

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 016871/2024

Stanovení hodnoty práv a povinností vyplývající ze stavebního povolení k výstavbě "Multifunkčního domu Vršovická - Botič"

**Znalecká kancelář:** PKF APOGEO Esteem, a.s.  
Rohanské nábřeží 671/15  
186 00 Praha 8  
IČO: 261 03 451

**Znalec:** Ing. RADKA CHALOUPKOVÁ  
Týřovická 1346/6  
153 00 Praha 5  
(dále jako „Zhotovitel“)

**Zadavatel:** Městská část Praha 10  
Vinohradská 3218/169  
10000 Praha 10  
IČO: 000 63 941

(dále také jako „Zadavatel“)

**Obor:** Ekonomika

**Odvětví:** Ceny a odhady (dle nového seznamu odvětví - Oceňování nemovitých věcí)

**Datum zpracování:** 27. 3. 2024

Posudek obsahuje celkem 109 stran textu včetně titulní strany a příloh, a je vyhotoven v elektronické podobě a uložen v elektronickém archivu Zhotovitele.



## Obsah

<b>1</b>	<b>ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>5</b>
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku.....	5
1.2	Účel znaleckého posudku.....	5
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku .....	5
1.4	Zpracovatel znaleckého posudku.....	5
<b>2</b>	<b>VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>6</b>
2.1	Použitá literatura.....	7
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů.....	8
<b>3</b>	<b>NÁLEZ .....</b>	<b>9</b>
3.1	Obecná konfrontace dat a postup.....	9
3.2	Ověření dat od Zadavatele .....	9
3.3	Ověření veřejně dostupných dat .....	10
3.4	Postup posudku a stvrzení.....	11
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky .....	12
3.6	Rozhodné datum.....	12
3.7	Vymezení pojmu hodnota .....	12
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování) .....	13
<b>4</b>	<b>POSUDEK .....</b>	<b>14</b>
4.1	Identifikace Předmětu ocenění.....	14
4.1.1	Identifikace Projektu .....	14
4.1.2	Identifikace Nemovitosti .....	18
4.2	Strategická analýza .....	24
4.2.1	Obchodní prostory .....	24
4.2.1.1	Nabídka a prodej .....	24
4.2.1.2	Obchodní centra, návštěvnost a obraty obchodních center .....	26
4.2.1.3	Nájemné .....	26
4.2.1.4	Obsazenost .....	27
4.2.1.5	Výnosová míra.....	27
4.2.1.6	Perspektivy pro další období .....	29
4.2.2	Kancelářské prostory.....	29
4.2.2.1	Nabídka .....	29
4.2.2.2	Poptávka .....	33
4.2.2.3	Nájemné .....	35
4.2.2.4	Neobsazenost.....	36
4.2.2.5	Výnos .....	38
4.2.3	Rezidenční nemovitosti .....	39
4.2.3.1	Inflace a úroková sazba hypoték .....	39
4.2.3.2	Nabídka/poptávka a cenová hladina .....	40
4.2.3.3	Prodeje bytů .....	44
4.2.3.4	Nájemné .....	46
4.2.3.5	Výnosová míra.....	48
4.2.4	Stavebnictví .....	48

4.2.4.1	Vývoj trhu a tržeb ve stavebnictví .....	48
4.2.4.2	Veřejné zakázky ve stavebnictví .....	51
4.2.4.3	Vývoj trhu a tržeb projektových prací.....	52
4.2.4.4	Veřejné zakázky projektových prací.....	54
4.2.5	Stanovení koeficientu přepočtu .....	56
4.3	Metody ocenění .....	58
4.3.1	Metody ocenění nemovitého majetku .....	58
4.3.1.1	Nákladová metoda.....	58
4.3.1.2	Výnosová metoda .....	58
4.3.1.3	Porovnávací metoda.....	59
4.3.1.4	Reziduální metoda.....	59
4.3.2	Volba metody ocenění .....	59
4.4	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění .....	60
4.4.1	Stanovení hodnoty Nemovitosti (pozemku) metodou porovnávací .....	60
4.4.2	Stanovení hodnoty Projektů metodou reziduální .....	69
4.4.3	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění nákladově .....	92
4.4.4	Rekapitulace a stanovení výsledné hodnoty Předmětu ocenění .....	94
5	<b>ODŮVODNĚNÍ</b> .....	<b>95</b>
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku .....	95
5.2	Kontrola postupu znalce.....	96
6	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>97</b>
7	<b>OSTATNÍ SKUTEČNOSTI</b> .....	<b>98</b>
8	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>99</b>
9	<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>100</b>

## Tabulky:

Tabulka 1:	Přehled zkratk a pojmů .....	8
Tabulka 2:	Tabulka kapacit Projektu .....	16
Tabulka 3:	Rekapitulace kapacit Projektu.....	17
Tabulka 4:	Identifikace Nemovitosti.....	18
Tabulka 5:	Nevětší nákupní centra v ČR (dle počtu nájemců) .....	26
Tabulka 6:	Nejvyšší dosahované nájemné obchodních prostor v Praze a Brně, Q4 2023.....	27
Tabulka 7:	Výnos prémiových obchodních prostor v Praze a Brně, Q4 2023 .....	27
Tabulka 8:	Výše obvyklého nájemného ve vybraných městech (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc) .....	48
Tabulka 9:	Vývoj počtu vydaných stavebních zakázek a jejich hodnot za rok 2022 a první čtvrtletí roku 2023 .....	52
Tabulka 10:	Vývoj počtu zadaných stavebních zakázek a jejich hodnot za rok 2022 a první čtvrtletí roku 2023 .....	52
Tabulka 11:	Vývoj počtu vydaných projektových zakázek a jejich hodnot za rok 2022 a první čtvrtletí roku 2023 .....	55
Tabulka 12:	Indexy a koeficienty přepočtu.....	57
Tabulka 13:	Porovnávací analýza stavební části Nemovitosti .....	63
Tabulka 14:	Stanovení porovnávací hodnoty stavební části Nemovitosti.....	64
Tabulka 15:	Porovnávací analýza nestavební části Nemovitosti .....	67

Tabulka 16: Stanovení porovnávací hodnoty nestavební části Nemovitosti .....	68
Tabulka 17: Stanovení celkové porovnávací hodnoty Nemovitosti .....	68
Tabulka 18: Porovnávací analýza bytových jednotek 2+1 .....	72
Tabulka 19: Porovnávací analýza bytových jednotek 3+1 .....	75
Tabulka 20: Porovnávací analýza obchodních jednotek Projektu .....	78
Tabulka 21: Porovnávací analýza kancelářských jednotek Projektu .....	81
Tabulka 22: Porovnávací analýza reprezentativního garážového stání v rámci Projektu .....	84
Tabulka 23: Výpočet hodnoty jednotek v rámci Projektu .....	86
Tabulka 24: Obestavěný prostor Projektu .....	88
Tabulka 25: Výpočet jednotkové ceny za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru nadzemní části .....	89
Tabulka 26: Předpokládané náklady na výstavbu - ZRN .....	89
Tabulka 27: Předpokládané náklady na výstavbu - celkové náklady .....	90
Tabulka 28: Stanovení výsledné reziduální hodnoty Projektu .....	91
Tabulka 29: Stanovení výsledné reziduální hodnoty Předmětu ocenění .....	92

## Grafy:

Graf 1: Vývoj výnosové míry (%) .....	28
Graf 2: Objem dokončené, započaté a plánované výstavby (v m <sup>2</sup> ) .....	31
Graf 3: Objem kancelářských ploch v městských částech hlavního města Prahy (v m <sup>2</sup> ) .....	32
Graf 4: Objem pronájmů v Praze (v m <sup>2</sup> ) .....	34
Graf 5: Vývoj míry neobsazenosti (v %) .....	37
Graf 6: Vývoj výnosové míry (%) .....	39
Graf 7: HB index bytové jednotky .....	41
Graf 8: HB index rodinné domy .....	43
Graf 9: Nabídka a prodeje nových bytů v regionech ČR .....	43
Graf 10: Nabídkové ceny bytů v České republice (Kč/m <sup>2</sup> ) .....	44
Graf 11: Průměrné ceny bytů v Praze Q2 2020 - Q3 2022 (Kč/m <sup>2</sup> ) .....	45
Graf 12: Vývoj průměrné jednotkové ceny v regionech České republiky (2015-2022, Kč/m <sup>2</sup> ) .....	46
Graf 13: Výše obvyklého nájemného v Praze (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc) .....	47
Graf 14: Stavební produkce (meziroční index, očištěno o pracovní dny, v %) .....	49
Graf 15: Vytíženost kapacit stavebních společností v % v letech 2017 až Q3/2023 .....	50
Graf 16: Predikce vývoje tržeb stavebních společností v letech 2023 a 2024 .....	51
Graf 17: Vytíženost kapacit projektových společností v % v letech 2017 až Q3/2023 .....	53
Graf 18: Predikce vývoje tržeb projektových společností v letech 2023 a 2024 .....	54
Graf 19: Vývoj oznámení o zadání projektové zakázky od roku 2021 do března roku 2023 (počet a hodnota) .....	56

## Obrázky:

Obrázek 1: Vizualizace Projektu .....	15
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy .....	19
Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území .....	19
Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti .....	20
Obrázek 5: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy .....	20

## **1 Zadání znaleckého posudku**

### **1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku**

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení hodnoty práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení ze dne 9. 7. 2001 k výstavbě "Multifunkčního domu Vršovická - Botič" (dále také jako „Projekt“) na pozemku parc. č. 1121/1, zapsaném na LV 498 v k.ú. Vršovice, obec Praha, (dále také jako „Nemovitost“, vše dohromady dále také jako „Předmět ocenění“).

### **1.2 Účel znaleckého posudku**

Tento znalecký posudek byl vypracován pro účely vypořádání majetkových práv.

### **1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

### **1.4 Zpracovatel znaleckého posudku**

Znalecký posudek sestavil znalec v oboru ekonomika:

- / Ing. Radka Chaloupková, znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, zpracovala celý znalecký posudek.

