

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

# DIPLOMOVÁ PRÁCE

2015

Bc. Gabriela Vítková

ZDE BUDE PODEPSANÝ FORMULÁŘ

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce Ing. Eduarda Hromady, Ph.D. a konzultanta Ing. Davida Sajnera, MSc. ze společnosti Knight Frank spol. s r. o.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze, dne 15. 5. 2015

Bc. Gabriela Vítková

## **Poděkování**

Ráda bych tímto poděkovala všem, kteří mě podpořili k vytvoření této diplomové práce, zejména vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. Eduardovi Hromadovi, Ph.D. za jeho ochotu, čas a věcné připomínky. Mé poděkování patří také Ing. Davidovi Sajnerovi, MSc. ze společnosti Knight Frank spol. s r. o. za jeho vstřícnost a ochotné jednání. V neposlední řadě bych chtěla poděkovat mé rodině za její trpělivost.

**KOMPARACE PŘÍSTUPŮ PŘI OCENĚNÍ  
ADMINISTRATIVNÍ NEMOVITOSTI**

**COMPARISON OF APPROACHES  
REGARDING THE VALUATION OF OFFICE  
PROPERTY**

# **Anotace**

Tato diplomová práce se zabývá oceněním administrativní nemovitosti v kontextu investičního realitního trhu se zaměřením na porovnání jednotlivých metod ocenění. V první části práce je zanalyzován kancelářský realitní trh v České republice a vybraných zemích Evropy. Dále jsou stručně popsány vybrané základní pojmy, hlavní metody oceňování nemovitostí v České republice a oceňovací přístupy v zahraničí. Praktická část poskytuje detailní informace o vybrané administrativní nemovitosti a jejím příslušenstvím. Následně je zpracováno ocenění vybrané nemovitosti obvyklými metodami. Závěrem jsou porovnány zjištěné hodnoty a je nastíněn investiční potenciál vybrané nemovitosti.

# **Summary**

This thesis is focused on a valuation of an office property in the context of the real estate investment market with detail on different valuation methods. The first part of the thesis deals with analysis of the office real estate market in the Czech Republic and selected European countries. Further, the brief description of few basic terms, main valuation methods in the Czech Republic and valuation approaches, which are used abroad, are included. The following practical part provides detailed information about the selected office building and its facilities. Consequently, the valuation of the selected property by conventional methods is accomplished. In conclusion, the identified values are compared and investment potential of the selected property is outlined.

## **Klíčová slova**

Realitní trh

Oceňování nemovitostí

Porovnávací metoda

Výnosová metoda

Nákladová metoda

## **Key words**

Real estate market

Valuation of property

Comparative method

Income Method

Cost Method

# Obsah

ÚVOD.....	9
<b>1. ROZBOR REALITNÍHO TRHU S ADMINISTRATIVNÍMI BUDOVAMI V ČESKÉ REPUBLICE A VYBRANÝCH ZEMÍCH EVROPY .....</b>	<b>10</b>
1.1. VÝVOJ INVESTIČNÍHO REALITNÍHO TRHU .....	10
1.2. ČLENĚNÍ INVESTIČNÍCH NEMOVITOSTÍ.....	14
1.3. KANCELÁŘSKÝ REALITNÍ TRH.....	16
1.4. PRONÁJEM ADMINISTRATIVNÍCH NEMOVITOSTÍ .....	18
1.5. PRODEJ ADMINISTRATIVNÍCH NEMOVITOSTÍ .....	24
<b>2. METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ .....</b>	<b>32</b>
2.1. ZÁKLADNÍ POJMY .....	32
2.2. METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE .....	34
2.3. OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY POUŽÍVANÉ V ZAHRANIČÍ.....	38
<b>PRAKTICKÁ ČÁST.....</b>	<b>41</b>
<b>3. ÚČEL OCENĚNÍ, OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY .....</b>	<b>41</b>
<b>4. POPIS VYBRANÉ NEMOVITOSTI.....</b>	<b>44</b>
4.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	44
4.2. POPIS LOKALITY .....	45
4.3. POZEMEK.....	47
4.4. ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA.....	47
4.5. VEDLEJŠÍ STAVBY A VENKOVNÍ ÚPRAVY .....	51
<b>5. ADMINISTRATIVNÍ CENA .....</b>	<b>52</b>
5.1. OCENĚNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU .....	52
5.2. OCENĚNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU .....	52
5.2.1. <i>Cena určená nákladovým způsobem .....</i>	<i>53</i>
5.2.2. <i>Cena určená výnosovým způsobem .....</i>	<i>58</i>
5.2.3. <i>Cena určená kombinací nákladového a výnosového způsobu.....</i>	<i>60</i>
5.3. OCENĚNÍ VEDLEJŠÍCH STAVEB A VENKOVNÍCH ÚPRAV .....	61
5.4. OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE.....	61
5.5. VÝSLEDNÁ ADMINISTRATIVNÍ CENA.....	62
<b>6. TRŽNÍ HODNOTA.....</b>	<b>63</b>
6.1. POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP .....	63
6.2. VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP .....	68
6.3. NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP.....	77
6.4. ANALÝZA ODHADU TRŽNÍ HODNOTY .....	79
<b>7. VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH HODNOT .....</b>	<b>81</b>
7.1. POROVNÁNÍ METOD OCENĚNÍ ADMINISTRATIVNÍ NEMOVITOSTI.....	81
7.2. POPIS INVESTIČNÍHO POTENCIÁLU VYBRANÉ NEMOVITOSTI.....	85
<b>POUŽITÁ LITERATURA .....</b>	<b>87</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ.....</b>	<b>89</b>
<b>SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ .....</b>	<b>90</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>92</b>



# Úvod

Oceňování představuje komplexní obor s rozsáhlým využitím. Jedná se o odbornou činnost vyžadující nejenom znalost teoretických přístupů, ale také důkladné seznámení s předmětem ocenění a zejména pak praktickou zkušenost a výbornou orientaci v soudobých legislativních, ekonomických a tržních podmínkách. Záměrem ocenění je zjistit cenu či odhadnout hodnotu předmětu ocenění. Jedním z oceňovaných předmětů jsou nemovitosti, kdy konkrétní postupy ocenění se liší podle druhu nemovitosti a účelu využití. Obsahem této diplomové práce je ocenění administrativní nemovitosti v kontextu realitního investičního trhu se zaměřením na jednotlivé přístupy.

Cílem této diplomové práce je zpracovat ocenění vybrané administrativní nemovitosti s příslušenstvím, a to s využitím různých oceňovacích přístupů. Výsledky následně porovnat, vyhodnotit výhody a nevýhody jednotlivých metod a zanalyzovat jejich možnosti využití. Záměrem je na konkrétním příkladu poukázat na shody a odlišnosti v přístupech a výsledcích jednotlivých metod. Přínosem této diplomové práce je také zjištění investičního potenciálu a odhadu hodnoty konkrétní vybrané nemovitosti, které vlastník nemovitosti společnost Metrostav Nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s. může dále využít pro své interní rozhodování o budoucím využití nemovitosti. V rámci zpracování diplomové práce je využita dlouhodobá osobní praxe autorky v nadnárodní realitní společnosti Knight Frank spol. s r. o.

První část diplomové práce je věnována rozboru realitního trhu v České republice a vybraných zemích Evropy se zaměřením na kancelářské budovy. Následně je poskytnut stručný přehled teoretických poznatků týkající se oceňování nemovitostí. V druhé části je detailně popsána vybraná nemovitost, pro niž je zjištěna administrativní cena a tržní hodnota. Konkrétně je pro tržní ocenění využito nákladové, výnosové a porovnávací metody. V závěru je provedena komparace výsledků jednotlivých metod a je vyhodnocena nejlepší varianta pro vlastníka nemovitosti v případě prodeje nemovitosti.

# 1. Rozbor realitního trhu s administrativními budovami v České republice a vybraných zemích Evropy

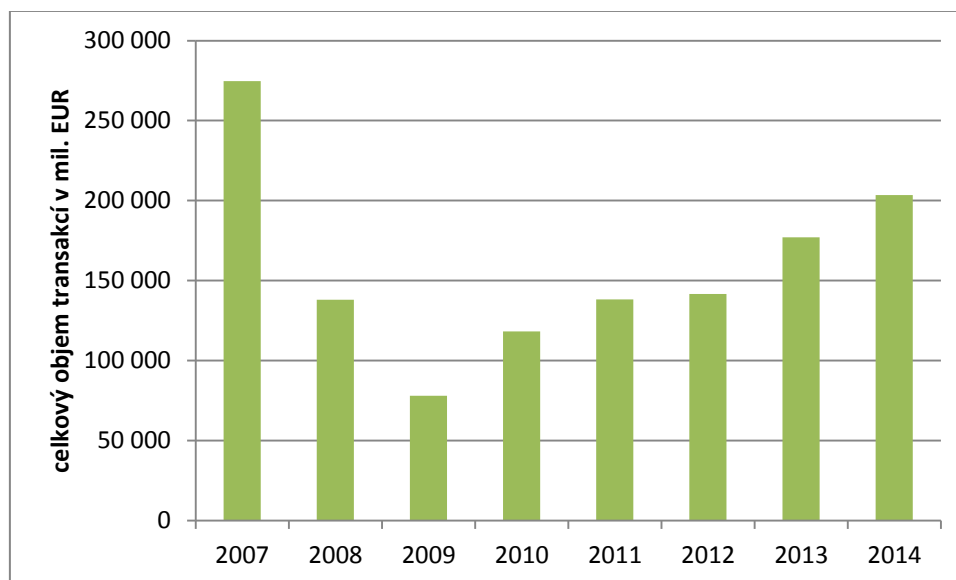
## 1.1. Vývoj investičního realitního trhu

Vývoj realitního trhu je celosvětově soustavně sledován a analyzován mnoha významnými organizacemi jakožto důležitý ukazatel reflektující ekonomiku států a finanční stabilitu. V České republice každoročně publikuje Česká národní banka (ČNB) Zprávu o finanční stabilitě, jejíž součástí je také analýza vývoje na trhu nemovitostí (kapitola 3.2). [1] Aktuální situaci a budoucí směřování českého realitního trhu napříč všemi segmenty zjišťuje také Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), která své výstupy každoročně zveřejňuje v odborné zprávě zvané Trend report. V neposlední řadě nelze opomenout publikace celosvětových poskytovatelů realitních služeb, které zaznamenávají reálné výsledky a indikují očekávaný budoucí vývoj. Mezi největší globální poradenské společnosti působící na českém realitním trhu patří CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ, JLL a Knight Frank.

Při provádění analýzy realitního trhu je nutné upozornit na skutečnost, že výsledky jednotlivých transakcí v tomto odvětví není povinné zveřejňovat, a tudíž neexistuje žádný oficiálně dostupný zdroj, kde by bylo možné získat komplexní data o všech provedených transakcích. V důsledku toho, lze pak narazit v různých odborných studiích na nepatrně rozdílné údaje. Veškeré poskytnuté závěry v této diplomové práci je tak zapotřebí vnímat obezřetně s možnou určitou drobnou odchylkou. Jednu z nejvíce přesných a velmi obsáhlých globálních databází zpracovává soukromá společnost Real Capital Analytics. Tato společnost je primárně zaměřena na investiční trh komerčních nemovitostí a spolupracuje se všemi druhy zainteresovaných osob od vlastníků/investorů, přes realitní makléře až po instituce poskytující finanční zajištění. [2] Databáze je spolu s dalšími odbornými zprávami dostupná všem zaregistrovaným uživatelům přes internetové rozhraní [www.rcanalytics.com](http://www.rcanalytics.com). Vzhledem k primárnímu účelu této databáze jsou zde sledovány pouze investiční transakce s finanční hodnotou přes 7,5 mil. EUR. V následující analýze jsou zahrnuty veškeré takovéto komerční nemovitosti vyjma pozemků.

Investiční realitní trh v Evropě je poměrně stabilní a vyvíjí se v souladu se stávající ekonomickou situací. Při pohledu na objem investic do nemovitostí v posledních 8 letech, viz Graf 1, je zřejmý vliv finanční krize z roku 2008. Nejvíce finančních prostředků bylo vloženo

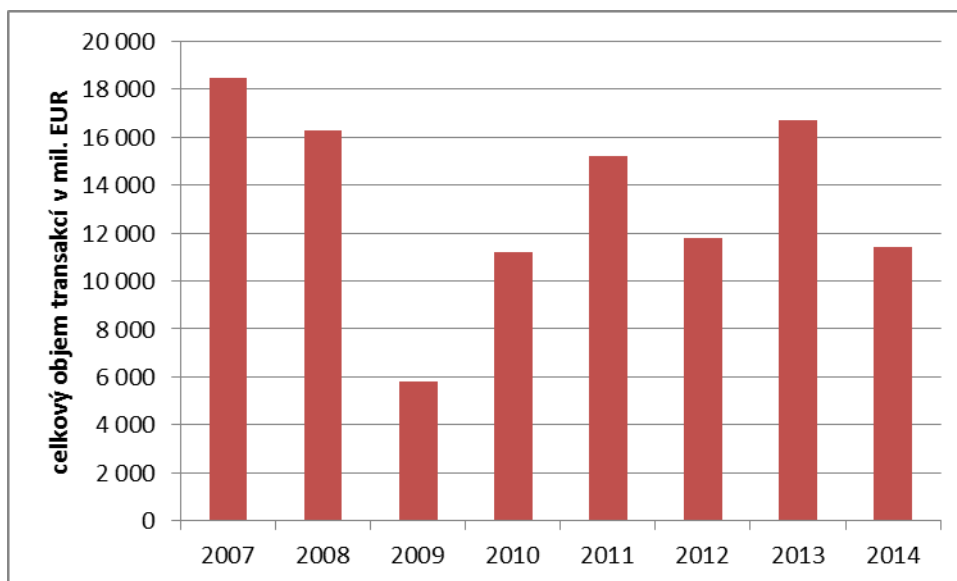
do nemovitostí v roce 2007, kdy bylo dosaženo hranice 275 mil. EUR. Následoval propad, který byl na svém minimu v roce 2009 ve výši 78 mil. EUR, což představovalo celkový pokles o 70%. Od roku 2010 se trh pomalu oživuje a má postupnou rostoucí tendenci. Aktuálně byla v posledním sledovaném roce 2014 překonána hranice 200 mil. EUR. [3]



Graf 1. Vývoj objemu investic do nemovitostí v Evropě za posledních 7 let.

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.rcanalytics.com/landing.aspx> dne 20. 1. 2015.

Pokud se zaměříme na vývoj v zemích střední a východní Evropy taktéž označované jako CEE (z anglického slova Central and Eastern Europe), do kterých patří také Česká republika, můžeme pozorovat obdobný trend ovšem s větší kolísavostí, viz Graf 2. Lze předpokládat, že tyto výkyvy jsou způsobeny menší rozvinutostí místních trhů, kde se uskutečňuje méně transakcí s hodnotou přes 7,5 mil. EUR. V této oblasti tak stačí pouze pár velmi významných investic, které pak značně ovlivní celkový roční výsledek. Důkazem toho je také skutečnost, že finanční objem investic v těchto zemích tvoří v porovnání s celou Evropou pouze okolo 10%. Největší vliv na vývoj trhu v rámci CEE mají (opomineme-li Rusko) země Polsko, Česká republika a Rumunsko. [4]

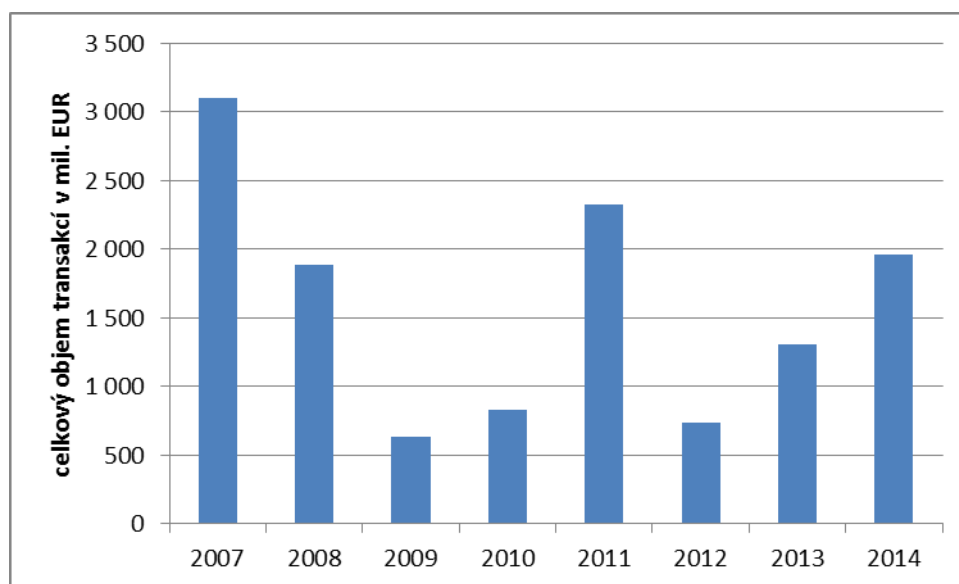


Graf 2. Vývoj objemu investic do nemovitostí v zemích CEE za posledních 7 let.

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.rcanalytics.com/landing.aspx> dne 20. 1. 2015.

Investování do nemovitostí v České republice (ČR) má sice značný význam v úrovni CEE, ovšem v evropském měřítku činí tuzemské investice pouhé 1% ze všech uskutečněných trasakcí. Vývoj objemu investic na domácím trhu také reflektuje následky finanční krize v roce 2008, viz Graf 3. Nejvyšších hodnot bylo dosaženo v roce 2007, kdy objem finančních prostředků vložených do nemovitostí přesáhnul hranici 3 miliardy EUR. Oproti tomu nejmenší hodnoty byly zaznamenány v roce 2009 v úrovni pouhých 635 milionu EUR. Velmi výrazný výkyv lze pozorovat v roce 2011. Tento rok byl na tuzemském realitním trhu nečekaně úspěšný. Oproti výsledkům z předchozích let bylo v tomto období dosaženo více jak dvojnásobného finančního objemu investic do všech druhů nemovitostí, ačkoliv počet transakcí byl srovnatelný s minulými roky. Důvodem tohoto skoku je několik prodejů s vysoce nadprůměrnou finanční hodnotou. Jednou z největších transakcí, která se v tomto roce dokončila, byl prodej portfolia logistických parků společnosti VGP čítající 7 nemovitostí za celkovou kupní cenu přesahující 400 mil. EUR (kupujícím byla společnost Tristan Capital Partners). Další významný prodej zahrnoval portfolio 2 kancelářských budov v Praze společnosti PPF Investments, které bylo koupeno skupinou CPI Group za 219 mil. EUR. V oblasti obchodních center byl trh v roce 2011 ovlivněn hlavně dokončením 2 velkých transakcí v celkové hodnotě 553 mil. EUR, což představovalo 52% z celkového finančního objemu tohoto druhu nemovitostí v daném roce. Konkrétně se jednalo o prodej portfolia obchodních center Forum Nová Karolina v Ostravě a Forum Ustí nad Labem v celkové výši 300 mil. EUR, kdy prodávajícím byla společnost Multi Development a kupujícím společnosti Meyer Bergman a HOOPP vystupující společně formou joint venture. Druhou významnou

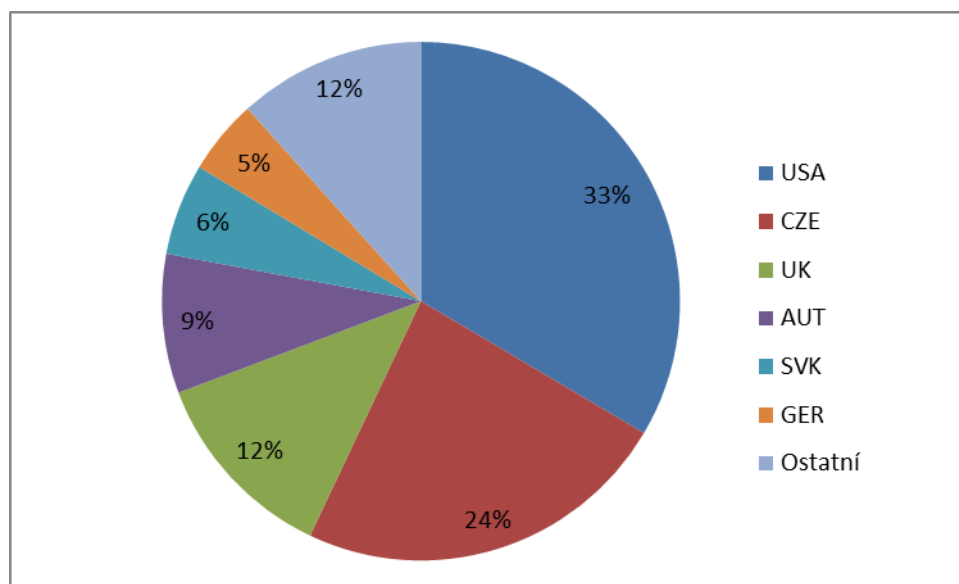
transakcí byla koupě nákupního centra Olympia v Brně od investiční skupiny Somerston Group společně s Rockspring a ECE spolupracujícími opět na bázi joint venture. [5] Celková hodnota těchto čtyř významných transakcí činí polovinu z celkového investičního objemu v daném roce. Vzhledem k malému počtu dokončených prodejů v roce 2011 a velmi vysoké hodnotě několika významných transakcí zmíněných výše přesáhla v daném roce průměrná hodnota transakce hranici 100 mil. EUR. V posledních třech letech má vývoj objemu investic v ČR rostoucí tendenci. Tento nárůst lze považovat za stabilní, neboť v souladu se zvyšováním celkových investovaných finančních prostředků do nemovitostí roste i počet uskutečněných prodejů. Průměrná hodnota transakce je tak v posledních letech téměř konstantní v rozmezí 40 – 50 mil. EUR. [6]



Graf 3. Vývoj objemu investic do nemovitostí v České republice za posledních 7 let.  
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.rcanalytics.com/landing.aspx> dne 20. 1. 2015.

V návaznosti na předešlou analýzu a veřejně dostupné informace lze indikovat budoucí vývoj tuzemského trhu v roce 2015. Aktuálně se v následujícím roce očekává dokončení hned několika hodnotných transakcí. Velký vliv na celkový výsledek bude mít prodávané portfolio logistických areálů společnosti CTP, jehož cena by se měla pohybovat okolo 1 miliardy EUR. Dále se v prvním čtvrtletí dokončil prodej obchodního domu Palladium v hodnotě přibližně 565 mil. EUR a Arkády Pankrác ve výši cca 162 mil. EUR. Navíc koncem loňského roku byl vyhlášen prodej slavného hotelu Hilton v Praze, který by měl být dokončen také v roce 2015. Pokud budou veškeré tyto rozpracované a plánované transakce uskutečněny, pak lze téměř s jistotou předpokládat, že bude překonána hranice 2 miliard EUR a rostoucí tendence tak bude nadále pokračovat. [6]

Investoři na domácím realitním trhu pochází jednak z České republiky, ale především ze zahraničí. V roce 2014 nejvíce investovaly subjekty z USA. Celkový finanční objem jejich transakcí činil přibližně 609 milionu EUR, což odpovídá 33%, viz Graf 4. Druhými nejaktivnějšími byli tuzemští investoři s 24% (428 mil. EUR). Investoři ze sousedního Slovenska se umístili až na patém místě s 6% (104 mil. EUR). [6] Co se týče povahy investorů, pak se často jedná o institucionální investory, jako jsou například tzv. REIT fondy (Real Estate Investment Trust). [1] Na domácím trhu působily v posledních dvou letech nejvíce mezinárodní společnosti Caisse de Depot, TPG Capital a Union Investment RE. Mezi nejaktivnější lokální investory patří zejména CPI Group, PPF Group, FID Group a Cimex. [5]



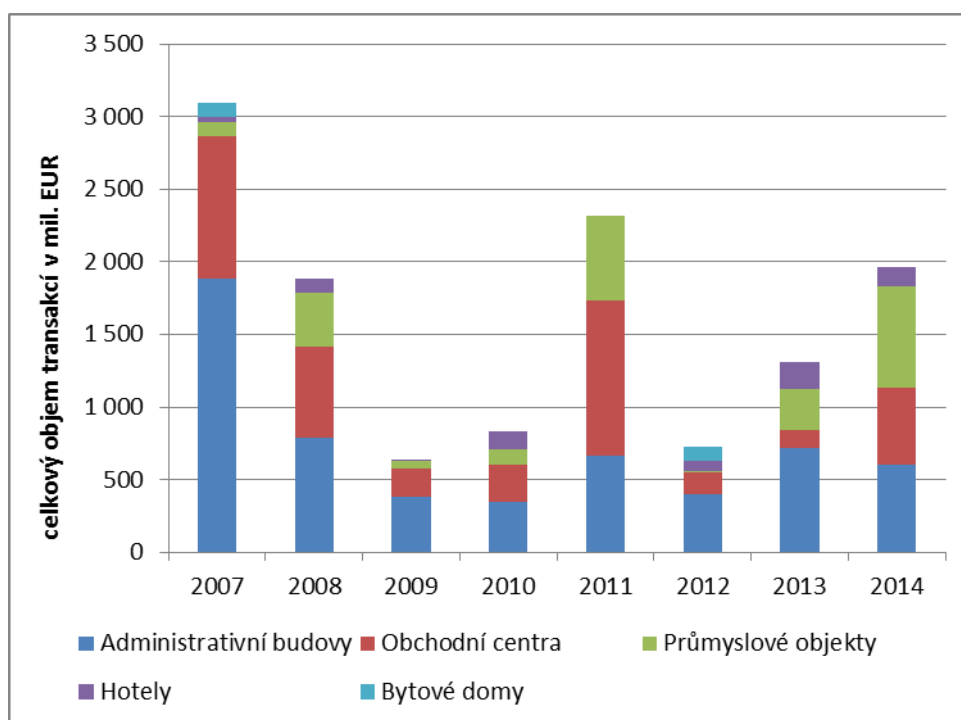
Graf 4. Rozklad investic do nemovitostí v ČR v roce 2014 dle národnosti.

Zdroj: vlastní tvorba na základě prezentace Ing. Davida Sajnera, MSc. ze společnosti Knight Frank spol. s r.o. získané na konferenci Investiční průvodce 2015 dne 27. 1. 2015.

## 1.2. Členění investičních nemovitostí

Hlavní dělení investičních nemovitostí je na pozemky, rezidenční a komerční objekty. Mezi rezidenční stavby patří hotely (hotel) a bytové domy (apartment). Budovy pro komerci se dělí na administrativní (office), obchodní (retail) a průmyslové (industrial). Průmyslové prostory souhrnně zahrnují nemovitosti určené pro výrobu a logistiku. V této diplomové práci bude dále zkoumán zejména trh s administrativními budovami, který z dlouhodobého hlediska představuje sektor s největším objemem investovaných finančních prostředků a jehož vývoj má tudíž hlavní vliv na vývoj komplexního realitního trhu, viz Graf 5. Výjimkou byl rok 2011, kdy bylo nejvíce investováno v rámci segmentu obchodních center, a rok 2014, kdy celkový finanční objem transakcí byl přibližně rovnoměrně rozložen ve třech hlavních odvětvích, a to průmyslové, obchodní a administrativní budovy. Výkyv v roce 2011 je

způsoben již dříve zmíněnými dvěma nadprůměrnými transakcemi v celkové hodnotě 553 mil. EUR (Centrum Olympia v Brně a portfolio Forum Nová Karolina a Forum Ústí nad Labem). V roce 2014 byl nárůst investic do industriálních nemovitostí způsoben zejména prodejem portfolia logistických parků společností VGP a Tristan Capital Partners, kdy kupujícím byla společnost Point Park Properties za cenu 521 mil. EUR. V segmentu retail se pak jednalo především o tři významné investiční transakce, a to Slovanský dům, AFI Palác v Pardubicích a Fashion Outlet Arena. Celková hodnota těchto tří nemovitostí činila 245 mil. EUR. [5] Komplexní přehled objemu investovaných finančních prostředků dle druhu nemovitosti je uveden v Tabulce 1.



Graf 5. Vývoj objemu investic do nemovitostí v České republice dle typu nemovitosti za posledních 7 let. Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.rcanalytics.com/landing.aspx> dne 20. 1. 2015.

Segment Rok	Bytové domy	Hotely	Průmyslové objekty	Obchodní centra	Administrativní budovy	Komerční nemovitosti	Investiční nemovitosti bez pozemků
2007	101	36	96	974	1 889	2 959	3 096
2008	0	104	367	627	791	1 785	1 889
2009	0	6	55	188	386	629	635
2010	0	118	111	254	348	713	830
2011	0	0	590	1 062	669	2 322	2 322
2012	103	65	10	153	400	564	732
2013	0	183	281	127	715	1 124	1 307
2014	0	130	699	532	601	1 831	1 961

Tabulka 1. Přehled objemu investic do nemovitostí v České republice dle typu nemovitosti v mil. EUR. Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <https://www.rcanalytics.com/landing.aspx> dne 20. 1. 2015.

### 1.3. Kancelářský realitní trh

Kancelářský realitní trh představuje aktivity spojené zejména s pronájmem a prodejem administrativních nemovitostí. Tyto segmenty lze považovat za oddělené ovšem s určitou provázaností. [1] Následující kapitoly popisují separátně segmenty trhu pronájmu a prodeje administrativních nemovitostí a porovnávají sledované ukazatele v Praze a vybraných městech evropských zemích. Současně je popsáno jaký vliv má pronájem nemovitostí na prodejnost nemovitostí s ohledem na jejich investiční potenciál.

Ačkoliv oficiální klasifikace standardu kancelářských budov neexistuje, v praxi se běžně vyskytuje rozlišení na budovy typu A a B, případně nižší. Dle klasifikace uvedené v publikaci Trend Report 2014 Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí se pro zařazení do příslušné kategorie využívá následujícího hodnocení: „u budovy standardu A by mělo být splněno alespoň 6 ze 7 tzv. tvrdých kritérií a 5 ze 7 tzv. měkkých kritérií a u budovy standardu B by mělo být splněno alespoň 2 ze 7 tvrdých kritérií a 4 ze 7 měkkých kritérií“. [7] Níže jsou uvedena zmíněná tak zvaná tvrdá a měkká kritéria, dle publikace Trend Report 2014.

