

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI OC POŘÍČÍ

POŘÍČÍ 2609 / 2610

678 01 BLANSKO 1

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:

M.S. Blanenská, s.r.o.

Koliště 1912/13
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

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

OC Poříčí, Poříčí 2609 / 2610, 678 01 Blansko 1, Česká republika

3.	ESG	20
4.	Územní plán a povolení	27
5.	Katastr nemovitostí	29
ČÁST IV – OCENĚNÍ NEMOVITOSTI		33
1.	Výnosová metoda	34
2.	SWOT analýza	43
ČÁST V – PŘÍLOHY		44

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

SHRNUTÍ

Název nemovitosti:	OC Poříčí
Adresa nemovitosti:	Poříčí 2609 / 2610, 678 01 Blansko 1, 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:	M.S. Blanenská, s.r.o., Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, Česká republika
Předmět ocenění:	Stavba č.p. 2610 stojící na pozemku p. č. St. 5513, stavba č.p. 2609 stojící na pozemku p. č. St. 5514 a okolní pozemky p. č. 1018/3, 1018/15, 1018/16, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/41, 1019/45, 1019/46, 1019/63, 1019/94, 1019/110, 1019/113, 1019/114, 1019/115, 1019/116, 1019/117, 1019/118, 1019/119, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10316 v katastrálním území Blansko.
Pronajímatelná plocha:	6 010,50 m ²
Velikost pozemku:	17 885,00 m ²
Tržní hodnota Nemovitosti (<i>Market Value</i>) po zaokrouhlení:	363 600 000 Kč

Všechny hodnoty jsou uváděné bez DPH

ČÁST I – ÚVOD

OC Poříčí, Poříčí 2609 / 2610, 678 01 Blansko 1, Česká republika

M.S. Blanenská, s.r.o.

Koliště 1912/13
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 POŘÍČÍ, POŘÍČÍ 2609 / 2610, 678 01 BLANSKO 1, ČESKÁ REPUBLIKA;
TJ. PARCELY A STAVBY ZAPSANÉ NA LISTU VLASTNICTVÍ Č. 10316, V
KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ BLANSKO (DÁLE JEN „NEMOVITOST“)**

**M.S. BLANENSKÁ, S.R.O., KOLIŠTĚ 1912/13, 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. 2610 stojící na pozemku p. č. St. 5513, stavba č.p. 2609 stojící na pozemku p. č. St. 5514 a okolní pozemky p. č. 1018/3, 1018/15, 1018/16, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/41, 1019/45, 1019/46, 1019/63, 1019/94, 1019/110, 1019/113, 1019/114, 1019/115, 1019/116, 1019/117, 1019/118, 1019/119, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10316 v katastrálním území Blansko.

Nemovitost je ve vlastnictví společnosti M.S. Blanenská, s.r.o., Koliště 1912/13, 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 Branislav Ištók, dne 30.9. 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. 10316, katastrální území Blansko, ke dni 1.9. 2025;
- Seznam nájemců (*Rent Roll*), přehled investičních a operativních nákladů (*CAPEX, OPEX*) ze dne 31.7.2025;
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 22.8.2023;
- Půdorysy, řezy a koordinační situace Nemovitosti;
- Průkaz energetické náročnosti budovy pro obchodní účely– SO.02 –, ze dne 10. 4. 2022;
- Průkaz energetické náročnosti budovy pro obchodní účely– SO.03 –, ze dne 10. 4. 2022;
- Nájemní smlouva se společností DEICHMANN-OBUV s.r.o. podepsané 11.9. 2023;
- Nájemní smlouva se společností TEDI obchodní s.r.o. podepsané 13.12.2023.

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 zasmělněný 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 známé, 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:

363 600 000 Kč

(Slovy: Tři sta šedesát tři miliónů šest set 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

ČÁST III – ÚDAJE O NEMOVITOSTI

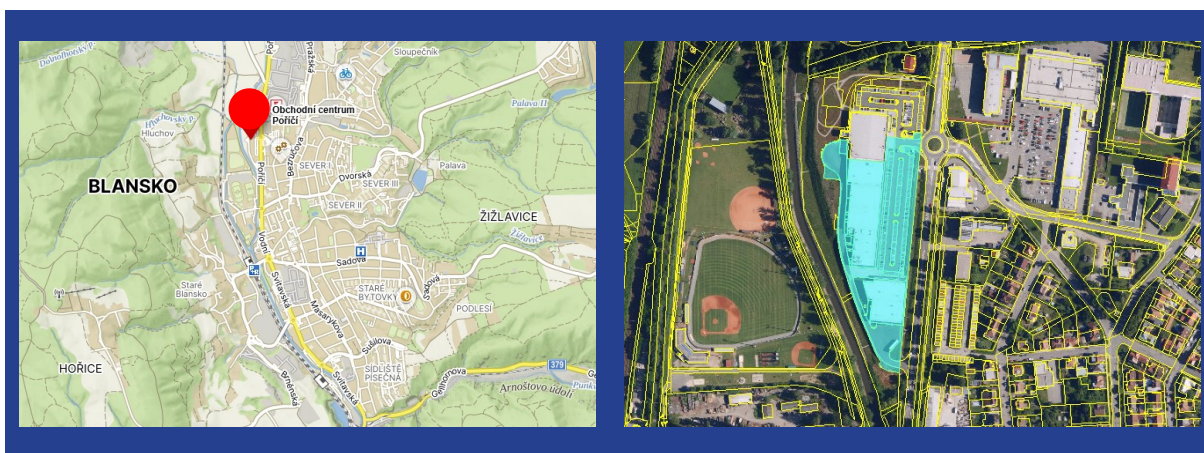
1. Popis lokality

Nemovitost se nachází v severozápadní části města Blansko, v blízkosti hlavní dopravní tepny – ulice Poříčí (silnice II/374), která zajišťuje přímé spojení s centrem města i s okolními obcemi. Lokalita je součástí rozvíjející se komerční zóny, která zahrnuje maloobchodní jednotky, služby a logistické provozy.

Okolí Nemovitosti prošlo v minulosti významnou transformací, lokalita je dobře dostupná jak individuální automobilovou dopravou, tak veřejnou dopravou. V blízkosti se nachází železniční stanice Blansko, která zajišťuje spojení s Brnem a dalšími regionálními centry. Obchodní centrum je součástí rozvíjející se komerční zóny, která zahrnuje maloobchodní jednotky, provozovny služeb a administrativní objekty – v okolí se nachází supermarket Lidl, Hypermarket Kaufland, čerpací stanice, hobby markety, restaurace a další maloobchodní jednotky. V bezprostředním okolí se také nachází kompletní občanská vybavenost – školy, zdravotnická zařízení, sportovní areály, kulturní instituce a úřady. V rámci projektu vzniklo prostorné parkoviště pro více než 240 vozidel a došlo k vybudování parku u řeky Svitavy, který nabízí prostor pro relaxaci a volnočasové aktivity. Lokalita je atraktivní jak pro obyvatele města, tak pro návštěvníky z okolních obcí.

Blansko je okresní město v Jihomoravském kraji s přibližně 20 000 obyvateli. Leží přibližně 20 km severně od Brna a je součástí širší brněnské metropolitní oblasti. Město je známé svou průmyslovou tradicí, zejména ve strojírenství, a zároveň je vstupní branou do Moravského krasu – významné turistické oblasti s Punkevními jeskyněmi a propastí Macocha.

Obrázek 1 – Mapy umístění Nemovitosti



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

2. Údaje o Nemovitosti

2.1 Popis Nemovitosti

Obchodní centrum Poříčí vzniklo v místech, kde dříve stálo blanenské zahradnictví na celkové ploše 17 885,00 m² a bylo otevřeno v srpnu roku 2023.

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. Součástí obchodního centra je supermarket Lidl, který je ovšem ve vlastnictví Lidl Česká republika s.r.o., a tudíž není součástí tohoto ocenění.

V obchodním centru návštěvníci naleznou 14 obchodních provozoven mezi nimiž se nachází například lékárna, drogerie, prodejna elektra, obuvi, sportovních potřeb, dále hračkářství, uzenářství a mnoho dalších. OC Poříčí svým zákazníkům nabízí také více než 240 parkovacích míst, přičemž do budoucna je plánováno rozšíření služeb o nabíjecí stanice pro elektromobily a samoobslužnou automyčku. Celková pronajímatelná plocha Nemovitosti je 6 010,50 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 (m²)
Obchodní jednotka O2-01	211,00
Obchodní jednotka O2-02	257,00
Obchodní jednotka O2-03	256,00
Obchodní jednotka O2-04	126,00
Obchodní jednotka O2-05	184,50
Obchodní jednotka O2-06	399,00
Obchodní jednotka O2-07	618,00
Obchodní jednotka O2-08	791,00
Obchodní jednotka O2-09	558,00
Obchodní jednotka O2-10	534,00
Obchodní jednotka O3-01	997,00
Obchodní jednotka O3-02	680,00
Obchodní jednotka O3-03	311,00
Obchodní jednotka SO-01	88,00
Celkem	6 010,50

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.02 Obchodní centrum

Budova SO.02 Obchodní centrum navazuje na jižní stěnu budovy SO.01 (budova Supermarket Lidl, která není součástí tohoto ocenění), od které je oddělována, její východní líc je prodloužením líce této budovy. Samotná budova je tvořena třemi dilatačními celky. Budova obsahuje jednotlivé prodejny provozně vzájemně nepropojené.

Stavba je koncipována jako jednoduchá přízemní nepodsklepená stavba obdélníkového tvaru o hlavních rozměrech 120,00 x 40,00 m s plochou střechou (mírně sedlovou ve sklonu 3 %) s výškou atiky +6,300 - 7,000. Vstupní fasáda je opatřena prosklenou hliníkovou fasádou kombinací s plechovým izolačním panelem. Ve vnitřním nároží mezi střední a jižní sekcí je kotelna o rozměrech 6,23 x 5,15 m, bez vnitřního členění.

SO.03 Obchodní centrum

Budova SO.03 Obchodní centrum obsahuje jednotlivé prodejny provozně vzájemně nepropojené.

Stavba je koncipována jako jednoduchá přízemní nepodsklepená stavba obdélníkového tvaru o hlavních rozměrech 50,00 x 37,00 m s plochou střechou (mírně sedlovou ve sklonu 3%) s výškou atiky +6,400. Ze západní strany budovy je přístavek nepravidelného tvaru, s maximálními půdorysnými rozměry 23,69 x 12,30 m.

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

Součástí Nemovitosti je trojboký reklamní pylon o výšce 9,0 m o délce strany 1,5 m. Pylon je kotven do betonové patky, která je vybetonována do rostlého terénu. Pylon je osvětlen, v nočním hodinách (22- 6.00 hod.) je osvětlení vypínáno (SO.08 Reklamní pylon).

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

2.3 Okolí a hranice Nemovitosti

Obchodní centrum Poříčí vzniklo v místech, kde dříve stálo blanenské zahradnictví. Obchodní centrum je součástí rozvíjející se komerční zóny, která zahrnuje maloobchodní jednotky, provozovny služeb a administrativní objekty. V bezprostředním okolí se také nachází kompletní občanská vybavenost – školy, zdravotnická zařízení, sportovní areály, kulturní instituce a úřady.

Nemovitost sousedí na severu s přílehlou budovou supermarketu Lidl a prostorem pro venkovní parkování, na východě je Nemovitost ohraničena ulicí Poříčí, jižní a západní hranice pozemku Nemovitosti jsou tvořeny zelení a řekou Svratkou.

2.4 Dopravní dostupnost

Nemovitost se nachází přímo u silnice II/374 (ulice Poříčí), která tvoří hlavní dopravní osu spojující centrum města s okolními obcemi. Tato poloha zajišťuje výbornou dostupnost jak pro individuální automobilovou dopravu, tak pro zásobování a návštěvníky z širšího regionu.

V bezprostřední blízkosti centra se nachází kruhový objezd, který propojuje hlavní příjezdové směry z Ráječka, Dolní Lhoty a centra Blanska. Lokalita je rovněž obsluhována městskou hromadnou dopravou – autobusové linky zajišťují spojení s centrem města i okolními částmi.

2.5 Viditelnost

Nemovitost je velmi dobře viditelná z ulice Poříčí.

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 roce 2023) 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.02 ze dne 10.4.2023, který zpracovala Ing. Pavlína Heřmanová, 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.03 ze dne 10.4.2023, který zpracovala Ing. Pavlína Heřmanová, 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 obdržенých dokumentů PENB, vydaných 10.4.2023 (Budova SO.01 a 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.02

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:	107 kWh/m ² , rok
Celková dodaná energie:	78 kWh/m ² , rok
Primární energie z neobnovitelných zdrojů:	107 kWh/m ² , rok
Referenční hodnota primární energie z neobnovitelných zdrojů:	95–143 kWh/m ² , rok
Celková energeticky vztažná plocha:	4 083,6 m ²
Rozdělení dodané energie:	Zemní plyn – 242,5 MWh/rok (76 %) Elektřina – 75,5 MWh/rok (24 %)

Zdroj: PENB

Tabulka 3 – PENB Přehled – Budova SO.03

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:	121 kWh/m ² , rok
Celková dodaná energie:	91 kWh/m ² , rok
Primární energie z neobnovitelných zdrojů:	121 kWh/m ² , rok
Referenční hodnota primární energie z neobnovitelných zdrojů:	110–164 kWh/m ² , rok
Celková energeticky vztažná plocha:	2 032,5 m ²
Rozdělení dodané energie:	Zemní plyn – 147,5 MWh/rok (80 %) Elektřina – 37,9 MWh/rok (20 %)

Zdroj: PENB

Potvrzujeme, že výše uvedené bylo zohledněno v našem ocenění.

3.3 Ovzduší

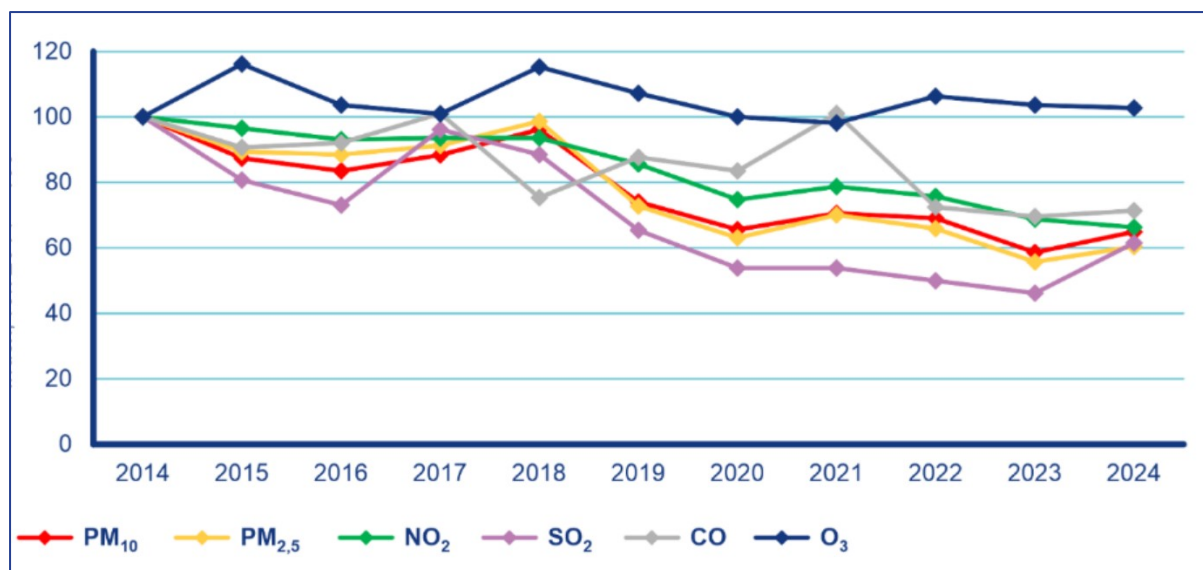
Český hydrometeorologický ústav monitoruje kvalitu ovzduší v celé České republice, která je obecně považována celorepublikově za kvalitní.

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.

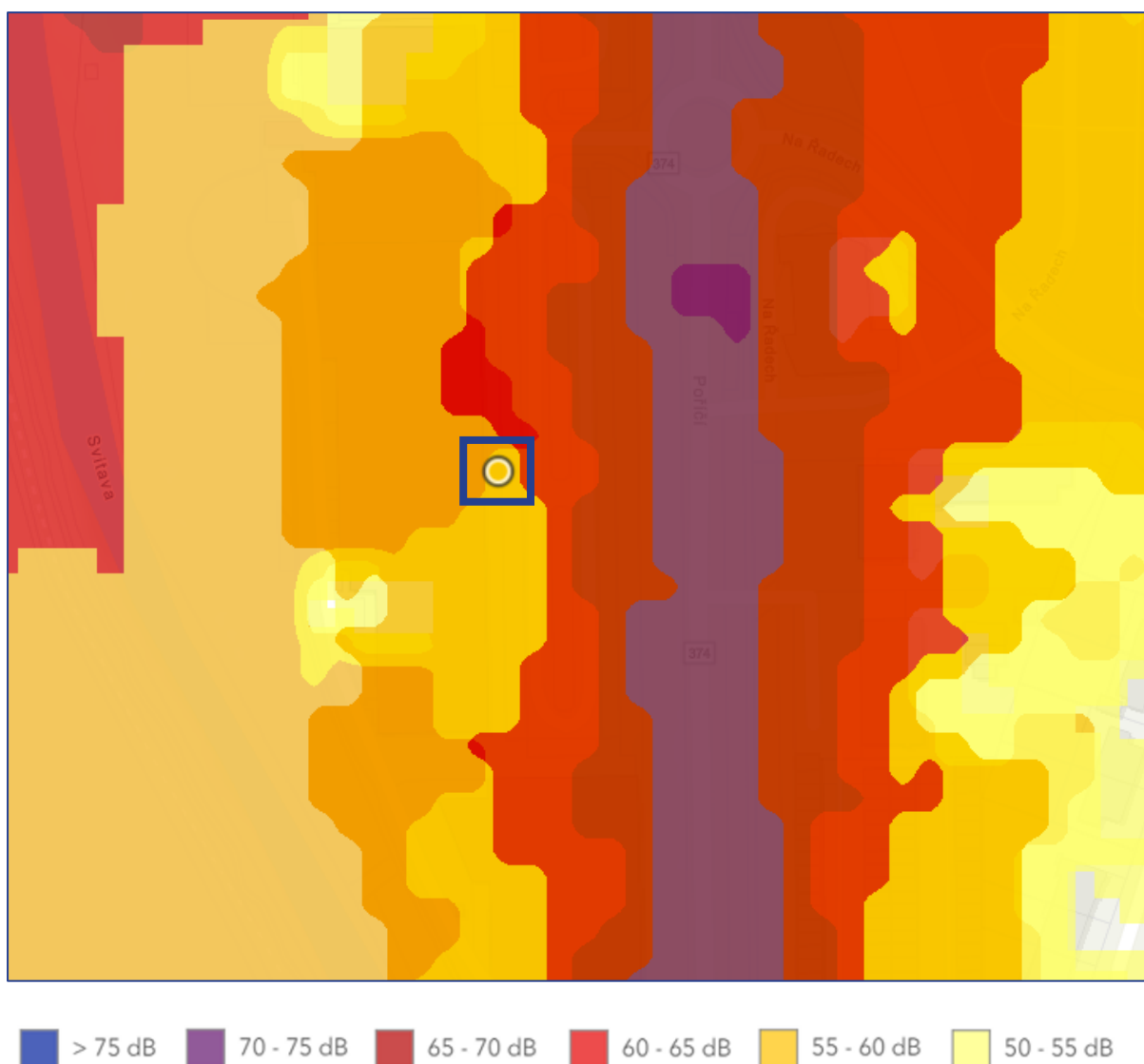
3.4 Hluk

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

Po dobu inspekce Nemovitosti byla úroveň hluku na očekávací úrovni odpovídající umístění Nemovitosti u hlavní dopravní tepny – ulice Poříčí (silnice II/374).