## 2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z podkladů poskytnutých Zadavatelem a z veřejně dostupných dat.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Nájemní smlouva předmětných pozemků mezi Městskou částí Praha 10 a DELVITA, a.s. ze dne 18. 4. 1996;
- / Dodatky 1-8 k nájemní smlouvě předmětných pozemků mezi Městskou částí Praha 10 a DELVITA, a.s. ze dne 18. 4. 1996;
- / Stavební povolení na realizaci projektu "Integrovaný obchodní a bytový dům Delvita" ze dne 9. 7. 2001 vydané stavebním odborem městské části Praha 10 pod č.j. OST 4003/01/Jan;
- / Rozhodnutí Úřadu městské části Prahy 10 - Odbor stavební ze dne 25. 04. 2022 - změna stavby před jejím dokončením;
- / Stavební dokumentace pro územní rozhodnutí;
- / Stavební dokumentace pro stavební povolení;

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 498, katastrální území Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 3. 2024;
- / GEOreport - informativní výpis
- / Územní plán hl. města Prahy;
- / Mapa hl. města Prahy;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Fotodokumentace z místního šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 28. 2. 2024 Zhotovitelem. Byla provedena prohlídka lokality Projektu a byla pořízena fotodokumentace.

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Registru smluv, z internetových stránek městských částí Prahy, data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu. Dále Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / <https://www.cka.cz/sluzby>
- / <https://www.cenovasoustava.cz>
- / [https://www.cs-urs.cz/podminky/cu202/800-0-Vedlejsi-rozpoctove-naklady-\(2020-II\)/46/](https://www.cs-urs.cz/podminky/cu202/800-0-Vedlejsi-rozpoctove-naklady-(2020-II)/46/)
- / [https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu\\_2024.html](https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html)

- / <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>
- / <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>
- / <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ231108>
- / <https://www.numbeo.com/property-investment/>
- / <https://www.valuo.cz/vyvoj-trhu-2022>
- / <https://www.valuo.cz/blog/byty-v-cesku-zlevnuji/>
- / <https://blog.valuo.cz/realizovane-prodeje-nemovitosti/>

## 2.1 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22s.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s.
- / Český statistický úřad, dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi>.
- / Kvartální analýza českého stavebnictví, Q2/2023, CEEC Research.
- / Studie projektových společností, H1/2023, CEEC Research.
- / Trend report 2023: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN). 77 s.
- / Colliers, Pražský rezidenční trh Q3 2022, Česká republika.
- / Colliers, Přehled investičního trhu Q1-Q4 2022, Q1 a Q2 2023, Česká republika.
- / Silverline Real Estate, Ceny nemovitostí, dostupnost bydlení a nové trendy: co nás čeká v roce 2023?
- / Trikaya, kvartální analýza Q4 2022.
- / Marketbeat, Prague, Office, Q4 2022, Q1-Q4 2023, Cushman & Wakefield.
- / Pražský kancelářský trh, Q1-Q4 2023, Česká republika, Colliers.
- / Přehled investičního trhu, Q1-Q4 2023, Česká republika, Colliers.
- / Prague Research Forum (dále také jako „PRF“), Tisková zpráva Q3/2023 a Q4/2023.
- / Regional Research Forum (dále také jako „RRF“), kancelářský trh v Brně a Ostravě, druhé pololetí roku 2022 a první pololetí roku 2023
- / Marketbeat, Czech republic, Retail Q4 2022, Q1-Q4 2023 Cushman & Wakefield.

#### Legislativa:

- / Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- / Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.
- / Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.

## 2.2 Seznam použitých zkratk a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 1: Přehled zkratk a pojmů

Zkratka	Definice
„Předmět ocenění“	hodnota práv a povinností vyplývající ze stavebního povolení ze dne 9. 7. 2001 k výstavbě "Multifunkčního domu Vršovická - Botič" na pozemku parc. č. 1121/1, zapsaném na LV 498 v k.ú. Vršovice, obec Praha.
„Projekt“	projekt výstavby multifunkčního domu Vršovická - Botič, také označovaný jako Integrovaný a bytový dům DELVITA
„LV“	list vlastnictví
„KN“	katastr nemovitostí
„k. ú.“	katastrální území
„parc. č.“	parcelní číslo
„Nemovitost“	Pozemek parc. č. 1121/1, zapsaný na LV 498 v k.ú. Vršovice, obec Praha
„ČKA“	Česká komora architektů
„VRN“	Vedlejší rozpočtové náklady
„ZRN“	Základní rozpočtové náklady

Zdroj: vlastní zpracování



### 3 Nález

#### 3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné smlouvy zveřejněné například v registru smluv<sup>1</sup>, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ<sup>2</sup>, Trend report ARTN<sup>3</sup> a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

#### 3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

**Nájemní smlouva předmětných pozemků mezi Městskou částí Praha 10 a DELVITA, a.s. ze dne 18. 4. 1996** - Jedná se o nájemní smlouvu k Nemovitosti a dalším pozemkům. Smlouva obsahuje všechny hlavní náležitosti nájemní smlouvy (číslování stran, označení smluvních stran, vymezení předmětu smlouvy, cenu a platební podmínky, trvání a ukončení smlouvy, místo na podpisy atd.). Dále Zhotovitel smlouvu nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi. Pro potřeby znaleckého posudku vycházel z nájemní smlouvy pouze při zjištění majetkoprávních vztahů vztahujících se k Předmětu ocenění a Nemovitosti.

**Dodatky 1-8 k nájemní smlouvě předmětných pozemků mezi Městskou částí Praha 10 a DELVITA, a.s. ze dne 18. 4. 1996** - Jedná se o dodatky k výše zmíněné nájemní smlouvě mezi Městskou částí Praha 10 a DELVITA, a.s. ze dne 18. 4. 1996. Zhotovitel měl dodatky k dispozici, seznámil se s jejich obsahem a neshledal v nich nedostatky či zmatečnosti. Dodatky 1-8 obsahují všechny hlavní náležitosti dodatků ke smlouvě. Pro potřeby znaleckého posudku vycházel Zhotovitel z dodatků k nájemní smlouvě pouze při zjištění majetkoprávních vztahů vztahujících se k Předmětu ocenění a Nemovitosti.

<sup>1</sup> Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/>.

<sup>2</sup> Český statistický úřad.

<sup>3</sup> Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Stavební povolení na realizaci projektu "Integrovaný obchodní a bytový dům Delvita" ze dne 9. 7. 2001 vydané stavebním odborem městské části Praha 10 pod č.j. OST 4003/01/Jan - Zhotovitel měl tento podklad k dispozici, seznámil se s jeho obsahem a neshledal v něm nedostatky či zmatečnosti. Zhotovitel rámcově ověřil, zdali dokument obsahuje vybrané náležitosti (podpisy, razítka, datum atd.). Dále Zhotovitel dokument i s ohledem na presumpci správnosti správních aktů nepřezkoumával, jelikož nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

Rozhodnutí Úřadu městské části Prahy 10 - Odbor stavební ze dne 25. 04. 2022 - změna stavby před jejím dokončením - Jedná se o rozhodnutí prodlužující platnost stavebního povolení objektu Multifunkční dům (původní označení Integrovaný a bytový dům DELVITA) o 24 měsíců. Zhotovitel měl tento podklad k dispozici, seznámil se s jeho obsahem a neshledal v něm nedostatky či zmatečnosti. Zhotovitel rámcově ověřil, zdali dokument obsahuje vybrané náležitosti (podpisy, razítka, datum atd.). Dále Zhotovitel dokument i s ohledem na presumpci správnosti správních aktů nepřezkoumával, jelikož nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

Stavební dokumentace pro územní rozhodnutí - Jedná se o technickou zprávu a výkresovou dokumentaci pro územní rozhodnutí. Zhotovitel tento podklad podrobil křížové kontrole s dokumentací pro stavební povolení a svému vlastnímu propočtu. V rámci kontroly došel Zhotovitel k mírně odlišným výsledkům. Zhotovitel konstatuje, že tyto odchylky při kontrole mohou být způsobeny odlišným započtením teras a lodžii a případnou nepřesností v důsledku složitosti stavby (využití oblých tvarů a jiných než pravých úhlů). Zhotovitel vychází při svých výpočtech z údajů uvedených v rámci technické zprávy a výkresů pro územní rozhodnutí, jelikož tyto jsou oproti vlastním propočtům Zhotovitele spíše na straně bezpečné. Zhotovitel tento podklad dále nepřezkoumával, jelikož nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi a jelikož se jedná o dokumentaci vytvořenou autorizovanými architekty Zhotovitel nepředpokládá nutnost hlubšího ověření.

Stavební dokumentace pro stavební povolení - Jedná se o technickou zprávu a výkresovou dokumentaci pro stavební povolení. Zhotovitel tento podklad podrobil křížové kontrole s dokumentací pro územní rozhodnutí a svému vlastnímu propočtu. V rámci kontroly došel Zhotovitel k mírně odlišným výsledkům. Zhotovitel konstatuje, že tyto odchylky při kontrole mohou být způsobeny odlišným započtením teras a lodžii a případnou nepřesností v důsledku složitosti stavby (využití oblých tvarů a jiných než pravých úhlů). Zhotovitel vychází při svých výpočtech z údajů uvedených v rámci technické zprávy a výkresů pro stavební povolení, jelikož tyto jsou oproti vlastním propočtům Zhotovitele spíše na straně bezpečné. Zhotovitel tento podklad dále nepřezkoumával, jelikož nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi a jelikož se jedná o dokumentaci vytvořenou autorizovanými architekty Zhotovitel nepředpokládá nutnost hlubšího ověření.

### 3.3 *Ověření veřejně dostupných dat*

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 498, katastrální území Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 3. 2024 - Jedná se o částečný výpis z katastru nemovitostí vyhotovený ke dni

7. 3. 2024 dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Základní informace uvedené na výpisu z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel výpis z katastru nemovitostí nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

**GEOreport - informativní výpis** - Jedná se o výpis z datových informací Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Report obsahuje detailní geografické a demografické údaje o lokalitě, informace o územním plánování, infrastruktuře, dopravních spojení, přírodních zdrojích apod. Zhotovitel podklad přezkoumal srovnáním s ostatními mapovými podklady a s informacemi zjištěnými při místním šetření. Zhotovitel nezpozoroval nesoulad s ostatními podklady z tohoto důvodu Zhotovitel dokument dále nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

**Mapa hl. města Prahy** - Mapa hl. města Prahy byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel mapu nerozporoval, koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

**Územní plán hl. města Prahy** - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu hl. města Prahy a neshledal v územním plánu hl. města Prahy nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi. Projekt je navržen v dané lokalitě v souladu s územním plánem, viz též kapitola 4.1.1. tohoto znaleckého posudku.