Tvrdá kritéria:

- 1) Moderní způsob vedení kabeláže - primárně zdvojené podlahy
- 2) Moderní systém výměny vzduchu - 2 či 4 trubková klimatizace či jiná moderní alternativa
- 3) Dostatečný poměr parkovacích míst v rámci budovy (se zohledněním lokality)
- 4) 24-hodinový přístup a bezpečnostní služba
- 5) Vysoký standard dokončení ze strany pronajímatele
- 6) Moderní výtah (-y)
- 7) Dobrá dostupnost městskou hromadnou dopravou

Měkká kritéria:

- 1) Světlá výška prostor alespoň 2.65 m
- 2) Reprezentativní recepce
- 3) Možnost flexibilního rozmístění příček
- 4) Dostatečné osvětlení
- 5) EPS / sprinklery
- 6) Dostatek služeb v budově či blízkém okolí
- 7) Kvalitně spravovaná budova [7]



Veškeré hlavní sledované ukazatele na kancelářském realitním trhu jsou zaznamenávány v úrovni předních (tzv. prime) nemovitostí. Jedná se o nejlepší nemovitosti na daném trhu. Za prime nemovitosti jsou považovány budovy třídy A nacházející se v lukrativní lokalitě s vysokou obsazeností a dlouhodobou stabilitou příjmu z pronájmu. [8] V případě České republiky jsou takovými nemovitostmi nové kancelářské prostory v historickém centru Prahy jako například Palladium na náměstí Republiky, Diamant na Václavském náměstí a další budovy v ulici Na Příkopě. [6] Tato skutečnost znamená, že prováděné analýzy zahrnují pouze velmi malý segment, ze kterého jsou vyloučeny průměrné a podprůměrné kancelářské budovy. Následkem toho je pak velmi malá informovanost o budovách nižšího standardu. Na druhou stranu lze díky této specifikaci porovnávat administrativní nemovitosti napříč jednotlivými státy, což zjednodušuje investiční rozhodování nadnárodních společností aktivních na kancelářském realitním trhu. [1]

Vzhledem k výše uvedenému jsou sledované ukazatele standardně porovnávány v úrovni hlavních měst. Důvodem je, že se v hlavních městech běžně provádí nejvíce transakcí s prime nemovitostmi v souvislosti s velkým množstvím administrativních budov, které se zde nachází. U některých ukazatelů jsou uvedeny mimo hlavních měst také hodnoty pro jiná významná velkoměsta, kde je rozvinutý kancelářský trh. Speciálně u města Londýn je v některých případech vyčleněna městská část West End, kde je v současnosti dosahováno extrémních hodnot na kancelářském trhu z důvodu velmi vysoké poptávky po této lokalitě a nedostatku volných prostor.

Při analýze trhu administrativních nemovitostí v oblasti střední Evropy je zapotřebí upozornit na skutečnost, že oproti vyspělým státům na západě je zde tento trh málo rozvinutý a vývoj v těchto zemích má tendenci konvergence. Příkladem je ukazatel počtu kancelářských ploch na obyvatele, který je ve většině zemích centrální Evropy na poloviční úrovni ve srovnání s vyspělým Německem, ze kterého pochází značná část investorů do komerčních nemovitostí. Tato skutečnost setrvává i navzdory prudkému nárůstu kancelářských prostor, kdy například v České republice za poslední desetiletí vzrostl ukazatel z přibližně 1,3 m<sup>2</sup> na obyvatele v roce 2004 na téměř dvojnásobek. V Německu se ovšem dlouhodobě pohybuje na úrovni 5 m<sup>2</sup> na obyvatele. Rozvinutost trhu kancelářských prostor v České republice je nejbližší srovnatelná s trhem v Polsku a Maďarsku. Jediné Slovensko zaznamenává poněkud vyšší hodnoty (cca 3,6 m<sup>2</sup> na obyvatele v roce 2013), které však souvisí mimojiné s nižší populací Bratislavy. Oproti tomu trh v Rumunsku má dlouhodobě nejnižší počet

kancelářských ploch na obyvatele (cca 1,1 m<sup>2</sup> na obyvatele v roce 2013) a jeví se tak jako nejméně rozvinutý. [1]

#### **1.4. Pronájem administrativních nemovitostí**

Pronájem kancelářských prostor řeší střet poměrně neflexibilní nabídky nájemních ploch s poptávkou po jejich pronájmu. Tato poptávka je do značné míry závislá na lokálním ekonomickém vývoji, ale také na přílivu zahraničních investic, kdy noví investoři většinou vyžadují kvalitní moderní kancelářské prostory. Hlavním ukazatelem na tomto segmentu trhu je zejména průměrný nájem, který se běžně uvádí v eurech na m<sup>2</sup> a měsíc. Dalším sledovaným faktorem je, kromě výše nájemného, také celkový objem nájemních transakcí označovaný jako Gross Take-up popřípadě Net Take-up, který se vyjadřuje v m<sup>2</sup>. Zatímco ukazatel Net Take-up zobrazuje pouze objem nově uzavřených nájemních smluv, tzv. relokace, ukazatel Gross Take-up zahrnuje také prostory, jejichž stávající pronájem byl znovu projednán a prodloužen, tzv. renegociace existujících nájemních smluv. V neposlední řadě nelze opomenout míru neobsazenosti kancelářských prostor udávanou v procentech, která ovlivňuje všechny výše uvedené ukazatele. [1]

Napjatá situace, která aktuálně stále převládá na trhu pronájmu kancelářských prostor, staví nájemce do převahy v jedání. Pronajímatelé jsou tak nuceni poskytovat zájemcům velkorysé pobídky nejčastěji v podobě nájemních prázdnin nebo příspěvků na vybavení kanceláří (tzv. fit-out). Nájemní prázdniny spočívají v bezplatném nájmu pronajatých prostor na vymezené období, které se běžně pohybuje mezi 1 - 1,5 měsíce za každý rok uzavřené nájemní smlouvy. Příspěvek na vybavení kancelářských prostor je standardně v rozmezí 150 - 220 EUR za každý metr čtvereční pronajatých prostor. V návaznosti na tuto skutečnost se projevuje značný rozdíl mezi efektivním a nominálním nájemným. Efektivní nájemné vyjadřuje základní (neboli nominální) nájemné se započtením finančního vlivu poskytnutých pobídek, a je tak pro nájemce důležitým a rozhodujícím ukazatelem. Avšak vzhledem k obtížné sledovatelnosti efektivního nájemného, které je závislé na individuální vyjednávací síle nájemce, je sledována pouze výše nominálního nájemného. [9] Níže je uveden vzorec pro přepočtení nominálního nájemného na efektivní. Tento vzorec je vlastní tvorbou autorky této diplomové práce na základě prezentace Ing. Přemysla Chaloupky ze společnosti Knight Frank spol. s r.o..

$$E = N * \frac{(D - P)}{D} + \frac{F}{D} \quad (1)$$

kde:

E – efektivní nájemné (EUR/m<sup>2</sup>/měsíc);

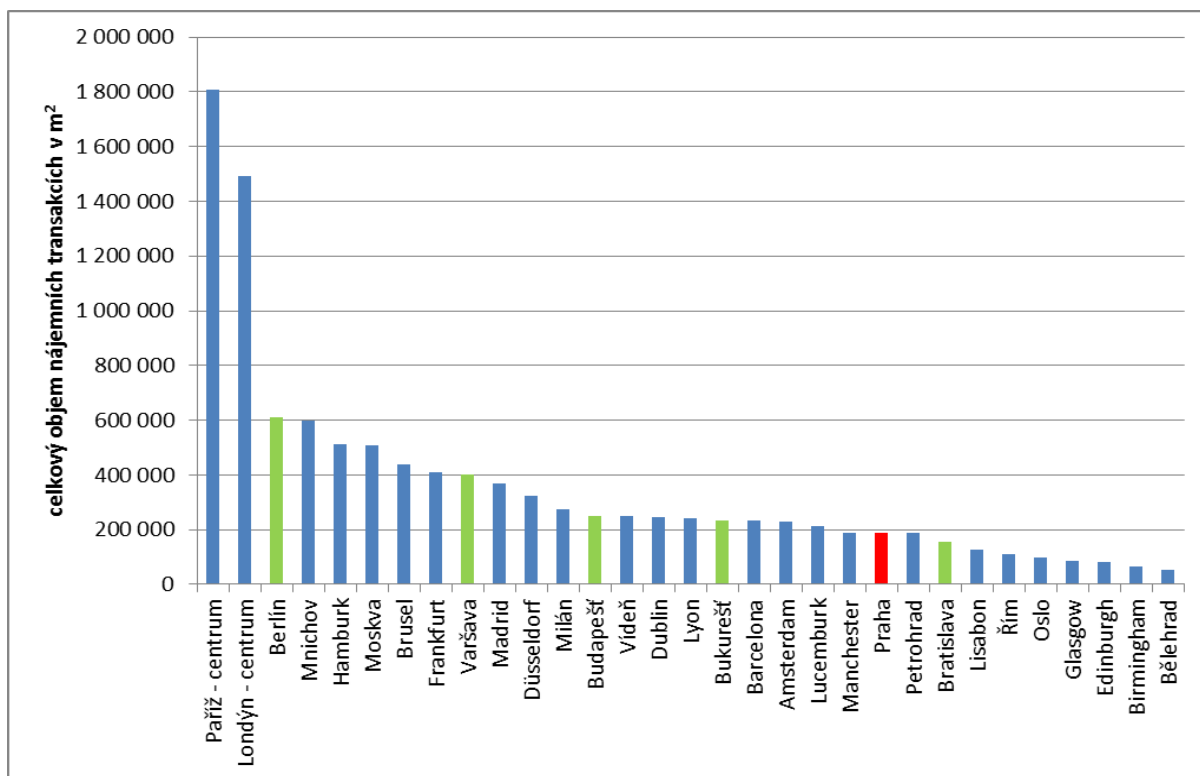
N – nominální nájemné (EUR/m<sup>2</sup>/měsíc);

F – příspěvek na vybavení (EUR/m<sup>2</sup>);

D – doba nájmu (měsíce);

P – nájemní prázdniny (měsíce).

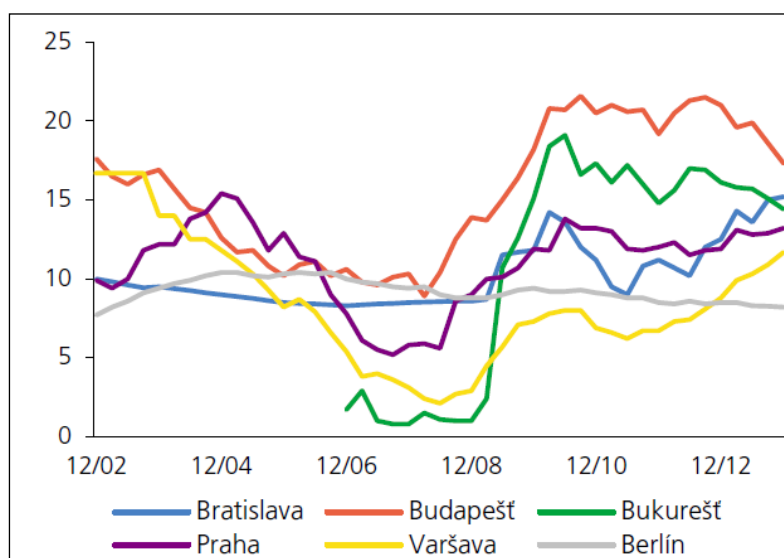
Objem nově uzavřených nájemích transakcí (tzv. Net Take-up) v roce 2014 se v evropských velkoměstech pohybuje převážně v rozmezí 100 až 600 tisíc m<sup>2</sup>, viz Graf 6. Výjimkou je centrum Londýna a Paříže, kde se hodnoty dlouhodobě drží na předních pozicích a to s několikanásobným odstupem. Konkrétně na administrativní budovy v centru Paříže byly v minulém roce uzavřeny nové nájemní smlouvy celkem na 1 807 800 m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Ve srovnání s Prahou, kde bylo dosaženo hodnoty 189 100 m<sup>2</sup>, to tak činí téměř 10-ti násobný rozdíl. Lze konstatovat, že hlavní města Velké Británie a Francie jsou v současnosti velmi žádanými kancelářskými lokalitami. Jako důvod je možné označit vysokou rozvinutost těchto zemí a jejich dobrou státní ekonomiku. Naopak nejméně nových nájemních transakcí bylo v roce 2014 uskutečněno v Bělehradě (celkem 53 900 m<sup>2</sup>). Tato situace může souviset mimo lokální ekonomické situace také s celkovým počtem kancelářských ploch, který zde pravděpodobně neposkytuje dostatečný rozsah. Ačkoliv bylo v Bělehradě uzavřeno nejméně nových nájemních smluv, tak míra neobsazenosti je zde na úrovni 9%, což v porovnání s většinou evropských velkoměst je velmi nízká hodnota. Pokud se zaměříme na hlavní města zemí střední Evropy, pak nejvyšších hodnot bylo v roce 2014 dosaženo v Berlíně (609 000 m<sup>2</sup>) a Varšavě (400 000 m<sup>2</sup>). Naopak Praha spolu s Bratislavou se jeví jako nejhorší z pohledu uzavřených nových nájemních transakcí v tomto segmentu. Důvodem je pravděpodobně skutečnost, že v současné době je na domácím trhu velký podíl renegociací a to v souvislosti se silnou pozicí nájemců oproti pronajímatelům. Pronajímatelé se v dnešní době standardně snaží udržet stávající nájemce a to téměř za každou cenu a nájemci této situace využívají a běžně setrvávají ve stávajících prostorách za výhodných podmínek. Pro nájemce je samozřejmě prodloužení nájemní smlouvy přínosné i z důvodu úspor nákladů na přestěhování a související administrativní a logistické zátěže. [10]



Graf 6. Objem nájemních transakcí kancelářských nemovitostí v roce 2014 ve vybraných městech.

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z [http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2015-03/eom\\_2015\\_web.pdf?id=p\\_1626738?hreflang=en](http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2015-03/eom_2015_web.pdf?id=p_1626738?hreflang=en) dne 20. 3. 2015.

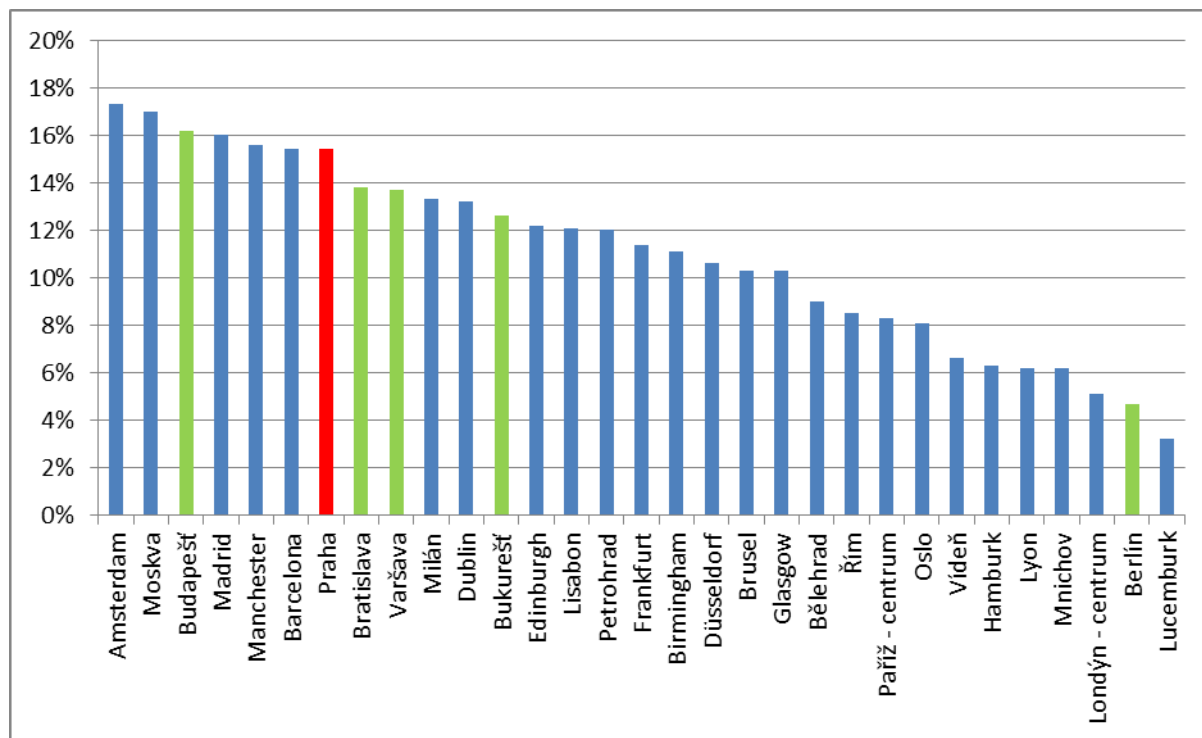
Míra neobsazenosti kancelářských prostor se vyvíjí zejména v souladu s novou výstavbou a ekonomickou situací, viz Graf 7. V hlavních městech střední Evropy lze pozorovat značnou rozdílnost ve vývoji. Nejvíce stabilní je míra neobsazenosti v Berlíně, která se v průběhu minulých 12 let pohybovala pouze v rozpětí 3 procentních bodů. Naopak největší výkyvy byly zaznamenány ve Varšavě a Bukurešti (kolísání o 15%). V těchto městech bylo před propuknutím ekonomické krize zaznamenáno nejnižších hodnot. V Polsku díky dobré dynamice místní ekonomiky a v Rumunsku z důvodu relativně nízké zásoby kancelářských prostor. Vlivem ekonomické krize v roce 2008 došlo k nárůstu míry neobsazenosti ve všech sledovaných oblastech, která se oproti jiným ukazatelům drží stále ve vysokých hodnotách. Tento fakt naznačuje relativně vysokou rizikovost nové výstavby administrativních nemovitostí. [1]



Graf 7. Vývoj míry neobsazenosti kancelářských nemovitostí v hlavních městech zemí střední Evropy v %.  
 Zdroj: Získáno z [https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2013-2014/fs\\_2013-2014\\_clanek\\_iv.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2013-2014/fs_2013-2014_clanek_iv.pdf) 10. 1. 2015.

Ve čtvrtém čtvrtletí posledního sledovaného roku 2014 bylo dosaženo nejnižší míry neobsazenosti v Lucemburku (3,2%) následovaném Berlínem (4,7%) a Londýnem(5,1%), viz Graf 8. V Lucembursku se tak úroveň přiblížila historickému minimu, které bylo v roce 2008 ve výši 2%. Takto nízké hodnoty byly zřejmě dosaženy díky malému přírůstku nových kancelářských prostor a stabilní výši průměrného nájemného, které zde v poslední čtyřech letech činí 480 EUR/m<sup>2</sup>/rok. V následujících letech lze však předpokládat mírný nárůst nájemného, kterému bude předcházet omezení pobídek od pronajímatelů. Obdobná situace je v Berlíně, kde bylo dosaženo historicky nejnižší míry neobsazenosti na místním trhu. Naopak nejvyšší míra neobsazenosti byla na konci roku 2014 v Amsterdamu (17,3%) a Moskvě (17,0%). V Amsterdamu se však jedná o nejnižší hodnotu za posledních deset let, kdy v historii dosahovala až ke 22%. Příčinou těchto hodnot je, že lokální kancelářský trh je v extrémní míře přehlcen nabídkou nad poptávkou, k čemuž přispělo velmi dobré místní developerské prostředí spočívající v příhodném územním plánování, snadném získání financování nových projektů a přízně státního sektoru. Jiná situace je ovšem v Moskvě, kde je míra neobsazenosti kancelářských prostor aktuálně na vzrůstu a to z důvodu nepříznivé místní ekonomické situace, která je v souladu s přijatými sankcemi, pádem měny rublu a poklesem ceny ropy. Vzhledem k povaze těchto faktorů nelze ani v blízké budoucnosti očekávat výrazné zlepšení na tomto trhu, spíše naopak. Míra neobsazenosti v Praze je velmi podobná jako v ostatních zemích střední Evropy kromě Berlína. Konkrétně je zde v úrovni 15,4%. Nicméně vývoj v Bukurešti, Budapešti a Bratislavě má spíše klesající tendenci, zatímco

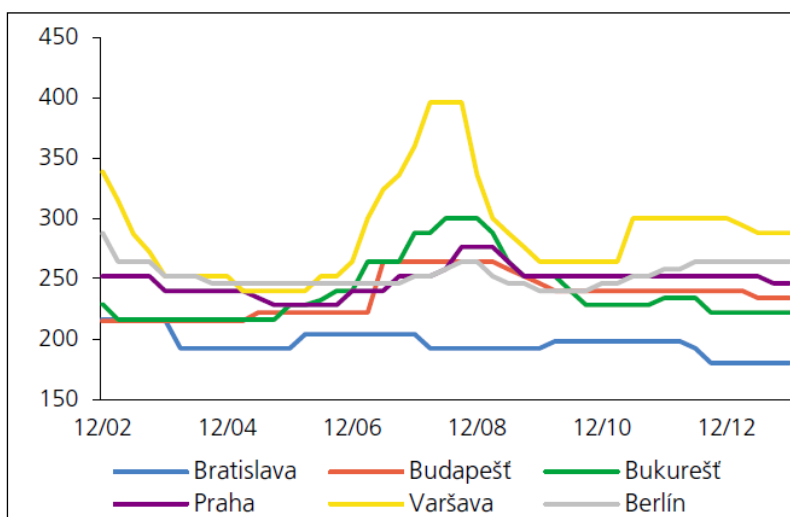
v Praze a Varšavě setrvává rostoucí trend, který je ovlivněn vysokou dodávkou nových kancelářských prostor. [10]



Graf 8. Míra neobsazenosti kancelářských nemovitostí ve 4. čtvrtletí 2014 ve vybraných městech.

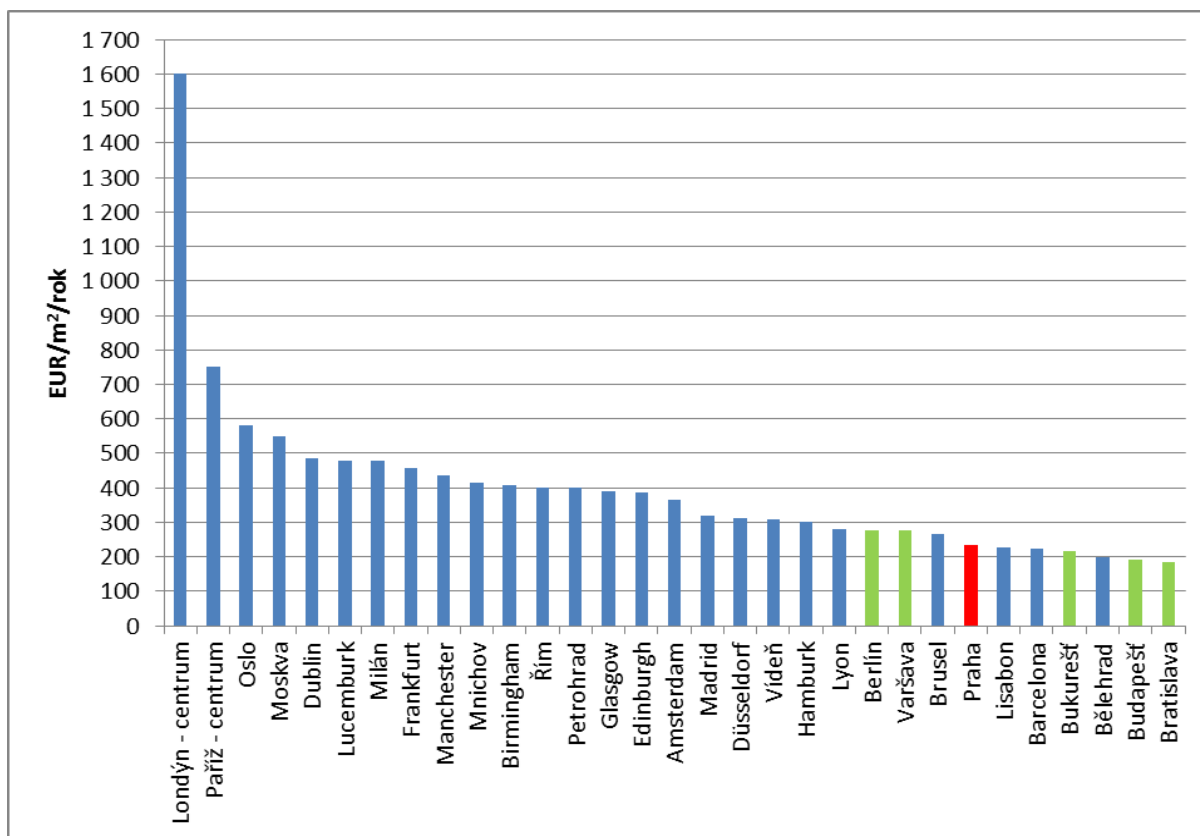
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z [http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2015-03/eom\\_2015\\_web.pdf?id=p\\_1626738?hreflang=en](http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2015-03/eom_2015_web.pdf?id=p_1626738?hreflang=en) dne 20. 3. 2015.

Vývoj nominálního nájemného prime kancelářských nemovitostí je v zemích střední Evropy obdobný a to včetně rozvinutého Německa, viz Graf 9. Jedinou výjimku tvoří Bratislava, kde je nájemné dlouhodobě nejnižší s téměř stabilním vývojem. Aktuálně se zde pohybuje pod úrovní 200 EUR/m<sup>2</sup>/rok. Tato skutečnost může souviset s vysokou nabídkou kancelářských prostor, jak již bylo popsáno v kapitole 1.2. Největší výkyv byl zaznamenán ve Varšavě, kde nominální nájemné dosahovalo v roce 2008 hodnoty 400 EUR/m<sup>2</sup>/rok. V tomto městě je nájemné dlouhodobě na nejvyšší úrovni ze všech zemí střední Evropy. Jako příčinu lze označit relativní nedostatek nájemních ploch a slibnou dynamiku domácí ekonomiky. Celkově lze konstatovat, že historický vývoj nájemného odráží hospodářskou situaci a reflektuje následky finanční krize po roce 2008. V současné době setrvává klesající tendence nebo stagnace nájemního kancelářského trhu ve všech zemích střední Evropy. [1]



Graf 9. Vývoj nájemného kancelářských nemovitostí v hlavních městech zemí střední Evropy v EUR/m<sup>2</sup>/rok.  
Zdroj: Získáno z [https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2013-2014/fs\\_2013-2014\\_clanek\\_iv.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2013-2014/fs_2013-2014_clanek_iv.pdf) dne 10. 1. 2015.

Při pohledu na graf průměrného nájemného v posledním čtvrtletí roku 2014 lze pozorovat extrémní hodnotu v centru Londýna, která činí 1 603 EUR/m<sup>2</sup>/rok, viz Graf 10. Ačkoliv se zdá tato výše v porovnání s ostatními evropskými městy neuvěřitelná, není to historicky vyjímečný případ, neboť obdobné hodnoty zde bylo dosaženo již v roce 2007, tedy před propuknutím ekonomické krize. Tato vypjatá situace je způsobena nadměrnou poptávkou a nedostatkem volných kancelářských prostor, kdy v této žádané lokalitě, tedy v centru Londýna, je již téměř nulový potenciál jakékoliv další nové výstavby, přístavby či nástavby. Rozdíl oproti druhé nejatraktivnější kancelářské oblasti, kterou je centrum Paříže, je vskutku markantní. Nájemné se zde pohybuje na méně než poloviční úrovni, konkrétně 750 EUR/m<sup>2</sup>/rok, ikdyž nebo možná právě proto zde byl za poslední rok sjednán větší objem nájemních smluv. Na opačné straně jsou, jak již bylo popsáno dříve, Bratislava (182 EUR/m<sup>2</sup>/rok) a Budapešť (192 EUR/m<sup>2</sup>/rok). Nejvyšší průměrné nájemné bylo v rámci střední Evropy zaznamenáno v Berlíně. Kombinace místní silné poptávky, dlouhodobě nízké stavební činnosti a velmi nízké míry neobsazenosti zde vedla ke zvýšení nájemného, které ke konci roku 2014 činilo 276 EUR/m<sup>2</sup>/rok. Naopak v Praze v minulém roce pokračoval propad průměrného nájemného a to až na 234 EUR/m<sup>2</sup>/rok, který byl způsoben značným přírůstkem nových administrativních budov. Vzhledem k objemu nedokončené a plánované výstavby lze ještě i následujícím roce očekávat na tuzemském trhu mírný pokles úrovně nájemného kancelářských prostor. [10]



Graf 10. Úroveň ročního nájemného ve 4. čtvrtletí 2014 ve vybraných městech.

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z [http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2015-03/eom\\_2015\\_web.pdf?id=p\\_1626738?hreflang=en](http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2015-03/eom_2015_web.pdf?id=p_1626738?hreflang=en) dne 20. 3. 2015.

Výše nájemného je značně ovlivněna také umístěním v rámci města, stavebně technickým stavem a technologickou vybaveností budovy. Tyto faktory mají natolik markantní vliv, že například v Praze způsobují více jak dvojnásobný rozsah nominálního nájemného. Konkrétně se výše nominálního nájemného v Praze v roce 2014 pohybovala v rozmezí od 7,50 do 19,50 EUR/m<sup>2</sup>/rok, viz Tabulka 2. Pro stanovení výše obvyklého nájemného nemovitosti je proto nutná dobrá znalost budovy a jejího blízkého okolí. [11]

	Historické centrum	Centrální část	Širší centrum
Nově postavené kanceláře	18,50-19,50	15,00-17,00	13,00-14,50
Kvalitně rekonstruované kanceláře	14,50-15,50	13,00-15,00	11,00-13,00
Kanceláře ve stávajícím stavu	8,00-11,00	8,00-10,00	7,50-9,00

Tabulka 2. Úroveň nominálního nájemného v Praze ve 3. čtvrtletí 2014.

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <http://hledamekancelare.cz/pruzkum-trhu> dne 20. 1. 2015.

