

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI BYTY REZIDENCE DĚLNICKÁ

V HÁJI 1633

170 00 PRAHA 7 – HOLEŠOVICE

ČESKÁ REPUBLIKA

ZPRACOVATEL:

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

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

DATUM OCENĚNÍ:

OBJEDNATEL:

MS Byty s.r.o.

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

31. SRPNA 2025

ADRESÁT:

Raiffeisenbank, a.s.

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

Obsah

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

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Byty Rezidence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika



3.	ESG	15
4.	Územní plán a povolení	21
5.	Katastr nemovitostí	23
ČÁST IV – OCENĚNÍ NEMOVITOSTI		25
1.	Výnosová metoda	26
ČÁST V – PŘÍLOHY		35



PŘÍLOHY

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

SHRNUTÍ

Název nemovitosti:	Byty Rezidence Dělnická
Adresa nemovitosti:	V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice, Česká republika
Druh nemovitosti:	Bytové jednotky, sklepy a garážová stání v projektu Rezidence Dělnická
Datum ocenění:	31. srpna 2025
Účel ocenění:	Stanovení tržní hodnoty Nemovitosti (<i>Market Value</i>) pro Raiffeisenbank, a.s. za účelem emise dluhopisů
Vlastnictví:	MS Byty, s.r.o., Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Předmět ocenění:	Bytové jednotky č. 1633/401, 1633/404, 1633/406, 4633/407, 1633/408, 1633/410, 1633/411, 1633/416, 1633/705, zapsané na listu vlastnictví č. 16671 v katastrálním území Holešovice, a k nim náležící sklepní prostory ve výlučném užívání, a dále 9 parkovacích garážových stání, zapsaných na listu vlastnictví č. 16325 ve výši spoluvlastnického podílu 9/88, v katastrálním území Holešovice
Počet bytových jednotek:	9
Dispozice bytových jednotek:	1+kk, 2+kk, 3+kk
Celková užitná plocha bytových jednotek:	405,60 m ²
Počet balkónů / teras / lodžie:	6
Celková plocha balkónů / teras / lodžie:	24,10 m ²
Počet sklepů:	6
Celková plocha sklepů:	22,00 m ²
Celková započitatelná plocha:	428,65 m²
Počet parkovacích garážových stání:	9

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Byty Rezidence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika



Aktuální obsazenost bytových jednotek:	100,00 %
Roční výnos z nájmu dle nájemních smluv:	2 799 408 Kč
Předpokládaná obsazenost bytových jednotek, sklepních jednotek, parkovacích garážových stání kalkulovaná zhotovitelem ocenění:	100,00 %
Předpokládaný roční příjem na základě tržního nájemného:	2 964 000 Kč
Aplikovaná míra kapitalizace:	3,50 %
Tržní hodnota Nemovitosti po zaokrouhlení:	82 230 000 Kč
Tržní hodnota Nemovitosti za m²:	191 835 Kč

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Byty Rezidence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika



ČÁST I – ÚVOD

MS Byty s.r.o.

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

Raiffeisenbank a.s.

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

22. října 2025

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

Vážení,

**SOUBOR BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH JEDNOTEK V BYTOVÉM DOMĚ
REZIDENCE DĚLNICKÁ, V HÁJI 1633, 170 00 PRAHA 7 – HOLEŠOVICE, ČESKÁ
REPUBLIKA (DÁLE JEN „NEMOVITOST“)**

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

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

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

1. Zadání

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

2. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je Nemovitost, tj. všechny bytové jednotky zapsané na listu vlastnictví č. 16671 a k nim náležící sklepní prostory ve výlučném užívání, a dále 9 parkovacích garážových stání zapsaných na listu vlastnictví č. 16325 ve výši spoluvlastnického podílu 9/88, vše v katastrálním území Holešovice v městě Praha.

Bytové jednotky, sklepní prostory a garážová stání jsou součástí bytového domu Rezidence Dělnická č.p. 1633, který je vystavěn na pozemku tvořeném parcelou p. č. 954, který má celkovou plochu 1 957 m² (dle listu vlastnictví č. 891, k.ú. Holešovice).

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

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

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

3. Identifikace a status odpovědného odhadce

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

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

4. Střet zájmů

Prohlašujeme, že jsme 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 dalšího možného střetu zájmů.

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

5. Pojištění odpovědnosti

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

6. Rozsah prací

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

7. Účel ocenění a základy hodnoty

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

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

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

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

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

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

8. Předpoklady ocenění

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

9. Zvláštní předpoklady ocenění

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

10. Datum ocenění

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

11. Měna ocenění

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

12. Prohlídka Nemovitosti

Externí prohlídku Nemovitosti provedl zástupce Zpracovatele, pan Jiří Procházka, dne 22. září 2025.

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

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

13. Podklady použité pro vypracování ocenění

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

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 16671, katastrální území Holešovice, ke dni 18. 7. 2025;
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 16325, katastrální území Holešovice, ke dni 18. 7. 2025;
- Kolaudační souhlas povolující užívání dokončených ucelených částí stavby Rezidence Dělnická, ke dni 14. 11. 2022;
- Průkaz energetické náročnosti budovy ke dni 30. 8. 2020;
- Plány podlaží;
- Karty bytových jednotek;
- Fotodokumentace bytových jednotek.

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

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

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

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

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Byty Rezidence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika



ČÁST II – PŘÍSTUP K OCENĚNÍ A TRŽNÍ HODNOTA

1. Úvod

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

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

2. Přístup k ocenění a metoda ocenění

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

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

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

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

3. Tržní hodnota Nemovitosti

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

Pokud neexistují skutečnosti, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit tržní hodnotu Nemovitosti a které by Zpracovateli k datu ocenění nebyly 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:

82 230 000 Kč

(Slovy: Osmdesát dva milionů dvě stě třicet tisíc korun českých) po zaokrouhlení

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

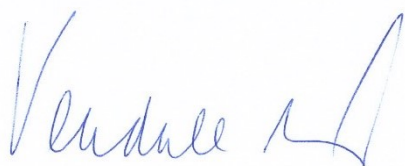
4. Důvěrnost a ocenění publikace

Tato Zpráva je určena výhradně Objednateli a Adresátovi. Zpráva a závěry v ní uvedené mohou být použity pouze k účelu, ke kterému byla Zpráva zpracována. Zpracovatel 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

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Byty Rezidence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika



ČÁST III – ÚDAJE O NEMOVITOSTI

Byty Rezidence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika

1. Popis lokality

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

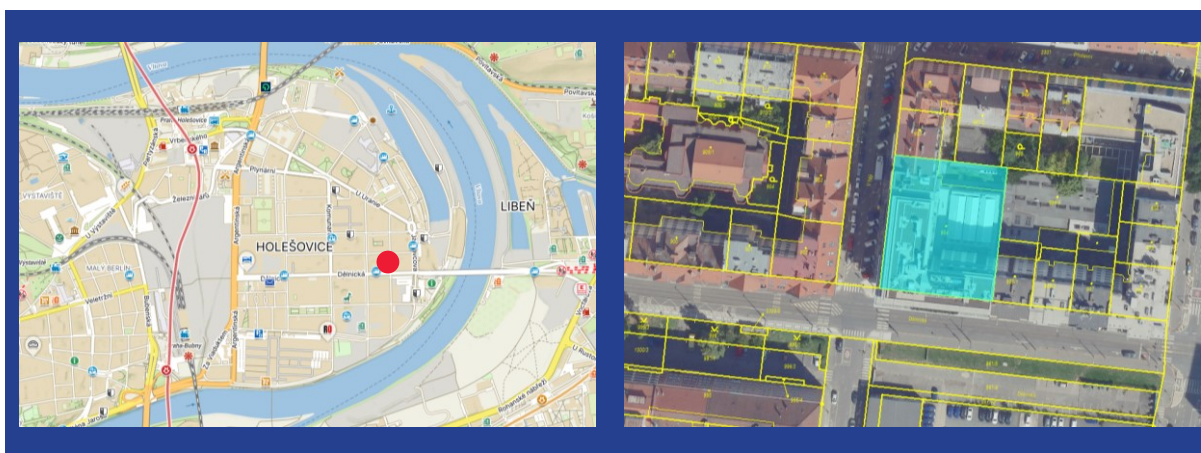
Nemovitost se nachází na rohu ulic Dělnická a V Háji v městské části Praha – Holešovice. Holešovice jsou součástí městského obvodu Praha 7, který má přibližně 44 000 obyvatel a rozkládá se severně od historického centra Prahy, převážně na levém břehu Vltavy. Tato lokalita je známá svou kombinací rezidenční, kulturní a industriální atmosféry, která se v posledních letech výrazně proměnila v moderní městskou čtvrť.

Holešovice nabízejí kompletní občanskou vybavenost, včetně škol, obchodů, zdravotnických zařízení, sportovišť, kulturních center a parků. V okolí nemovitosti se nachází například park Stromovka, Výstaviště Praha, Letenské sady a Vítkov, které poskytují široké možnosti pro volnočasové aktivity a relaxaci.

Holešovice jsou velmi dobře napojeny na dopravní infrastrukturu Prahy. V blízkosti nemovitosti se nachází stanice metra Vltavská a Nádraží Holešovice, stejně jako několik tramvajových a autobusových linek, které zajišťují rychlé spojení s centrem města i ostatními částmi Prahy. Centrum hlavního města je dostupné do 15 minut veřejnou dopravou.

V Holešovicích převažuje rezidenční zástavba s dobrou občanskou vybaveností. Holešovice nabízejí široké spektrum služeb dostupných v pěší vzdálenosti, což z této městské části činí vyhledávané místo pro bydlení. Lokalita je atraktivní nejen díky své blízkosti k centru města, ale také díky pestrému kulturnímu životu a dostupnosti přírodních ploch, jako jsou Stromovka, Thomayerovy sady nebo nábřeží Vltavy.

Obrázek 1 – Mapy umístění Nemovitosti



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

2. Údaje o Nemovitosti a Projektu

2.1 Popis Nemovitosti

Nemovitost představuje 9 bytových jednotek o různých dispozicích, z nichž je 8 bytových jednotek umístěno v 4.NP a 1 bytová jednotka je umístěna v 7.NP, 9 parkovacích garážových stání a 6 sklepních prostorů nacházejících se v rezidenčním projektu Rezidence Dělnická, na adrese V Háji v budově č.p. 1633, která je vystavěna na pozemku tvořeném parcelou p. č. 954, který má celkovou plochu 1 957 m² dle listu vlastnictví č. 891, k.ú. Holešovice.

Bytové jednotky č. 1633/401, 1633/404, 1633/406, 4633/407, 1633/408, 1633/410, 1633/411, 1633/416, 1633/705 jsou zapsány na listu vlastnictví č. 16671, k.ú. Holešovice

Garážová stání jsou součástí podílu na společných částech rezidenčního projektu. Garážová stání jsou evidována na listu vlastnictví č. 16325, k.ú. Holešovice, jako jednotka č. 1633/902, která obsahuje celkem 88 parkovacích stání. Jedno parkovací stání je tedy vymezeno jako spoluvlastnický podíl 1/88 na jednotce č. 1633/902.

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

Celková užitná plocha Nemovitosti je 451,70 m² a celková započitatelná plocha Nemovitosti je 428,65 m².

V tabulce níže uvádíme přehled prostor a ploch Nemovitosti.

Tabulka 1 – Prostory Nemovitosti

Typ prostor	Počet	Užitná plocha (m ²)	Započ. plocha (m ²)
Bytové jednotky	9	405,60	405,60
Balkony, terasy, lodžie	6	24,10	12,05
Sklepní prostory	6	22,00	11,00
Garážová stání	9	N/A	N/A
CELKEM		451,70	428,65

Zdroj: Informace poskytnuté Objednatelem

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Byty Rezidence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika



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

Tabulka 2 – Plochy jednotek

Jednotka č.	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Balkon / lodžie / terasa (m ²)	Sklep (m ²)	Započ. plocha (m ²)
401	Byt 1+kk	31,30	-	-	31,30
404	Byt 2+kk	48,50	3,20	3,80	52,00
406	Byt 2+kk	50,10	3,20	3,70	53,55
407	Byt 2+kk	47,70	4,20	2,40	51,00
408	Byt 1+kk	27,80	-	-	27,80
410	Byt 1+kk	35,50	-	-	35,50
411	Byt 2+kk	49,10	3,20	2,00	51,70
416	Byt 3+kk	65,20	2,80	7,80	70,50
705	Byt 2+kk	50,40	7,50	2,30	55,30
CELKEM		405,60	24,10	22,00	428,65

Zdroj: Podklady od Objednatel

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

Obrázek 2 – Fotografie Nemovitosti



Zdroj: Colliers

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

2.2 Popis Projektu

Nemovitost je součástí rezidenčního projektu Rezidence Dělnická, který se nachází na rohu ulic Dělnická a V Háji a který vznikl na místě bývalé pivovarské kalírny.

Rezidenční projekt zahrnuje celkem 114 bytových jednotek nebo ateliérů v dispozicích 1+kk až 4+kk umístěných od 2.NP do 8.NP, a komerční prostory nacházející se v přízemí budovy. V podzemních podlažích se nacházejí garážová stání a sklepní prostory.

2.3 Technická specifikace

Bytové jednotky jsou realizovány s důrazem na moderní standardy bydlení a kvalitní provedení. Objekt je založen na pilotách a milánských stěnách. Svislé nosné konstrukce tvoří železobetonový stěnový skelet s vyzdívkami z keramického zdiva. Obvodový plášť je vyzdívaný z tepelně izolačního zdiva a opatřen kontaktním zateplovacím systémem. Stropy jsou železobetonové monolitické.

Vnitřní příčky jsou provedeny ze sádrových bloků, keramického zdiva, SDK konstrukcí nebo vápenocementových tvárnic. Mezibytové stěny jsou železobetonové nebo zděné systémové. Stěny a stropy v bytech jsou opatřeny hlazenou vápenosádrovou nebo sádrovou omítkou s malbou, případně doplněnou vápenocementovým jádrem. V případě předstěn je použit sádrokarton.

Společné prostory mají podlahy ze stěrky nebo nátěru (v suterénu), v nadzemních podlažích keramickou dlažbu nebo stěrku. Schodiště jsou opatřena dlažbou nebo nátěrem. Objekt je vybaven zvonkovým tablem s audio panelem u hlavního vchodu a domácími telefony s elektrickým otvíráním dveří. Sklepy jsou montované ze systémových příček. V objektu je instalován moderní lanový výtah (např. OTIS, KONE, SCHINDLER).

Okna, balkonové dveře a prosklené stěny v obvodových konstrukcích jsou plastová. Vnitřní parapety jsou z dřevotřískové desky s fólií. Pro okna orientovaná do ulice V Háji a Dělnická je připravena elektroinstalace a kastlíky pro venkovní žaluzie, stejně jako pro dvorní fasádu v 7. a 8. NP.

Vytápění je zajištěno napojením na centrální zdroj tepla (CZT) s výměníkovou stanicí v objektu. V bytech jsou instalována desková otopná tělesa, podlahové konvektory (u oken sahajících až k podlaze) a koupelnové otopné žebříky. Regulace vytápění je možná pomocí termostatických hlavice nebo centrálního nástěnného termostatu.

Elektroinstalace zahrnuje samostatné okruhy pro varnou desku (3×400 V) a pračku, rozvody SLP do všech obytných místností, sdružené zásuvky pro TV a internet, a dostatečný počet zásuvek v obývacím pokoji. Kuchyňské vývody jsou připraveny v krabicích u instalační šachty.

Vzduchotechnika zahrnuje ventilátory s odtahem na střechu pro koupelnu a WC, a přípravu pro digestoř v kuchyni. Necirkulační digestoře musí být vybaveny vlastním ventilátorem a zpětnou klapkou (dodávka klienta). Odsávání je dimenzováno na max. výkon 250 m³/h. U vybraných jednotek (např. 8.01, 8.02, 8.03, 8.11, 8.12, 8.13) je připravena infrastruktura pro instalaci chlazení.

Vnitřní dveře jsou v provedení CPL, typ A1 (plné) nebo A5 (matelux čirý), s obložkovou zárubní. Vstupní dveře do bytu jsou protipožární, bezpečnostní třídy III, s kováním Rostex R1 Astra a vložkou FAB BT3.

Podlahy v koupelnách a WC jsou z keramické dlažby Soft Concrete (SIKO), obytné místnosti mají plovoucí laminátovou podlahu Impression v dekoru Bassano (KPP). Balkóny, lodžie a terasy jsou opatřeny betonovou nebo keramickou dlažbou.

Zdravotechnické vybavení zahrnuje produkty značek Geberit, Villeroy & Boch, Kaldewei, Anima a Grohe. Vývody pro myčku a pračku jsou připraveny, ZTI vývody v kuchyni jsou umístěny co nejbližší instalační šachtě.

2.4 Okolí a hranice Nemovitosti

Nemovitost se nachází na rohu ulic Dělnická (jih) a V Háji (západ), a je ze severu a východu ohraničena rezidenčními budovami, které jsou společně uspořádány do kompaktního městského bloku s vnitroblokem uprostřed.

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

2.5 Viditelnost

Nemovitost je velice dobře viditelná z ulic Dělnická (jih) a V Háji (západ).

2.6 Dopravní dostupnost

Nemovitost má výbornou dopravní dostupnost. Garážová stání umístěná v podzemních podlažích objektu usnadňují parkování přímo v budově. Alternativně je možné parkovat na ulici, kde jsou zřízeny rezidentní parkovací zóny. V bezprostřední blízkosti se nachází tramvajová zastávka Maniny, která zajišťuje přímé spojení s klíčovými dopravními uzly, jako jsou Nádraží Holešovice, Vltavská, Florenc nebo Palmovka. Autobusová zastávka Dělnická je vzdálena jen několik minut chůze a poskytuje další možnosti spojení do centra i ostatních částí Prahy. Díky napojení na metro linky C a B je lokalita velmi dobře dostupná jak veřejnou dopravou, tak autem.

Pěší dostupnost je podpořena dobře propojenou sítí chodníků, městské infrastruktury a blízkostí nábřeží Vltavy, které nabízí příjemné trasy pro procházky nebo rekreační pohyb. Lokalita je rovněž napojena na cyklostezky, které vedou směrem k Troji, Karlínu i do centra města.

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

2.7 Inženýrské sítě

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

2.8 Technický stav

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

2.9 Dopady na životní prostředí

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

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

3. ESG

3.1 Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

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

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

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

PENB má platnost 10 let od data vydání.

Průkaz energetické náročnosti Nemovitosti ze dne 30. 8. 2020, které zpracoval Ing. Jakub Slaviček, energetický specialista zařazuje budovu do kategorie B – velmi úsporná. PENB byl vydán podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov.

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

3.2 Analýza rizik udržitelnosti

Podle obdrženého dokumentu PENB, vydaného 30. 8. 2020, energetická náročnost stavby koresponduje se současně používanými technologiemi výstavby pro daný typ budovy.

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

Další detaily jsou k nalezení v tabulkách níže.

Tabulka 2 – PENB Přehled

Parametr	Hodnota
Kategorie:	B – velmi úsporná
PENB vydaný dle:	Zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
Energetická náročnost budovy:	102,8 kWh/m ² , rok
Celková dodaná energie:	102,8 kWh/m ² , rok
Primární energie z neobnovitelných zdrojů:	172,7 kWh/m ² , rok
Referenční hodnota primární energie z neobnovitelných zdrojů:	82,3 – 123,5 kWh/m ² , rok
Celková energeticky vztahná plocha:	11 084,0 m ²
Rozdělení dodané energie:	Soustava zásobování tepelnou energií s 50 % a nižším podílem OZE – 751,60 MWh/rok (66 %) Elektřina – 387,4 MWh/rok (34 %)

Zdroj: PENB

3.3 Ovzduší

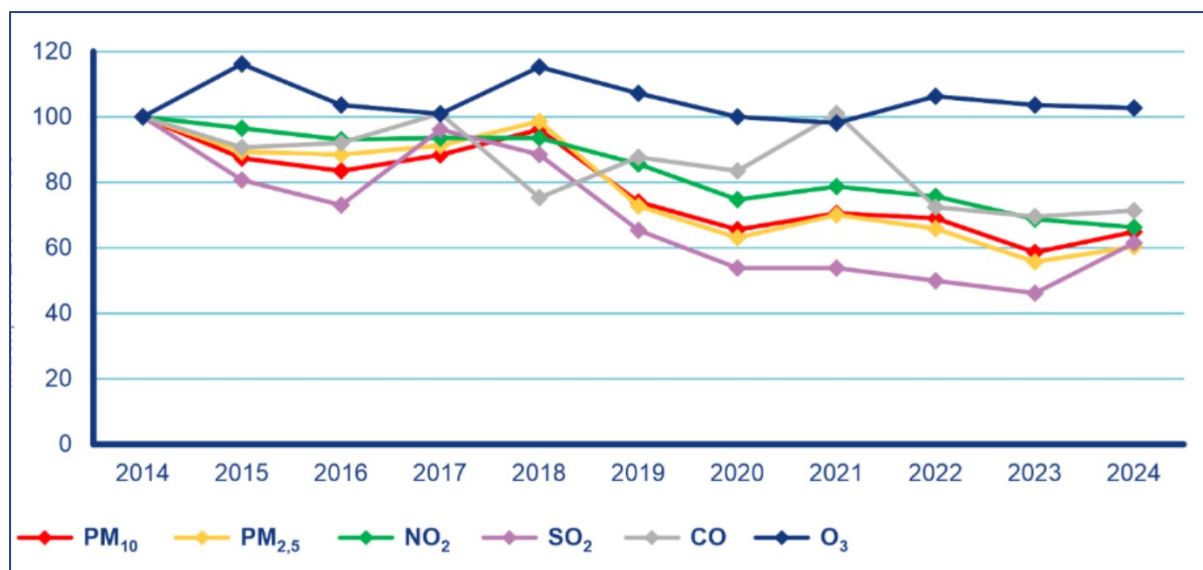
Český hydrometeorologický ústav monitoruje kvalitu ovzduší v celé České republice, která je obecně považována celorepublikově za kvalitní.

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

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

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

Obrázek 3 – Vývoj imisní charakteristiky



Zdroj: Český hydrometeorologický ústav

Potvrzujeme, že výše uvedené bylo zohledněno v našem ocenění.