**Snímek katastrální mapy** - Zhotovitel čerpal informace z katastrální mapy a neshledal v ní nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi. Stav zobrazený na katastrální mapě koresponduje se stavem zjištěným na místním šetření. Zhotovitel dále katastrální mapu nepřezkoumával.

### **3.4 Postup posudku a stvrzení**

Nejprve bude provedena identifikace předmětného Projektu a Nemovitosti, na které má být Projekt realizován. U Projektu bude popsáno stavebně technické řešení, majetkoprávní vztahy apod. Informace o Projektu budou čerpány z doložených stavebně technických dokumentů pro územní řízení a stavební povolení a také ze samotného stavebního povolení vydaného příslušným stavebním úřadem. Při popisu Nemovitosti Zhotovitel vycházel z údajů zjištěných v rámci místního šetření a dále z veřejně dostupných informací, tj. pro popis polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z mapových aplikací mapy.cz, resp. google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu hl. města Prahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 498, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 7. 3. 2024 a z předložené nájemní smlouvy vč. dodatků.

Pro analýzu relevantního trhu bude Zhotovitel vycházet především z předmětných odborných analýz renomovaných společností a organizací. Pro analýzu nemovitostního trhu bude Zhotovitel vycházet z tržních analýz a tiskových zpráv společností Cushman & Wakefield, Colliers apod. Pro analýzu trhu stavebnictví bude Zhotovitel vycházet primárně z údajů společnosti CEEC Research.

Následně Zhotovitel popíše základní běžně používané přístupy pro oceňování nemovitostí. Na základě charakteru Předmětu ocenění bude zvolena vhodná metoda ocenění a bude provedeno ocenění.

### 3.5 *Obecné předpoklady a omezující podmínky*

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na Předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.
4. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po rozhodném datu, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.
5. Znalecký posudek odpovídá přesnosti, dostupnosti a úrovni vstupních podkladů.
6. Místní šetření proběhlo 28. 2. 2024, avšak Zhotovitel předpokládá, že mezi tímto datem a rozhodným datem 7. 3. 2024 **nedošlo** na nemovitosti, kde by měl být Projekt realizován, ke změnám, které by měly vliv na hodnotu Předmětu ocenění.

### 3.6 *Rozhodné datum*

Za rozhodné datum ocenění Předmětu ocenění je považováno datum 7. 3. 2024.

### 3.7 *Vymezení pojmu hodnota*

Pojmem hodnota se v rámci tohoto znaleckého posudku rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2022<sup>4</sup>, kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

---

<sup>4</sup> International Valuation Standards 2022, str. 22-24 (General Standards - IVS 104 Bases of Value, odst. 30).

### 3.7.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)

- / „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- / „...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen,
- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,
- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

## 4 Posudek

### 4.1 Identifikace Předmětu ocenění

Předmětem tohoto znaleckého posudku je stanovení práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení ze dne 9. 7. 2001 k výstavbě "Multifunkčního domu Vršovická - Botič" na pozemku parc. č. 1121/1, zapsaném na LV 498 v k.ú. Vršovice, obec Praha.

V následujících kapitolách bude nejprve identifikován Projekt, následně bude provedena identifikace projektové dokumentace.

#### 4.1.1 Identifikace Projektu

##### Vznik Projektu

Projekt vznikl na základě nájemní smlouvy z 18. 4. 1996, která byla uzavřena mezi Městskou částí Praha 10 a společností DELVITA, a.s. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu 30 let pro účely výstavby multifunkčního domu (prodejny, byty, garáže). Dne 25. 5. 1998 bylo vydáno Rozhodnutí o umístění stavby pro Integrovaný obchodní a bytový dům DELVITA a následně 13. 8. 2001 bylo vydáno stavební povolení.

V důsledku plánovaného opuštění českého trhu společností DELVITA a.s.<sup>5</sup> došlo dodatkem č. 4 ze dne 5. 6. 2006 k postoupení veškerých práv a převedení veškerých závazků vyplývajících z nájemní smlouvy a jejich dodatků 1 až 3 ze společnosti DELVITA, a.s. na společnost PRAHA 10 - Majetková, a.s.

##### Architektonické řešení Projektu

Projekt představuje architektonický celek složený z několika částí umístěných na společné základně. Objekt obsahuje dvě podzemní a šest nadzemních podlaží. Nadzemní část se skládá z 2 podlaží obchodních ploch a 4 podlaží kancelářských nebo bytových ploch, přičemž poslední podlaží je s ohledem na okolní zástavbu ustoupeno. Výška objektu je stejná jako výška okolních domů na nároží Vršovická, Petrohradská. Dvoupodlažní podnož má převážně obchodní charakter. Obchodní charakter parteru je zdůrazněn prosklenou pasáží a zvenčí pohledově otevřenými obchodními plochami.

Kancelářské křídlo tvoří vystupující hmotu, která je předsazena přes půdorys parteru a vytváří tak kryté podloubí, které více zdůrazňuje obchodní charakter parteru. Fasáda tohoto traktu je maximálně odhmotněná – tvoří jí zavěšená prosklená stěna s horizontálním členěním slunečních žaluzií. Poslední podlaží je odsazeno tak, aby byl respektován charakter sousedních domů.

Bytové objekty jsou hmotově členěny tak, aby bylo čitelné rozdělení na jednotlivé sekce. Fasáda bytových objektů je ve svém pojetí hmotnější než fasáda kancelářského traktu a je členěna otvory

---

<sup>5</sup> Zdroj: <https://www.novinky.cz/clanek/ekonomika-delvita-odchazi-z-cr-zbavi-se-vsech-96-prodejen-40138508>

oken a plochami balkonů. | tyto objekty mají poslední podlaží ustoupené tak, aby byl objekt přizpůsoben okolní zástavbě a dojmově nižší.

**Obrázek 1: Vizualizace Projektu**



Zdroj: Stavební dokumentace pro územní rozhodnutí

### **Dispoziční řešení Projektu**

Dispozičně a provozně je objekt rozdělen do několika samostatně oddělených částí.

Obchodní část je soustředěna do dvou nadzemních podlaží. Centrem obchodní části je pěší pasáž, která svou vstupní částí prochází přes několik podlaží a propojuje tak jednotlivá obchodní patra s parkovištěm. Toto vertikální propojení zajišťují kromě schodiště i výtahy, eskalátory a šikmé chodníky. V 1. NP je umístěna velkoprodejna. Kolem vstupní haly jsou další malé doplňkové obchodní plochy. 2. NP je určeno pro další obchodní plochy.

Trakt do Vršovické ulice je určen pro kancelářské účely. Dispozičně je navržen jakožto otevřený prostor s případnou možností členění na menší celky. Vstup do objektu je samostatný, buď přes vstupní recepci z Petrohradské ulice, nebo z podzemního parkoviště.

V objektu je navrženo celkem 36 bytů, které jsou rozmístěny do tří sekcí - dvě v severní a jedna ve střední části objektu. Byty jsou uvažovány vždy ve 3. až 6. NP, přičemž 6.NP má odlišný charakter (díky půdorysnému odskočení fasády má menší plochu). Navržené byty jsou 2 až třípokojové, s běžným standardem. Jednotlivé sekce jsou přístupny samostatnými schodišti a výtahy z úrovně přízemí a přes

předsíně z obou parkovacích úrovní. U vstupu z přízemí jsou umístěny prostory pro domovní vybavení (schránky, kočárkárny).

Parkoviště je umístěno v 1.PP a 2.PP. Jeho celková kapacita je dimenzována pro všechny potřeby objektu. Příjezd do parkingu je rampou v severní části domu. rampa vede do meziúrovně, z které je pak samostatnými rampami přístup do 1.PP, resp. 2. PP.

V suterénu jsou umístěny tyto provozní prostory: Kotelna, strojovna vzduchotechniky, trafostanice, strojovna sprinklerů včet. vodojemu, místnosti rozvaděčů a údržby. Kancelářský objekt má svou vlastní kotelnu i strojovnu VZT ve svém posledním podlaží, kde jsou také umístěny chladicí agregáty pro celý objekt.

Pro potřeby znaleckého posudku Zhotovitel vycházel při vytváření souhrnné tabulky primárně z dat dle stavební dokumentace pro územní rozhodnutí, kdy tato dokumentace rámcově koresponduje se stavební dokumentací pro stavební povolení, kdy hlavní odlišností je zejména v rozdílném započtení teras a lodžii a mírném rozdílu v rozčlenění vybraných prostor. Tato změna je v ohledu na celkový objem Projektu imateriální a jeho kontribuce do výsledné hodnoty Předmětu ocenění je imateriální. Podrobná tabulka kapacit Projektu je zobrazena níže.

**Tabulka 2: Tabulka kapacit Projektu**

Umístění (-)	Jednotka č. (-)	Typ jednotky (-)	Dispozice (-)	Užitná plocha jednotky (ks) (m <sup>2</sup> )
1.NPP, 2.PP	-	Parkovací stání	-	212
1.PP	1	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	84
	2	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	100
1.NP	3	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	2745,8
	4	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	142,0
	5	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	60,0
	6	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	240,0
	7	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	125,0
2.NP	8	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	160,0
	9	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	277,0
	10	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	252,0
	11	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	340,0
	12	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	263,0
	13	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	1545,0
	14	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	113,0
3.NP	15	Kanceláře	Otevřená dispozice	663,0
	16	Byt	2+1	65,6
	17	Byt	2+1	74,0
	18	Byt	3+1	134,2
	19	Byt	2+1	67,9
	20	Byt	2+1	67,9
	21	Byt	3+1	118,3
	22	Byt	3+1	89,3
	23	Byt	3+1	89,3
	24	Byt	2+1	66,9
	25	Byt	2+1	66,9
4.NP	26	Kanceláře	Otevřená dispozice	663,0
	27	Byt	2+1	65,6
	28	Byt	2+1	74,0
	29	Byt	3+1	134,2
	30	Byt	2+1	67,9
	31	Byt	2+1	67,9
	32	Byt	3+1	118,3
	33	Byt	3+1	89,3



Umístění (-)	Jednotka č. (-)	Typ jednotky (-)	Dispozice (-)	Užitná plocha jednotky (ks) (m <sup>2</sup> )
	34	Byt	3+1	89,3
	35	Byt	2+1	66,9
	36	Byt	2+1	66,9
5.NP	37	Kanceláře	Otevřená dispozice	663,0
	38	Byt	2+1	65,6
	39	Byt	2+1	74,0
	40	Byt	3+1	134,2
	41	Byt	2+1	67,9
	42	Byt	2+1	67,9
	43	Byt	3+1	118,3
	44	Byt	3+1	89,3
	45	Byt	3+1	89,3
	46	Byt	2+1	66,9
6.NP	47	Byt	2+1	66,9
	48	Kanceláře	Otevřená dispozice	205,0
	49	Byt	3+1	79,3
	50	Byt	3+1	87,0
	51	Byt	3+1	77,1
	52	Byt	3+1	77,1
	53	Byt	3+1	83,6
	54	Byt	3+1	83,6

Zdroj: vlastní analýza dle Stavební dokumentace pro územní rozhodnutí; Stavební dokumentace pro stavební povolení

Následující tabulka shrnuje celkovou kapacitu dle jednotlivých typů prostor.