## 1.5. Prodej administrativních nemovitostí

Prodej administrativních prostor se týká zcela nových, ale i již zaběhnutých kancelářských budov. Důležitými rozhodujícími faktory určující hodnotu nemovitosti jsou pro většinu investorů především míra neobsazenosti, výše inkasovaného nájemného a požadovaná



výnosnost investice neboli tzv. yield udávaný v procentech, který odráží rizikovost investice. Všechny tyto faktory jsou pro každou nemovitost individuální a to hlavně z důvodu odlišnosti nemovitostí, neboť neexistují žádné dvě naprosto stejné nemovitosti se stejnými charakteristikami a lokalitou. Dále je nutné upozornit na skutečnost, že hodnota nemovitosti je v čase proměnná, neboť odráží aktuální stav nemovitosti, aktuální situaci na realitním trhu a jeho předpokládaný budoucí vývoj. [1]

Při vyhodnocování a porovnávání investičních příležitostí je pro investory, kromě výše zmíněných faktorů, velmi důležitým kritériem délka uzavřených nájemních smluv. Tento údaj je dalším z ukazatelů rizikovosti investice, kdy nejméně rizikovými se jeví budovy se 100% obsazeností a dlouhodobými nájemními smlouvami. Zde je nutné upozornit, že nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou jsou z pohledu investora považovány za nežádoucí vzhledem k neustálé možnosti výpovědi, která je běžně 3 měsíční. Následkem toho je doba trvání takovéto nájemní smlouvy ve výpočtech uvažována pouze v délce její výpovědní lhůty. Jedním z ukazatelů, který se využívá pro porovnání rizikovosti jednotlivých investičních nemovitostí s více nájemními smlouvami, je hodnota WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term), také označovaná jako WALE (Weighted Average Lease to Expiry) nebo WALT (Weighted Average Lease Term). [12] Tento ukazatel slouží k výpočtu pravděpodobnosti neobsazenosti nemovitosti a běžně se uvádí v letech. Hodnota WAULT se vypočte jako vážený průměr zbývajících délek všech uzavřených nájemních smluv. Při výpočtu se zohledňuje také možnost podání výpovědi (tzv. break options) a případné kompenzace ze strany nájemce. [9] Zbývající délky uzavřených nájemních smluv mohou být váženy buď poměrem pronajaté plochy ku celkové pronajaté ploše v nemovitosti nebo poměrem výše nájemného ku celkovému výnosu z pronájmu nemovitosti. S ohledem na současnou průměrnou dobu nájmu, která je u nových nájmu 5 až 7 let a u renegociací pak 3 až 5 let, lze nemovitosti s hodnotou WAULT 5 a více let považovat za velmi málo rizikové a stabilní. Jedná se především o nemovitosti s velkými nájemci, jakými jsou nadnárodní společnosti a řetězce. Naopak nemovitosti s hodnotou WAULT méně než 5 let jsou více rizikové a pronajaté převážně malým podnikatelům. Je nutné mít na paměti, že přejednávání nájemních smluv a vyhledávání nových nájemců přináší i větší náklady na marketing, právní služby a provize. Závěrem lze konstatovat, že nemovitosti s vyšší hodnotou WAULT jsou na trhu žádanější. [12]

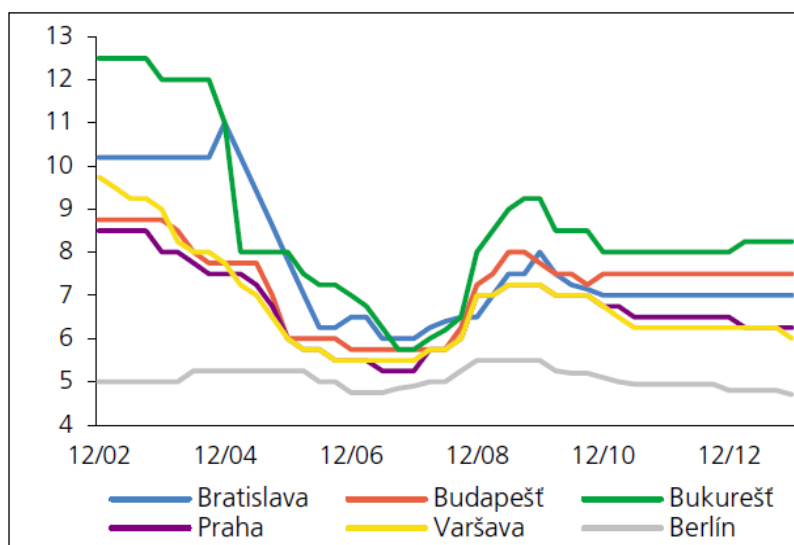
Dalším významným ukazatelem je pro investory již dříve zmíněná požadovaná výnosnost, jejíž úroveň je závislá na výnosu domácích i zahraničních alternativních aktiv a

také na riziku spojeném s vývojem domácího kancelářského trhu a na jeho institucionálním nastavení, vynutitelnosti kontraktů apod. [1] Míra výnosů vloženého kapitálu je nejčastěji stanovována podle obdobných investičních transakcí, které byly realizovány v nedávné době. Míra výnosnosti má vliv na výnosovou hodnotu nemovitosti, kdy nejhodnotnější nemovitosti mají nejnižší míru výnosnosti. Tato skutečnost odráží rizikovost investice, kdy nejhodnotnější nemovitosti jsou povětšinou velmi málo rizikové, neboť jejich výnos je poměrně stabilní. Naopak velmi rizikové nemovitosti mají běžně velmi nízkou hodnotu s vysokou výnosností, která je ovšem značně nejistá. Výnosnost je nepřímou úměrnou době návratnosti investice, neboli čím je vyšší procento výnosnosti, tím je kratší doba návratnosti. [6]

V rámci analýz investic do nemovitostí je zapotřebí brát v úvahu také výši inkasovaného nájemného z uzavřených nájemních smluv v porovnání s aktuálními tržními hodnotami. Vysoká hladina nájemného je sice žádoucí, avšak pouze v míře obvyklého nájemného. Pokud by byly stávající kontrakty nadhodnoceny tzv. over-rented, což může být například situace s historicky dlouhodobě uzavřenou nájemní smlouvou s pravidelnou indexací, pak při zanedbání této skutečnosti by hodnota nemovitosti byla velmi vysoká, avšak po skončení nájemního vztahu by výnos z pronájmu a spolu s tím i hodnota nemovitosti významně poklesly a očekávaná návratnost investice by se prodloužila. Proto je nutné výši nájemného vyhodnotit v daném místě a čase a případnou rizikovost zohlednit v aplikované míře výnosnosti. [9]

Při pohledu na historický vývoj požadované výnosnosti administrativních nemovitostí v hlavních městech střední Evropy je patrná značná kolísavost hodnot korespondující s vývojem ekonomické situace a s rozvojem realitního trhu. Nejvíce stabilní byl vývoj v Berlíně, kde se hodnota yieldu v minulosti pohybovala téměř konstantně okolo 5%, což je výrazně níže než v ostatních sledovaných zemích. Kancelářský trh v Berlíně se tak z tohoto hlediska jeví jako málo rizikový. Naopak největší výkyvy zaznamenal kancelářský trh v Bukurešti, kde hodnota yieldu v roce 2007 dosáhla pod hranici 6% a následně důsledkem ekonomické krize stoupla o více jak 3 procentní body, viz Graf 11. Požadovaná výnosnost je v hlavním městě Rumunska dlouhodobě nejvyšší a naznačuje vysokou rizikovost investic. Velmi vysoké hodnoty výnosnosti, které byly zaznamenány ve všech hlavních městech zemí střední Evropy kromě Německa v letech 2002 – 2004, byly ovlivněny zejména nízkou nabídkou kancelářských budov. Následně vlivem nové výstavby a rozvoje kancelářského trhu došlo k poklesu hodnot a v roce 2008 opět k prudkému nárůstu jakožto následek ekonomické

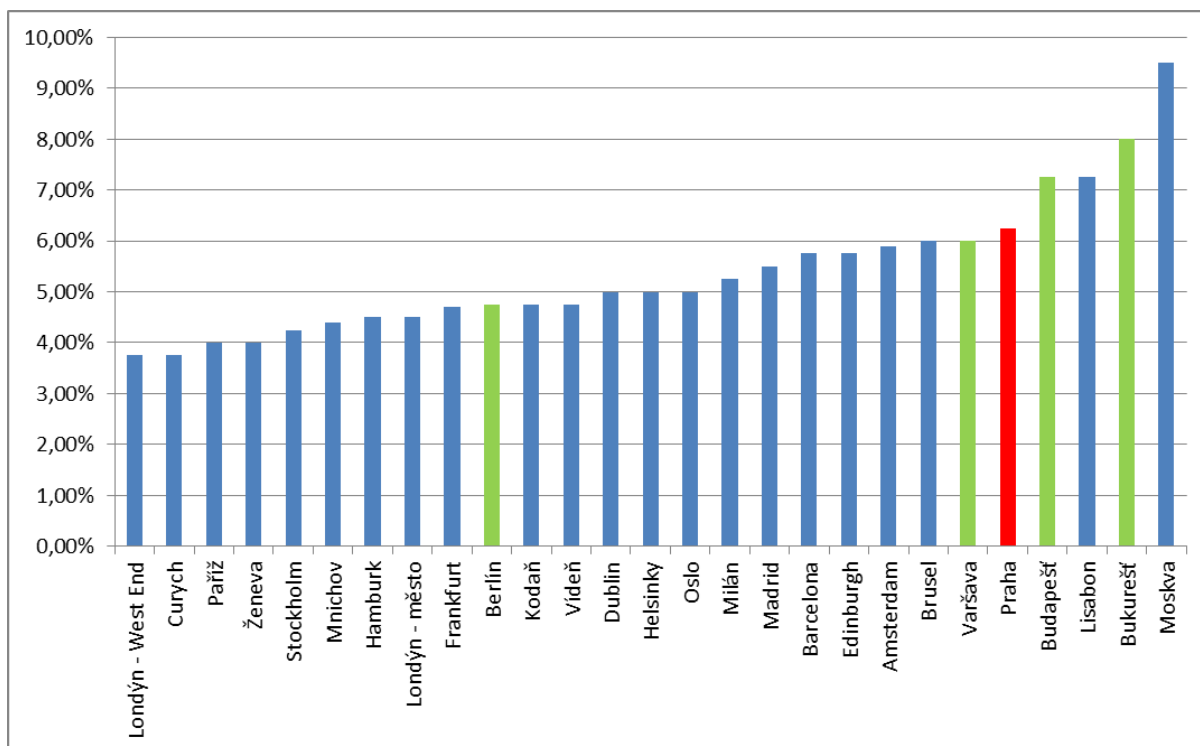
krize. V posledních letech lze pozorovat stabilizaci hodnot požadované výnosnosti ve všech hlavních městech střední Evropy. [1]



Graf 11. Vývoj výnosu kancelářských nemovitostí v hlavních městech zemí střední Evropy v %.

Zdroj: Získáno z [https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2013-2014/fs\\_2013-2014\\_clanek\\_iv.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2013-2014/fs_2013-2014_clanek_iv.pdf) dne 10. 1. 2015.

V posledním sledovaném roce 2014 se pohybovala požadovaná výnosnost kancelářských budov v Praze okolo 6,25%, viz Graf 12. Obdobné hodnoty byly zaznamenány také ve Varšavě (6,00%), Bruselu (6,00%) a Amsterdamu (5,90%). Nejnižší výnosnosti je dosahováno v městské části Londýna zvané West End a v Curychu, kde yield kancelářských budov činil v posledním roce 3,75%. Naopak nejvyšší požadovaná míra výnosnosti byla v loňském roce u prodávaných nemovitostí v Moskvě, a to ve výši 9,50%. Situace na realitním trhu v Rusku značně koresponduje s místní ekonomickou situací, která byla v posledním roce ovlivněna vývojem ceny ropy a sankcemi od západních zemí. (20) Vzhledem k nedávnému prudkému propadu kurzu ruského rublu vůči americkému dolaru nelze ani do budoucna předpokládat výrazné zlepšení ruské ekonomiky a tudíž ani větší příliv investorů na místní realitní trh. Pokud se zaměříme na hlavní města zemí střední Evropy, tak lze pozorovat, že jejich hodnoty se pohybují na chvostu grafu v rozmezí 6,00 – 8,00% kromě hlavního města Německa (Berlín 4,75%), které lze považovat za zemi ekonomicky více stabilní a s rozvinutějším realitním trhem. [13]



Graf 12. Míra výnosnosti ve 3. čtvrtletí 2014 ve vybraných městech.

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <http://content.knightfrank.com/research/663/documents/en/q3-2014-2475.pdf> dne 20. 2. 2015.

S vývojem požadované míry výnosnosti kancelářských budov je úzce spjata jejich cena, která se při zanedbání investičních a provozních nákladů vlastníka lze vyjádřit pomocí nájemného následovně.

$$p = \frac{R * (1 - v)}{y} \quad (2)$$

kde:

p – cena nemovitostní transakce (EUR/m<sup>2</sup>);

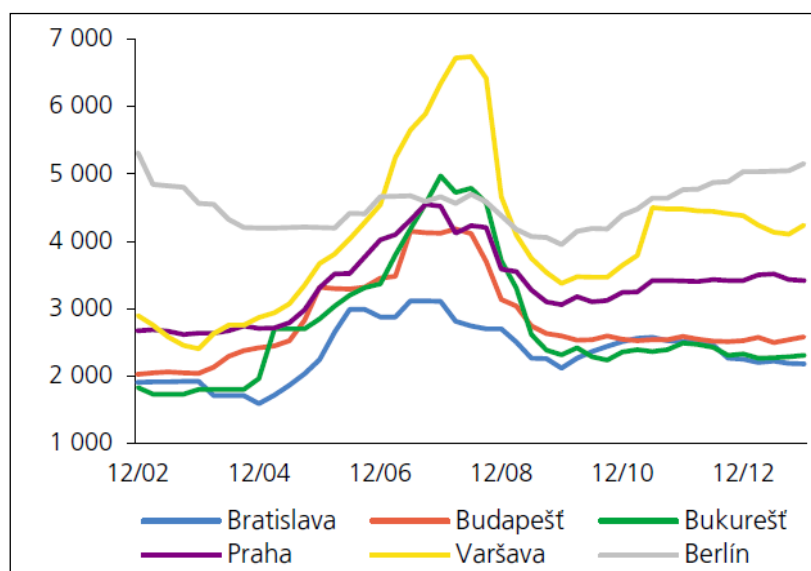
R – výše nájemného (EUR/m<sup>2</sup>/rok);

v – míra neobsazenosti (%);

y – požadovaná výnosnost (%). [1]

V ojedinělých případech lze vzorec ještě zjednodušit zanedbáním míry neobsazenosti a výpočet ceny nemovitostí provést pouhým vydělením výše nájemného požadovanou výnosností. Jedná se ovšem o velmi hrubý výpočet, jehož výsledek je pouze orientační. [6] Vývoj cen nemovitostí je významným sledovaným ukazatelem, který je zaznamenáván v EUR/m<sup>2</sup>, a jehož historický průběh je znázorněn v Grafu 13. Vývoj výše cen kancelářských nemovitostí v oblasti střední Evropy je opět v souladu se zmiňovanou ekonomickou krizí,

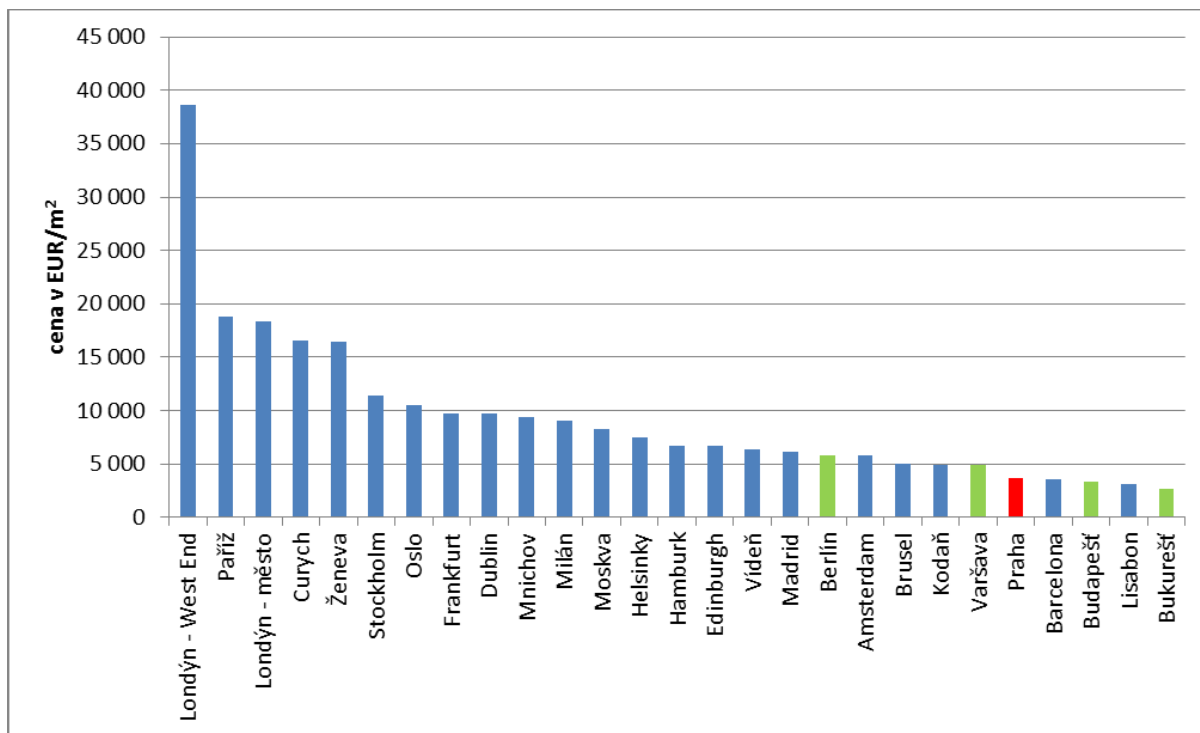
kteřá se nejvíce projevila na cenách ve Varšavě a nejméně na cenách v Berlíně. Od roku 2009 jsou ceny převážně stabilní, pouze v Berlíně, Varšavě a Praze dochází k růstu cen administrativních budov. Konkrétně v hlavním městě Polska došlo mezi roky 2009 až 2011 ke skokovému nárůstu o 33% a nyní se zde trh pomalu stabilizuje okolo 5 000 EUR/m<sup>2</sup>. Obdobně v Berlíně vzrostly ceny kanceláří od roku 2009 o více jak 30% a dá se očekávat, že zde ceny kanceláří budou ještě růst i v nejbližších letech. K tomuto prudkému nárůstu je nutno přistupovat obezřetně, neboť může signalizovat nadhodnocení cen. V Praze došlo také k růstu cen, který byl ale pomalejší (o 15% od začátku roku 2010). V posledních třech hlavních městech (Bratislava, Budapešť a Bukurešť) je v posledních letech úroveň cen kancelářských nemovitostí obdobná okolo 3 000 EUR/m<sup>2</sup>. [1]



Graf 13. Vývoj vypočtené ceny kancelářských nemovitostí v hlavních městech zemí střední Evropy v EUR/m<sup>2</sup>. Zdroj: Získáno z [https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2013-2014/fs\\_2013-2014\\_clanek\\_iv.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2013-2014/fs_2013-2014_clanek_iv.pdf) dne 10. 1. 2015.

Aktuálně byla v minulém roce 2014 cena kancelářských nemovitostí v Praze ve výši 3 648 EUR/m<sup>2</sup>, což je jedna z nejnižších cen v Evropě, viz Graf 14. Tato skutečnost souvisí, jak již bylo zmíněno, s poměrně nízkou výší nájemného a vysokou výnosností. Nejdražší administrativní nemovitosti se v minulém roce nacházeli v Londýně v městské části West End, kde byla cena za metr čtverečný více jak desetinásobně vyšší oproti Praze (38 587 EUR/m<sup>2</sup>). Druhým nejdražším městem byla s velkým odstupem Paříž s cenou 18 750 EUR/m<sup>2</sup> následovaná Curychem s cenou 16 533 EUR/m<sup>2</sup>. Naopak nejlevněji byly v roce 2014 prodávány nemovitosti v Bukurešti a to průměrně za 2 700 EUR/m<sup>2</sup>. Zajímavá je pro investory situace ve Varšavě, kde bylo dosaženo nejvyššího nájemného ve střední Evropě (294 EUR/m<sup>2</sup>) a díky vysoké požadované výnosnosti (6,0%) zde lze koupit nemovitosti za

poměrně nízkou cenu 4 900 EUR/m<sup>2</sup>. Podobnou situaci lze pozorovat na kancelářském trhu v Amsterdamu, Bruselu a výrazně také v Moskvě, kde byla v minulém roce nejvyšší hodnota yieldu (9,50%) a zároveň třetí nejdražší úroveň nájemného (782 EUR/m<sup>2</sup>). Tyto údaje svědčí o vysoké rizikovosti ruského kancelářského trhu. [13]



Graf 14. Cena kancelářských nemovitostí ve 3. čtvrtletí 2014 ve vybraných městech.

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat získaných z <http://content.knightfrank.com/research/663/documents/en/q3-2014-2475.pdf> dne 20. 2. 2015.

V souhrnu lze konstatovat, že investiční realitní trh je velmi specifický a to zejména vzhledem velmi dlouhé transakční době. Dle Ing. Davida Sajnera, MSc. ze společnosti Knight Frank spol. s r.o. lze pozorovat, že investoři jsou v posledních letech opatrnější a konzervativnější, a tak investují především do nemovitostí v zavedených lokalitách s dlouhodobou stabilitou příjmu z pronájmu. Větší obezřetnost se projevuje i v důkladnějším provádění due dilligence, na které je nyní kladem mnohem větší důraz než v období před finanční krizí. V současnosti se tak ještě více prodlužuje doba prodejního procesu, která zahrnuje období od vzniku prvních úvah o prodeji konkrétní nemovitosti až po finální uzavření transakce a převedení na nového majitele. U velkých investičních objektů tento proces trvá běžně déle jak jeden rok. Dalším charakteristickým faktorem je interval, po který jsou investiční nemovitosti drženy neboli vlastněny investory. Standardně se jedná o období 3-5 let u nejlepších tzv. prime nemovitostí na domácím trhu. [6] Při investování do nemovitostí je důležitá také značná orientace investora v realitním prostředí, neboť přímé

investování do nemovitostí vyžaduje aktivní zapojení investora. Investování do nemovitostí je na rozdíl od jiných obvyklejších způsobů investování, jakými je například koupě dluhopisu či založení spořicího účtu, náročnější na čas a odborné znalosti. Naopak výhodou je v porovnání s ostatními investičními aktivy poměrně vysoká výnosnost, která se v dnešní době u tuzemských prime nemovitostí pohybuje přibližně na úrovni 6,0%.

## 2. Metody oceňování nemovitostí

### 2.1. Základní pojmy

„**OCEŇOVÁNÍ** je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent.“ [14] Předmětem ocenění mohou být jak nemovité, tak movité věci, dále pak například věcná břemena nebo podniky. Přístupy při oceňování nemovitostí se liší dle účelu, pro který jsou zpracovávány. Ocenění velmi často slouží jako podklad pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí nebo jako analýza při rozhodování o prodeji, koupi nebo pronájmu nemovitosti. Speciálními případy jsou například ocenění pro zajištění úvěrového financování, pro řešení právních sporů, pro stanovení pojistné částky či pro účely účetnictví. [15] Před uvedením ocenění konkrétní nemovitosti sloužící pro následnou analýzu je zapotřebí uvést definice pro hlavní pojmy, jejichž pochopení je potřebné pro porozumění dané problematice.

**NEMOVITOST** je nově od 1. 1. 2014 definována dle předpisu č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník § 506 odst. 1 následovně: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen “stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ [16] Stavba je tudíž nově součástí pozemku.

Podle § 3 zákona č. 151/1997 o oceňování majetku v aktuálním znění se stavby pro účely oceňování člení na:

- a) „stavby pozemní, kterými jsou
  1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
  2. jednotky,
  3. venkovní úpravy
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodovodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- c) vodní nádrže a rybníky,
- d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.“ [17]



**SOUČÁSTÍ** nemovitosti je podle předpisu č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník § 505 „vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ [16] Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny jako například zdi, schody, dveře nebo okna. [14]

**PŘÍSLUŠENSTVÍ** nemovitosti definuje § 510 předpisu č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník takto: „Příslušenstvím věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“ [16] Na rozdíl od součásti je příslušenství samo o sobě stavbou a může existovat samostatně. [14]

**VEDLEJŠÍ STAVBA** je definována vyhláškou č. 441/2013 Sb. jako „stavba, která je společně užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>; za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu.“ [18] Jedná se o samostatné stavby.

**POZEMEK** je vymezen zákonem č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (tzv. katastrální zákon) § 2 a) jako „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ [19]

**PARCELA** je podle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (tzv. katastrální zákon) § 2 b) „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“ [19]

**CENA** má všeobecně uznávanou definici, kterou lze nalézt ve více zdrojích a která zní: „Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ [14] Základní předpisem je zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, který stanovuje v § 1 odst. 2: „Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13, nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ [20] Cena nemovitosti zjištěná podle platného cenového

předpisu se nazývá cenou administrativní. Dále rozeznáváme například cenu pořizovací (neboli „historickou“) a cenu reprodukční. [14]

**HODNOTA** „Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ [14]

Velmi často dochází k záměně pojmů **TRŽNÍ HODNOTA** (neboli obvyklá cena) a **TRŽNÍ CENA**. Hodnota představuje názor subjektu, přičemž cena je skutečně dosažená částka. Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně. Tržní hodnota je běžně vyjadřována jako „nejpravděpodobněji dosažitelná v daném čase, na konkrétním trhu, mezi dobrovolně a legálně jednajícími kupujícími a prodávajícími.“ Naopak „tržní cena je dosažena v určitém čase, konkrétním kupcem, za konkrétní majetek a je obsažena v dohodě mezi kupujícími a prodávajícími.“ [14]

## 2.2. Metody oceňování nemovitostí v České republice

Oceňování nemovitostí se v České republice dělí na dva základní přístupy. Jedná se o oceňování na tržních principech a administrativní ocenění, neboli oceňování dle cenového předpisu. Tyto přístupy jsou v podstatě naprosto rozdílné a jejich použití a výsledky nelze zaměňovat.

**ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ** souvisí s fiskálními zájmy státu, kdy je potřeba určit základ daně, kterým je v mnohých případech cena nemovitosti. Nejčastěji je toto ocenění zpracováváno z důvodu výpočtu daně z převodu nemovité věci. Snahou je stanovit cenu, která by co nejvíce odpovídala skutečné tržní situaci, a zároveň aby odvod do státního rozpočtu byl pokud možno spravedlivý a jednoznačný. Z tohoto důvodu je nutná existence právní normy a prováděcího předpisu, pomocí kterých je možné cenu nemovitosti zjistit. V současnosti se administrativní ocenění řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Na druhou stranu se však jedná o cenu uměle vytvořenou, neboť reálné tržní prostředí je velmi

specifické a nepodléhá žádným pevně stanoveným pravidlům – každá nemovitost je jedinečná a její cenu ovlivňuje nesčetné množství cenotvorných činitelů, které nelze všechny zachytit a zobecnit. [15]

**TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ** je na rozdíl od administrativního osvobozeno od poměrně striktních předpisů a řídí se pouze určitými postupy, jejichž použití je třeba přizpůsobit konkrétním podmínkám. „Tržní hodnotu na rozdíl od administrativní ceny nelze stanovit či zjistit, ale pouze odhadnout.“[14] Pro zpracování odhadu tržní hodnoty nemovitosti je nutná důkladná znalost aktuálního stavu:

- konkrétní nemovitosti zahrnující mimo jiné lokalitu, stavebně-technický stav, způsob využití a potenciál budoucího využití;
- příslušného trhu, tedy stav poptávky a nabídky, stabilitu trhu, existenci konkurenčního prostředí či očekávané trendy;
- okolního prostředí, které ovlivňuje tržní hodnotu nemovitosti (zejména politicko-správní, ekonomické a sociálně-demografické vlivy). [15]

V rámci tržního oceňování jsou uplatňovány tři hlavní přístupy, v rámci nichž jsou stanovené jednotlivé postupy. Tyto postupy jsou dále různě modifikovány a jejich použití je zapotřebí přizpůsobit konkrétní situaci. Jmenovitě se jedná o nákladovou, porovnávací a výnosovou metodu. Přední charakteristiky každé z metod jsou porovnány v Tabulce 3 níže. Při tržním oceňování nemovitosti se běžně zpracovávají všechny tři metody, kdy závěrem je učiněna analýza toho, jak jednotlivé přístupy přispívají k výsledné hodnotě. Závěrem jsou využity jedna, dvě nebo všechny tři metody. Standardně se konečný odhad tržní hodnoty stanoví pomocí váženého průměru zjištěných hodnot. [14]

<b>Přístup</b>	<b>nákladový</b>	<b>porovnávací</b>	<b>Výnosový</b>
<b>Čas</b>	minulost	současnost	Budoucnost
<b>Hodnota reprezentuje</b>	náklady na pořízení nemovitosti	aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	očekávaný výnos z nemovitosti
<b>Výstup</b>	věcná hodnota	porovnávací hodnota	výnosová hodnota
<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>			

Tabulka 3. Porovnání jednotlivých přístupů tržního oceňování.

Zdroj: vlastní tvorba podle A. Bradáč. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Při oceňování komerčních nemovitostí pro účely prodeje má největší vliv na výslednou odhadovanou tržní hodnotu nemovitosti výnosová metoda. Důvodem je účel pořízení nemovitosti, kterým je nejčastěji investiční záměr. Vzhledem k předmětu této diplomové práce, kterou jsou administrativní budovy, je vhodné blíže přiblížit právě výnosový přístup.

**VÝNOSOVOU METODU** lze zjednodušeně definovat jako „součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu.“ [14] Výnosová hodnota tak odpovídá výši očekávaného prospěchu z vlastnictví nemovitosti a relativním riziku investice. Stanovení výnosové hodnoty je prováděno dvěma základními způsoby, a to diskontováním nebo kapitalizováním. [14]

**KAPITALIZOVÁNÍ** je používáno v případě, kdy je k dispozici jediný reprezentativní výnos. Při výpočtu se aplikuje tzv. kapitalizační míra, která zohledňuje míru výnosů vloženého kapitálu a jeho návratnost. V rámci tohoto přístupu se dále rozlišuje přímé kapitalizování a výnosové kapitalizování. Přímé kapitalizování spočívá na předpokladu, že mezi ročním výnosem a výnosovou hodnotou nemovitosti existuje přímý vztah a výnosovou hodnotu je tudíž možné zjistit jako násobek ročního výnosu. Výnosové kapitalizování je založeno na předpokladu budoucích výnosů z nemovitosti po určitou dobu (obvykle 5-15 let) a předpokládané změně hodnoty nemovitosti na konci tohoto období. [14]

**DISKONTOVÁNÍ** se uplatňuje tehdy, je-li k dispozici řada jednotlivých budoucích výnosů, jejichž výše může být proměnná v čase. Jednotlivé výnosy se pak odúročí tzv. diskontní mírou na současné hodnoty, jejichž součet tvoří výnosovou hodnotu nemovitosti. Velmi často je aplikována tzv. věčná renta, popřípadě dočasná či odložená věčná renta a jejich kombinace. Výpočet věčné renty předpokládá výnosy z nemovitosti po neomezenou dobu, popřípadě po určitou dobu pro dočasnou věčnou rentu či po uplynutí určité doby pro odloženou věčnou rentu. Konkrétní vzorce věčné renty jsou uvedeny v kapitole 6.2. Výnosový přístup, kde je následně proveden i výpočet pro vybranou nemovitost. [14]

Pro přesný výpočet je nutné ve výnosu z nemovitosti zohlednit všechny náklady související s vlastnictvím nemovitosti, které nese vlastník nemovitosti, a počítat tedy s tzv. čistým provozním výnosem. Vztah mezi jednotlivými výnosy je vyznačen v Tabulce 4 níže.

<b>Potencionální hrubý výnos</b> <b><i>Gross Potential Income (GPI)</i></b>
- výpadek nájemného a ztráty - <i>Vacancy and Credit Loss</i>
<b>= Efektivní hrubý výnos</b> <b>= <i>Gross Operating Income (GOI)</i></b>
- provozní náklady - <i>Operating Expenses (OPEX)</i>
<b>= Čistý provozní výnos</b> <b>= <i>Net Operating Income (NOI)</i></b>

Tabulka 4. Vztah mezi jednotlivými výnosy.