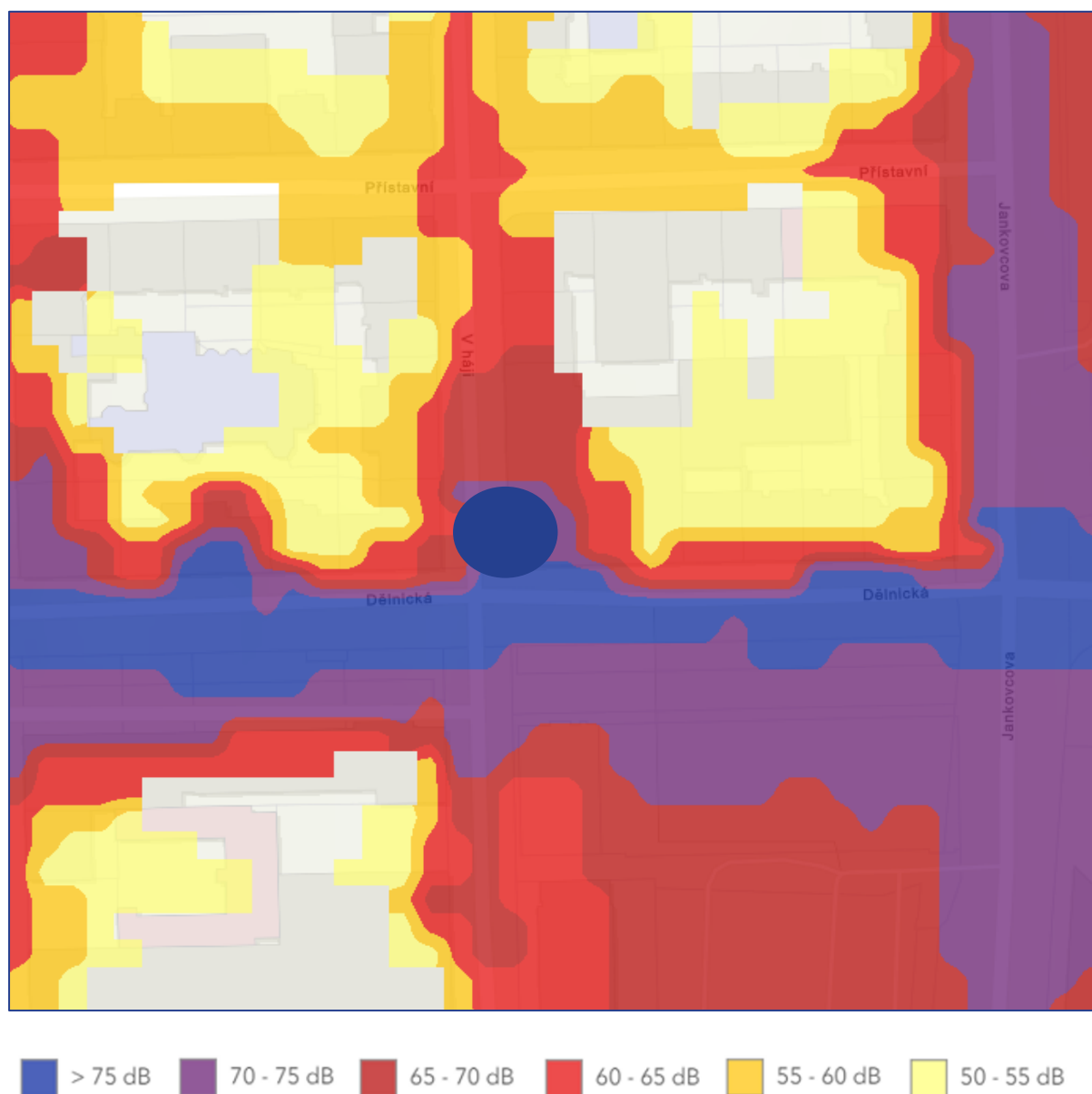
3.4 Hluk

Podle hlukové mapy se Nemovitost nachází v oblasti s úrovní hluku nad 75 dB.

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

Hluková mapa s vyznačenou Nemovitostí je vyobrazena na obrázku níže.

Obrázek 4 – Hluková Mapa



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

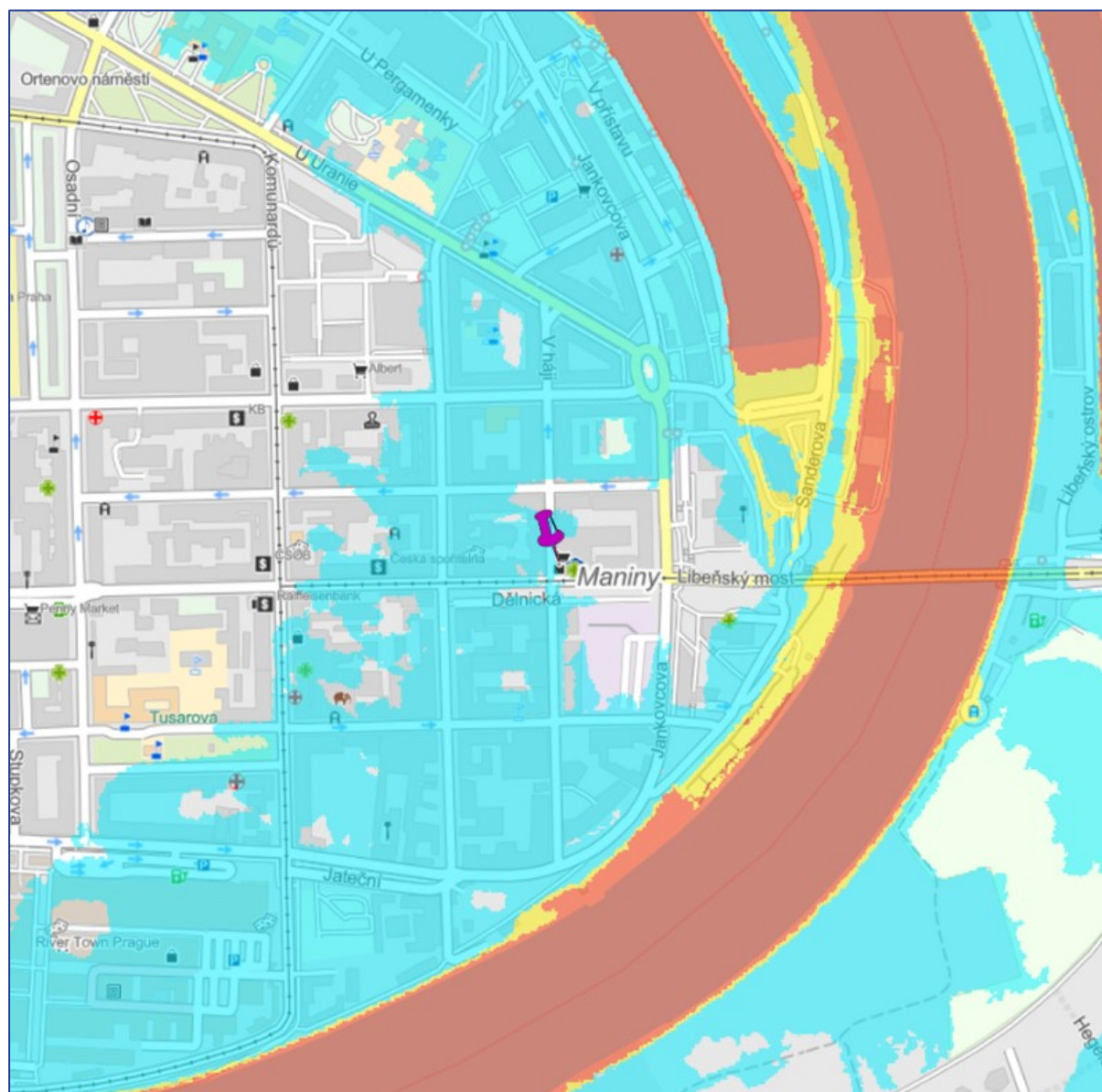
Potvrzujeme, že výše uvedené bylo zohledněno v našem ocenění.

Byty Residence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika

3.5 Záplavové území

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

Obrázek 3 - Záplavové území



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

Potvrzujeme, že výše uvedené bylo zohledněno v našem ocenění.

3.6 Kontaminace půdy a podzemní vody

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

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

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

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

3.7 Shrnutí

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

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

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

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

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

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

4. Územní plán a povolení

4.1 Územní plán

Dle platného územního plánu hlavního města Praha, je Nemovitost umístěna na pozemku definovaném územním plánem jako plochy **SV**, tj. **plochy všeobecně smíšené**.

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

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

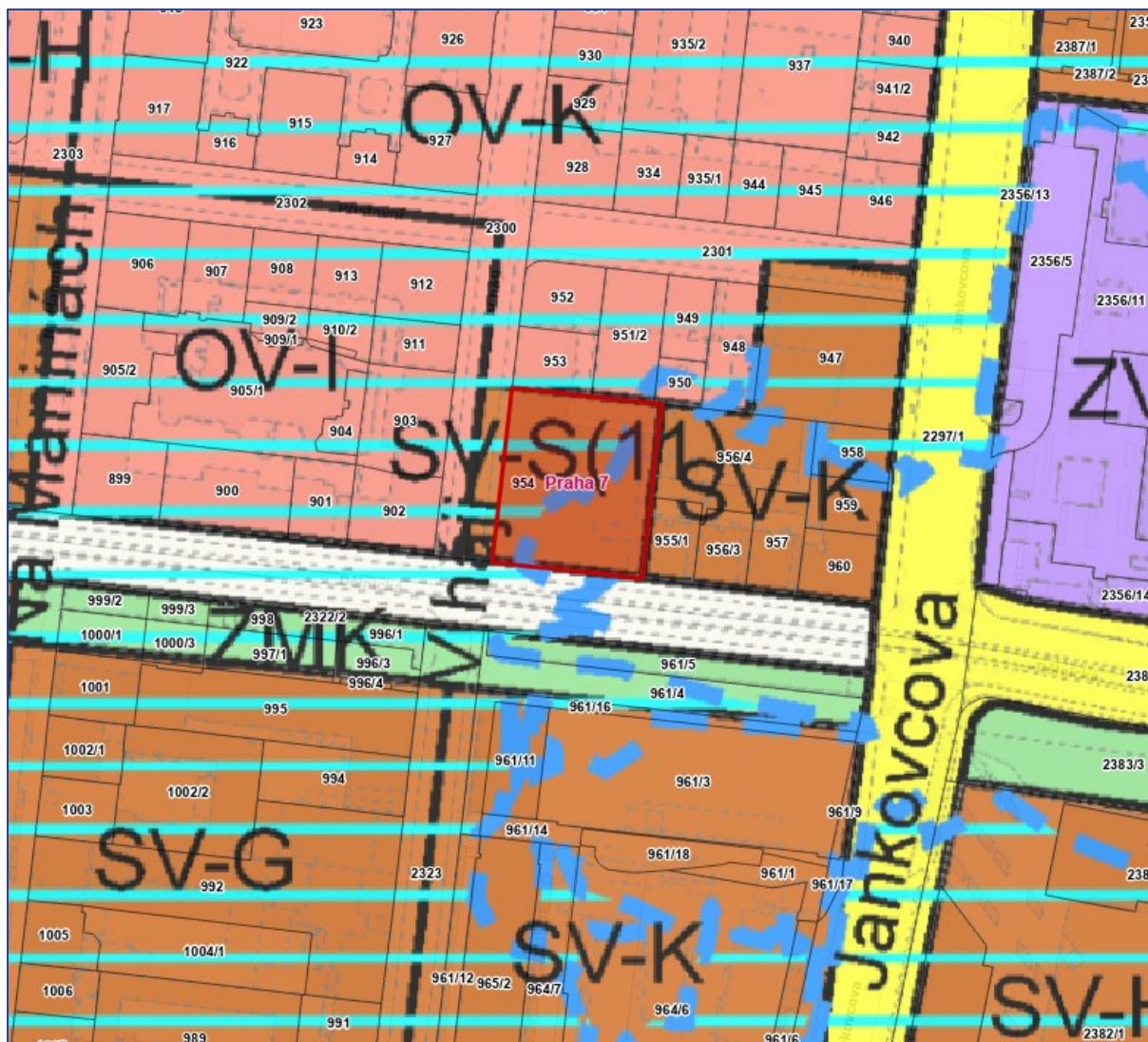
Podmíněně přípustné využití jsou Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou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

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

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

Byty Residence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika

Obrázek 4 – Mapa územního plánu



Zdroj: app.iprpraha.cz/apl

4.2 Povolení

V souvislosti s povolením užívání stavby byl vydán Kolaudační souhlas na Novostavbu bytového domu s komerčními prostory na nároží ulic Dělnická a V Háji na pozemku č. p. 954 v k. ú. Holešovice, č.j. MČ P7 383096/2022/SU/Hál, vydané Úřadem městské části Prahy 7, stavební úřad, dne 14. 11. 2021.

4.3 Shrnutí

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

5. Katastr nemovitostí

5.1 Informace z katastru nemovitostí

Předmětem ocenění je Nemovitost, tj. všechny bytové jednotky zapsané na listu vlastnictví č. 16671 a k nim náležící sklepní prostory ve výlučném užívání, a dále 9 garážových stání zapsaných na listu vlastnictví č. 16325 ve výši spoluvlastnického podílu 9/88, vše v katastrálním území Holešovice v městě Praha.

Bytové jednotky, sklepní prostory a garážová stání jsou součástí bytového domu Rezidence Dělnická č.p. 1633, která je vystavěna na pozemku tvořeném parcelou p. č. 954, který má celkovou plochu 1 957 m² (dle listu vlastnictví č. 891, k.ú. Holešovice).

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

5.2 Přístup k Nemovitosti

Přístup k Nemovitosti je zajištěn prostřednictvím veřejných pozemků ve vlastnictví Hlavního města Praha.

5.3 Ochrana Nemovitosti

Zapsaná parcela p. č. 954 se nachází v památkově chráněném území.

5.4 Věcná práva sloužící ve prospěch Nemovitosti

List vlastnictví nezaznamenává žádná věcná práva ve prospěch Nemovitosti.

5.5 Věcná práva zatěžující Nemovitost

List vlastnictví nezaznamenává žádná věcná práva zatěžující Nemovitost.

5.6 Zástavní práva

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

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

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



5.7 Shrnutí

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

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

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Byty Rezidence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika



ČÁST IV – OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

1. Výnosová metoda

1.1 Analýza příjmů z nájemného

Obsazenost:	100,00 % K datu ocenění bylo všech 9 bytových jednotek a 6 sklepních jednotek pronajato. K datu ocenění bylo pronajato 8 parkovacích garážových stání a 1 parkovací garážové stání bylo neobsazeno.
Hrubý současný příjem (anualizovaný příjem k datu ocenění):	2 799 408 Kč p.a.
Čistý současný příjem (anualizovaný příjem k datu ocenění):	2 769 768 Kč p.a. Čistý současný příjem je nižší než hrubý současný příjem v důsledku aplikace nepřeučtovatelných nákladů Vlastníka (daň z Nemovitosti a pojištění Nemovitosti) poplatků za služby a energie v prázdných jednotkách a předpokládané neobsazenosti bytových jednotek.
Doba do konce nájemních smluv vážená výší nájemného placeného nájemci (WAULT):	1 rok V ocenění jsme předpokládali, že všechny nájemní smlouvy jsou uzavřeny ke dni ocenění na dobu trvání nájmu 1 roku.
Stabilita příjmu:	Vzhledem k vysoké obsazenosti bytových jednotek Nemovitost k datu ocenění poskytovala vysokou stabilitu příjmu pro potenciálního investora.

Byty Rezidence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika

1.2 Tržní nájemné

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

Tabulka 3 – Nabídkové nájemné bytových jednotek 1+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízené nájemné (Kč za měsíc)	Nabízené nájemné (Kč za m ² a měsíc)
Za papírnu, Praha - Holešovice	27,00	15 990	592,00
Veverkova, Praha - Holešovice	29,00	17 500	603,00
Tusarova, Praha - Holešovice	30,00	18 000	600,00
Jankovcova, Praha - Holešovice	34,00	19 000	559,00
V Háji, Praha - Holešovice	35,00	22 490	643,00

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené evidence se nabídkové nájemné u bytů 1+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 559,00 Kč za m² a měsíc do 643,00 Kč za m² a měsíc s průměrem 600,00 Kč za m² a měsíc.

Tabulka 4 – Nabídkové nájemné bytových jednotek 2+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízené nájemné (Kč za měsíc)	Nabízené nájemné (Kč za m ² a měsíc)
U měst. domů, Praha - Holešovice	43,00	22 000	512,00
Na Maninách, Praha - Holešovice	46,00	22 000	478,00
Jateční, Praha - Holešovice	49,00	23 000	469,00
Komunardů, Praha - Holešovice	50,00	25 500	510,00
U Pergamenky, Praha - Holešovice	57,00	33 400	586,00

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené evidence se nabídkové nájemné u bytů 2+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 469,00 Kč za m² a měsíc do 586,00 Kč za m² a měsíc s průměrem 514,00 Kč za m² a měsíc.

Tabulka 5 – Nabídkové nájemné bytových jednotek 3+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízené nájemné (Kč za měsíc)	Nabízené nájemné (Kč za m ² a měsíc)
V Háji, Praha - Holešovice	74,00	43 000	581,00
U Průhonu, Praha - Holešovice	75,00	35 000	467,00
Heřmanova, Praha - Holešovice	76,00	37 000	487,00
Ortenovo nám., Praha - Holešovice	78,00	28 900	371,00
U Pergamenky, Praha - Holešovice	88,00	47 800	543,00

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené evidence se nabídkové nájemné u bytů 3+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 371,00 Kč za m² a měsíc do 581,00 Kč za m² a měsíc s průměrem 490,00 Kč za m² a měsíc.

Tabulka 6 – Nabídkové nájemné parkovací garážová stání

Adresa	Nabízené nájemné (Kč za měsíc)
U Pergamenky, Praha - Holešovice	2 420
Jankovcova, Praha - Holešovice	2 900
U Průhonu, Praha - Holešovice	3 000
Tusarova, Praha - Holešovice	2 900
Tusarova, Praha - Holešovice	2 290
Poupětova, Praha - Holešovice	1 800
Na zátorách, Praha - Holešovice	2 832

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Dle výše uvedené evidence se ceny obdobných parkovacích garážových míst v blízkých lokalitách nabízejí od 1 800 Kč za měsíc do 3 000 Kč za měsíc s průměrem 2 582 Kč za měsíc.

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

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

- Bytové jednotky 1+kk se započitatelnou plochou v rozmezí od 30,00 m² do 40,00 m²:
625,00 Kč za m² a měsíc;
- Bytové jednotky 2+kk se započitatelnou plochou v rozmezí od 45,00 m² do 55,00 m²:
500,00 Kč za m² a měsíc;
- Bytová jednotka 3+kk se započitatelnou plochou 70,50 m²:
475,00 Kč za m² a měsíc.

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

Na základě výše uvedené tabulky a s přihlédnutím ke specifickým faktorům porovnatelných parkovacích garážových stáních jsme v ocenění aplikovali tržní nájemné pro parkovací garážové stání **2 500 Kč za měsíc.**

1.3 Předpoklady ocenění

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

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

Tabulka 3 – Tržní nájemné

Typy prostor	Započitatelná plocha (m ²)	Tržní nájemné* (Kč za m ² a měsíc)	Tržní nájemné (Kč za rok)
Bytové jednotky 1+kk 30,00 m ² - 40,00 m ²	94,60	625,00	708 000
Bytové jednotky 2+kk 45,00 m ² - 55,00 m ²	263,55	500,00	1 584 000
Bytová jednotka 3+kk 70,50 m ²	70,50	475,00	402 000
Mezisoučet	428,65	523,74	2 694 000
Parkovací garážová stání	9	2 500	270 000
Celkem			2 964 000

Zdroj: Colliers

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

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

Kromě výše uvedeného jsme v našem ocenění použili následující předpoklady:

Období k nalezení nových nájemců pro neobsazené prostory k datu ocenění (měsíce):	Ke dni ocenění je neobsazeno 1 parkovací garážové místo: 1 měsíc
Období k nalezení nových nájemců po skončení současných nájemních smluv (měsíce):	Období k nalezení nových nájemců po skončení současných nájemních smluv jsme žádné nepředpokládali.
Nájemní prázdniny pro nové nájemce na neobsazené prostory k datu ocenění (měsíce):	Nájemní prázdniny pro nové nájemce na neobsazené prostory jsme nepředpokládali
Nájemní prázdniny pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv (měsíce):	Nájemní prázdniny pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv jsme nepředpokládali.
Fit-out kontribuce pro nové nájemce na neobsazené prostory k datu ocenění (m ²):	Fit-out kontribuce pro nové nájemce na neobsazené prostory jsme nepředpokládali.
Fit-out kontribuce pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv (m ²):	Fit-out kontribuce pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv jsme nepředpokládali.
Servisní poplatky (m ² a měsíc):	20,00 Kč.
Investiční výdaje (CAPEX):	Od data ocenění do perpetuity: 1,00 % z ročního tržního nájemného (jedná se o tvorbu rezervy na investiční výdaje v budoucích letech).
Nepřeúčtovatelné náklady (náklady Vlastníka):	1,00 % z ročního tržního nájemného (jedná se o náklady Vlastníka nepřeúčtovatelné na nájemce, jako je např. daň z Nemovitosti, pojištění Nemovitosti a správa Nemovitosti).
Předpokládaná obsazenost:	100,00 %
Náklady na akvizici:	0,50 % z tržní hodnoty (<i>Market Value</i>)
Míra kapitalizace:	Bytové jednotky a Parkovací garážová stání: 3,50 %

Aplikovanou **míru kapitalizace** ve výši **3,50 % pro bytové jednotky a parkovací garážová stání** jsme odvodili z výše tržního nájemného a nabídkových cen porovnatelných bytových jednotek a parkovacích garážových stání s přihlédnutím k charakteristikám, jakými jsou mikrolokalita, technická specifikace, stáří nemovitosti, dostupnost nebo infrastruktura. Tato výnosová míra podle našeho názoru odráží současné tržní podmínky.

Byty Rezidence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika

1.4 Porovnatelná evidence

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

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

Tabulka 3 – Nabídkové ceny bytových jednotek 1+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízená cena (Kč)	Nabízená cena (Kč za m ²)
Ovenecká, Praha - Holešovice	30,00	8 300 000	276 667
Ortenovo nám., Praha - Holešovice	35,00	6 500 000	185 714
V Háji, Praha - Holešovice	36,00	7 420 837	206 134
Tusarova, Praha - Holešovice	37,00	7 450 000	201 351
Jankovcova, Praha - Holešovice	38,00	7 300 000	192 105

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené evidence se nabídkové ceny u bytů 1+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 185 714 Kč za m² až do 276 667 Kč za m².

Tabulka 4 – Nabídkové ceny bytových jednotek 2+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízená cena (Kč)	Nabízená cena (Kč za m ²)
U měst. domů, Praha - Holešovice	47,00	7 690 000	163 617
U Průhonu, Praha - Holešovice	48,00	8 300 000	172 917
V Háji, Praha - Holešovice	49,00	10 954 570	223 563
Dělnická, Praha - Holešovice	54,00	8 700 000	161 111
Ortenovo nám., Praha - Holešovice	57,00	10 800 000	189 474

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené analýzy se nabídkové ceny u bytů 2+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 161 111 Kč za m² až do 223 563 Kč za m².