**Tabulka 3: Rekapitulace kapacit Projektu**

Typ prostor (-)	Počet (ks)	Výměra celkem (m <sup>2</sup> )
Kancelářské prostory	4	2 194
Obchodní prostory	14	6 446,8
Byt 2+1	18	1 227,6
Byt 3+1	18	1 781
Parkovací stání	212	-

Zdroj: Vlastní zpracování

### **Stavebně technické řešení Projektu**

Objekt bude založen na monolitické desce. Části zasahující mimo půdorys vlastního objektu (rampy) budou proti vzlaku možné povodňové vody přikotveny pilotami k podloží.

Nosné konstrukce 2.PP až 2.NP budou zhotoveny z monolitického železobetonu jako skelet kombinovaný s nosnými železobetonovými stěnami a železobetonovými jádry u schodišť a výtahů. Nosné konstrukce 3.NP až 6.NP tvoří železobetonový skelet s monolitickými jádry u schodišť a výtahů kombinovaný s nosným cihelným zdívem. Vodorovné nosné konstrukce jsou opět z monolitického železobetonu.

### **Aktuální situace**

S výjimkou vjezdové rampy, která slouží pro vjezd do podzemních garáží vedlejšího objektu a která by měla sloužit i pro obsluhu podzemních garáží v rámci Projektu, nebyla zahájena stavba dalších částí povolených stavebním povolením. Stavební povolení Projektu je až do současnosti každé dva

roky obnovováno a prodloužení formou Rozhodnutí změny stavby před jejím dokončením je ze dne 17. 5. 2022. K vjezdové rampě nejsou vyřešena majetková práva.

#### 4.1.2 Identifikace Nemovitosti

Projekt má být umístěn na pozemku parc. č. 1121/1, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na listu vlastnictví (LV) č. 498, dále také jako „Nemovitost“. Dle katastru nemovitostí je tento pozemek veden jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Celková výměra pozemku Nemovitosti činí 11 257 m<sup>2</sup>. Nemovitost se nachází v památkové zóně a v rámci pozemku se mají dle národního památkového ústavu nacházet archeologické stopy středověké tvrze<sup>6</sup>.

Tabulka 4: Identifikace Nemovitosti

Parc. č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana
1121/1	11 257	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, nemovitá kulturní památka
Σ	11 257			

Zdroj: výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

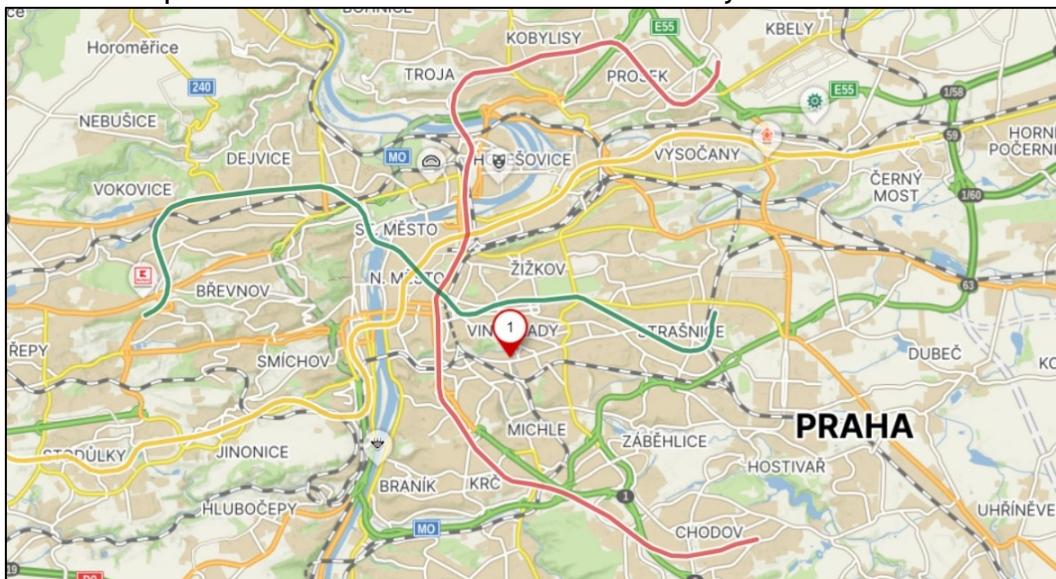
#### Poloha

Nemovitost se nachází v širším centru hlavního města Prahy, v části Vršovice, a to na rohu ulic Vršovická a Petrohradská. Nemovitost se nachází mezi zastávkami MHD Bohemians a Nádraží Vršovice. Dále se zde nachází zastávka autobusu Ukrajinská. V blízkém okolí se také nachází vlaková stanice Praha-Vršovice. V místě i v rámci celé Prahy je veškerá občanská vybavenost.

Pro potřeby ocenění Nemovitosti (viz kapitola 4.4.1) byl pozemek na základě měření v mapové aplikaci územního plánu rozdělen na část stavební (cekem 5 033 m<sup>2</sup>) a část, která není určena k zástavbě (6 224 m<sup>2</sup>)

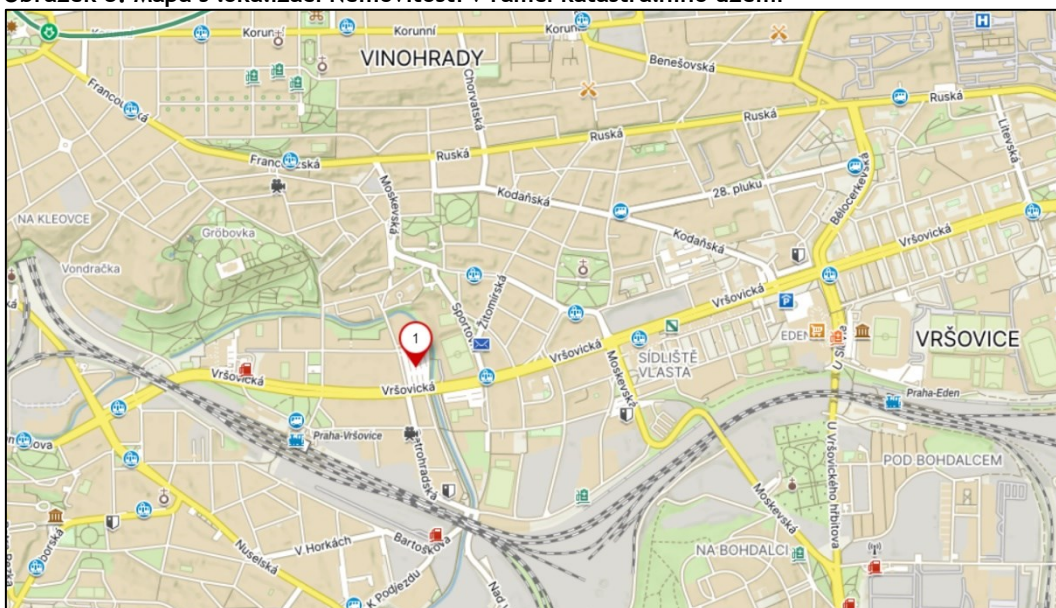
<sup>6</sup> Zdroj: <https://www.pamatkovykatalog.cz/tvrz-archeologicke-stopy-18970983>

**Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy**



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

**Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území**



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti



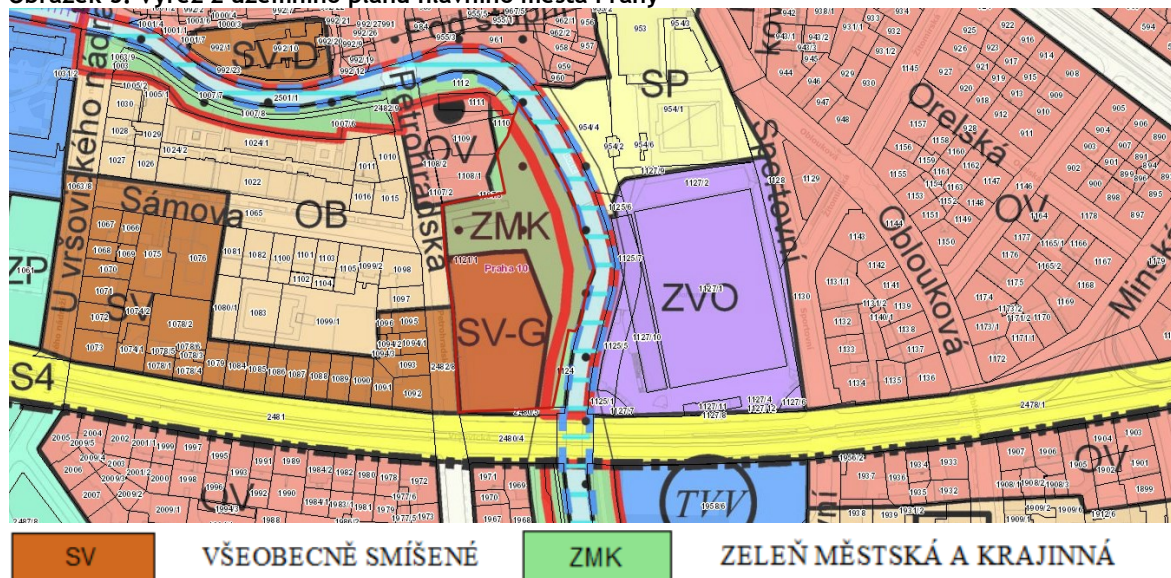
Zdroj: nahlížení do katastru nemovitostí.