Zdroj: vlastní tvorba podle A. Bradáč. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Čistý provozní výnos lze dále ponížít o případné splátky půjčky, čímž lze získat Čistý provozní výnos po odpočtu splátek. [14]

Riziko výpadku nájemného a ztrát příjmu souvisí u administrativních nemovitostí zejména s neobsazeností části prostor, které je v současnosti v Praze značně vysoká a ani v blízké budoucnosti nelze očekávat výrazné změny, viz kapitola 1.4. Pronájem administrativních nemovitostí. Výši rizika dále ovlivňují ztráty spojené s výměnou nájemníků, prodlevou nájemníků s placením nájemného a živelné katastrofy či dlouhodobé poruchy. [14]

Provozní náklady se běžně dělí na fixní, variabilní a obnovovací. Fixní náklady vznikají bez ohledu na neobsazenost budovy a naopak variabilní náklady jsou úzce spjaty s neobsazeností prostor. Obnovovací náklady závisí na životnosti a stáří konstrukcí budovy a jejího technického vybavení. Investor by, v případě záměru dlouhodobého držení nemovitosti, měl vytvářet rezervy na renovace těchto prvků, a tudíž i tyto náklady je nutné zahrnout do odhadu obvyklé ceny výnosovou metodou. Mezi fixní náklady patří daň z nemovitosti, pojištění stavby a jiné náklady (např. nájemné z pozemku). Variabilní náklady zahrnují náklady na dodávky médií, odvoz a likvidaci odpadu, úklid, správu nemovitosti, náklady na provoz technických zařízení, údržbu a opravy, rezervy na větší opravy a jiné náklady. [15] Při odhadu výnosové hodnoty je ovšem podstatnější dělení na přeúčtovatelné a nepřeúčtovatelné provozní náklady. V České republice jsou nepřeúčtovatelnými náklady ve většině případů náklady na větší opravy (někdy také částečně náklady na média v souvislosti s částečnou neobsazeností či konkrétním smluvním ujednáním) a fixní náklady. V zemích s rozvinutým realitním trhem a i v některých případech v České republice je u kancelářských budov třídy A

běžné přenášet i tyto náklady na nájemníky. V tomto hledisku jsou pak rozlišovány tři druhy nájemních smluv:

- Single net lease – nájemce hradí daň z nemovitosti
- Double net lease – nájemce hradí daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti
- Triple net lease (označována jako NNN Lease) – nájemce hradí daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti a veškeré OPEX (potom GOI = NOI) [9]

Při výpočtu čistého provozního výnosu je nutné vzít v úvahu také případné obnovovací náklady, které souvisí s krátkou životností některých prvků (např. střešní krytina, okenní výplně, povrchové úpravy a zařizovací předměty). [14]

### **2.3. Oceňovací přístupy používané v zahraničí**

Oceňování nemovitostí v zahraničí se v každé zemi nepatrně odlišuje. V zemích s rozvinutým realitním trhem většinou působí profesní organizace, které usilují více či méně o standardizaci postupů při oceňování. Zpracování znaleckých posudků není většinou rozdílné ve využívaných postupech, ale liší se zejména v právním řádu a regulacích jednotlivých států. Společné pro všechny mezinárodní standardy jsou etické požadavky. [14]

Ve Velké Británii má svůj původ nadnárodně uznávaná organizace zvaná Královský institut autorizovaných odhadců označovaná RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors. Pro oceňování se zde využívají tři dříve zmíněné metody – nákladová, porovnávací a výnosová, a to v různých variacích a kombinacích. Základním podkladem je RICS příručka pro odhady a oceňování tzv. „Červená kniha“ (the Red Book, RICS – Appraisal and Valuation Manual), která byla vydána ve spolupráci s Akciovou společností odhadců a licitátorů (ISVA – Incorporated Society of Valuers and Auctioneers) a Institutem ohodnocování zisků a oceňování (IRRV – the Institute of Revenues Rating and Valuation). Tato publikace nepopisuje jednotlivé teorie a metody, ale způsob shromažďování, vyhodnocování a zpracování informací. Dále uvádí doporučení způsobu ocenění pro jednotlivé případy, například pro ocenění komerčních pozemků a budov pro účely půjček navrhuje využití tržní hodnoty (MV – Market Value), otevřené tržní hodnoty (OMV – Open Market Value) nebo předběžný výpočet pořizovací ceny (ERP – Estimated Realization Price). [14]

Velmi podobné jsou přístupy v USA a Kanadě, kde také působí několik znaleckých organizací. Nejznámějšími jsou Kanadský oceňovací institut (AIC -Appraisal Institute of Canada) a Oceňovací institut (American Institute of Real Estate Appraisers, zkráceně Appraisal Institute). Oba tyto instituty také vydávají odborné publikace, které slouží jako podklad pro oceňování. Používané jsou opět metody srovnávací (The Direct Comparison Approach), výnosová (The Income Approach) a reprodukční (The Cost Approach, Replacement Costs). Velký důraz je zde ovšem kladen na závěrečné vyhodnocení a odhad. Použité oceňovací metody musí být zanalyzovány a musí být vyjádřeny jejich silné a slabé stránky. Výsledkem tak není pouze shrnutí výsledků či aritmetického průměru hodnot, ale i odůvodnění a vysvětlení použití jednotlivých metod včetně stanovení vypovídací schopnosti. Posudek může být vyhotoven ve třech podobách: popisný posudek (A Narrative Report), formulářový posudek (A Form Report) nebo dopisový posudek (A Letter of Opinion). [14]

Oceňovací metody používané v sousedním Německu lze rozdělit na metody regulované zákonem s metody neregulované, jejichž použití je možné ve zvláštních případech a je nutné jej zdůvodnit. Regulované metody obsahují tytéž tři hlavní přístupy, z nichž největší důraz je kladen na porovnávací metodu, a to za předpokladu, že jsou k dispozici aktuální porovnávací hodnoty v dostatečném počtu a vztahující se k porovnatelným objektům s hodnoceným objektem. U nákladové metody se při výpočtu využívá stavebního indexu tzv. „Bauindex“, který slouží pro převedení pořizovacích nákladů na cenu současnou. K nejčastěji používaným neregulovaným metodám patří zůstatková metoda, metoda diskontovaného cash-flow a stanovení přibližné hodnoty. [14]

Švýcarsko se proslavilo v oblasti oceňování především díky švýcarskému architektovi W. Naegeli, jehož metoda oceňování z 2. poloviny 20. století je všeobecně uznávána a používána. Původní Naegeliho metoda označovaná jako metoda třídy polohy je aplikována pro ocenění stavebních pozemků. Postup spočívá v ohodnocení předmětného pozemku v pěti tzv. „klíčovité třídy polohy“, kdy u každého je 8 slovně popsaných kvalitativních tříd, a dále ve stanovení případných povyšujících a redukcujících faktorů. Následně je určen procentuální podíl hodnoty pozemku z celku (stavba + pozemek). Hlavními metodami aplikovanými při oceňování ve Švýcarsku jsou věcná hodnota, výnosová hodnota a obvyklá (obecná) cena. Podobně jako v Německu zde existuje index změny cen staveb známý jako „Baukostenindex, nebo Index der Wohnbaukosten“, který umožňuje přepočítání hodnoty stavby na jinou cenovou úroveň.[14]

V návaznosti na rozvoj globalizace a mezinárodního podnikání a investování vyvstala potřeba sjednotit různé přístupy v oceňování. „Proto byl v roce 1981 založen Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVCS – International Valuation Standards Committee), jehož cílem je formulovat a zveřejňovat standardy pro oceňování a doporučení pro jednání při oceňování majetku a jejich podpora při prosazování a uznávání v celém světě.“ [15] Později v roce 1997 vznikla evropská asociace odhadců označovaná také jako TEGoVA – The European Group of Valuers Associations. Záměrem této mezinárodní organizace je sjednotit činnost odhadců v celé Evropě, kdy aktuálně sdružuje 61 evropských svazů odhadců z 33 zemí (v České republice je členem Česká komora odhadců majetku). Mezi hlavní činnosti organizace patří vydávání evropských oceňovacích standardů tzv. „Modrá kniha“ (EVS – European Valuation Standards, The Blue Book). Kniha je rozdělena do tří částí, a to Evropské oceňovací standardy a jejich použití, Legislativa Evropské unie a oceňování majetku a Ostatní technické dokumenty. [21]



# PRAKTICKÁ ČÁST

## 3. Účel ocenění, omezující podmínky a předpoklady

Ocenění vybrané nemovitosti je zpracováno za účelem vytvoření podkladu pro interní rozhodování vlastníka nemovitosti o případném prodeji vybrané nemovitosti a doporučení vhodného způsobu prodeje. Ocenění je zpracováno ke dni 20. 4. 2015. V úvahu jsou vzaty následující varianty, které vlastník zvažuje:

A, prodej pronajatého objektu v rozsahu a výši nájemného ke dni ocenění s nájemními smlouvami na dobu určitou 5 let a následné opuštění objektu

B, prodej prázdného objektu

Pro ocenění je zapotřebí zvážit nejvyšší a nejlepší využití vybrané nemovitosti. „Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.“ [14] Vzhledem ke skutečnosti, kdy budova S15 popsaná níže v kapitole 4. Popis vybrané nemovitosti je v katastru nemovitosti evidována jako stavba pro administrativu, pozemek parc. č. 3976/6 jako ostatní plocha, jiná plocha a využití nemovitosti je v souladu s platným územním plánem, lze stávající využití považovat za právně přípustné. Vybranou nemovitost lze v současném stavu bez rozsáhlých investic do rekonstrukce využívat a pronajímat. Závěrem se lze domnívat, že aktuální využití nemovitosti je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Vzhledem k absenci veřejných parkovacích stání v blízkém okolí by případný prodej samostatné administrativní budovy S15 bez parkoviště pro většinu potencionálních kupujících nebyl zajímavý. Pokud by přesto o tento objekt někteří investoři projevíli zájem, pak by ve své cenové nabídce zajisté zohlednili tento nedostatek velmi vysokou srážkou. Z tohoto důvodu by v případě prodeje bylo nutné vyčlenit z pozemku parcelní číslo 3976/6 nový pozemek v rozsahu stávajícího přilehlého parkoviště o výměře 2 285 m<sup>2</sup>. Důvodem pro toto rozdělení je také současné využití tohoto parkoviště, které slouží převážně pro nájemce administrativní budovy S15 a jejich návštěvníky. V předmětném areálu se navíc nachází ještě jedno parkoviště, a to před objektem S08, jehož kapacita není aktuálně plně využívána a měla by být dostatečná pro všechny ostatní uživatele areálu.

Pro prodej objektu S15 a přilehlého parkoviště bylo dále nutné zřídit pro oba související pozemky (3976/6 a 3976/101) věcné břemeno chůze a jízdy. Bez tohoto věcného břemene by pro případného nového vlastníka nebyl zaručen přístup k nemovitostem a tato právní vada by zcela jistě značně ovlivnila dosaženou kupní cenu nemovitostí.

Před samotnou realizací prodeje by bylo vhodné tuto problematiku vyřešit, případně je možné dořešení situace dočasně smluvně ošetřit, pokud na to případný kupující přistoupí. Pro rozdělení pozemku je zapotřebí podat tzv. žádost o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků na příslušný stavební úřad. Dále je nutné opatřit geometrický plán, a to jak pro nový pozemek, tak pro věcná břemena. Ke zřízení věcných břemen je vyžadována ještě smlouva o zřízení věcných břemen, která je spolu se zmíněným geometrickým plánem přikládána k návrhu na vklad do katastru nemovitostí. V případě podání návrhu na vklad pro rozdělení pozemku parc. č. 3976/6 je přikládán geometrický plán a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, popřípadě další požadované dokumenty od dotčených orgánů státní správy.

Ve zpracovaném ocenění je předpokládáno, že výše uvedená doporučení byla provedena. Ocenění tak není zpracováno pro stav ke dni provedení odhadu, ale k budoucímu stavu (po vyřešení výše uvedeného), neboť účelem ocenění je zpracování doporučení pro vlastníka nemovitosti pro případný prodej se zaměřením na maximalizaci ekonomického přínosu pro vlastníka.

Souhrnně lze konstatovat, že pro vybranou nemovitost je zpracováno ocenění s následujícími omezujícími podmínkami a předpoklady.

1, Není provedena detailní právní a technická due diligence nemovitosti. Předpokládá se, že vybraná nemovitost nemá žádné významné právní ani technické závady, které by značně ovlivňovaly její hodnotu, vyjma výše uvedených.

2, Informace získané z různých zdrojů, zejména pak z katastru nemovitostí, projektové dokumentace, interních dokumentů Metrostav Facility s.r.o. a realitních portálů sreality.cz a realitymix.cz., nejsou dále ověřovány. Předpokládá se, že veškeré použité zdroje jsou věrohodné a získané informace jsou správné.

3, V rámci ocenění je vzata v úvahu stávající tržní situace a současný trend, kdy provedený odhad je platný pouze za těchto podmínek.

4, Předpokládá se dle výše uvedeného, že stávající využití nemovitosti jako administrativní budova s přílehlým parkovištěm je nejvyšší a nejlepší.

5, Zpracované ocenění předpokládá, že pozemek parc. č. 3796/6 byl rozdělen a byla zajištěna věcná břemena dle výše uvedeného doporučení.

## 4. Popis vybrané nemovitosti

### 4.1. Základní údaje

Vybraná nemovitost je objekt S15 a přilehlé parkoviště v areálu Stavební dvůr Horní Počernice ve vlastnictví společnosti Metrostav Nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s., viz Obrázek 1. Budova je umístěná na adrese Bystrá 2243, Praha 9 – Horní Počernice. Jedná se o pozemek parcelní číslo 3976/101 o výměře 1 281 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního s využitím jako stavba pro administrativu, a část pozemku parcelní číslo 3976/6 o výměře 2 285 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha, vše katastrálním území Horní Počernice zapsané na listu vlastnictví č. 5696 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Informace o pozemcích jsou získané z katastru nemovitostí tvoří Přílohu 1 a Přílohu 2.



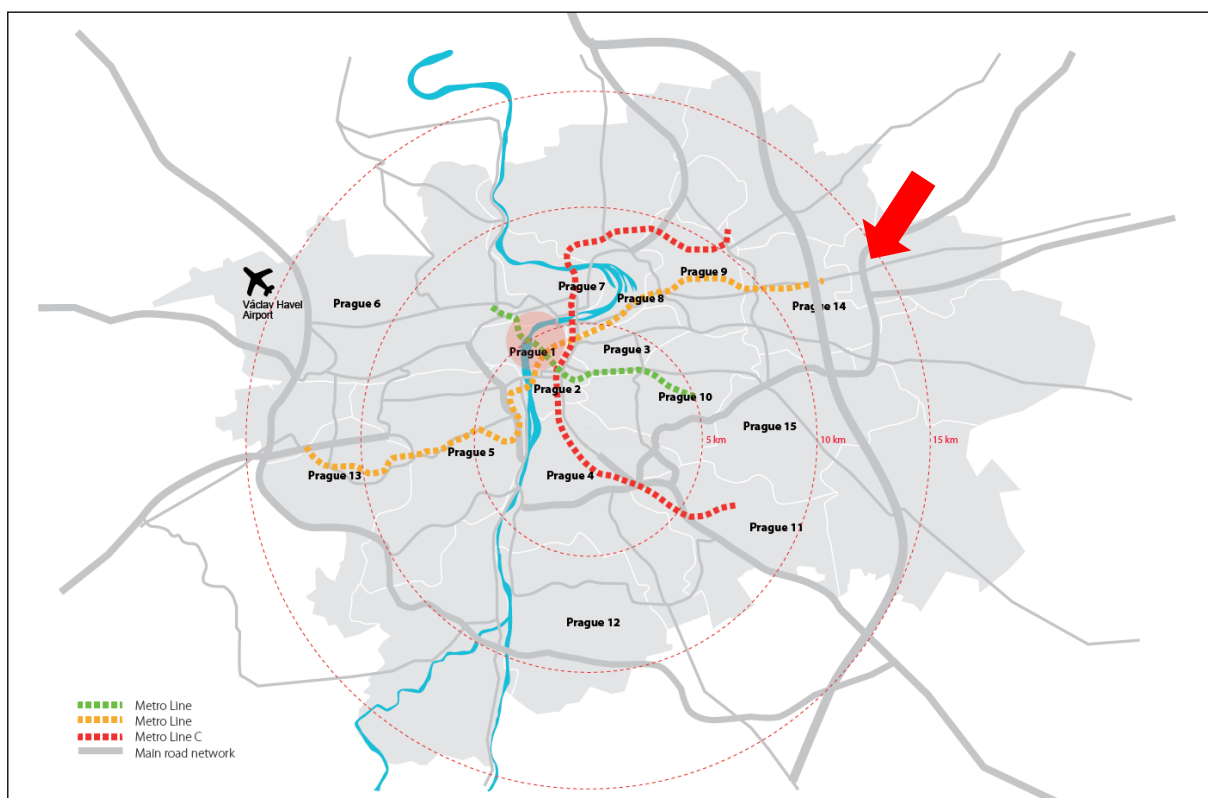
Obrázek 1. Čelní pohled vybrané nemovitosti.  
Zdroj: vlastní tvorba.

Objekt S15 a přilehlé parkoviště byly vybudovány jako součást výrobního a skladovacího areálu Stavební dvůr Horní Počernice (označovaného SDPH) a nachází se v jeho severní části. Výkres situace povrchů severní plochy s vyznačenou vybranou nemovitostí, viz Příloha 3. Značná část areálu a stejně tak i předmětná budova s parkovištěm jsou využívány divizí 3 společnosti Metrostav a.s. pro výrobu ocelových konstrukcí. Oceňovaná nemovitost slouží výhradně pro administrativní účely společností, které jsou součástí koncernu Skupina Metrostav. Budova disponuje kancelářskými a skladovacími prostory, sociálním a technologickým zázemím a stravovacím zařízením pro zaměstnance

areálu. Správu objektu zabezpečuje spoločnosť Metrostav Facility s.r.o., ktorá mimo technické údržby zajišťuje i ekonomickú správu. Ekonomika budovy je postavená na princípu vnútorného trhu v rámci Skupiny Metrostav, kedy jednotlivým divíziám a dceřiným spoločnosťami Metrostavu a.s. jsou přeučtovány popřípadě fakturovány poplatky za pronájem, provoz a údržbu užívaných prostor.

## 4.2. Popis lokality

Předmětná nemovitost se nachází v lokalitě Praha 20 - Horní Počernice. Praha je hlavní město České republiky a zároveň to je české nejlidnatější město s přibližně 1,25 miliony obyvatel [22]. Nezaměstnanost v Praze je v současné době cca 5,12%, což je výrazně níže než je celorepublikový průměr 7,11%, který je sám o sobě nízký v porovnání s ostatními zeměmi v regionu a širší Evropě. [23]

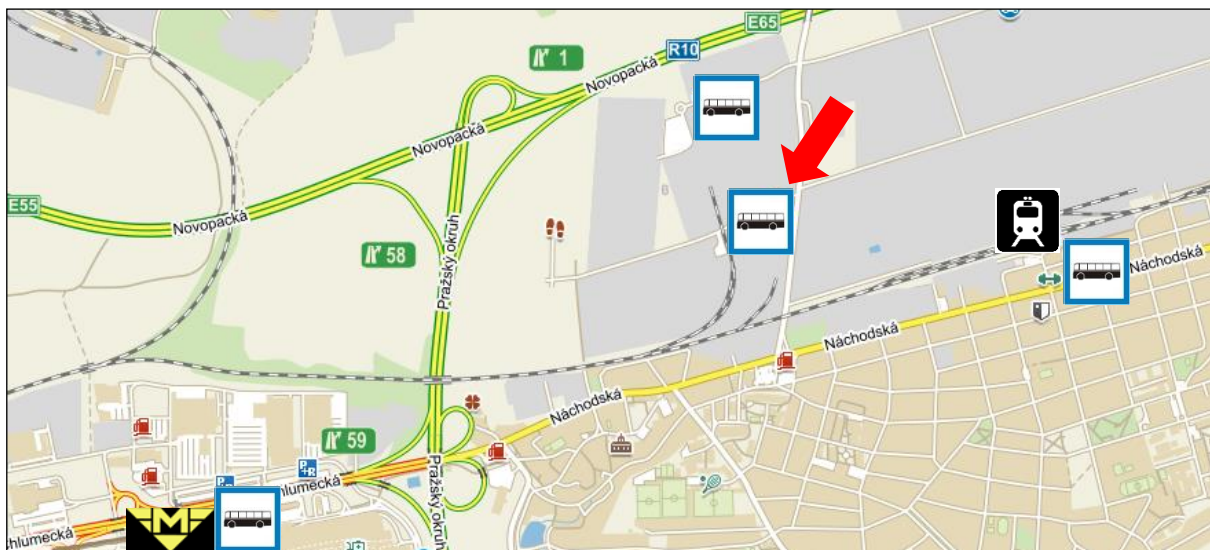


Obrázek 2. Umístění vybrané nemovitosti v rámci Prahy.

Zdroj: vlastní tvorba na základě podkladů Knight Frank spol. s r.o..

Horní Počernice leží na východním okraji hlavního města Prahy přibližně 15 km od centra města, viz Obrázek 2. Toto území je ze tří světových stran ohraničeno sítí nadřazených komunikací a je tedy důležitým dopravním uzlem pro tuzemskou i mezinárodní přepravu. Silniční doprava značně ovlivňuje tuto lokalitu, neboť způsobuje ekologickou zátěž a to

zejména v podobě hluku a emisí. Městská část Praha 20 je svou rozlohou necelých 17 km<sup>2</sup> největším souvislým pražským katastrálním územím. Tato oblast se postupně vyvíjela od původní historicky významné obce Chvaly sloučením s dalšími okolními obcemi a osadami. Oblast Horních Počernic lze funkčně rozdělit na severní výhradně průmyslovou část a jižní převážně rezidenční lokalitu. Průmyslová výroba má v Horních Počernicích dlouholetou tradici. Velký rozmach podnikatelské činnosti zde nastal zejména v 90. letech 19. století. [24] K největšímu rozvoji tohoto území došlo ovšem v roce 2006, kdy byla zahájena výstavba logistického komplexu VGP Park Horní Počernice. V této městské čtvrti se nachází veškerá občanská vybavenost zahrnující mateřské, základní a střední školy, poštu, divadlo, sportoviště, obchody a restaurace. Díky skvělé dopravní dostupnosti, kompletní občanské vybavenosti a značnému množství parků a veřejné zeleně se Horní Počernice v poslední době stávají také často vyhledávanou lokalitou pro bydlení. Podle statistických údajů ke dni 31. 12. 2014 žilo v městské části Praha 20 15 140 obyvatel a ke zvyšování počtu obyvatel zde dochází plynule již od roku 2001. Jedná se o dynamicky se rozvíjející oblast s rostoucím počtem obyvatel. [25]



Obrázek 3. Blízké okolí vybrané nemovitosti.

Zdroj: vlastní tvorba na základě podkladů z [www. mapy.cz](http://www.mapy.cz) a Knight Frank spol. s r.o..

Stavební dvůr Metrostavu a.s. je umístěn v západní části průmyslové oblasti Prahy 20, viz Obrázek 3. Lokalita se vyznačuje výbornou dopravní dostupností jak městskou hromadnou dopravou, tak automobilem. Autobusová zastávka U Tabulky pro linky 220 a 269 se nachází přímo před objektem S15. Stanice metra Černý Most (metro B) je dostupná během cca 5 minut jízdy hromadnou dopravou. Alternativně lze využít vlakového spojení z nádraží Praha-Horní Počernice vzdáleného přibližně 1,5 km od budovy. Nemovitost má také velmi

dobrou polohu pro napojení na rychlostní silnici R10 (směr Mladá Boleslav a Liberec), dálnici D11 (směr Hradec Králové) a Pražský okruh (tzv. Východní spojka) zabezpečující plynulý průjezd na dálnici D1 (směr Brno, Bratislava a Vídeň). Parkování je možné přímo před objektem S15, kde je vybudované parkoviště pro 82 osobních automobilů.

### **4.3. Pozemek**

Předmětem analýzy je pozemek parc. č. 3976/101 o výměře 1 281 m<sup>2</sup> a část pozemku parc. č. 3976/6 o výměře 2 285 m<sup>2</sup> zapsané na listu vlastnictví č. 5696 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Jedná se o sousední pozemky. Pozemky jsou v absolutním vlastnictví společnosti Metrostav Nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s. Oba pozemky jsou rovinaté, obdélníkového tvaru. Pozemky se nachází na kraji oploceného areálu SDHP v blízkosti rohu ulic U Tabulky a Bystrá. Dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy leží pozemky v oblasti VN – E, kdy se jedná o zastavěné území nerušící výroby a služeb, viz Příloha 5. Z hlediska dopravy se pozemky vyskytují v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb letiště Kbely. Tato skutečnost negativně ovlivňuje možnost dalšího rozvoje nemovitosti. K pozemku parc. č. 3976/6 je zapsáno věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle čl. III. smlouvy a GP č. 4555-6/2013 pro O2 Czech Republic a.s.. Dále je předpokládán vznik nových věcných břemen pro oba pozemky pro zajištění přístupu, viz kapitola 4. Účel ocenění a předpoklady. Na pozemcích nevázne žádné zástavní právo. Z právního hlediska se k pozemkům nevztahují žádná jiná omezení vlastnického práva.

Pozemek parc. č. 2976/101 je zcela zastavěný administrativní budovou. Na vybrané části pozemku parc. č. 3976/6 je v celé ploše vybudováno asfaltové parkoviště. Venkovní parkoviště disponuje 82 parkovacími stáními, z čehož celkem 74 stání je pronajato nájemcům budovy za 731,- Kč/stání/měsíc a 8 parkovacích stáních je volných pro návštěvníky. Roční výnos při plné obsazenosti a stávajícím nájemném činí 719 304,- Kč. [26]

### **4.4. Administrativní budova**

Komerční budova S15 byla postavena v roce 2005. Využití nemovitosti je výhradně pro administrativní účely se zajištěním stravování až pro 500 osob v přízemí. V průběhu uplynulých 10 let byla nemovitost udržována a opravována ve standardním rozsahu. Nebyly provedeny žádné významné rekonstrukce a nejsou známy žádné zásadní závady na stavebně technickém stavu. [26]

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený objekt s obdélníkovým půdorysem 72,6 x 18,6 m se čtyřmi nadzemními podlažími, kde poslední podlaží slouží pro technologie. Budova má ustoupené přízemí, které slouží jako krytý prostor pro zásobování objektu. Celková maximální výška objektu je 13,6 m. Celková podlahová plocha nemovitosti činí 3 495,77 m<sup>2</sup> z toho pronajatelná plocha je 2 693,46 m<sup>2</sup>. Nepronajatelná plocha zahrnující jídelnu, technologické zázemí, schodiště a výtah pak tvoří 802,31 m<sup>2</sup>. [28] Přehled podlahových ploch po jednotlivých patrech a druhu využití je znázorněn v Tabulce 5.

Podlaží	Kanceláře	Zasedací místnosti	Sklady	Tech. zázemí	Hyg. zázemí	Jídelna	Spol. prostory (chodby)	Celkem
<b>1.NP</b>	201,75	37,50	16,67	66,69	34,64	594,09	183,04	1 134,38
<b>2.NP</b>	696,63	68,89	35,82	0,00	29,90	-	320,52	1 151,76
<b>3.NP</b>	696,63	68,89	28,27	7,18	29,90	-	320,52	1 151,39
<b>4.NP</b>	-	-	-	58,24	-	-	-	58,24
<b>Celkem</b>	1 595,01	175,28	80,76	132,11	94,44	594,09	824,08	3 495,77

Tabulka 5. Přehled podlahových ploch po patrech a dle druhu využití.

Zdroj: vlastní tvorba na podle projektové dokumentace S15 Administrativní budova, Stavební dvůr Metrostavu a.s., Bystrá 2243, Praha 9 – Horní Počernice.

Budovu tvoří dvě nesymetrické části – východní a západní – spojené hlavním komunikačním krčkem. Do objektu vede jeden hlavní bezbariérový vstup a 4 vedlejší vchody. Ve střední části přízemí se nachází reprezentativní prostory v podobě vstupní haly s recepcí. Ve východní části prvního nadzemního podlaží je umístěn stravovací provoz s jídelnou a kuchyňským zázemím, rozvodna elektroinstalace, strojovna vzduchotechnického zařízení, plynová kotelna, skladovací prostory a sociální zázemí. Západní část přízemí disponuje kancelářskými prostory se sociálním zázemím, skladovacími prostory a kuchyňkou. Pro počítačové sítě je v této části 1.NP navržena místnost záložního zdroje a serveru. Dispozice 2. NP a 3. NP jsou totožné s výjimkou technické místnosti v 3. NP sloužící pro výstup do střešní nástavby. Kanceláře jsou situovány po obvodu objektu pro zajištění přirozeného osvětlení a větrání. Ve středu budovy se pak nachází zasedací místnosti, kuchyňky, sociální zázemí a skladovací prostory. Vybavení kanceláří je ve standardním provedení. Střešní nástavba je využívána jako strojovna chlazení a vzduchotechniky. Vertikální komunikaci zabezpečují dvě samostatná schodiště, jedno ve východní části a druhé v západní části objektu, a výtah umístěný naproti hlavnímu vchodu do budovy. Výtah má nosnost 630 kg s využitím až pro 8 osob. [28]



Nemovitost má nosnou konstrukci ze železobetonového monolitického skeletu. Obvodový plášť je vyzdívaný z cihelných tvárnic Porotherm o tloušťce 450 mm a v místě železobetonové konstrukce je opatřen tepelnou izolací o tloušťce min. 50 mm. Opláštění vstupního krčku a části bočních štítů je řešeno strukturálním proskleným systémem s izolačním dvojsklem. Vnější výplně otvorů tvoří plastová okna a vchodové dveře s izolačním dvojsklem. Na jižní straně jsou okna doplněna venkovními žaluziemi. Střešní konstrukce je plochá jednoplášťová nevětraná se střešní krytinou z asfaltových pásů. Nástavba pro technologické zařízení je otevřená nezateplená, proto je podlaha nástavby zateplena. Vnitřní dělicí konstrukce jsou řešeny ze sádkartonových příček. Ve většině prostor pokrývají stropy kazetové podhledy. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří převážně koberce (v kancelářích) a keramická dlažba (ve společných prostorech a jídelně). [28]

Budovu vytápí teplovodní systém z vlastní centrální plynové kotelny umístěné v 1. NP. V souladu s potřebami objektu jsou v kotelně instalovány 2 plynové kotle o celkovém výkonu 340 kW (2 x 170 kW). Zatímco v zimním období jsou kotle plně využívány, v letním období dochází k jejich střídavému provozu. V jednotlivých vytápěných místnostech jsou instalována desková otopná tělesa. Teplá užitková voda je zajišťována dvěma nepřímotopnými ohříváči vody. Vzduchotechnické rozvody jsou instalovány v prostorách kanceláří, zasedacích místnostech, sociálního zázemí, kuchyněk, jídelny a místnosti záložního zdroje a serveru. Jednotlivé kanceláře jsou chlazeny pomocí podstropních fan-coil jednotek s možností lokální regulace. Chlazení místnosti záložního zdroje a serveru je typu split. Objekt je napojen na všechny běžné rozvody inženýrských sítí – vodovod, plynovod, splašková kanalizace, elektrickou energii a telefonní síť. Splašková voda z kuchyně je odváděna přes odlučovač tuku LTP 7 o objemu 4,5 m<sup>3</sup>, umístěný na sousedním pozemku parc. č. 3976/6. [28]

Souhrnně lze konstatovat, že se jedná o moderní administrativní budovu umístěnou v okrajové lokalitě Prahy, která má standardní vybavení a zařízení odpovídající soudobým požadavkům na kancelářské prostory. Vzhledem k tomu, že oceňovaná budova splňuje 5 tzv. tvrdých kritérií (nejsou zde primárně zdvojené podlahy a standard dokončení ze strany pronajímatele není vysoký, ale průměrný) a 5 tzv. měkkých kritérií (chybí EPS / sprinklery a v budově ani v blízkém okolí není dostatek služeb) je možné ji dle klasifikace uvedené v kapitole 1.3. Kancelářský realitní trh označit za kancelářskou budovu s kategorií standardu typu B.