Tabulka 5 – Nabídkové ceny bytových jednotek 3+kk

Nemovitost	Užitná plocha (m ²)	Nabízená cena (Kč)	Nabízená cena (Kč za m ²)
Kamenická, Praha - Holešovice	56,00	9 999 000	178 554
Kamenická, Praha - Holešovice	57,00	9 999 000	175 421
Ortenovo nám., Praha - Holešovice	62,00	10 900 000	175 806
Jateční, Praha - Holešovice	68,00	9 990 000	146 912
V Háji, Praha - Holešovice	74,00	16 970 000	229 324

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Na základě výše uvedené analýzy se nabídkové ceny u bytů 3+kk obdobného charakteru a v podobných lokalitách pohybují od 146 912 Kč za m² až do 229 324 Kč za m².

Tabulka 6 – Parkovací stání

Nemovitost	Nabízená cena (Kč)
Kamenická Praha - Holešovice	1 300 000
Jeseniova, Praha - Žižkov	985 000
U Slovanky, Praha - Libeň	820 000
Olgy Havlové, Praha – Žižkov	1 060 000
Bořivojova, Praha – Žižkov	1 090 000

Zdroj: Veřejně dostupné informace z realitních serverů, Flatzone

Dle výše uvedené evidence se ceny obdobných parkovacích míst v blízkých lokalitách nabízejí mezi 820 000 Kč až 1 300 000 Kč za parkovací místo / garážové stání.

1.5 Rekapitulace výstupů ocenění

Tržní hodnota Nemovitosti za (Market Value) (zaokrouhlena):		82 230 000 Kč
Tržní hodnota Nemovitosti (Market Value) za m ² započitatelné plochy:		191 835 Kč
Výnosový profil:	Ekvivalentní výnos:	3,50 %
	Výnos v roce 1:	3,35 %
	Reverzní výnos:	3,55 %

ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Byty Rezidence Dělnická, V Háji 1633, 170 00 Praha 7 - Holešovice,
Česká republika



ČÁST V – PŘÍLOHY

PŘÍLOHA I – OBECNÉ PŘEDPOKLADY A DEFINICE

PŘÍLOHA I – OBECNÉ PŘEDPOKLADY A DEFINICE

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

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

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

TRŽNÍ HODNOTA

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

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

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

REÁLNÁ HODNOTA

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

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

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

Průvodce IFRS 13 uvádí:

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

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

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

REPRODUKČNÍ NÁKLADY SNÍŽENÉ O ODPISY (DRC)

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

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

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

INVESTIČNÍ HODNOTA

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

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

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

TRŽNÍ NÁJEMNÉ

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

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

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

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

HODNOCENÍ NÁJMU

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

NÁKLADOVÁ HODNOTA

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

NÁKLADY NA KOUPI A PRODEJ

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

ZAMĚŘENÍ

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

STAV

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

ZÁLEŽITOSTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

SMLUVNÍ POSTAVENÍ NÁJEMCE/NÁJEMCŮ

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

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

NEDOPLATKY

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

ZDANĚNÍ

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

HYPOTÉKY

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

PROVOZNÍ JEDNOTKY

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

MÍSTNÍ ÚŘADY, VEŘEJNOPRÁVNÍ ORGANIZACE A VYHLEDÁVÁNÍ PRÁVNÍCH INFORMACÍ

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

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

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

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

POJIŠTĚNÍ

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

ODPOVĚDNOST

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

PŘÍLOHA II – VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

PŘÍLOHA II – VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

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

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

1. DEFINICE A VÝKLAD

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

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

2. ODMĚNY

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

3. PLATBY A VÝDAJE

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

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

4. SPLATNOST

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

5. DANĚ

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

6. ÚROK

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

7. ROZSAH SLUŽEB

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

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

8. POSKYTNUTÉ INFORMACE

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

9. NAŠE ZPRÁVY

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

10. MATERIÁLY

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

11. E-MAIL

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

12. OCHRANA DAT

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

13. OMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI

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

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

14. NÁHRADY ŠKOD

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

15. POVĚŘENÍ DALŠÍCH STRAN

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

16. UKONČENÍ POVĚŘENÍ

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

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

17. PRANÍ PENĚŽ

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

18. REKLAMACE

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

19. ZÁKON A SOUDNÍ PRAVOMOCI

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

20. PRÁVA TŘETÍCH STRAN

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

PŘÍLOHA III – FOTODOKUMENTACE



Externí pohled na Nemovitost



Externí pohled na Nemovitost



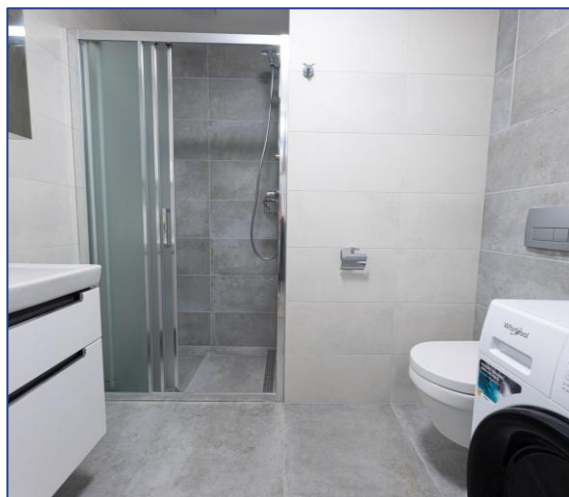
Parkovací místo



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka



Bytová jednotka

PŘÍLOHA IV – KARTY BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY

DĚLNICKÁ

Byty Dělnická

Byt č.

4.01

Dispozice

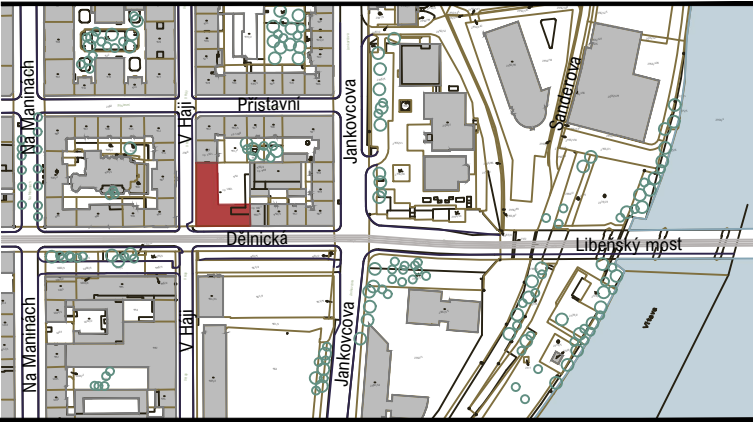
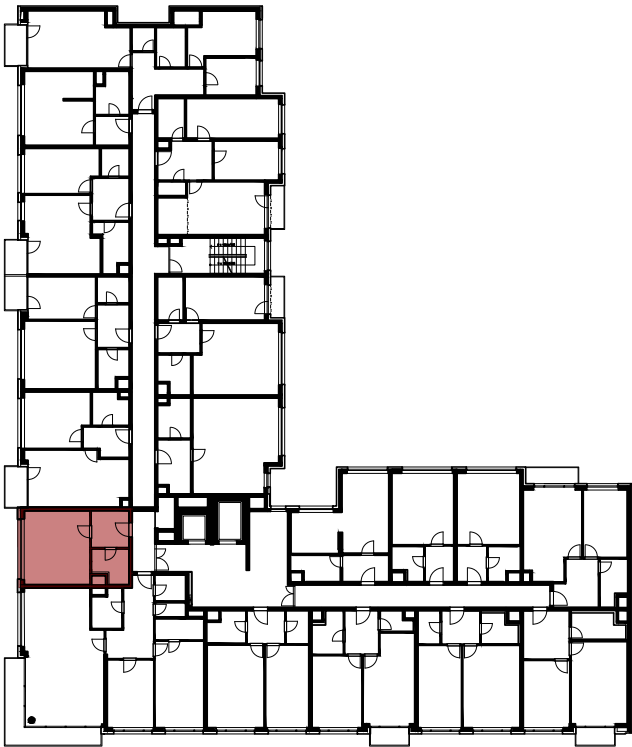
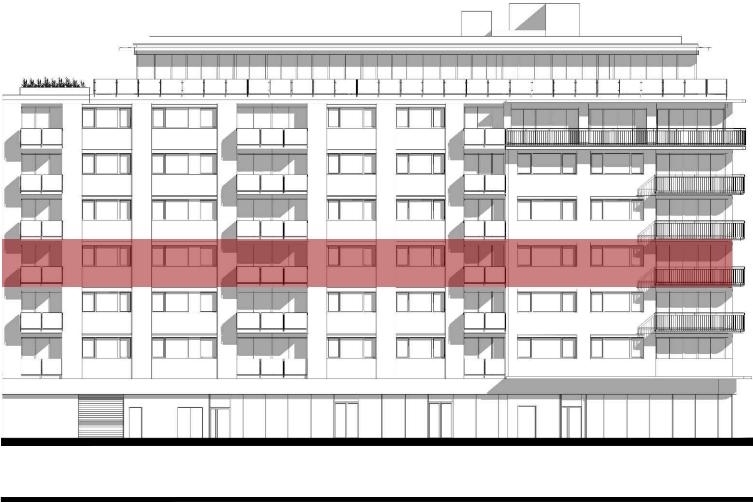
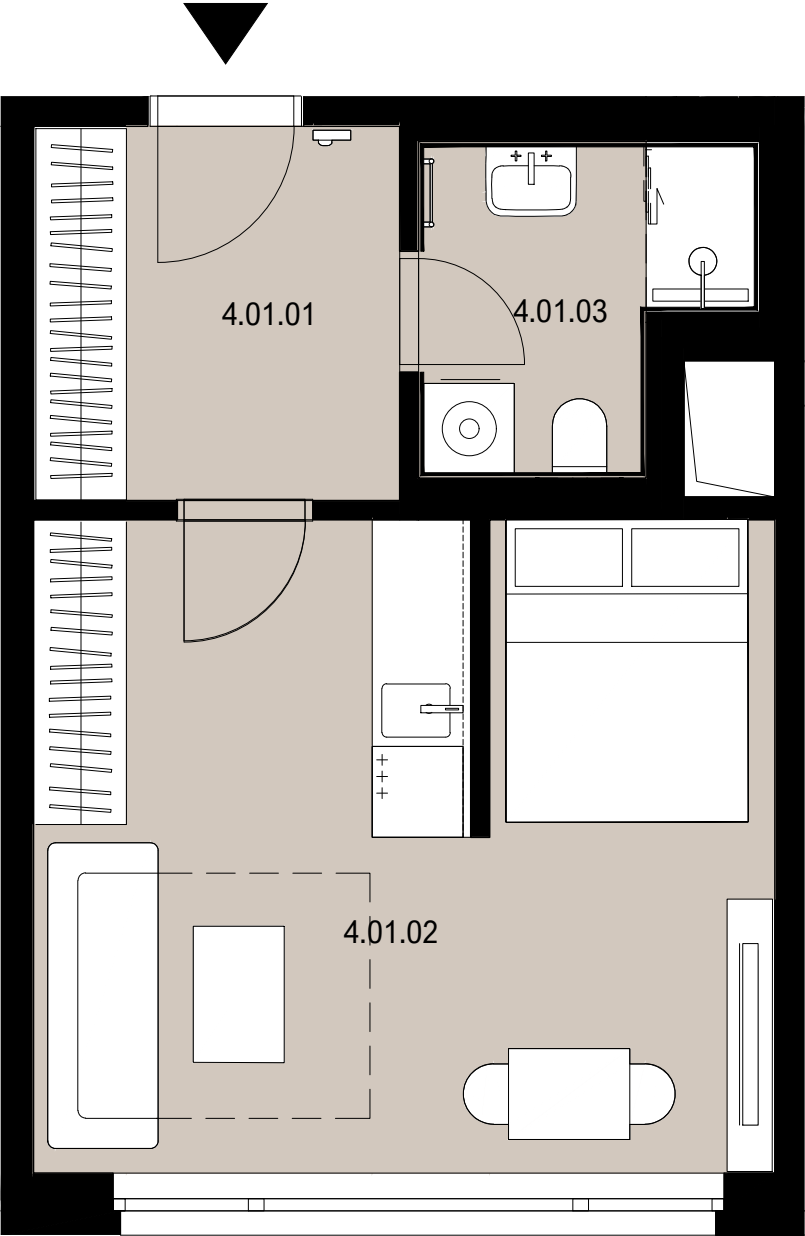
1+KK

Podlaží

4. NP

Výměry

4.01.01	Předsíň	6,2 m²
4.01.02	Obytná místnost	20,9 m²
4.01.03	Koupelna	4,2 m²
Celková vnitřní užitná plocha		31,3 m²
Celková podlahová plocha		33.9 m²



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

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

0 1 2 3m



BYTY
DĚLNICKÁ

Byty Dělnická

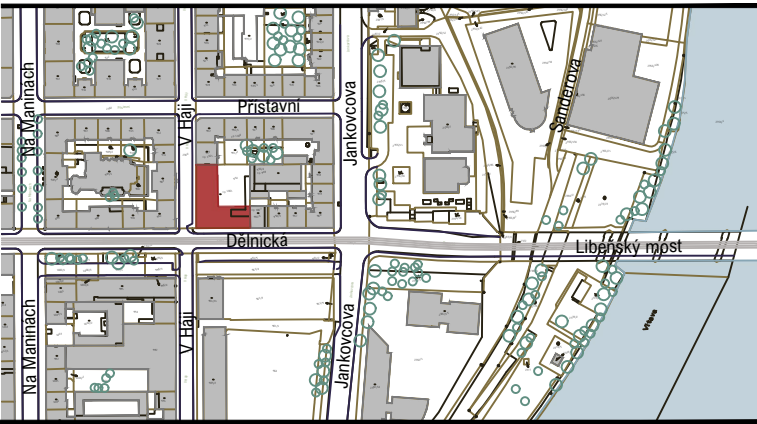
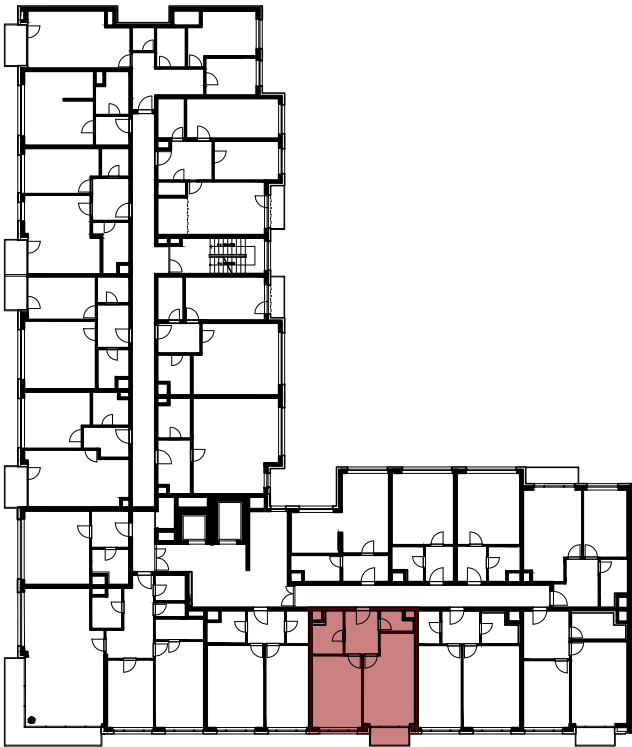
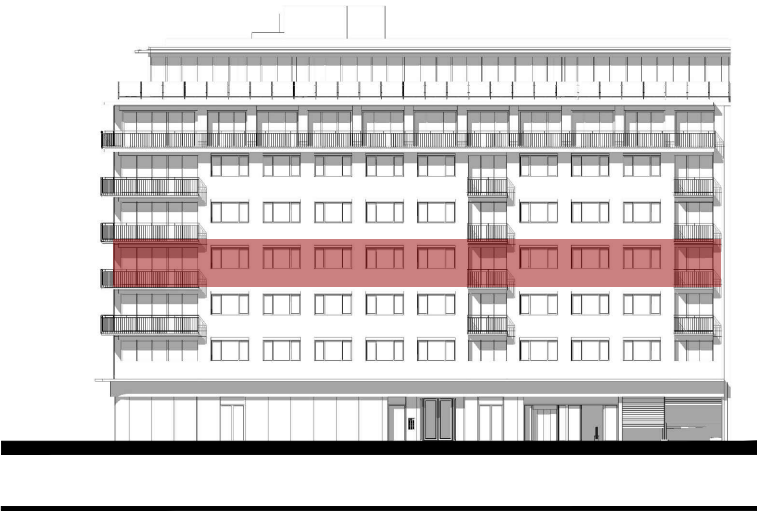
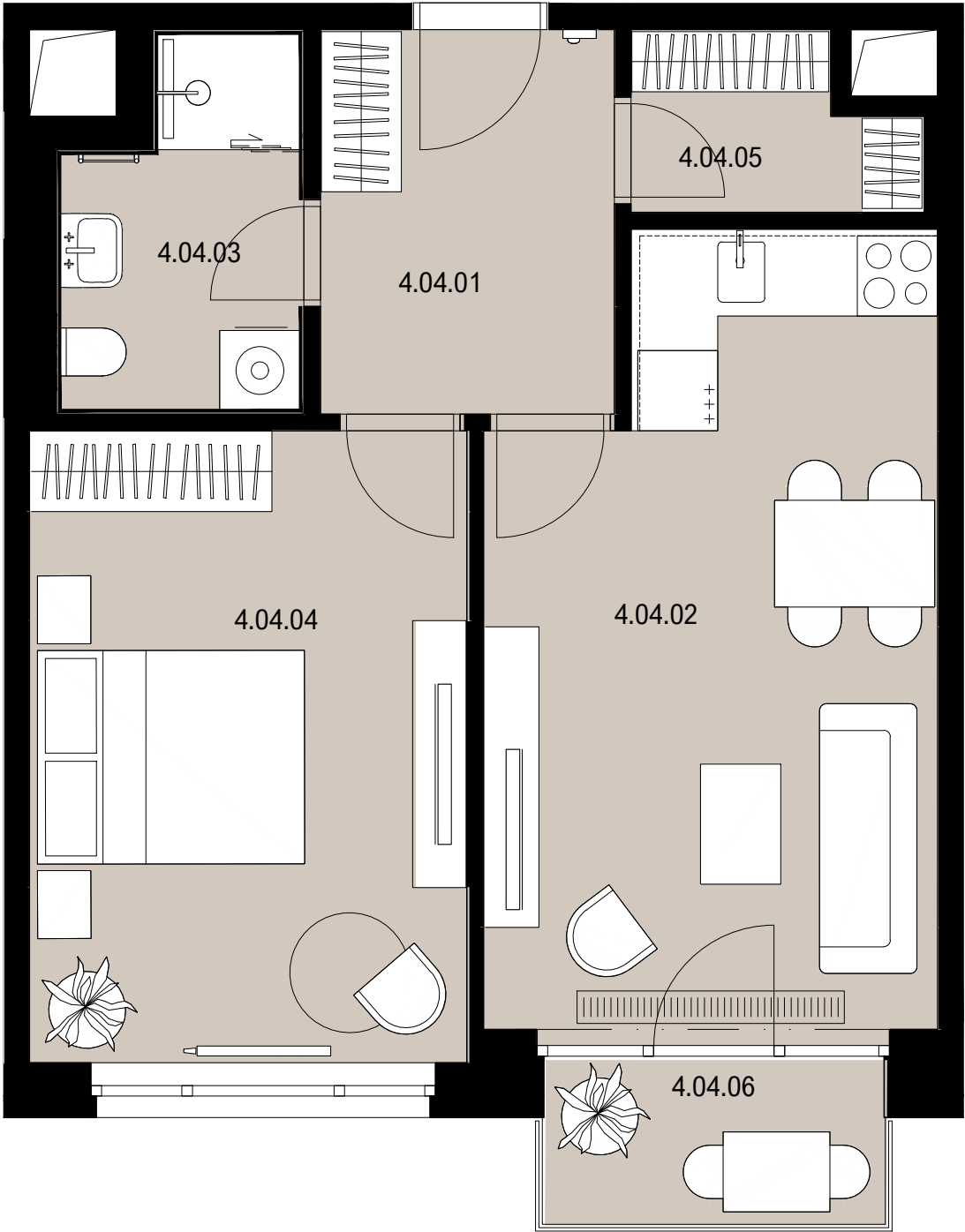
Byt č.
Dispozice
Podlaží

4.04
2+KK
4. NP

Výměry

4.04.01	Předsíň	6,7 m²
4.04.02	Obytná místnost	19,0 m²
4.04.03	Koupelna	4,7 m²
4.04.04	Ložnice	15,5 m²
4.04.05	Šatna	2,6 m²
Celková vnitřní užitná plocha		48,5 m²
Celková podlahová plocha		52.1 m²