**Účel plochy dle územního plánu**

Nemovitost se dle územního plánu hlavního města Prahy nachází na ploše SV - všeobecně smíšené a ZMK - zeleň městská a krajinná.

Zhotovitel provedl odměření plochy určené územním plánem jako stavební a plochy určené územním plánem jako nestavební pomocí měření v mapové aplikaci územního plánu<sup>7</sup>.

Obrázek 5: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy

<sup>7</sup>Dostupné z: <https://app.ippraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

## SV - všeobecně smíšené

### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

### **Přípustné využití:**

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

### **Podmíněně přípustné využití:**

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

### **Nepřípustné využití:**

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

## ZMK - Zeleň městská krajinná

### **Hlavní využití:**

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

### **Přípustné využití:**

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

### **Nepřípustné využití:**

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

## Identifikace vlastníka

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 498, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 7. 3. 2024 je Nemovitost ve vlastnictví:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré město, 110 00 Praha 1.

### Majetkoprávní vztahy

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 498, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 7. 3. 2024 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 498, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 7. 3. 2024 nejsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti žádná omezení.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 498, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 7. 3. 2024 je uveden v přílohové části tohoto znaleckého posudku, viz Příloha č. 2.

Dále z podkladů předaných Zadavatelem vyplývá následující:

K Nemovitosti je aktuálně uzavřena nájemní smlouva, doba trvání do 30.4.2026. Původní nájemní smlouva z 18. 4. 1996 byla uzavřena mezi MČ P10 a DELVITA, a.s. na dobu 30 let. Nájemní smlouva byla uzavřena pro účely výstavby multifunkčního domu (prodejny, byty, garáže). Dodatkem č. 4 ze dne 5. 6. 2006 došlo k postoupení veškerých práv a převedení veškerých závazků vyplývajících z nájemní smlouvy a jejích dodatků 1 až 3 společností DELVITA, a.s. na společnost PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Dne 25. 5. 1998 bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby pro Integrovaný obchodní a bytový dům DELVITA a následně 13. 8. 2001 bylo vydáno stavební povolení.

V rámci Nemovitosti byla dále vystavěna vjezdová rampa do podzemních garáží, kdy tato vjezdová rampa slouží pro vjezd do sousedního domu a měla by i v budoucnu sloužit pro vjezd do podzemních garáží v rámci Projektu. Dne 21. 12. 2004 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí vjezdové rampy do podzemních garáží z ul. Petrohradské společnosti Agentura NOVY DOMOV 2000 s.r.o., kdy tato společnost je dle předaných podkladů vlastníkem této stavby.

## 4.2 Strategická analýza

### 4.2.1 Obchodní prostory

Trh s obchodními prostor dle studie ARTN 2023 i studie ARTN 2024 zaznamenal v letech 2019-2023, velké výkyvy. Nejprve v letech 2020-2021 se do situace na českém maloobchodním trhu výrazně promítla pandemie a s ní spojená často poměrně problematická restriktivní opatření, rok 2022 poznamenal válečný konflikt na Ukrajině, energetická krize a vysoká míra inflace. Nejistota pokračovala v toto duchu i v roce 2023. Zmíněné faktory vedly ke zhoršení ekonomické situace většiny českých domácností, což se odrazilo i ve fungování maloobchodu.

Následující kapitoly uvádějí analýzu obchodních prostor z hlediska nabídky a poptávky, obchodních center, jejich návštěvnosti a obrátů, nájemného, obsazenosti a výnosu. Jedná se o analýzy převzaté od renomovaných společností zabývajících se analýzami na trhu nemovitostí. Analýzy jsou zaměřeny na prémiové nemovitosti v prémiových lokalitách.

#### 4.2.1.1 Nabídka a prodej

Dle studie ARTN 2024 byly obchodní prostory v roce 2023 nejobchodovanějším aktivem, představovaly cca 41 % z celkového objemu investic. Rozhodující část investic už nyní ale směřuje spíše do redevelopementu center - do modernizace či extenze stávajících budov - než do nové výstavby.

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 se dle informací z analýzy společnosti Cushman & Wakefield, v České republice pokračovalo ve výstavbě maloobchodních prostorů v nákupních centrech a obchodních parcích. Celkem šlo o 104 200 m<sup>2</sup> nově budovaných prostorů, přičemž většina nových projektů se zaměřovala na rozvoj obchodních parků. Během tohoto období bylo dokončeno jedenáct retailových parků, které přidaly téměř 30 000 m<sup>2</sup> nového maloobchodního prostoru.

Co se týče nákupních center, momentálně je ve výstavbě asi 17 000 m<sup>2</sup> prostor v nákupním centru OD Máj v Praze. Kromě toho probíhají rekonstrukce několika dalších projektů na hlavních nákupních ulicích v Praze, včetně projektů 100 Yards a hotelu Fairmont.

#### Předešlá období

Ve třetím čtvrtletí roku 2023 se pak, dle informací z analýzy společnosti Cushman & Wakefield, v České republice pokračovalo ve výstavbě maloobchodních prostorů v nákupních centrech a obchodních parcích. Celkem šlo o 88 200 m<sup>2</sup> nově budovaných prostorů, přičemž většina nových projektů se zaměřovala na rozvoj obchodních parků. Během tohoto období byly dokončeny dva retailové parky, které přidaly 8 400 m<sup>2</sup> nového maloobchodního prostoru. Co se týče nákupních center, momentálně je ve výstavbě asi 17 000 m<sup>2</sup> prostor v nákupním centru OD Máj v Praze. Kromě toho probíhají rekonstrukce několika dalších projektů na hlavních nákupních ulicích v Praze, včetně projektů 100 Yards a hotelu Fairmont. Navíc již 175 000 m<sup>2</sup> nových projektů nákupních center po celé České republice získalo stavební povolení, a to včetně dlouho očekávaných projektů, jako jsou OC Brno Dornych nebo Ameside v Plzni.



V druhém čtvrtletí roku 2023 dle společnosti Cushman & Wakefield přibylo v České republice pouze 7 800 m<sup>2</sup> maloobchodních prostor, konkrétně se jedná o maloobchodní park Blanskoby Fuertes Development. Ke konci druhého čtvrtletí roku 2023 je ve výstavbě přibližně 130 700 m<sup>2</sup> nákupních center, z toho pouze přibližně 10 000 m<sup>2</sup> v centru Prahy v obchodním domě Máj. V rámci nákupních center je v České republice ve výstavbě 101 300 m<sup>2</sup>. Kromě toho již bylo vydáno stavební povolení na maloobchodní projekty o celkové ploše přes 193 000 m<sup>2</sup>, včetně dlouho očekávaných projektů, jako je OC Dornych Brno (27 000 m<sup>2</sup>) a Ameside v Plzni (64 600 m<sup>2</sup>). Kromě toho se v různých fázích schvalovacího procesu nachází několik pozoruhodných projektů obchodních center, včetně Savarinu v Praze (39 000 m<sup>2</sup>) a Galerie Pernerka v Pardubicích (35 300 m<sup>2</sup>).

V prvním čtvrtletí roku 2023 se dle společnosti Cushman & Wakefield rozšířila nabídka maloobchodních nemovitostí o obchodní prostor v Přerově o velikosti cca 17 200 m<sup>2</sup> a přestavěný supermarket Albert v Teplících. K dubnu 2023 bylo ve výstavbě přibližně 91 000 m<sup>2</sup> nemovitostí v rámci nákupních center a retailových parků a také několik projektů v oblasti high-street, například Máj, 100 Yards, Hotel Fairmont, Pařížská25 a Via Una. Kromě toho je více než půl milionu metrů čtverečních maloobchodních nemovitostí stále v různých fázích výstavby, včetně dlouho očekávaných projektů se smíšeným využitím, jako jsou OC Dornychin Brno, Savarin v Praze a Ameside v Plzni.

Dle společnosti Cushman & Wakefield v roce 2022 bylo v České republice nově vystavěno přibližně 52 700 m<sup>2</sup> nové maloobchodní plochy, což je o 55 % méně než v předchozím roce. Na konci roku 2022 bylo ve výstavbě přibližně 77 500 m<sup>2</sup>, z čehož více než půl milionu m<sup>2</sup> je stále ve výstavbě v různých fázích výstavby, včetně výše zmíněných dlouho očekávaných větších smíšených projektů.

Dále, dle společnosti Cushman & Wakefield prodej maloobchodních prostor v roce 2022 a v prvním čtvrtletí roku 2023 v nominálních hodnotách přesáhl předpandemické hodnoty. Po dvouciferné inflaci a energetické krizi však maloobchodníci čelí vyšším poplatkům za služby a nižším maržím kvůli vyšším nákladům na zboží. Obchodníci tak budou ohleduplnější k počtu a umístění svých prodejen s důrazem na kvalitu prostor a dlouhodobé vztahy s pronajímateli. Na druhou stranu majitelé musí investovat do opatření ke snížení provozních nákladů a dodržení nových norem Environmental, social, and corporate governance (ESG).

Na trhu obchodních prostor je dle studie ARTN 2023 rozhodující část investic vkládána do modernizace či extenze stávajících budov než do nové výstavby. Proto na trhu v roce 2022 nedošlo k příliš mnoha novým prodejmům. K nejvýznamnějším projektům patří přestavba pražského OC Řepy (14 000 m<sup>2</sup>). Významnou rekonstrukcí a modernizací prošly královéhradecké OC Futurum či pražská NovoPlaza, dále také brněnský Avion Shopping Park či olomoucká Galerie Šantovka, ve výstavbě jsou i další projekty v regionech (např. Ameside Plzeň, Fabrika Zlín či Obchodní galerie Šumavská Tower v Brně). Ve středním a delším časovém horizontu lze počítat s poměrně podstatnými přírůstkem obchodních kapacit i v různých lokalitách Prahy (např. Masaryčka, Pasáž Savarin, Smíchov City, Bubenské nádraží, rozšíření OC Letňany).