Hluková mapa s vyznačenou nemovitostí je vyobrazena na obrázku níže.

Obrázek 4 – Hluková Mapa



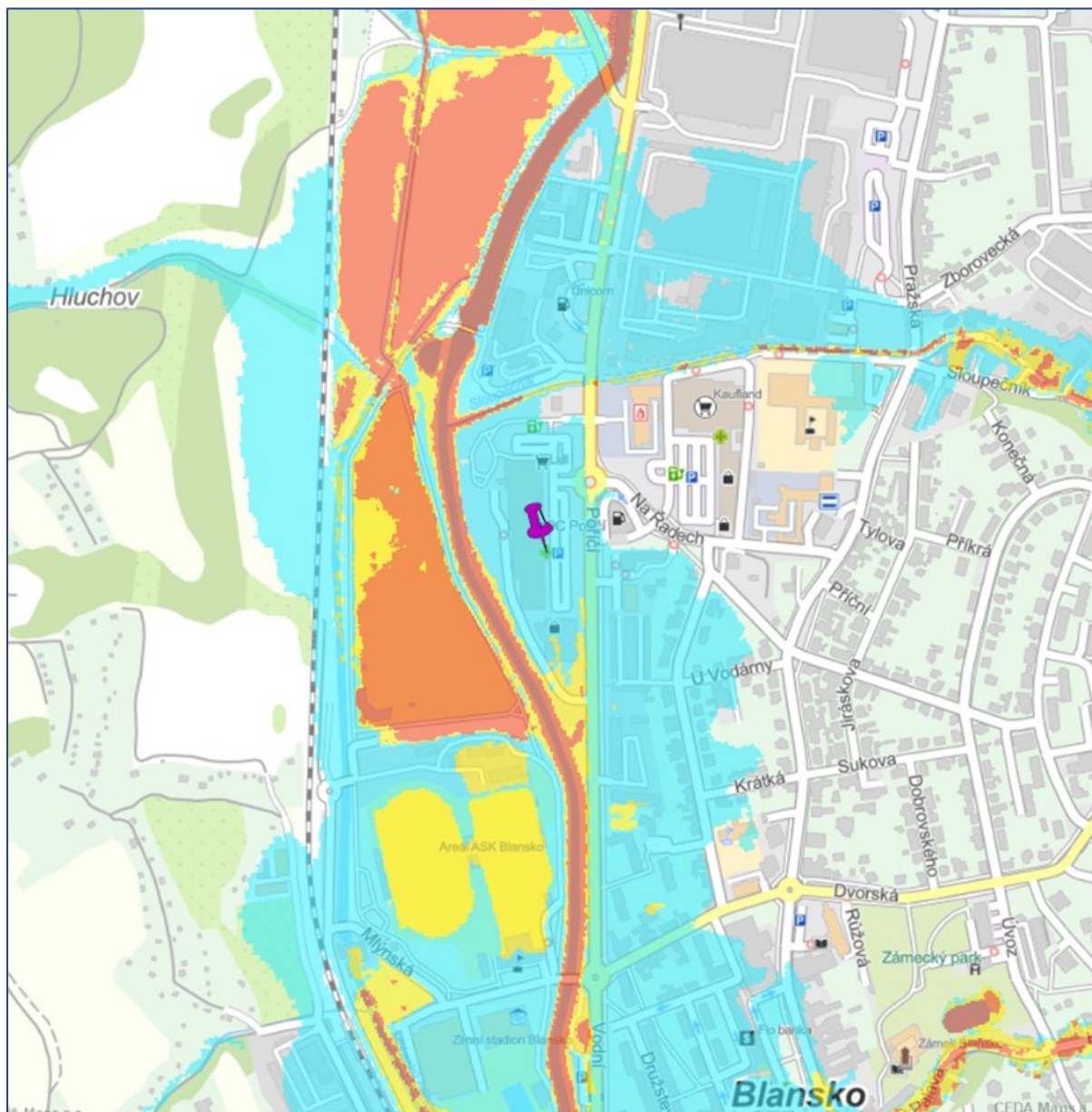
Zdroj: <https://geoportal.mzcr.cz>

Potvrzujeme, že výše uvedené bylo zohledněno v našem ocenění.

3.5 Záplavové území

Podle České asociace pojišťoven (ČAP) se Nemovitost nachází v zóně 2, tj. zóně s nízkým 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 Blansko jsou předmětné pozemky definované územním plánem jako **OK – plochy komerční vybavenosti**.

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 maloobchodního charakteru (supermarkety, specializované prodejny), provozovny služeb pro veřejnost (drogerie, lékárny, banky, kadeřnictví apod.), administrativní budovy a zařízení veřejného stravování.

Přípustným využitím těchto ploch jsou parkovací plochy a garáže sloužící potřebám komerčních objektů, technické a provozní zázemí, veřejná prostranství a zeleň doplňující hlavní funkci území.

Nepřípustným využitím těchto ploch jsou výrobní provozy s negativním dopadem na životní prostředí, hlukově nebo ekologicky zatěžující činnosti, bydlení jako hlavní funkce (přípustné pouze ve formě doplňkového služebního bydlení).

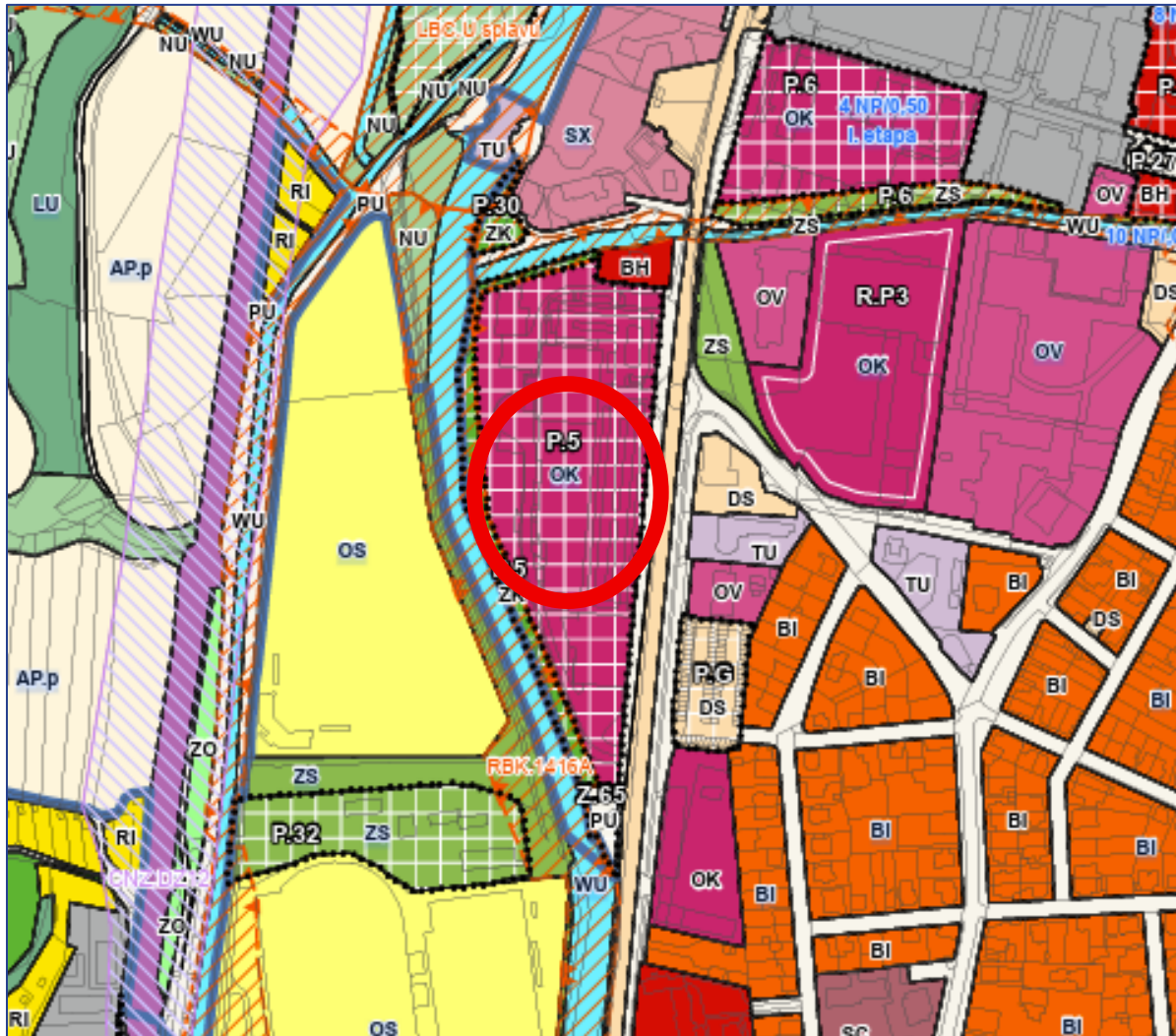
Jsme toho názoru, že výstavba výše popsaného Nemovitosti je v souladu s platným územním plánem.

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

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

OC Poříčí, Poříčí 2609 / 2610, 678 01 Blansko 1, Česká republika

Obrázek 6 – Mapa územního plánu



Zdroj: www.blansko.cz/file/2148651

4.2 Povolení

V souvislosti s Nemovitostí bylo vystaveno následující kolaudační rozhodnutí.

- Kolaudační rozhodnutí čj. SÚ KS 214/2023-MBK 40246/2023/Ša na stavbu Obchodní centrum Poříčí, vydané Městským úřadem Blansko, odbor stavebního úřadu, oddělení stavebního řádu, dne 22.8. 2023.

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. 2610 stojící na pozemku p. č. St. 5513, stavba č.p. 2609 stojící na pozemku p. č. St. 5514 a okolní pozemky p. č. 1018/3, 1018/15, 1018/16, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/41, 1019/45, 1019/46, 1019/63, 1019/94, 1019/110, 1019/113, 1019/114, 1019/115, 1019/116, 1019/117, 1019/118, 1019/119, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10316 v katastrálním území Blansko.

Nemovitost je ve vlastnictví společnosti M.S. Blanenská, s.r.o., Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, Česká republika (dále též „Vlastník“).

Plocha pozemků evidovaných na listu vlastnictví č. 10316 v katastrálním území Blansko je 17 885,00 m².

5.2 Přístup k Nemovitosti

Přístup k Nemovitosti je zajištěn prostřednictvím veřejných pozemků ve vlastnictví Města Blansko.

5.3 Způsob ochrany

Způsob ochrany pro výše uvedené parcely není jakkoliv evidován.

5.4 Věcná práva sloužící ve prospěch Nemovitosti

List vlastnictví eviduje následující věcná břemena zatěžující Nemovitost:

- Věcné břemeno oprav a údržby umístění a provozování stavby „výustních objektů 1 a 2“ a vstupu s oprávněním pro parcely č.p. St. 5513, St. 5514, 1018/3, 1018/15, 1018/16, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/41, 1019/45, 1019/46, 1019/63, 1019/94, 1019/110, 1019/113, 1019/114, 1019/115, 1019/116, 1019/117, 1019/118, 1019/119, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, a povinností k parcelám p. č. 1018/14 a 1018/2
- Věcné břemeno vedení inženýrské sítě – areálového plynovodu spočívající ve výkonu práva zřízení, užívání, úprav, oprav, údržby, prohlídek a odstranění s oprávněním pro parcely č.p. St. 5513, St. 5514, 1018/3, 1018/15, 1018/16, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/41, 1019/45, 1019/46, 1019/63, 1019/94, 1019/110, 1019/113, 1019/114, 1019/115, 1019/116, 1019/117, 1019/118, 1019/119, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, a povinností k parcelám p. č. 1018/2, 1019/16, 1019/18, 1019/19, 1019/3, 1019/99
- Věcné břemeno vedení inženýrské sítě – areálového vodovodu spočívající ve výkonu práva zřízení, užívání, úprav, oprav, údržby, prohlídek a odstranění s oprávněním pro parcely č.p. St. 5513, St. 5514, 1018/3, 1018/15, 1018/16, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/41, 1019/45, 1019/46, 1019/63, 1019/94, 1019/110, 1019/113, 1019/114, 1019/115, 1019/116, 1019/117, 1019/118, 1019/119, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124,

- 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, a povinností k parcelám p. č. 1018/2, 1019/18, 1019/19, 1019/59
- Věcné břemeno vedení inženýrské sítě spočívající v právu zřídit, provozovat, vést a udržovat vodovod včetně umístění obslužného zařízení s oprávněním pro parcely č.p. St. 5513, St. 5514, 1018/3, 1018/15, 1018/16, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/41, 1019/45, 1019/46, 1019/63, 1019/94, 1019/110, 1019/113, 1019/114, 1019/115, 1019/116, 1019/117, 1019/118, 1019/119, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, a povinností k parcelám p. č. 1019/105, 1019/106, 1019/98, 1019/94
 - Věcné břemeno vedení inženýrské sítě spočívající v právu zřídit, provozovat, vést a udržovat plynovod včetně umístění obslužného zařízení s oprávněním pro parcely č.p. St. 5513, St. 5514, 1018/3, 1018/15, 1018/16, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/41, 1019/45, 1019/46, 1019/63, 1019/94, 1019/110, 1019/113, 1019/114, 1019/115, 1019/116, 1019/117, 1019/118, 1019/119, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, a povinností k parcele p. č. 1019/98
 - Věcné břemeno vedení inženýrské sítě – dešťové areálové kanalizace spočívající ve výkonu práva zřízení, užívání, úprav, oprav, údržby, prohlídek a odstranění s oprávněním pro parcely č.p. St. 5513, St. 5514, 1018/3, 1018/15, 1018/16, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/41, 1019/45, 1019/46, 1019/63, 1019/94, 1019/110, 1019/113, 1019/114, 1019/115, 1019/116, 1019/117, 1019/118, 1019/119, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, a povinností k parcele p. č. 1018/2
 - Věcné břemeno vedení inženýrské sítě – přípojky splaškové kanalizace spočívající ve výkonu práva zřízení, užívání, úprav, oprav, údržby, prohlídek a odstranění s oprávněním pro parcely č.p. St. 5513, St. 5514, 1018/3, 1018/15, 1018/16, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/41, 1019/45, 1019/46, 1019/63, 1019/94, 1019/110, 1019/113, 1019/114, 1019/115, 1019/116, 1019/117, 1019/118, 1019/119, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, a povinností k parcelám p. č. 1429/1, 1429/46, 1429/5

5.5 Věcná práva zatěžující Nemovitost

List vlastnictví eviduje následující věcná břemena zatěžující Nemovitost:

- Věcné břemeno – právo vedení a provozování kanalizačního řádu a právo přístupu a příjezdu pro údržbu s oprávněním pro „Svazek vodovodů a kanalizace“ měst a obcí a povinností k parcelám p. č. 1019/115, 1019/129, 1019/17
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – kabelové vedení VN, rozvaděč VN s oprávněním pro EG. D Holding, a.s. a povinností k parcelám p. č. 1018/16, 1018/3, 1019/115, 1019/17
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení komunikační sítě – služebnost spočívající v umístění a provozování Komunikačního vedení a zařízení s oprávněním pro CETIN, a.s. a povinností k parcelám p. č. 1018/15, 1018/3, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/45, 1019/46, 1019/94 a povinností k parcelám p. č. 1018/15, 1018/3, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/45, 1019/46, 1019/94

- Věcné břemeno cesty a stezky spočívající v právu chodit, dopravovat se lidskou silou, jezdit jakýmkoli vozidly přes služební pozemky a vláčet po nich břemena s oprávněním pro parcely p.č. St. 5512, 1019/101, 1019/102, 1019/105, 1019/106, 1019/107, 1019/108, 1019/109, 1019/111, 1019/112, 1019/13, 1019/96, 1019/98, 1899 a povinností k parcelám p. č. 1019/17 a 1019/94
- Věcné břemeno cesty a stezky spočívající v právu chodit, dopravovat se lidskou silou, jezdit jakýmkoli vozidly přes služební pozemek a vláčet po nich břemena s oprávněním pro parcely p.č. St. 5512, 1019/101, 1019/102, 1019/105, 1019/106, 1019/107, 1019/108, 1019/109, 1019/111, 1019/112, 1019/13, 1019/96, 1019/98, 1899 a povinností k parcele p. č. 1019/41
- Věcné břemeno chůze spočívající v právu chodit přes služební pozemek a umístit na něm stojany na kola s oprávněním pro parcely p.č. St. 5512, 1019/101, 1019/102, 1019/105, 1019/106, 1019/107, 1019/108, 1019/109, 1019/111, 1019/112, 1019/13, 1019/96, 1019/98, 1899 a povinností k parcele p. č. 1019/46
- Věcné břemeno cesty spočívající v právu jezdit jakýmkoli vozidly přes služební pozemky s oprávněním pro parcely p.č. St. 5512, 1019/101, 1019/102, 1019/105, 1019/106, 1019/107, 1019/108, 1019/109, 1019/111, 1019/112, 1019/13, 1019/96, 1019/98, 1899 a povinností k parcelám p. č. 1019/119 a 1019/41
- Věcné břemeno užívání v právu umístit na služební pozemek kontejnery na odpad s oprávněním pro parcely p.č. St. 5512, 1019/101, 1019/102, 1019/105, 1019/106, 1019/107, 1019/108, 1019/109, 1019/111, 1019/112, 1019/13, 1019/96, 1019/98, 1899 a povinností k parcele p. č. 1019/17
- Věcné břemeno užívání spočívající v právu umístit reklamu na trojstranném pylonu s oprávněním pro parcely p.č. St. 5512, 1019/101, 1019/102, 1019/105, 1019/106, 1019/107, 1019/108, 1019/109, 1019/111, 1019/112, 1019/13, 1019/96, 1019/98, 1899 a povinností k parcele p. č. 1019/110
- Věcné břemeno vedení inženýrské sítě spočívající v právu zřídit, provozovat, vést a udržovat vodovod včetně umístění obslužného zařízení s oprávněním pro parcely p.č. St. 5512, 1019/101, 1019/102, 1019/105, 1019/106, 1019/107, 1019/108, 1019/109, 1019/111, 1019/112, 1019/13, 1019/96, 1019/98, 1899 a povinností k parcelám p. č. 1019/129, 1019/17, 1019/37, 1019/94
- Věcné břemeno oprav a údržby lávky, spočívající ve vybudování, dokončení, užívání, obnovování, úpravách, prohlídkách a odstranění lávky s oprávněním pro Město Blansko a povinností k parcele p. č. 1019/129
- Věcné břemeno cesty spočívající v právu jezdit vozidly přes služební pozemky a vláčet po nich břemena s oprávněním pro Město Blansko a povinností k parcelám p. č. 1019/129 a 1019/17
- Věcné břemeno chůze spočívající v právu chodit přes služební pozemky s oprávněním pro Město Blansko a povinností k parcelám p. č. 1019/113, 1019/129, 1019/17, 1019/41, 1019/46
- Věcné břemeno vedení inženýrské sítě spočívající v umístění a provozování Komunikačního vedení s oprávněním pro Alf servis, s.r.o. a povinností k parcelám p. č. St. 5513, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/129, 1019/17, 1019/37, 1019/45, 1019/94
- Věcné břemeno užívání stavebního objektu vedení splaškového areálové kanalizace s oprávněním pro parcely p.č. St. 5512, 1019/101, 1019/102, 1019/105, 1019/106,

- 1019/107, 1019/108, 1019/109, 1019/111, 1019/112, 1019/13, 1019/96, 1019/98, 1899 a povinností k parcelám p. č. 1018/16, 1019/115, 1019/17, 1019/37
- Věcné břemeno užívání stavebního objektu vedení splaškového areálové kanalizace včetně retenční nádrže s oprávněním pro parcely p.č. St. 5512, 1019/101, 1019/102, 1019/105, 1019/106, 1019/107, 1019/108, 1019/109, 1019/111, 1019/112, 1019/13, 1019/96, 1019/98, 1899 a povinností k parcelám p. č. 1019/129, 1019/17, 1019/37, 1019/94
 - Věcné břemeno užívání stavebního objektu vedení splaškového areálové kanalizace včetně retenční nádrže s oprávněním pro parcely p.č. St. 5512, 1019/101, 1019/102, 1019/105, 1019/106, 1019/107, 1019/108, 1019/109, 1019/111, 1019/112, 1019/13, 1019/96, 1019/98, 1899 a povinností k parcelám p. č. 1018/3, 1019/110, 1019/113, 1019/115, 1019/116, 1019/119, 1019/129, 1019/17, 1019/41, 1019/46, 1019/63
 - Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a umístění kabelového vedení pro přívod el. Energie pro kamerový bod K7 s oprávněním pro Město Blansko a povinností k parcelám p. č. 1019/129 a 1019/17 s oprávněním pro Město Blansko a povinností k parcelám p. č. St. 5513 a 1019/46
 - Věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě – služebnost spočívající v umístění a provozování kabelového vedení NN, uložení, ponechání, užívání, úprav, oprav, údržby, prohlídek, vstupu a odstranění stavebního objektu, kabelových rozvodů NN s oprávněním pro LD Distribution, s.r.o. a povinností k parcelám p. č. 1018/15, 1018/16, 1018/3, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/45, 1019/46

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 k zajištění pohledávky s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s.