4.04.06 Balkon 3,2 m²



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

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

0 1 2 3m



BYTY
DĚLNICKÁ

Byty Dělnická

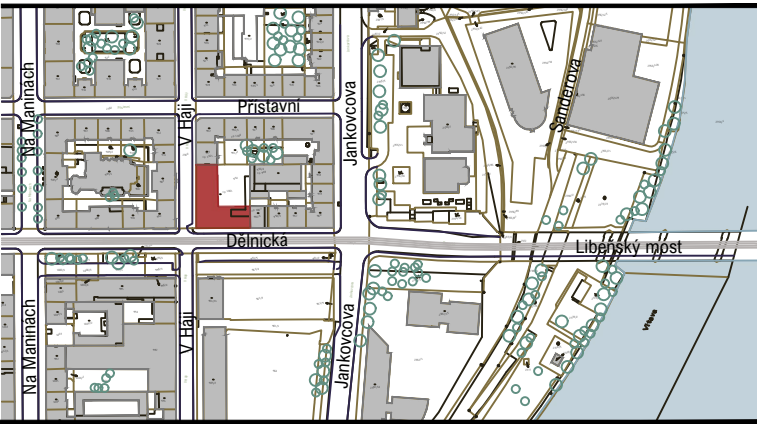
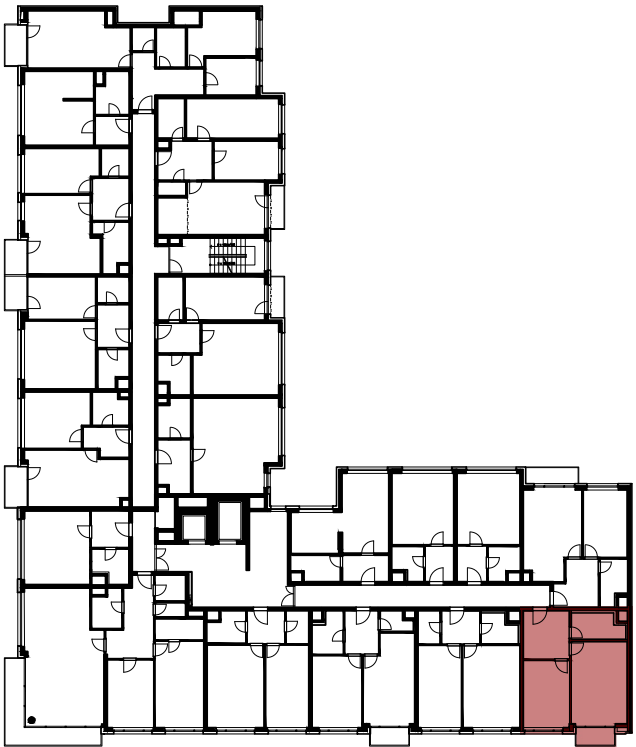
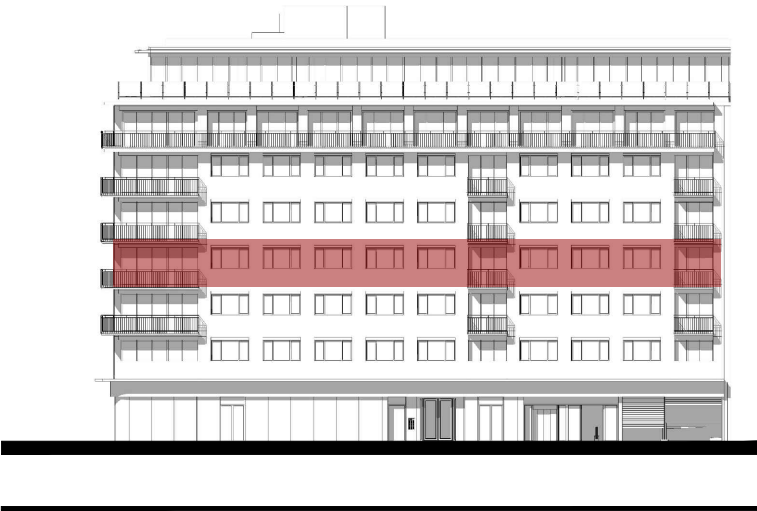
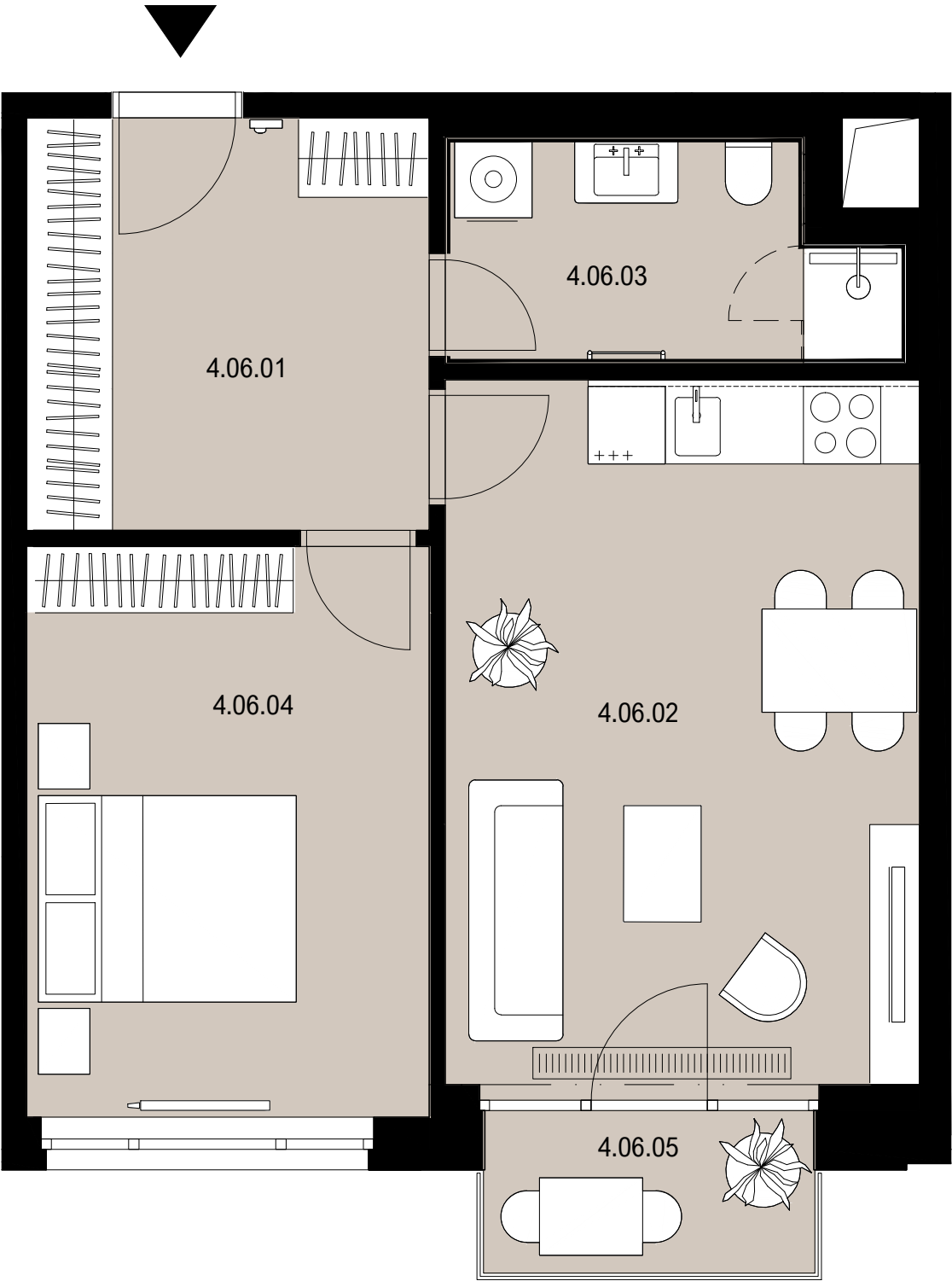
Byt č.
Dispozice
Podlaží

4.06
2+KK
4. NP

Výměry

4.06.01	Předsíň	10,3 m²
4.06.02	Obytná místnost	20,4 m²
4.06.03	Koupelna	5,6 m²
4.06.04	Ložnice	13,8 m²
Celková vnitřní užitná plocha		50,1 m²
Celková podlahová plocha		52,9 m²

4.06.06 Balkon 3,2 m²



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

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



BYTY

DĚLNICKÁ

Byty Dělnická

Byt č.

4.07

Dispozice

2+KK

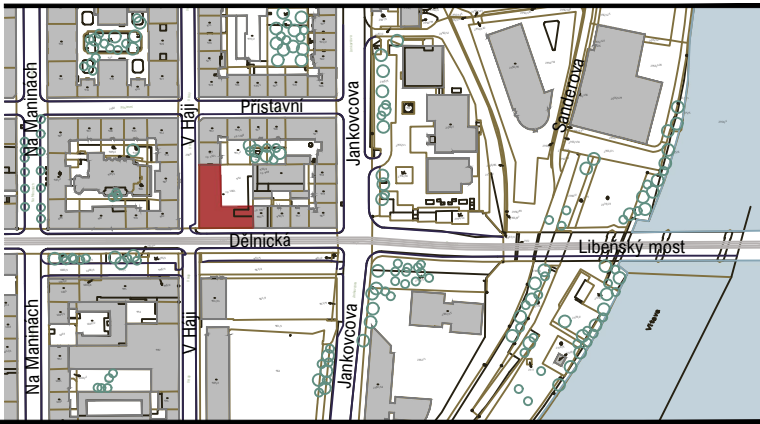
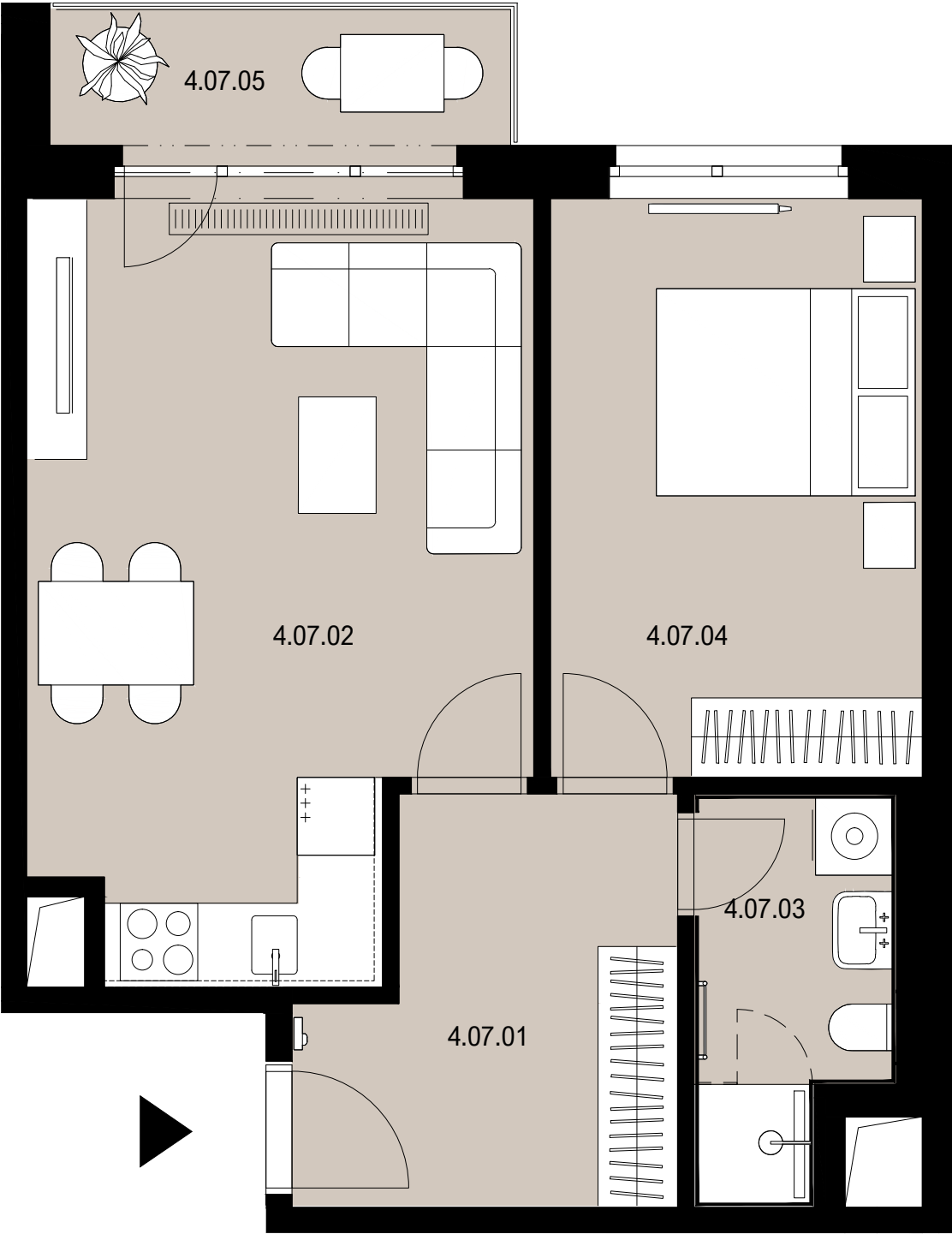
Podlaží

4. NP

Výměry

4.07.01	Předsíň	8,5 m²
4.07.02	Obytná místnost	21,9 m²
4.07.03	Koupelna	4,4 m²
4.07.04	Ložnice	12,9 m²
Celková vnitřní užitná plocha		47,7 m²
Celková podlahová plocha		50.9 m²

4.07.06 Balkon 4,2 m²



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

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

0 1 2 3m



BYTY

DĚLNICKÁ

Byty Dělnická

Byt č.

4.08

Dispozice

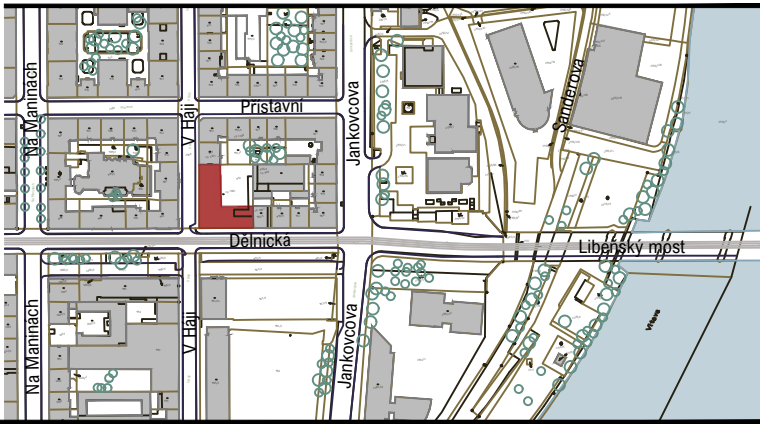
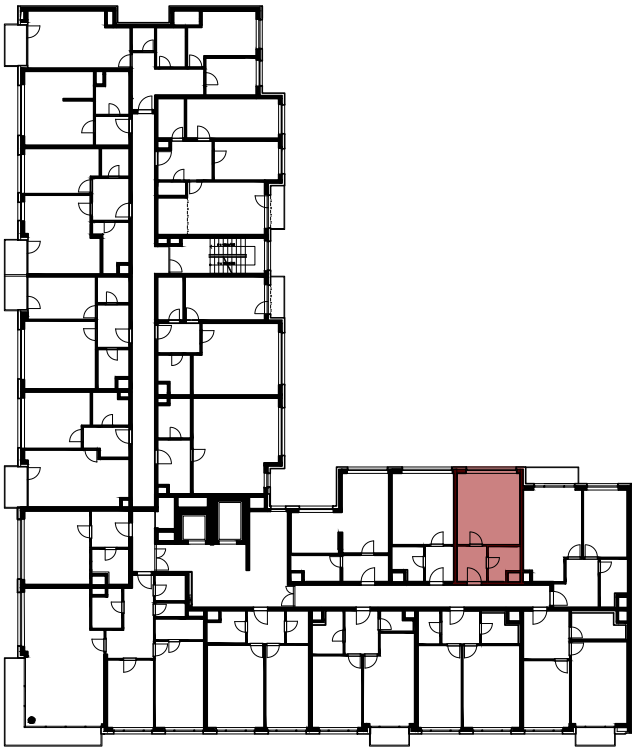
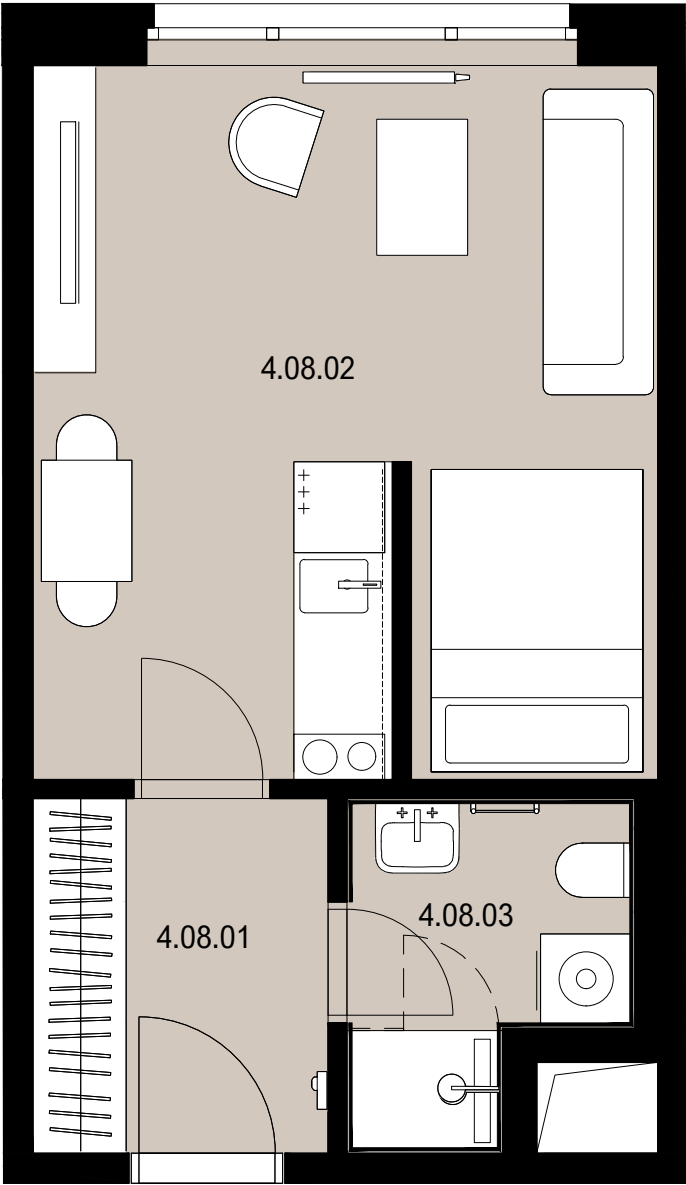
1+KK

Podlaží

4. NP

Výměry

4.08.01	Předsíň	4,8 m²
4.08.02	Obytná místnost	19,2 m²
4.08.03	Koupelna	3,8 m²
Celková vnitřní užitná plocha		27,8 m²
Celková podlahová plocha		30.2 m²



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

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

0 1 2 3m



BYTY

DĚLNICKÁ

Byty Dělnická

Byt č.

4.10

Dispozice

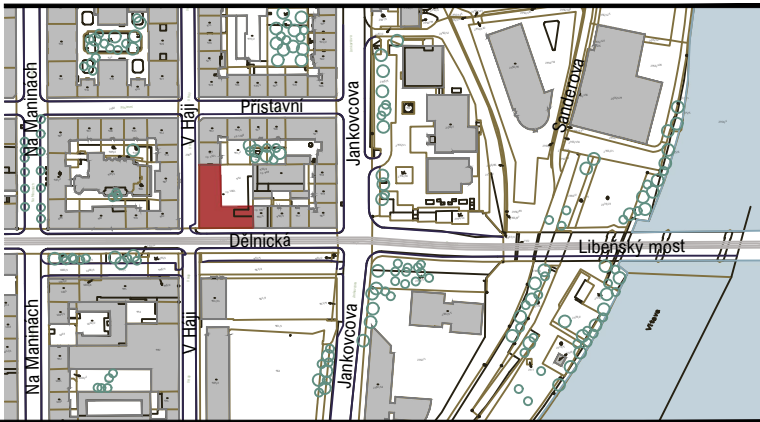
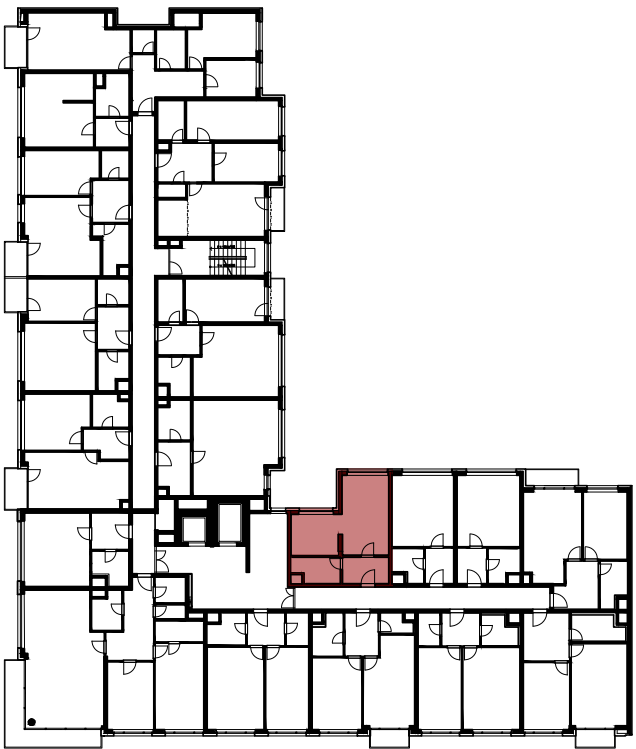
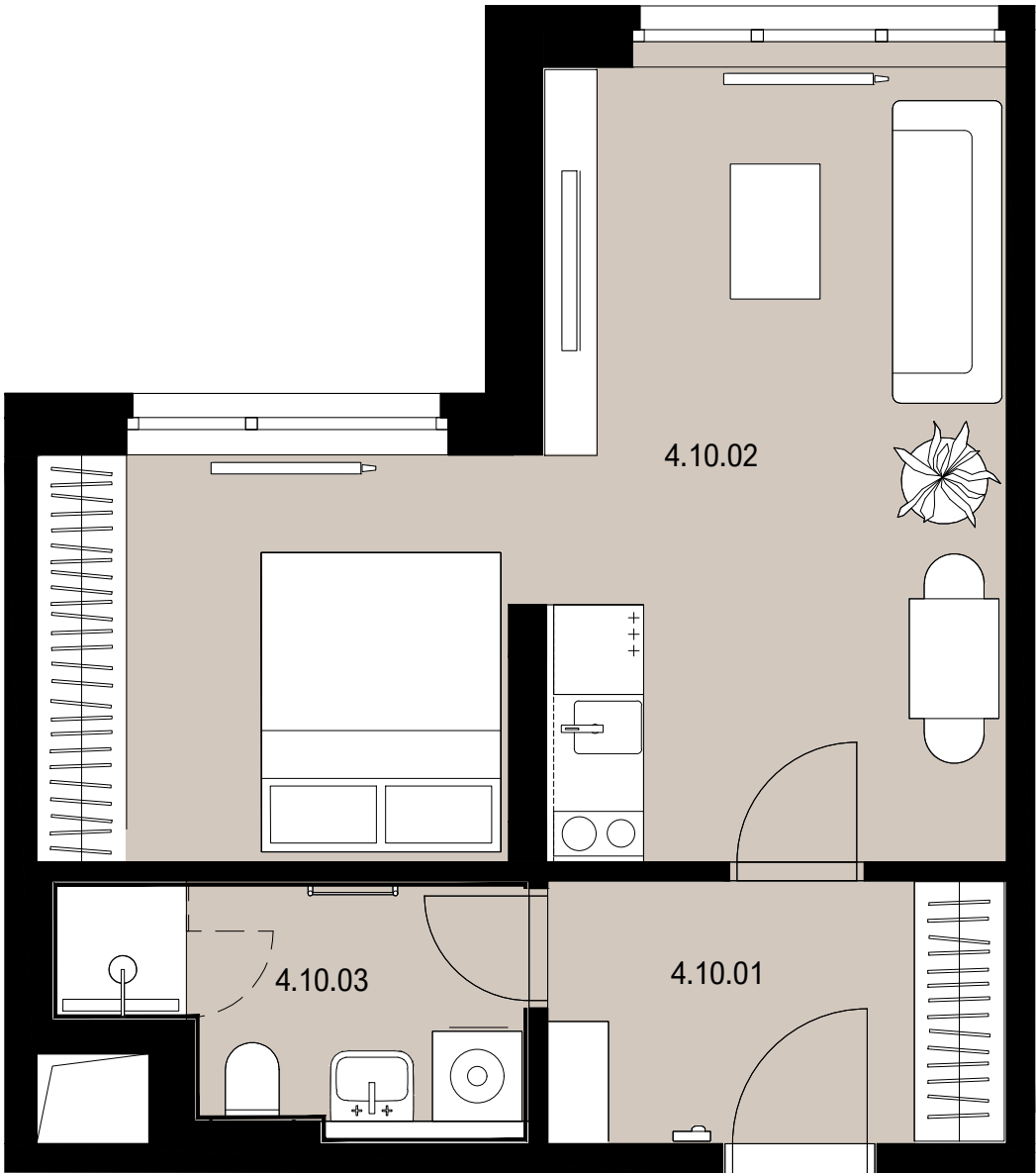
1+KK

Podlaží

4. NP

Výměry

4.10.01	Předsíň	5,6 m²
4.10.02	Obytná místnost	25,2 m²
4.10.03	Koupelna	4,7 m²
Celková vnitřní užitná plocha		35,5 m²
Celková podlahová plocha		38.3 m²



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

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

0 1 2 3m



BYTY

DĚLNICKÁ

Byty Dělnická

Byt č.