#### 4.2.1.2 Obchodní centra, návštěvnost a obraty obchodních center

Dle studie ARTN 2024 nejoblíbenějším místem nákupu nepotravinářského zboží v České republice jsou obchodní centra. V České republice působí více než čtyři stovky obchodních center nejrůznější typů a velikostí, a to nákupní galerie, retail parky, hypermarkety s malými shopping mally, specializovaná centra apod. s celkovou pronajimatelnou plochou přibližně 4,9 mil. m<sup>2</sup>. Celková vybavenost obchodními centry v přepočtu na 1 000 obyvatel se nachází mírně pod průměrem EU. Přepočet podle reálné kupní síly Českou republiku ovšem dostává mezi skupinu zemí s nadprůměrnou kapacitou obchodních ploch.

Následující tabulka znázorňuje největší nákupní centra v České republice podle počtu nájemců. Většina největších nákupních center se nachází v hlavním městě.

Tabulka 5: Největší nákupní centra v ČR (dle počtu nájemců)

Obchodní centrum	Město	Počet obchodů	Celkem GLA centra v m <sup>2</sup>	Vlastník
Centrum Chodov	Praha	305	102 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Olympia Brno	Brno-Modřice	211	102 000	Deutsche Euroshop
OC Letňany	Praha	199	120 000	Union Institutional Investment
Centrum Černý Most	Praha	199	77 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Galerie Šantovka	Olomouc	190	48 000	SMC Development
Forum Nová Karolina	Ostrava	188	58 000	REICO
Avion Shopping Park Ostrava	Ostrava	185	85 100	Inter IKEA Centre
Nový Smíchov	Praha	184	58 000	Klepierre
Palladium	Praha	173	40 000	Union Institutional Investment
Galerie Harfa	Praha	144	45 000	WOOD & Company

ZDROJ: INCOMIND, VEŘEJNÉ ZDROJE

Zdroj: ARTN, Trend report 2024.

Od jara 2022 se návštěvnost obchodních center dle studie ARTN 2024 po velkém propadu způsobeném „covidovými“ restrikcemi stabilizovala, nicméně návštěvnost se již nevrátila na původní úroveň před pandemií. Meziroční nárůst návštěvnosti činí mezi lety 2022 a 2023 1 %. Dle studie ARTN 2024 se příznivěji vyvíjí obrat nákupních center. Meziroční nárůst činí 6,7 %.

#### 4.2.1.3 Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v centru Prahy, v ulici Pařížská, dle společnosti Cushman & Wakefield ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 činí 225 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Toto nájemné se drží na stejné úrovni od druhého čtvrtletí roku 2022. Na brněnském náměstí Svobody je tato hodnota téměř čtyřikrát nižší, a to ve výši 65 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. V obchodních centrech je aktuálně nejvyšší dosažené nájemné v Praze, a to ve výši cca 142 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, v Brně nájemné činí 65 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Mimo centrum města Prahy činí nájemné 13,5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, mimo centrum města Brna pak 12 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Dosahované hodnoty nájemného obchodních prostor v prémiových lokalitách v Praze a v Brně za čtvrté čtvrtletí roku 2023 dle společnosti Cushman & Wakefield lze vidět v následující tabulce.

**Tabulka 6: Nejvyšší dosahované nájemné obchodních prostor v Praze a Brně, Q4 2023**

		PRIME RENTS	
		SQ M/MTH	Y-O-Y GROWTH
HIGH STREET SHOPS	Prague (Pařížská)	€ 225.00	0.0%
	Brno (Svobody Sq.)	€ 65.00	0.0%
SHOPPING CENTRES	Prague	€ 142.00	0.0%
	Brno	€ 65.00	0.0%
RETAIL PARKS (OUT OF TOWN)	Prague	€ 13.50	12.5%
	Brno	€ 12.00	14.3%

Zdroj: Czech Republic Marketbeat, Retail, Q4 2023, Cushman & Wakefield.

#### 4.2.1.4 Obsazenost

Dle společnosti Cushman & Wakefield ve čtvrtém kvartále roku 2023 klesla míra neobsazenosti prostor v obchodních centrech na historické minimum, a to na úroveň 3,6 %.

Dle informací uvedených ve studii ARTN 2024 se v roce 2022 projevil pozitivní vývoj podílu neobsazených jednotek na celkové obchodní ploše. Průměrná neobsazenost ke konci roku 2022 se pohybovala na úrovni 3,2 %.

#### 4.2.1.5 Výnosová míra

V centru Prahy, v ulici Pařížská, dle společnosti Cushman & Wakefield činí ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 výnos prémiových retailových nemovitostí 5,5 %. Na brněnském náměstí Svobody činí tato hodnota 7,75 %. Výnos prémiových obchodních prostor v nákupních centrech činí v Praze 6,00 % a v Brně 7 %. Mimo centrum města Prahy činí výnos 6 % a mimo centrum Brna 6,75 %.

Hodnoty výnosů prémiových obchodních prostor v Praze a Brně dle společnosti Cushman & Wakefield za čtvrté čtvrtletí roku 2023 lze vidět v následující tabulce.

**Tabulka 7: Výnos prémiových obchodních prostor v Praze a Brně, Q4 2023**

		PRIME YIELDS	
		Current Q	Last Y
HIGH STREET SHOPS	Prague (Pařížská)	5.50%	5.50%
	Brno (Svobody Sq.)	7.75%	7.00%
SHOPPING CENTRES	Prague	6.00%	5.50%
	Brno	7.00%	6.25%
RETAIL PARKS (OUT OF TOWN)	Prague	6.00%	5.25%
	Brno	6.75%	5.75%

Zdroj: Czech Republic Marketbeat Retail, Q4 2023, Cushman & Wakefield.

Dle společnosti Colliers výnos prémiových obchodních center ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 zůstal úrovní z předchozího čtvrtletí, a to tedy na 6 %, výnos prémiových nákupních tříd ke konci roku 2023 vzrostl na úroveň 4,5 %, výnos prémiových „retail parků“ rovněž meziročně mírně vzrostl, a to na úroveň 6,25 %.

Dle studie ARTN 2024 (resp. údajů Knight Frank a CBRE) se průměrná míra výnosnosti retailových ploch pohybuje v nákupních centrech ke konci roku 2023 na úrovni 6,2-6,4 %, u retail parků 6,3-6,5 % a nákupních třídách 5-5,5 %.

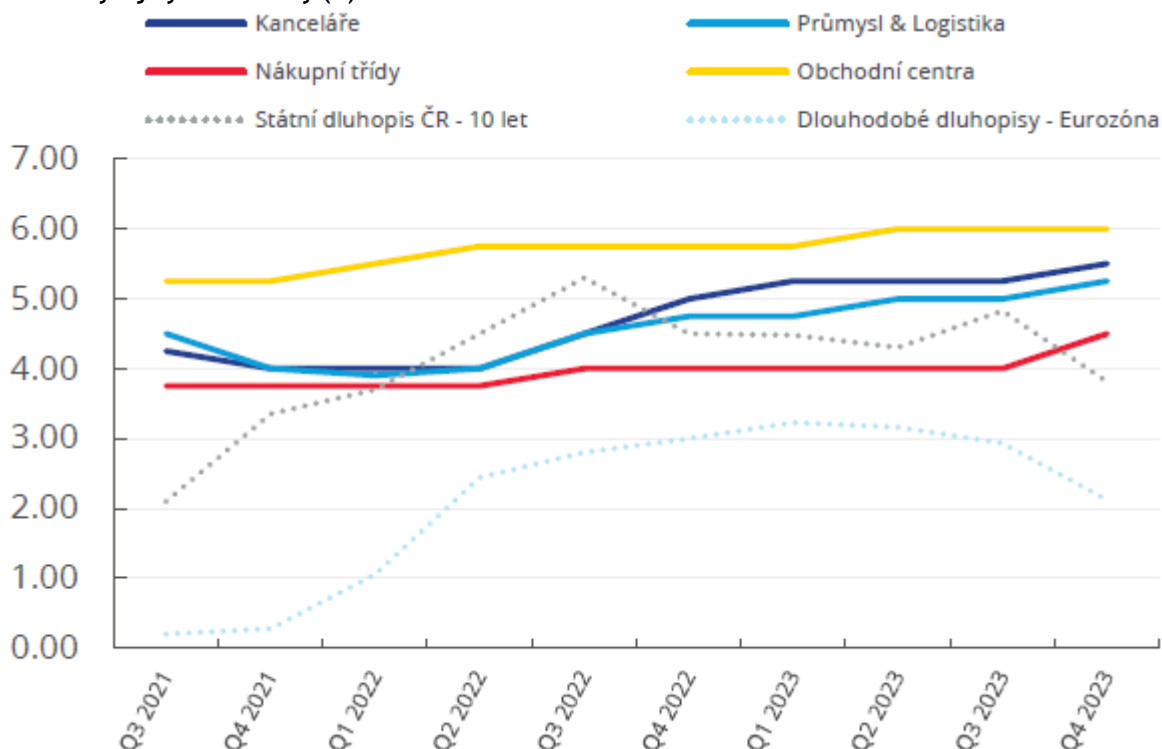
#### Předešlá období

Dle společnosti Cushman & Wakefield byl výnos prémiových retailových nemovitostí v České republice v prvním čtvrtletí roku 2023 na hodnotě 5,25 %, ve zbylých kvartálech se výnosnost ustálila na 5,5 %.

Vývoj výnosu prémiových nemovitostí, tj. včetně nákupních tříd a obchodních center, v České republice dle společnosti Colliers za období posledních 10 čtvrtletí, tj. od druhého kvartálu roku 2021 do třetího kvartálu roku 2023, znázorňuje následující graf. Dle společnosti Colliers výnos prémiových obchodních center ve třetím čtvrtletí roku 2023 zůstal úrovni z předchozího čtvrtletí, a to tedy na 6 %, výnos prémiových nákupních tříd je obdobně posledních pět čtvrtletí stabilní, a ke konci třetího čtvrtletí roku 2023 činí 4 %.

Vývoj výnosové míry nákupních tříd a obchodních center za posledních 10 čtvrtletí, tj. od třetího čtvrtletí roku 2021 do čtvrtého čtvrtletí roku 2023 znázorňuje následující graf.

Graf 1: Vývoj výnosové míry (%)



Zdroj: Přehled investičního trhu, Colliers, Q4 2023.

