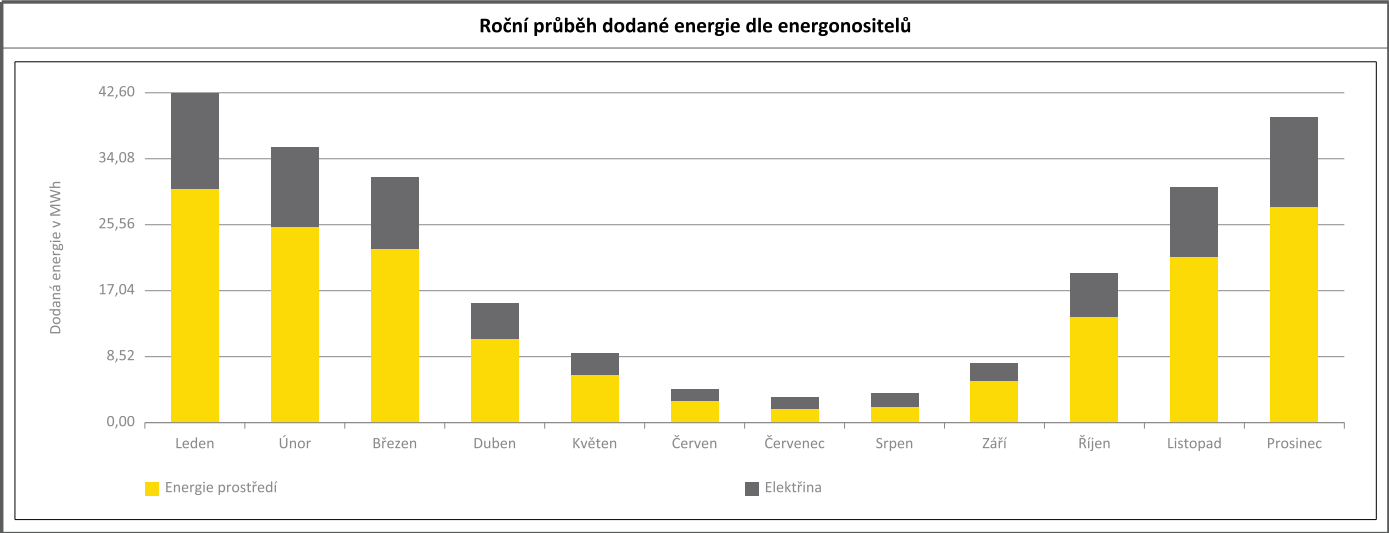
PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE									
procentuelní podíl	78,2 %	1,2 %	1,7 %	-	13,1 %	5,8 %	0,0 %	100,0 %	
kWh/m².rok	88	1	2	-	15	7	0	112	
MWh/rok	149,02	2,31	3,19	-	24,97	11,03	0,00	190,53	



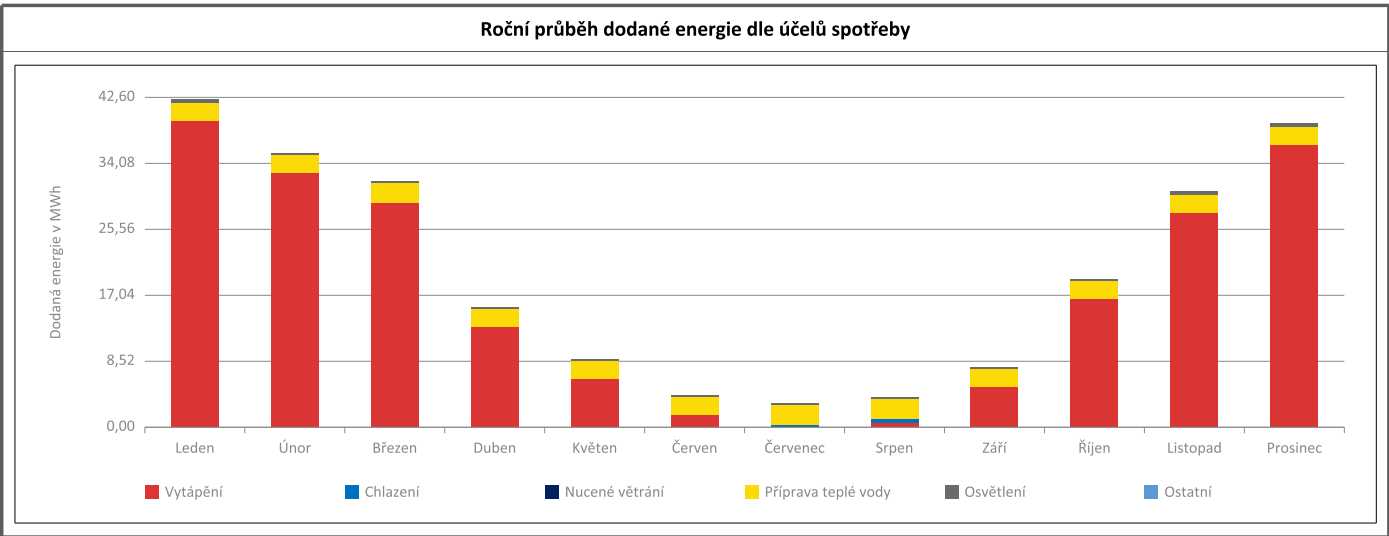
D

ROČNÍ PRŮBĚH DODANÉ ENERGIE

BILANCE DLE ENERGONOSITELŮ												
	Dodaná energie v MWh/rok											
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Celkem	42,60	35,63	31,86	15,51	8,98	4,43	3,24	3,86	7,85	19,38	30,52	39,33
Energie okolního prostředí	30,18	25,24	22,57	10,91	6,23	2,81	1,74	1,98	5,41	13,59	21,48	27,79
Elektřina	12,42	10,39	9,29	4,60	2,75	1,62	1,50	1,88	2,45	5,79	9,04	11,55



BILANCE DLE ÚČELŮ SPOTŘEBY												
	Dodaná energie v MWh/rok											
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Celkem	42,60	35,63	31,86	15,51	8,98	4,43	3,24	3,86	7,85	19,38	30,52	39,33
Vytápění	39,60	32,91	28,90	12,79	6,19	1,58	0,09	0,42	5,11	16,48	27,52	36,37
Chlazení	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,28	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00
Nucené větrání	0,10	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Úprava vlhkosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Příprava teplé vody	2,42	2,26	2,50	2,34	2,42	2,42	2,50	2,50	2,34	2,42	2,42	2,35
Osvětlení	0,47	0,38	0,35	0,28	0,27	0,26	0,27	0,29	0,30	0,37	0,48	0,51
Ostatní	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



E

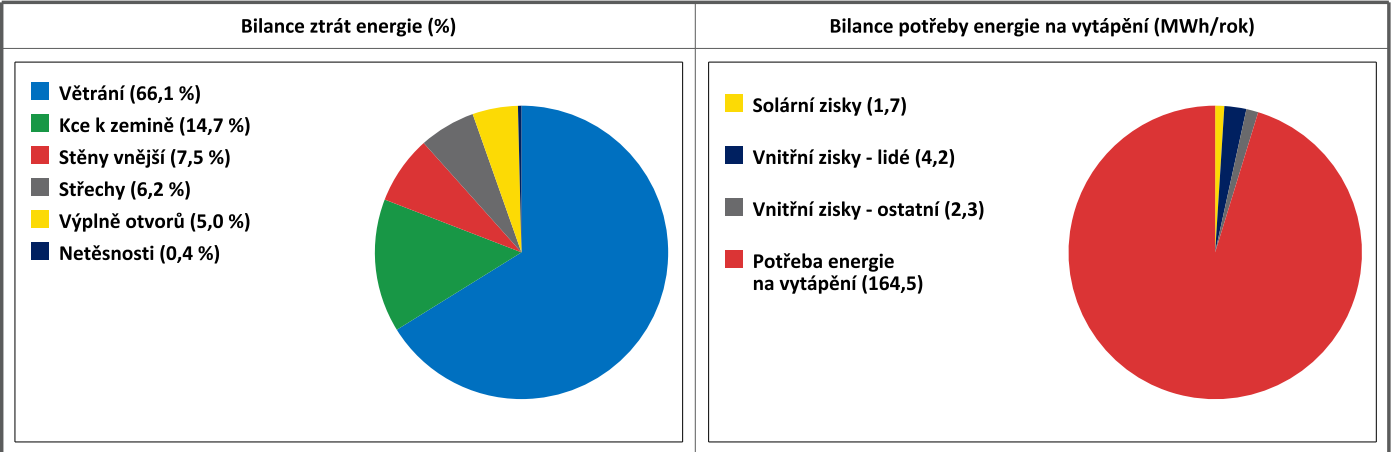
BILANCE TEPELNÝCH TOKŮ

BILANCE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ

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

ZTRÁTY ENERGIE			VYUŽITELNÉ ZISKY ENERGIE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ		
Prostup tepla obálkou budovy	MWh/rok	52,617	Solární zisky	MWh/rok	1,721
Větrání		119,229	Vnitřní zisky - lidé		4,184
Netěsnosti obálky - infiltrace		0,795	Vnitřní zisky - osvětlení a technologie		2,256
Celkem		172,641	Celkem		8,161

POTŘEBA ENERGIE NA VYTÁPĚNÍ	MWh/rok	164,479	kWh/m ² .rok	97
-----------------------------	---------	---------	-------------------------	----



F

OBÁLKA BUDOVY

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

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

STĚNY VNĚJŠÍ				832,3				
SV1	stěna ochlazovaná	18,0	EXT	601,2	0,220	0,30	0,21	105 %
SV2	stěna ochlazovaná	20,0	EXT	68,3	0,220	0,30	0,21	105 %
SV3	stěna ochlazovaná	16,0	EXT	162,8	0,220	0,40	0,28	79 %

STŘECHY				1652,2				
ST1	střecha	18,0	EXT	1366,8	0,091	0,24	0,17	54 %
ST2	střecha	20,0	EXT	97,4	0,091	0,24	0,17	54 %
ST3	střecha	16,0	EXT	188,0	0,091	0,32	0,22	41 %

KONSTRUKCE K ZEMINĚ				1652,2				
KZ1	podlaha	18,0	ZEM	1366,8	0,224	0,45	0,32	71 %
KZ2	podlaha	20,0	ZEM	97,4	0,224	0,45	0,32	71 %
KZ3	podlaha	16,0	ZEM	188,0	0,224	0,60	0,42	53 %