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):	22 404 423 Kč p.a.
Čistý současný příjem (anualizovaný příjem k datu ocenění):	22 162 779 Kč p.a. 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):	3,93 let
Počet nájemců:	K datu ocenění byly obchodní prostory pronajaty 17 různým nájemcům
Stabilita příjmu:	Nemovitost díky vysoké obsazenosti, relativně 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 17 standardním nájemcům, kteří ke dni ocenění platí následující smluvené 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 O2-01	211,00	355,00	898 860
Obchodní jednotka O2-02	257,00	305,00	940 620
Obchodní jednotka O2-03	256,00	305,00	936 960
Obchodní jednotka O2-04	126,00	374,08	565 605
Obchodní jednotka O2-05	184,50	300,00	664 200
Obchodní jednotka O2-06	399,00	286,72	1 372 815
Obchodní jednotka O2-07	618,00	264,99	1 965 181
Obchodní jednotka O2-08	791,00	290,00	2 752 680
Obchodní jednotka O2-09	558,00	310,86	2 081 492
Obchodní jednotka O2-10	534,00	283,14	1 814 335
Obchodní jednotka O3-01	997,00	300,00	3 589 200
Obchodní jednotka O3-02	680,00	310,49	2 533 598
Obchodní jednotka O3-03	311,00	310,86	1 160 115
Obchodní jednotka SO-01	88,00	640,00	675 840
Mezisoučet	6 010,50	304,35	21 951 502
Reklamní plochy	10,00	1 995,54	239 465
Venkovní stánek	1,00	12 288,00	147 456
Parcel box	2,00	2 750,00	66 000
Mezisoučet	-	-	452 921
Celkem	6 010,50		22 404 423

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: 600,00 Kč za m² a měsíc
- Obchodní prostory 100-200 m²: 425,00 Kč za m² a měsíc
- Obchodní prostory 200-500 m²: 375,00 Kč za m² a měsíc
- Obchodní prostory 500-1 000 m²: 300,00 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
- Venkovní stánek: 12 288,00 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 O2-01	211,00	375,00	949 500
Obchodní jednotka O2-02	257,00	375,00	1 156 500
Obchodní jednotka O2-03	256,00	375,00	1 152 000
Obchodní jednotka O2-04	126,00	425,00	642 600
Obchodní jednotka O2-05	184,50	425,00	940 950
Obchodní jednotka O2-06	399,00	375,00	1 795 500
Obchodní jednotka O2-07	618,00	300,00	2 224 800
Obchodní jednotka O2-08	791,00	300,00	2 847 600
Obchodní jednotka O2-09	558,00	300,00	2 008 800
Obchodní jednotka O2-10	534,00	300,00	1 922 400
Obchodní jednotka O3-01	997,00	300,00	3 589 200
Obchodní jednotka O3-02	680,00	300,00	2 448 000
Obchodní jednotka O3-03	311,00	375,00	1 399 500
Obchodní jednotka SO-01	88,00	600,00	633 600
Mezisoučet	6 010,50	328,74	23 710 950
Reklamní plochy	10,00	2 000,00	240 000
Venkovní stánek	1,00	12 288,00	147 456
Parcel box	2,00	2 750,00	66 000
Mezisoučet	-	-	453 456
Celkem	6 010,50		24 164 406

Zdroj: Colliers

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 2028 do perpetuity: 1,00 % z ročního tržního nájemného (jedná se o tvorbu rezervy na investiční výdaje v budoucích letech).

OC Poříčí, Poříčí 2609 / 2610, 678 01 Blansko 1, 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, venkovní stánek, parcel box). Výsledkem je počáteční výnosová míra (*initial yield*) ve výši 6,07 % k datu ocenění a výnos při přechodu na tržní nájemné (*reversionary yield*) ve výši 6,55 %, 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 % 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 6,55 % 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:	6 010,50 m ²	
Tržní hodnota Nemovitosti za (Market Value) (zaokrouhlena):	363 600 000 Kč	
Tržní hodnota Nemovitosti (Market Value) za m ² pronajímatelné plochy Nemovitosti:	60 494 Kč	
Výnosový profil:	Ekvivalentní výnos:	6,11 %
	Výnos v roce 1:	6,07 %
	Reverzní výnos:	6,55 %

2. SWOT analýza

Tabulka 8 – SWOT analýza

SWOT Analýza	
Silné stránky:	- 100 % obsazenost. - Relativně dlouhý WAULT Nájemce - 3,93 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 okolních městech.
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

ČÁST V – PŘÍLOHY

PŘÍLOHA I – OBECNÉ PŘEDPOKLADY A DEFINICE

PŘÍLOHA I – OBECNÉ PŘEDPOKLADY A DEFINICE

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

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

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

TRŽNÍ HODNOTA

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

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

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

REÁLNÁ HODNOTA

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

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

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

Průvodce IFRS 13 uvádí:

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

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

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

REPRODUKČNÍ NÁKLADY SNÍŽENÉ O ODPISY (DRC)

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

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

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

INVESTIČNÍ HODNOTA

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

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

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

TRŽNÍ NÁJEMNÉ

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

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

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

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

HODNOCENÍ NÁJMU

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

NÁKLADOVÁ HODNOTA

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

NÁKLADY NA KOUPI A PRODEJ

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

ZAMĚŘENÍ

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

STAV

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

ZÁLEŽITOSTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

SMLUVNÍ POSTAVENÍ NÁJEMCE/NÁJEMCŮ

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

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

NEDOPLATKY

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

ZDANĚNÍ

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

HYPOTÉKY

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

PROVOZNÍ JEDNOTKY

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

MÍSTNÍ ÚŘADY, VEŘEJNOPRÁVNÍ ORGANIZACE A VYHLEDÁVÁNÍ PRÁVNÍCH INFORMACÍ

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

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

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

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

POJIŠTĚNÍ

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

ODPOVĚDNOST

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

PŘÍLOHA II – VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

PŘÍLOHA II – VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

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

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

1. DEFINICE A VÝKLAD

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

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

2. ODMĚNY

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

3. PLATBY A VÝDAJE

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

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

4. SPLATNOST

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

5. DANĚ

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

6. ÚROK

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

7. ROZSAH SLUŽEB

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

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

8. POSKYTNUTÉ INFORMACE

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

9. NAŠE ZPRÁVY

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

10. MATERIÁLY

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

11. E-MAIL

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

12. OCHRANA DAT

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

13. OMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI

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

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

14. NÁHRADY ŠKOD

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

15. POVĚŘENÍ DALŠÍCH STRAN

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

16. UKONČENÍ POVĚŘENÍ

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

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

17. PRANÍ PENĚŽ

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

18. REKLAMACE

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

19. ZÁKON A SOUDNÍ PRAVOMOCI

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

20. PRÁVA TŘETÍCH STRAN

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

PŘÍLOHA III – FOTODOKUMENTACE



Externí pohled na Nemovitost



Externí pohled na Nemovitost



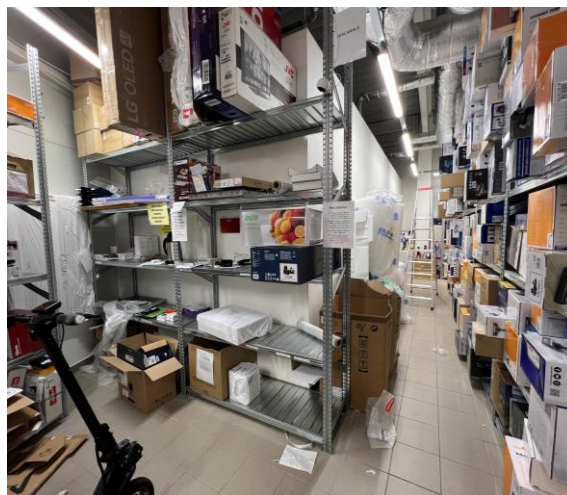
Externí pohled na Nemovitost



Externí pohled na Nemovitost



Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti

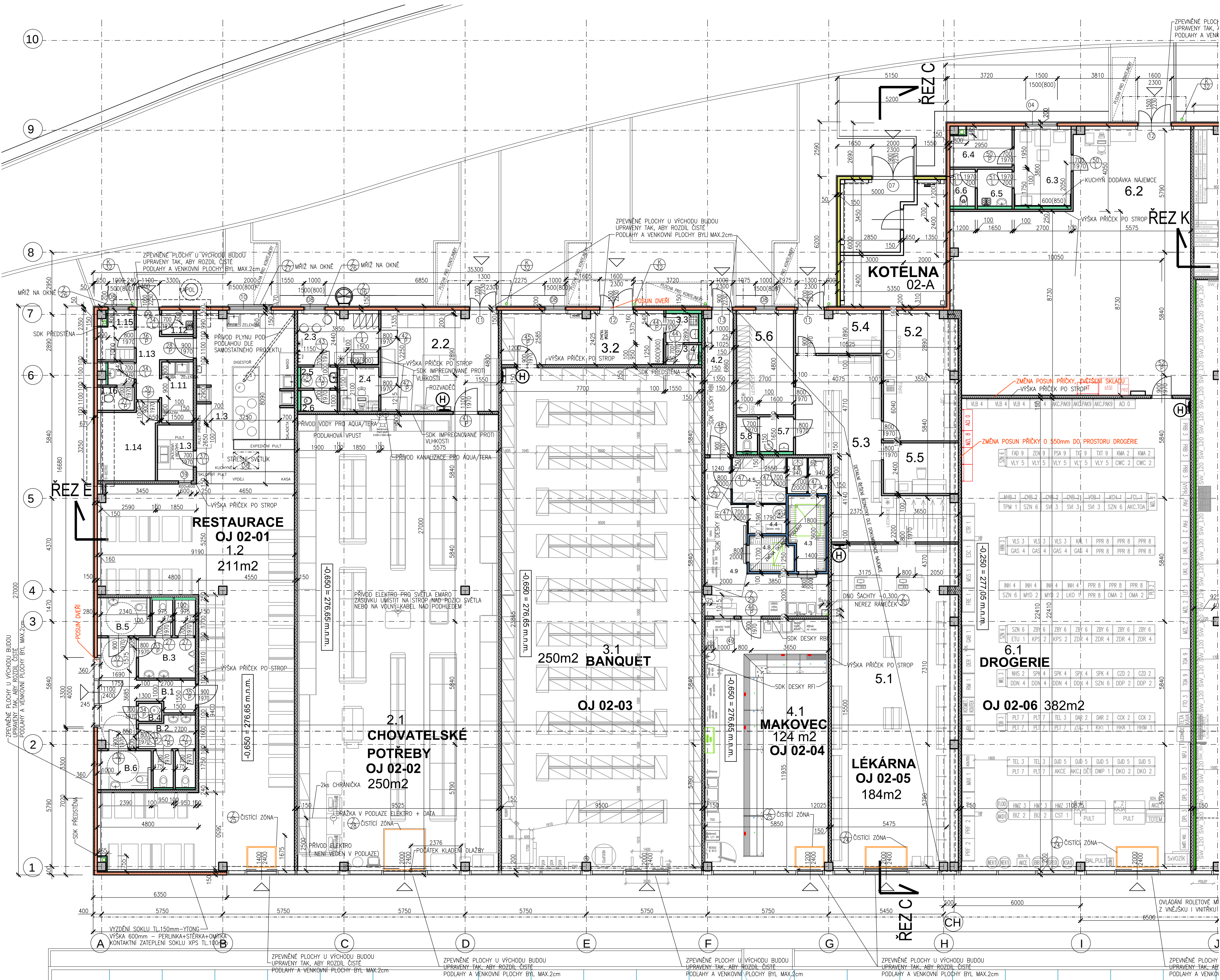


Vnitřní prostory Nemovitosti



Vnitřní prostory Nemovitosti

PŘÍLOHA IV – PLÁNY PODLAŽÍ



OC BLANSKO - OBJEKT SO 02
TABULKA MÍSTNOSTÍ ČÁST 1.

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	POCLOHA [m²]	PODLAHA	STĚNY	STROP	POZNÁMKA
O2-A	KOTELNA	30	BETON - EPOKID. NÁTĚR	SENDVIČOVÉ PANELE	TR. PLECH	
B.1 - VEREJNÉ WC 37,8						
B.1	ZÁDVEŘÍ	12,6	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	TR. PLECH	
B.2	WC ŽENY	7,3	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	
B.3	WC MUŽI	8,6	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	
B.4	UKLID	0,93	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	
B.5	WC ŽENY INVALIDNÍ	4,2	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	
B.6	WC MUŽI INVALIDNÍ	4,2	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	
OJ 02-01 - RESTAURACE 194,3						
1.2	RESTAURACE	124,0	KER. DLAŽBA - DLE PRONAJIMATELE	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,2m	
1.3	KUCHYŇ	42,1	K.D.-TAURUS 300/300-PROTISKLUZ	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,2m	KERAM. OBKLAD
1-4						
1-5						
1-6						
1-7						
1-8						
1-9						
1-10						
1.11	HRUBÁ ZELENINA	4,3	KER. DLAŽBA - TAURUS 300/300	SDK	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,2m	KERAM. OBKLAD V=2m
1.12	UKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,5	KER. DLAŽBA - TAURUS 300/300	SDK	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,2m	KERAM. OBKLAD V=2m
1.13	CHODBA + OBALY	6,4	KER. DLAŽBA - TAURUS 300/300	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,2m	KERAM. OBKLAD V=2m
1.14	SKLAD	9,1	KER. DLAŽBA - TAURUS 300/300	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,2m	KERAM. OBKLAD V=2m
1.15	ŠATNA	3,5	KER. DLAŽBA - TAURUS 300/300	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,2m	
1.16	WC ZAMĚSTNANCÍ	3,4	KER. DLAŽBA - TAURUS 300/300	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	KERAM. OBKLAD
OJ 02-02 - CHOVATELSKÉ POTŘEBY 248,3						
2.1	PRODEJNA	205,6	KER. DLAŽBA-600/600 RAKO REBEL	SDK, PUR PANELE, VÝMALBA DLE NÁJEMCE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,5m	
2.2	SKLAD	26,0	KER. DLAŽBA-600/600 RAKO REBEL	SDK - BÍLÁ BARVA, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,5m	
2.3	DENNÍ MÍSTNOST	9,3	KER. DLAŽBA-600/600 RAKO REBEL	SDK - BÍLÁ BARVA, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,7m	OBKLAD NAD LINKOU
2.4	KANCELÁŘ	3,9	KER. DLAŽBA-600/600 RAKO REBEL	SDK - BÍLÁ BARVA	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,7m	
2.5	UKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,75	KER. DLAŽBA-600/600 RAKO REBEL	SDK - BÍLÁ BARVA, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,7m	KERAM. OBKLAD V=2m
2.6	WC ZAMĚSTNANCÍ	1,75	KER. DLAŽBA-600/600 RAKO REBEL	SDK - BÍLÁ BARVA, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,7m	KERAM. OBKLAD V=2m
OJ 02-03 - BANQUET 204,7						
3.1	PRODEJNA	226,5	KER. DLAŽBA-TIMBER 15x612cm NAPŘÍČ KLADENÉ, S PŘEKRYTÍM 1/3	SDK - BÍLÁ BARVA, SENDVIČOVÉ PANELE	TR. PLECH	
3.2	SKLAD	19,7	KER. DLAŽBA, ZATÍŽENÍ 25KN/m²	SDK - BÍLÁ BARVA, SENDVIČOVÉ PANELE	TR. PLECH	
3.3	UKLIDOVÁ MÍSTNOST	2,1	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK - BÍLÁ BARVA	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,8m	KERAM. OBKLAD V=2m
3.4	WC ZAMĚSTNANCÍ	1,5	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK - BÍLÁ BARVA	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,8m	KERAM. OBKLAD V=2m
OJ 02-04 - MAKOVEC 120,2						
4.1	PRODEJNA	69,6	KERAMICKÁ DLAŽBA NEW CONCRETE GRIGIO 60X60	KER. OBKLAD RAKO COLOR ONE 40X20cm NA STRÍH, BARVA-ČERVENÁ, ČERNÁ, BÍLÁ ANTRACIT, NEREZ LIŠTY - DLE POPISU	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,2m	KERAM. OBKLAD V=3,2m
4.2	CHODBA	9,1	KER. DLAŽBA-TAURUS GRANIT 300/300	KER. OBKLAD RAKO LUCIE 20X25cm	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,75m	KERAM. OBKLAD V=2,75m
4.3	CHLADÍRNA MASA	5,9	KER. DLAŽBA-TAURUS GRANIT 300/300 PODKLAD NA KOTĚ -200mm-STYRODUR	SENDVIČOVÉ PANELE - DODÁVKA NÁJEMCE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,75m	KERAM. OBKLAD V=2,75m
4.4	UKLIDOVÁ KOMORA	2,5	KER. DLAŽBA-TAURUS GRANIT 300/300	KER. OBKLAD RAKO LUCIE 20X25cm	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,0m	KERAM. OBKLAD V=2,75m
4.5	ŠATNA	5,5	KER. DLAŽBA-TAURUS GRANIT 300/300	NA STRÍH NA VÝŠKU	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,75m	KERAM. OBKLAD V=2,75m
4.6	PŘEDŠÍN WC	1,6	KER. DLAŽBA-TAURUS GRANIT 300/300	NEREZ LIŠTY - DLE POPISU	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,75m	KERAM. OBKLAD V=2,75m
4.7	WC	1,6	KER. DLAŽBA-TAURUS GRANIT 300/300	SENDVIČOVÉ PANELE - DODÁVKA NÁJEMCE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,75m	KERAM. OBKLAD V=2,75m
4.8	CHLADÍRNA UZENIN	3,5	KER. DLAŽBA-TAURUS GRANIT 300/300 PODKLAD NA KOTĚ -200mm-STYRODUR	SENDVIČOVÉ PANELE - DODÁVKA NÁJEMCE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,0m	
4.9	PROVOZNÍ MÍSTNOST	20,9	KER. DLAŽBA-TAURUS GRANIT 300/300	KER. OBKLAD RAKO LUCIE 20X25cm	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,0m	KERAM. OBKLAD V=3m
OJ 02-05 - LÉKÁRNA 184,5						
5.1	OFICINA - VYDEJ LÉČIV	93,07	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,3m	
5.2	PŘÍPRAVA LÉČIV UMÝVÁRNA LAB. SKLA	21,1	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,3m	KERAM. OBKLAD V=2m
5.3	SKLAD HLVP	36,8	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,3m	
5.4	PŘÍJEM DODÁVEK	7,8	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,7m	
5.5	KANCELÁŘ	8,5	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,7m	
5.6	ŠATNA	13,0	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,7m	KERAM. OBKLAD V=2m
5.7	UKLID, PŘEDŠÍN	2,6	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,7m	KERAM. OBKLAD V=2m
5.8	WC	1,65	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,7m	KERAM. OBKLAD V=2m