Aktuální obsazenost nemovitosti činí přibližně 86%. Celkem je pronajato 74 kanceláří, 5 zasedacích místností a 3 sklady (celkem 1 600 m<sup>2</sup>). Hlavními uživateli objektu jsou společnosti CCE Praha, spol. s r.o., Metrostav stavebniny, s.r.o. a Metrostav a.s. divize 3, 4 a 6. V součtu jsou v budově následující volné prostory - 10 kanceláří, 2 zasedací místnosti a 2 sklady (celkem 251 m<sup>2</sup>). [26] Provoz jídelny a bufetu zabezpečuje externí společnost. Vlastník předmětné budovy neposkytl nájemní smlouvu s provozovatelem jídelny a bufetu k dispozici. Z praxe ovšem vyplývá, že nájemce, který provozuje stravovací zařízení v administrativní budově, neplatí žádné nebo pouze symbolické nájemné a hradí pouze spotřebu energií. Pokud se jedná o kancelářské budovy standardu A, pak je běžné, že ostatní nájemníci k nájemnému za kancelářské prostory hradí navíc nájemné za společné prostory, které zahrnují i takovéto stravovací zařízení, neboť existence a provoz stravovacího zařízení přímo v budově je benefitem pro nájemce. Podíl na společných částech budovy popisuje tzv. add-on factor, který je v případě zahrnutí stravovacího zařízení značně vyšší. Běžně se add-on factor u moderních kancelářských budov pohybuje okolo 4,5 – 10% a tvoří jej zejména plocha recepce a společné chodby, popřípadě i toalety a kuchyňky, pokud jsou využívány všemi nájemníky. [9] V případě, kdy jsou toalety a kuchyňky určeny pro výhradní užívání jediným nájemcem, jsou tyto prostory hrazeny přímo pouze tímto nájemcem. Konkrétně u budovy S15 by se add-on factor v případě zahrnutí prostor jídelny a bufetu pohyboval ve výši 78%. Je velmi pravděpodobné, že takovouto spoluúčast na společných prostorech by nájemníci odmítali uhradit a bylo by tak velmi obtížné zajistit obsazenost budovy. V závěru lze předpokládat, že u předmětné budovy S15, nehradí provozovatel jídelny a bufetu žádné nebo pouze symbolické nájemné a nájemné za tyto prostory není ani rozúčtováno mezi ostatní nájemce, jedná se tedy o nepronajimatelné plochy. Závěrem je u vybrané nemovitosti je aplikovaný add-on factor ve výši 45,5% zahrnující pouze chodby, toalety, kuchyňky a recepci.

Všechny společnosti aktuálně platí za pronájem prostor stejnou jednotkovou cenu 265,25 Kč/měsíc/m<sup>2</sup> pronajatých čistých podlahových ploch. Tato cena je jednotná pro všechny druhy ploch – kanceláře, zasedací místnosti, sklady i podíl na společných prostorech. Roční výnos z pronájmu administrativní budovy při současné obsazenosti činí  $265,25 * 12 * (1\ 600 + 1\ 600 * 45,5\%) = 7\ 410\ 533,28$  Kč. Provozní náklady na energie (elektrická energie, teplo, vodné a stočné) jsou nájemníky hrazeny zálohově a jednou ročně je provedeno vyúčtování dle skutečné spotřeby zjištěné z podružných měřidel. K měsíčnímu nájemnému jsou dále účtovány paušální poplatky za služby spojené s pronájmem. Jedná se o:

- poplatek za ostrahu, správu objektu, odvoz odpadu, běžnou údržbu a opravy spojené s provozem, údržbu zeleně a úklid sněhu ve výši 59,- Kč/m<sup>2</sup>/rok;
- poplatek za provoz recepce ve výši 262,- Kč/m<sup>2</sup>/rok;
- poplatek za správu technologických zařízení (kotelna, rozvodna el. energie, odlučovač tuků) ve výši 100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok;
- poplatek za úklid interiérů ve výši 42,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. [26]

Nájemci se nepodílí na úhradě daně z nemovité věci, pojištění budovy a na větších opravách a renovacích budovy. Veškeré tyto náklady nese vlastník budovy. [26]

#### **4.5. Vedlejší stavby a venkovní úpravy**

Součástí předmětu analýzy nejsou žádné vedlejší stavby. K nemovitosti náleží venkovní úpravy v podobě přípojek inženýrských sítí, zpevněných ploch, odlučovače tuků LTP 7 a odlučovače ropných látek. Tržní hodnota venkovních úprav je vzhledem k hodnotě budovy a pozemku zanedbatelná a není proto stanovena samostatně, ale je zohledněna ve výpočtu ocenění nemovitosti jakožto celku. Pouze v případě výpočtu administrativního ocenění je cena venkovních úprav zjištěna dle platných předpisů.

## 5. Administrativní cena

Administrativní cena nemovitostí je cena zjištěná podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb (dále jen „oceňovací vyhláška“).

### 5.1. Ocenění stavebního pozemku

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 3976/101 o výměře 1 281 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří - a část pozemku parcelní číslo 3976/6 o výměře 2 285 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha – vše v katastrálním území Horní Počernice zapsané na listu vlastnictví č. 5696 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Jedná se o stavební pozemky, které lze ocenit cenou z cenové mapy podle § 2 oceňovací vyhlášky. Dle oceňovací vyhlášky o cenové mapě účinné od 15. 1. 2015 činí cena zjištěná z aktuální cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy oceňovaného pozemku 2 500 Kč/m<sup>2</sup>, viz Příloha 6 a 7. Výpočet ceny pozemků je uveden v Tabulce 6. Administrativní ocenění pozemků je pro varianty A i B (viz kapitola 4. Účel ocenění) stejné.

Pozemek parc. č.	Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena celkem [Kč]
3976/101	Zastavěná plocha a nádvoří	1 281	2 500	3 202 500
3976/6	Ostatní plocha, jiná plocha	2 285	2 500	5 712 500
<b>CELKEM</b>		<b>3 566</b>		<b>8 915 000</b>

Tabulka 6. Výpočet ceny pozemku.  
Zdroj: vlastní tvorba.

Celková cena pozemků je **8 915 000 Kč**.

### 5.2. Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

Předmětem ocenění je stavba bez č. p. nebo č. e. – stavba pro administrativu - na pozemku parcelní číslo 3976/101 v katastrálním území Horní Počernice zapsaném na listu vlastnictví č. 5696 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Vzhledem k tomu, že se jedná se o stavbu typu F podle přílohy č. 8 k oceňovací vyhlášce, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12 oceňovací vyhlášky, a která je k datu ocenění částečně pronajatá, je ocenění provedeno podle § 31 oceňovací vyhlášky, tedy kombinací nákladového a výnosového způsobu. Administrativní ocenění stavby se pro jednotlivé varianty A a B liší ve výnosovém způsobu, viz kapitola 5.2.2. Cena určená výnosovým způsobem, což má vliv na celkovou administrativní cenu stavby, viz kapitola 5.2.3. Cena určená kombinací nákladového a výnosového způsobu.

### 5.2.1. Cena určená nákladovým způsobem

Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se nákladovým způsobem podle § 10 určí podle vzorce:

$$CS = CS_N * pp \quad (3)$$

kde:

CS – cena stavby v Kč;

pp – koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce:

$$pp = I_T * I_P \quad (4)$$

kde:

$I_T$  – index trhu, který se podle § 4 odst. 1 určí podle vzorce:

$$I_T = P_6 * \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (5)$$

kde:

$P_i$  – hodnota kvalitativního pásma  $i$  – tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k oceňovací vyhlášce;

$I_P$  – index polohy, který se podle § 4 odst. 1 určí podle vzorce:

$$I_P = P_1 * \left( 1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (6)$$

kde:

$P_i$  – hodnota kvalitativního pásma  $i$

– tého znaku indexu polohy uvedeného

v tabulce č. 3 v příloze č. 3 k oceňovací vyhlášce podle druhu hlavní stavby;

$CS_N$  – cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem, která se určí podle vzorce:

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * \left( 1 - \frac{0}{100} \right) \quad (7)$$

kde:

$CS_N$  – cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem;

ZCU – základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21;

$P_{mj}$  – počet měrných jednotek stavby;

$o$  – opotřebení stavby v %.

Základní cena upravená pro budovy a haly uvedené v přílohách č. 8 a 9 k oceňovací vyhlášce se určí dle § 12 oceňovací vyhlášky podle vzorce:

$$ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i \quad (8)$$

kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč za  $m^3$  obestavěného prostoru stavby;

ZC – základní cena v Kč za  $m^3$  obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8 k oceňovací vyhlášce;

$K_1$  – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k oceňovací vyhlášce;

$K_2$  – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} \quad (9)$$

kde:

PZP – průměrná zastavěná plocha v  $m^2$ ;

$K_3$  – koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad (10)$$

kde:

$v$  – průměrná výška podlaží v m;

$K_4$  – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (11)$$

kde:

$n$  – součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedený v příloze č. 21 v tabulce č. 1 pro budovy, v tabulce č. 2 pro haly k vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek;

$K_5$  – koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k oceňovací vyhlášce;

$K_i$  – koeficient změny ceny staveb uvedený v příloze č. 41 k oceňovací vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Určení ceny předmětné stavby nákladovým způsobem je provedeno nejprve zjištěním základní ceny upravené ZCU, a to následovně.

$ZC = 2\,807 \text{ Kč/m}^3$  (typ F, číslo SKP 46.21.14.3..1, Kód CZ-CC 122, budovy pro administrativu)

$K_1 = 1,16$  (číslo položky 2, konstrukce monolitické betonové tyčové)

$K_2 = 0,92 + 6,6/982,7 = 0,93$  (podle vzorce (9), kde PZP = 982,70 m<sup>2</sup> viz Tabulka 7)

Podlaží	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
1.NP	1245,42
2.NP	1309,44
3.NP	1309,44
4.NP	66,49
PZP	982,70

Tabulka 7. Výpočet průměrné zastavěné plochy.

Zdroj: vlastní tvorba na podle projektové dokumentace S15 Administrativní budova, Stavební dvůr Metrostavu a.s., Bystrá 2243, Praha 9 – Horní Počernice.

$K_3 = (2,1/3,61) + 0,3 = 0,88$  (podle vzorce (10), kde v = 3,61 m, viz Tabulka 8)

Podlaží	výška podlaží [m]
1.NP	3,85
2.NP	3,5
3.NP	3,55
4.NP	2,65
v	3,61

Tabulka 8. Výpočet průměrné výšky podlaží.

Zdroj: vlastní tvorba na podle projektové dokumentace S15 Administrativní budova, Stavební dvůr Metrostavu a.s., Bystrá 2243, Praha 9 – Horní Počernice.

$K_4 = 1,00$  (podle vzorce (11), kde n = 0, viz Tabulka 9)

Čís. pol.	Konstrukce a vybavení	Typ budovy F	Popis
1.	Základy	0,082	Standardní
2.	Svislé konstrukce	0,174	Standardní
3.	Stropy	0,093	Standardní
4.	Zastřešení mimo krytinu	0,073	Standardní
5.	Krytina střechy	0,021	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,006	Standardní
7.	Úpravy vnitřních povrchů	0,069	Standardní
8.	Úpravy vnějších povrchů	0,033	Standardní

9.	Vnitřní obklady keramické	0,018	Standardní
10.	Schody	0,029	Standardní
11.	Dveře	0,031	Standardní
12.	Vrata	0,000	Nevyskytují se
13.	Okna	0,052	Standardní
14.	Povrch podlah	0,032	Standardní
15.	Vytápění	0,042	Standardní
16.	Elektroinstalace	0,057	Standardní
17.	Bleskosvod	0,003	Standardní
18.	Vnitřní vodovod	0,032	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace	0,031	Standardní
20.	Vnitřní plynovod	0,002	Standardní
21.	Ohřev teplé vody	0,017	Standardní
22.	Vybavení kuchyní	0,000	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienická zařízení	0,030	Standardní
24.	Výtahy	0,014	Standardní
25.	Ostatní - technické vybavení	0,059	Standardní
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,000	Nevyskytují se
Součet		1,000	

Tabulka 9. Výpočet koeficientu  $K_4$ .

Zdroj: vlastní tvorba podle oceňovací vyhlášky.

$K_5 = 1,23$  (číslo položky 1, město Praha)

$K_i = 2,10$  (Kód CZ-CC 122, číslo SKP 46.21.14.3., budovy pro administrativu)

$$ZCU = 2\,807 * 1,16 * 0,93 * 0,88 * 1,00 * 1,23 * 2,10 = \underline{6\,846,67 \text{ Kč/m}^3} \text{ (podle vzorce (8))}$$

Dalším krokem je již určení ceny stavby CS, která se zjistí vynásobením ceny stavby určené nákladovým způsobem  $CS_N$  a koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp.

$$P_{mj} = 14\,072,92 \text{ m}^3 \text{ (viz Tabulka 10)}$$

Podlaží	obestavěný prostor (OP) [m <sup>3</sup> ]
1.NP	4 661,89
2.NP	4 583,04
3.NP	4 648,51
4.NP	179,52
<b>P<sub>mj</sub> (OP)</b>	<b>14 072,96</b>

Tabulka 10. Výpočet obestavěného prostoru.

Zdroj: vlastní tvorba na podle projektové dokumentace S15 Administrativní budova, Stavební dvůr Metrostavu a.s., Bystrá 2243, Praha 9 – Horní Počernice.



Oceňovací vyhláška stanovuje způsob provedení výpočtu opotřebenění buď metodou lineární anebo analytickou. U oceňované stavby byl proveden výpočet opotřebenění metodou lineární, neboť se nejedná o žádný z případů uvedený v příloze č. 21 odst. 5 k oceňovací vyhlášce. Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí dle přílohy č. 21 odst. 4 k oceňovací vyhlášce zpravidla u budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi 100 let. Kolaudační rozhodnutí pro oceňovanou nemovitost bylo vydáno ke dni 30. 11. 2005. Stáří stavby tedy činí 10 let.

$$o = 10/100 = 10 \%$$

$$CS_N = 6\,846,67 * 14\,072,96 * (1-10/100) = \underline{86\,717\,591,38 \text{ Kč}} \text{ (podle vzorce (7))}$$

$$I_T = 0,98 \text{ (podle vzorce (5), viz Tabulka 11)}$$

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	III.	Pozitivní (nemovitost pronajatá za tržní nájemné s vysokou obsazeností)	0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu				0,98

Tabulka 11. Výpočet indexu trhu.

Zdroj: vlastní tvorba podle oceňovací vyhlášky.

$$I_P = 0,77 \text{ (podle vzorce (6), viz Tabulka 12)}$$

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
i - budovy pro obchod a administrativu				
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh stavby v jednotném funkčním celku (i - budovy pro obchod a administrativu)	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	V.	Výrobní objekty nerušící okolí	0,00
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV.	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy				0,77

Tabulka 12. Výpočet indexu polohy.

Zdroj: vlastní tvorba podle oceňovací vyhlášky.

$pp = 0,98 * 0,77 = 0,75$  (podle vzorce (4))

$CS = 86\,717\,591,38 * 0,75$  (podle vzorce (3))

**CS = 65 182 144,74 Kč**

### 5.2.2. Cena určená výnosovým způsobem

Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} * 100 \quad (12)$$

kde:

CV – cena určená výnosovým způsobem v Kč;

N – roční nájemné v Kč za rok, upravené podle oceňovací vyhlášky;

p – míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 oceňovací vyhlášky.

Míra kapitalizace dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky pro číslo položky 4, typ stavby budovy F, nemovité věci pro administrativu, činí 6,5%. U staveb oceňovaných podle § 31 odst. 1 písm. b) a c) se k příslušné míře kapitalizace připočte 0,1 až 0,5% na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy. Vzhledem k umístění stavby, které je mimo žádané kancelářské lokality a je značně vzdáleno od veškeré občanské vybavenosti bylo k míře kapitalizace připočteno v případě varianty A (částečně pronajatá budova) 0,5% a v případě varianty B (neobsazená budova) 0,4% na pokrytí zvýšeného rizika.

$$p_A = 6,5\% + 0,5\% = 7,0\%$$

$$p_B = 6,5\% + 0,4\% = 6,9\%$$

Výpočet ročního nájemného vychází ze stávajících nájemních vztahů v rámci koncernu Skupina Metrostav, kde měsíční nájemné činí 265,25 Kč/m<sup>2</sup>. Toto nájemné je jednotné pro všechny druhy pronajimatelných ploch. Jak vyplývá z porovnávací metody v kapitole 6.2. Výnosový přístup tuto částku nelze považovat za obvyklé nájemné v daném místě a čase. Nájemné, které je aktuálně hrazeno stávajícími nájemníky, je s ohledem na současnou situaci na místním trhu nadhodnocené. Obvyklé nájemné bylo pro kancelářské plochy stanoveno ve výši 230 Kč/m<sup>2</sup> a pro sklady a zasedací místnosti bez oken ve výši 110 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného dle § 31 ods. (2) oceňovací vyhlášky.

$$N_A = \text{roční výnos pronajatých ploch dle aktuální obsazenosti a výše nájemného} + \text{roční výnos z nepronajatých ploch dle obvyklého nájemného} = (265,25 * 12 * 1\,600 * 1,455) + (230 * 12 * 189,69 * 1,455 + 110 * 12 * 61,61 * 1,455) = 7\,410\,024 + 880\,085 = 8\,290\,109 \text{ Kč}$$

$$N_B = \text{roční výnos všech pronajimatelných ploch dle obvyklého nájemného} = 230 * 12 * 1595,01 * 1,455 + 110 * 12 * (175,28 + 80,76) * 1,455 = 6\,405\,241 + 491\,750 = 6\,896\,992 \text{ Kč}$$

Roční nájemné se dále dle oceňovací vyhlášky sníží o 40%, a pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5% z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50% z ročního nájemného.

$$N_A \text{ upravené} = 8\,290\,109 * (100\% - 40\%) - 5\% * 3\,202\,500 = 4\,813\,941 \text{ Kč}$$

$$N_B \text{ upravené} = 6\,896\,992 * (100\% - 40\%) - 5\% * 3\,202\,500 = 3\,978\,070 \text{ Kč}$$

$$CV_A = (N / 7,0) * 100 = \mathbf{68\,770\,579 \text{ Kč}}$$

$$CV_B = (N / 6,9) * 100 = \mathbf{57\,653\,188 \text{ Kč}}$$

### 5.2.3. Cena určená kombinací nákladového a výnosového způsobu

Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu stavby se provede podle zařídění do skupiny v tabulce č. 1 přílohy č. 23 oceňovací vyhlášky na základě analýzy rozvoje nemovitosti a následně podle vzorce uvedeného v tabulce č. 2 stejné přílohy oceňovací vyhlášky, viz Tabulka 13 a Tabulka 14.

Označení skupiny	CHARAKTERISTIKA SKUPIN DLE ANALÝZY ROZVOJE NEM. VĚCI	
	Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku	Rozvojové možnosti nemovité věci
A	s pozitivním dopadem	ano
B		ne
C	bez zásadních změn - stabilizovaná oblast	ano
D		ne
E	s negativním dopadem	ano
F		ne

Tabulka 13. Charakteristika skupin dle analýzy rozvoje nemovité věci.  
Zdroj: vlastní tvorba podle oceňovací vyhlášky.

Označení skupiny	VÝPOČET CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSPBU		
	CV ≤ CN	CV > CN	
	Pro budovy a haly	Pro budovy typu J a K	Pro budovy ostatních typů a haly
A	CV + 0,40 R	CV x 1,15	CV x 1,15
B,C	CV + 0,20 R	CV x 1,05	CV x 1,10
D,E	CV + 0,10 R	CV	CV x 1,05
F	CV	CV x 0,85	CV x 1,15

Tabulka 14. Výpočet ceny nemovitých věcí kombinací nákladového a výnosového způsobu.  
Zdroj: vlastní tvorba podle oceňovací vyhlášky.

kde:

$$R = |CV - CN|;$$

CV – cena stavby zjištěná výnosovým způsobem;

CN – cena stavby zjištěná nákladovým způsobem.

Cena stavby pro variantu A =  $CV_A * 1,05 = 68\,770\,579 * 1,05$

Cena stavby pro variantu A = **72 209 108 Kč**

Cena stavby pro variantu B =  $CV_B + 0,10 * |CV_B - CN| = 57\,653\,188 + 0,10 * 7\,528\,957$

Cena stavby pro variantu B = **58 406 083 Kč**

### **5.3. Ocenění vedlejších staveb a venkovních úprav**

Předmětem ocenění nejsou žádné vedlejší stavby. Venkovní úpravy jsou oceněny podle § 18 oceňovací vyhlášky a to vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou, koeficientem  $K_5$  a  $K_i$ .

$K_5 = 1,23$  (číslo položky 1, město Praha)

$K_i = 2,10$  (Kód CZ-CC 122, číslo SKP 46.21.14.3., budovy pro administrativu)

- Zpevněná asfaltová plocha o výměře  $2\,285\text{ m}^2$ ,  $ZC = 270\text{ Kč/m}^2$
- Lapák tuku LTP 7 o objemu  $4,5\text{ m}^3$  (pro odvod splaškové vody z kuchyně)  
 $ZC = 5\,430\text{ Kč/m}^3$
- Odlučovač ropných látek o objemu cca  $34\text{ m}^3$ ,  $ZC = 4\,425\text{ Kč/m}^3$

Cena venk. úprav =  $(2\,285 * 270 + 4,5 * 5\,430 + 34 * 4\,425) * 1,23 * 2,10 = \mathbf{2\,045\,310\text{ Kč}}$

### **5.4. Ocenění věcného břemene**

Hodnota věcného břemene se ocení podle § 16b zákona odst. 5) zákona č. 151/1997 Sb. jednotně částkou 10 000 Kč. Na pozemku parc. č. 3976/6 aktuálně vázne věcné břemeno pro O2 Czech Republic a.s. týkající se zřízení a provozování vedení dle čl. III. smlouvy a GP č. 4555-6/2013. Dále dle uvedených předpokladů v kapitole 4. Účel ocenění je uvažováno se zřízením věcných břemen chůze a jízdy pro oba oceňované pozemky. Závěrem lze stanovit cenu věcných břemen určenou administrativním oceněním ve výši **30 000 Kč**.

## 5.5. Výsledná administrativní cena

Výsledná cena nemovitosti a věcných břemen je pro variantu A a variantu B vypočtena v následující Tabulce 15. Rozdíl cen jednotlivých variant činí 13 803 030 Kč, tj. přibližně 20%.

	<b>varianta A</b>	<b>varianta B</b>
Cena pozemku podle § 2	8 915 000 Kč	8 915 000 Kč
Cena staveb podle § 31	72 209 108 Kč	58 406 083 Kč
Cena venkovních úprav § 18	2 045 310 Kč	2 045 310 Kč
Cena nemovitosti celkem	83 169 418 Kč	69 366 393 Kč
<b>Cena nemovitosti celkem po zaokrouhlení podle § 50</b>	<b>83 169 420 Kč</b>	<b>69 366 390 Kč</b>
Cena věcných břemen	30 000 Kč	30 000 Kč
<b>Cena celkem po zaokrouhlení</b>	<b>83 199 420 Kč</b>	<b>69 396 390 Kč</b>

Tabulka 15. Výpočet výsledné administrativní ceny.  
Zdroj: vlastní tvorba.

## 6. Tržní hodnota

V rámci tržního ocenění jsou využity tři obvykle aplikované metody – porovnávací, výnosová a nákladová. Porovnávací metoda vychází z tržních cen obdobných nemovitostí, které jsou aktuálně nabízeny na trhu. Nabídkové ceny jsou dále upraveny dle cenotvorných odlišností, tzv. korekčních činitelů. Výsledná porovnávací hodnota je stanovena průměrem z vypočtených upravených hodnot. Výnosová metoda je zjištěna na základě součtu současné hodnoty předpokládaných budoucích výnosů z nemovitosti. Nákladová metoda spočívá v odhadu nákladů na pořízení nemovitosti jako nové a následné úpravě hodnoty dle skutečného opotřebení a znehodnocení. Závěrečný odhad obvyklé ceny nemovitosti je určen kombinací všech tří metod.

### 6.1. Porovnávací přístup

Pro zjištění hodnoty oceňované nemovitosti porovnávací metodou byly použity údaje z internetových realitních portálů srealty.cz a realtymix.cz. V úvahu byly vzaty administrativní nemovitosti obdobného charakteru, lokality a velikosti jako je oceňovaná nemovitost, které jsou aktuálně nabízeny k prodeji. Jednotlivé inzeráty porovnávaných nemovitostí jsou uvedeny v Příloze 10 až 14.

Při výpočtu byla procentuálně zohledněna skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny, které jsou k jednání a konečná prodejní cena se tak běžně pohybuje o 15-20% níže než cena inzerovaná. Od takto upravených hodnot byly dále odečteny ceny pozemků zjištěné dle aktuálně platné cenové mapy. Za srovnávací jednotku byla vzata podlahová plocha budovy. Dalším krokem bylo stanovení nejvýznamnějších cenotvorných činitelů a to jak právního, tak polohového a technického charakteru. Největší vliv na konečnou porovnávací hodnotu měla lokalita, dopravní dostupnost, velikost (podlahová plocha) a stavebně-technický stav budovy. V závěru byla zohledněna obsazenost pronajímatelných prostor, která byla zpracována ve dvou analyzovaných variantách - varianta A (85% obsazenost oceňované nemovitosti) a varianta B (prázdná oceňovaná nemovitost). Cenové úpravy byly provedeny pomocí odborně stanovených koeficientů. Výsledná porovnávací hodnota oceňované nemovitosti byla zjištěna aritmetickým průměrem upravených jednotkových cen vynásobeným podlahovou plochou oceňované nemovitosti a přičtením ceny pozemku.

Závěrem byla stanovena porovnávací hodnota oceňované nemovitosti pro variantu A ve výši **67 929 000 Kč** a pro variantu B ve výši **60 662 000 Kč**. Rozdíl mezi variantami činí přibližně 12%. Podrobný výpočet viz Tabulka 16 a 17 níže.



	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 4	Porovnávaná nemovitost 5
<b>Adresa</b>	Bystrá 2243, Praha 9	Pod Lysinami 518/28, Praha 4	Poděbradská 786/65a, Praha 9	U Elektry 830/2B, Praha 9	U Pergamenky 1145/12, Praha 7	Pobočná 1395/1, Praha 4
Katastrální území	Horní Počernice	Hodkovičky	Hloubětín	Hloubětín	Holešovice	Michle
LV	5696	669	1116	1163	903	684
<b>Nabídková cena k jednání vč. provize RK [Kč]</b>		72 000 000	40 000 000	82 289 474	90 000 000	40 000 000
<b>Nabídková cena snižená o vyjednávání a bez provize RK, srážka 15% [Kč]</b>		61 200 000	34 000 000	69 946 053	76 500 000	34 000 000
Plocha pozemku [m <sup>2</sup> ]	3 566	1 368	3 438	2 609	3 397	365
Jednotková cena pozemku dle cenové mapy [Kč/m <sup>2</sup> ]	2 500	5 111	3 080	3 670	9 830	4 640
Cena pozemku [Kč]	8 915 000	6 991 670	10 589 040	9 575 030	33 392 510	1 693 600
<b>Prodejní cena bez ceny pozemku [Kč]</b>		54 208 330	23 410 960	60 371 023	43 107 490	32 306 400
<b>Jednotková cena budovy [Kč/m<sup>2</sup>]</b>		<b>17 100</b>	<b>10 214</b>	<b>19 306</b>	<b>8 324</b>	<b>21 115</b>
<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	3 495	3 170	2 292	3 127	5 179	1 530
		0,98	0,93	0,98	1,10	0,88
<b>Vlastnictví</b>	absolutní	absolutní	Absolutní	absolutní	absolutní	absolutní
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Druh stavby</b>	stavba pro administrativu	stavba občanského vybavení	stavba technického vybavení	jiná stavba	jiná stavba	stavba občanského vybavení
		1,01	1,03	1,02	1,02	1,01

	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 4	Porovnávaná nemovitost 5
<b>Funkční využití území dle platného územního plánu</b>	VN - nerušící výroby a služeb	OB - čistě obytné	SV - všeobecně smíšené	VN - nerušící výroby a služeb	SV - všeobecně smíšené	OV - všeobecně obytné
		1,05	1,02	1,00	1,02	1,01
<b>Výškové omezení</b>	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
		1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
<b>Věcné břemeno</b>	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	NE
		0,99	1,00	1,00	1,00	0,99
<b>Zástavní právo</b>	NE	NE	smluvní	NE	smluvní	NE
		1,00	1,02	1,00	1,02	1,00
<b>Jiná omezení</b>	žádné	část stavby na pozemku jiného vlastníka - hl. m. Praha	žádné	rozprodávání po jednotkách o velikosti 180-400m2	záplavové území určené k ochraně městem	žádné
		1,15	1,00	1,10	1,15	1,00
<b>Vlastní parkování u budovy</b>	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Stravovací zařízení v budově</b>	ANO	NE	NE	NE	ANO	NE
		0,98	0,98	0,98	1,00	0,98
<b>Lokalita - charakter okolí, občanská vybavenost, aj.</b>	špatná	lepší	porovnatelná	porovnatelná	lepší	lepší
		0,95	1,00	1,00	0,90	0,85
<b>Dopravní dostupnost</b>	dobrá	porovnatelná	lepší	lepší	lepší	lepší
		1,00	0,95	0,95	0,90	0,90
<b>Atraktivita objektu (vzhled, dispozice, aj.)</b>	dobrá	horší	porovnatelná	porovnatelná	horší	lepší
		1,02	1,00	1,00	1,02	0,99

	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 4	Porovnávaná nemovitost 5
<b>Stavebně-technický stav budovy (nový/reko)</b>	velmi dobrý	horší	horší	horší	horší	horší
		1,04	1,02	1,02	1,10	1,02
<b>Technická vybavenost budovy (klimatizace, výtah, aj.)</b>	velmi dobrá	porovnatelná	horší	porovnatelná	horší	porovnatelná
		1,00	1,05	1,00	1,03	1,00
<b>Vybavení kanceláří (nábytek)</b>	dobrá	porovnatelné	porovnatelné	lepší	není	porovnatelné
		1,00	1,00	0,98	1,01	1,00
<b>Aktuální obsazenost-varianta A</b>	částečně 85%	částečně 10%	částečně 67%	prázdné	prázdné	částečně 25%
		1,16	1,02	1,18	1,18	1,12
<b>Aktuální obsazenost-varianta B</b>	prázdné	částečně 10%	částečně 67%	prázdné	prázdné	částečně 25%
		1,02	1,16	1,00	1,00	1,06
<b>Výsledný koeficient-varianta A</b>		1,36	1,01	1,21	1,50	0,72
<b>Výsledný koeficient-varianta B</b>		1,19	1,15	1,02	1,27	0,68
<b>Upravená jednotková cena-varianta A [Kč/m<sup>2</sup>]</b>		23 180	10 353	23 312	12 466	15 115
<b>Upravená jednotková cena-varianta b [Kč/m<sup>2</sup>]</b>		20 383	11 774	19 756	10 564	14 306

Tabulka 16. Stanovení upravených jednotkových cen pro variantu A a B.

Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.realitymix.cz](http://www.realitymix.cz), viz Příloha 10 až 14.

	Varianta A	Varianta B
<b>Porovnávací hodnota za 1m<sup>2</sup> zjištěná aritmetickým průměrem</b>	16 885	15 356
<b>Porovnávací hodnota bez pozemku</b>	59 013 956	53 670 817
<b>Cena pozemku</b>	8 915 000	6 991 670
<b>Porovnávací hodnota celku</b>	67 928 956	60 662 487
<b>Výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>67 929 000</b>	<b>60 662 000</b>

Tabulka 17. Stanovení výsledné porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti pro varianty A a B.  
Zdroj: vlastní tvorba.

## 6.2. Výnosový přístup

Výnosový přístup ocenění se uplatňuje u nemovitostí, které je možné pronajmout a tedy získat u nich příjem z pronájmu. Na tuto metodu je kladen velký důraz zejména u investičních nemovitostí, které jsou pořizovány za účelem výnosnosti. Mezi investiční nemovitosti patří také administrativní budovy, a tedy i oceňovaná nemovitost.