VÝPLNĚ OTVORŮ				102,5				
VO1	632x280	18,0	EXT	88,5	1,200	1,50	1,05	114 %
VO2	150x125	18,0	EXT	1,9	1,200	1,50	1,05	114 %
VO3	150x125	20,0	EXT	1,9	1,200	1,50	1,05	114 %
VO4	110x220	18,0	EXT	2,4	1,200	1,70	1,19	101 %
VO5	160x250	16,0	EXT	4,0	1,200	2,30	1,59	76 %
VO6	160x240	16,0	EXT	3,8	1,200	2,30	1,59	76 %

TEPELNÉ VAZBY								
Vliv tepelných vazeb vyjadřuje úroveň tepelné technické kvality řešení napojení jednotlivých konstrukcí (např. vnější stěny na střechu, popř. na výplň otvoru) a případný průnik tyčového prvku stavební konstrukcí, které mohou při řešení přinášet zeslabení tloušťky tepelněizolační vrstvy, narušení její souvislosti a narušení vodivějšími prvky.								
Vliv tepelných vazeb					0,020		0,014	143 %

G

TECHNICKÉ SYSTÉMY BUDOVY

VYTÁPĚNÍ

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

Ozn.	Zdroj tepla	Soustava vytápění uvnitř budovy							
		Celkový jmenovitý tepelný výkon	Palivo	Spotřeba energie na vytápění v palivu	Sezónní účinnost výroby tepla		Sezónní účinnost distribuce a akumulace tepla	Sezónní účinnost sdílení tepla	Potřeba tepla na vytápění
		kW		MWh/rok	%	COP	%	%	% pokrytí MWh/rok
ZT1	TČ - UT - Billa	50,0	elektřina	44,7	-	4,1	90,0	88,0	88,3 %
									145,2
ZT2	Billa přímotopy	2,5	elektřina	3,1	99,0	-	90,0	88,0	1,5 %
									2,5
ZT2	TČ-Drogerie_1	22,0	elektřina	3,9	-	4,1	90,2	88,0	7,7 %
									12,7
ZT3	Tabák přímotopy	2,5	elektřina	5,4	99,0	-	90,0	88,0	2,6 %
									4,2

CHLAZENÍ

Ozn.	Zdroj chladu	Soustava chlazení uvnitř budovy						
		Celkový jmenovitý chladicí výkon	Palivo	Spotřeba energie na chlazení v palivu	Sezónní chladicí faktor zdroje chlada	Sezónní účinnost distribuce a akumulace chlada	Sezónní účinnost sdílení chladu	Potřeba energie na chlazení
								% pokrytí
				kW	MWh/rok	---	%	%
ZC1	TČ - CH - Billa	40,0	elektřina	0,9	3,6	54,1	91,0	100,0 %
								1,5

NUCENÉ VĚTRÁNÍ

Ozn.	Systém nuceného větrání	Jmenovitý objemový průtok větracího vzduchu	Průměrný objemový průtok při provozu systému	Spotřeba energie pro provoz systému nuceného větrání	Časový podíl provozu systému nuceného větrání	Sezónní účinnost zařízení zpětného získávání tepla	Jmenovitý měrný příkon systému nuceného větrání	Váhový činitel regulace systému nuceného větrání
		m³/hod	m³/hod	MWh/rok	%	%	W.s/m³	%
VT1	VZT - Billa	7181,6	5033,2	1,2	100,0	85,0	100,0	65,7
VT2	VZT - Billa sklad	1300,0	34,7	0,006	100,0	85,0	100,0	67,9

PŘÍPRAVA TEPLÉ VODY

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

Ozn.	Zdroj pro přípravu teplé vody	Soustava přípravy teplé vody uvnitř budovy							
		Celkový jmenovitý tepelný výkon	Palivo	Spotřeba energie na přípravu teplé vody v palivu	Sezónní účinnost výroby tepla		Sezónní účinnost distribuce a akumulace teplé vody	Sezónní potřeba teplé vody	Potřeba tepla na ohřev teplé vody
		kW		MWh/rok	%	COP	%	m³/rok	% pokrytí MWh/rok
TV1	TČ - TV_Billa	2,6	elektřina	5,1	-	4,1	92,2	446,2	71,2 %
									19,4
ZT2	TČ-Drogerie_1	22,0	elektřina	1,8	-	2,9	100,0	119,2	19,0 %
									5,2

(pokračování)

Ozn.	Zdroj pro přípravu teplé vody	Soustava přípravy teplé vody uvnitř budovy							
		Celkový jmenovitý tepelný výkon	Palivo	Spotřeba energie na přípravu teplé vody v palivu	Sezónní účinnost výroby tepla		Sezónní účinnost distribuce a akumulace teplé vody	Sezónní potřeba teplé vody	Potřeba tepla na ohřev teplé vody
									% pokrytí
		kW		MWh/rok	%	COP	%	m ³ /rok	MWh/rok
TV2	El.ohřívač	1,5	elektřina	2,7	99,0	-	100,0	61,4	9,8 %
									2,7

OSVĚTLENÍ								
Ozn.	Osvětlovací soustava / zóna	Převažující typ světelných zdrojů	Odpovídající energeticky vztažná plocha	Průměrná požadovaná osvětlenost	Průměrné korekční činitele soustavy			
					Typ světelných zdrojů	Řízení soustavy	Konstantní osvětlenost	Závislost na denním světle
		---	m ²	lux				
OS1	Billa - prodejna	LED	1036,0	225,0	0,53	1,00	1,00	0,53
OS2	Billa-zázemí	LED	73,5	270,0	0,53	1,00	0,85	1,00
OS3	Billa sklad	LED	137,5	22,5	0,53	0,90	0,85	0,41
OS4	OJ.01 - Drogerie - prodejna	LED	288,0	225,0	0,53	0,90	0,85	1,00
OS5	OJ.01 - Drogerie sklad	LED	43,5	22,5	0,53	0,90	0,85	0,41
OS6	OJ.01 - Drogerie zázemí	LED	16,1	270,0	0,53	0,90	0,85	1,00
OS7	Tabák-prodejna	LED	84,7	225,0	0,53	1,00	1,00	0,52
OS8	Tabák-sklad	LED	7,1	22,5	0,53	1,00	1,00	0,41
OS9	Tabák-zázemí	LED	8,9	270,0	1,10	1,00	1,00	0,53

H

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

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

SNÍŽENÍ CELKOVÉ DODANÉ ENERGIE		
V prvním kroku návrhu je doporučeno snížení potřeby energie. Typicky se jedná o snížení tepelných ztrát obálkou budovy zateplením nebo snížení tepelné zátěže v letním období instalací stínících prvků. Následně je vyhodnocena možnost zpětného získávání energie (odpadní vody nebo vzduchu, odpadní teplo z chlazení) a možnost využití odpadního tepla z technologií. V kroku tři jsou navržena opatření ke zvýšení energetické účinnosti výroby, distribuce, akumulace a sdílení energie technickými systémy.		
Úsporné opatření		Popis návrhu
KROK 1	Zlepšení konstrukcí a prvků obálky budovy vč. stínění	Obálka budovy splňuje doporučené hodnoty součinitele prostupu tepla dle ČSN 73 0540-2.
KROK 2	Využití zařízení pro zpětné získávání tepla	S instalací VZT systémů s rekuperací odpadního tepla o účinnosti min.85% je uvažováno.
KROK 3	Zlepšení účinnosti technických systémů budovy	Navržené zařízení má dostatečnou účinnost

POSOUZENÍ PROVEDITELNOSTI ALTERNATIVNÍCH SYSTÉMŮ DODÁVEK ENERGIE					
Hodnocení alternativních systémů dodávek energie je provedeno na stavu budovy po realizaci navržených kroků 1-3, tedy po snížení celkové dodané energie.					
Alternativní systém dodávky energie		Proveditelnost			Popis návrhu
		Technická	Ekonomická	Ekologická	
KROK 4	Místní systémy využívající energie z OZE	ANO	ANO	ANO	OZE je využitelný pro FVE a TČ.
	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla	NE	NE	NE	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla je vhodná pro tento objekt.
	Soustava zásobování tepelnou energií	NE	NE	NE	Objekt není napojen na rozvod CZT
	Tepelná čerpadla	ANO	ANO	ANO	S instalací TČ je uvažováno.

NAVRŽENÝ SOUBOR OPATŘENÍ				
Popis souboru opatření	Pro dosažení klasifikační třídy primární energie z neobnovitelných zdrojů v hodnotě A je nutné instalovat panely FV o celkové ploše 93 m2.			
	Potřeba energie na vytápění, chlazení a přípravu teplé vody	Celková dodaná energie	Primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	Klasifikační třída primární energie z neobnovitelných zdrojů energie
	kWh/m².rok	kWh/m².rok	kWh/m².rok	
	MWh/rok	MWh/rok	MWh/rok	
Hodnocená budova	114	143	112	
	193,2	243,2	190,5	
Soubor navržených opatření	62	80	43	
	96,0	124,8	66,2	
Dosažená úspora energie	52	63	69	
	97,2	118,4	124,3	

I

PŘEHLED PLNĚNÍ ZÁVAZNÝCH POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY

CELKOVÉ HODNOCENÍ PLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY			
Požadavek vyhlášky dle:	§ 6 odst. 1	Splněno:	ANO

REFERENČNÍ BUDOVA				
Úroveň referenční budovy:	Nová budova s téměř nulovou spotřebou energie od 1.1.2022			
Snížení referenční hodnoty primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	Druh budovy nebo zóny	Energeticky vztahná plocha	Měrná potřeba na vytápění referenční budovy	Míra snížení
		m²	KWh/m².rok	%
	Jiná než obytná	1036,0	134	40,0
	Jiná než obytná	73,5	39	40,0
	Jiná než obytná	137,5	49	40,0
	Jiná než obytná	288,0	22	40,0
	Jiná než obytná	43,5	82	40,0
	Jiná než obytná	16,1	42	40,0
	Jiná než obytná	84,7	33	40,0
	Jiná než obytná	7,1	72	40,0
	Jiná než obytná	8,9	67	40,0