4.11

Dispozice

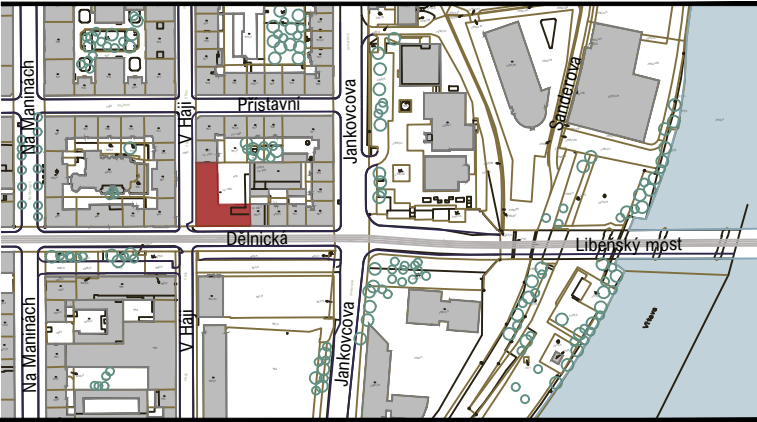
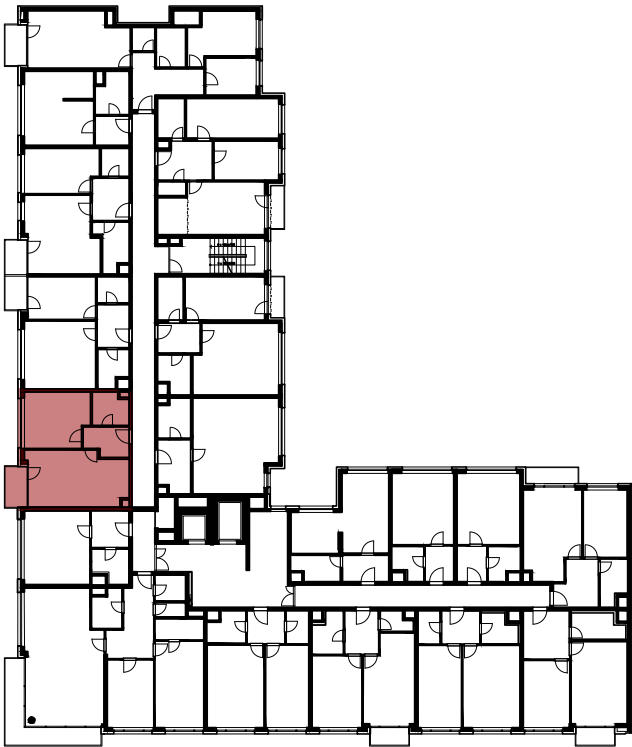
2+KK

Podlaží

4. NP

Výměry

4.11.01	Předsíň	5,7 m²
4.11.02	Obytná místnost	23,9 m²
4.11.03	Koupelna	4,1 m²
4.11.04	Ložnice	15,4 m²
Celková vnitřní užitná plocha		49,1 m²
Celková podlahová plocha		52.4 m²
4.11.05	Balkon	3,2 m²



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

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



BYTY

DĚLNICKÁ

Byty Dělnická

Byt č.

4.16

Dispozice

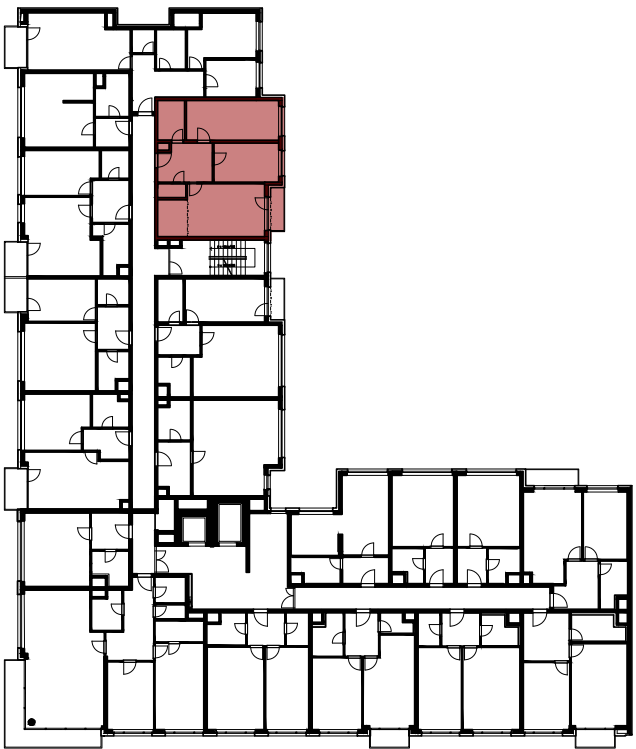
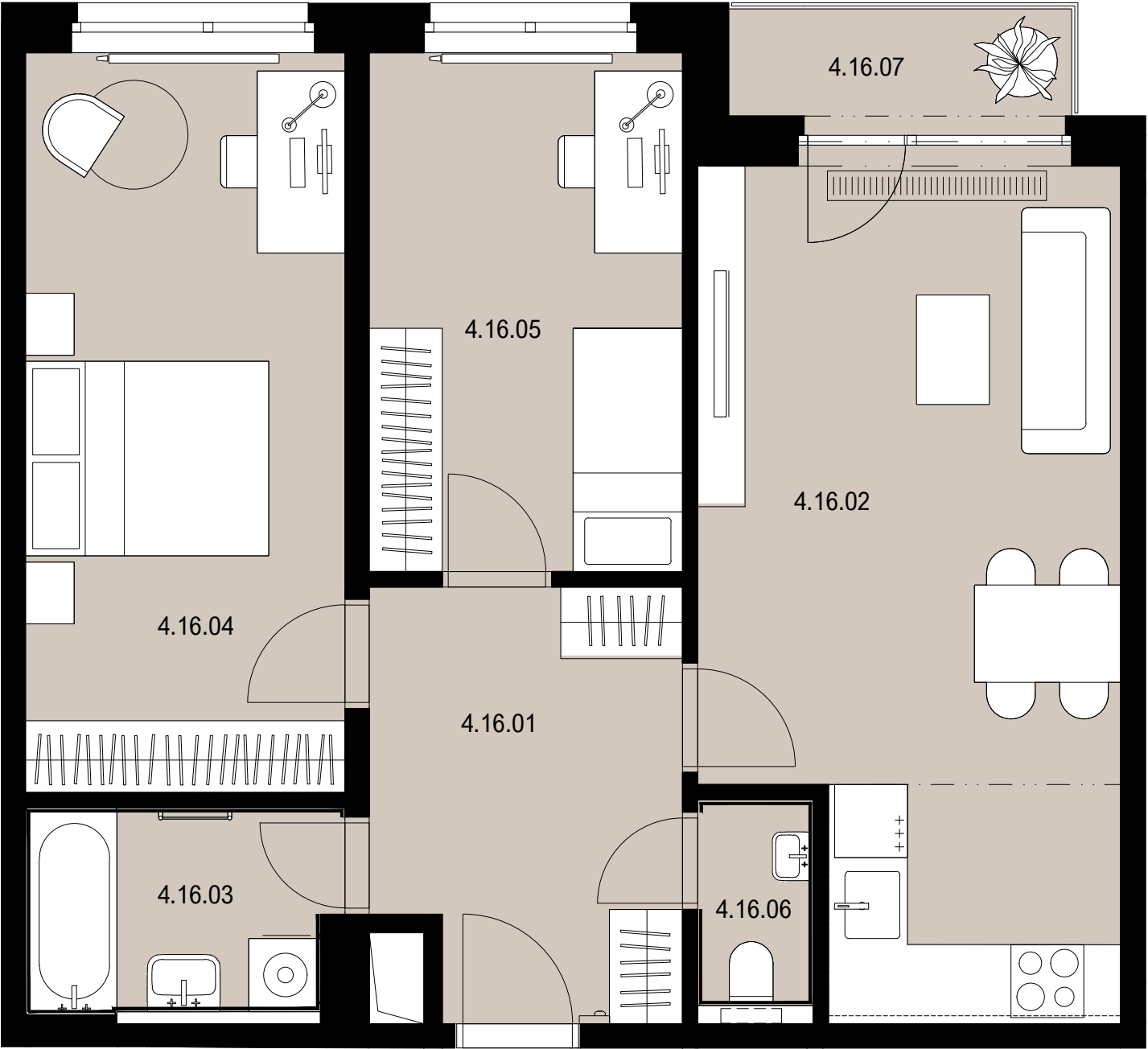
3+KK

Podlaží

4. NP

Výměry

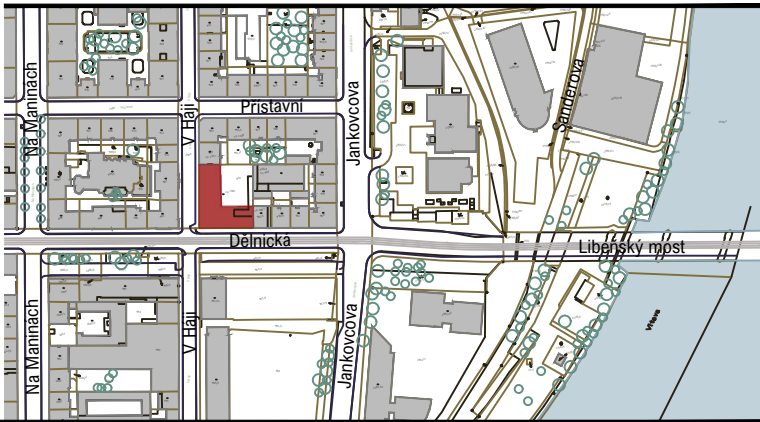
4.16.01	Hala	9,2 m²
4.16.02	Obytná místnost	22,8 m²
4.16.03	Koupelna	4,4 m²
4.16.04	Ložnice	16,0 m²
4.16.05	Pokoj	11,0 m²
4.16.06	WC	1,8m²
Celková vnitřní užitná plocha		65,2 m²
Celková podlahová plocha		68.5 m²
4.16.07	Balkon	2,8 m²



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

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

0 1 2 3m



BYTY

DĚLNICKÁ

Byty Dělnická

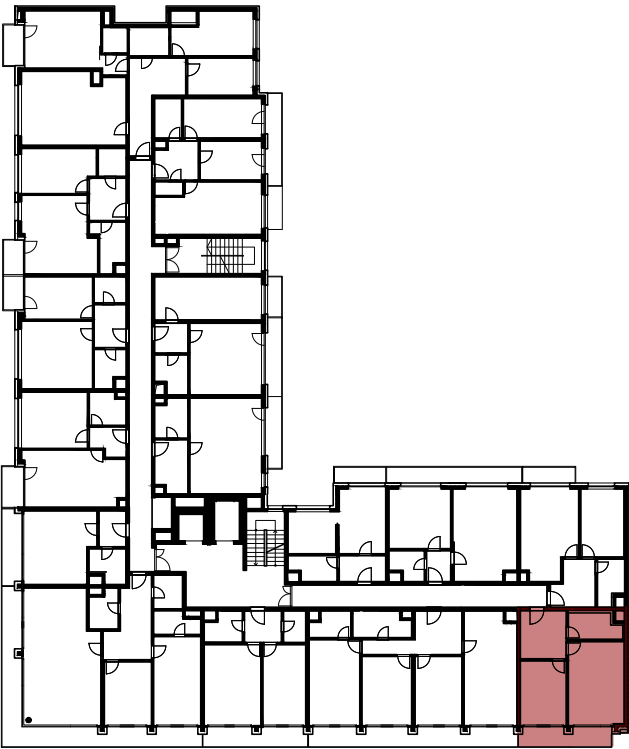
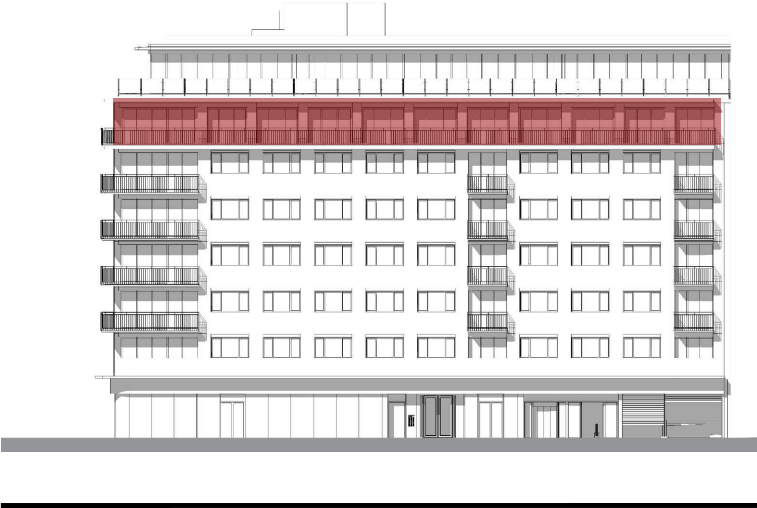
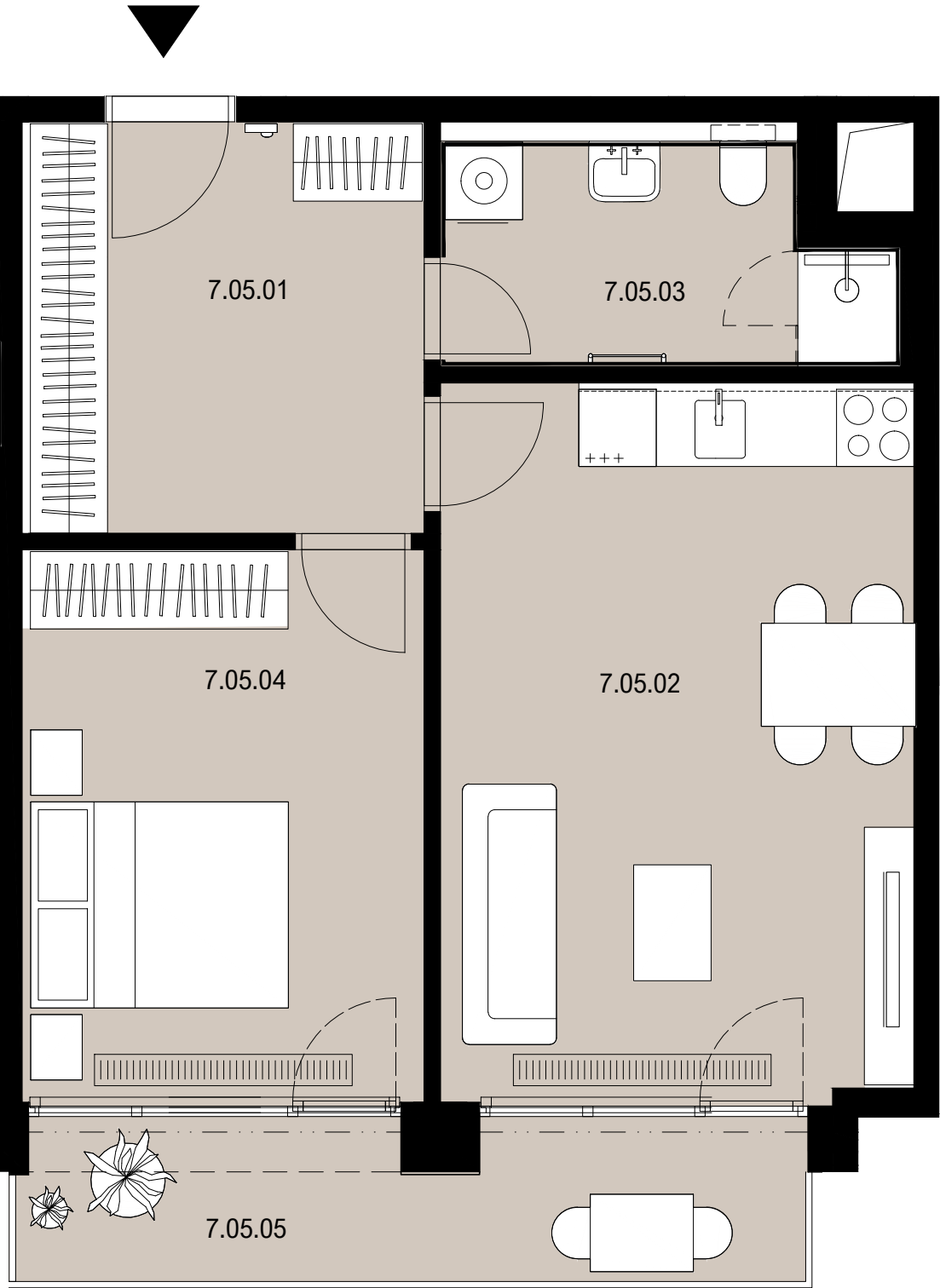
Byt č.
Dispozice
Podlaží

7.05
2+KK
7. NP

Výměry

7.05.01	Předsíň	10,3 m²
7.05.02	Obytná místnost	20,6 m²
7.05.03	Koupelna	6,0 m²
7.05.04	Ložnice	13,5 m²
Celková vnitřní užitná plocha		50,4 m²
Celková podlahová plocha		52.64 m²

7.03.05	Balkon	7,5 m²
---------	--------	--------



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

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



PŘÍLOHA V – PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

V souladu se zákonem č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií
According to the Act Nr. 406/2000 Coll. On Energy Management

Polyfunkční dům
Dělnická 1061/63
170 00 Praha 7 - Holešovice

Objednatel / Client:

M Dělnická, s.r.o.

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

IČ: 248 54 841

Zpracovatel / Supplier:

Ing. Jakub Slaviček

V Osikách 520/12, 109 00 Praha

energetický specialista, č. oprávnění 206

Datum / Date:

srpen 2020

evidenční číslo dokumentu dle zákona č.406/2000 Sb:

304033.0

PRUKAZ ENERGETICKE NAROCNOSTI BUDOVY

PROTOKOL PRŮKAZU

Účel zpracování průkazu

☒ Nová budova	☐ Budova užívaná orgánem veřejné moci
☐ Prodej budovy nebo její části	☐ Pronájem budovy nebo její části
☐ Větší změna dokončené budovy	
☐ Jiný účel zpracování:	

Základní informace o hodnocené budově

Identifikační údaje budovy		
Adresa budovy (místo, ulice, popisné číslo, PSČ):	Dělnická 1061/63, 170 00 Praha 7 - Holešovice	
Katastrální území:	730122 - Holešovice	
Parcelní číslo:	954	
Datum uvedení budovy do provozu (nebo předpokládané datum uvedení do provozu):	2021	
Vlastník nebo stavebník:	M Dělnická, s.r.o.	
Adresa:	třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno	
IČ:	248 54 841	
Tel./e-mail:	neveřejný	neveřejný

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

Geometrické charakteristiky budovy		
Parametr	jednotky	hodnota
Objem budovy V (objem částí budovy s upravovaným vnitřním prostředím vymezený vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy)	(m ³)	39 413
Celková plocha obálky budovy A (součet vnějších ploch konstrukcí ohraničujících objem budovy V)	(m ²)	8 703
Objemový faktor tvaru budovy AVV	(m ² /m ³)	0,22
Celková energetická vztažná plocha budovy A _c	(m ²)	11 084

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

Druhy energie dodávané mimo budovu		
☐ Elektřina	☐ Teplo	☒ Žádné

Informace o stavebních prvcích a konstrukcích a technických systémech

A) stavební prvky a konstrukce

a.1) požadavky na součinitel prostupu tepla

Konstrukce obálky budovy	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Činitel teplotní redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{N,rq,j}$	Splněno		
	$[m^2]$	$[W/(m^2.K)]$	$[W/(m^2.K)]$	(ano/ne)	$[-]$	$[W/K]$
podzemní stěna	492,4	0,30	0,45	ano	0,46	67,3
obvodová stěna ŽB250+180 IZ	21,9	0,20	0,30	ano	1,00	4,5
obvodová stěna ŽB250+160 IZ	872,9	0,23	0,30	ano	1,00	199,3
obvodová stěna ŽB200+180 IZ	273,4	0,21	0,30	ano	1,00	56,5
obvodová stěna ŽB200+160 IZ	34,8	0,23	0,30	ano	1,00	8,0
obvodová stěna PT 300+160 IZ	74,6	0,20	0,30	ano	1,00	14,7
obvodová stěna PT 250+180 IZ	16,2	0,18	0,30	ano	1,00	3,0
obvodová stěna PT 250+160 IZ	881,2	0,20	0,30	ano	1,00	178,4
obvodová stěna PT 250+100 IZ	41,7	0,29	0,30	ano	1,00	12,1
obvodová stěna PT 190+160 IZ	31,2	0,21	0,30	ano	1,00	6,4
obvodová stěna PT 190+100 IZ	96,3	0,30	0,30	ano	1,00	28,7
obvodová stěna YT G350+160 IZ	13,4	0,14	0,30	ano	1,00	1,9
obvodová stěna YT G150+180 IZ	3,9	0,17	0,30	ano	1,00	0,6
obvodová stěna YT G200+160 IZ	32,1	0,17	0,30	ano	1,00	5,4
stěna ke garážové rampě	250,5	0,30	0,30	ano	1,00	75,2
obvodová stěna lehká	55,6	0,16	0,30	ano	1,00	8,9
stěna k nevýt. strojovně VZT	75,3	0,40	0,60	ano	0,31	9,4
střecha plochá 8.NP	159,5	0,13	0,24	ano	1,00	21,1
střecha plochá zelená 7-8.NP	672,2	0,11	0,24	ano	1,00	73,8
terasy 2.NP	10,1	0,12	0,24	ano	1,00	1,2
lodže / balkony / terasy	299,5	0,12	0,24	ano	1,00	37,4
střecha plochá nad výtahem	24,8	0,21	0,24	ano	1,00	5,2
střecha plochá nad šachtami	29,2	0,23	0,24	ano	1,00	6,8
střecha lehká (hala, schodiště)	541,9	0,16	0,24	ano	1,00	86,7
strop 1.PP pod exteriérem	117,4	0,16	0,24	ano	1,00	18,8
podlaha nad nevýt.prostory	1 446,8	0,43	0,60	ano	0,31	194,7
podlaha nad exteriérem	402,2	0,16	0,24	ano	1,00	63,4
okno izol.trojsklo	1 401,3	0,90	1,50	ano	1,00	1 261,1
dveře izol.trojsklo	328,6	0,90	1,70	ano	1,00	295,7
dveře plné do nevýt.prost	2,5	1,20	1,70	ano	0,31	0,9
tepelné vazby mezi konstrukcemi	-	-	-	-	-	174,1
Celkem	8 703,4	-	-	-	-	2 921,2