Pro stanovení výnosové hodnoty byly nejprve odhadnuty provozní náklady, konkrétně nepřeučtovatelné náklady, které nese vlastník nemovitosti. Celková výše těchto nákladů souvisí s neobsazeností prostor, viz kapitola 2.2. Metody oceňování nemovitostí v České republice. U každé z analyzovaných variant se očekává rozdílná neobsazenost prostor u varianty A byla predikována neobsazenost v 1. až 5. roce je 5% a v dalších letech 15%, u varianty B se očekává konstantní neobsazenost 15%.

U oceňované nemovitosti tvoří nepřeučtovatelné náklady daň z nemovitosti, pojištění, náklady na marketing, rezervy na renovace a tzv. service charge leakage, tedy náklady spojené s neobsazeností prostor. Náklady na správu a údržbu nemovitosti jsou spolu s dalšími přeučtovatelnými náklady hrazeny nájemníky, viz kapitola 4.4. Administrativní budova.

Vzhledem k tomu, že nebylo možné identifikovat výši stávajících nepřeučtovatelných provozních nákladů u oceňované nemovitosti vlastníkem, byly hodnoty stanoveny odborným odhadem. Daň z nemovitosti byla po konzultaci s panem Zemanem z poradenské firmy TPA Horwath Tax s.r.o. určena ve výši 33 523 Kč, viz Tabulka 18. Výpočet pojistného je běžně velmi složitý a závisí na velkém množství faktorů. Pro účely ocenění byla výše ročních nákladů na pojištění odhadnuta na 0,2% z reprodukční ceny nemovitosti. Náklady na marketing, tedy na provizi realitním kancelářím (RK) závisí na četnosti výměn nájemníků a objemu volných prostor, tedy neobsazenosti. Standardně se provize RK pohybuje u

obdobných nemovitostí okolo 15% z ročního nájemného, kdy nájemní smlouvy jsou v dnešní době nejčastěji uzavírány na dobu určitou v délce 5-ti let. Při přepočtu to pak znamená každoroční náklady ve výši 3% z ročního nájemného. Dalšími náklady, které jsou úzce spjaty s neobsazeností budovy, jsou service charge leakage. Jedná se o náklady na temperování volných prostor a související poplatky (provoz recepce, revize, úklid společných prostor aj.). Výše těchto nákladů byla na základě odborné konzultace s panem Jiříčkou, vedoucím oddělení oceňování ve společnosti Knight Frank spol. s r.o., určena ve výši 30 Kč/měsíc/m<sup>2</sup> volných prostor. Ve výpočtu byly také zohledněny rezervy na renovace, které byly s ohledem na stáří nemovitosti stanoveny ve výši 1% z reprodukční ceny nemovitosti

Celkové nepřeučtovatelné náklady byly stanoveny ve výši **712 569 Kč** při 5% neobsazenosti a **1 967 997 Kč** při 15% neobsazenosti. Konkrétní výpočet viz Tabulka 19 a 20.

	Popis	Částka
Daň z pozemků	pozemek parc. č. 3976/6, k.ú. Horní Počernice	11 425 Kč
Daň ze staveb a jednotek	stavba na pozemku parc. č. 3976/101, k.ú. Horní Počernice	22 098 Kč
<b>Daň z nemovitých věcí</b>		<b>33 523 Kč</b>

Tabulka 18. Výpočet daně z nemovitých věcí.

Zdroj: vlastní tvorba na základě informací od J. Zemana ze společnosti TPA Horwath Tax s.r.o..

Popis	Hodnota	Poznámka
Reprodukční náklady	87 266 425 Kč	viz kapitola 6.3. Nákladový přístup
Pronajímatelná plocha	2 693 m <sup>2</sup>	viz kapitola 3.4. Administrativní budova
Neobsazenost	5%	
Service charge leakage - náklady spojené s neobsazeností prostor	48 474 Kč	uvažováno 30 Kč/ měsíc za 1 m <sup>2</sup> neobsazených prostor
Pojistné	174 533 Kč	0,2% z reprodukční ceny
Daň z nemovitosti	33 523 Kč	viz Tabulka 18
Pronájem cizích pozemků	0 Kč	vlastní pozemek
Marketing	19 707 Kč	3% z ročního nájemného nově pronajatých prostor
Ostatní provozní náklady	0 Kč	např. správní poplatky, podíl na správě areálu - ostraha areálu/vrátný -> přeučtováno na nájemce
Provozní náklady celkem	276 237 Kč	
Rezervy na renovace	436 332 Kč	1% z reprodukční ceny
<b>Roční náklady</b>	<b>712 569 Kč</b>	

Tabulka 19. Stanovení nákladů vlastníka při 5% neobsazenosti.

Zdroj: vlastní tvorba.

Popis	Hodnota	Poznámka
Reprodukční náklady	87 266 425 Kč	viz kapitola 6.3. Nákladový přístup
Pronajimatelná plocha	2 693 m <sup>2</sup>	viz kapitola 3.4. Administrativní budova
Neobsazenost	15%	
Service charge leakage - náklady spojené s neobsazeností prostor	145 422 Kč	uvažováno 30 Kč/ měsíc za 1 m <sup>2</sup> neobsazených prostor
Pojistné	174 533 Kč	0,2% z reprodukční ceny
Daň z nemovitosti	33 523 Kč	viz Tabulka 18
Pronájem cizích pozemků	0 Kč	vlastní pozemek
Marketing	545 482 Kč	3% z ročního nájemného nově pronajatých prostor
Ostatní provozní náklady	0 Kč	např. správní poplatky, podíl na správě areálu - ostraha areálu/vrátný -> přeúčtováno na nájemce
Provozní náklady celkem	1 095 333 Kč	
Rezervy na renovace	872 664 Kč	1% z reprodukční ceny
<b>Roční náklady</b>	<b>1 967 997 Kč</b>	

Tabulka 20. Stanovení nákladů vlastníka při 15% neobsazenosti.  
Zdroj: vlastní tvorba.

Dalším krokem bylo určení jednotkového tržního nájemného, ze kterého následně vyplývá hypotetický roční výnos z pronájmu volných prostor. Výše obvyklého nájemného byla stanovena porovnávacím přístupem, kdy byly nalezeny podobné aktuálně nabízené prostory k pronájmu na trhu. Použitá data pro srovnání pochází z internetového portálu sreality.cz. Inzeráty vybraných porovnávaných nemovitostí jsou uvedeny v Příloze 15 až 19. Pro porovnání byly stanoveny korekční činitelé zahrnující zejména pronajimatelnou plochu, lokalitu a technickou vybavenost nemovitosti. Za srovnávací jednotku byla vzata jednotková cena za m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy, která byla následně upravena pomocí koeficientů. Závěrem byla odhadnuta cena za pronájem pronajimatelných ploch v oceňované nemovitosti ve výši **731 Kč/ks/měsíc** za parkovací stání (vychází z aktuálně inkasovaného nájemného, které je považováno za tržní), **110 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** za sklady a zasedací místnosti bez oken (odborný odhad) a **230 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** za kanceláře, viz Tabulka 21 níže.

Při výpočtu výnosové hodnoty byla zvolena metoda diskontování, kdy se vychází z čistého provozního výnosu a diskontní míry.

Pro variantu A se výpočet skládal ze tří částí. První část se vztahovala na uzavřené nájemní smlouvy se společnostmi z koncernu Skupina Metrostav v rozsahu a výši nájemného ke dni ocenění v období 1. až 5. roku. Pro tuto část bylo uvažováno s diskontní mírou rovnou

8%, která zohledňuje menší míru rizika s ohledem na uzavřené nájemní smlouvy avšak vzhledem k lokalitě a charakteru nemovitosti je tato sazba vyšší než u prime nemovitostí. Druhá část se týkala volných prostor ve stejném období 1. až 5. rok, kdy bylo uvažováno s částečným hypotetickým pronájmem těchto prostor za tržní nájemné, takže celková neobsazenost budovy pak v tomto období činila 5%, přičemž parkovací stání by byla pronajata beze zbytku. Diskontní míra pro tuto část byla určena ve výši 10%, a byla tak zohledněna větší míra rizika související s obsazením volných prostor. Poslední část byla zaměřena na období od 6. roku dále, kdy bylo taktéž uvažováno s hypotetickým pronájmem prostor za tržní nájemné, avšak s neobsazeností 15%. Diskontní míra byla uvažována ve stejné výši, tedy 10%. Podrobný přehled dat pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti pro variantu A je zobrazen v Tabulce 22 níže. Konečný výpočet výnosové hodnoty pro variantu A byl podle vzorce kombinujícího tzv. dočasnou a odloženou rentu, a jehož podoba je následující:

$$VH_A = V_1 * \frac{(1 + i_{d1})^n - 1}{(1 + i_{d1})^n * i_{d1}} + V_2 * \frac{(1 + i_{d2})^n - 1}{(1 + i_{d2})^n * i_{d2}} + \frac{V_3}{i_{d3}} * \frac{1}{(1 + i_{d3})^k} \quad (13)$$

kde:

$VH_A$  – výnosová hodnota pro variantu A v Kč;

$V_1$  – roční konstantní výnos s označením 1 v Kč;

$i_{d1}$  – roční diskontní míra s označením 1 v %;

$V_2$  – roční konstantní výnos s označením 2 v Kč;

$i_{d2}$  – roční diskontní míra s označením 2 v %;

$V_3$  – roční konstantní výnos s označením 3 v Kč;

$i_{d3}$  – roční diskontní míra s označením 3 v %;

$n$  – délka trvání dočasné renty v rocích;

$k$  – odklad renty v rocích.

Pro variantu B bylo uvažováno s konstantními výnosy již od 1. roku po neomezenou dobu. Čistý provozní výnos byl vypočten opět na základě dříve zjištěného tržního nájemného. Výše neobsazenosti i diskontní míra byly stanoveny totožně s poslední částí výpočtu varianty A, tedy 15% neobsazenost a 10% diskontní míra. Podrobný přehled dat pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti pro variantu B je zobrazen v Tabulce 23 níže. Konečný výpočet výnosové hodnoty pro variantu B byl podle vzorce tzv. věčné renty, který je následující:

$$VH_B = \frac{V}{i_d} \quad (14)$$

kde:

$VH_B$  – výnosová hodnota pro variantu B v Kč;

$V$  – roční konstantní výnos v Kč;

$i_d$  – roční diskontní míra v %.

Závěrem byla zjištěna výnosová hodnota nemovitosti pro variantu A ve výši **60 267 000 Kč** a pro variantu B ve výši **45 778 000 Kč**. Rozdíl mezi jednotlivými variantami je přibližně 32%, což je způsobeno vyšším inkasovaným nájemným, větší obsazeností, nižšími provozními náklady a menší mírou rizikovosti varianty A.



	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 4	Porovnávaná nemovitost 5
<b>Adresa</b>	Bystrá 2243, Praha 9	Sezemická, Praha	Jiřího ze Vteln, Praha 9	Náchodská, Praha 9	Bystrá, Praha 9	Ve Žlíbku, Praha 9
Katastrální území	Horní Počernice	Horní Počernice	Horní Počernice	Horní Počernice	Horní Počernice	Horní Počernice
<b>Nabídková cena [Kč/měsíc]</b>		744 000	7 200	25 000	9 783	40 800
<b>Jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>/měsíc]</b>		240	150	325	213	150
<b>Zahrnutý poplatky za služby a energie</b>	NE	NE	NE	Zahrnutý	NE	NE
		1,00	1,00	0,88	1,00	1,00
<b>Pronajímatelná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	2 693	3 100	48	77	46	272
		1,02	0,87	0,87	0,87	0,88
<b>Vlastní parkování u budovy</b>	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Stravovací zařízení v budově</b>	ANO	ANO	NE	NE	NE	NE
		1,00	1,05	1,05	1,05	1,05
<b>Lokalita - charakter okolí, občanská vybavenost, aj.</b>	špatná	porovnatelná	porovnatelná	lepší	porovnatelná	porovnatelná
		1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
<b>Dopravní dostupnost</b>	dobrá	horší	porovnatelná	lepší	porovnatelná	horší
		1,03	1,00	0,95	1,00	1,10
<b>Atraktivita objektu (vzhled, dispozice, aj.)</b>	dobrá	lepší	horší	horší	horší	horší
		0,98	1,05	1,07	1,05	1,05
<b>Stavebně-technický stav budovy (nový/po reko/před reko)</b>	velmi dobrý	porovnatelný	horší	horší	porovnatelný	horší
		1,00	1,07	1,10	1,00	1,05
<b>Technická vybavenost budovy (klimatizace, výtah, aj.)</b>	velmi dobrý	porovnatelná	horší	horší	horší	horší
		1,00	1,10	1,10	1,10	1,10

	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 4	Porovnávaná nemovitost 5
<b>Vybavení kanceláří (nábytek)</b>	dobrá	lepší	není	není	není	porovnatelné
		0,99	1,02	1,02	1,02	1,00
<b>Výsledný koeficient</b>		1,02	1,15	0,91	1,08	1,23
<b>Upravená jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>		245	173	295	229	185
<b>Porovnávací hodnota za 1m<sup>2</sup> zjištěná aritmetickým průměrem</b>	225					
<b>Výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>230</b>					

Tabulka 21. Stanovení výše nájemného kancelářských prostor v oceňované nemovitosti porovnávací metodou.  
Zdroj: vlastní tvorba na základě dat z [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), viz Příloha 15 až 19.

Rok	Označení	Druh pronájmu	Předmět pronájmu	Pronajatá plocha [m <sup>2</sup> ] / Počet park.stání [ks]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /měs] nebo [Kč/ks/měs]	Potenciální hrubý výnos	Neobsazenost a ztráty vlivem neplaceného nájemného	Efektivní hrubý výnos	Nepřeúčtovatelé provozní náklady	Čistý provozní výnos (V)	Diskontní míra (i <sub>d</sub> )
1. až 5. rok	1	Nájemní smlouva se společností mi z koncernu Skupina Metrostav	Budova S15	2 328	265,25	7 410 024Kč	0%	7 410 024 Kč	712 569 Kč	7 443 309 Kč	8%
			Parkovací stání	74	731	649 128 Kč	0%	649 128 Kč			
	2	Prázdné prostory - hypotetické nájemné	Budova S15 – kancelářské prostory	276	230	761 757 Kč	33%	507 838 Kč		560 161 Kč	10%
			Budova S15 - sklady a zasedací místnosti (bez oken)	90	110	118 328 Kč	33%	78 885 Kč			
			Parkovací stání	8	731	70 176 Kč	0%	70 176 Kč			
od 6 roku dále	3	Prázdné prostory - hypotetické nájemné	Budova S15 – kancelářské prostory	2 321	230	6 405 241 Kč	15%	5 444 455 Kč	1 967 997 Kč	4 577 784 Kč	10%
			Budova S15 - sklady a zasedací místnosti (bez oken)	373	110	491 750 Kč	15%	417 988 Kč			
			Parkovací stání	82	731	719 304 Kč	5%	683 339 Kč			

Tabulka 22. Přehled dat pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti - varianta A.  
Zdroj: vlastní tvorba.

Rok	Označení	Druh pronájmu	Předmět pronájmu	Pronajatá plocha [m <sup>2</sup> ] / Počet park.stání [ks]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /měs] nebo [Kč/ks/měs]	Potenciální hrubý výnos	Neobsazenost a ztráty vlivem neplaceného nájemného	Efektivní hrubý výnos	Nepřeúčtovatelné provozní náklady	Čistý provozní výnos (V)	Diskontní míra (i <sub>a</sub> )
od 1 roku dále	1	Prázdné prostory - hypotetické nájemné	Budova S15 – kancelářské prostory	2 321	230	6 405 241 Kč	15%	5 444 455 Kč	1 967 997 Kč	4 577 784 Kč	10%
			Budova S15 - sklady a zasedací místnosti (bez oken)	373	110	491 750 Kč	15%	417 988 Kč			
			Parkovací stání	82	731	719 304 Kč	5%	683 339 Kč			

Tabulka 23. Přehled dat pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti - varianta B.  
Zdroj: vlastní tvorba.

### 6.3. Nákladový přístup

Věcná hodnota oceňované nemovitosti byla zjištěna součtem upravených reprodukčních nákladů budovy, vedlejších staveb a venkovních úprav a cenou pozemku. Reprodukční náklady představují náklady na výstavbu stejné budovy při současných cenách, tedy budovy ze stejných materiálů, podle stejného projektu a ve stejné kvalitě provedení. Dále je pro zjištění věcné hodnoty nutné reprodukční náklady upravit dle aktuálního fyzického stavu stavby, morálního zastarání budovy a stávající tržní situace.

Pro výpočet reprodukční ceny nemovitosti byla použita jednotková cena z Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2015 z webových stránek Českých stavebních standardů ([www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)). Tyto cenové ukazatele vyjadřují hodnotu základních rozpočtových nákladů (ZRN) bez zahrnutí vedlejších rozpočtových nákladů (VRN), které je nutno dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby a neobsahují rovněž žádnou rezervu pro korekci předpokládané chybové odchylky.

Dalším krokem bylo určení skutečného stáří (S) a životnosti (Z) stavby. U nemovitostí se běžně rozlišuje životnost technická, morální, ekonomická a právní. V rámci ocenění je využívána ekonomická životnost, která představuje období ekonomické užitečnosti stavby, tedy od jejího vzniku po definitivní ztrátu jejích ekonomických přínosů. U administrativních budov se pohybuje standardně v rozmezí 60 - 65 let. Z ekonomické životnosti vychází fyzické opotřebení (A), které je možné stanovit globálním, analytickým anebo nákladovým způsobem. Pro oceňovanou nemovitost byl zvolen globální způsob výpočtu, konkrétně semikvadratická metoda, která zohledňuje nerovnoměrné opotřebení objektu, kdy stavby zprvu ztrácí svou hodnotu pomaleji než ke konci své ekonomické životnosti. Vzorec pro výpočet fyzického opotřebení semikvadratickou metodou je uveden níže.

$$A = 100 * (S/Z + S^2/Z^2)/2 \quad (15)$$

kde:

A – opotřebení v %;

S – skutečné stáří v letech;

Z – životnost v letech.

Z pohledu funkčního využití lze konstatovat, že budova nevykazuje žádné významné zámky morálního zastarání. Jak bylo zmíněno v kapitole 3.4. Administrativní budova, jedná

se o stavbu s kancelářskými prostory třídy B. Vzhledem k lokalitě a segmentu koncových uživatelů objektu by nebylo ekonomicky výhodné, aby budova byla ve vyšším standardu, než je stávající. Závěrem u oceňované nemovitosti nebyly shledány žádné funkční nedostatky.

Posledním podstatným faktorem ovlivňujícím výslednou věcnou hodnotu nemovitosti jsou ekonomické nedostatky, které zohledňují stávající tržní situaci, tedy poměr mezi nabídkou a poptávkou a souvisejícím příjmem z pronájmu nemovitosti. Ekonomické nedostatky jsou těžko měřitelné a jejich vyčíslení tak často spočívá na odborném odhadu znalce. Ministerstvo financí dříve stanovovalo v oceňovací vyhlášce tzv. koeficienty prodejnosti, které vyjadřovali poměr mezi skutečně dosahovanými kupními cenami a administrativními cenami a sloužili tak jako orientační informace pro určení ekonomických nedostatků. Koeficienty prodejnosti však byly vzhledem k nové úpravě ocenění zrušeny cenovým věštníkem vydaným 23. 1. 2014.

Cena pozemků byla zjištěna na základě jednotkových cen z aktuálně platné cenové mapy, viz Příloha 6 a 7. Výsledný výpočet věcné hodnoty nemovitosti je zaznamenán níže v Tabulce 24.

Pol.	Popis	Hodnota	Poznámka
1	Průměrná zastavěná plocha podlaží	983 m <sup>2</sup>	viz Tabulka 7
2	Počet podlaží	4	viz kapitola 3.4. Administrativní budova
3	Celková zastavěná plocha	3 931 m <sup>2</sup>	= pol. 1 * pol. 2
4	Celková podlahová plocha	3 496 m <sup>2</sup>	viz kapitola 3.4. Administrativní budova
5	Koeficient využitelnosti	0,89	= pol. 4 / pol. 3
6	Celkový obestavěný prostor	14 073 m <sup>3</sup>	viz Tabulka 10
7	Jednotková reprodukční cena	6 201 Kč/m <sup>3</sup>	801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu
8	Reprodukční cena stavby (ZRN)	75 883 848 Kč	= pol. 6 * pol. 7
9	Ostatní reprodukční náklady (VRN)	11 382 577 Kč	odborný odhad
10	Skutečné stáří (S)	10 let	viz kapitola 3.4. Administrativní budova
12	Ekonomická životnost (Z)	60 let	
13	Fyzické opotřebení (A)	10 %	viz vzorec (15)
14	Technická hodnota stavby (TH)	90 %	A + TH = 100%
15	Funkční nedostatky	0 Kč	
16	Ekonomické nedostatky	0 Kč	
17	Stavby a venkovní úpravy	1 745 328 Kč	odborný odhad 2% z reprodukční ceny

18	Hodnota pozemků dle cenové mapy	2 500 Kč/m <sup>2</sup>	dle platné cenové mapy
19	Plocha pozemků	3 566 m <sup>2</sup>	viz kapitola 3.3. Pozemek
20	Pozemek	8 915 000 Kč	= pol. 18 * pol. 19
21	Věcná hodnota	89 442 518 Kč	= (pol. 8 + pol. 9 + pol. 15 + pol. 16) * (pol. 14) + pol. 17 + pol. 20
<b>Věcná hodnota po zaokrouhlení</b>		<b>89 443 000 Kč</b>	zaokrouhleno na tisíce

Tabulka 24. Stanovení věcné hodnoty nákladovou metodou.  
Zdroj: vlastní tvorba.

#### 6.4. Analýza odhadu tržní hodnoty

V rámci tržního ocenění byly využity tři přístupy – porovnávací, výnosový a nákladový. Zatímco u porovnávací a výnosové metody se projevil rozdíl ve zkoumaných variantách A a B, u nákladové metody byl výsledek totožný. Závěrečná analýza odhadu tržní hodnoty je provedena pomocí váženého průměru hodnot získaných výše uvedenými metodami.

Vzhledem k malému množství nabízených administrativních nemovitostí na trhu, je velmi problematické nalézt podobné nemovitosti pro srovnání. Velké odlišnosti jsou zejména v lokalitě, která je jednou z nejdůležitějších cenotvorných činitelů. Následné korekce jsou pak těžce odhadovány a jsou značně vysoké. Z těchto důvodů byla porovnávací hodnotě přiřazena váha 30%.

Jelikož se jedná o administrativní nemovitost, jejímž účelem je generovat výnos, byla největší váha přiřazena výnosové hodnotě. Výnosová hodnota se u tohoto druhu nemovitosti běžně nevíce přibližuje skutečně dosažené tržní ceně, a proto byla pro tuto hodnotu stanovena váha ve výši 60%.

Naopak věcná hodnota se u relativně nově postavených administrativních nemovitostí, které mají kvalitní technologické vybavení a nacházejí se v neatraktivních lokalitách, často pohybuje velmi vysoko nad skutečně dosaženou tržní cenou. Příčinou této skutečnosti je stávající vysoká neobsazenost kancelářských prostor a nízká úroveň nájemného. Závěrem byla věcné hodnotě přiřazena váha 10%.

Na základě výše uvedených předpokladů byl učiněn odhad tržní hodnoty nemovitosti pro variantu A ve výši **65 480 000 Kč** a pro variantu B ve výši **54 610 000 Kč**. Rozdíl mezi

analyzovanými variantami činí **10 873 000 Kč**, což představuje přibližně 20%. Přehled jednotlivých hodnot pro obě varianty, viz Tabulka 25.

<b>Druh</b>	<b>Hodnota pro variantu A</b>	<b>Hodnota pro variantu B</b>	<b>Váha</b>
Porovnávací hodnota nemovitosti	67 929 000 Kč	60 662 000 Kč	30%
Výnosová hodnota nemovitosti	60 267 000 Kč	45 778 000 Kč	60%
Věcná hodnota nemovitosti	89 443 000 Kč	89 443 000 Kč	10%
Výsledná hodnota	65 480 200 Kč	54 609 700 Kč	
<b>Výsledná hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>65 480 000 Kč</b>	<b>54 610 000 Kč</b>	

Tabulka 25. Výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti.  
Zdroj: vlastní tvorba.



## 7. Vyhodnocení zjištěných hodnot

### 7.1. Porovnání metod ocenění administrativní nemovitosti

Vybraná administrativní nemovitost byla oceněna oběma základními přístupy využívanými v České republice, a to administrativním a tržním. Administrativní ocenění vycházelo z aktuálně platných předpisů, které stanovovali ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Na druhou stranu tržní ocenění bylo založeno na tržních principech a praktických zkušenostech, kdy se běžně využívá tři metod – porovnávací, výnosové a nákladové. Zjištění odlišnosti těchto dvou přístupů, které byly v této práci zjištěny, jsou znázorněny v Tabulce 26 níže. Hlavní výhodou administrativního ocenění je přesnost výpočtu a tedy objektivní přístup. Naopak nevýhodou je, že k nemovitostem není přistupováno individuálně, ale jsou kategorizovány, a tudíž v oblasti administrativních nemovitostí dochází velmi často k odchylkám od skutečně realizovaných cen. Výhodou tržního ocenění je jeho flexibilita a větší přiblížení ke skutečně realizovaným cenám. Nevýhodou je pak velká míra subjektivity, kdy přesnost odhadu záleží na odborných znalostech a praktických zkušenostech znalce a značný rozptyl mezi posudky jednotlivých znalců.

	Administrativní ocenění	Tržní ocenění
<b>Aplikace ocenění</b>	pro určení základu daně	odhad prodejní ceny
<b>Postup ocenění</b>	oceňují se zvlášť pozemky a stavby	oceňuje se komplexní nemovitost
<b>Využívané metody pro ocenění administrativní budovy</b>	výnosová a nákladová	porovnávací, výnosová a nákladová
<b>Flexibilita změn s ohledem na různorodost nemovitostí</b>	konkrétně stanovený postup, velmi malý prostor pro konkrétní úpravy znalce	pouze orientační postup, výsledek je založený na odborném odhadu znalce a jeho zkušenostech
<b>Charakteristika</b>	co nejvíce objektivní	značně subjektivní (znalci se běžně liší v názoru na tržní hodnotu nemovitosti)
<b>Cíl</b>	spravedlnost, jednoznačnost	co nejvíce se přiblížit skutečné tržní ceně v daném místě a čase

Tabulka 26. Porovnání základních rozdílů administrativního a tržního ocenění administrativní nemovitosti.  
Zdroj: vlastní tvorba.

Při zaměření na nákladovou metodu je patrná značná rozdílnost mezi oběma způsoby. Zatímco u administrativního ocenění se jedná o velmi sofistikovaný výpočet s velkým množstvím koeficientů a kvalitativních kritérií, u tržního ocenění je výpočet poměrně stručný.

Tržní ocenění nákladovou metodou na rozdíl od administrativního ocenění přímo nezohledňuje místní tržní podmínky, lokalitu a polohu nemovitosti. Tyto všechny faktory by pravděpodobně měly být v tržním ocenění vyčísleny v souhrnné položce ekonomické nedostatky. Celkový odhad výše této položky ovšem vyžaduje bohaté odborné zkušenosti, a je vhodné, aby vycházel z dříve uskutečněných obdobných prodejů. Další rozdíl je ve stanovení životnosti, kdy administrativní ocenění bere v úvahu technickou životnost, ale tržní ocenění zohledňuje většinou ekonomickou životnost. Rozdíl v jednotkových cenách nebyl příliš markantní. U administrativního ocenění vyšla základní cena upravená 6 846,67 Kč/m<sup>3</sup> a v tržním ocenění byly jednotkové reprodukční náklady stanovené podle Českých stavebních standardů pro rok 2015 ve výši 6 201 Kč/m<sup>3</sup>. Zásadnější je uvažovaný standard nemovitosti u jednotlivých způsobů ocenění. Zatímco základní cena u administrativního ocenění odpovídá spíše nižší úrovni budov stavěných v minulosti, u tržního ocenění se vychází z cen nejnověji postavených budov, které jsou vyššího standardu. Konkrétně je například dle Přílohy č. 8 Tabulky č. 2 oceňovací vyhlášky za standardní způsob vytápění administrativních budov považováno jakékoliv vytápění ústřední nebo dálkové, akumulacími nebo plynovými kamny. Tento druh vytápění by však na trhu mohl být vnímán jako podstandard. Naopak administrativní ocenění mezi standardním vybavením administrativních budov nikterak neuvádí rozvody vzduchotechniky a klimatizace, na které je v dnešní době na trhu administrativních nemovitostí kladen velký důraz. Shrnutí rozdílů ocenění nákladovou metodou je zobrazeno v Tabulce 27 níže.

	Administrativní ocenění	Tržní ocenění
<b>Náročnost výpočtu</b>	komplexní	stručný
<b>Ovlivňující faktory</b>	tržní podmínky, lokalita, poloha, velikost a vybavení nemovitosti	ekonomické a funkční nedostatky
<b>Životnost</b>	technická	ekonomická
<b>Standard nemovitosti</b>	nízká úroveň standardu	velmi vysoká úroveň standardu

Tabulka 27. Porovnání rozdílů administrativního a tržního ocenění administrativní nemovitosti nákladovou metodou.

Zdroj: vlastní tvorba.

Mnohé odlišnosti pak lze pozorovat také u výnosové metody. U tohoto přístupu je jednodušší výpočet v rámci administrativního ocenění oproti tržnímu. Nejpatrnější rozdíl je pravděpodobně ve stanovení kapitalizační míry, která je dle oceňovací vyhlášky pro

administrativní budovy jednotná ve výši 6,5%. Tuto hodnotu lze případně ještě navýšit, pokud není nemovitost plně obsazena nebo pokud má víceúčelové užití. Navýšení může být do celkové maximální výše o 0,5%. Pokud porovnáme tuto hodnotu s aktuální dosahovanou výnosností prime kancelářských budov, která byla za rok 2014 rovna 6,25%, je zjevné, že se jedná o velmi nízkou kapitalizační míru, která pravděpodobně ve většině případů nebude korespondovat se stávajícími tržními podmínkami. Konkrétně u vybrané oceňované nemovitosti byla tržní diskontní míra vyšší o 1% u varianty A a o 3% u varianty B. Lze předpokládat, že pokud by se jednalo o administrativní nemovitost v jiné lokalitě než je Praha a v horším stavebně-technickém stavu, mohl by být rozdíl i několikanásobně větší. Následkem toho pak u kancelářských budov s horší lokalitou anebo stavebně-technickým stavem, vychází často výsledná administrativní cena zjištěná výnosovým způsobem nad skutečně realizovanou tržní cenou. V rámci tržního ocenění se uplatňují kapitalizační či diskontní míry, které se snaží zachytit současnou tržní situaci a výsledná výnosová hodnota se tak více přibližuje skutečnosti. Výše kapitalizační anebo diskontní míry v tržním ocenění zohledňuje riziko nejistoty budoucích příjmů z nemovitosti a návratnost investice. Toto riziko souvisí s podmínkami a délkou uzavřených nájemních smluv, místními tržními podmínkami, atraktivitou, lokalitou a polohou nemovitosti. U tržního ocenění je navíc možné využití více diskontních sazeb. Běžně se uvažuje jedna diskontní míra pro pronajaté prostory a další pro volné prostory k pronájmu. Dalším rozdílem je skutečnost, že administrativní ocenění přímo nezohledňuje délku uzavřených nájemních smluv a stabilitu nájemců (zda se jedná o nadnárodní společnost či drobného podnikatele), a tím také případnou neobsazenost prostor. Zároveň v administrativním ocenění nejsou přímo kalkulovány provozní náklady. Při administrativním ocenění je uvažován hypotetický roční výnos při 100% obsazenosti všech pronajatelných prostor stavby a odpočty od tohoto výnosu související s neobsazeností a provozními náklady jsou stanoveny jednotně pro všechny nemovitosti srážkou ve výši 40%, pokud je navíc stavba součástí pozemku, sníží se roční nájemné dále o 5% z ceny pozemku, avšak celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50% z ročního nájemného. U tržního ocenění pro variantu B (prodej prázdné budovy) tato procentuální srážka odpovídala celkovému odpočtu za vypočtené provozní náklady a ztrátu příjmu vlivem neobsazenosti, avšak pro variantu A byl u tržního ocenění proveden odpočet v celkové výši pouze 11% z hypotetického ročního výnosu. Tato skutečnost souvisí s proměnlivou výší provozních nákladů ve vztahu s neobsazeností budovy. Závěrem se lze domnívat, že u administrativních nemovitostí obdobného charakteru, jako je vybraná nemovitost, bude odpočet stanovený oceňovací

vyhláškou nadhodnocený, pokud bude nemovitost alespoň z části pronajata. Shrnutí rozdílů ocenění výnosovou metodou je zobrazeno v Tabulce 28 níže.