PŘEHLED PLNĚNÍ ZÁVAZNÝCH POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY								
V případě, že pro danou oblast vyhláška nestanovuje požadavek, tabulka se nevyplňuje - symbol X.								
Hodnocený parametr	Jednotka	Ozn.	Hodnocený prvek budovy	Návrhová vnitřní teplota zóny	Přílehlající prostředí	Vypočtená hodnota	Referenční hodnota	Splněno

MĚNĚNÉ/NOVÉ STAVEBNÍ PRVKY A KONSTRUKCE								
Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c)								
X	-	-	-	-	-	-	-	-

MĚNĚNÉ/NOVÉ TECHNICKÉ SYSTÉMY								
Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. d)								
X	-	-	-	-	-	-	-	-

OBÁLKA BUDOVY					
Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy a u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. a) a písm.b)					
Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	W/m².K	Budova jako celek	0,17	0,21	ANO

CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE					
Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy a u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm.b)					
Celková dodaná energie	kWh/m².rok	Budova jako celek	143	176	ANO

PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE					
Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy a u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm.a)					
Primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	kWh/m².rok	Budova jako celek	112	128	ANO

J	OSTATNÍ ÚDAJE
----------	----------------------

METODA VÝPOČTU			
Použitý software:	ENERGIE (Svoboda Software)	Verze software:	verze 2023.11
Klimatická data:	Jednotná pro ČR - ČSN 73 0331-1	Metoda výpočtu:	Hodinový krok podle EN ISO 52016-1

ÚDAJE O PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI STAVBY			
Název stavby:	RETAIL PARK LUTÍN	Stupeň PD:	DSP
Stavebník:	DIVIDEND PLUS spol. s.r.o.	IČ:	48203980,
Generální projektant:	pichlarchitects s.r.o.	IČ:	06764720
Zodpovědný projektant:	ing. arch. Zdeněk Pichl	Č. autorizace:	04211

DALŠÍ ZDROJE INFORMACÍ	
Bezplatná poradenská služba:	https://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis
Katalog úspor energie:	http://uspornaopatreni.cz/

K	ENERGETICKÝ SPECIALISTA
----------	--------------------------------

ENERGETICKÝ SPECIALISTA			
Jméno / obchodní firma:	Ing. Alexandr Šubrt	Číslo oprávnění:	0311
Telefon:	+420 603 853 866	E-mail:	asubrt@seznam.cz

URČENÁ OSOBA			
<i>V případě, že je energetickým specialistou právnická osoba, musí být v souladu s §10 odst. 2 písm. b) určena fyzická osoba, která je držitelem oprávnění k výkonu činnosti energetického specialisty.</i>			
Jméno a příjmení:	-	Číslo oprávnění:	-

PLATNOST PRŮKAZU			
<i>Dle zákona č. 406/2000 Sb. §7a odst. 4 je platnost průkazu 10 let ode dne jeho vyhotovení nebo do větší změny dokončené budovy anebo do změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody.</i>			
Evidenční číslo průkazu:	567853.0	Podpis energetického specialisty:	
Datum vyhotovení průkazu:	13.02.2024		
Platnost průkazu do:	13.02.2034		

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

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

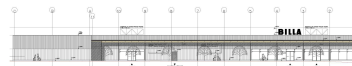
Ulice, č.p./č.o.:

PSČ, obec: 783 49 Lutín

K.ú., parcelní č.: Lutín [689122], 290/1,351, 284, 225/5, 225/2, 105/1, 225/8, 227/5, 507, 231/184, 231/182, 231/160, 231/11

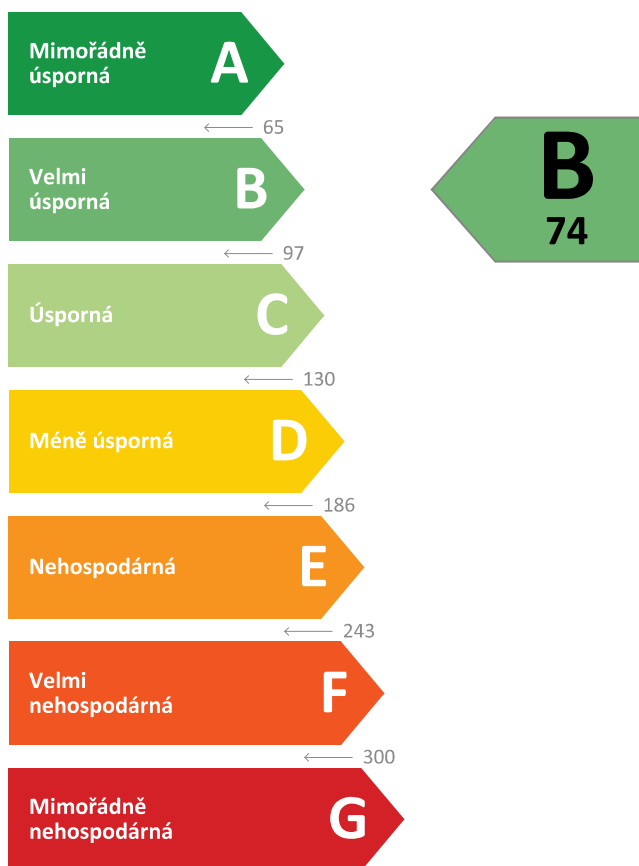
Typ budovy: Budova pro obchodní účely - SO.02 - OBJEKT B

Celková energeticky vztažná plocha: 746,9 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

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



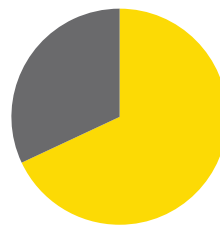
Požadavky pro výstavbu nové budovy od 1.1.2022

jsou **SPLNĚNY**

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

Energie prostředí - 50,5 (68 %)
Elektřina - 23,7 (32 %)



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0,21 W/(m ² .K)	C
	Měrná potřeba tepla na vytápění	41 kWh/(m ² .rok)	
	Celková dodaná energie	99 kWh/(m ² .rok)	B
	Vytápění	52 kWh/(m ² .rok)	C
	Chlazení	-	
	Nucené větrání	0 kWh/(m ² .rok)	A
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	40 kWh/(m ² .rok)	C
	Osvětlení	7 kWh/(m ² .rok)	B

Energetický specialista: Ing. Alexandr Šubrt

Osvědčení č.: 0311

Kontakt: asubrt@seznam.cz

Ev. č. průkazu: 488497.2

Vyhotoveno dne: 08.04.2024

Podpis:

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

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

A

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ÚDAJE O BUDOVĚ / MÍSTĚ STAVBY			
Obec:	Lutín	Část obce:	
Ulice:		Č.p / č. or. (č.ev.):	
Katastrální území:	Lutín [689122]	Převládající typ využití:	Budova pro obchodní účely - SO.02 - OBJEKT B
Parcelní číslo pozemku:	290/1,351, 284, 225/5, 225/2, 105/1, 225/8, 227/5, 507, 231/184, 231/182, 231/160, 231/11	Památková ochrana budovy:	Bez památkové ochrany
Orientační období výstavby:	2024	Památková ochrana území:	Bez památkové ochrany

POPIS HODNOCENÉ BUDOVY
Základní členění budovy a zónování, typický profil užívání, popis konstrukcí obálky budovy a jejích technických systémů, významné renovace, apod.
SO.02 Retail - objekt B Stavba je koncipována jako jednoduchá přízemní nepodsklepená stavba obdélníkového tvaru o hlavních rozměrech 20x37,4 m a s plochou střechou s výškou atiky +6,500 .Vstupní fasáda bude opatřena prosklenou hliníkovou fasádou (RAL 7016) kombinací s plechovým izolačním panelem- RAL 9006/ RAL 7016.

GEOMETRICKÉ CHARAKTERISTIKY		
Parametr	Jednotky	Hodnota
Objem budovy s upravovaným vnitřním prostředím	m ³	2465,0
Celková plocha hodnocené obálky budovy	m ²	1992,1
Objemový faktor tvaru budovy	m ² /m ³	0,81
Celková energeticky vztahná plocha budovy	m ²	746,9
Podíl průsvitných konstrukcí v ploše svislých konstrukcí	%	21,1

VÝPOČTOVÉ ZÓNY						
Energetická náročnost budovy a hodnocení obálky je vypočteno pro budovu jako celek, která se při výpočtu může členit do dílčích zón. Budova je členěna na zóny s upravovaným vnitřním prostředím (vytápění, chlazení), které mají definovanou návrhovou vnitřní teplotu dle ČSN 730540-3 a na zóny nevytápěné. Zónám jsou přiřazeny profily typického užívání.						
Ozn.	Označení zóny	Typ zóny dle ČSN 73 0331-1	Úprava vnitřního prostředí		Návrhová vnitř. teplota pro vytápění	Energeticky vztahná plocha
			Vytápění	Chlazení	°C	m ²
Z1	OJ.06 Cukrárna - restaurace	Ubyt.zařízení - restaurace	☒	☐	20,0	67,0
Z2	OJ.06 Cukrárna - kuchyně	Ubyt.zařízení - kuchyně	☒	☐	20,0	17,5
Z3	OJ.06 Cukrárna - zázemí	Vlastní profil (zázemí)	☒	☐	20,0	47,5
Z4	OJ.05 Chovatelé prodejna	Vlastní profil (prodejna_a)	☒	☐	18,0	203,7
Z5	OJ.05 Chovatelé sklad	Vlastní profil (sklady)	☒	☐	16,0	29,6
Z6	OJ.05 Chovatelé zázemí	Vlastní profil (zázemí)	☒	☐	20,0	20,7
Z7	OJ.04 Textil prodejna	Vlastní profil (prodejna_a)	☒	☐	18,0	309,2
Z8	OJ.04 Textil sklad	Vlastní profil (sklady)	☒	☐	16,0	33,5
Z9	OJ.04 Textil zázemí	Vlastní profil (zázemí)	☒	☐	20,0	18,2

B**CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE**

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

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

PALIVA

Za paliva jsou pro účely průkazu považovány elektrická energie odebíraná z veřejné distribuční sítě, paliva pro spalování (uhlí, dřevo, zemní plyn apod.) a energie dodaná ve formě tepla nebo chladu ze soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE).