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

a.2) požadavky na průměrný součinitel prostupu tepla

Zóna	Převažující návrhová vnitřní teplota	Objem zóny	Referenční hodnota průměrného součinitele prostupu tepla zóny
	$\Theta_{im,j}$ [°C]	V_j [m ³]	$U_{em,R,j}$ [W/(m ² .K)]
bytová část	20,0	24 541	0,35
obchodní část	20,0	14 871	

Budova	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy		
	Vypočtená hodnota	Referenční hodnota	Splněno
	U_{em} ($U_{em}=H_T/A$) [W/(m ² .K)]	$U_{em,R}$ ($U_{em,R}=\Sigma(V_j \cdot U_{em,R,j})/V$) [W/(m ² .K)]	(ano/ne)
budova	0,34	0,35	ano

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

B) technické systémy

b.1. a) vytápění

Hodnocená budova/zóna	Typ zdroje	Energo- nositel	Pokrytí dílní potřeby energie na vytápění	Jmenovitý tepelný výkon	Účinnost výroby energie zdrojem tepla ²⁾ $\eta_{H,gen}$	Účinnost distribuce energie na vytápění $\eta_{H,dis}$	Účinnost sdílení energie na vytápění $\eta_{H,em}$
	(-)	(-)	(%)	(kW)	(%)	(%)	(%)
Referenční budova	x ¹⁾	x	x	x	-	85,0	80,0
budova	výměníková stanice SZTE	SZTE	92,0	572,0	99,0	90,0	90,0
	tělesa s el. topnou vložkou	el.energie	3,0	49,6	99,0	100,0	90,0
	elektroohřev ve VZT	el.energie	5,0	32,4	99,0	90,0	90,0

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

²⁾ v případě soustavy zásobování tepelnou energií se nevyplňuje

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

Hodnocená budova/zóna	Typ zdroje	Účinnost výroby energie zdrojem tepla $\eta_{H,gen}$ nebo $COP_{H,gen}$ (%)	Účinnost výroby energie referenčního zdroje tepla $\eta_{H,gen,rq}$ nebo $COP_{H,gen}$ (%)	Požadavek splněn (ano/ne)
	(-)			
budova	výměníková stanice SZTE	99,0	80,0	ano
	tělesa s el. topnou vložkou	99,0	80,0	ano
	elektroohřev ve VZT	99,0	80,0	ano

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

b.2. a) chlazení

Hodnocená budova/zóna	Typ systému chlazení	Energonositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na chlazení	Jmenovitý chladicí výkon	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Účinnost distribuce energie na chlazení $\eta_{C,dis}$	Účinnost sdílení energie na chlazení $\eta_{C,em}$
	(-)	(-)	(%)	(kW)	(-)	(%)	(%)
Referenční budova	x	x	x	x	2,7	85,0	85,0
byty	přímé multisplit	el.energie	32,8	159,3	3,2	100,0	90,0
retaily	přímé multisplit	el.energie	26,5	76,9	3,2	100,0	90,0
supermarket	chladicí stroj	el.energie	40,7	86,6	3,2	90,0	90,0

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

Hodnocená budova/zóna	Typ systému chlazení	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Chladicí faktor referenčního zdroje chladu $EER_{C,gen}$	Požadavek splněn
	(-)	(-)	(-)	(ano/ne)
byty	přímé multisplit	3,2	2,7	ano
retaily	přímé multisplit	3,2	2,7	ano
supermarket	chladicí stroj	3,2	2,7	ano

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

b.3.) větrání

Hodnocená budova/zóna	Typ větracího systému	Energonositel	Tepelný výkon	Chladicí výkon	Pokrytí dílčí potřeby energie na větrání	Jmenovitý elektrický příkon systému větrání	Jmenovitý objemový průtok větracího vzduchu	Měrný příkon ventilátor. systému nuceného větrání SFP_{ahu}
	(-)	(-)	(kW)	(kW)	(%)	(kW)	(m ³ /hod)	(W.s/m ³)
Referenční budova	x	x	x	x	x	x	x	1 750
hodnoc. budova	VZT jednotky + lokální odtahy	el.energie	123,3	44,3	100,0	40,5	98 176	1 486

b.4.) úprava vlhkosti vzduchu

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

Hodnocená budova/zóna	Typ systému odvlhčení	Energono- sitel	Jmenovitý elektrický příkon	Jmenovitý tepelný výkon	Pokrytí dílčí potřeby energie na úpravu odvlhčení	Jmenovitý chladicí výkon	Účinnost zdroje úpravy vlhkosti systému odvlhčení $\eta_{RH,gen}$
	(-)	(-)	(kW)	(kW)	(%)	(kW)	(%)
Referenční budova	x	x	x	x	x	x	-
Hodnocená budova/zóna	bez odvlhčení	-	-	-	-	-	-

b.5. a) příprava teplé vody (TV)

Hodno- cená budova /zóna	Systém přípravy TV v budově	Energono- sitel	Pokrytí dílčí potřeby energie na přípravu teplé vody	Jmenovitý příkon pro ohřev TV	Objem zásobníku TV	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen}^{1)}$	Měrná tepelná ztráta zásobníku teplé vody vztažená k objemu zásobníku v litrech $Q_{W,st}$	Měrná tepelná ztráta rozvodů teplé vody vztažená k déle rozvodů teplé vody $Q_{W,dis}$
	(-)	(-)	(%)	(kW)	(litry)	(%)	(kWh/l.den)	(kWh/m.den)
Referenční budova	x	x	x	x	x	-	0,007	0,150
byty	bytové stanice	SZTE	97,9	572,0	0,0	99,0	-	0,150
obchodní jednotky	lokální el.ohřev	el.energie	2,1	12x 2 kW	12x 10 l	99,0	0,007	0,150

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

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

Hodnocená budova/zóna	Typ systému k přípravě teplé vody	Účinnost zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen}$ nebo $COP_{W,gen}$	Účinnost referenčního zdroje tepla pro přípravu teplé vody $\eta_{W,gen,rq}$ nebo $COP_{W,gen}$	Požadavek splněn
	(-)	(%)	(%)	(ano/ne)
byty	bytové stanice	99,0	85,0	ano
obchodní jednotky	lokální el.ohřev	99,0	85,0	ano

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

b.6.) osvětlení

Hodnocená budova/zóna	Typ osvětlovací soustavy	Pokrytí dílčí potřeby energie na osvětlení	Celkový elektrický příkon osvětlení budovy	Průměrný měrný příkon pro osvětlení vztažený k osvětlenosti zóny $p_{L,lx}$
	(-)	(%)	(kW)	(W/(m ² .lx))
Referenční budova	x	x	x	0,050
byty	kompaktní zářivky	19,4	57,7	0,028
obchodní plochy a společné prostory	LED	80,6	25,8	

Energetická náročnost hodnocené budovy

a) seznam uvažovaných zón a dílčí dodané energie v budově

Hodnocená budova/zóna	Vytápění	Chlazení	Nucené větrání		Příprava teplé vody	Osvětlení	Výroba z OZE nebo kombin. výroby elektřiny a tepla	
			Bez úpravy vlhčení	S úpravou vlhčením			Pro budovu	i dodávku mimo budovu
	EP _H	EP _C	EP _F		EP _W	EP _L		
celá budova	☒	☒	☒	☐	☒	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐	☐	☐		

b) dílčí dodané energie

ř.			Vytápění		Chlazení		Větrání		Úprava vlhkosti vzduchu		Příprava teplé vody		Osvětlení	
			Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova	Ref. budova	Hod. budova
(1)	Potřeba energie	(kWh/rok)	537 897	443 381	169 477	233 976	93 429	79 352	0	0	173 842	173 842	284 370	157 427
(2)	Vypočtená spotřeba energie	(kWh/rok)	988 781	551 255	86 878	84 912	93 429	79 352	0	0	288 333	247 558	284 370	157 427
(3)	Pomocná energie	(kWh/rok)	14 848	14 848	1 741	1 741	0	0	0	0	1 927	1 927	0	0
(4)	Dílčí dodaná energie (ř.4)=(ř.2)+(ř.3)	(kWh/rok)	1 003 629	566 103	88 619	86 652	93 429	79 352	0	0	290 260	249 486	284 370	157 427
(5)	Měrná dílčí dodaná energie na celkovou energeticky vztahnou plochu (ř.4) / m ²	(kWh/(m ² .rok))	90,5	51,1	8,0	7,8	8,4	7,2	0,0	0,0	26,2	22,5	25,7	14,2

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

Typ výroby	Využitelnost vyrobené energie	Vyrobená energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnovitelné primární energie	Celková primární energie	Neobnovitelná primární energie
jednotky		(kWh/rok)	(-)	(-)	(kWh/rok)	(kWh/rok)
Kogenerační jednotka EP _{CHP} - teplo	Budova	-	-	-	-	-
	Dodávka mimo budovu	-	-	-	-	-
Kogenerační jednotka EP _{CHP} - elektřina	Budova	-	-	-	-	-
	Dodávka mimo budovu	-	-	-	-	-
Fotovoltaické panely EP _{PV} - elektřina	Budova	-	-	-	-	-
	Dodávka mimo budovu	-	-	-	-	-
Solární termické systémy Q _{H,SC,SYS} - teplo	Budova	-	-	-	-	-
	Dodávka mimo budovu	-	-	-	-	-
Jiné	Budova	-	-	-	-	-
	Dodávka mimo budovu	-	-	-	-	-

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

Energonositel	Dílčí vypočtená spotřeba energie/ Pomocná energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnovitelné primární energie	Celková primární energie	Neobnovitelná primární energie
	(kWh/rok)	(-)	(-)	(kWh/rok)	(kWh/rok)
Soustava zásobování tepelnou energií s 50% a nižším podílem OZE	751 577	1,1	1,0	826 734	751 577
Elektřina	387 443	3,2	3,0	1 239 817	1 162 329
celkem	1 139 020	x	x	2 066 552	1 913 905

e) požadavek na celkovou dodanou energii

(6)	Referenční budova	(kWh/rok)	1 760 307	Splněno (ano/ne)	ano
(7)	Hodnocená budova		1 139 020		
(8)	Referenční budova	(kWh/m ² .rok)	158,8		
(9)	Hodnocená budova		102,8		

f) požadavek na neobnovitelnou primární energii

(10)	Referenční budova	(kWh/rok)	2 283 523	Splněno (ano/ne)	ano
(11)	Hodnocená budova		1 913 905		
(12)	Referenční budova (ř.10 / m ²)	(kWh/m ² .rok)	206,0		
(13)	Hodnocená budova (ř.11 / m ²)		172,7		

g) primární energie hodnocené budovy

(14)	Celková primární energie	(kWh/rok)	2 066 552
(15)	Obnovitelná primární energie (ř.14 - ř.11)	(kWh/rok)	152 646
(16)	Využití obnovitelných zdrojů energie z hlediska primární energie (ř.15 / ř.14 x 100)	(%)	7,4

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

Alternativní systémy	Posouzení proveditelnosti			
	Místní systémy dodávky energie využívající energii z OZE	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla	Soustava zásobování tepelnou energií	Tepelné čerpadlo
Technická proveditelnost	ano	ano	ano	ano
Ekonomická proveditelnost	ne	ne	ano	ne
Ekologická proveditelnost	ano	ano	ano	ano
Doporučení k realizaci a zdůvodnění	Energie pro vytápění a větrání budovy a ohřev teplé vody pro bytové jednotky je odebírána ze SZTE (soustava zásobování tepelnou energií), což je alternativní systém dodávky energie. Systémy vytápění, chlazení, větrání, ohřevu TV a osvětlení jsou navrženy jako energeticky efektivní za použití moderních účinných technologií. Budova je z hlediska celkové dodané energie i z hlediska neobnovitelné primární energie hodnocena jako "B - VELMI ÚSPORNÁ" a splňuje požadavky na budovu s téměř nulovou spotřebou energie. Další alternativní systémy dodávek energie nejsou při zvoleném řešení doporučeny, protože jejich prostá doba návratnosti se v kombinaci se zvolenou koncepcí vytápění, větrání, ohřevu TV, chlazení a osvětlení pohybuje nad hranicí doby jejich životnosti a tato opatření tedy nejsou ekonomicky proveditelná. Jiné alternativní systémy výroby a dodávky energie nevytvářejí v daných technických a cenových podmínkách ekonomicky odůvodnitelné varianty, které by bylo možno v současné době jednoznačně doporučit. Výsledky analýzy jsou závislé na cenách vstupních energií a případných dotacích podporujících realizaci např. obnovitelných zdrojů energie (OZE). Výše uvedený závěr je platný za aktuálního stavu cen energií.			
Datum vypracování analýzy	30.8.2020			
Zpracovatel analýzy	Ing. Jakub Slavíček, energetický specialista			
Energetický posudek	povinnost vypracovat energetický posudek		ne	
	energetický posudek je součástí analýzy		ne	
	datum vypracování energetického posudku		-	
	zpracovatel energetického posudku		-	

Stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy

Popis opatření	Předpokládaná dodaná energie	Předpokládaná úspora celkové dodané energie	Předpokládaná úspora neobnovitelné primární energie
	(MWh/rok)	(kWh/rok)	(kWh/rok)
<u>Stavební prvky a konstrukce budovy:</u>	-	3 638,1	4 200,0
<u>Technické systémy budovy:</u>			
vytápění	562,5	3 638,1	4 200,0
chlazení	86,7	0,0	0,0
větrání	79,4	0,0	0,0
úprava vlhkosti vzduchu	0,0	0,0	0,0
příprava teplé vody	249,5	0,0	0,0
osvětlení	157,4	0,0	0,0
<u>Obsluha a provoz systémů budovy:</u>	-		
	-		
<u>Ostatní - uveďte jaké:</u>	-		
	-		
Celkově	1 135,4	3 638,1	4 200,0

Opatření	Posouzení vhodnosti doporučených opatření			
	Stavební prvky a konstrukce budovy	Technické systémy budovy	Obsluha a provoz systémů budovy	Ostatní - uvést jaké
Technická vhodnost	Ano	Ne	Ne	Ne
Funkční vhodnost	Ano	Ne	Ne	Ne
Ekonomická vhodnost	Ano	Ne	Ne	Ne
Doporučení k realizaci a zdůvodnění	Budova je z hlediska celkové dodané energie i z hlediska neobnovitelné primární energie hodnocena jako "B - VELMI ÚSPORNÁ" a splňuje požadavky na budovu s téměř nulovou spotřebou energie. Systémy vytápění, větrání, chlazení, osvětlení a ohřevu TV jsou navrženy jako energeticky efektivní za použití moderních účinných technologií. Navrženo je opatření spočívající ve zvýšení kvality těch obvodových konstrukcí, které nesplňují doporučené hodnoty součinitele prostupu tepla dle ČSN 73 0540-2. Jedná se o obvodové stěny zateplené pouze izolací tl. 100 mm a dále o stěny ke garážové vjezdové rampě, ploché střechy nad šachtami a výtahem a podlahy nad nevytápěnými prostory. Tyto konstrukce budou zateplený tak, aby byly dosaženy doporučené hodnoty součinitele prostupu tepla dle ČSN 73 0540-2. Další doporučená opatření nejsou navržena, protože jejich prostá doba návratnosti se v kombinaci se zvolenou koncepcí energetického hospodářství objektu pohybuje nad hranicí doby jejich životnosti.			
Datum vypracování doporučených opatření	30.8.2020			
Zpracovatel navržených doporučených opatření	Ing. Jakub Slavíček, energetický specialista			
Energetický posudek	energetický posudek je součástí posouzení navržených doporučených opatření		Ne	
	datum vypracování energetického posudku		-	
	zpracovatel energetického posudku		-	

Závěrečné hodnocení energetického specialisty

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

Identifikační údaje energetického specialisty, který zpracoval průkaz

Jméno a příjmení	Ing. Jakub Slaviček, energetický specialista
Číslo oprávnění MPO	206
Podpis energetického specialisty	

Datum vypracování průkazu

Datum vypracování průkazu	30.8.2020
Zdroj informací	http://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis/i-ekis

Základní okrajové podmínky průkazu energetické náročnosti budovy

Tento průkaz je zpracován jako součást dokumentace pro provedení stavby. Průkaz je vyhotoven na základě investorem předložené projektové dokumentace pro provedení stavby z dubna-června 2020 a je platný za předpokladu splnění této dokumentace a zejména pak následujících okrajových podmínek:

BUDOVA

- Jedná se o polyfunkční objekt se čtyřmi podzemními a devíti nadzemními podlaží. Ve 4.PP, 3.PP a 2.PP se nacházejí nevytápěné prostory garáží, sklepních kójí a technických místností. V 1.PP je umístěn supermarket (LIDL) a jeho zázemí. V 1.NP se nachází 7 retailů (obchodních jednotek) včetně jejich zázemí a dále zázemí supermarketu LIDL a pomocné technické prostory. Ve 2.NP až 8.NP jsou umístěny bytové jednotky. Celkem se jedná o 114 bytů (36x 1+KK, 54x 2+KK, 18x 3+KK, 6x 4+KK). V 9.NP je pouze schodiště se vstupem na plochu střechu.

- Nevytápěné prostory v suterénech (garáže, sklepy, technické místnosti) jsou bez úpravy vnitřního prostředí, leží mimo obálku vytápěné budovy a nezapočítávají se tedy do energeticky vztažené plochy.

- Vjezdová rampa do garáží na úrovni 1.NP a 1.PP je uvažována jako exteriér s venkovní teplotou vzduchu, protože je v denních hodinách volně otevřena do exteriéru.

- Objekt je vytápěn převážně na teplotu 20°C.

- Provozní doba bytové části je 24 hod/den, v případě obchodních ploch cca 16 hod/den, 7 dní/týden. Obsazenost bytové části je 222 osob a nebytové části 24 zaměstnanců + 30 návštěvníků.

- Technologické spotřeby nejsou zahrnuty do energetických bilancí.

- Veškeré energetické systémy jsou provozovány v souladu s pravidly energeticky efektivního hospodaření s energií tak, aby byla minimalizována jejich energetická náročnost. V mimoprovozních hodinách jsou energetické systémy přepínány do útlumového úsporného režimu a v případě možnosti zcela vypínány.

STAVEBNÍ KONSTRUKCE

- Veškeré obvodové konstrukce mají součinitel prostupu tepla dle tabulky v části a.1) tohoto průkazu.

- Veškeré detaily a styky konstrukcí jsou řešeny tak, aby byly minimalizovány tepelné mosty.

- Prosklené výplně otvorů na obálce budovy tvoří okna / dveře s izolačním trojsklem $U_w=0,90 \text{ W/(m}^2 \cdot \text{K)}$ se solárním faktorem (celkový činitel prostupu sluneční energie) 50%.

- Je počítáno s tím, že prosklené výplně otvorů na obálce bytové části jsou (s výjimkou společných prostor) vybaveny v případě jižní a západní orientace (u 7.NP a 8.NP i v případě severní a východní orientace) vnějšími aktivními žaluziemi s činitelem clonění 0,20.

SYSTÉM VYTÁPĚNÍ

- Zdrojem tepla pro vytápění budovy a pro ohřev teplé vody pro bytové jednotky je horkovodní tlakově nezávislá výměňková stanice (VS) o celkovém výkonu 572 kW umístěná ve 2.PP. Součástí VS je mimo jiné deskový výměník, vyrovnávací zásobník sekundární topné vody o objemu 1000 l a hlavní oběhové čerpadlo sekundární topné vody s plynulou regulací otáček. Z VS je topná voda vedena ocelovým páteřním horizontálním rozvodem pod stropem 1.NP, ze kterého se postupně odpojuje celkem 14 stoupaček pro bytovou část a dále 7 samostatně měřených odboček pro retaily v 1.NP, 2 samostatně měřené odbočky pro supermarket LIDL a jedna samostatně měřená odbočka pro pasáž v 1.NP.

- Ze stoupaček pro bytovou část je v jednotlivých podlažích napojeno celkem 114 ks bytových stanic Meibes LOGOTHERM 44 kW (55 kW u bytů se dvěma koupelnami). Každá bytová stanice je určena pro daný byt a je vybavena kalorimetrem a dále výměníkem, ve kterém probíhá průtočný ohřev teplé vody topnou vodou z VS. 44 ks bytových stanic je vybaveno cirkulací teplé vody. Bytové topné rozvody jsou z PEX a jsou vedeny převážně v podlaze. Vytápění bytů je zajištěno převážně deskovými topnými tělesy a podlahovými konvektory umístěnými pod okny. Tělesa jsou vybavena termostatickými ventily (ventil + hlavice). Regulace dodávky tepla do příslušného bytu je prováděna na bytové stanici směšovací armaturou na základě termostatu umístěného v referenční místnosti daného bytu.

- Topné žebříky v koupelnách bytových jednotek (124 ks) jsou kromě napojení na topnou vodu z bytové stanice vybaveny i elektrickou topnou vložkou 400 W. Celkový příkon el. vložek je cca 49,6 kW. Předpokládá se jejich využití pouze v letních měsících při odstavení bytových topných rozvodů.

- Každá samostatně měřená odbočka topné vody pro retail / supermarket / pasáž (celkem 10 odboček) napojuje jednak vodní ohřívač ve VZT jednotce určené pro daný prostor, dveřní clonu (u 4 retailů a supermarketu) a otopná tělesa v daném prostoru. Odbočka pro supermarket LIDL navíc napojuje i 10 ks teplovodních ohřívačů v cirkulačních podstropních fan-coilech. Před VZT jednotkou a před dveřní clonou je vždy umístěn malý okruh s čerpadlem s plynulou regulací otáček. Celkový výkon teplovodních ohřívačů ve VZT jednotkách pro retaily / supermarket / pasáž je 90,9 kW. Celkový výkon teplovodních ohřívačů ve dveřních clonách je 79,0 kW.