Dle společnosti Cushman & Wakefield se výnos prémiových retailových nemovitostí v České republice v roce 2022 pohyboval od 4,75 % v první čtvrtletí, přes 5 % v druhém a třetím čtvrtletí až do 5,5 % ve čtvrtém čtvrtletí.

Dle studie ARTN 2023 míra výnosnosti obchodních ploch v posledních letech mírně klesala, až se pomalu se přiblížila k úrovni výnosů v sousedním Německu. Průměrný výnos u obchodních center se v České republice pohyboval kolem 4,5-5 %, u nejlukrativnějších ploch na prémiových obchodních třídách dokonce klesl i pod 4 %. Ke konci roku 2022 míra výnosnosti obchodních prostor opět vzrostla k úrovni 5,50 % v Praze a 6,25 % v Brně. Retail parky mají specifický vývoj, a jejich míra výnosnosti se posunula z 8 % v polovině minulé dekády až na hladinu 5-6 % v roce 2022.

#### Závěrečné shrnutí

Dle odborných analýz na trhu nemovitostí lze konstatovat, že ke konci roku 2023 se výnosová míra prémiových obchodních prostor pohybuje v rozmezí 4,5 % - 7,75 %, a to dle typu prostor - nákupní třída vs. obchodní centra a lokality.

#### **4.2.1.6 Perspektivy pro další období**

Dle studie ARTN 2024 se na trhu se snížením inflace a stabilizací trhu s energiemi otevřel prostor pro konec recese, oživení poptávky a opětovný růst koupěschopnosti domácností. I když index spotřebitelské důvěry ke konci roku 2023 zatím zůstal na poměrně nízkých hodnotách, lidé očekávají optimističtější budoucí cenový vývoj.

V následujících období je dle studie ARTN 2024 nadále očekáváno sblížování a propojování kamenných prodejen a online obchodu, čímž se dále budou rozvíjet i hybridní formáty, v jejichž rámci dochází k propojení obchodu a služeb (a někdy i gastronomických prvků) či ke kombinaci různých kategorií zboží. Na základě požadavků a preferencí zákazníků v podobě nákupních zážitků, jednoduchosti, bezproblémového celého procesu nakupování lze očekávat dopady na velikosti prodejních ploch a menší ochotě zákazníků cestovat za nákupem.

Dle studie ARTN 2024 bude v následujících letech většina investic směřovat do modernizace stávajících obchodních jednotek. V letech 2024 a 2024 má být dokončen rekordní počet retail parků. V rámci nové výstavby by měla převažovat výstavba retail parků.

#### **4.2.2 Kancelářské prostory**

Následující kapitoly uvádějí analýzu kancelářských prostor z hlediska nabídky, poptávky, nájemného, obsazenosti a výnosu. Jedná se o analýzy převzaté od renomovaných společností zabývající se analýzami na trhu nemovitostí. Analýzy jsou zaměřeny na prémiové nemovitosti v prémiových lokalitách, tj. lokality Praha, Brno a Ostrava.

##### **4.2.2.1 Nabídka**

#### **Nabídka kancelářských prostor v Praze**

Ke konci roku 2023 dle PRF celková plocha kancelářských prostor v Praze činila 3,9 milionu m<sup>2</sup>. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 nebyla dokončena žádná kancelářská budova. Za celý rok 2023 přibilo

98 400 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, a to v rámci sedmi projektů. Jde tak o meziroční nárůst o 31 %, ale vzhledem k desetiletému průměru se jedná o 23 % pokles.

Dle PRF největší část nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejvyšší kvality prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje více než 18 %.

Dle PRF od druhé poloviny roku 2022 nebyla v Praze zahájena výstavba žádné nové kancelářské budovy. V roce 2023 pouze započala rekonstrukce 1 200 m<sup>2</sup> kancelářských ploch s dokončením v roce 2024. V současné době je ve výstavbě 84 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch s plánovaným dokončením všech projektů v roce 2024.

### Předešlá období

Dle analýzy PRF z konce října roku 2023 vzrostla celková velikost moderních kancelářských ploch v Praze ve třetím čtvrtletí roku 2023 na hodnotu 3,9 mil. m<sup>2</sup>. Ve třetím čtvrtletí roku 2023 byla v Praze dokončena nová kancelářská budova Masaryčka, situovaná v centru metropole, s celkovou plochou kancelářských prostor 22 100 m<sup>2</sup>. Ve výstavbě bylo na konci třetího čtvrtletí roku 2023 celkem 85 800 m<sup>2</sup> kancelářských prostor, přičemž cca 68 % z celkové výměry rozestavěných prostor je již před jejich dokončením před-pronajata. V roce 2023 je očekáváno dokončení ještě jednoho z rozestavěných kancelářských projektů, po jehož dokončení by tak v roce 2023 mělo být dokončeno celkem 104 000 m<sup>2</sup> pražských kanceláří.

Dle analýzy Marketbeat společnosti Cushman & Wakefield, byla v prvním čtvrtletí roku 2023 v Praze nová nabídka zhruba 38 000 m<sup>2</sup>, což představuje nárůst o 45 % ve srovnání s předchozím rokem a překračuje pětiletý průměr. Během tohoto čtvrtletí byly dokončeny tři kancelářské budovy v areálu Port7 a také budova Red Court.

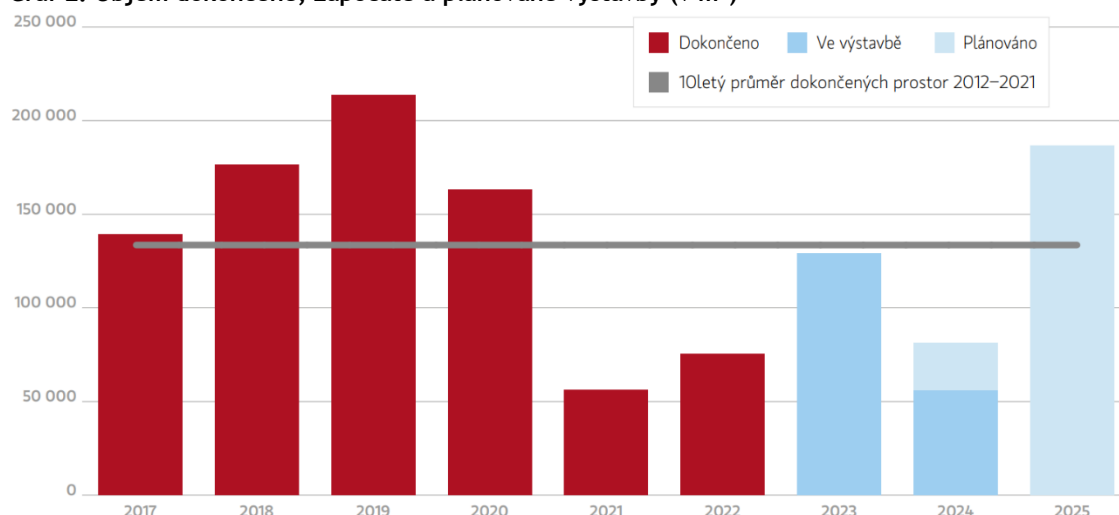
V průběhu roku 2022 došlo k zahájení nové výstavby kancelářských prostor s celkovou pronajímatelnou plochou 57 000 m<sup>2</sup>. Objem ploch ve výstavbě koncem roku 2022 činil 184 000 m<sup>2</sup> a jejich dokončení je plánováno především v roce 2023, kdy má být dokončeno 129 000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor. Výhled do roku 2024 je však negativní a pro toto období je prognózován pokles počtu nově dokončených i zahájených projektů v tomto segmentu.

Dle studie ARTN zaznamenala nabídka prostor na pražském kancelářském trhu v roce 2022 nárůst o 75 400 m<sup>2</sup>, což meziročně představuje nárůst o 30 %. Tento meziroční nárůst je ale stále pod úrovní pětiletého průměru.

Ke konci roku 2022 činila dle studie ARTN celková plocha moderních kancelářských prostor v Praze 3,8 mil. m<sup>2</sup>, včetně v roce 2022 dokončených 75 400 m<sup>2</sup>. Průměr dokončených kancelářských prostor totiž za deset let od roku 2012 do roku 2021 se nachází těsně pod hranicí cca 150 000 m<sup>2</sup> dokončených prostor.

V průběhu roku 2022 došlo k zahájení nové výstavby kancelářských prostor s celkovou pronajimatelnou plochou 57 000 m<sup>2</sup>. Objem ploch ve výstavbě koncem roku 2022 činil 184 000 m<sup>2</sup> a jejich dokončení je plánováno především v roce 2023, kdy má být dokončeno 129 000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor. Výhled do roku 2024 je však negativní a pro toto období je prognózován pokles počtu nově dokončených i zahájených projektů v tomto segmentu.

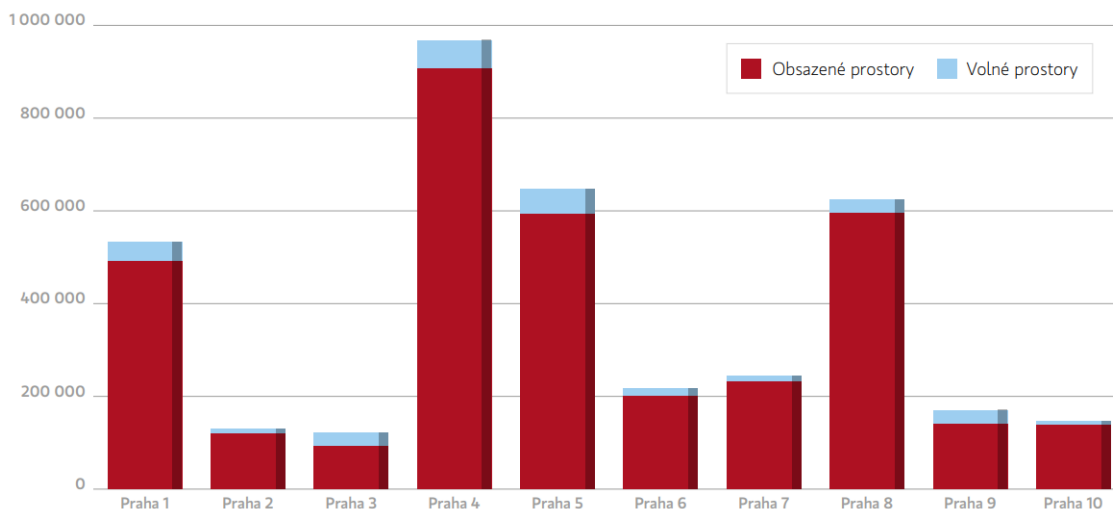
**Graf 2: Objem dokončené, započaté a plánované výstavby (v m<sup>2</sup>)**



Zdroj: TREND Report 2023, ARTN.