Elektřina	12,1 %	-	0,2 %	-	14,0 %	5,6 %	-	31,9 %
	9,01	-	0,11	-	10,41	4,15	-	23,68

ENERGIE OKOLNÍHO PROSTŘEDÍ

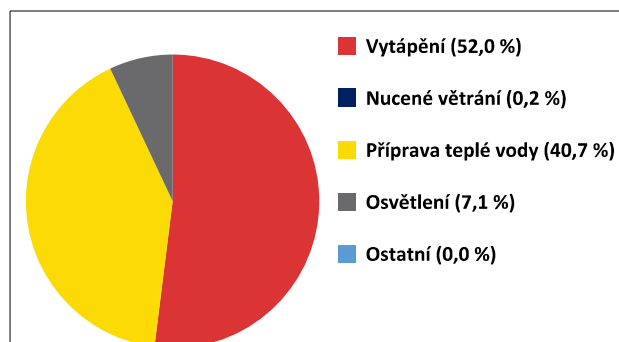
Za energii okolního prostředí je pro účely průkazu považována energie získaná ze Slunce, Země, vody, vzduchu nebo větru dodaná pomocí technického zařízení (solární kolektory, tepelné čerpadlo apod.). Dále je sem zařazeno využití odpadního tepla z technologie.

Energie okolního prostředí	39,9 %	-	0,0 %	-	26,7 %	1,5 %	-	68,1 %
	29,59	-	0,01	-	19,77	1,12	-	50,49

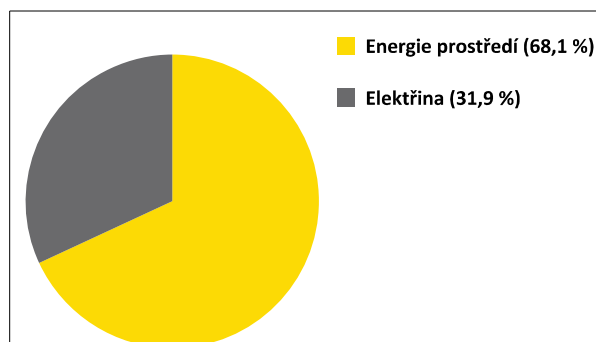
CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

procentuelní podíl	52,0 %	-	0,2 %	-	40,7 %	7,1 %	0,0 %	100,0 %
kWh/m ² .rok	52	-	0	-	40	7	0	99
MWh/rok	38,60	-	0,12	-	30,18	5,28	0,00	74,17

Podíl dodané energie dle účelu



Podíl dodané energie dle energonositele



C

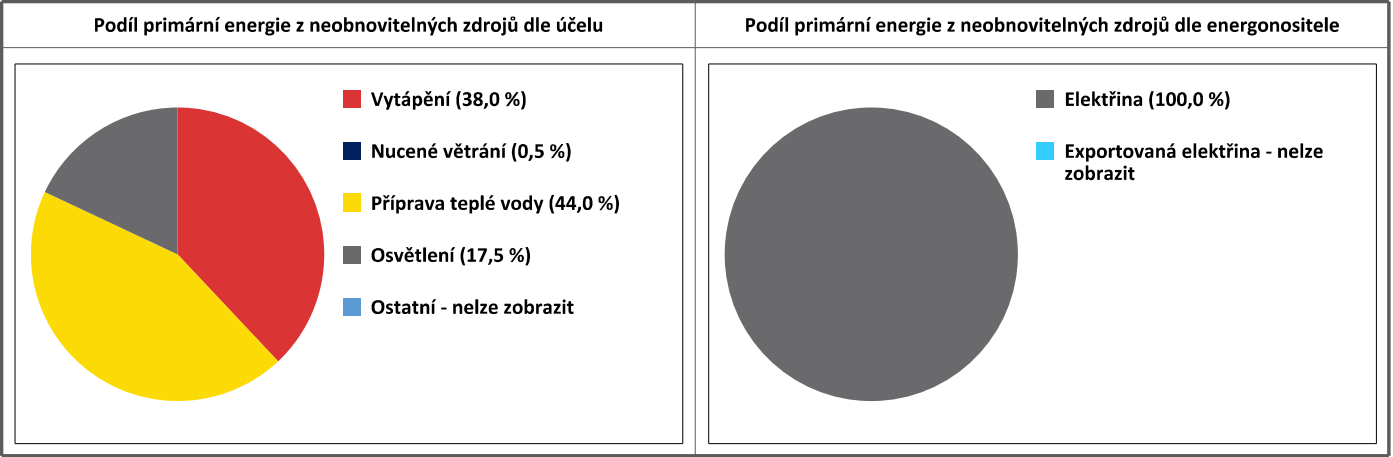
PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

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

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

ENERGONOSITELE									
Energie okolního prostředí	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-
Elektřina	2,6	38,0 %	-	0,5 %	-	44,0 %	17,5 %	-	100,0 %
		23,42	-	0,30	-	27,06	10,79	-	61,57
Elektřina - dodávka mimo budovu	-2,6	-	-	-	-	-	-	-9,8 %	-9,8 %
		-	-	-	-	-	-	-6,05	-6,05

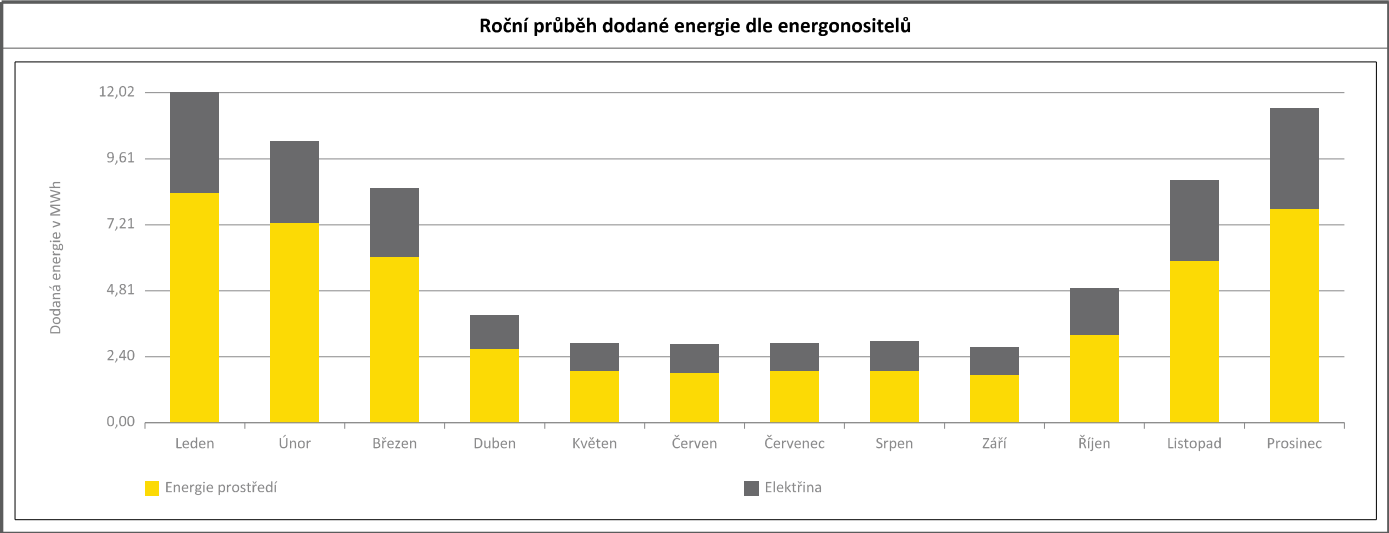
PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE								
procentuelní podíl	38,0 %	-	0,5 %	-	44,0 %	17,5 %	-9,8 %	90,2 %
kWh/m².rok	31	-	0	-	36	14	-8	74
MWh/rok	23,42	-	0,30	-	27,06	10,79	-6,05	55,52



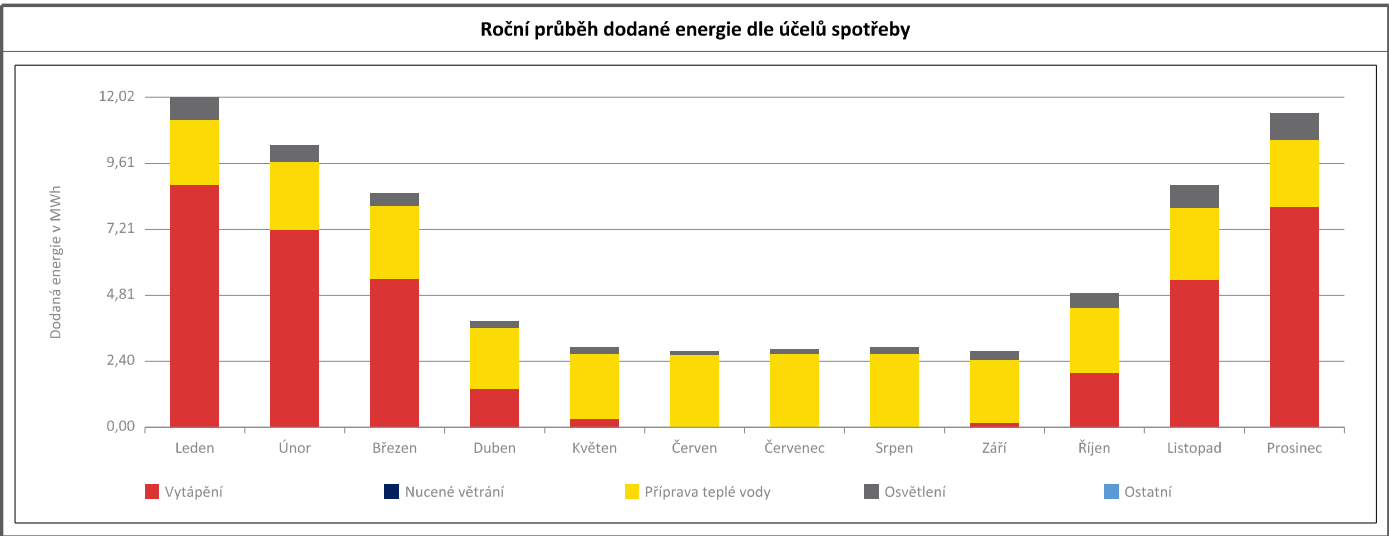
D

ROČNÍ PRŮBĚH DODANÉ ENERGIE

BILANCE DLE ENERGOSONITELŮ												
	Dodaná energie v MWh/rok											
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Celkem	12,02	10,25	8,52	3,91	2,89	2,82	2,92	2,99	2,79	4,86	8,81	11,39
Energie okolního prostředí	8,39	7,26	6,05	2,66	1,90	1,82	1,88	1,91	1,76	3,19	5,91	7,77
Elektřina	3,62	2,99	2,48	1,25	0,99	1,01	1,04	1,08	1,03	1,67	2,90	3,62