- Dále je elektricky ohříván vzduch ve třech VZT jednotkách pro větrání společných chodeb v bytové části. Celkový instalovaný příkon el.ohřívačů v těchto VZT jednotkách je 32,4 kW.

- Soustava zásobování tepelnou energií (SZTE) pokrývá odborným odhadem cca 92% potřeby tepelné energie pro vytápění a větrání. Na elektrické topné vložky v koupelnových tělesech připadá cca 3% potřeby tepla a na lokální elektrické zdroje tepla ve VZT jednotkách cca 5% potřeby tepla.

OHŘEV TEPLÉ VODY

- Ohřev teplé vody pro každý byt je zajištěn individuálně v bytové stanici Meibes LOGOTHERM 44 kW (55 kW u bytů se dvěma koupelnami). Ohřev probíhá průtočně ve výměníku, který je součástí každé stanice. Celkem je instalováno 114 stanic Logotherm, z čehož 44 ks je vybaveno cirkulací teplé vody.

- Pro nebytové prostory v 1.PP a 1.NP je instalováno celkem 12 ks lokálních elektrických ohřívačů, každý s příkonem 2 kW a objemem 10 l. Ohřívače jsou vždy v místě daného výtoku.

SYSTÉM CHLAZENÍ

- Celkem 26 bytových jednotek (převážně v 7.NP a 8.NP) je vybaveno lokálními systémy přímého chlazení (split / multisplit). Každý z těchto bytů má vlastní venkovní jednotku umístěnou na střeše budovy. Celkový chladicí výkon těchto jednotek je cca 159,3 kW. Zdroje chladu budou provozovány s minimálním sezónním chladícím faktorem 3,2.

- Každý ze sedmi retailů je vybavena lokálním systémem přímého chlazení (split / multisplit). Celkový chladicí výkon těchto systémů je cca 52,4 kW. Venkovní jednotky jsou umístěny na vjezdové rampě do garáží. Zdroje chladu budou provozovány s minimálním sezónním chladícím faktorem 3,2.

- Další lokální systémy přímého chlazení (split / multisplit) jsou instalovány pro rozvodnu NN a pro CCTV a serverovnu v prostorách supermarketu LIDL. Celkový chladicí výkon těchto systémů je cca 24,5 kW. Zdroje chladu budou provozovány s minimálním sezónním chladícím faktorem 3,2.

- Supermarket LIDL je kromě toho vybaven dvěma vzduchem chlazenými chladicími jednotkami Aquaciat LD 180 C, každá o chladicím výkonu 43,3 kW, které jsou umístěny na střeše 8.NP. Celkový chladicí výkon tohoto zdroje chladu je cca 86,6 kW. Z chladicích strojů je vedena chladicí voda do strojovny chlazení a VZT v 1.PP do akumulární nádrže o objemu 800 l a dále do rozdělovače chladu, ze kterého jsou vyvedeny 2 větve, každá s vlastním oběhovým čerpadlem s plynulou regulací otáček. Jedna větev napojuje výměník ve VZT jednotce pro prodejní plochu (chladicí výkon 44,3 kW). Druhá větev napojuje výměníky 14 ks podstropních cirkulačních fan-coil jednotek. Tento zdroj chladu bude provozován s minimálním sezónním chladícím faktorem 3,2.

SYSTÉM VĚTRÁNÍ

- Byty jsou vybaveny pouze lokálními odtahy vzduchu z hygienických zázemí a kuchyní. Provozní hodiny odtahových ventilátorů jsou předpokládány cca 6 hod/den pro koupelny a WC a cca 2 hod/den pro digestoře. Větrání bytů je rovněž přirozené otevíráním oken.

- Společné chodby bytové části jsou větrány třemi VZT jednotkami, které celkově přivádí 2100 m³/hod čerstvého vzduchu. Provozní hodiny těchto VZT jednotek jsou předpokládány 16 hod/den. Ohřev vzduchu v těchto jednotkách je elektrický.

- Každý ze sedmi retailů, pasáž v 1.NP a zázemí supermarketu LIDL jsou vybaveny samostatnými VZT jednotkami s přívodem a odtahem vzduchu a účinným systémem rekuperace (účinnost ZZT 78,0%). Jednotky mají vodní ohřívače. Provozní hodiny těchto VZT jednotek jsou předpokládány 16 hod/den.

- Obchodní plocha supermarketu LIDL je vybavena samostatnou VZT jednotkou s přívodem a odtahem vzduchu (10 283 m³/hod / 9 983 m³/hod) a účinným systémem rekuperace (účinnost ZZT 78,0%). Jednotka je vybavena vodním ohříváčem a vodním chladičem. Provozní hodiny této VZT jednotky jsou předpokládány 16 hod/den.

OSVĚTLENÍ

- Vnitřní osvětlení obchodních ploch a společných prostor bytové části zajišťují energeticky úsporné LED zdroje. V bytech se předpokládá instalace převážně kompaktních zářivek (úsporky). Celkový instalovaný příkon vnitřního osvětlení budovy je cca 83,6 kW bez nevytápěných prostor ležících mimo energeticky vztažnou plochu.

GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ PRŮKAZU

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

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

Ulice, číslo: Dělnická 1061/63

PSČ, místo: 170 00 Praha 7 - Holešovice

Typ budovy: bytový dům + obchodní plochy v
1.PP+1.NP

Plocha obálky budovy: 8 703 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,22 m²/m³

Celková energeticky vztažná plocha: 11 084 m²

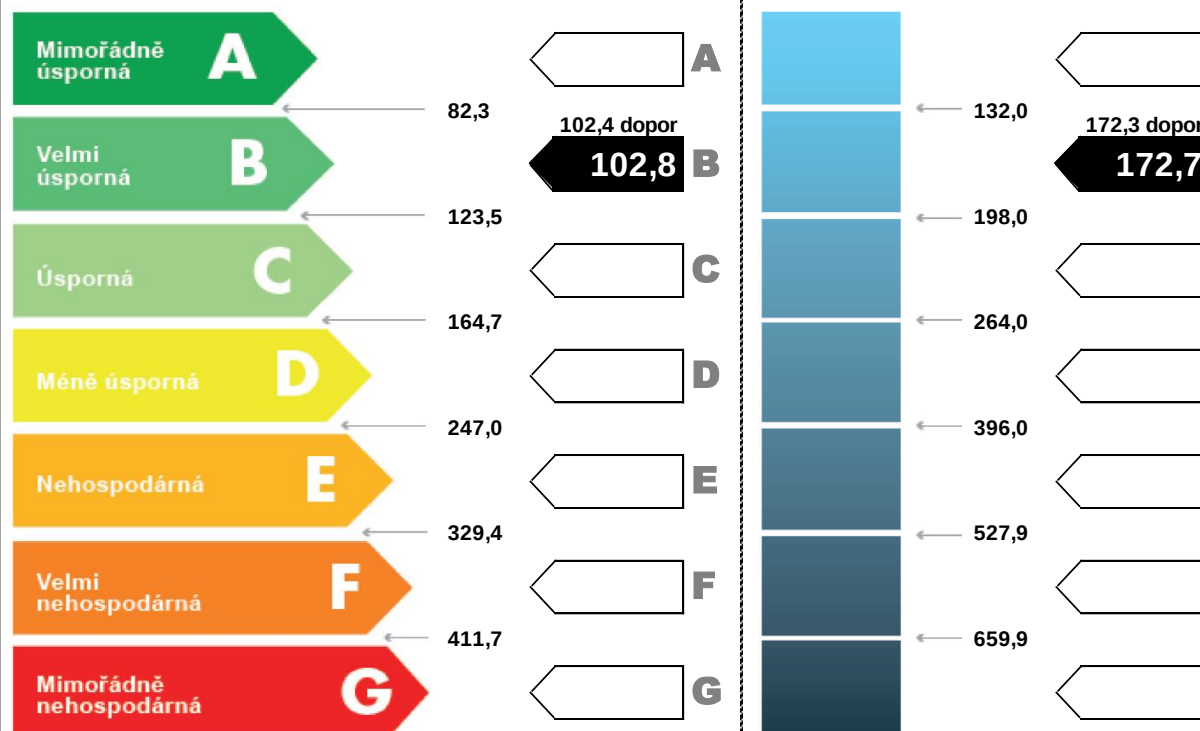


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m².rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

1 139,0

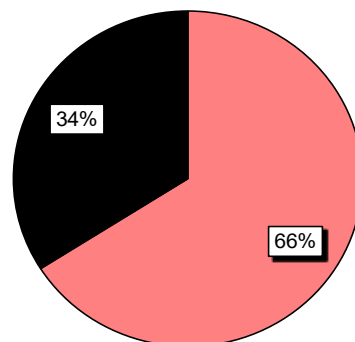
1 913,9

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

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

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



■ Soustava zásobování tepelnou energií s 50% a nižším podílem OZE - 751,6
■ Elektrina - 387,4

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m ² .K)	Dílčí dodané energie Měrné hodnoty kWh/(m ² .rok)					
Mimořádně úsporná							
A							
B		50,7 dopor 51,1					14,2 dopor 14,2
C	0,33 dopor 0,34		7,8 dopor 7,8	7,2 dopor 7,2		22,5 dopor 22,5	
D							
E							
F							
G							
Mimořádně neúsporná							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		566,1	86,7	79,4	0,0	249,5	157,4

Zpracovatel: Ing. Jakub Slaviček, energetický specialista

Osvědčení č.: 206

Kontakt: V Osikách 520/12, 109 00 Praha 15

Vyhotoveno dne: 30.8.2020

Podpis:



MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ing. Jakub Slavíček

r. č. 740929/0328

je oprávněn

provádět energetický audit

s platností od 7.4.2004

vypracovávat průkazy energetické náročnosti budovy

s platností od 3.7.2008

~~~~~

~~~~~

podle zákona č. 406/2006 Sb., o hospodaření energií

Číslo oprávnění: 0206

V Praze dne 3. července 2008


Ing. Tomáš Hüner

náměstek ministra průmyslu a obchodu



PŘÍLOHA VI – KALKULACE

Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 8/31/2025

Property

Address

Byty Residence Delnicka_08/31/2025, Delnicka, Prague, 17000, Czech Republic

External ID

Gross Valuation	83,475,885
Capital Costs	-834,494
Net Value Before Fees	82,641,391

Less	Sales agent fe	@0.25% Net Sale Price	205,576
	Sales legal fee	@0.25% Net Sale Price	205,576

Net Valuation	82,230,240
Say	82,230,000

Equivalent Yield	3.5%	True Equivalent Yield	3.5784%
Initial Yield (Valuation Rent)	3.3516%	Initial Yield (Contracted Rent)	3.3516%
Reversion Yield	3.5507%		

Total Valuation Rent	2,799,408	Total Contracted Rent	2,799,408
Total Rental Value	2,964,000	Number of Tenants	11
Capital Value Per Area	191,835		

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
8/31/2025	2,799,408	-29,640	0	2,769,768	3.3516%	3.4230%
9/30/2025	2,829,408	-29,640	0	2,799,768	3.3879%	3.4608%
8/31/2026	2,964,000	-274,042	0	2,689,958	3.2550%	3.3223%
9/30/2026	2,964,000	-276,541	0	2,687,459	3.2520%	3.3191%
8/31/2027	2,964,000	-32,139	0	2,931,861	3.5477%	3.6278%
9/30/2027	2,964,000	-29,640	0	2,934,360	3.5507%	3.6309%

Yields Based On Net Value + Acq.Costs

Tenants

Tenant Name	Suite	Lease ID	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
_Parking	parking	G		8/30/2026	Parking	Hardcore(3.5%)	121,068	121,068	240,000	6,654,999	1.7831%	1.7831%	3.5000%	3.5702%
_Parking vacant	parking	G		9/29/2026	Parking	Hardcore(3.5%)	0	0	30,000	843,792	0.0000%	-0.0356%	3.5000%	3.5198%
4.01.	4.01.	1+kk		8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	234,600	234,600	234,000	6,601,241	3.5184%	3.5184%	3.5000%	3.5093%
4.04.	4.04.	2+kk		8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	318,120	318,120	312,000	8,806,794	3.5768%	3.5768%	3.5000%	3.5073%

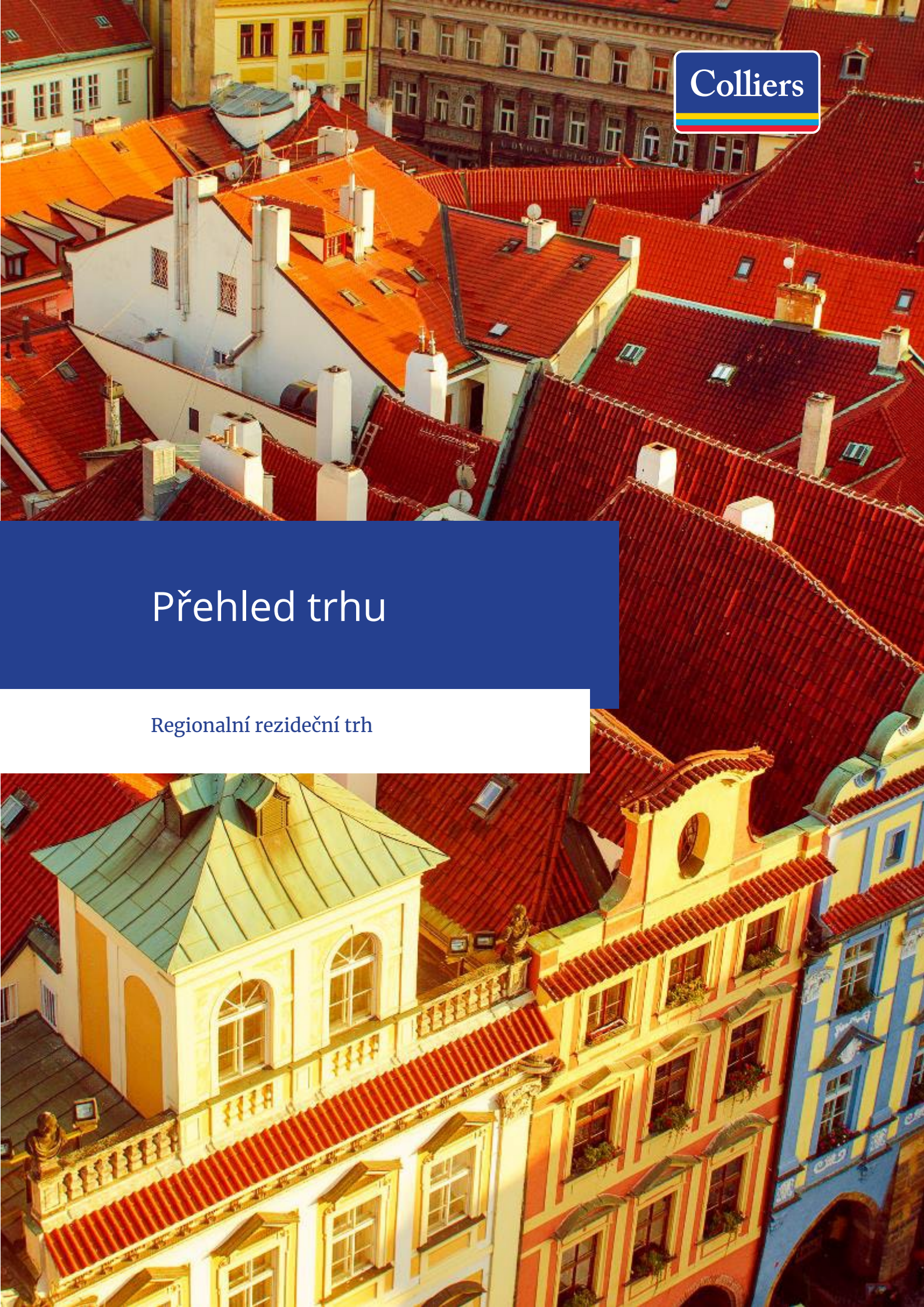
Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 8/31/2025

4.06.	4.06.	2+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	319,260	319,260	324,000	9,134,797	3.4595%	3.4595%	3.5000%	3.5114%
4.07.	4.07.	2+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	312,120	312,120	306,000	8,637,547	3.5781%	3.5781%	3.5000%	3.5072%
4.08.	4.08.	1+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	227,400	227,400	210,000	5,940,482	3.7926%	3.7926%	3.5000%	3.4997%
4.10.	4.10.	1+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	242,400	242,400	264,000	7,426,030	3.2286%	3.2286%	3.5000%	3.5195%
4.11.	4.11.	2+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	310,200	310,200	312,000	8,799,142	3.4899%	3.4899%	3.5000%	3.5103%
4.16.	4.16.	3+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	396,120	396,120	402,000	11,333,916	3.4595%	3.4595%	3.5000%	3.5114%
7.05.	7.05.	2+kk	8/30/2026	Residential units	Hardcore(3.5%)	318,120	318,120	330,000	9,297,146	3.3862%	3.3862%	3.5000%	3.5140%

PŘÍLOHA VII – KOMENTÁŘE K REALITNÍMU TRHU



Colliers

Přehled trhu

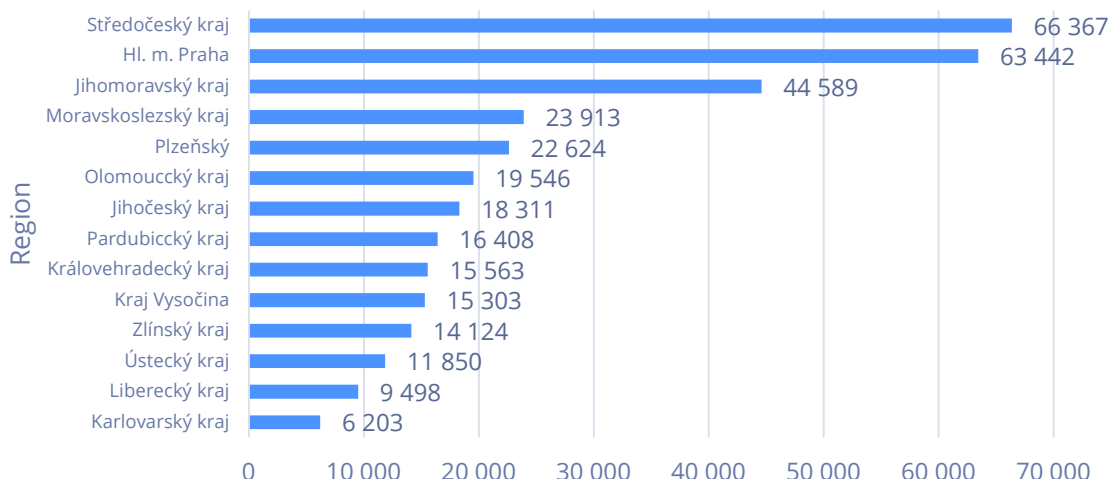
Regionální rezidenční trh

Analýza rezidenčního trhu v České republice

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

Počet dokončených domovů v českých regionech

(všechny typy konstrukce, 2014-2024)

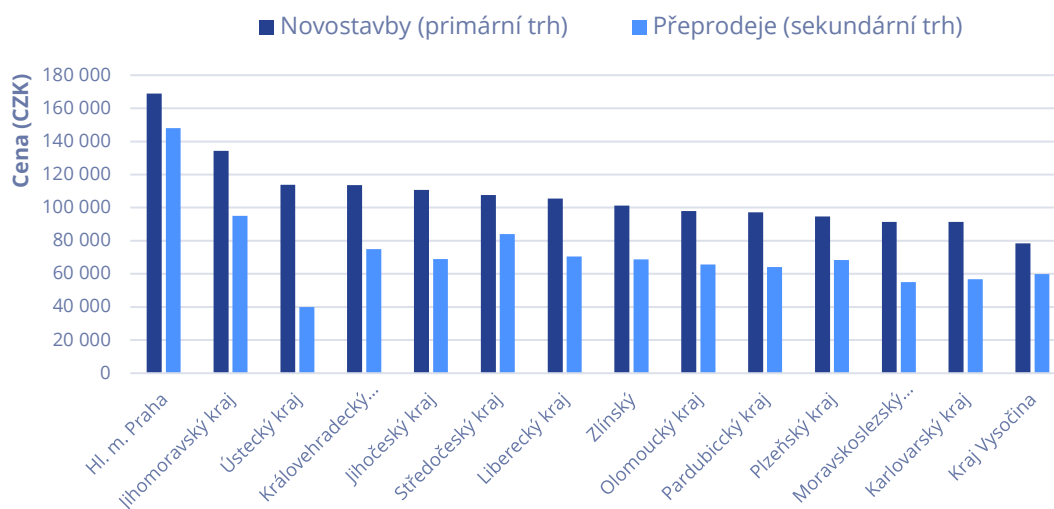


Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ)

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

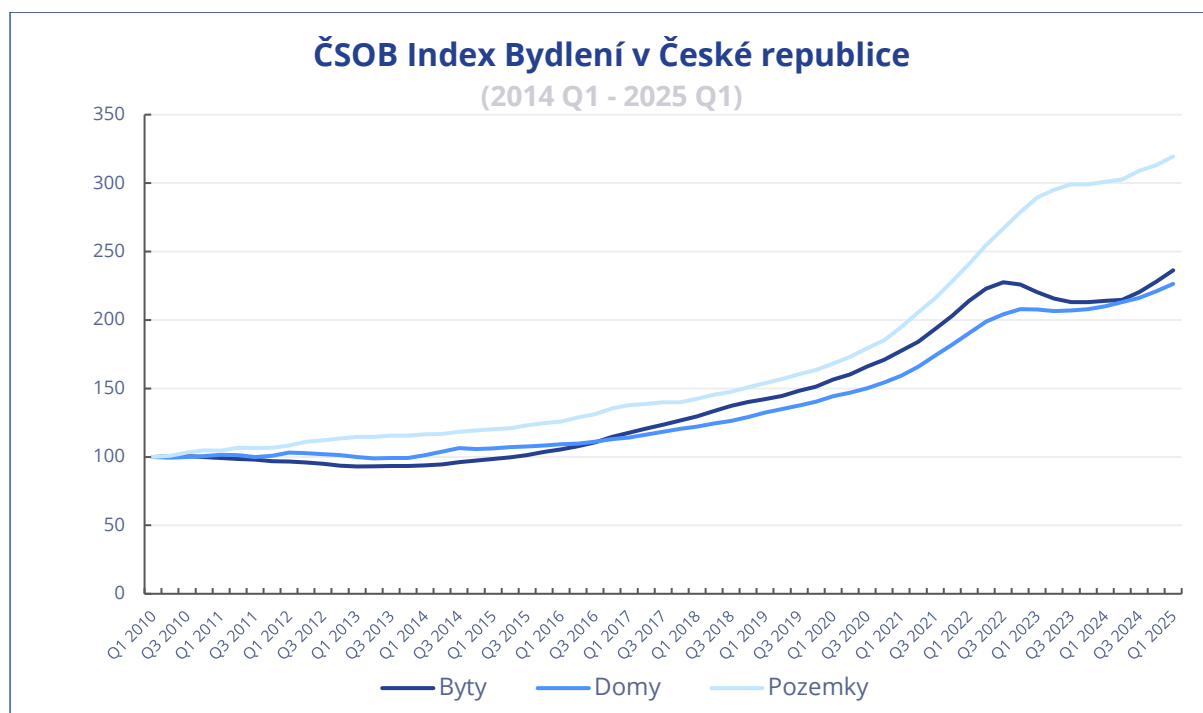
Průměrná cena za m² bytů v českých regionech