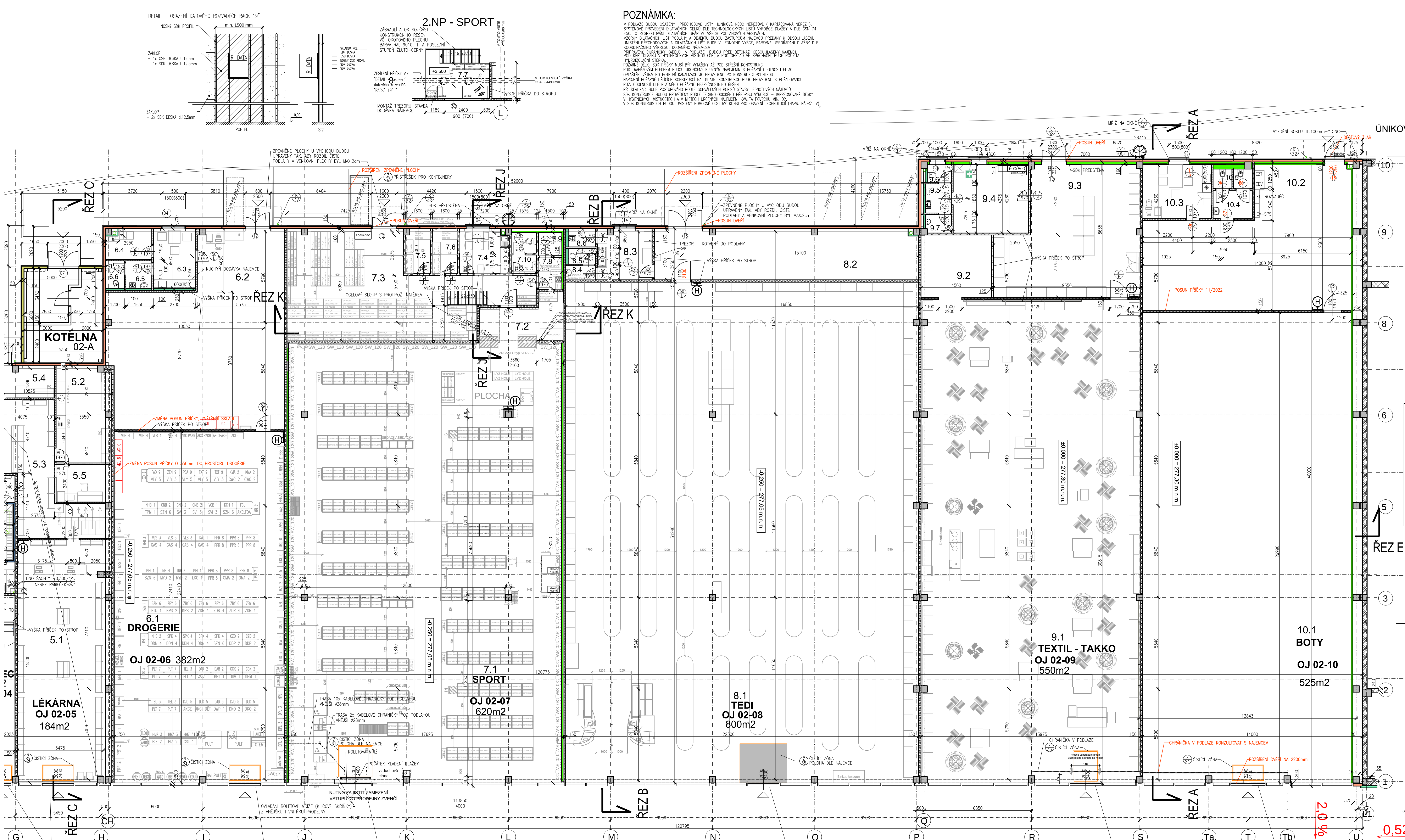
LEGENDA MATERIÁLŮ - OBJEKT SO 02, SO 03

- NOSNÉ PREFABRIKOVANÉ KONSTRUKCE
- STĚNOVÉ HORIZONTÁLNÍ PANELE Trimatem Power T tl. 150 mm (E30DP1)
- STĚNOVÉ HORIZONTÁLNÍ PANELE TL.150mm - MINERÁLNÍ VATA (E30DP1)
- STĚNOVÉ HORIZONTÁLNÍ PANELE TL.120mm - MINERÁLNÍ VATA (E30DP1)
- STĚNOVÉ HORIZONTÁLNÍ PANELE TL.200mm - MINERÁLNÍ VATA (E30DP1)
- SÁDKOKARTONOVÁ STĚNA TL.150mm, S POŽÁRNÍ ODOLNOSTÍ
KNAUF W112 - OPLÁŠTĚNÍ 2x RED 12,5mm, OSOVÁ VZDÁLENOST DLE VÝŠKY
ODOLNOST PROTI BOČNÍ ZÁTĚŽI MIN. 50KG/M
- SÁDKOKARTONOVÁ STĚNA TL.100mm,
KNAUF W111 - OPLÁŠTĚNÍ 1x12,5mm, OSOVÁ VZDÁLENOST DLE VÝŠKY
ODOLNOST PROTI BOČNÍ ZÁTĚŽI MIN. 50KG/M
- SÁDKOKARTONOVÁ STĚNA TL.125mm,
KNAUF W112 - OPLÁŠTĚNÍ 2x RED 12,5mm, OSOVÁ VZDÁLENOST DLE VÝŠKY
ODOLNOST PROTI BOČNÍ ZÁTĚŽI MIN. 50KG/M
- POLYSTYRÉN - TEPELNÁ IZOLACE Z XPS PRO ZATEPLENÍ OBVODOVÝCH
ZÁKLADOVÝCH PRŮVŮ A PODLAH
- PLYNOSILKÁTOVÉ ZDIVO P2-400, NA PLOPOŠNOU MALTU
- SENDVIČOVÝ IPN PANELE KINGSPAN TL. 100 + 60mm (NÁJEMCE MAKOVEC)
- INSTALAČNÍ SDK PŘEDSTĚNA S DVOJITÝM OPLÁŠTĚNÍM Z JEDNÉ STRANY
OCELOVÝ PROFIL CW 50 + 2 x SDK DESKA TL. 12,5mm
- SDK PŘEDSTĚNA S DVOJITÝM OPLÁŠTĚNÍM Z JEDNÉ STRANY
OCELOVÝ PROFIL + 2 x SDK DESKA TL. 12,5mm
ODOLNOST PROTI BOČNÍ ZÁTĚŽI MIN. 50KG/M

POZNÁMKA:

V PODLAŽE BUDOVY OSAZENÝ PŘECHODOVÉ LIŠTY HLINÍKOVÉ NEBO NEREZOVÉ (KARTÁČOVANÁ NEREZ),
SYSTÉMOVÝ PROVEDENÍ DILATAČNÍHO ČELU DLE TECHNOLOGICKÝCH LISTŮ VÝROBCE DLAŽBY A DLE ČSN 74
4655 O RESESTOVÁNÍ DILATAČNÍCH SPÁK VE VŠECH PODLAŽÍCH VŠECH
VZORKY DILATAČNÍCH LISTŮ PODLAH A OBJEKTU BUDOV ZASTUPOVÁNÍM PŘEDÁNY K ODSOUHLASENÍ.
UMÍSTĚNÍ PŘECHODOVÝCH A DILATAČNÍCH LISTŮ BUDE V JEDNOTNÉ VÝŠCE, BARVNĚ UPOŘÁDÁNÍ DLAŽBY DLE
KOORDINÁČNÍHO VÝKRESU DODANÉHO NÁJEMCEM
PŘÍPRAVĚ OBVÁBNÍKY KABELŮ V PODLAŽE BUDOV PŘED BETONOVÝM ODSOUHLASENÍM NÁJEMCE
POD KER. DLAŽBU V HYGIENICKÝCH MÍSTNOSTECH, A POD OBKLAD VE SPRÁCH, BUDE POUŽITA
HYDROIZOLAČNÍ STERKA
POŽÁRNÍ DĚLIČI SDK PRŮCHY MUŠÍ BÝT VYTVAŘENY AŽ POD STŘEŠNÍ KONSTRUKCI
POD TRAPEZOVÝM PLECHEM BUDOV UKONČENÝM KLIZNÝM NÁJEMEM S POŽÁRNÍ ODOLNOSTÍ E1 30
OPLÁŠTĚNÍ VĚTRNÝCH POTRUBÍ KANALIZACE JE PROVEDENO PO KONSTRUKČNÍM POKLADU
NÁJEMCEM POŽÁRNÍ DĚLIČI KONSTRUKCI NA OSTATNÍ KONSTRUKCE BUDE PROVEDENO S POŽÁDÁVANO
POŽ. ODOLNOSTÍ DLE PLÁTNĚHO POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTNÍHO ŘEŠENÍ
PŘI REALIZACI BUDE POSTUPOVANO PODLE SCHVÁLENÝCH POPISŮ STAVBY JEDNOTLIVÝCH NÁJEMCŮ
SDK KONSTRUKCE BUDOVY PROVEDENY PODLE TECHNOLOGICKÉHO PŘEDPISU VÝROBCE - IMPREGNOVANÉ DESKY
V HYGIENICKÝCH MÍSTNOSTECH A V MÍSTĚCH URČENÝCH NÁJEMCEM KVALITA POVRCHU MIN. O2
V SDK KONSTRUKCÍCH BUDOVY UMÍSTĚNÝ POMOČNÉ OCELOVÉ KONSTRUKCE OSAZENÍ TECHNOLOGIÍ (NAPŘ. NÁČR. TV).

REVIZE DOKUMENTACE ZMĚNY STAVBY PŘED DOKONČENÍM			
NÁZEV STAVBY OC BLANSKO, UL. POŘIČÍ			
INVESTOR M.S. BLANENSKÁ s.r.o. Brno, Koliště 1912/13, PSČ 602 00		Atelier GNS s.r.o. Krátká 1778/9, 669 02 Znojmo www.atelierngns.com, info@atelierngns.com	
KATASTRÁLNÍ OZEMÍ BLANSKO		MÍSTO STAVBY BLANSKO, UL. POŘIČÍ	
HLAVNÍ ARCHITEKT ING. ARCH. MARTIN NAVRKL, PH.D.		ZÁKAZNÍK Č. PARE	
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT ING. IVO REHAK		VYPRACOVAL ING. JIŘÍ NESNĚDAL	
OBJEKT SO 02 - OBCHODNÍ BUDOVA Č.2		STUPEŇ ZMĚNA SPD	
PROFESÍ D.1.1 - ARCHITEKTONICKO STAVEBNÍ ŘEŠENÍ		DATUM 23.1.2023	
NÁZEV VÝKRESU PUDORYS - SO 02 - ČÁST 1		ČÍSLO VÝKRESU D.1.1.6	



OC BLANSKO - OBJEKT SO 02
TABULKA MÍSTNOSTÍ ČÁST 2.

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m²]	PODLAHA	STĚNY	STROP	POZNÁMKA
OJ 02-06 - DROGERIE 382,3						
6.1	PRODEJNA	241,8	KER. DLAŽBA-RAKO EXTRA 600x600 TMÁVĚ ŠEDÁ, V KABINĚ-VINYL PUNTO CRUZ NAVY	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,0m TR. PLECH	
6.2	SKLAD	120,7	UNISTONE BEŽOVÁ 30x30 R9	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	OBKLAD NAD LINKOU
6.3	DENNÍ MÍSTNOST	9,8	DODÁVKA NÁJEJCE POKLADKA POKOVANÁ MAT	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	
6.4	ŠATNA	5,0	SOKL V PRODEJNĚ V=70mm	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	KERAM. OBKLAD V=2m
6.5	PŘEDSÍN WC, UKLID	2,9	SOKL V ZÁZEMÍ V=80mm	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	KERAM. OBKLAD V=2m
6.6	WC	2,1				
OJ 02-07 - SPORT 625,8						
7.1	PRODEJNA	493,3	KER. DLAŽBA-RAKO EXTRA 600x600 TMÁVĚ ŠEDÁ, V KABINĚ-VINYL PUNTO CRUZ NAVY	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE; SDK - NÁTER DULUX-BILÁ, ŠEDÁ, ČERVENÁ, MODRÁ	TR. PLECH	VYMAKLÁ DLE NÁJEJCE SOKL VÝŠKY 100mm
7.2	PROSTOR SERVISU	13,55			TR. PLECH, POD KANCELÁŘI SDK	
7.3	SKLAD	78,7	KER. DLAŽBA-RAKO GRANIT 300x300	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE; SDK - BILÁ	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	OBKLAD NAD LINKOU
7.4	DENNÍ MÍSTNOST	8,6	KER. DLAŽBA-RAKO GRANIT 300x300	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE; SDK - BILÁ	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	SOKL VÝŠKY 100mm
7.5	ŠATNA	4,3	KER. DLAŽBA-RAKO GRANIT 300x300	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE; SDK - BILÁ	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	SOKL VÝŠKY 100mm
7.6	ŠATNA	4,3	KER. DLAŽBA-RAKO GRANIT 300x300	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE; SDK - BILÁ	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	SOKL VÝŠKY 100mm
7.7	KANCELÁŘ - 2 NP	10,5	PROTIPOŽÁRNÍ KOBERCE B+S1 - MODRÝ	SDK - NÁTER DULUX-BILÁ OD +2,0 AŽ	TR. PLECH	SOKL VÝŠKY 100mm
7.8	UKLIDOVÁ MÍSTNOST	3,0	KER. DLAŽBA-RAKO GRANIT 300x300	SDK - NÁTER DULUX-BILÁ OD +2,0 AŽ	KER. OBKLAD V=2m	
7.9	WC	2,2	KER. DLAŽBA-RAKO GRANIT 300x300	PO PODHLED, OBKLAD BILÝ MATNÝ	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	KER. OBKLAD V=2m
7.10	WC + PŘEDSÍN	4,0	KER. DLAŽBA-RAKO GRANIT 300x300	S MODRÝM PRUHEM (+1,6m AŽ +1,8m)	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	KER. OBKLAD V=2m
OJ 02-08 - TEDI 785,2						
8.1	PRODEJNA	717,0	PVC DLAŽDICE (OBJEDNÁVA NÁJEJCE NA PŘENÁŠKU VÝZVU STAVBY, VIZ. POR)B	SDK-BILÁ BARVA RAL 9016, SENDVIČ. PANELE; SLOUP - ŠTUK + BARVA SLOUP OMÍTNUT ŠTUKEM + BARVA	TR. PLECH	SOKL (JÁDROVÝ LEM) V=6cm, DOORŽET PBR
8.2	SKLAD	52,2	KERAMICKÁ DLAŽBA 300x300, GRESS		TR. PLECH	
8.3	DENNÍ MÍSTNOST	10,7	KERAMICKÁ DLAŽBA 300x300, GRESS		KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,1m	OBKLAD NAD LINKOU
8.4	WC - PŘEDSÍN	1,7	KERAMICKÁ DLAŽBA 300x300, GRESS		ARMSTRONG CASA, LIŠTY Š 2,5mm	KER. OBKLAD BILÝ V=2m
8.5	WC	1,8	KERAMICKÁ DLAŽBA 300x300, GRESS		MIN. VLNA TL 40mm	KER. OBKLAD BILÝ V=2m
8.6	UKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,8	KERAMICKÁ DLAŽBA 300x300, GRESS			KER. OBKLAD BILÝ V=2m

OC BLANSKO - OBJEKT SO 02
TABULKA MÍSTNOSTÍ ČÁST 3.

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m²]	PODLAHA	STĚNY	STROP	POZNÁMKA
OJ 02-09 - TEXTIL - TAKKO 545,1						
9.1	PRODEJNA	429,3	PVC - TARKETT VINFLOOR	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,3m	DOKONČOVACÍ PROFIL KUEBERT
9.2	PŘEVLEKARNA	17,9	55 PLUS - 2,5mm	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,3m	TYP. 30x4, 302 S - HLINIK
9.3	SKLAD	68,7	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	TR. PLECH	SOKL 6cm
9.4	DENNÍ MÍSTNOST	21,0	300x300, SVĚTLÉ ŠEDÁ, R10	SDK	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	OBKLAD NAD LINKOU, SOKL 6cm
9.5	UKLIDOVÁ MÍSTNOST	3,1	POLOMATNÝ POVRCH ŠEDÁ ŠPÁRA	SDK, SENDVIČOVÉ PANELE	KER. OBKLAD V=2m, 150/150 BILÝ	
9.6	WC	1,9			KER. OBKLAD, 150/150 BILÝ	
9.7	PISOÁR	1,9			KER. OBKLAD, 150/150 BILÝ	
OJ 02-10 - BOTY 518,7						
10.1	PRODEJNA	380,0	PVC DLE NÁJEJCE	SDK-BILÁ, SEND. PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,2m	SOKL (JÁDROVÝ LEM) V=6cm,
10.2	SKLAD	111,3	KERAMICKÁ DLAŽBA	SLOUPY HLADICE OMÍTNUTÉ	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=3,2m	DOORŽET PBR
10.3	DENNÍ MÍSTNOST	15,0	KERAMICKÁ DLAŽBA		KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	OBKLAD NAD LINKOU
10.4	HYGIENICKÁ MÍSTNOST	4,5	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK-BILÁ	KERAM. OBKLAD V=2m	
10.5	WC - DVE KABINY	2,9	KERAMICKÁ DLAŽBA	SDK-BILÁ, SEND. PANELE	KAZETOVÝ PODHLED S.V.=2,6m	KERAM. OBKLAD V=2m

LEGENDA MATERIÁLŮ - OBJEKT SO 02, SO 03

- NOŠNÉ PREFABRIKOVANÉ KONSTRUKCE
- STĚNOVÉ HORIZONTÁLNÍ PANELE Trimat Power T. 150 mm (E300P1)
- STĚNOVÉ HORIZONTÁLNÍ PANELE TL 150mm - MINERALNÍ VATA (E300P1)
- STĚNOVÉ HORIZONTÁLNÍ PANELE TL 120mm - MINERALNÍ VATA (E300P1)
- STĚNOVÉ HORIZONTÁLNÍ PANELE TL 200mm - MINERALNÍ VATA (E300P1)
- SÁDKOKARTONOVÁ STĚNA TL 160mm, S POŽÁRNÍ ODOLNOSTI
- KNIAUF W112 - OPLÁŠENÍ 2x RED 12,5mm, OSOVA VZDÁLENOST DLE VÝŠKY
- ODOLNOSTI PROTI BOČNÍ ZATEŽI MIN. 50KG/M
- SÁDKOKARTONOVÁ STĚNA TL 100mm
- KNIAUF W111 - OPLÁŠENÍ 1x12,5mm, OSOVA VZDÁLENOST DLE VÝŠKY
- ODOLNOSTI PROTI BOČNÍ ZATEŽI MIN. 50KG/M
- SÁDKOKARTONOVÁ STĚNA TL 125mm
- KNIAUF W112 - OPLÁŠENÍ 2x RED 12,5mm, OSOVA VZDÁLENOST DLE VÝŠKY
- ODOLNOSTI PROTI BOČNÍ ZATEŽI MIN. 50KG/M
- POLYSTYRENE, TEPELNÁ DOLŽICE 2 XPS PRO ZATEPLENÍ OBVODOVÝCH
- ZÁKLADOVÝCH PRVKŮ A PŘOHLAH
- PLYNSULIKÁTOVÉ ŽIVNO P2-400, NA PUNROŠNOU MALTU
- SENDVIČOVÝ PN PANELE KNIPSPAN TL 100 a 60mm (NÁJEJCE MAKOVEC)
- INSTALACNÍ SDK PŘEDSTĚNA S DVOUTÝM OPLÁŠENÍM Z JEDNÉ STRANY
- OCEROVÝ PROFIL DW 50 + 2 x SDK DESKA TL 12,5mm
- ODOLNOSTI PROTI BOČNÍ ZATEŽI MIN. 50KG/M