BILANCE DLE ÚČELŮ SPOTŘEBY												
	Dodaná energie v MWh/rok											
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Celkem	12,02	10,25	8,52	3,91	2,89	2,82	2,92	2,99	2,79	4,86	8,81	11,39
Vytápění	8,85	7,22	5,36	1,35	0,30	0,00	0,00	0,00	0,18	1,98	5,36	7,99
Chlazení	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nucené větrání	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Úprava vlhkosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Příprava teplé vody	2,38	2,47	2,73	2,29	2,38	2,65	2,73	2,73	2,30	2,38	2,65	2,47
Osvětlení	0,78	0,55	0,42	0,25	0,19	0,16	0,17	0,25	0,30	0,48	0,80	0,92
Ostatní	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



E

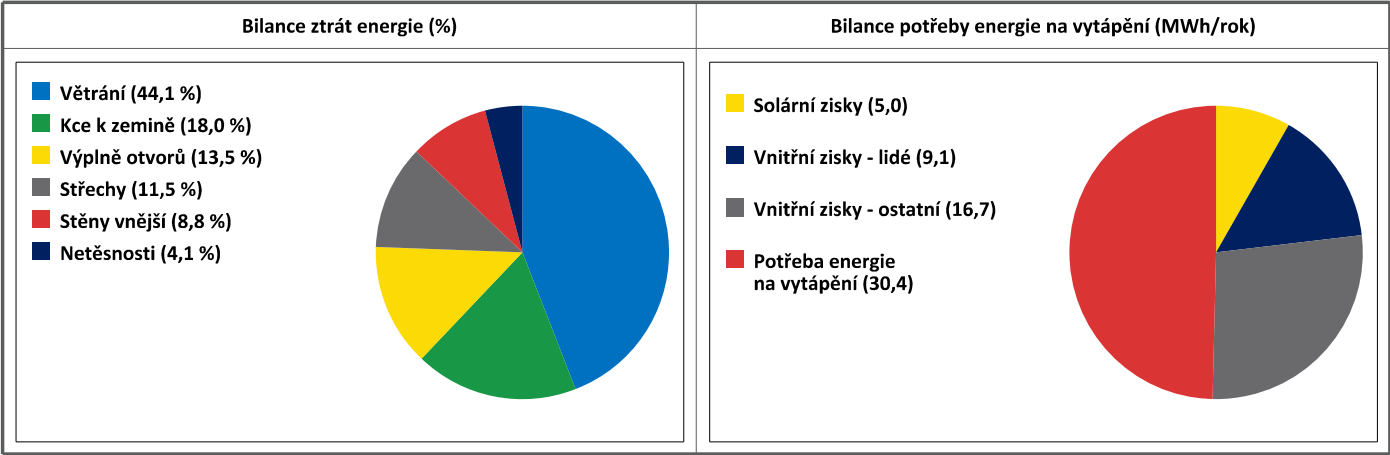
BILANCE TEPELNÝCH TOKŮ

BILANCE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ

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

ZTRÁTY ENERGIE			VYUŽITELNÉ ZISKY ENERGIE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ		
Prostup tepla obálkou budovy	MWh/rok	30,239	Solární zisky	MWh/rok	5,042
Větrání		28,466	Vnitřní zisky - lidé		9,137
Netěsnosti obálky - infiltrace		2,627	Vnitřní zisky - osvětlení a technologie		16,725
Celkem		61,332	Celkem		30,904

POTŘEBA ENERGIE NA VYTÁPĚNÍ	MWh/rok	30,428	kWh/m ² .rok	41
-----------------------------	---------	--------	-------------------------	----



BILANCE PRO REŽIM CHLAZENÍ

Budova neobsahuje technický systém chlazení, není proto sestavena bilance pro režim chlazení. V rámci průkazu není prováděn výpočet tepelné stability v letním období, existuje tedy riziko přehřívání budovy.

F

OBÁLKA BUDOVY

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

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

STĚNY VNĚJŠÍ				362,3				
SV1	stěna ochlazovaná	20,0	EXT	174,2	0,220	0,30	0,21	105 %
SV2	stěna ochlazovaná	18,0	EXT	142,7	0,220	0,30	0,21	105 %
SV3	stěna ochlazovaná	16,0	EXT	45,3	0,220	0,40	0,28	79 %

STŘECHY				766,5				
ST1	střecha	20,0	EXT	170,9	0,138	0,24	0,17	82 %
ST2	střecha	18,0	EXT	532,5	0,138	0,24	0,17	82 %
ST3	střecha	16,0	EXT	63,1	0,138	0,32	0,22	62 %

KONSTRUKCE K ZEMINĚ				766,5				
KZ1	podlaha	20,0	ZEM	170,9	0,224	0,45	0,32	71 %
KZ2	podlaha	18,0	ZEM	532,5	0,224	0,45	0,32	71 %
KZ3	podlaha	16,0	ZEM	63,1	0,224	0,60	0,42	53 %

VÝPLNĚ OTVORŮ				96,8				
VO1	570x280	20,0	EXT	16,0	1,200	1,50	1,05	114 %
VO2	570x280	18,0	EXT	63,8	1,200	1,50	1,05	114 %
VO3	120x125	20,0	EXT	4,5	1,200	1,50	1,05	114 %
VO4	120x125	18,0	EXT	1,5	1,200	1,50	1,05	114 %
VO5	150x125	18,0	EXT	1,9	1,200	1,50	1,05	114 %
VO6	150x125	20,0	EXT	1,9	1,200	1,50	1,05	114 %
VO7	110x220	18,0	EXT	2,4	1,200	1,70	1,18	102 %
VO8	110x220	16,0	EXT	4,8	1,200	2,30	1,58	76 %

TEPELNÉ VAZBY								
Vliv tepelných vazeb vyjadřuje úroveň tepelné technické kvality řešení napojení jednotlivých konstrukcí (např. vnější stěny na střechu, popř. na výplň otvoru) a případný průnik tyčového prvku stavební konstrukcí, které mohou při řešení přinášet zeslabení tloušťky tepelněizolační vrstvy, narušení její souvislosti a narušení vodivějšími prvky.								
Vliv tepelných vazeb					0,022		0,014	155 %

G	TECHNICKÉ SYSTÉMY BUDOVY
----------	---------------------------------

VYTÁPĚNÍ

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

Ozn.	Zdroj tepla	Soustava vytápění uvnitř budovy							
		Celkový jmenovitý tepelný výkon	Palivo	Spotřeba energie na vytápění v palivu	Sezónní účinnost výroby tepla		Sezónní účinnost distribuce a akumulace tepla	Sezónní účinnost sdílení tepla	Potřeba tepla na vytápění
		kW		MWh/rok	%	COP	%	%	% pokrytí MWh/rok
ZT1	TČ-Cukrárna_1	6,2	elektřina	4,4	-	4,2	90,0	88,0	48,6 %
									14,8
ZT2	TČ-Chovatelé_1	11,0	elektřina	2,1	-	4,2	90,0	88,0	22,4 %
									6,8
ZT3	TČ-Textil_1	22,0	elektřina	2,7	-	4,2	90,0	88,0	29,0 %
									8,8

NUCENÉ VĚTRÁNÍ

Ozn.	Systém nuceného větrání	Jmenovitý objemový průtok větracího vzduchu	Průměrný objemový průtok při provozu systému	Spotřeba energie pro provoz systému nuceného větrání	Časový podíl provozu systému nuceného větrání	Sezónní účinnost zařízení zpětného získávání tepla	Jmenovitý měrný příkon systému nuceného větrání	Váhový činitel regulace systému nuceného větrání
		m ³ /hod	m ³ /hod	MWh/rok	%	%	W.s/m ³	%
VT1	VZT - cukrárna	1160,0	336,2	0,092	62,5	85,0	300,0	59,1
VT2	VZT - chovatelé_1	300,0	218,8	0,019	46,9	85,0	100,0	68,3
VT3	VZT - textil_1	200,0	145,8	0,013	46,9	85,0	100,0	68,3

PŘÍPRAVA TEPLÉ VODY

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

Ozn.	Zdroj pro přípravu teplé vody	Soustava přípravy teplé vody uvnitř budovy							
		Celkový jmenovitý tepelný výkon	Palivo	Spotřeba energie na přípravu teplé vody v palivu	Sezónní účinnost výroby tepla		Sezónní účinnost distribuce a akumulace teplé vody	Sezónní potřeba teplé vody	Potřeba tepla na ohřev teplé vody
		kW		MWh/rok	%	COP	%	m ³ /rok	% pokrytí MWh/rok
ZT1	TČ-Cukrárna_1	6,2	elektřina	5,9	-	2,9	96,9	315,4	58,1 %
									16,5
ZT2	TČ-Chovatelé_1	11,0	elektřina	2,6	-	2,9	89,5	127,9	23,6 %
									6,7
ZT3	TČ-Textil_1	22,0	elektřina	2,0	-	2,9	90,9	99,3	18,3 %
									5,2

OSVĚTLENÍ								
Ozn.	Osvětlovací soustava / zóna	Převažující typ světelných zdrojů	Odpovídající energeticky vztahná plocha	Průměrná požadovaná osvětlenost	Průměrné korekční činitele soustavy			
					Typ světelných zdrojů	Řízení soustavy	Konstantní osvětlenost	Závislost na denním světle
		---	m ²	lux	---	---	---	---
OS1	OJ.06 Cukrárna - restaurace	LED	67,0	150,0	0,53	0,90	0,85	0,54
OS2	OJ.06 Cukrárna - kuchyně	LED	17,5	375,0	0,53	0,90	0,85	0,56
OS3	OJ.06 Cukrárna - zázemí	LED	47,5	270,0	1,10	1,00	1,00	0,53
OS4	OJ.05 Chovatelé prodejna	LED	203,7	225,0	1,10	1,00	1,00	0,53
OS5	OJ.05 Chovatelé sklad	LED	29,6	22,5	1,10	1,00	1,00	0,41
OS6	OJ.05 Chovatelé zázemí	LED	20,7	270,0	1,10	1,00	1,00	0,53
OS7	OJ.04 Textil prodejna	LED	309,2	225,0	1,10	1,00	1,00	0,53
OS8	OJ.04 Textil sklad	LED	33,5	22,5	1,10	1,00	1,00	0,41
OS9	OJ.04 Textil zázemí	LED	18,2	270,0	1,10	1,00	1,00	0,53