(červenec 2025)



Zdroj: Flatzone

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

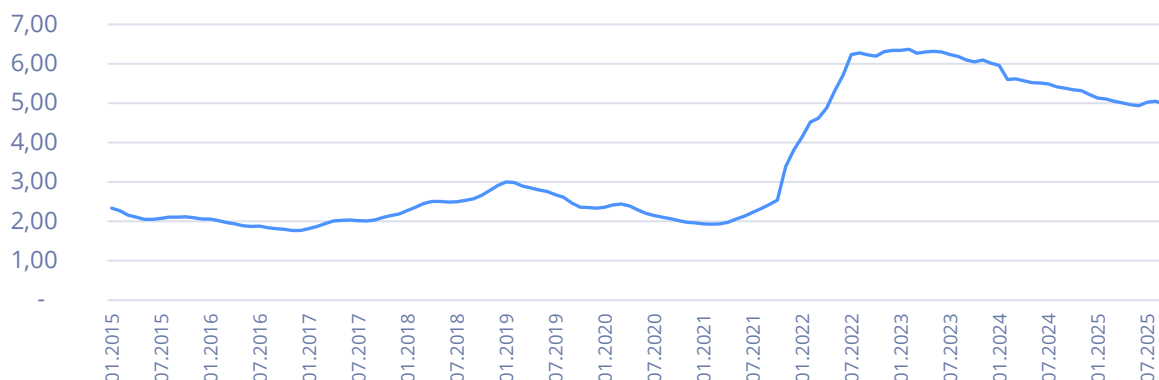


Zdroj: ČSOB Hypoteční banka

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

Průměrný hypoteční úrok

(Leden 2015 - září 2025)

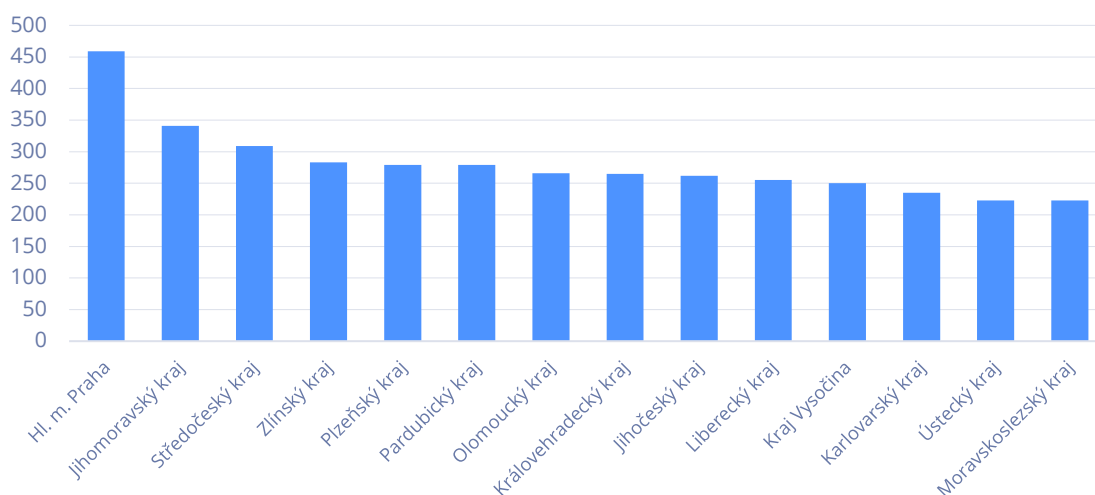


Zdroj: Swiss Life Hypoindex

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

Průměrný nájem za m² bytů v českých regionech

(červenec 2025)



Zdroj: Flatzone

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

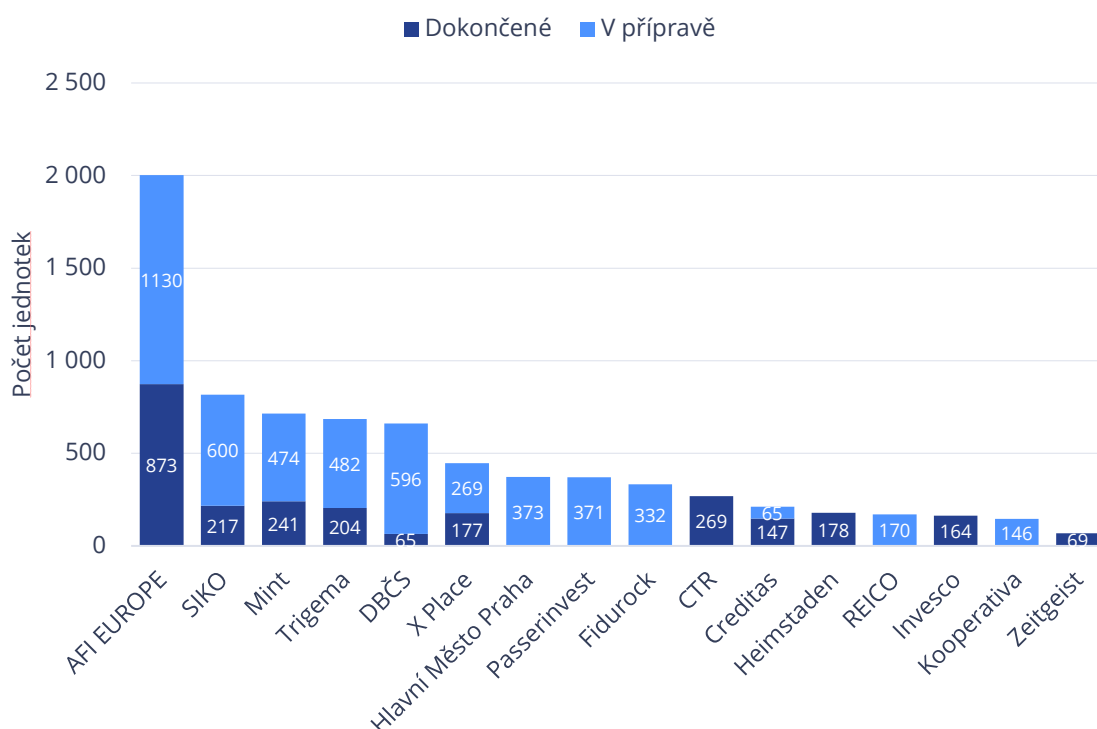
(H2 2024)

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

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

Pražská BTR Portfolia

(H2 2024)



Zdroj: BTR Consulting

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

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

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

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

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

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



Q2 2025

Přehled Investičního Trhu

Česká republika

Colliers



Rychlý Přehled Trhu

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

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

Úspěšné 2. čtvrtletí a úžasné 1. pololetí

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

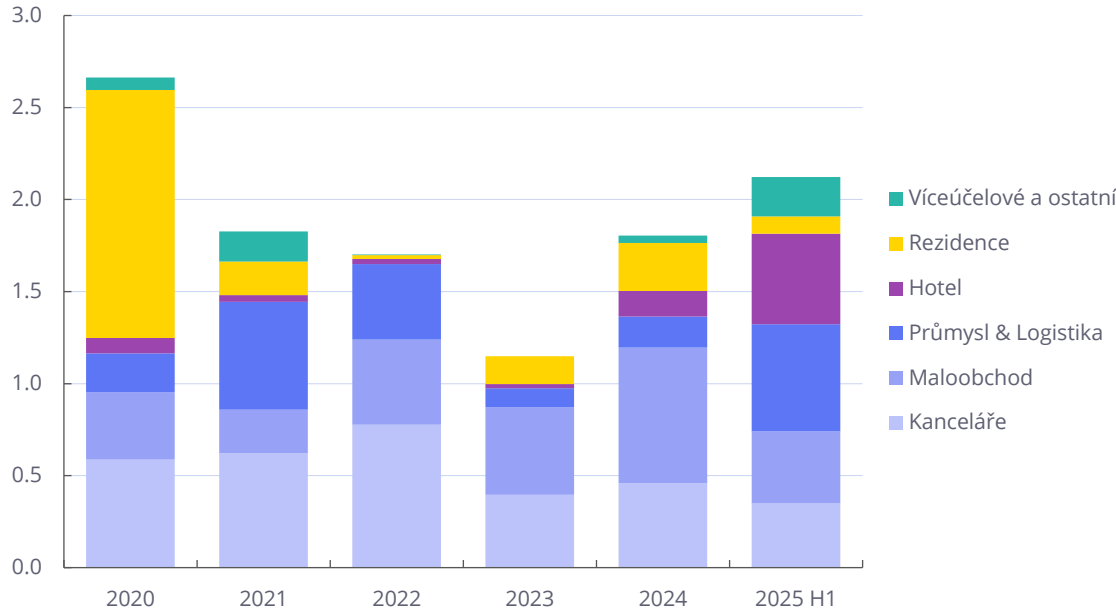
přitahovat další investice, a vzniká tak pozitivní zpětná vazba na lokální trh.

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

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

Objem Investic v ČR

(v miliardách €, podle typu nemovitostí)



Zdroj: Colliers



Prime Yield - Kanceláře

5,25 %

R/R: -25 b.b.



Prime Yield – Průmysl & Logistika

5,00 %

R/R: -25 b.b.



Prime Yield – Nákupní Třídy

4,50 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield – Obchodní Centra

6,00 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield – Retail Parky

6,25 %

R/R: +0 b.b.



Prime Yield - Rezidence

4,0 %

R/R: +0 b.b.

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

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

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

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

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

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

Tlak na cenu. Jak moc může trh posílit?

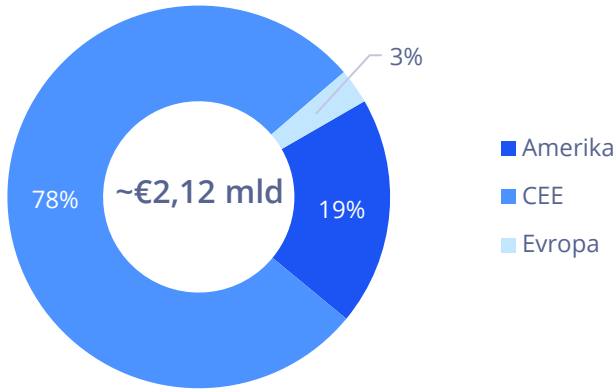
Vzhledem k vyššímu počtu transakcí (cca o 70 % více než v 1. pololetí 2024) může zvýšená likvidita kupujících začít atakovat současné hlavní výnosové benchmarky. Ačkoli se většina nedávno uzavřených transakcí týkala aktiv mimo širokou definici „prime“, pozorujeme případy, kdy jsou investoři připraveni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

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



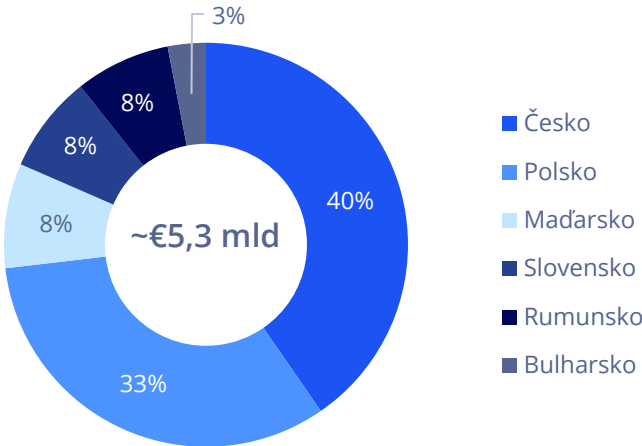
Původ Kapitálu Investovaného v ČR

(2025 H1, v miliardách €, dle regionu)



Porovnání Objemu Investic v Regionu CEE-6

(2025 H1, v miliardách €)



Zdroj: Colliers

Trh na dopaminovém efektu

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

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

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

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

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

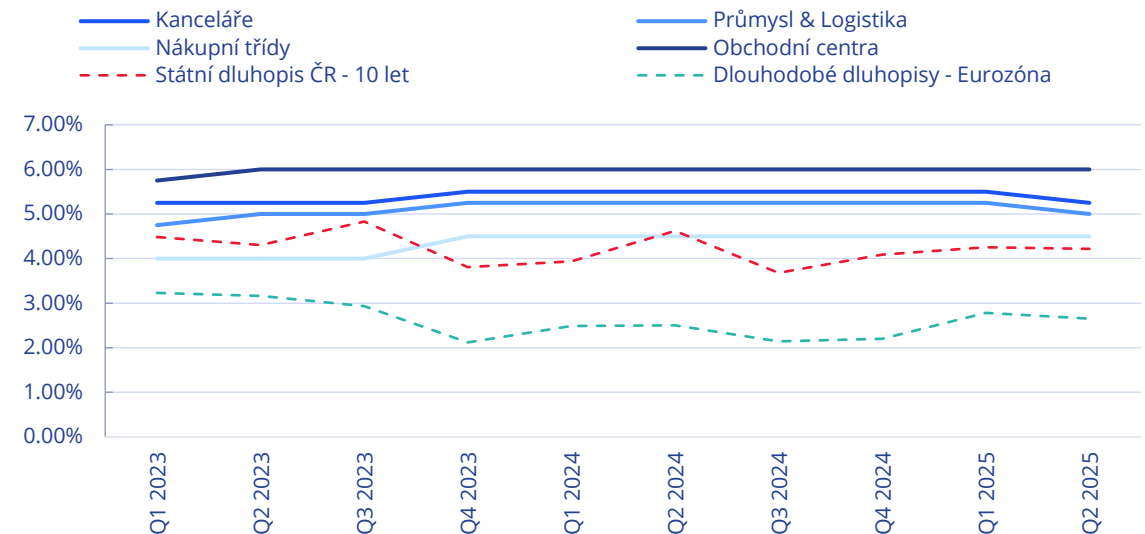
Ceny komerčních nemovitostí na českém trhu už prošly resetem (byť ne v takové míře jako na některých jiných evropských trzích) a podle mnohých odborníků již dosáhly svého dna, takže důvody, proč začít znovu investovat, jsou stále přesvědčivější.

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

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

Prime Yield v ČR

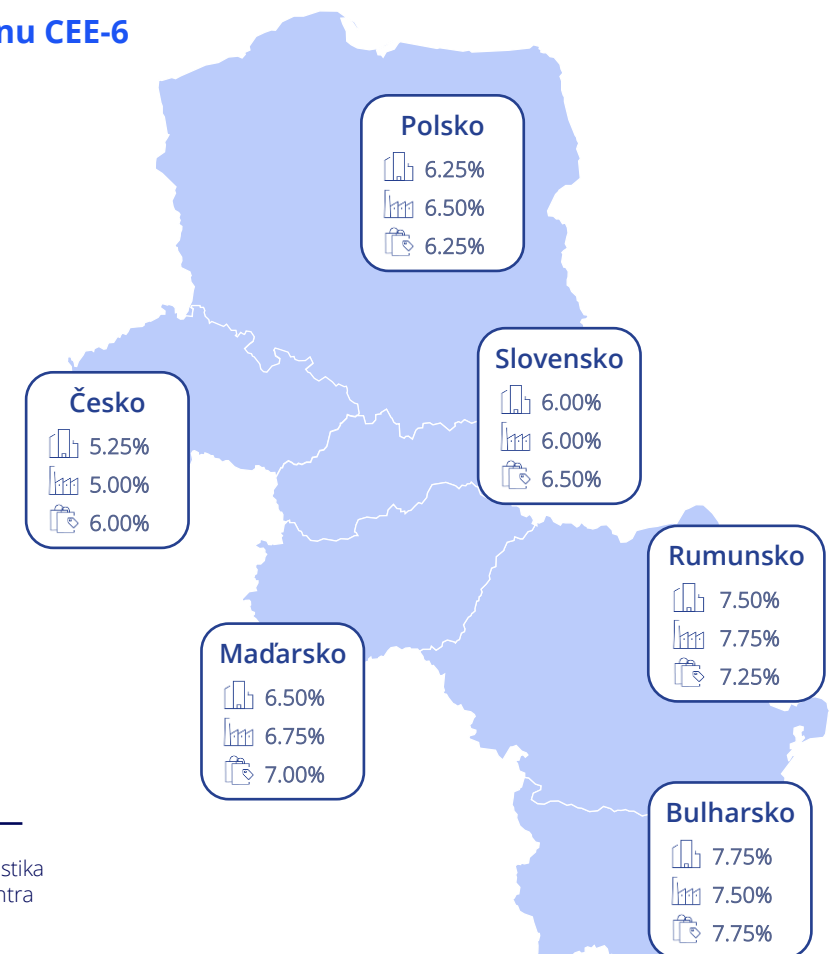
(posledních deset čtvrtletí)



Zdroj: Colliers

Prime Yield v Regionu CEE-6

(2025 Q2)



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

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

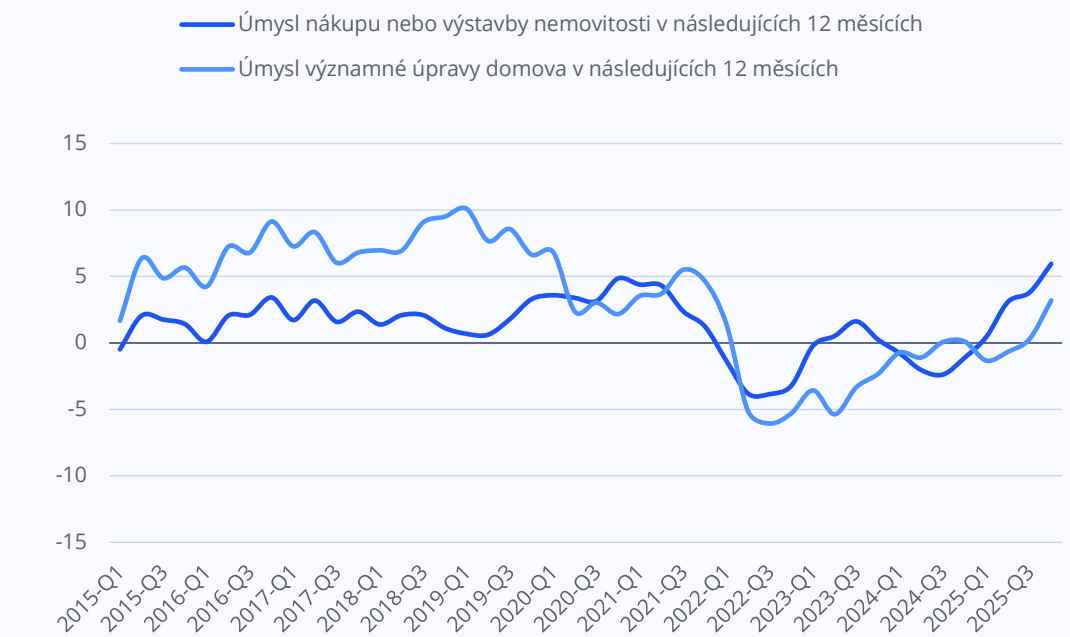


Chcete si přečíst další naše reporty z regionu střední Evropy, které se zaměřují na vývoj investičního trhu?

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

Spotřebitelé provádí velké investice na pozadí zahřívajícího se trhu nemovitostí

(odchylka od historického průměru)



Zdroj: Eurostat

Ekonomická předpověď – hlavní ukazatele

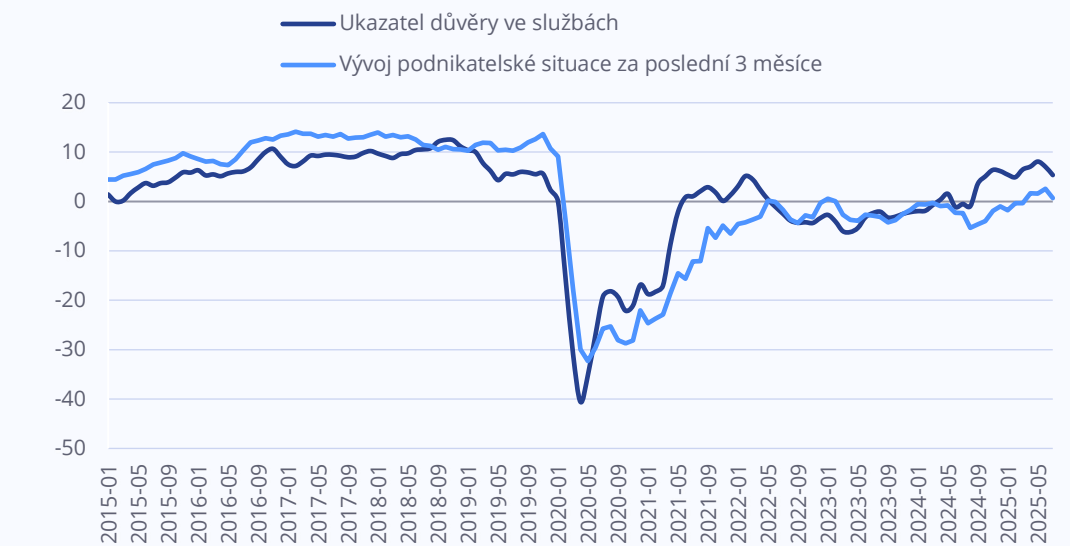
Indikátor	2024	2025	2026f
Růst HDP (% R/R)	1,0	2,0	2,7
Inflace (% R/R)	2,7	2,5	2,0
Nezaměstnanost (%)	2.6	2,7	2.7
Saldo státního rozpočtu (% HDP)	-2.5	-2.3	-1.9
Hrubý státní dluh (% HDP)	43,4	44,4	44,8
Bilance běžného účtu (% HDP)	4.3	3.3	3.2

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

Zdroje: Eurostat, Evropská komise, Colliers

Nálada v sektoru služeb se znovu poklesává k průměru

(odchylka od historického průměru)



Zdroj: Eurostat

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

(odchylka od historického průměru)



Zdroj: Eurostat, Colliers

Kontakty

Omar Sattar

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

Josef Stanko

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

Johana Typoltová

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

Katarína Brydone

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

Jan Kurfürst

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

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



Accelerating success.