REVIZE DOKUMENTACE ZMĚNY STAVBY PŘED DOKONČENÍM		OC BLANSKO, UL. POŘIČÍ	
INVESTOR M. S. BLANENSKÁ s.r.o. Brno, Koliště 1912/13, PSC 602 00		Atelier GNS s.r.o. Krátká 1778/9, 669 02 Znojmo www.atelierngns.com, info@atelierngns.com	
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BLANSKO	MÍSTO STAVBY BLANSKO, UL. POŘIČÍ	ZÁKAZKA C.	
HLAVNÍ ARCHITEKT ING. ARCH. MARTIN NAVRKAJAL, PH.D.	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT ING. IVO REHAK	VYPRACOVAL ING. JIŘÍ NESNIDAL	PANE
OBJEKT SO 02 - OBCHODNÍ BUDOVA Č.2		SO 03 - OBCHODNÍ BUDOVA Č.3	STUPĚŇ ZMĚNA SPD
PROJEKCE D.1.1 - ARCHITEKTONICKO STAVEBNÍ ŘEŠENÍ	DATUM 23.1.2023		MĚŘÍTO 1:100
NÁZEV VÝKRESU PŮDORYS - SO 02 - ČÁST 2,3	ČÍSLO VÝKRESU D.1.1.7		

LEGENDA PLOCH

- OBJEKT OBCHODNÍHO CENTRA
- OBJEKT TRAFOSTANICE
- PEŠÍ KOMUNIKACE - ZÁMKOVÁ DLAŽBA
- ZÁMKOVÁ DLAŽBA - PARKOVACÍ STÁNÍ MANIPULAČNÍ PLOCHA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- ASFALTOVÁ KOMUNIKACE - PARKOVISTÉ, ZÁSOBOVACÍ KOMUNIKACE
- PLOCHY ZELENÉ
- OKAPOVÝ CHODNÍK A OBRUBNÍKY
- VYROVNÁVACÍ A OPĚRNÉ STĚNY
- PARKOVÁ ÚPRAVA CEST - SYPANÉ CESTY
- BETONOVÁ ZÁSOBOVACÍ KOMUNIKACE

LEGENDA:

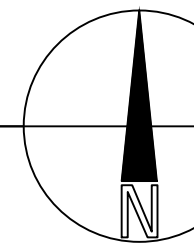
- STÁVAJÍCÍ STROM - BUDE UCHOVÁN
- STÁVAJÍCÍ STROM - NAVRŽEN KE KACENÍ
- NOVÝ STROM NAVRŽENÝ K VYSADĚ
- NAVRŽENÉ SVÁHOVÁNÍ
- NAVRŽENÉ TERÉNNÍ ÚPRAVY BŘEHŮ
- KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCEL
- SLIKOVÁ ČARA KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- PARCELNÍ ČÍSLO DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- HRANICE POŽÁRNĚ NEBEZPEČNÉHO PROSTORU
- NAVRHOVANÉ KONSTRUKCE
- KÓTY A POPISY
- KÓTY A POPISY KOMUNIKACE
- HRANICE STAVIŠTĚ
- DOČASNÉ POZEMKÝ STAVBY
- BEZPEČNOSTNÍ A ORCHRANNÁ PÁSMO
- POLOHOPIŠNÉ ZAMĚŘENÍ - BUDOVA
- POLOHOPIŠNÉ ZAMĚŘENÍ
- VÝSKOPSNÉ ZAMĚŘENÍ - BIV
- NAVRH DŘEVĚNÉHO OPLOČENÍ U BD
- NAVRH VOD
- STÁVAJÍCÍ VOD
- STÁVAJÍCÍ SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- KORIDOR PRO VEDENÍ OPTICKÉHO KABELU
- NADZEMNÍ KABEL ELEKTRO VN
- NADZEMNÍ KABEL ELEKTRO NN
- JEDNOTNÁ KANALIZACE
- VODOVODNÍ POTRUBÍ
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE
- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
- NTL PLYNOVOD
- STL PLYNOVOD
- VTL PLYNOVOD
- PODZEMNÍ KABEL ELEKTRO NN
- PODZEMNÍ KABEL ELEKTRO VN
- ROZVOD SIGNALIZACE HZS
- PODZEMNÍ VEDENÍ VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ
- PODZEMNÍ VEDENÍ KOMUNIKAČNÍHO KABELU
- TEPLOVOD
- RUŠENÁ SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- RUŠENÁ SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- RUŠENÁ SÍTĚ NN V RAMCI ÚPRAV ÚZEMÍ PROVÁDĚNÝCH FY. E.ON
- RUŠENÁ SÍTĚ VN V RAMCI ÚPRAV ÚZEMÍ PROVÁDĚNÝCH FY. E.ON
- STÁVAJÍCÍ STOŽÁR VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ
- STÁVAJÍCÍ POZICE SIGNALIZAČNÍHO SEMAFORU (BUDE ZRUŠENO)
- RUŠENÁ SÍTĚ NN AREÁLU ZAHRADNICTVÍ

LEGENDA OBJEKTU

- SO 01 OBCHODNÍ CENTRUM BUDOVA Č.1
- SO 02 OBCHODNÍ CENTRUM BUDOVA Č.2
- SO 03 OBCHODNÍ CENTRUM BUDOVA Č.3
- SO 04 HTU, OPĚRNÉ STĚNY A OPLCENÍ
- SO 05 ZPEVNĚNÉ PLOCHY AREÁLOVÉ
- SO 06 OKRUŽNÍ KŘÍŽOVATKA
- SO 06.1 ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- SO 07 VLAJKOVÉ STOŽÁRY
- SO 08 REKLAMNÍ PYLON
- SO 09 LÁVKA PRO PEŠÍ - SAMOSTATNÁ DOKUMENTACE
- SO 10.1 PŘELOŽKA A PRODLOUŽENÍ VODOVODU
- SO 10.2 VODOVODNÍ PŘÍPOJKA A VENKOVNÍ ČÁST VNITŘNÍHO VODOVODU - POVOLENO Ú.R.
- SO 11 PŘÍPOJKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- SO 12 VENKOVNÍ ČÁST VNITŘNÍ SPLAŠKOVÉ KANALIZACE - POVOLENO Ú.R.
- SO 12 DEŠŤOVÁ KANALIZACE, RETENČNÍ NÁDRŽ, PRŮLEHY - POVOLENO Ú.R.
- SO 13 PŘÍPOJKA STL PLYNU A VENKOVNÍ ČÁST AREÁLOVÉHO PLYNOVODU - POVOLENO Ú.R.
- SO 14 PŘÍPOJKA VN, TRAFOSTANICE - POVOLENO Ú.R.
- SO 15 PŘÍPOJKA NN - POVOLENO Ú.R.
- SO 16 OSVĚTLENÍ AREÁLU, ROZVODY - POVOLENO Ú.R.
- SO 17 TELEKOMUNIKAČNÍ PŘÍPOJKA - POVOLENO Ú.R.
- SO 18 PŘELOŽKA NN (neobsaženo)
- SO 19 PŘELOŽKA - OCHRANA KABELU O2 (CETIN) - POVOLENO Ú.R.
- SO 20 PŘELOŽKA - STL PLYNOVOD - POVOLENO Ú.R.
- SO 20.1 PŘELOŽKA - VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ - POVOLENO Ú.R.
- SO 20.2 NASVĚTLENÍ KRUHOVÝCH KŘÍŽOVATKY - POVOLENO Ú.R.
- SO 22 ZELENĚ A SADOVÉ ÚPRAVY - POVOLENO Ú.R.
- SO 23 OSAZENÍ A NAPOJENÍ DEŠŤOVÝCH ULIČNÍCH VPUSTÍ
- SO 24 BEZPEČNOSTNÍ STROUHA PRO ZPĚTNÝ PŘELIV
- SO 25 NEOBSAŽENO
- SO 26.1 ÚPRAVY BŘEHŮ RĚKY
- SO 26.2 OPTICKÝ KABEL - STRANOVÁ PŘELOŽKA - POVOLENO Ú.R.
- SO 27 ÚPRAVY SIGNALIZAČNÍHO SEMAFORU

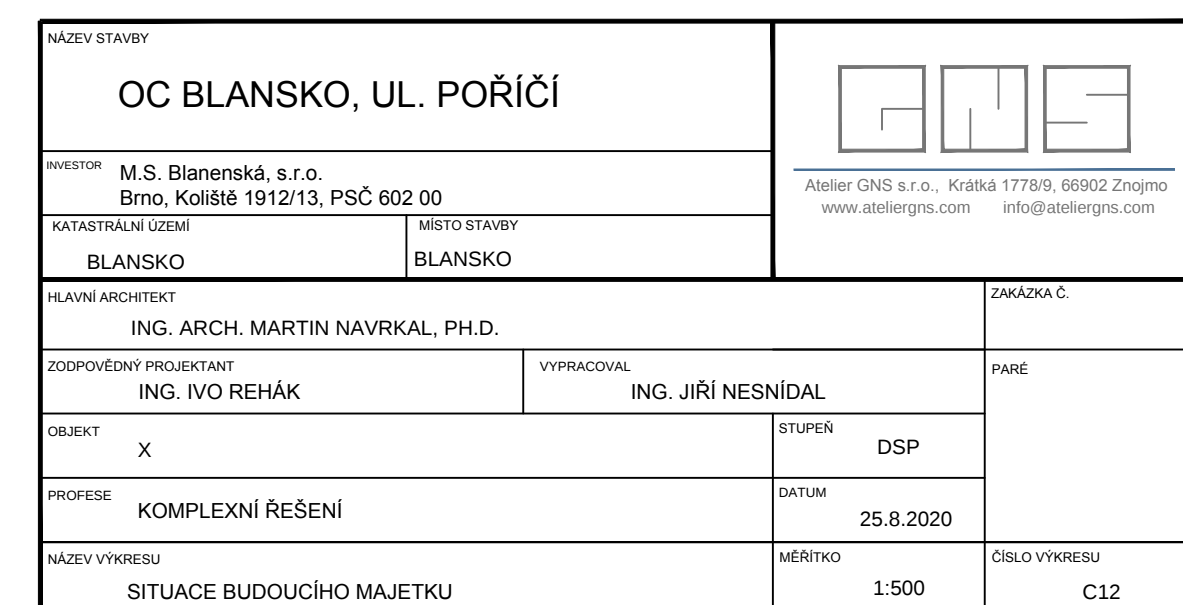
POZNÁMKA:

HRANICE POŽÁRNĚ NEBEZPEČNÉHO PROSTORU JSOU ZAKRESLENY V ČÁSTI DOKUMENTACE - PŘ.



ZMĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM

OC BLANSKO, UL. POŘÍČÍ			
M.S. Blahovská, s.r.o. Brno, Kosiř 1912/13, PSČ 602 00		GUS	
KATASTRÁLNÍ VÝKRES BLANSKO		VÝKRES STAVBY BLANSKO	
BLANOVANOST ING. ARCH. MARTIN NAVRKL, PH.D.		DOKUMENTACE ING. JIŘÍ NESNIDAL	
ZODPOVĚDNÝ PRŮJEKTANT ING. IVO REHÁK		STUPEŇ ZMĚNA SPD	
PROJEKT KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ		DATUM 22.2.2023	
NAZEV VÝKRESU CELKOVÝ SITUÁČNÍ VÝKRES		MĚŘÍTKO 1:500	
		ČÍSLO VÝKRESU C2	



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

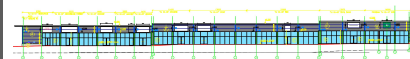
Ulice, č.p./č.o.:

PSČ, obec:

K.ú., parcelní č.:

Typ budovy:

Celková energeticky vztažná plocha: 4083,6 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

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

Mimořádně
úsporná

A

95

Velmi
úsporná

B

143

Úsporná

C

190

Méně úsporná

D

274

Nehospodárná

E

357

Velmi
nehospodárná

F

440

Mimořádně
nehospodárná

G

B
107

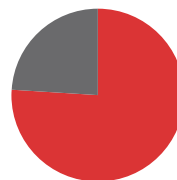
Požadavky pro výstavbu
nové budovy od 1.1.2022

jsou SPLNĚNY

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

Zemní plyn - 242,5 (76 %)
Elektřina - 75,5 (24 %)



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI



Průměrný součinitel
prostupu tepla budovy

0,20 W/(m².K)

B



Měrná potřeba tepla
na vytápění

46 kWh/(m².rok)



Celková dodaná energie

78 kWh/(m².rok)

A



Vytápění

51 kWh/(m².rok)

E



Chlazení

-



Nucené větrání

-



Úprava vlhkosti

-



Příprava teplé vody

9 kWh/(m².rok)

A



Osvětlení

18 kWh/(m².rok)

A

Energetický specialista:

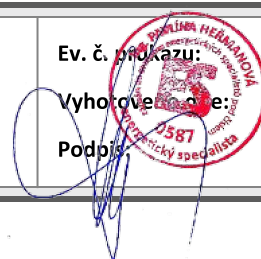
Osvědčení č.:

Kontakt:

Ev. č. průkazu:

Vyhotoveno dne:

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

AIDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ÚDAJE O BUDOVĚ / MÍSTĚ STAVBY			
Obec:		Část obce:	
Ulice:		Č.p / č. or. (č.ev.):	
Katastrální území:		Převládající typ využití:	
Parcelní číslo pozemku:		Památková ochrana budovy:	
Orientační období výstavby:		Památková ochrana území:	

POPIS HODNOCENÉ BUDOVY
Základní členění budovy a zónování, typický profil užívání, popis konstrukcí obálky budovy a jejích technických systémů, významné renovace, apod.

GEOMETRICKÉ CHARAKTERISTIKY		
Parametr	Jednotky	Hodnota
Objem budovy s upravovaným vnitřním prostředím	m ³	24444,6
Celková plocha hodnocené obálky budovy	m ²	9852,6
Objemový faktor tvaru budovy	m ² /m ³	0,40
Celková energeticky vztažná plocha budovy	m ²	4083,6
Podíl průsvitných konstrukcí v ploše svislých konstrukcí	%	31,1

VÝPOČTOVÉ ZÓNY						
<i>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.</i>						
Ozn.	Označení zóny	Typ zóny dle ČSN 73 0331-1	Úprava vnitřního prostředí		Návrhová vnitř. teplota pro vytápění °C	Energeticky vztažná plocha m ²
			Vytápění	Chlazení		
Z1			☒	☐	20,0	4083,6

B

CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

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

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

PALIVA

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

Zemní plyn	65,0 %	-	-	-	11,2 %	-	-	76,3 %
	206,84	-	-	-	35,71	-	-	242,55
Elektřina	0,4 %	-	-	-	0,0 %	23,3 %	-	23,7 %
	1,40	-	-	-	0,01	74,13	-	75,54

ENERGIE OKOLNÍHO PROSTŘEDÍ

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

Budova nevyužívá energii okolního prostředí - Slunce, Země, vzduch, vítr, odpadní teplo z technologie.

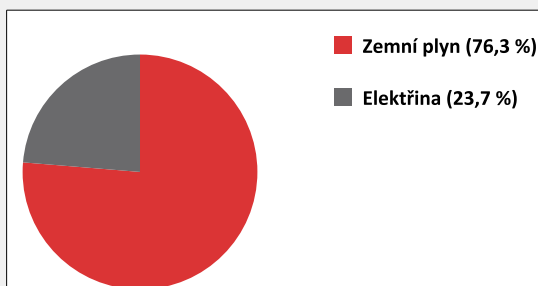
CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

procentuelní podíl	65,5 %	-	-	-	11,2 %	23,3 %	-	100,0 %
kWh/m ² .rok	51	-	-	-	9	18	-	78
MWh/rok	208,23	-	-	-	35,72	74,13	-	318,08

Podíl dodané energie dle účelu



Podíl dodané energie dle energonositele



C

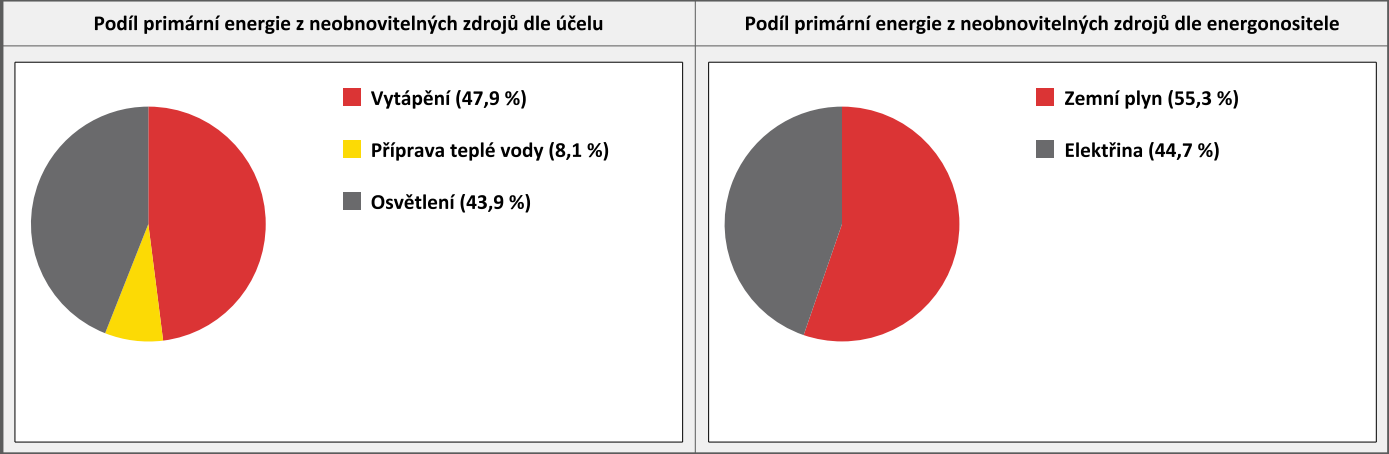
PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

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									
Zemní plyn	1,0	47,1 %	-	-	-	8,1 %	-	-	55,3 %
		206,84	-	-	-	35,71	-	-	242,55
Elektřina	2,6	0,8 %	-	-	-	0,0 %	43,9 %	-	44,7 %
		3,63	-	-	-	0,03	192,74	-	196,40