FOTOVOLTAICKÝ SYSTÉM								
V průkazu je prováděn pouze bilanční výpočet výroby tepla a elektřiny v souladu s vyhláškou pro účely stanovení neobnovitelné primární energie. Výpočet využití energie pro vlastní spotřebu není relevantní (nejsou obsaženy spotřebiče a technologie).								
Ozn.	Fotovoltaická soustava	Využití solární soustavy	Výroba		Akumulace		Celková roční výroba soustavy	Využito pro výpočet neobn. primární energie
			Celková účinná plocha / počet ks panelů	Instalovaný špičkový výkon / účinnost panelu	Objem zásobníku vody	Typ akumulátorů / kapacita		
			m ²	kWp	litry	typ		
			ks	%		kWh		
FV1	Fotovoltaický systém	osvětlení, pom.energie a větrání, vytápění, příprava TV, export	18,61	3,91	-		4,2	3,8
			10	21,0		4,8		

H

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

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

SNÍŽENÍ CELKOVÉ DODANÉ ENERGIE		
V prvním kroku návrhu je doporučeno snížení potřeby energie. Typicky se jedná o snížení tepelných ztrát obálkou budovy zateplením nebo snížení tepelné zátěže v letním období instalací stínících prvků. Následně je vyhodnocena možnost zpětného získávání energie (odpadní vody nebo vzduchu, odpadní teplo z chlazení) a možnost využití odpadního tepla z technologií. V kroku tři jsou navržena opatření ke zvýšení energetické účinnosti výroby, distribuce, akumulace a sdílení energie technickými systémy.		
Úsporné opatření		Popis návrhu
KROK 1	Zlepšení konstrukcí a prvků obálky budovy vč. stínění	Obálka budovy splňuje doporučené hodnoty součinitele prostupu tepla dle ČSN 73 0540-2.
KROK 2	Využití zařízení pro zpětné získávání tepla	S instalací VZT systémů s rekuperací odpadního tepla o účinnosti min.85% je uvažováno.
KROK 3	Zlepšení účinnosti technických systémů budovy	Navržené zařízení má dostatečnou účinnost

POSOUZENÍ PROVEDITELNOSTI ALTERNATIVNÍCH SYSTÉMŮ DODÁVEK ENERGIE					
Hodnocení alternativních systémů dodávek energie je provedeno na stavu budovy po realizaci navržených kroků 1-3, tedy po snížení celkové dodané energie.					
Alternativní systém dodávky energie		Proveditelnost			Popis návrhu
		Technická	Ekonomická	Ekologická	
KROK 4	Místní systémy využívající energie z OZE	ANO	ANO	ANO	OZE je využitelný pro FVE a TČ.
	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla	NE	NE	NE	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla je vhodná pro tento objekt.
	Soustava zásobování tepelnou energií	NE	NE	NE	Objekt není napojen na rozvod CZT
	Tepelná čerpadla	ANO	ANO	ANO	S instalací TČ je uvažováno.

NAVRŽENÝ SOUBOR OPATŘENÍ				
Popis souboru opatření	Pro dosažení klasifikační třídy primární energie z neobnovitelných zdrojů v hodnotě A je nutné instalovat panely FV o celkové ploše 45 m2.			
	Potřeba energie na vytápění, chlazení a přípravu teplé vody	Celková dodaná energie	Primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	Klasifikační třída primární energie z neobnovitelných zdrojů energie
	kWh/m².rok	kWh/m².rok	kWh/m².rok	
	MWh/rok	MWh/rok	MWh/rok	
Hodnocená budova	79	99	74	
	58,8	74,2	55,5	
Soubor navržených opatření	86	105	62	
	66,0	80,6	47,9	
Dosažená úspora energie	-7	-6	12	
	-7,2	-6,4	7,6	

I

PŘEHLED PLNĚNÍ ZÁVAZNÝCH POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY

CELKOVÉ HODNOCENÍ PLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY

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

REFERENČNÍ BUDOVA

Úroveň referenční budovy:	Nová budova s téměř nulovou spotřebou energie od 1.1.2022			
Snížení referenční hodnoty primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	Druh budovy nebo zóny	Energeticky vztahná plocha	Měrná potřeba na vytápění referenční budovy	Míra snížení
		m²	KWh/m².rok	%
	Jiná než obytná	67,0	124	40,0
	Jiná než obytná	17,5	162	40,0
	Jiná než obytná	47,5	0	40,0
	Jiná než obytná	203,7	34	40,0
	Jiná než obytná	29,6	50	40,0
	Jiná než obytná	20,7	1	40,0
	Jiná než obytná	309,2	27	40,0
	Jiná než obytná	33,5	48	40,0
	Jiná než obytná	18,2	12	40,0

PŘEHLED PLNĚNÍ ZÁVAZNÝCH POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY

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

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

MĚNĚNÉ/NOVÉ STAVEBNÍ PRVKY A KONSTRUKCE

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

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

MĚNĚNÉ/NOVÉ TECHNICKÉ SYSTÉMY

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

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

OBÁLKA BUDOVY

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

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	W/m².K	Budova jako celek	0,21	0,23	ANO
---	--------	-------------------	------	------	-----

CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

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

Celková dodaná energie	kWh/m².rok	Budova jako celek	99	119	ANO
------------------------	------------	-------------------	----	-----	-----

PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

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

Primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	kWh/m².rok	Budova jako celek	74	85	ANO
---	------------	-------------------	----	----	-----

J	OSTATNÍ ÚDAJE
----------	----------------------

METODA VÝPOČTU			
Použitý software:	ENERGIE (Svoboda Software)	Verze software:	verze 2023.11
Klimatická data:	Jednotná pro ČR - ČSN 73 0331-1	Metoda výpočtu:	Hodinový krok podle EN ISO 52016-1

ÚDAJE O PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI STAVBY			
Název stavby:	RETAIL PARK LUTÍN	Stupeň PD:	DSP
Stavebník:	DIVIDEND PLUS spol. s.r.o.	IČ:	48203980,
Generální projektant:	pichlarchitects s.r.o.	IČ:	06764720
Zodpovědný projektant:	ing. arch. Zdeněk Pichl	Č. autorizace:	04211

DALŠÍ ZDROJE INFORMACÍ	
Bezplatná poradenská služba:	https://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis
Katalog úspor energie:	http://uspornaopatreni.cz/

K	ENERGETICKÝ SPECIALISTA
----------	--------------------------------

ENERGETICKÝ SPECIALISTA			
Jméno / obchodní firma:	Ing. Alexandr Šubrt	Číslo oprávnění:	0311
Telefon:	+420 603 853 866	E-mail:	asubrt@seznam.cz

URČENÁ OSOBA			
<i>V případě, že je energetickým specialistou právnická osoba, musí být v souladu s §10 odst. 2 písm. b) určena fyzická osoba, která je držitelem oprávnění k výkonu činnosti energetického specialisty.</i>			
Jméno a příjmení:	-	Číslo oprávnění:	-

PLATNOST PRŮKAZU			
<i>Dle zákona č. 406/2000 Sb. §7a odst. 4 je platnost průkazu 10 let ode dne jeho vyhotovení nebo do větší změny dokončené budovy anebo do změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody.</i>			
Evidenční číslo průkazu:	488497.2	Podpis energetického specialisty:	
Datum vyhotovení průkazu:	08.04.2024		
Platnost průkazu do:	08.04.2034		

PŘÍLOHA VI – KALKULACE

Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 8/31/2025

Property

Address

OC Lutin_31/08/2025_CNB, Jana Sigmunda 314, 783 49 Lutín, Lutín, Olomoucký kraj, 783 49, Czech Republic

External ID

04 (3)

Gross Valuation

134,948,389

Capital Costs

-3,188,014

Net Value Before Fees

131,760,375

Less

Sales agent fee @0.25% Net Sale Price

327,762

Sales legal fee @0.25% Net Sale Price

327,762

Net Valuation

131,104,851

Say

131,100,000

Equivalent Yield

6.1258%

True Equivalent Yield

6.3641%

Initial Yield (Valuation Rent)

5.8029%

Initial Yield (Contracted Rent)

5.8029%

Reversion Yield

6.5423%

Total Valuation Rent

7,729,392

Total Contracted Rent

7,729,392

Total Rental Value

8,707,200

Number of Tenants

12

Capital Value Per Area

55,527

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
8/31/2025	7,729,392	-83,472	0	7,645,920	5.8029%	6.0196%
9/30/2025	8,089,392	-87,072	0	8,002,320	6.0734%	6.3111%
11/27/2029	7,775,172	-87,072	0	7,688,100	5.8349%	6.0541%
11/28/2029	6,771,972	-87,072	0	6,684,900	5.0735%	5.2386%
2/27/2030	6,771,972	-156,372	0	6,615,600	5.0209%	5.1825%
2/28/2030	6,771,972	-332,097	0	6,439,875	4.8876%	5.0406%
5/27/2030	7,233,972	-332,097	0	6,901,875	5.2382%	5.4143%
5/28/2030	8,405,472	-332,097	0	8,073,375	6.1273%	6.3694%
8/1/2030	7,315,632	-332,097	0	6,983,535	5.3002%	5.4805%
11/1/2030	7,315,632	-547,197	0	6,768,435	5.1369%	5.3062%
2/1/2031	8,749,632	-547,197	0	8,202,435	6.2253%	6.4752%
2/27/2031	8,749,632	-477,897	0	8,271,735	6.2779%	6.5321%
2/28/2031	8,749,632	-302,172	0	8,447,460	6.4112%	6.6766%
11/1/2031	8,749,632	-87,072	0	8,662,560	6.5745%	6.8538%
11/27/2031	8,138,892	-87,072	0	8,051,820	6.1110%	6.3517%
2/27/2032	8,138,892	-187,827	0	7,951,065	6.0345%	6.2691%
5/27/2032	8,810,592	-187,827	0	8,622,765	6.5443%	6.8210%
11/27/2032	4,855,200	-187,827	0	4,667,373	3.5423%	3.6222%
2/27/2033	4,855,200	-675,672	0	4,179,528	3.1721%	3.2360%
5/27/2033	8,779,200	-675,672	0	8,103,528	6.1502%	6.3941%
2/27/2034	8,779,200	-87,072	0	8,692,128	6.5969%	6.8782%

Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 8/31/2025

11/27/2034	8,071,200	-87,072	0	7,984,128	6.0596%	6.2962%
2/27/2035	8,071,200	-182,472	0	7,888,728	5.9872%	6.2181%
5/27/2035	8,707,200	-182,472	0	8,524,728	6.4699%	6.7402%
2/27/2036	8,707,200	-87,072	0	8,620,128	6.5423%	6.8188%

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
pylon	pylon			11/26/2029	Other	Hardcore(6.6%)	12,000	12,000	24,000	305,579	3.8484%	3.8484%	6.6000%	7.7754%
pylon	pylon			11/26/2031	Other	Hardcore(6.6%)	24,000	24,000	24,000	350,094	6.7867%	6.7867%	6.6000%	6.7867%
pylon	pylon			11/26/2034	Other	Hardcore(6.6%)	24,000	24,000	24,000	351,823	6.7534%	6.7534%	6.6000%	6.7534%
pylon	pylon			11/27/2029	All income	Hardcore(6.1%)	24,000	24,000	24,000	377,982	6.2860%	6.2860%	6.1000%	6.2860%
OJ03	OJ03	1		11/26/2032	All income	Hardcore(6.1%)	3,955,392	3,955,392	3,924,000	62,285,721	6.2874%	6.2874%	6.1000%	6.2370%
OJ02	OJ02	2		11/26/2029	All income	Hardcore(6.1%)	302,220	302,220	438,000	6,403,841	4.6510%	4.6510%	6.1000%	6.7712%
OJ05	OJ05	3		11/26/2031	All income	Hardcore(6.1%)	586,740	586,740	647,700	9,926,714	5.8455%	5.8455%	6.1000%	6.4596%
OJ04	OJ04	4		11/26/2034	All income	Hardcore(6.1%)	684,000	684,000	612,000	10,211,191	6.6386%	6.6386%	6.1000%	5.9335%
OJ01	OJ01	5		11/27/2029	All income	Hardcore(6.1%)	979,200	979,200	1,147,500	17,458,494	5.5430%	5.5430%	6.1000%	6.5070%
OJ06	OJ06	6		7/31/2030	All income	Hardcore(6.1%)	1,089,840	1,089,840	1,434,000	21,185,634	5.0766%	5.0766%	6.1000%	6.7011%
pozemek	pozemek	7		8/30/2026	Other	Hardcore(6.6%)	48,000	48,000	48,000	720,000	6.6000%	6.6000%	6.6000%	6.6000%
parkoviště	parkoviště	8		9/29/2035	Other	Hardcore(6.6%)	0	0	360,000	5,371,315	0.0000%	-0.0670%	6.6000%	6.6352%

PŘÍLOHA VII – KOMENTÁŘE K REALITNÍMU TRHU



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**. Rozptýl transakčních výnosů se zužuje
- Transakčních důkazů pro prémiové produkty je ve většině sektorů, **kromě průmyslových, stále málo**
- **Cenová očekávání** mezi prodávajícími a kupujícími se na dále přibližují, **stabilní výnosové prostředí** situaci pomáhá
- Očekává se, že rok **2025** skončí jedním z **nejvyšších** objemů za poslední roky, až 3.5 miliard eur

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

Úspěšné 2. čtvrtletí a úžasné 1. pololetí

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

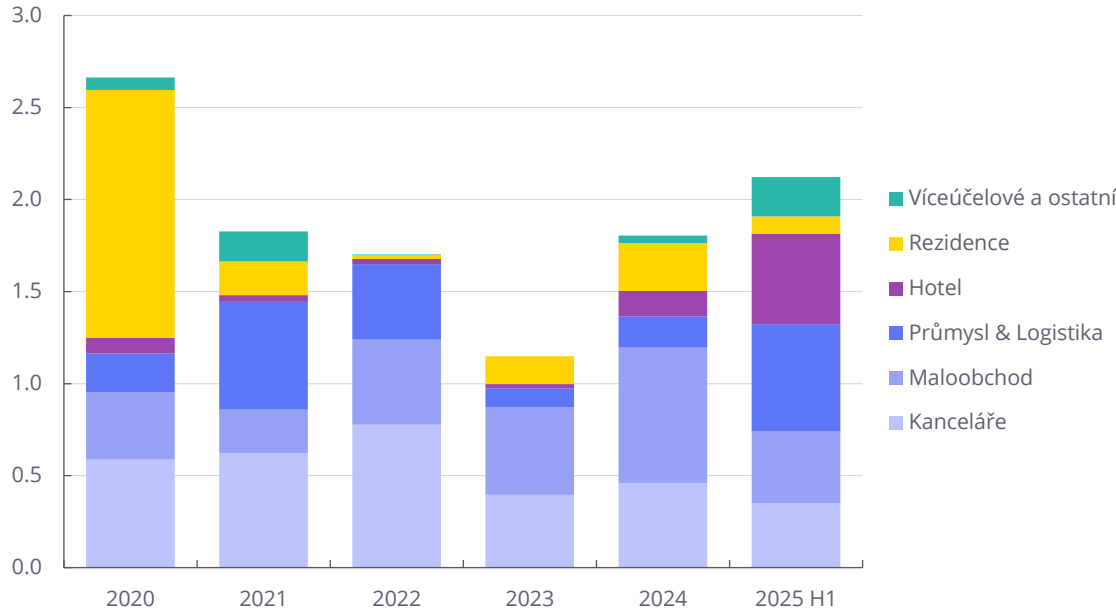
přitahovat další investice, a vzniká tak pozitivní zpětná vazba na lokální trh.

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

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

Objem Investic v ČR

(v miliardách €, podle typu nemovitostí)



Zdroj: Colliers



Prime Yield - Kanceláře

5,25 %

R/R: -25 b.b.



Prime Yield – Průmysl & Logistika

5,00 %

R/R: -25 b.b.



Prime Yield – Nákupní Třídy

4,50 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield – Obchodní Centra

6,00 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield – Retail Parky

6,25 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield - Rezidence

4,0 %

R/R: +0 b.b.

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

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

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

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

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

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

Tlak na cenu. Jak moc může trh posílit?

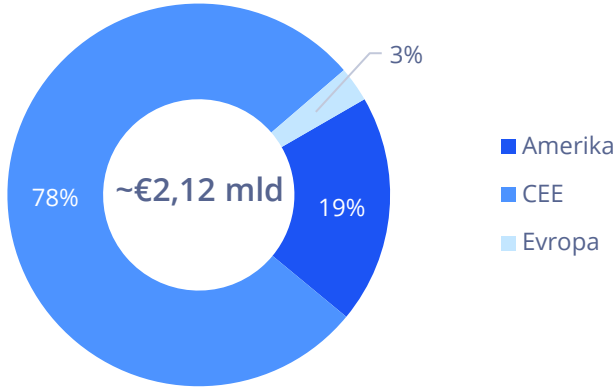
Vzhledem k vyššímu počtu transakcí (cca o 70 % více než v 1. pololetí 2024) může zvýšená likvidita kupujících začít atakovat současné hlavní výnosové benchmarky. Ačkoli se většina nedávno uzavřených transakcí týkala aktiv mimo širokou definici „prime“, pozorujeme případy, kdy jsou investoři připraveni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

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



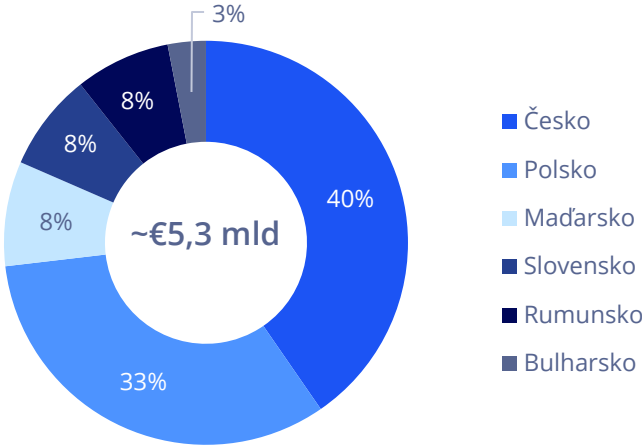
Původ Kapitálu Investovaného v ČR

(2025 H1, v miliardách €, dle regionu)



Porovnání Objemu Investic v Regionu CEE-6

(2025 H1, v miliardách €)



Zdroj: Colliers

Trh na dopaminovém efektu

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

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

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

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

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

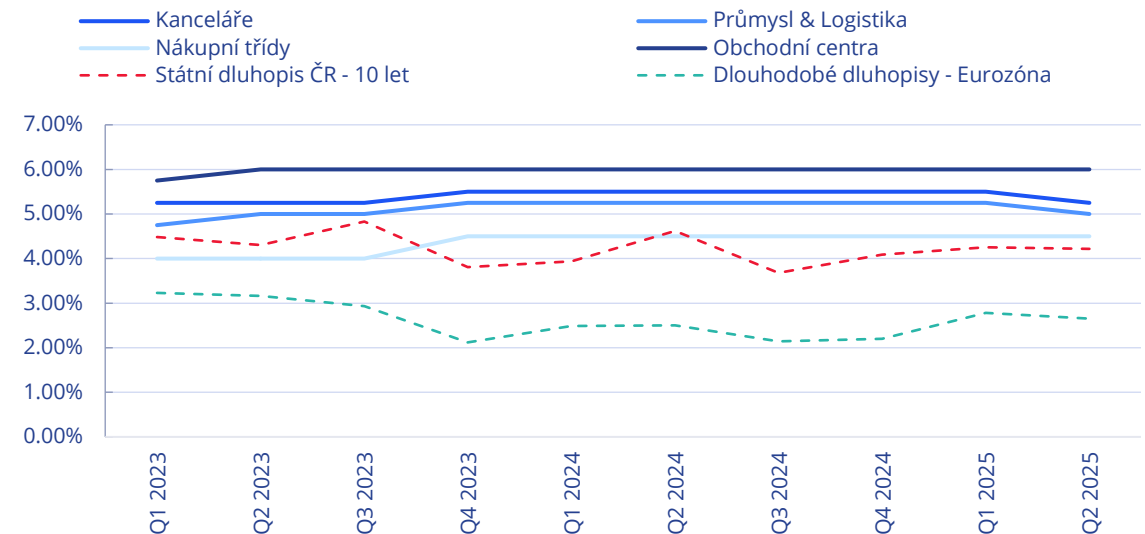
Ceny komerčních nemovitostí na českém trhu už prošly resetem (byť ne v takové míře jako na některých jiných evropských trzích) a podle mnohých odborníků již dosáhly svého dna, takže důvody, proč začít znovu investovat, jsou stále přesvědčivější.