	Administrativní ocenění	Tržní ocenění
<b>Náročnost výpočtu</b>	stručný	komplexní
<b>Výše kapitalizační / diskontní míry</b>	jednotná 6,5% s možným navýšením o max. 0,5%	dle odborného odhadu vycházejícího z dříve uskutečněných obdobných prodejů
<b>Odpočty za neobsazenost a provozní náklady</b>	jednotně procentní srážkou	konkrétní výpočet závislý na předpokládané obsazenosti nemovitosti

Tabulka 28. Porovnání rozdílů administrativního a tržního ocenění administrativní nemovitosti výnosovou metodou.

Zdroj: vlastní tvorba.

Porovnávací metoda ocenění byla zpracována pouze pro tržní ocenění, neboť oceňovací vyhláška určuje ocenění porovnávacím způsobem pouze pro nemovitosti: Rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata, zahrádkářská chata a garáž. Porovnávací metoda nejlépe vypovídá o aktuální situaci na trhu, avšak zejména pro administrativní nemovitosti je často velmi komplikované najít dostatečně porovnatelné nemovitosti.

Závěrem lze konstatovat, že ačkoliv jsou používané metody v rámci různých způsobů ocenění založeny na stejných principech, je konečné provedení ocenění rozdílné z důvodu různého použití jednotlivých způsobů ocenění.

## 7.2. Popis investičního potenciálu vybrané nemovitosti

Ocenění vybrané nemovitosti bylo provedeno pro dvě varianty A (prodej nemovitosti se zpětným pronájmem) a B (prodej prázdné nemovitosti), které vlastník nemovitosti zvažuje. U obou způsobů ocenění – administrativní a tržní – bylo dosaženo vyšší částky u varianty A, a to shodně o 20% více oproti variantě B, viz Tabulka 29 níže. Důvodem je vyšší nájemné hrazené stávajícími nájemníky oproti uvažované tržní úrovni, nižší míra rizika pro kupujícího v případě prodeje alespoň částečně obsazené nemovitosti, větší pravděpodobná obsazenost nemovitosti související s nižšími provozními náklady a nižší kapitalizační popřípadě diskontní míra.

Prodej nemovitosti s nájemními smlouvami v současné podobě je pro stávajícího vlastníka výhodnější nejenom z důvodu vyšší dosažitelné kupní ceny, ale také lze předpokládat, že o takovýto prodej bude větší zájem mezi investory, a vzroste tak konkurenční prostředí, které je přínosné pro navýšení prodejní ceny. Vzhledem k tomu, že varianta A je atraktivnější pro většinu investorů, bude případný kupující pravděpodobně nalezen dříve a prodejní proces tak bude kratší než v případě varianty B, která je méně zajímavá pro běžné investory. Varianta B je spíše určena pro speciálního kupujícího, který má v úmyslu v dané lokalitě umístit své podnikání nebo zná konkrétního nájemce, kterému by nemovitost pronajal. Nevýhodou varianty A je úvazek nájemních smluv po dobu 5-ti let a s tím související náklady za pronájem. Jak bylo ovšem zhodnoceno dříve, nájemní smlouvy se v dnešní době standardně uzavírají na dobu 5-ti let a v případě, že by byly společnosti přemístěny do jiných prostor, pak by pravděpodobně hradili nájemné v obdobné nebo pouze nepatrně nižší úrovni (aktuálně inkasované nájemné činí 265,25 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a odhad tržního nájemného za stejné prostory byl stanoven ve výši 230 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc). Závěrem autorka doporučuje variantu A, tedy prodej částečně obsazené nemovitosti.

	Administrativní ocenění	Tržní ocenění
<b>varianta A</b>	<b>83 199 420 Kč</b>	<b>65 480 000 Kč</b>
<b>varianta B</b>	<b>69 396 390 Kč</b>	<b>54 610 000 Kč</b>

Tabulka 29. Zjištěné administrativní ceny a tržní hodnoty vybrané nemovitosti.  
Zdroj: vlastní tvorba.

## Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zpracovat ocenění vybrané administrativní nemovitosti s příslušenstvím s využitím různých oceňovacích přístupů, výsledky porovnat a vyhodnotit výhody a nevýhody jednotlivých metod a zanalyzovat jejich možnosti využití. Ocenění bylo provedeno na základě rozboru realitního trhu s administrativními budovami v České republice a vybraných zemích Evropy, teoretických poznatků a praktických zkušenostech. V rámci ocenění byly vzaty v úvahu dvě varianty, které vlastník nemovitosti zvažuje, a závěrem bylo poskytnuto doporučení a odůvodnění nejlepší varianty.

Z provedeného ocenění vybrané administrativní nemovitosti vyplývá, že jednotlivé způsoby ocenění se shodují v principech použitých metod, ale liší se v konkrétní podobě zpracování. Konkrétní forma zpracování závisí zejména na účelu, pro jaký je ocenění zpracováváno a požadavků na jednoznačnost a přesnost výpočtu.

Vlastníkovi nemovitosti, společnosti Metrostav Nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s. byla závěrem doporučena varianta A, tedy prodej nemovitosti s uzavřením nájemních smluv ve stávajícím rozsahu po dobu 5-ti let. Důvodem byla hlavně pravděpodobná vyšší dosažitelná kupní cena a rychlejší prodejnost nemovitosti.

K výsledkům této diplomové práce je nutné přistupovat obezřetně, neboť nebyla ověřována správnost vstupních dat. Pro tržní ocenění dále neexistuje přesný postup výpočtu a výsledná tržní hodnota se stanovuje odhadem, který vychází zejména ze znalosti oceňované nemovitosti, tržních podmínek a odborných zkušeností. Autorka diplomové práce není certifikovaným odhadcem a ocenění nemovitosti tudíž nelze použít jako znalecký posudek pro výpočet základu daně. Zpracované ocenění však bylo konzultováno se zkušeným odborníkem panem Davidem Sajnerem, vedoucím oddělení prodeje ve společnosti Knight Frank spol. s r. o. a lze tedy předpokládat vysokou vypovídací schopnost výstupů diplomové práce.

## Použitá literatura

- [1] M. Hlaváček, O. Novotný a M. Rusnák. *Kancelářské nemovitosti v zemích střední Evropy*. [Online]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2013-2014/fs\\_2013-2014\\_clanek\\_iv.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2013-2014/fs_2013-2014_clanek_iv.pdf). [Přístup získán 10. 1. 2015].
- [2] Real Capital Analytics. *About Us*. [Online]. Dostupné z: <https://www.rcanalytics.com/Public/company.aspx>. [Přístup získán 20. 1. 2015].
- [3] Real Capital Analytics. *Trends & Trades, All Types, Europe*. [Online]. Dostupné z: [https://www.rcanalytics.com/TT/TTPDFlog.aspx?Action\\_tx=open\\_x1&QuotaReached\\_fg=False&RecentTransactionNumber\\_nb=40&PrimaryContinent\\_ID=2&PrimarySingleTenancy\\_fg=False&ComparativeContinent\\_ID=2&ComparativeSingleTenancy\\_fg=False&PropertyType\\_ID=-1&PrefCurre](https://www.rcanalytics.com/TT/TTPDFlog.aspx?Action_tx=open_x1&QuotaReached_fg=False&RecentTransactionNumber_nb=40&PrimaryContinent_ID=2&PrimarySingleTenancy_fg=False&ComparativeContinent_ID=2&ComparativeSingleTenancy_fg=False&PropertyType_ID=-1&PrefCurre). [Přístup získán 20. 1. 2015].
- [4] Real Capital Analytics. *Trends & Trades, All Types, CEE*. [Online]. Dostupné z: [https://www.rcanalytics.com/TT/TTPDFlog.aspx?Action\\_tx=open\\_x1&QuotaReached\\_fg=False&RecentTransactionNumber\\_nb=40&PrimaryRCATheatre\\_ID=6&PrimarySingleTenancy\\_fg=False&ComparativeContinent\\_ID=2&ComparativeSingleTenancy\\_fg=False&PropertyType\\_ID=-1&PrefCurr](https://www.rcanalytics.com/TT/TTPDFlog.aspx?Action_tx=open_x1&QuotaReached_fg=False&RecentTransactionNumber_nb=40&PrimaryRCATheatre_ID=6&PrimarySingleTenancy_fg=False&ComparativeContinent_ID=2&ComparativeSingleTenancy_fg=False&PropertyType_ID=-1&PrefCurr). [Přístup získán 20. 1. 2015].
- [5] Real Capital Analytics. *Property Trade Search Results, All Types, Czech Republic*. [Online]. Dostupné z: [https://www.rcanalytics.com/SearchResults.aspx?portfolio=-1&TransSubType\\_csv=2,3,20,6,26,27,28,8,4,22,24&RecentSearch=Yes&SearchType\\_id=1&ContinentName=Europe&ContinentID=2&CountryID=59&propertyTypeID=-1&PropertyTypeName=All property types&MarketName=Czec](https://www.rcanalytics.com/SearchResults.aspx?portfolio=-1&TransSubType_csv=2,3,20,6,26,27,28,8,4,22,24&RecentSearch=Yes&SearchType_id=1&ContinentName=Europe&ContinentID=2&CountryID=59&propertyTypeID=-1&PropertyTypeName=All property types&MarketName=Czec). [Přístup získán 20. 1. 2015].
- [6] D. Sajner. *Investiční průvodce 2015: Investice do komerčních nemovitostí v ČR*. [Odborná konference]. 27. 1. 2015.
- [7] Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení. *Trend Report 2014*. Praha. 2014.
- [8] P. Scháňka. *Stavební fórum: Proč jsou nízké yieldy důvodem štěstí části developerů?*. [Online]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/6381/proc-jsou-nizke-yieldy-duvodem-stesti-casti-developeru/>. [Přístup získán 15. 1. 2015].
- [9] P. Chaloupka. *Knight Frank Workshop*. [Odborný seminář]. 8. 10. 2014.
- [10] BNP Paribas Real Estate. *European Office Market 2015*. [Online]. Dostupné z: [http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2015-03/eom\\_2015\\_web.pdf?id=p\\_1626738?hreflang=en](http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2015-03/eom_2015_web.pdf?id=p_1626738?hreflang=en). [Přístup získán 20. 3. 2015].
- [11] Knight Frank spol. s r.o.. *PRAHA: Přehled trhu administrativních prostor Q3 2014*. [Online]. Dostupné z: <http://hledamekancelare.cz/pruzkum-trhu>. [Přístup získán 20. 1. 2015].
- [12] R. Rahmat. *REITSWEEK: Weighted Average Lease to Expiry (WALE)*. [Online]. Available: <http://www.reitsweek.com/2013/05/weighted-average-lease-to-expiry-wale.html>. [Přístup získán 13. 1. 2015].
- [13] Knight Frank spol. a r. o.. *European Quarterly Commercial Property Outlook Q3 2014*. [Online]. Dostupné z: <http://content.knightfrank.com/research/663/documents/en/q3-2014-2475.pdf>. [Přístup získán 20. 2. 2015].
- [14] A. Bradáč. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

- [15] D. Hütter. *Základy oceňování nemovitostí*. Brno: Institut Franka Dysona, 2008. ISBN 8025426645.
- [16] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [17] Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- [18] Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- [19] Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- [20] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.
- [21] TEGoVA-The European Group of Valuers' Associations. *TEGoVA's work*. [Online]. Dostupné z: <http://www.tegova.org>. [Přístup získán 10. 4. 2015].
- [22] Český statistický úřad. *Krajská správa ČSÚ v hl. m. Praze*. [Online]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/xa/redakce.nsf/i/home>. [Přístup získán 15. 11. 2014].
- [23] Český statistický úřad. *Nezaměstnanost v Praze a krajích k 31. 10. 2014*. [Online]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xa/redakce.nsf/i/nezamestnanost\\_v\\_praze\\_a\\_krajich\\_k\\_31\\_10\\_2014](http://www.czso.cz/xa/redakce.nsf/i/nezamestnanost_v_praze_a_krajich_k_31_10_2014). [Přístup získán 15. 11. 2014].
- [24] Oficiální stránky MČ Praha 20 - Horní Počernice. *O městské části*. [Online]. Dostupné z: <http://www.pocernice.cz/mestska-cast/o-mestske-casti/>. [Přístup získán 16. 11. 2014].
- [25] Český statistický úřad. *Počet obyvatel v městských částech Prahy k 31. 12. 2014*. [Online]. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?vo=null&cislotab=DEM9020PC\\_MC&kapitola\\_id=370&null](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?vo=null&cislotab=DEM9020PC_MC&kapitola_id=370&null). [Přístup získán 25. 11. 2014].
- [26] I.Rojík, Metrostav Facility s.r.o. [Rozhovor]. 5. 12. 2014.
- [27] PSK TUZAR s.r.o.. *Projektová dokumentace S15 Administrativní budova, Stavební dvůr Metrostavu a.s., Bystrá 2243, Praha 9 – Horní Počernice*, 2004.



## Seznam použitých zkratk a symbolů

AIC -Appraisal Institute of Canada  
Appraisal Institute - American Institute of Real Estate Appraisers  
ARTN – Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí  
CEE – Central and Eastern Europe  
ČNB – Česká národní banka  
ČR – Česká republika  
EPS – elektrická požární signalizace  
ERP – Estimated Realization Price  
EVS – European Valuation Standards, The Blue Book  
GOI – Gross Operating Income  
GPI – Gross Potential Income  
IRRV – The Institute of Revenues Rating and Valuation  
ISVA – Incorporated Society of Valuers and Auctioneers  
IVCS – International Valuation Standards Committee  
MV – Market Value  
NOI – Net Operating Income  
OMV – Open Market Value  
OPEX – Operating Expenses  
RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors  
RK – realitní kancelář  
REIT – Real Estate Investment Trust  
SDHP – stavební dvůr Horní Počernice  
TEGoVA – The European Group of Valuers Associations  
WALE - Weighted Average Lease to Expiry  
WALT - Weighted Average Lease Term  
WAULT - Weighted Avarage Unexpired Lease Term

# Seznam obrázků, tabulek a grafů

## Seznam obrázků:

Obrázek 1. Čelní pohled vybrané nemovitosti. ....	44
Obrázek 2. Umístění vybrané nemovitosti v rámci Prahy. ....	45
Obrázek 3. Blízké okolí vybrané nemovitosti. ....	46

## Seznam tabulek:

Tabulka 1. Přehled objemu investic do nemovitostí v České republice dle typu nemovitosti v mil. EUR.....	15
Tabulka 2. Úroveň nominálního nájemného v Praze ve 3. čtvrtletí 2014.....	24
Tabulka 3. Porovnání jednotlivých přístupů tržního oceňování. ....	35
Tabulka 4. Vztah mezi jednotlivými výnosy. ....	37
Tabulka 5. Přehled podlahových ploch po patrech a dle druhu využití. ....	48
Tabulka 6. Výpočet ceny pozemku. ....	52
Tabulka 7. Výpočet průměrné zastavěné plochy. ....	55
Tabulka 8. Výpočet průměrné výšky podlaží.....	55
Tabulka 9. Výpočet koeficientu $K_4$ . ....	56
Tabulka 10. Výpočet obestavěného prostoru. ....	56
Tabulka 11. Výpočet indexu trhu.....	57
Tabulka 12. Výpočet indexu polohy. ....	58
Tabulka 13. Charakteristika skupin dle analýzy rozvoje nemovité věci.....	60
Tabulka 14. Výpočet ceny nemovitých věcí kombinací nákladového a výnosového způsobu.....	60
Tabulka 15. Výpočet výsledné administrativní ceny. ....	62
Tabulka 16. Stanovení upravených jednotkových cen pro variantu A a B. ....	67
Tabulka 17. Stanovení výsledné porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti pro varianty A a B. ....	68
Tabulka 18. Výpočet daně z nemovitých věcí. ....	69
Tabulka 19. Stanovení nákladů vlastníka při 5% neobsazenosti. ....	69
Tabulka 20. Stanovení nákladů vlastníka při 15% neobsazenosti. ....	70
Tabulka 21. Stanovení výše nájemného kancelářských prostor v oceňované nemovitosti porovnávací metodou. ....	74

Tabulka 22. Přehled dat pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti - varianta A. ....	75
Tabulka 23. Přehled dat pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti - varianta B. ....	76
Tabulka 24. Stanovení věcné hodnoty nákladovou metodou.....	79
Tabulka 25. Výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti. ....	80
Tabulka 26. Porovnání základních rozdílů administrativního a tržního ocenění administrativní nemovitosti. ....	81
Tabulka 27. Porovnání rozdílů administrativního a tržního ocenění administrativní nemovitosti nákladovou metodou. ....	82
Tabulka 28. Porovnání rozdílů administrativního a tržního ocenění administrativní nemovitosti výnosovou metodou. ....	84
Tabulka 29. Zjištěné administrativní ceny a tržní hodnoty vybrané nemovitosti. ....	85

### **Seznam grafů:**

Graf 1. Vývoj objemu investic do nemovitostí v Evropě za posledních 7 let.....	11
Graf 2. Vývoj objemu investic do nemovitostí v zemích CEE za posledních 7 let. ....	12
Graf 3. Vývoj objemu investic do nemovitostí v České republice za posledních 7 let.....	13
Graf 4. Rozklad investic do nemovitostí v ČR v roce 2014 dle národnosti. ....	14
Graf 5. Vývoj objemu investic do nemovitostí v České republice dle typu nemovitosti za posledních 7 let.....	15
Graf 6. Objem nájemních transakcí kancelářských nemovitostí v roce 2014 ve vybraných městech.....	20
Graf 7. Vývoj míry neobsazenosti kancelářských nemovitostí v hlavních městech zemí střední Evropy v %.....	21
Graf 8. Míra neobsazenosti kancelářských nemovitostí ve 4. čtvrtletí 2014 ve vybraných městech.....	22
Graf 9. Vývoj nájemného kancelářských nemovitostí v hlavních městech zemí střední Evropy v EUR/m <sup>2</sup> /rok.....	23
Graf 10. Úroveň ročního nájemného ve 4. čtvrtletí 2014 ve vybraných městech.....	24
Graf 11. Vývoj výnosu kancelářských nemovitostí v hlavních městech zemí střední Evropy v %.....	27
Graf 12. Míra výnosnosti ve 3. čtvrtletí 2014 ve vybraných městech. ....	28
Graf 13. Vývoj vypočtené ceny kancelářských nemovitostí v hlavních městech zemí střední Evropy v EUR/m <sup>2</sup> .....	29
Graf 14. Cena kancelářských nemovitostí ve 3. čtvrtletí 2014 ve vybraných městech.....	30

## Seznam příloh

Příloha 1. Informace o pozemku parcelní číslo 3976/101 v katastrálním území Horní Počernice .....	93
Příloha 2. Informace o pozemku parcelní číslo 3976/6 v katastrálním území Horní Počernice .....	94
Příloha 3. Výkres situace povrchů - severní plocha s vyznačenou vybranou nemovitostí .....	94
Příloha 4. Výřez z katastrální mapy s vyznačenou vybranou nemovitostí.....	96
Příloha 5. Výřez z územního plánu s vyznačenou vybranou nemovitostí .....	97
Příloha 6. Výřez cenové mapy s vyznačeným pozemkem parcelní číslo 3976/101 v katastrálním území Horní Počernice .....	98
Příloha 7. Výřez cenové mapy s vyznačeným pozemkem parcelní číslo 3976/6 v katastrálním území Horní Počernice .....	99
Příloha 8. Fotodokumentace vybrané nemovitosti.....	99
Příloha 9. Projektová dokumentace k administrativní budově S15 .....	102
Příloha 10. Porovnávaná nemovitost na prodej 1 .....	103
Příloha 11. Porovnávaná nemovitost na prodej 2.....	103
Příloha 12. Porovnávaná nemovitost na prodej 3.....	104
Příloha 13. Porovnávaná nemovitost na prodej 4.....	105
Příloha 14. Porovnávaná nemovitost na prodej 5.....	107
Příloha 15. Porovnávaná nemovitost k pronájmu 1 .....	108
Příloha 16. Porovnávaná nemovitost k pronájmu 2 .....	109
Příloha 17. Porovnávaná nemovitost k pronájmu 3 .....	110
Příloha 18. Porovnávaná nemovitost k pronájmu 4 .....	111
Příloha 19. Porovnávaná nemovitost k pronájmu 5 .....	112

# Příloha 1. Informace o pozemku parcelní číslo 3976/101 v katastrálním území Horní Počernice

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3976/101</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Počernice [643777]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5696</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1281
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA,1-0/3
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro administrativu
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">3976/101</a>

Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Metrostav Nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s., Kozelužská 2246/5, Libeň, 18000 Praha 8	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.11.2014 16:05:35.

Zdroj: získáno z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> dne 10. 4. 2015.

## Příloha 2. Informace o pozemku parcelní číslo 3976/6 v katastrálním území Horní Počernice

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3976/6</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Počernice [643777]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5696</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	75861
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA.1-0/3
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Metrostav Nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s., Koželužská 2246/5, Libeň, 18000 Praha 8	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

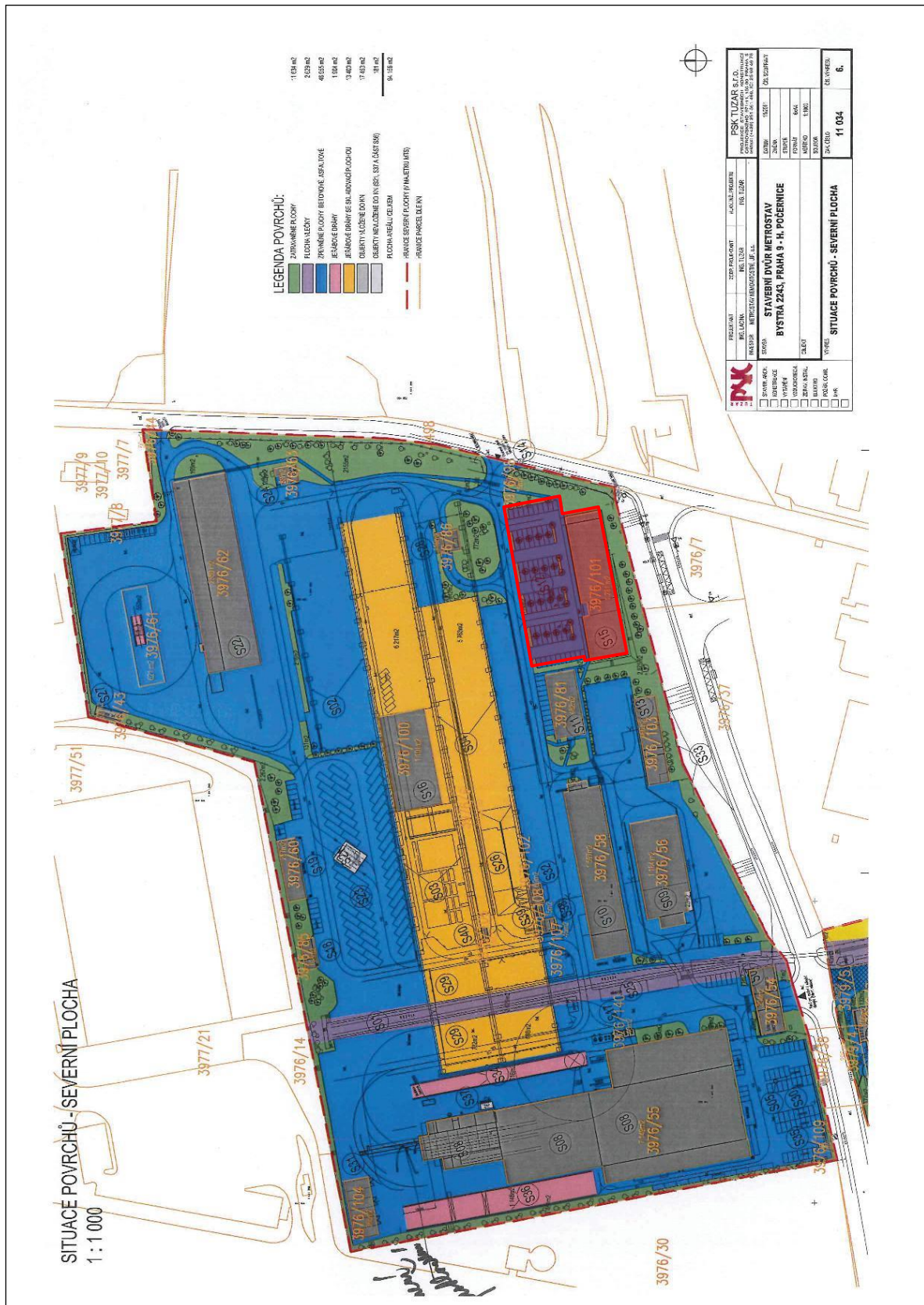
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-10608/2015](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#).

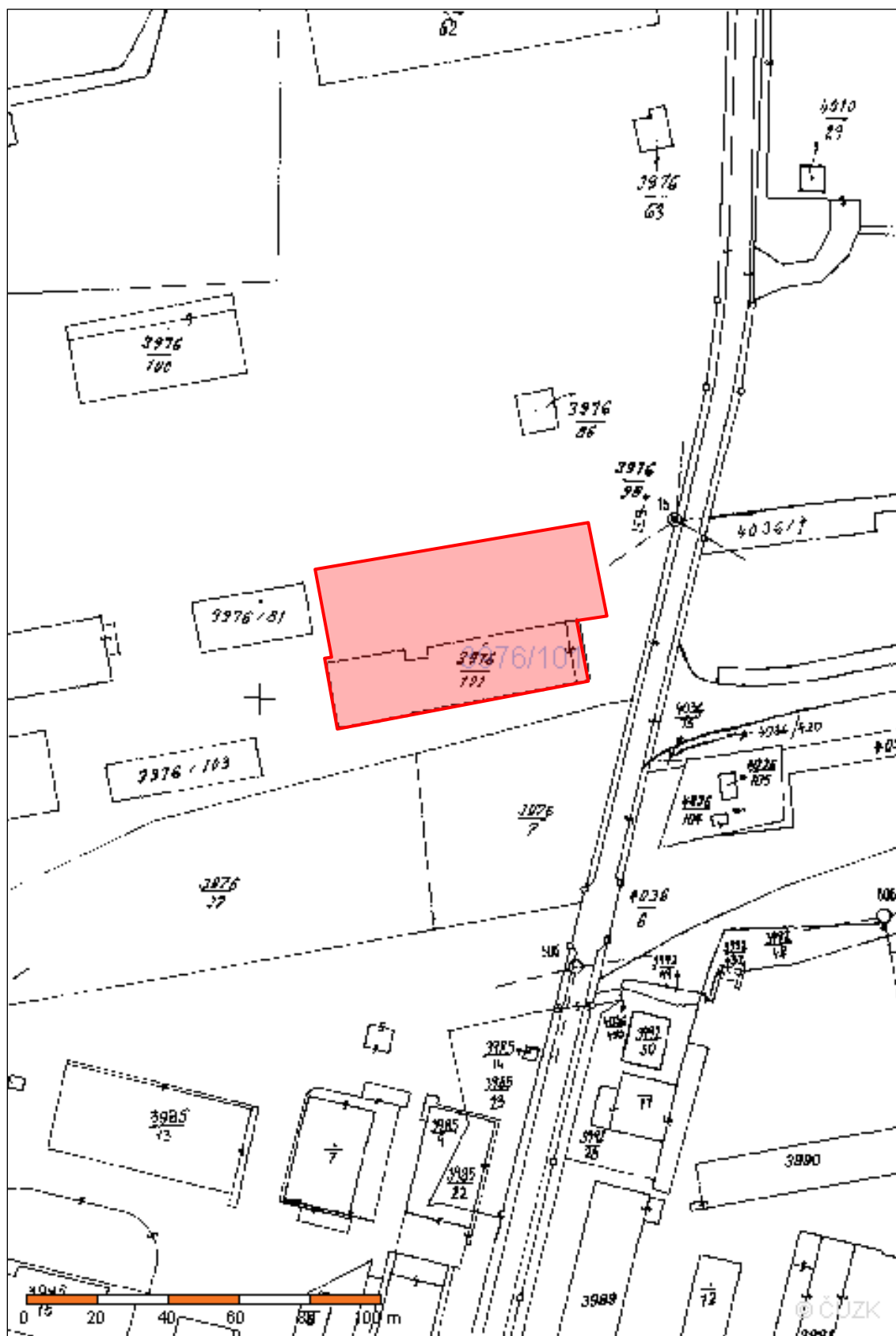
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.03.2015 11:00:42.

Zdroj: získáno z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> dne 10. 4. 2015.