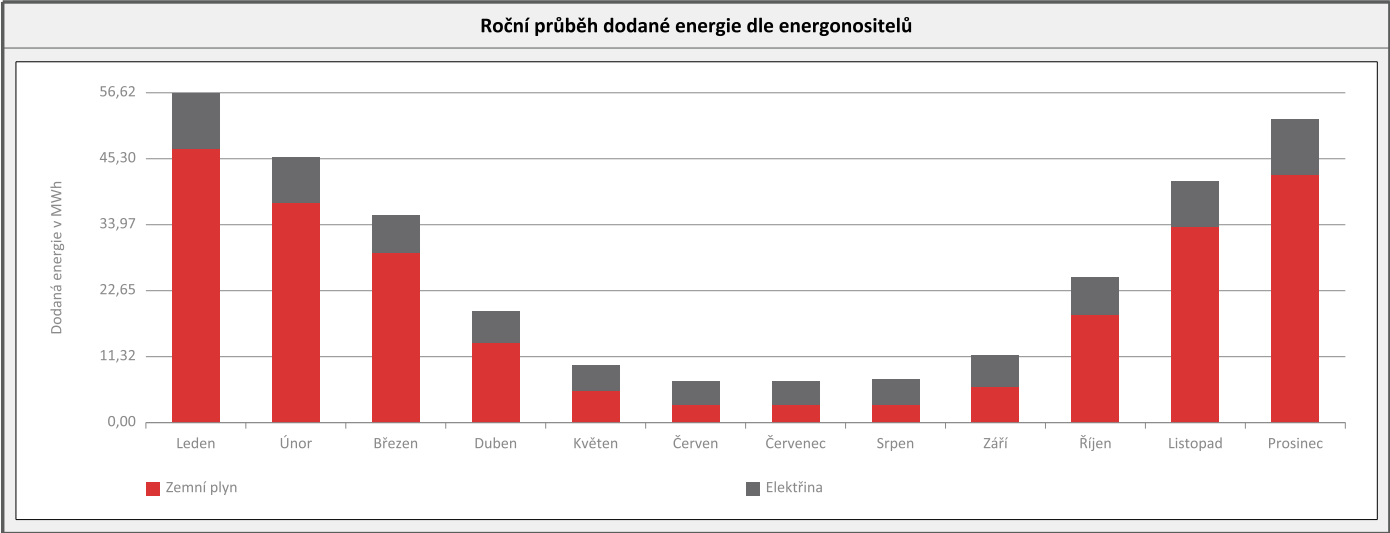
PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE									
procentuelní podíl		47,9 %	-	-	-	8,1 %	43,9 %	-	100,0 %
kWh/m².rok		52	-	-	-	9	47	-	107
MWh/rok		210,47	-	-	-	35,74	192,74	-	438,94



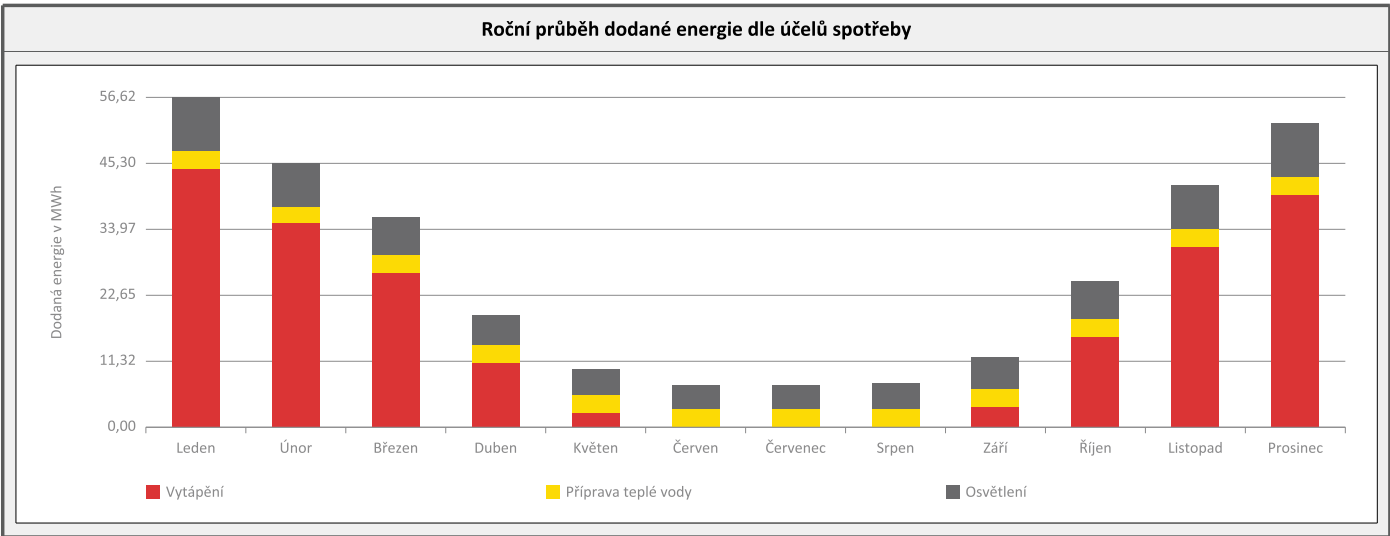
D

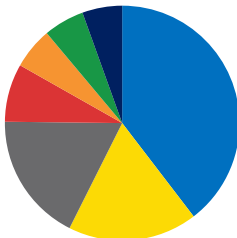
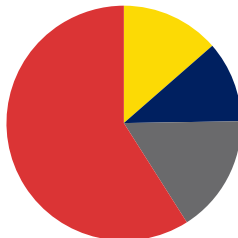
ROČNÍ PRŮBĚH DODANÉ ENERGIE

BILANCE DLE ENERGONOSITELŮ												
	Dodaná energie v MWh/rok											
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Celkem	56,62	45,54	35,84	19,06	9,75	6,95	7,05	7,36	11,67	24,88	41,33	52,05
Zemní plyn	46,97	37,60	29,24	13,71	5,39	2,94	3,03	3,03	6,25	18,39	33,47	42,54
Elektřina	9,65	7,94	6,60	5,36	4,36	4,02	4,02	4,33	5,42	6,49	7,86	9,51



BILANCE DLE ÚČELŮ SPOTŘEBY												
	Dodaná energie v MWh/rok											
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Celkem	56,62	45,54	35,84	19,06	9,75	6,95	7,05	7,36	11,67	24,88	41,33	52,05
Vytápění	44,20	35,08	26,38	10,87	2,39	0,00	0,00	0,00	3,36	15,48	30,73	39,75
Chlazení	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nucené větrání	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úprava vlhkosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Příprava teplé vody	3,03	2,74	3,03	2,94	3,03	2,94	3,03	3,03	2,94	3,03	2,94	3,03
Osvětlení	9,39	7,72	6,42	5,25	4,32	4,02	4,02	4,32	5,37	6,36	7,66	9,27
Ostatní	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



E BILANCE TEPELNÝCH TOKŮ					
BILANCE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ					
Celkové ztráty energie budovy jsou tvořeny prostupem tepla přes konstrukce obálky budovy, cíleným větráním a neřízeným větráním netěsnostmi - infiltrací. Ztráty energie jsou z části pokryty využitelnými solárními a vnitřními zisky. Výsledná bilance představuje potřebu energie na vytápění budovy, kterou je nutné dodat soustavou vytápění.					
ZTRÁTY ENERGIE			VYUŽITELNÉ ZISKY ENERGIE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ		
Prostup tepla obálkou budovy	MWh/rok	173,637	Solární zisky	MWh/rok	42,886
Větrání		125,224	Vnitřní zisky - lidé		35,374
Netěsnosti obálky - infiltrace		17,557	Vnitřní zisky - osvětlení a technologie		51,460
Celkem		316,417	Celkem		129,721
POTŘEBA ENERGIE NA VYTÁPĚNÍ		MWh/rok	186,697	kWh/m².rok	46
Bilance ztrát energie (%)			Bilance potřeby energie na vytápění (MWh/rok)		
Větrání (39,6 %) Výplně otvorů (17,8 %) Střechy (17,8 %) Stěny vnější (8,0 %) Tepelné vazby (5,7 %) Kce k zemině (5,6 %) Netěsnosti (5,5 %) 			Solární zisky (42,9) Vnitřní zisky - lidé (35,4) Vnitřní zisky - ostatní (51,5) Potřeba energie na vytápění (186,7) 		
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				1161,2				
SV1		20,0	EXT	1161,2	0,241	0,30	0,21	115 %

STŘECHY				4083,6				
ST1		20,0	EXT	4083,6	0,152	0,24	0,17	90 %

KONSTRUKCE K ZEMINĚ				4083,6				
PZ1		20,0	ZEM	4083,6	2,865	0,45	0,32	910 %

VÝPLNĚ OTVORŮ				524,2				
VO1		20,0	EXT	12,0	0,800	1,50	1,05	76 %
VO2		20,0	EXT	4,5	0,800	1,50	1,05	76 %
VO3		20,0	EXT	3,0	0,800	1,50	1,05	76 %
VO4		20,0	EXT	14,7	1,200	1,70	1,11	108 %
VO5		20,0	EXT	2,3	1,200	1,70	1,11	108 %
VO6		20,0	EXT	26,2	1,200	1,70	1,11	108 %
VO7		20,0	EXT	13,2	1,200	1,70	1,11	108 %
VO8		20,0	EXT	108,6	1,200	1,70	1,11	108 %
VO9		20,0	EXT	204,4	1,200	1,70	1,11	108 %
VO10		20,0	EXT	135,2	1,200	1,70	1,11	108 %

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
					%	COP			% pokrytí
		kW		MWh/rok	%		%	%	MWh/rok
ZT1		460,0	zemní plyn	206,8	103,0	-	95,0	92,2	100,0 %
									186,7

PŘÍPRAVA TEPLÉ VODY

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

Ozn.	Zdroj pro přípravu teplé vody	Soustava přípravy teplé vody uvnitř budovy							
		Celkový jmenovitý tepelný výkon	Palivo	Spotřeba energie na přípravu teplé vody v palivu	Sezónní účinnost výroby tepla		Sezónní účinnost distribuce a akumulace teplé vody	Sezónní potřeba teplé vody	Potřeba tepla na ohřev teplé vody
					%	COP			% pokrytí
		kW		MWh/rok	%		%	m ³ /rok	MWh/rok
ZT1		460,0	zemní plyn	35,7	103,0	-	73,5	517,7	100,0 %
									27,1

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			4083,6	300,0	0,53	1,00	1,00	1,00

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	
KROK 2	Využití zařízení pro zpětné získávání tepla	
KROK 3	Zlepšení účinnosti technických systémů budovy	

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				
	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla				
	Soustava zásobování tepelnou energií				
	Tepelná čerpadla				

NAVRŽENÝ SOUBOR OPATŘENÍ

Popis souboru opatření				
	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/m ² .rok	kWh/m ² .rok	kWh/m ² .rok	
	MWh/rok	MWh/rok	MWh/rok	
Hodnocená budova	52	78	107	B
	213,7	318,1	438,9	
Soubor navržených opatření	52	78	91	A
	213,7	318,1	369,8	
Dosažená úspora energie	0	0	16	
	0,0	0,0	69,1	

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
		m ²	KWh/m ² .rok	%
		4083,6	23	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	Příslušající prostředí	Vypočtená hodnota	Referenční hodnota	Splněno
--------------------	----------	------	------------------------	-------------------------------	------------------------	-------------------	--------------------	---------

MĚNĚNÉ/NOVÉ STAVEBNÍ PRVKY A KONSTRUKCE
--

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

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

MĚNĚNÉ/NOVÉ TECHNICKÉ SYSTÉMY

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

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

OBÁLKA BUDOVY

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

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	W/m ² .K	Budova jako celek		0,20	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/m ² .rok	Budova jako celek		78	114	ANO
------------------------	-------------------------	-------------------	--	----	-----	-----

PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE
--

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

Primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	kWh/m ² .rok	Budova jako celek		107	119	ANO
---	-------------------------	-------------------	--	-----	-----	-----

J	OSTATNÍ ÚDAJE
---	---------------

METODA VÝPOČTU			
----------------	--	--	--

Použitý software:	ENERGIE (Svoboda Software)	Verze software:	verze 2021.0
Klimatická data:	Jednotná pro ČR - ČSN 73 0331-1	Metoda výpočtu:	Měsíční krok podle EN ISO 52016-1

ÚDAJE O PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI STAVBY

Průkaz není součástí projektové dokumentace stavebního záměru.

DALŠÍ ZDROJE INFORMACÍ	
------------------------	--

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

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

ENERGETICKÝ SPECIALISTA			
-------------------------	--	--	--

Jméno / obchodní firma:		Číslo oprávnění:	
Telefon:		E-mail:	

URČENÁ OSOBA			
--------------	--	--	--

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

Jméno a příjmení:	-	Číslo oprávnění:	-
-------------------	---	------------------	---

PLATNOST PRŮKAZU			
------------------	--	--	--

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

Evidenční číslo průkazu:		Podpis energetického specialisty:	
Datum vyhotovení průkazu:			
Platnost průkazu do:			

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

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

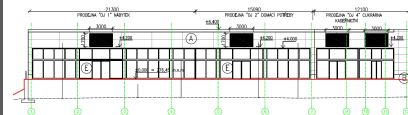
Ulice, č.p./č.o.:

PSČ, obec:

K.ú., parcelní č.:

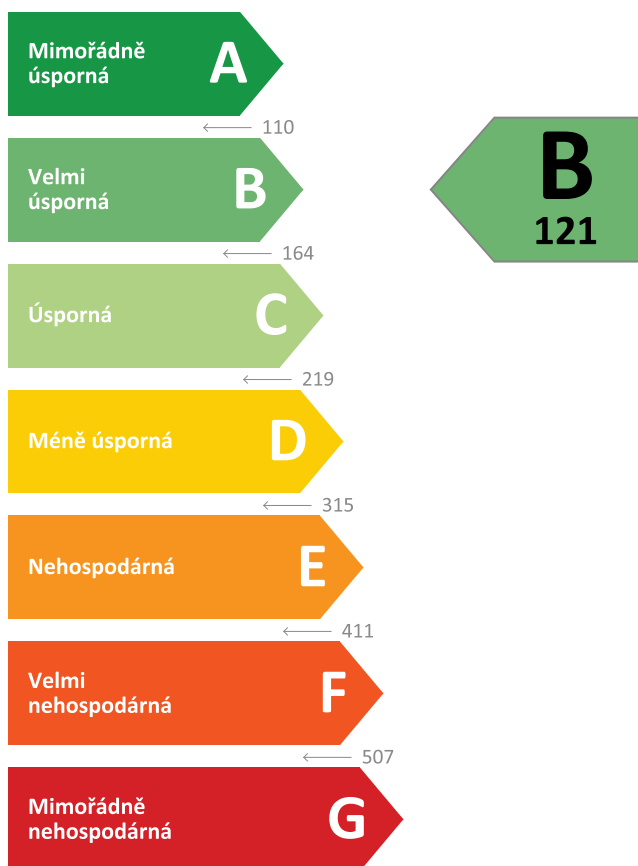
Typ budovy:

Celková energeticky vztažná plocha: 2032,5 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

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



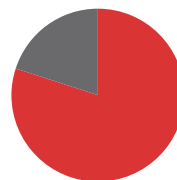
Požadavky pro výstavbu nové budovy od 1.1.2022

jsou **SPLNĚNY**

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

■ Zemní plyn - 147,5 (80 %)
■ Elektřina - 37,9 (20 %)



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0,22 W/(m ² .K)	C
	Měrná potřeba tepla na vytápění	56 kWh/(m ² .rok)	
	Celková dodaná energie	91 kWh/(m ² .rok)	A
	Vytápění	62 kWh/(m ² .rok)	E
	Chlazení	-	
	Nucené větrání	-	
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	11 kWh/(m ² .rok)	A
	Osvětlení	18 kWh/(m ² .rok)	A

Energetický specialista:

Osvědčení č.:

Kontakt:

Ev. č. průkazu:

Vyhotoveno dne:

Podpis:

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

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Obec:		Část obce:	
Ulice:		Č.p / č. or. (č.ev.):	
Katastrální území:		Převládající typ využití:	
Parcelní číslo pozemku:		Památková ochrana budovy:	
Orientační období výstavby:		Památková ochrana území:	

Základní členění budovy a zónování, typický profil užívání, popis konstrukcí obálky budovy a jejích technických systémů, významné renovace, apod.

Parametr	Jednotky	Hodnota
Objem budovy s upraveným vnitřním prostředím	m ³	12166,4
Celková plocha hodnocené obálky budovy	m ²	5214,9
Objemový faktor tvaru budovy	m ² /m ³	0,43
Celková energeticky vztažná plocha budovy	m ²	2032,5
Podíl průsvitných konstrukcí v ploše svislých konstrukcí	%	17,9

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	Energeticky vztažná plocha
			Vytápění	Chlazení	°C	m²
Z1					20,0	2032,5

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).

Zemní plyn	67,4 %	-	-	-	12,1 %	-	-	79,6 %
	124,99	-	-	-	22,48	-	-	147,47
Elektřina	0,6 %	-	-	-	0,0 %	19,8 %	-	20,4 %
	1,07	-	-	-	0,01	36,78	-	37,86

ENERGIE OKOLNÍHO PROSTŘEDÍ

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

Budova nevyužívá energii okolního prostředí - Slunce, Země, vzduch, vítr, odpadní teplo z technologie.

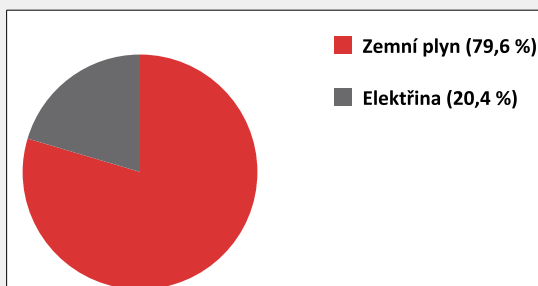
CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

procentuelní podíl	68,0 %	-	-	-	12,1 %	19,8 %	-	100,0 %
kWh/m ² .rok	62	-	-	-	11	18	-	91
MWh/rok	126,06	-	-	-	22,49	36,78	-	185,33

Podíl dodané energie dle účelu



Podíl dodané energie dle energonositele



C

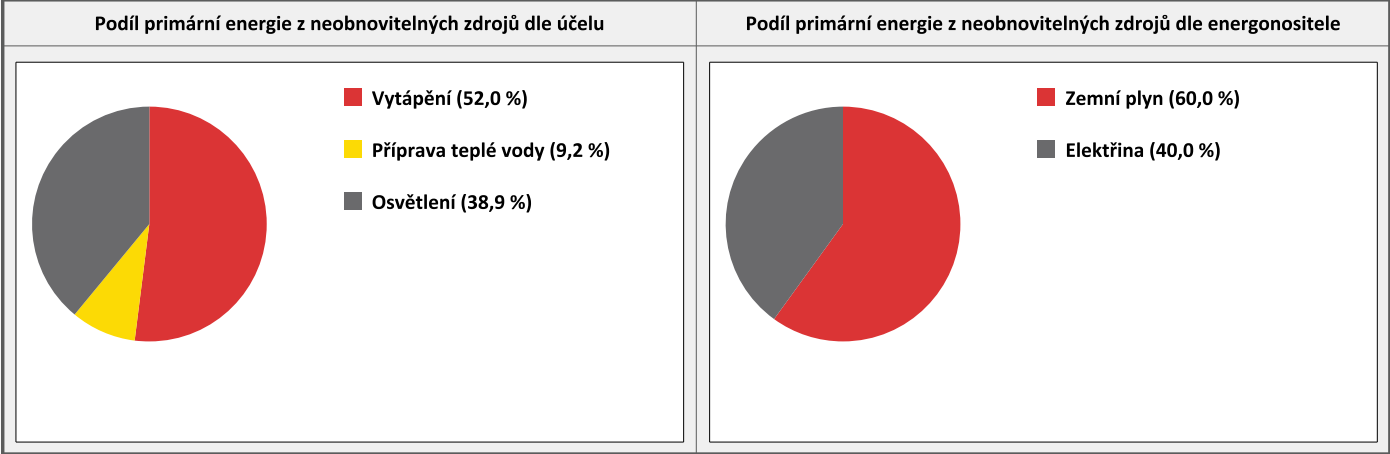
PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

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									
Zemní plyn	1,0	50,8 %	-	-	-	9,1 %	-	-	60,0 %
		124,99	-	-	-	22,48	-	-	147,47
Elektřina	2,6	1,1 %	-	-	-	0,0 %	38,9 %	-	40,0 %
		2,78	-	-	-	0,03	95,63	-	98,43