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

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

Prime Yield v ČR

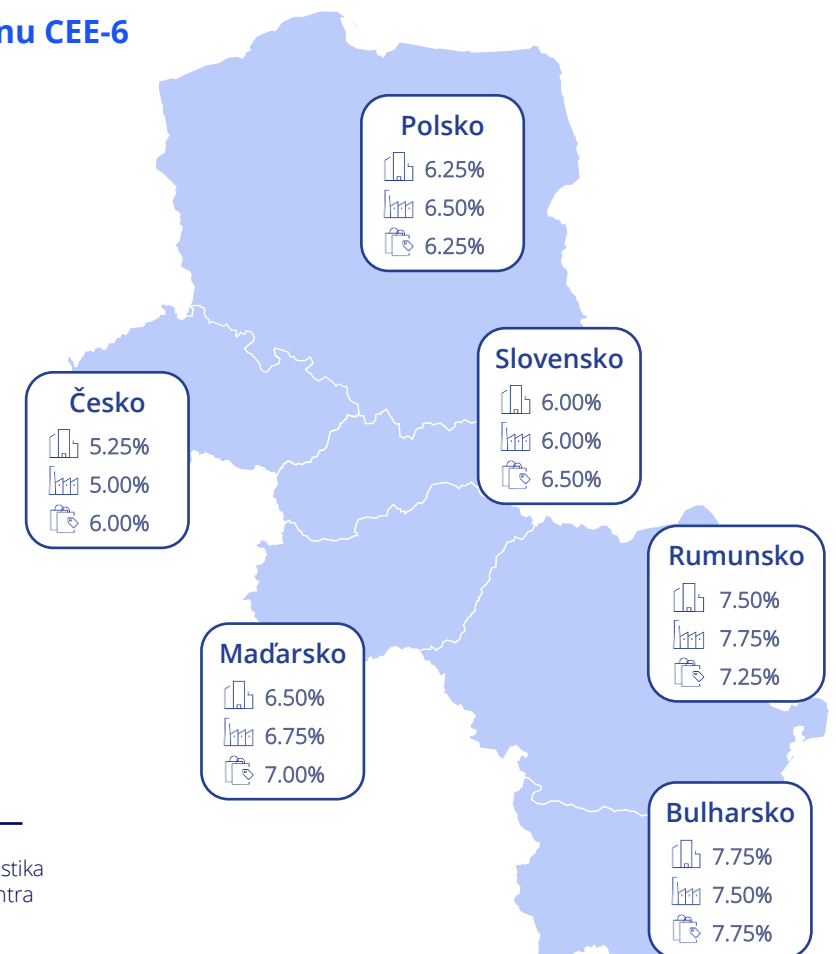
(posledních deset čtvrtletí)



Zdroj: Colliers

Prime Yield v Regionu CEE-6

(2025 Q2)



Stát
Prime Yield - Kanceláře
Prime Yield - Průmysl & Logistika
Prime Yield - Obchodní Centra

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

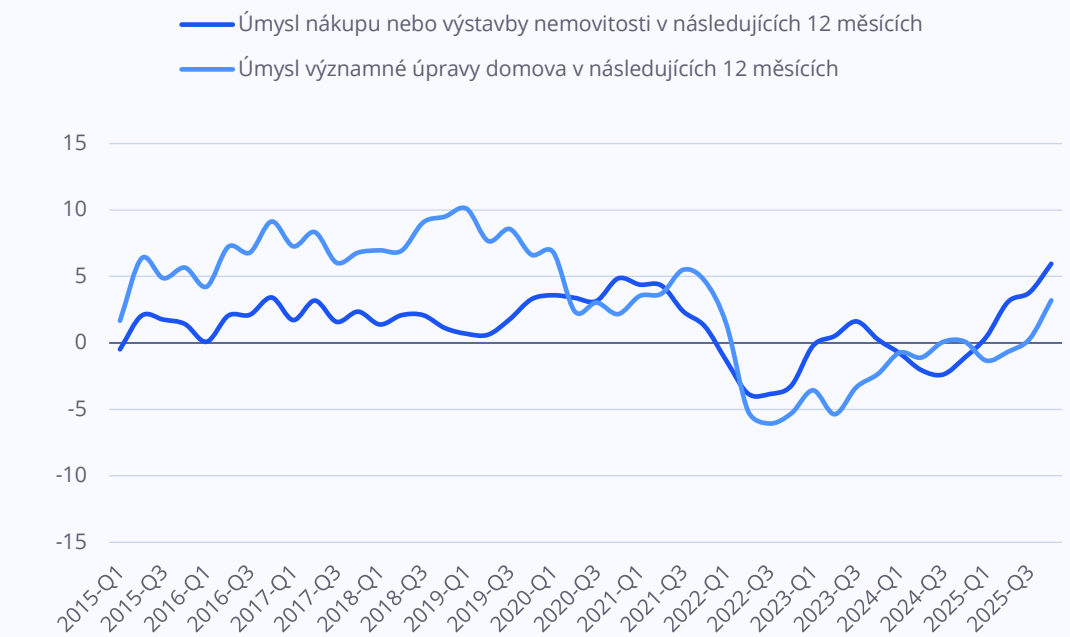


Chcete si přečíst další naše reporty z regionu střední Evropy, které se zaměřují na vývoj investičního trhu?

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

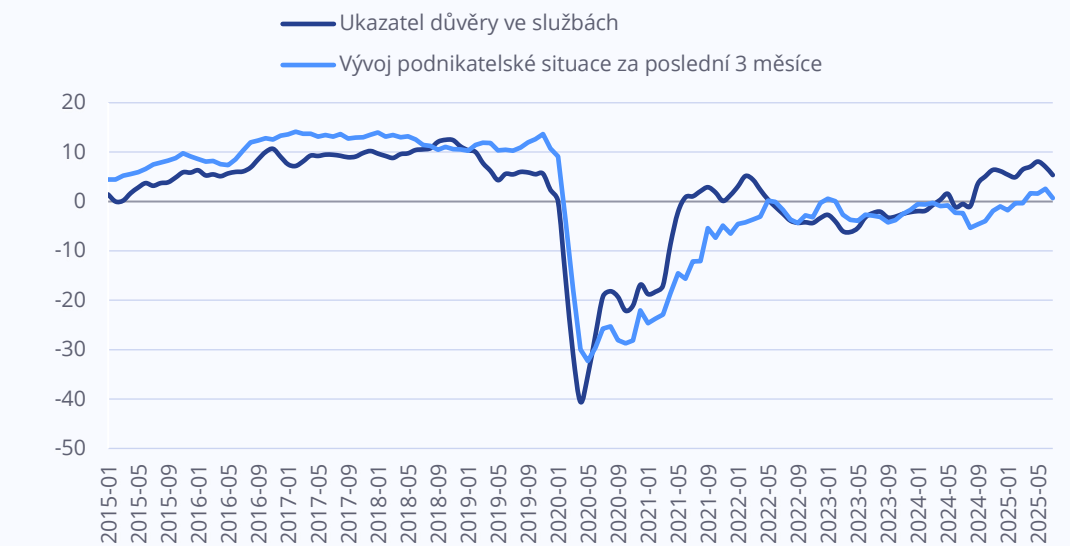
Indikátor	2024	2025	2026f
Růst HDP (% R/R)	1,0	2,0	2,7
Inflace (% R/R)	2,7	2,5	2,0
Nezaměstnanost (%)	2.6	2,7	2.7
Saldo státního rozpočtu (% HDP)	-2.5	-2.3	-1.9
Hrubý státní dluh (% HDP)	43,4	44,4	44,8
Bilance běžného účtu (% HDP)	4.3	3.3	3.2

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

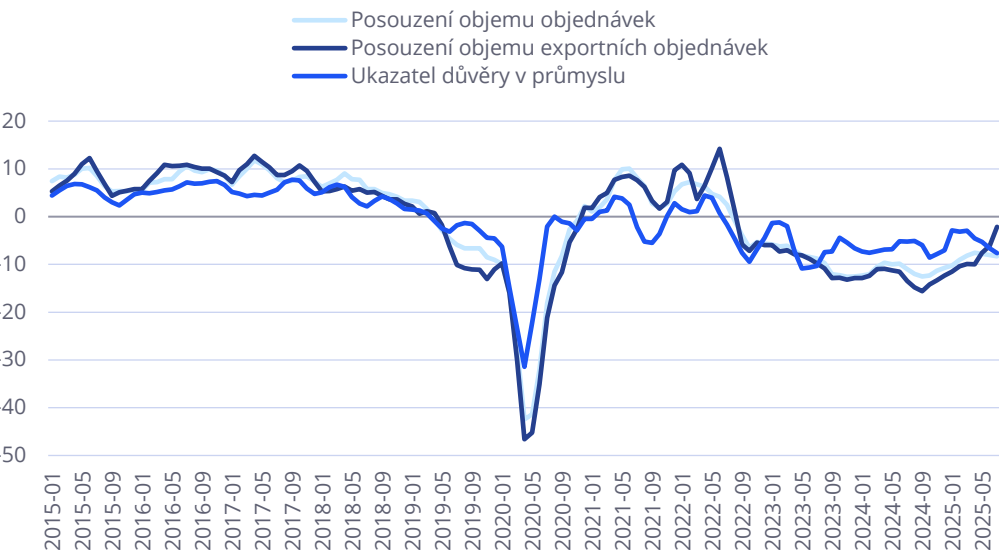
(odchylka od historického průměru)



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.