# Příloha 3. Výkres situace povrchů - severní plocha s vyznačenou vybranou nemovitostí

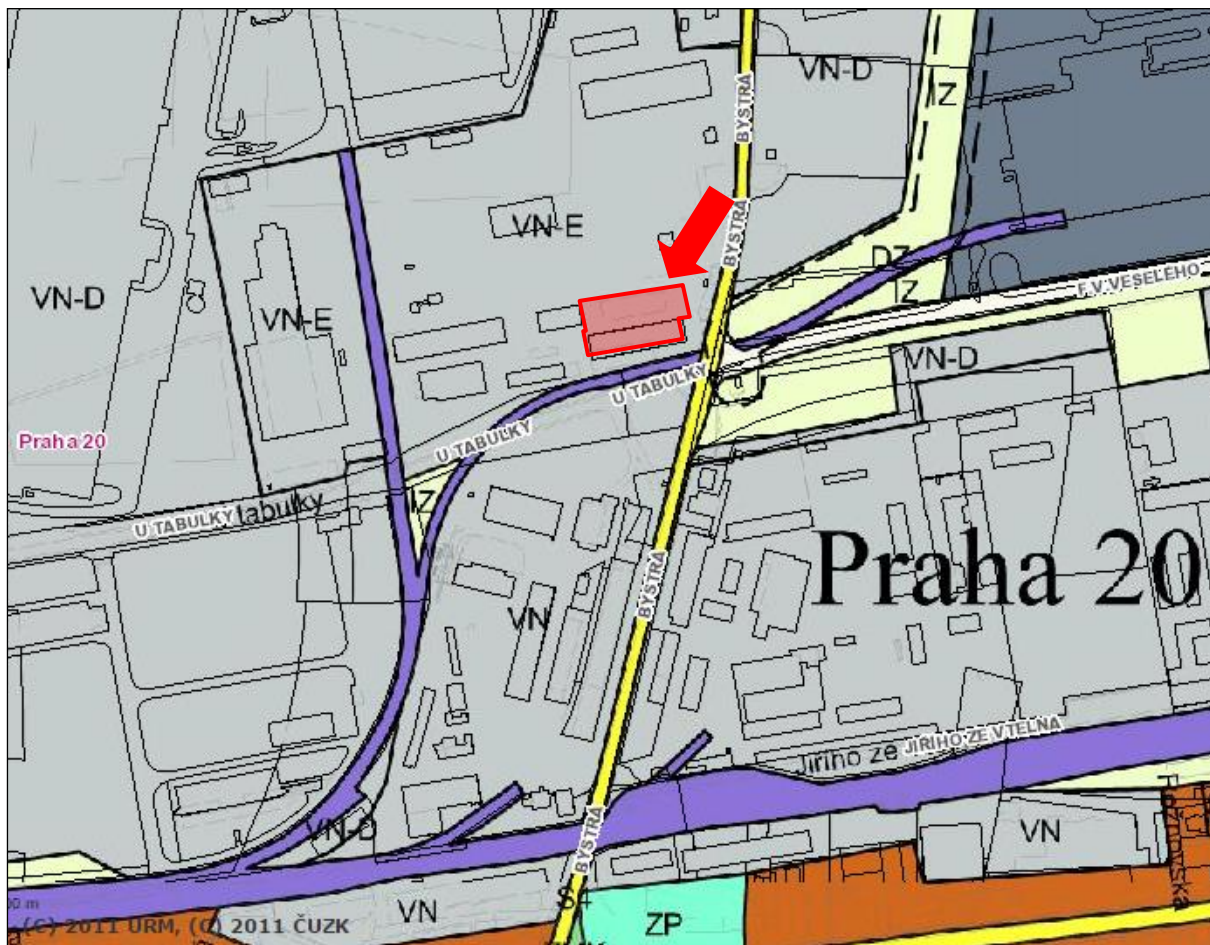


## Příloha 4. Výřez z katastrální mapy s vyznačenou vybranou nemovitostí

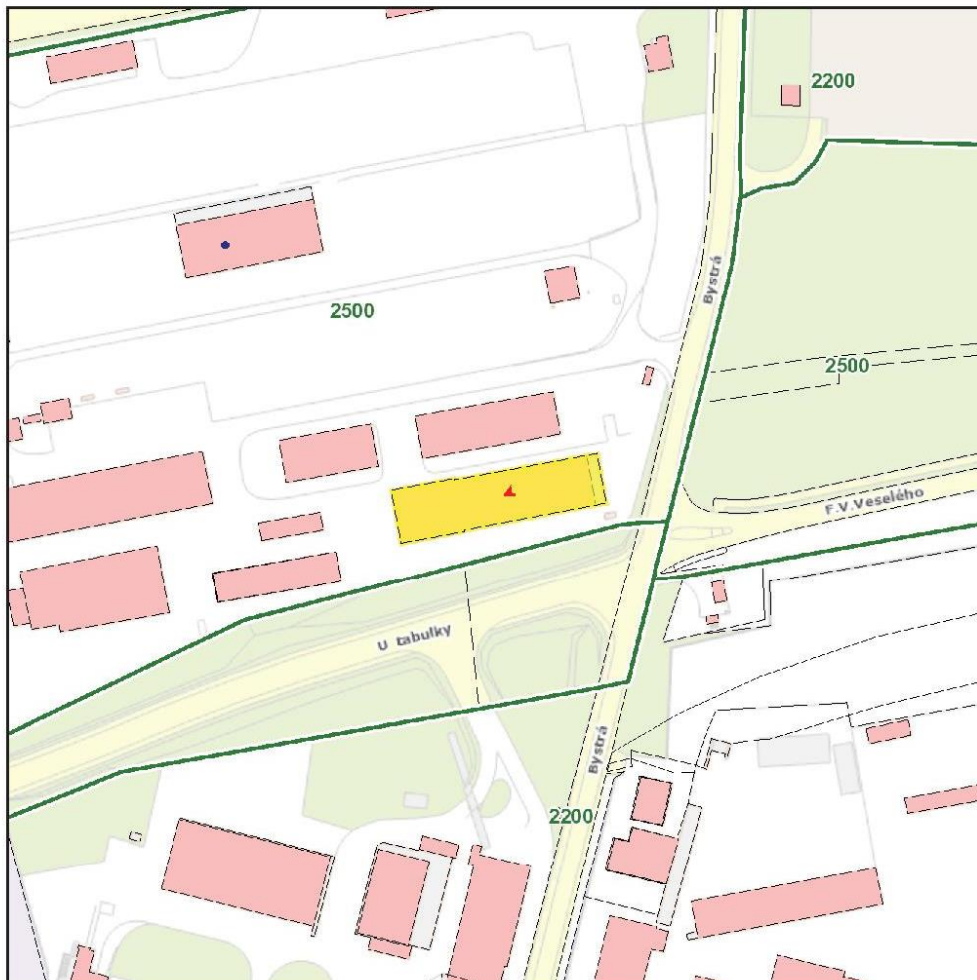




## Příloha 5. Výřez z územního plánu s vyznačenou vybranou nemovitostí

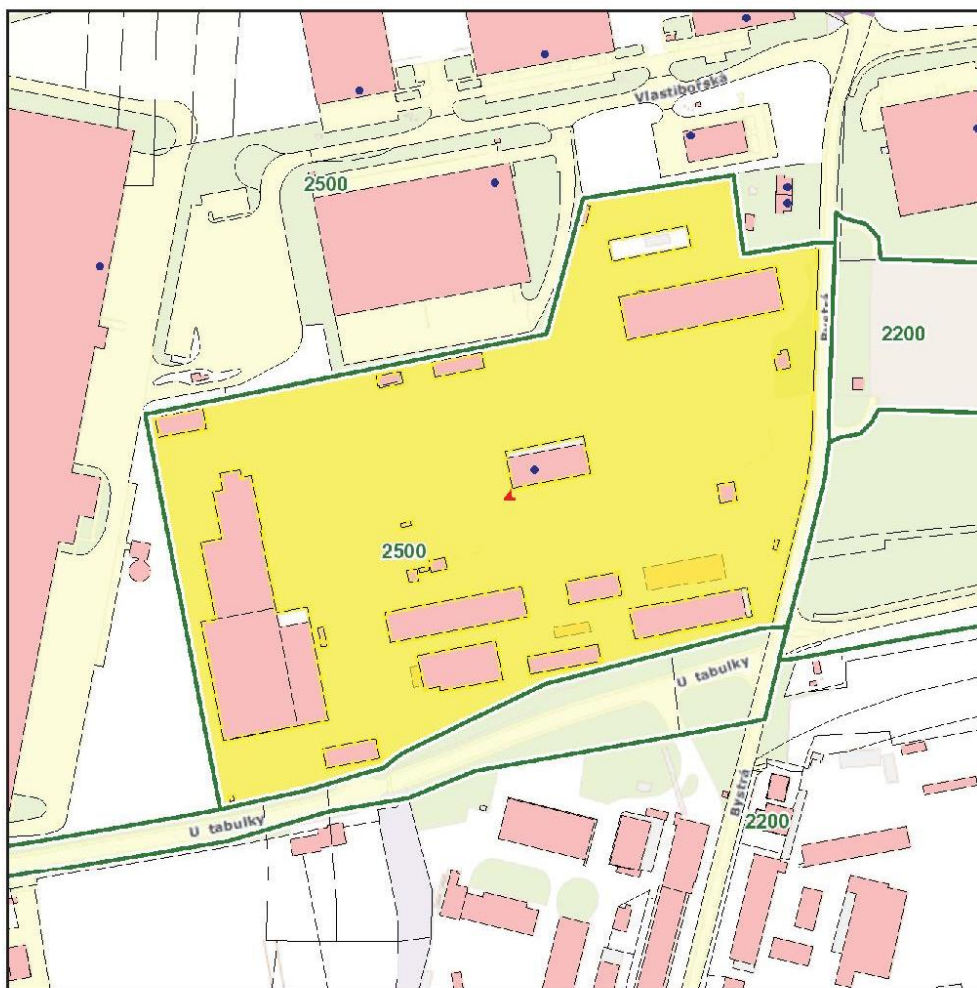


## Příloha 6. Výřez cenové mapy s vyznačeným pozemkem parcelní číslo 3976/101 v katastrálním území Horní Počernice



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Horní Počernice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	3976/101
<b>Cena 2015</b>	
Mapový list:	39
Cena:	2500 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	16055

## Příloha 7. Výřez cenové mapy s vyznačeným pozemkem parcelní číslo 3976/6 v katastrálním území Horní Počernice



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Horní Počernice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	3976/6
<b>Cena 2015</b>	
Mapový list:	39
Cena:	2500 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	16055



## Příloha 8. Fotodokumentace vybrané nemovitosti



Pohled z ulice U Tabulky



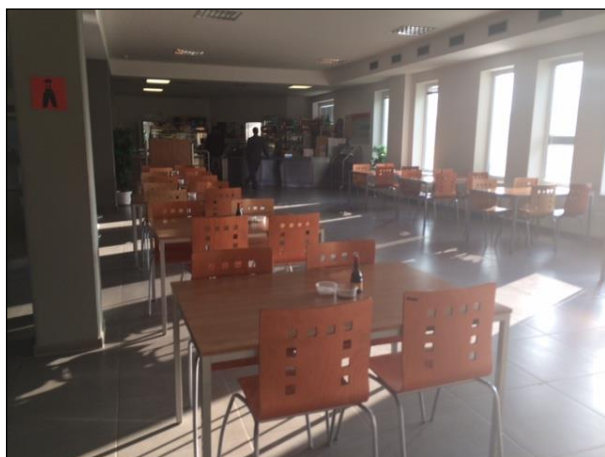
Pohled z ulice Bystrá



Vstup do nemovitosti



Vstupní hala s recepcí



Jídelna



Výdej jídel, bufet



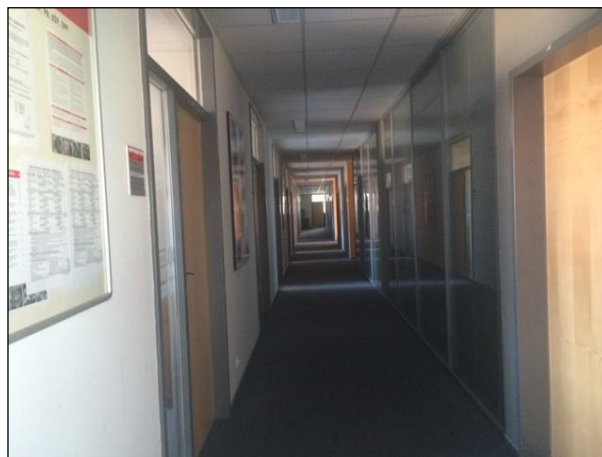
Zasedací místnost



Kuchyňka



Výtah



Chodba

## **Příloha 9. Projektová dokumentace k administrativní budově S15**

# Příloha 10. Porovnávaná nemovitost na prodej 1

SREALITY.CZ

Přihlásit se

Česky

Seznam.cz



Zobrazit 9 fotografií v galerii

## Prodej kanceláře 3 170 m<sup>2</sup>

Pod lysinami, Praha 4 - Hodkovičky

### Info o ceně u RK

Reprezentativní administrativní budova Pod Lysinami 28, Praha 4 - Hodkovičky. Soliterní budova po kompletní rekonstrukci z r. 2000. V přízemí a v patře kancelářské (retailové) prostory, zčásti v podobě open-space. V podzemním podlaží garáž pro 3 automobily, archivy, sklady a technické zázemí budovy. Celková podlahová plocha 3.170 m<sup>2</sup> (administrativní prostory 1.832 m<sup>2</sup>, archivy a sklady 995 m<sup>2</sup>, technické a společné prostory 340 m<sup>2</sup>). Železobetonový vyzdívaný skelet, hliníková okna, zčásti klimatizace, výtah, centrální plynová kotelná. Vlastní pozemky o výměře 2.215 m<sup>2</sup>, 25 venkovních parkovacích míst na vlastních pozemcích, navíc 3 místa v suterénu objektu. V okolí budovy navíc pohodlné parkování na obecních pozemcích. Objekt se nachází na zcela klidném místě vysoko nad údolím Vltavy zaručujícím soukromí, na okraji lesoparku a rezidenční zástavby. Výborná dopravní dostupnost na Pankrác, Jižní spojkou a jižní část Prahy.

Cena:	Informace o ceně na dotaz
Poznámka k ceně:	info v kanceláři
ID zakázky:	N01191
Aktualizace:	29.01.2015
Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Po rekonstrukci

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Užitná plocha:	3170 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	3170 m <sup>2</sup>
Parkování:	30

Zdroj: získáno z <http://www.sreality.cz/detail/prodej/kancelare/praha-hodkovičky-pod-lysinami/72491100#img=7&fullscreen=false> dne 15. 4. 2015.



# Příloha 11. Porovnávaná nemovitost na prodej 2



Zobrazit 12 fotografií v galerii

## Prodej kanceláře 3 438 m<sup>2</sup>

Poděbradská, Praha 9 - Hloubětín

### Info o ceně u RK

Nabízím k prodeji výjimečný komerční objekt s celkovou užitnou plochou 2292 m<sup>2</sup> o 4 podlažích. Celková plocha pozemku je 3438m<sup>2</sup>. Jedná se o moderní nemovitost, nacházející se na Poděbradské ulici v blízkosti křižovatky s ulicí Průmyslovou/Kbelskou a Pražského okruhu. Objekt je velmi dobře dopravně dostupný, metro v dosahu 15 minut. Tramajové zastávky směr Vysočany a Harfa 5 minut. Okolo jsou bytové komplexy Kejřův park, Kejřův mlýn a Nademlejská. Objekt je mimo záplavové pásmo. K nemovitosti patří i sklad, ale možno koupit jen komerční objekt i samostatně. Skladové prostory je možné členit na menší celky. Objekt je ve velmi dobrém stavu. Je zde zařízená recepce, výtah. Na každém patře je sociální zařízení a kuchyňka. Areál je oplocen, má 2 vjezdy, jeden z nich je určen i pro kamiony. Výstavba areálu proběhla převážně ve 2. polovině 90. let., Objekt i sklad je zabezpečen a připojen na pult centrální ochrany. Vhodné k investici, pro podnikání, pronájem prostor, resp. i jako sídlo firmy s kancelářskými i skladovými prostory, prodává se v současnosti prakticky plně obsazený objekt. Při dnešním obsazení návratnost investice cca 10 let. Lokalita perspektivně vhodná pro developerské projekty. Všechny Vaše dotazy ráda zodpovím.

Cena:	Informace o ceně na dotaz	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	Informace v RK	Podlaží:	4
ID zakázky:	096-N02063	Užitná plocha:	3438 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	07.03.2015	Plocha podlahová:	3438 m <sup>2</sup>
Stav:	Rezervováno	Parkování:	40
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Stav objektu:	Velmi dobrý		

Zdroj: získáno z <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/praha-hloubetin-podebradska/331669596#img=6&fullscreen=false> dne 15. 4. 2015.



## Příloha 12. Porovnávaná nemovitost na prodej 3



### Prodej kanceláře 3 127 m<sup>2</sup>

Praha 9 - Hloubětín

87 556 000 Kč (28 000 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme vám prodej kancelářských jednotek o velikosti 170 - 400m<sup>2</sup> v rekonstruované administrativní budově. Celkem 5NP, 2 x centrální schodiště s výtahy, bezbariérový přístup. Budova je vytápěna teplovodem, jednotky jsou klimatizovány. Všechny potřebné rozvody, recepce. Budova se nachází v hlídáném objektu, cca 150 m od tramvajové zastávky. Metro B Českomoravská několik minut, dobrá dostupnost na Pražský okruh. Ke každé jednotce náleží 3 parkovací místa (@100 tis.), dostatek míst na parkování pro návštěvy. V areálu lze pronajmout skladovací prostory. V případě investičního nákupu očekávaný výnos cca 8,5%; garantovaný výnos 6%. Podrobnosti v RK. Do konce května 2015 prodej za sníženou cenu 25.000 Kč/m<sup>2</sup> - jedinečná příležitost významné úspory. Budova je v provozu. Financování nemovitostí zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku.

Celková cena:	87 556 000 Kč za nemovitost, bez DPH
Cena za m <sup>2</sup> :	28 000 Kč
Poznámka k ceně:	do konce 5/2015 akční nabídka 25,000 Kč/m <sup>2</sup>
ID zakázky:	87501
Aktualizace:	14.04.2015
Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový

Užitná plocha:	3127 m <sup>2</sup>
Parkování:	50
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus

Zdroj: získáno z <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/praha-hloubetin-/2448359516#img=2&fullscreen=false> dne 15. 4. 2015.

## Příloha 13. Porovnávaná nemovitost na prodej 4

SREALITY.CZ

Přihlásit se

Česky

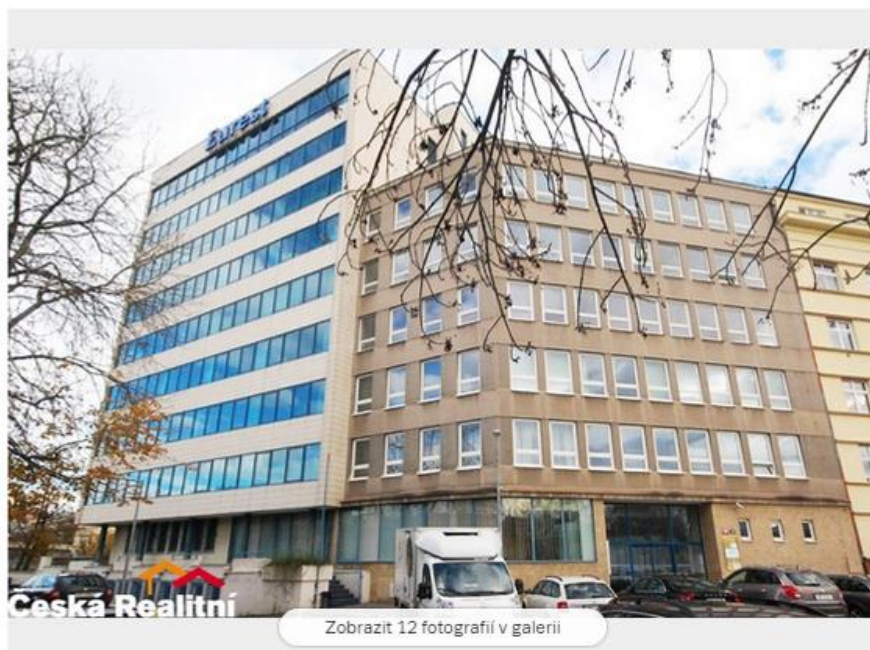
Seznam.cz



Vypis



Předchozí inzerát



Další inzerát

### Prodej činžovního domu 5 562 m<sup>2</sup>

U Pergamenky, Praha 7 - Holešovice

90 000 000 Kč (16 181 Kč za m<sup>2</sup>)



Vypis



Předchozí inzerát

Vlastník prodá administrativní budovu v Holešovicích. Budova má 10 nadzemních podlaží a navazuje na 6-ti podlažní trakt původní budovy. Objekt byl postaven v 70. letech 20. století a má celkovou pronajimatelnou plochu okolo 5.000 m<sup>2</sup>. V suterénu budovy jsou dílny, sklady, archivy a garáže. V přízemí je vstupní hala, centrální recepce a restaurace. Typické patro je členěno na jednotlivé kanceláře a kancelářské celky. Při pronájmu velkých ploch si může zákazník přizpůsobit kanceláře svým potřebám. Sanitární zázemí (kuchyňky, šatny, sprchy, toalety) je umístěno uprostřed společných komunikací. Budova má přední a zadní vchod, otvíratelná okna, 2 moderní výtahy, ostrahu 24/7 a je částečně klimatizována. Na vlastním pozemku u budovy je k dispozici 47 parkovacích stání a v suterénu je 6 garáží. Vzhledem k rozdílné výšce obou částí budovy se nabízí možnost nástavby na nižší část budovy a tím rozšíření užité plochy o kancelářské či obchodní prostory, event. byty nebo ubytování hotelového typu. Další výstavba je možná i na části pozemku, kde je momentálně parkoviště. Budova se nachází v okolí nově postavených bytových a kancelářských komplexů, 10 min pěšky od vlakového/autobusového nádraží a metra C - Nádraží Holešovice. Na dům je také vytvořen projekt na výstavbu malometrážních bytů, více info v RK.



Další inzerát

Celková cena:	90 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m <sup>2</sup> :	16 181 Kč
Aktualizace:	30.04.2015
ID:	828670044

Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	5562 m <sup>2</sup>

Zdroj: získáno z <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/cinzovni-dum/praha-holesovice-u-pergamenky/828670044#img=0&fullscreen=false> dne 15. 4. 2015.

# Příloha 14. Porovnávaná nemovitost na prodej 5



[Adresář RK](#) [Přihlášení RK](#)

Máte inzerátů

[Reality Mix](#) > [Komerční nemovitosti](#) > [Prodej](#) > [Praha](#) > [Praha 4](#)

[← Zpět](#)

[Nezobrazovat inzerát](#)

[+ Přidat do oblíbených](#)

## Prodej - komerční objekt, administrativní budova, 1 530 m<sup>2</sup>



[Zvětšit obrázek](#)



[Zobrazit 13 fotografií](#)

Cena:	40 000 000 Kč
Adresa:	Pobočná, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha
Číslo zakázky:	REALITYMIX-N00314
Celková plocha:	1 530 m <sup>2</sup>
Počet podlaží objektu:	4
Druh objektu:	smíšená
Stav objektu:	velmi dobrý
Účel budovy:	Administrativní budova
Umístění objektu:	centrum obce
Doprava:	dálnice, silnice, MHD, autobus
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Ostatní rozvody:	Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody, Ostatní rozvody

[Popis](#)

[Tisk nabídky \(pdf\)](#)

[Topuj](#)

[Financování](#)

### Prodej kancelářské budovy, Praha 4 - Michle

Kancelářská budova ve velmi dobrém stavu k prodeji na Praze 4 v těsném sousedství s BB Centrem. Strategická poloha v bezprostředním sousedství největšího business parku na Praze 4 – BB Centra, které nyní obsahuje 15 kancelářských budov a sportovní centrum Brumlovka. Celkový počet lidí pracujících v BB Centru je přes 10 000 osob. Největší nájemci kanceláří: Hewlett-Packard, GE Money Bank, Telefonica, ČEZ, UniCredit Bank, Microsoft. Budova se nachází přímo u autobusové zastávky a samozřejmě nedaleko metro stanic Kačerov a Budějovická. V docházkové vzdálenosti je nespočet restaurací pro příjemné posezení. Vynikající příležitost pro sídlo společnosti, či jako investice za účelem příjmů z budoucího pronájmu. Potenciální roční výnos: 9,4%

[Poslat známému](#)



### Kontaktovat



**Michal Marhoul**

[Zobrazit kontakt](#)

[Dotaz prodeji](#)

Zdroj: získáno z <http://realitymix.centrum.cz/detail/praha/prodej-kancelarske-budovy-praha-4-michle-5756891.html> dne 15. 4. 2015.



# Příloha 15. Porovnávaná nemovitost k pronájmu 1



## Pronájem kanceláře 3 100 m<sup>2</sup>

Sezemická, Praha - Horní Počernice

### Info o ceně u RK

Praha 9 - Horní Počernice. Nabízíme pronájem velice kvalitních, moderních kancelářských ploch, umístěných v novostavbě nebytového objektu, umístěného v rámci komerčního areálu v Horních Počernicích, přímo u sjezdu z R10. K dispozici jsou kancelářské plochy (samostatné celky pod uzavřením od cca 200 m<sup>2</sup>, až po 3100 m<sup>2</sup>), výtahy, denní světlo, kvalitní zázemí, plochy budou dopraveny pro potřeby budoucího nájemce, parkovací plochy, v budově restaurace, autobusy MHD na metro Černý most, klimatizace, serverovna, PC rozvody, parkování, kuchyňky, soc. zázemí, recepce, možnost volitelného vytápění v jednotlivých kancelářích, otevíratelná a zabarvená okna s kouřovým odstínem, venkovní elektricky ovladatelné žaluzie, velmi dobrá viditelnost budovy z dálnice s napojením na pražský okruh, k dispozici skladové plochy až 5800 v rámci budovy. Cena k jednání, dle dalších podmínek smlouvy. Nabízíme dalších 290 zajímavých nabídek nebytových ploch, v této i dalších lokalitách. Pro vytvoření nabídky na míru nás kontaktujte. Pro další informace volejte makléře. Zastupujeme majitele, pro zájemce samozřejmě bez provize.

Cena:	Informace o ceně na dotaz (k jednání)
Poznámka k ceně:	+ služby. Pro zájemce bez provize.
ID zakázky:	2807
Aktualizace:	16.04.2015
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Novostavba

Umístění objektu:	Rušná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Užitná plocha:	3100 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	3100 m <sup>2</sup>
Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Zdroj: získáno z <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/praha-horni-pocernice-sezemicka/668860508#img=11&fullscreen=false> dne 17. 4. 2015.

## Příloha 16. Porovnávaná nemovitost k pronájmu 2



### Pronájem kanceláře 48 m<sup>2</sup>

Jiřího ze Vtelna, Praha 9 - Horní Počernice

### 7 200 Kč za měsíc (150 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Pronájem kancelář v uzavřeném, střeženém, komerčním areálu, který je v provozu 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, poblíž rychlostní silnice R10 na Mladou Boleslav a dálnice D11 na Hradec Králové, ul. Jiřího ze Vtelna - celkem 48 m<sup>2</sup>, 2x kancelář 24 m<sup>2</sup>, kuchyňka a sociální zařízení na patře. Parkovat lze v areálu, přímo u budovy. Dále jsou zde k dispozici sklady a výrobní prostory.

Celková cena:	7 200 Kč za měsíc
Cena za m <sup>2</sup> :	150 Kč
Poznámka k ceně:	+ DPH + 32,- Kč/m <sup>2</sup> /měs. služby + DPH + voda, teplo cca 500,-Kč/měs. + DPH
ID zakázky:	023583
Aktualizace:	08.04.2015
Stavba:	Cihlová

Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2
Užitná plocha:	48 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	48 m <sup>2</sup>

Zdroj: získáno z <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/kancelare/praha-horni-pocernice-jiriho-ze-vtelna/608395868#img=0&fullscreen=false> dne 17. 4. 2015.

## Příloha 17. Porovnávaná nemovitost k pronájmu 3

**SREALITY.CZ** Přihlásit se Česky Seznam.cz

Výpis



Zobrazit 12 fotografií v galerii

### Pronájem kanceláře 77 m<sup>2</sup>

Náchodská, Praha 9 - Horní Počernice

25 000 Kč za měsíc (325 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)



Výpis

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem krásných a reprezentativních kanceláří popř. obchodních prostor o velikosti 77m<sup>2</sup> + vlastní chodba v moderním objektu po částečné rekonstrukci v atraktivní lokalitě Prahy 9 - Horní Počernice. Kanceláře se nacházejí v 1. patře přímo na hlavní frekventované ulici. Kancelářské prostory nejsou vybaveny. Vlastní kuchyňka. Na podlahách dlažba. Výborné podmínky pro parkování i v okolí. Výborná dostupnost do centra. Možnost pronajmout i jednotlivé kanceláře. Majitel nepožaduje kauci. Doporučuji prohlídku. Ev. číslo: 569958.

Celková cena:	25 000 Kč za měsíc
Cena za m <sup>2</sup> :	325 Kč
Poznámka k ceně:	včetně poplatků
ID zakázky:	570572
Aktualizace:	31.03.2015

Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	77 m <sup>2</sup>
Parkování:	2

Zdroj: získáno z <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/praha-horni-pocernice-nachodska/430641244#img=0&fullscreen=false> dne 17. 4. 2015.

## Příloha 18. Porovnávaná nemovitost k pronájmu 4



### Pronájem kanceláře 46 m<sup>2</sup>

Bystrá, Praha 9 - Horní Počernice

9 783 Kč za měsíc (213 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem pěkné světlé kanceláře plochy 29m<sup>2</sup> a jednací místnosti 16,5m<sup>2</sup> v rekonstruovaném administrativním areálu v Horních Počernicích. Kancelář se nachází v zateplené cihlové budově před níž je rozsáhlé parkoviště. Lze využívat společnou kuchyňku a toalety. Úklid společných prostor probíhá 2 x týdně. Měsíční poplatek za parkovací stání činí 333Kč bez DPH. Místo je velmi dobře dostupné MHD, autobusem na metro 2 zastávky. Městský okruh a Mladoboleslavská či Hradecká dálnice je v bezprostřední blízkosti. Kancelář lze případně pronajmout i bez jednací místnosti. Ev. číslo: 573162.

Celková cena:	9 783 Kč za měsíc
Cena za m <sup>2</sup> :	213 Kč
Poznámka k ceně:	+popl. 1684, neplatíte provizi, poplatky včetně záloh na el. energii, vodu a teplo
ID zakázky:	573776
Aktualizace:	31.03.2015

Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	46 m <sup>2</sup>
Parkování:	1

Zdroj: získáno z <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/praha-horni-pocernice-bystra/1881866332#img=0&fullscreen=false> dne 17. 4. 2015.



## Příloha 19. Porovnávaná nemovitost k pronájmu 5

SREALITY.CZ

Přihlásit se

Česky

Seznam.cz



Zobrazit 15 fotografií v galerii

### Pronájem kanceláře 272 m<sup>2</sup>

Ve Žlíbku, Praha 9 - Horní Počernice

40 800 Kč za měsíc (150 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Dovolujeme si Vám nabídnout k pronájmu kanceláře plochy 272 m<sup>2</sup> v komerční zóně Prahy 9 - Horních Počernic. S výbornou dostupností na R10 a D8. Kanceláře se nacházejí v 5. patře (6.NP) skeletové budovy. Jedná se o 7 kanceláří s vlastní kuchyňkou. Toalety na stejném podlaží. Internet, telefon. Kanceláře je možno pronajmout i v jiných podlažích. K dispozici jsou také sklady různých velikostí. Uděláme Vám nabídku na míru. Cena k jednání. Příjezd pro všechny nákladní vozy včetně TIR bez problémů. VZV v provozu. Provoz areálu 24/7. Parkování celodenní na oploceném parkovišti u vjezdu do areálu za poplatek 700,-Kč/1auto/měs. Parkoviště pro návštěvy – vedle vратnice bezplatně. Zastávka MHD (dojezd 10min. od metra Černý Most) je vzdálena 5min.pěšky. BUS 221, 273, 220. Výstavba zastávky přímo před areálem v roce 2015. Služby: v celé budově EPS a EZS s napojením na pult centrální ochrany s okamžitým výjezdem zásahu. Fyzická ostraha 24h/denně. Vytápění plynové – ústřední, ve skladech betonové bezprašné povrchy, v kancelářích koberce, žaluzie v oknech. Nová plastová okna se žaluziemi. Sjednejte si prohlídku a udeláme Vám nabídku na míru.

Celková cena:	40 800 Kč za měsíc
Cena za m <sup>2</sup> :	150 Kč
ID zakázky:	114-N03365
Aktualizace:	21.04.2015
Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	6. podlaží z celkem 6

Počet kanceláří:	7
Užitná plocha:	272 m <sup>2</sup>
Parkování:	5
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrina:	230V

Zdroj: získáno z <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/praha-horni-pocernice-ve-zlibku/3052544092#img=5&fullscreen=false> dne 17. 4. 2015.