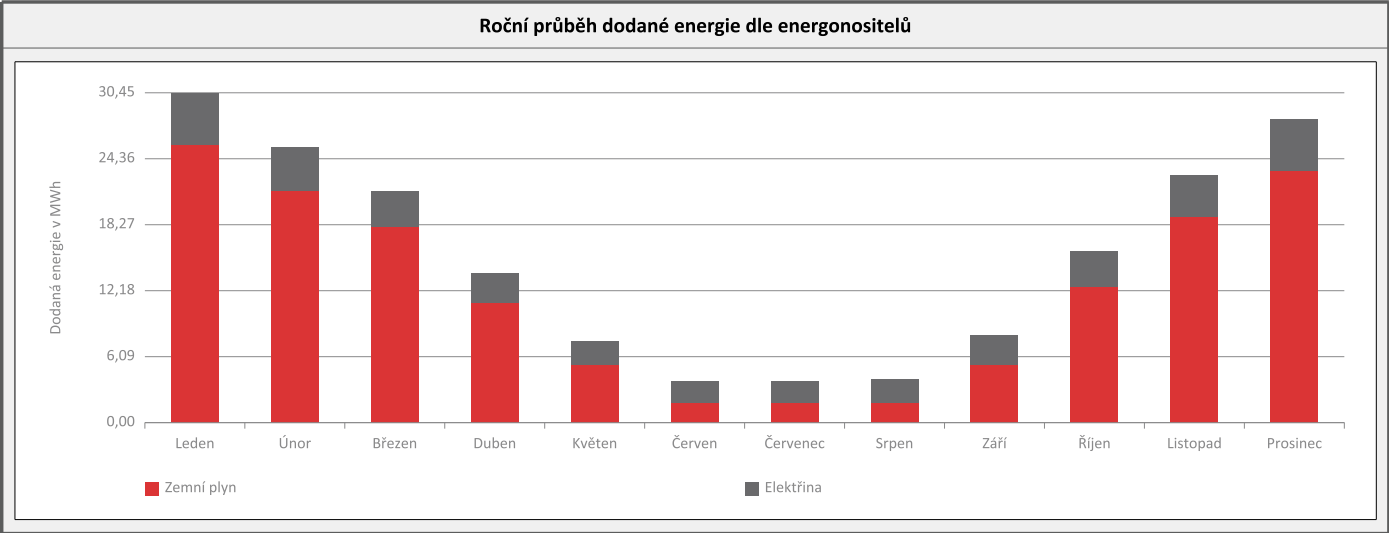
PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE									
procentuelní podíl		52,0 %	-	-	-	9,2 %	38,9 %	-	100,0 %
kWh/m².rok		63	-	-	-	11	47	-	121
MWh/rok		127,77	-	-	-	22,51	95,63	-	245,90



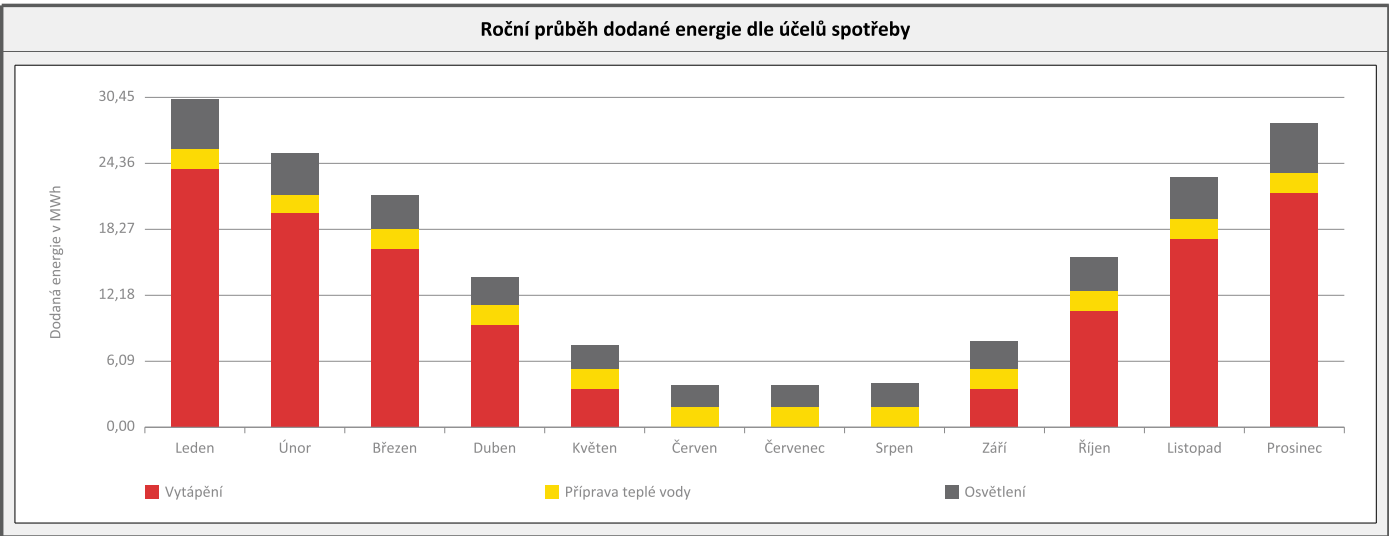
D

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	30,45	25,30	21,49	13,85	7,50	3,84	3,90	4,06	8,11	15,73	23,01	28,10
Zemní plyn	25,62	21,33	18,17	11,15	5,28	1,85	1,91	1,91	5,37	12,47	19,08	23,34
Elektřina	4,83	3,97	3,32	2,70	2,22	1,99	1,99	2,15	2,74	3,26	3,94	4,75



BILANCE DLE ÚČELŮ SPOTŘEBY												
	Dodaná energie v MWh/rok											
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Celkem	30,45	25,30	21,49	13,85	7,50	3,84	3,90	4,06	8,11	15,73	23,01	28,10
Vytápění	23,88	19,75	16,39	9,39	3,44	0,00	0,00	0,00	3,59	10,67	17,36	21,59
Chlazení	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nucené větrání	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úprava vlhkosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Příprava teplé vody	1,91	1,73	1,91	1,85	1,91	1,85	1,91	1,91	1,85	1,91	1,85	1,91
Osvětlení	4,66	3,83	3,19	2,61	2,15	1,99	1,99	2,15	2,67	3,16	3,80	4,60
Ostatní	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



E

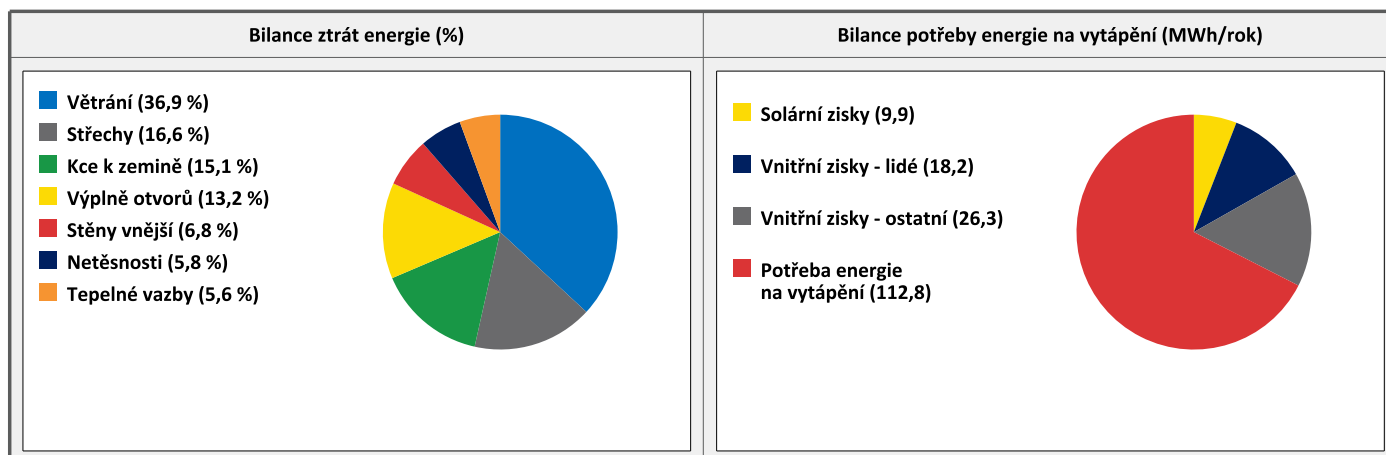
BILANCE TEPELNÝCH TOKŮ

BILANCE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ

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

ZTRÁTY ENERGIE			VYUŽITELNÉ ZISKY ENERGIE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ		
Prostup tepla obálkou budovy	MWh/rok	95,681	Solární zisky	MWh/rok	9,861
Větrání		61,749	Vnitřní zisky - lidé		18,212
Netěsnosti obálky - infiltrace		9,737	Vnitřní zisky - osvětlení a technologie		26,276
Celkem		167,168	Celkem		54,349

POTŘEBA ENERGIE NA VYTÁPĚNÍ	MWh/rok	112,819	kWh/m ² .rok	56
-----------------------------	---------	---------	-------------------------	----



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				943,7				
SV1		20,0	EXT	943,7	0,133	0,30	0,21	63 %

STŘECHY				2032,5				
ST1		20,0	EXT	2032,5	0,152	0,24	0,17	90 %

KONSTRUKCE K ZEMINĚ				2032,5				
PZ1		20,0	ZEM	2032,5	0,814	0,45	0,32	258 %

VÝPLNĚ OTVORŮ				206,2				
VO1		20,0	EXT	4,6	1,200	1,70	1,19	101 %
VO2		20,0	EXT	6,8	0,800	1,50	1,05	76 %
VO3		20,0	EXT	143,4	1,200	1,70	1,19	101 %
VO4		20,0	EXT	40,0	1,200	1,70	1,19	101 %
VO5		20,0	EXT	8,7	1,200	1,70	1,19	101 %
VO6		20,0	EXT	2,8	1,200	1,70	1,19	101 %

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
					%	COP			% pokrytí
		kW		MWh/rok	%		%	%	MWh/rok
ZT1		460,0	zemní plyn	125,0	103,0	-	95,0	92,2	100,0 %
									112,8

PŘÍPRAVA TEPLÉ VODY

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

Ozn.	Zdroj pro přípravu teplé vody	Soustava přípravy teplé vody uvnitř budovy							
		Celkový jmenovitý tepelný výkon	Palivo	Spotřeba energie na přípravu teplé vody v palivu	Sezónní účinnost výroby tepla		Sezónní účinnost distribuce a akumulace teplé vody	Sezónní potřeba teplé vody	Potřeba tepla na ohřev teplé vody
					%	COP			% pokrytí
		kW		MWh/rok	%		%	m ³ /rok	MWh/rok
ZT1		460,0	zemní plyn	22,5	103,0	-	58,0	256,9	100,0 %
									13,4

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			2032,5	300,0	0,53	1,00	1,00	1,00

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	
KROK 2	Využití zařízení pro zpětné získávání tepla	
KROK 3	Zlepšení účinnosti technických systémů budovy	

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				
	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla				
	Soustava zásobování tepelnou energií				
	Tepelná čerpadla				

NAVRŽENÝ SOUBOR OPATŘENÍ				
Popis souboru opatření				
	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	62	91	121	
	126,2	185,3	245,9	
Soubor navržených opatření	62	91	107	
	126,2	185,3	218,2	
Dosažená úspora energie	0	0	14	
	0,0	0,0	27,7	

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
		m ²	KWh/m ² .rok	%
		2032,5	29	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	Příslušající prostředí	Vypočtená hodnota	Referenční hodnota	Splněno
--------------------	----------	------	------------------------	-------------------------------	------------------------	-------------------	--------------------	---------

MĚNĚNÉ/NOVÉ STAVEBNÍ PRVKY A KONSTRUKCE

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

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

MĚNĚNÉ/NOVÉ TECHNICKÉ SYSTÉMY

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

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

OBÁLKA BUDOVY

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

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	W/m ² .K	Budova jako celek		0,22	0,22	ANO
---	---------------------	-------------------	--	------	------	-----

CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

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

Celková dodaná energie	kWh/m ² .rok	Budova jako celek		91	144	ANO
------------------------	-------------------------	-------------------	--	----	-----	-----

PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

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

Primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	kWh/m ² .rok	Budova jako celek		121	137	ANO
---	-------------------------	-------------------	--	-----	-----	-----

J	OSTATNÍ ÚDAJE
---	---------------

METODA VÝPOČTU			
----------------	--	--	--

Použitý software:	ENERGIE (Svoboda Software)	Verze software:	verze 2021.0
Klimatická data:	Jednotná pro ČR - ČSN 73 0331-1	Metoda výpočtu:	Měsíční krok podle EN ISO 52016-1

ÚDAJE O PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI STAVBY

Průkaz není součástí projektové dokumentace stavebního záměru.

DALŠÍ ZDROJE INFORMACÍ	
------------------------	--

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

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

ENERGETICKÝ SPECIALISTA			
-------------------------	--	--	--

Jméno / obchodní firma:		Číslo oprávnění:	
Telefon:		E-mail:	

URČENÁ OSOBA			
--------------	--	--	--

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

Jméno a příjmení:	-	Číslo oprávnění:	-
-------------------	---	------------------	---

PLATNOST PRŮKAZU			
------------------	--	--	--

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

Evidenční číslo průkazu:		Podpis energetického specialisty:	
Datum vyhotovení průkazu:			
Platnost průkazu do:			

PŘÍLOHA VI – KALKULACE

Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 8/31/2025

Property

Address

OC Porici_31/08/2025_CNB, Poříčí 261, 67801 Blansko, Blansko, Jihomoravský kraj, 678 01, Czech Republic

External ID

04 (4)

Gross Valuation

374,857,797

Capital Costs

-9,482,646

Net Value Before Fees

365,375,151

Less

Sales agent fee @0.25% Net Sale Price

908,893

Sales legal fee @0.25% Net Sale Price

908,893

Net Valuation

363,557,364

Say

363,600,000

Equivalent Yield

6.1087%

True Equivalent Yield

6.3439%

Initial Yield (Valuation Rent)

6.0658%

Initial Yield (Contracted Rent)

6.0658%

Reversion Yield

6.5475%

Total Valuation Rent

22,404,423

Total Contracted Rent

22,404,423

Total Rental Value

24,164,406

Number of Tenants

27

Capital Value Per Area

60,494

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
8/31/2025	22,404,423	-241,644	0	22,162,779	6.0658%	6.3029%
9/1/2026	21,719,818	-308,064	0	21,411,754	5.8602%	6.0813%
12/1/2026	21,719,818	-386,387	0	21,333,432	5.8388%	6.0582%
3/1/2027	22,684,768	-386,387	0	22,298,382	6.1029%	6.3430%
12/1/2027	22,684,768	-241,644	0	22,443,124	6.1425%	6.3857%
4/25/2028	19,095,568	-600,564	0	18,495,004	5.0619%	5.2262%
5/15/2028	16,342,888	-885,324	0	15,457,564	4.2306%	4.3449%
6/30/2028	8,731,168	-1,656,804	0	7,074,364	1.9362%	1.9599%
7/25/2028	8,731,168	-1,836,264	0	6,894,904	1.8871%	1.9095%
8/11/2028	6,892,257	-2,028,504	0	4,863,753	1.3312%	1.3423%
8/15/2028	6,892,257	-2,170,884	0	4,721,373	1.2922%	1.3027%
9/30/2028	6,892,257	-2,701,569	0	4,190,688	1.1470%	1.1552%
10/25/2028	10,481,457	-2,701,569	0	7,779,888	2.1293%	2.1579%
11/2/2028	9,781,041	-2,733,249	0	7,047,792	1.9289%	1.9524%
11/11/2028	9,781,041	-2,832,969	0	6,948,072	1.9016%	1.9244%
11/15/2028	12,628,641	-2,832,969	0	9,795,672	2.6810%	2.7265%
12/30/2028	21,309,741	-2,832,969	0	18,476,772	5.0569%	5.2209%
2/2/2029	21,309,741	-2,899,929	0	18,409,812	5.0386%	5.2014%
2/11/2029	23,256,141	-2,899,929	0	20,356,212	5.5713%	5.7709%
5/2/2029	23,913,741	-2,899,929	0	21,013,812	5.7513%	5.9641%
7/25/2029	23,913,741	-2,361,549	0	21,552,192	5.8986%	6.1227%

Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 8/31/2025

8/15/2029	23,913,741	-1,934,409	0	21,979,332	6.0156%	6.2487%
9/30/2029	23,913,741	-632,244	0	23,281,497	6.3719%	6.6340%
11/11/2029	23,913,741	-340,284	0	23,573,457	6.4519%	6.7207%
2/2/2030	23,913,741	-241,644	0	23,672,097	6.4788%	6.7499%
5/1/2030	22,976,781	-333,804	0	22,642,977	6.1972%	6.4449%
8/1/2030	22,976,781	-414,444	0	22,562,337	6.1751%	6.4210%
11/1/2030	24,128,781	-414,444	0	23,714,337	6.4904%	6.7625%
8/1/2031	24,128,781	-241,644	0	23,887,137	6.5377%	6.8138%
6/30/2033	23,535,970	-287,004	0	23,248,966	6.3630%	6.6244%
9/30/2033	23,535,970	-341,634	0	23,194,336	6.3481%	6.6082%
12/30/2033	24,202,570	-341,634	0	23,860,936	6.5305%	6.8060%
3/1/2034	21,644,972	-586,434	0	21,058,538	5.7635%	5.9773%
6/1/2034	21,644,972	-712,434	0	20,932,538	5.7291%	5.9402%
9/1/2034	24,116,972	-712,434	0	23,404,538	6.4056%	6.6705%
9/30/2034	24,116,972	-612,444	0	23,504,528	6.4330%	6.7002%
6/1/2035	24,116,972	-241,644	0	23,875,328	6.5345%	6.8103%
7/30/2035	23,190,906	-317,604	0	22,873,302	6.2602%	6.5130%
10/30/2035	23,190,906	-387,669	0	22,803,237	6.2410%	6.4923%
1/30/2036	24,164,406	-387,669	0	23,776,737	6.5075%	6.7810%
10/30/2036	24,164,406	-241,644	0	23,922,762	6.5475%	6.8244%

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
02-01	02-01	4		7/29/2035	All income	Hardcore(6.1%)	898,860	898,860	949,500	14,705,129	6.0480%	6.0480%	6.1000%	6.3924%
02-02	02-02	5		6/29/2028	All income	Hardcore(6.1%)	940,620	940,620	1,156,500	17,600,155	5.2787%	5.2787%	6.1000%	6.5053%
02-03	02-03	6		4/30/2030	All income	Hardcore(6.1%)	936,960	936,960	1,152,000	17,288,465	5.3529%	5.3529%	6.1000%	6.5968%
02-04	02-04	7		6/29/2033	All income	Hardcore(6.1%)	565,605	565,605	642,600	9,704,218	5.7622%	5.7622%	6.1000%	6.5556%
02-05	02-05	8		8/31/2026	All income	Hardcore(6.1%)	664,200	664,200	940,950	14,446,979	4.5324%	4.5324%	6.1000%	6.4480%
02-06	02-06	9		6/29/2028	All income	Hardcore(6.1%)	1,372,815	1,372,815	1,795,500	27,103,225	4.9989%	4.9989%	6.1000%	6.5584%
02-07	02-07	10		6/29/2028	All income	Hardcore(6.1%)	1,965,181	1,965,181	2,224,800	34,243,067	5.6739%	5.6739%	6.1000%	6.4321%
02-08	02-08	11		5/14/2028	All income	Hardcore(6.1%)	2,752,680	2,752,680	2,847,600	44,428,227	6.1317%	6.1317%	6.1000%	6.3453%

Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 8/31/2025

02-09	02-09	12	6/29/2028	All income	Hardcore(6.1%)	2,081,492	2,081,492	2,008,800	31,696,061	6.5037%	6.5037%	6.1000%	6.2743%
02-10	02-10	13	8/10/2028	All income	Hardcore(6.1%)	1,814,335	1,814,335	1,922,400	29,880,007	6.0077%	6.0077%	6.1000%	6.3694%
03-01	03-01	2	4/24/2028	All income	Hardcore(6.1%)	3,589,200	3,589,200	3,589,200	56,282,701	6.3133%	6.3133%	6.1000%	6.3133%
03-02	03-02	3	2/28/2034	All income	Hardcore(6.1%)	2,533,598	2,533,598	2,448,000	39,335,545	6.3788%	6.3788%	6.1000%	6.1611%
03-03	03-03	1	6/29/2028	All income	Hardcore(6.1%)	1,160,115	1,160,115	1,399,500	21,353,557	5.3673%	5.3673%	6.1000%	6.4884%
parkoviště	parkoviště	15	6/29/2033	Other	Hardcore(6.6%)	147,456	147,456	147,456	2,211,840	6.6000%	6.6000%	6.6000%	6.6000%
parkoviště	parkoviště	16	8/30/2026	Other	Hardcore(6.6%)	30,000	30,000	30,000	450,000	6.6000%	6.6000%	6.6000%	6.6000%
parkoviště	parkoviště	17	8/30/2026	Other	Hardcore(6.6%)	36,000	36,000	36,000	540,000	6.6000%	6.6000%	6.6000%	6.6000%
pylon	pylon		6/29/2028	Other	Hardcore(6.6%)	24,461	24,461	24,000	348,841	6.9432%	6.9432%	6.6000%	6.8111%
pylon	pylon		2/28/2034	Other	Hardcore(6.6%)	24,000	24,000	24,000	351,428	6.7610%	6.7610%	6.6000%	6.7610%
pylon	pylon		7/29/2035	Other	Hardcore(6.6%)	27,206	27,206	24,000	374,967	7.1915%	7.1915%	6.6000%	6.3366%
pylon	pylon		6/29/2028	Other	Hardcore(6.6%)	18,000	18,000	24,000	332,629	5.3393%	5.3393%	6.6000%	7.1431%
pylon	pylon		6/29/2033	Other	Hardcore(6.6%)	27,206	27,206	24,000	370,183	7.2844%	7.2844%	6.6000%	6.4184%
pylon	pylon		8/31/2026	Other	Hardcore(6.6%)	20,404	20,404	24,000	342,774	5.8827%	5.8827%	6.6000%	6.9317%
pylon	pylon		6/29/2028	Other	Hardcore(6.6%)	24,576	24,576	24,000	349,130	6.9705%	6.9705%	6.6000%	6.8055%
pylon	pylon		6/29/2028	Other	Hardcore(6.6%)	24,461	24,461	24,000	348,841	6.9432%	6.9432%	6.6000%	6.8111%
pylon	pylon		8/10/2028	Other	Hardcore(6.6%)	24,576	24,576	24,000	349,272	6.9676%	6.9676%	6.6000%	6.8027%
pylon	pylon		11/1/2028	Other	Hardcore(6.6%)	24,576	24,576	24,000	349,550	6.9621%	6.9621%	6.6000%	6.7973%
SO01	SO01	14	11/1/2028	All income	Hardcore(6.1%)	675,840	675,840	633,600	10,071,007	6.6478%	6.6478%	6.1000%	6.2284%

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

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

Úspěšné 2. čtvrtletí a úžasné 1. pololetí

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

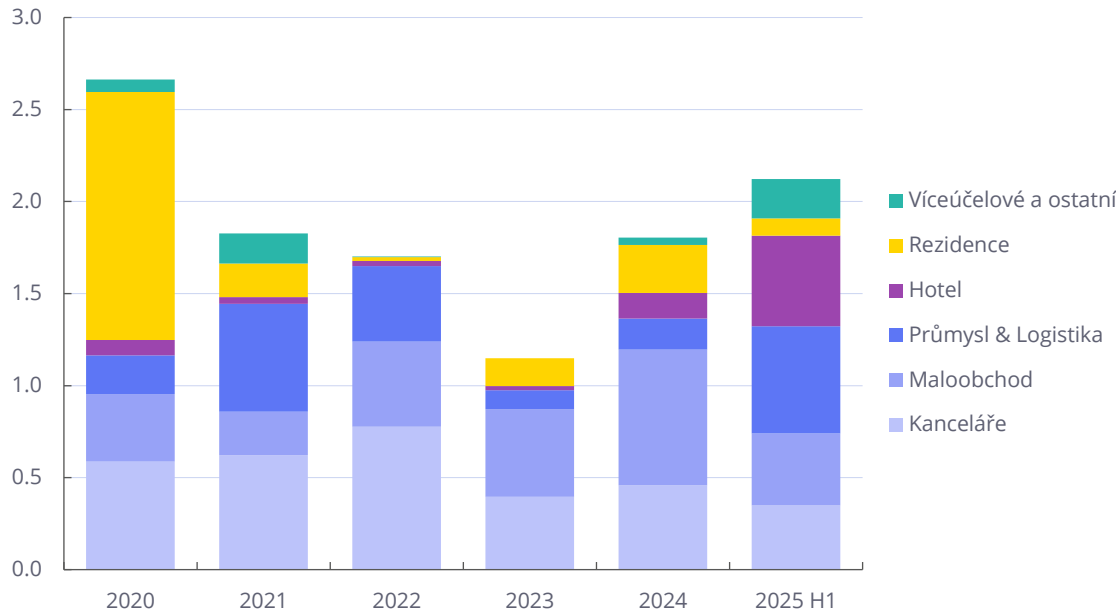
přitahovat další investice, a vzniká tak pozitivní zpětná vazba na lokální trh.

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

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

Objem Investic v ČR

(v miliardách €, podle typu nemovitostí)



Zdroj: Colliers



Prime Yield - Kanceláře

5,25 %

R/R: -25 b.b.



Prime Yield – Průmysl & Logistika

5,00 %

R/R: -25 b.b.



Prime Yield – Nákupní Třídy

4,50 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield – Obchodní Centra

6,00 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield – Retail Parky

6,25 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield - Rezidence

4,0 %

R/R: +0 b.b.

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

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

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

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

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

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

Tlak na cenu. Jak moc může trh posílit?

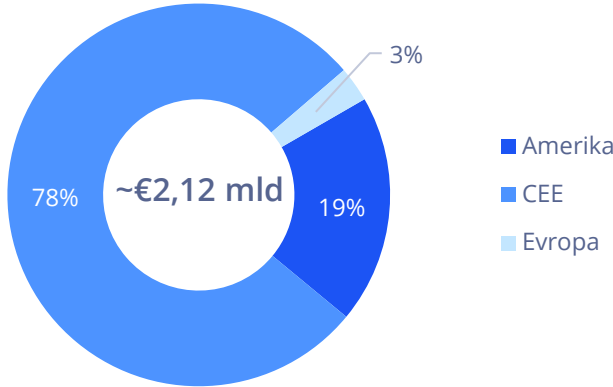
Vzhledem k vyššímu počtu transakcí (cca o 70 % více než v 1. pololetí 2024) může zvýšená likvidita kupujících začít atakovat současné hlavní výnosové benchmarky. Ačkoli se většina nedávno uzavřených transakcí týkala aktiv mimo širokou definici „prime“, pozorujeme případy, kdy jsou investoři připraveni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

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



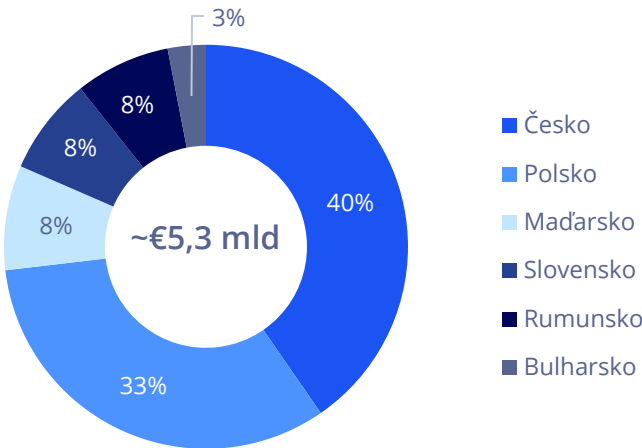
Původ Kapitálu Investovaného v ČR

(2025 H1, v miliardách €, dle regionu)



Porovnání Objemu Investic v Regionu CEE-6

(2025 H1, v miliardách €)



Zdroj: Colliers

Trh na dopaminovém efektu

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

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

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

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

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

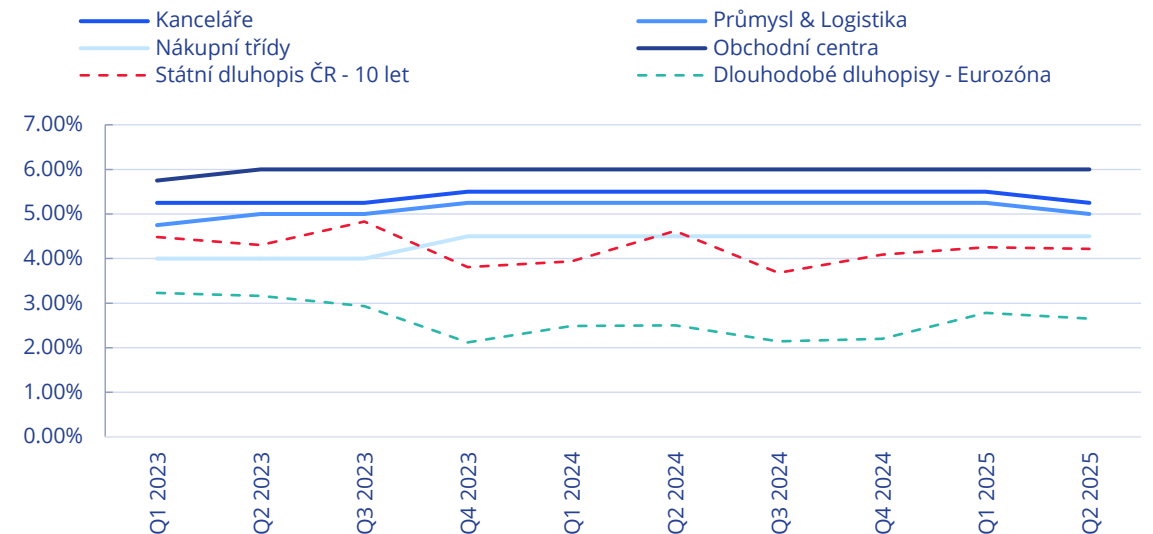
Ceny komerčních nemovitostí na českém trhu už prošly resetem (byť ne v takové míře jako na některých jiných evropských trzích) a podle mnohých odborníků již dosáhly svého dna, takže důvody, proč začít znovu investovat, jsou stále přesvědčivější.

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

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

Prime Yield v ČR

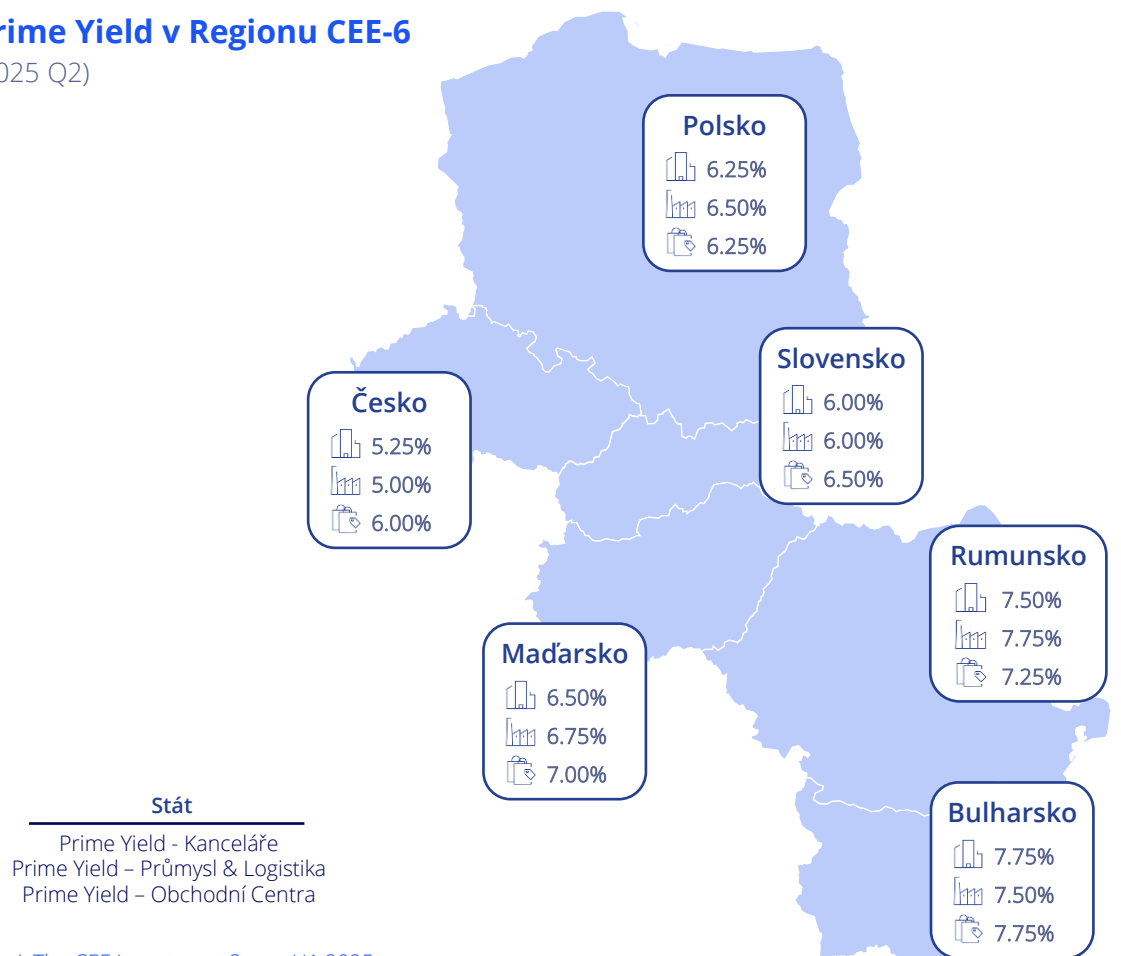
(posledních deset čtvrtletí)



Zdroj: Colliers

Prime Yield v Regionu CEE-6

(2025 Q2)



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

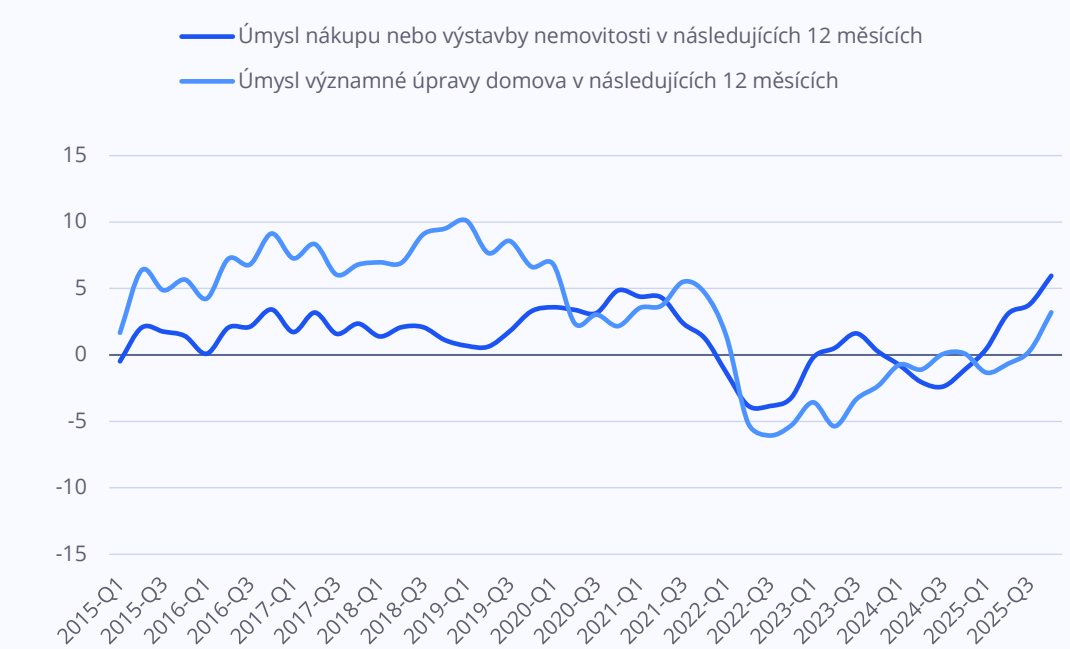


Chcete si přečíst další naše reporty z regionu střední Evropy, které se zaměřují na vývoj investičního trhu?

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

Spotřebitelé provádí velké investice na pozadí zahřívajícího se trhu nemovitostí

(odchylka od historického průměru)



Zdroj: Eurostat

Ekonomická předpověď – hlavní ukazatele

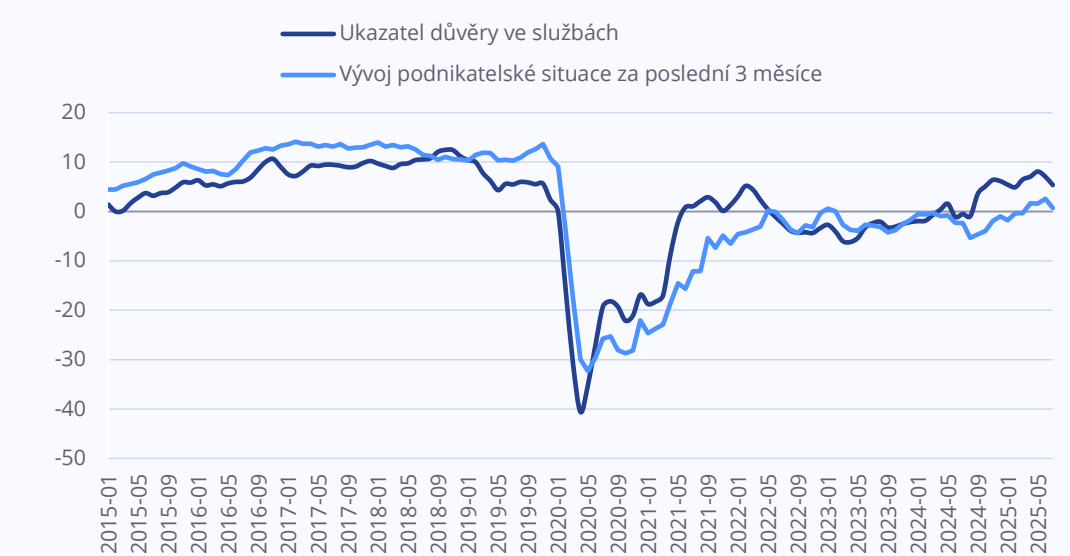
Indikátor	2024	2025	2026f
Růst HDP (% R/R)	1,0	2,0	2,7
Inflace (% R/R)	2,7	2,5	2,0
Nezaměstnanost (%)	2.6	2,7	2.7
Saldo státního rozpočtu (% HDP)	-2.5	-2.3	-1.9
Hrubý státní dluh (% HDP)	43,4	44,4	44,8
Bilance běžného účtu (% HDP)	4.3	3.3	3.2

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

Zdroje: Eurostat, Evropská komise, Colliers

Nálada v sektoru služeb se znovu poklesává k průměru

(odchylka od historického průměru)



Zdroj: Eurostat

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

(odchylka od historického průměru)



Zdroj: Eurostat, Colliers

Kontakty

Omar Sattar

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

Josef Stanko

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

Johana Typoltová

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

Katarína Brydone

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

Jan Kurfürst

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

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



Accelerating success.