Dle studie ARTN 2023 největší počet kanceláří je v Praze 4, která v nejbližších letech překoná hranici 1 000 000 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch. Vysoký počet kancelářských ploch je také v Praze 5, Praze 8 a v Praze 1. I přes omezení, která se mohou v historickém jádru metropole, tedy na Praze 1 vyskytovat, se tato lokalita v rámci segmentu kancelářských prostor stále rozvíjí. Ostatní městské části hlavního města Prahy výrazně zaostávají. Praha 7 již na mapě potenciálních nájemců kanceláří vzhledem k blízkosti centra města byla a developeři se nyní snaží, aby svou pozici na trhu nadále posilovala. Nové projekty vznikají i v Praze 9 a Praze 10. Výstavba však stagnuje na území Prahy 2 a Prahy 3, kde je omezená dostupnost vhodných pozemků k zastavění či stávajících budov k modernizaci. Na Praze 9 se pak nedaří nově vznikající kancelářské prostory dostatečně rychle obsazovat.

**Graf 3: Objem kancelářských ploch v městských částech hlavního města Prahy (v m<sup>2</sup>)**



Zdroj: TREND Report 2023, ARTN.

### **Nabídka kancelářských prostor v Brně**

Na konci prvního pololetí roku 2023 dle RRF dosahovala celková plocha moderních kancelářských prostor v Brně celkem 691 600 m<sup>2</sup>. Rozložení budov třídy A bylo 73 % celkové plochy, zbylých 27 % představovaly kanceláře třídy B. V prvním pololetí roku 2023 byly dokončeny dvě kancelářské budovy - Centrum Šumavská II (nadstavba již existující budovy Centrum Šumavská) a Šumavská tower. V prvním pololetí roku 2023 započaly výstavbu dvě kancelářské budovy: Titanium X a Vlněna Office Park K. Aktuálně je ve výstavbě pět projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 53 500 m<sup>2</sup>. Na rok 2024 je naplánováno dokončení přibližně 19 800 m<sup>2</sup>.

### **Předešlá období**

Dle RRF celková výměra moderních kancelářských ploch v Brně činila na konci druhého pololetí roku 2022 celkem 664 400 m<sup>2</sup>. V třetím a čtvrtém čtvrtletí roku 2022 bylo v Brně dokončeno pět kancelářských budov. Ke konci roku 2022 je ve výstavbě šest projektů o celkové rozloze cca 69 600 m<sup>2</sup>, jejichž termín dokončení se předpokládá v roce 2023.

### **Nabídka kancelářských prostor v Ostravě**

Dle RRF v Ostravě na začátku prvního pololetí roku 2023 byla celková výměra moderních kancelářských ploch činila v celkem 217 000 m<sup>2</sup>. Přibližně 21 % z celkové nabídky je v budovách postavených nebo rekonstruovaných v posledních deseti letech. Během prvního pololetí 2023 nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova. Ve výstavbě je k druhému čtvrtletí roku 2023 jediný projekt - Organica - s celkovou výměrou 19 800 m<sup>2</sup> kancelářské plochy a plánovaným dokončením v druhé polovině roku 2023.

Dle RRF na konci roku 2022 dosahovala celková výměra moderních kancelářských prostor v Ostravě cca 217 m<sup>2</sup>, z čehož je cca 21 % v budovách postavených nebo rekonstruovaných v posledních deseti



letech. Během druhého pololetí 2022 nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova. Ve výstavbě je ke konci roku 2022 jeden projekt s předpokládaným termínem dokončení v roce 2023.

#### 4.2.2.2 Poptávka

##### Poptávka po kancelářských prostorách v Praze

Dle PRF hrubá poptávka za celý rok 2023 meziročně mírně poklesla o 3 % a dosáhla velikosti 521 600 m<sup>2</sup>. Čistá realizovaná poptávka v roce 2023 byla 236 100 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční pokles o 18 % a pokles o 12 % v desetiletém průměru.

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 se dle PRF celková hrubá realizovaný poptávka (včetně obnovených smluv - tzv. renegociací - a podnájmů) pohybuje na úrovni 66 700 m<sup>2</sup>, což představuje skoro dvojnásobek v mezikvartálním srovnání. Oproti stejnému období předchozího roku je to 10 % nárůst.

Majoritní podíl ve výši 60 % na hrubé realizované poptávce mělo obnovení stávajících smluv (tzv. renegociací). Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 32 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájmy nových kanceláří ve výstavbě tvořily pouze 6 %. Zbývá 2 % tvořily podnájem již pronajatých prostor.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 zaznamenána v městských částech Praha 4 (33 %), dále pak v Praze 5 (22 %) a v Praze 8 (15 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována technologickými společnostmi (33 %) a farmaceutickými společnostmi (17 %).

##### Předešlá období

Dle průzkumu společnosti Colliers, dosáhla celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv - tzv. renegociací - a podnájmů) v Praze ve třetím čtvrtletí roku 2023 objemu 88 200 m<sup>2</sup>, což představuje jeden z nejnižších výsledků minulých let. Čistý objem poptávky, očištěný o renegociace a podnájem činil celkem 41 800 m<sup>2</sup>, což je nejnižší objem zaznamenaný od 3. čtvrtletí roku 2020.

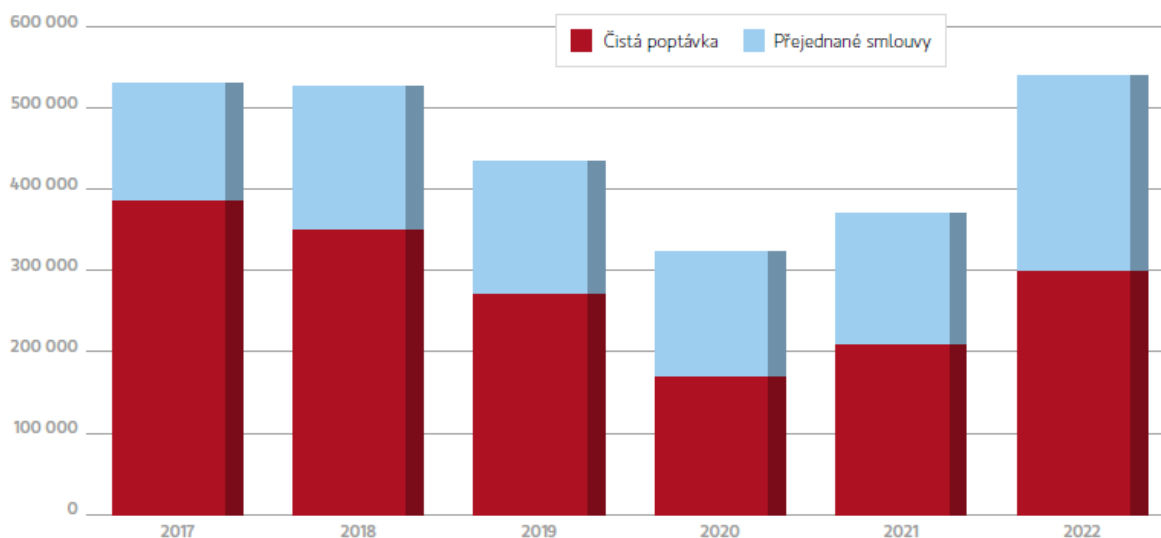
Dle článku paní Marcely Fialkové uvedeného ve studii ARTN 2023 stagnace poptávky po kancelářských projektech již trvá příliš dlouho. Poptávka po kancelářských prostorech klesla v důsledku koronaviru, kdy se firmy nejprve obávaly budoucnosti a pak očekávaly změny v užívání kanceláří směrem k většímu podílu práce z domova. Scénář s prací z domova ovšem u většiny firem v tak velkém měřítku nenastal a firmy pokračují a upřednostňují práci v kanceláři. V roce 2023 až 2024 lze předpokládat, že se poptávka po kancelářských prostorech opět zvedne.

Dle průzkumu společnosti ARTN 203 dosahoval ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 hrubý objem pronájmů 151 800 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o cca 45 %. Kumulativní objem pronájmů za rok 2022 dosáhl 550 100 m<sup>2</sup>, meziročně o 44 % více. Vůle měnit své kancelářské prostory je dle předjednaných smluv omezená. Za celý rok 2022 podíl renegociací činil 44 %, což je o procentní bod více než v předchozím roce a nejvíce za posledních osm let.

Dle studie ARTN 2023 v průběhu roku 2022 zůstala čistá absorpce pozitivní, a to na úrovni 73 200 m<sup>2</sup>. Čistá absorpce kancelářských prostor zaznamenává celkové změny obsazených ploch na trhu, čistá absorpce být i záporná, a to v případě, že více firem své prostory opustí, než si pronajme nové.

Následující graf znázorňuje objem pronájmů v hlavním městě Prahy od roku 2017 do roku 2022 včetně rozdělení čisté poptávky a předjednaných smluv.

**Graf 4: Objem pronájmů v Praze (v m<sup>2</sup>)**



Zdroj: TREND Report 2023, ARTN.

### Poptávka po kancelářských prostorách v Brně

Dle RRF byla největší transakcí první poloviny roku 2023 renegociace s expanzí společnosti Notino v Brno Business Parku (21 800 m<sup>2</sup>), následována renegociací společnosti Avast v budově Vlněna office Park (6 100 m<sup>2</sup>). Třetí největší transakcí v první polovině roku 2023 byl nový nájem společnosti CGI IT Czech Republic v budově Brno Business Park (1 300 m<sup>2</sup>).

Dle RRF hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) v Brně ke konci roku 2022 dosáhla 34 800 m<sup>2</sup>, což představuje pokles o 11,9 % v porovnání s předchozím pololetím, ale meziroční pokles o 10 %. Největší podíl na tomto objemu měly v Brně výrobní společnosti a společnosti ze sektoru IT.

### Poptávka po kancelářských prostorách v Ostravě

Dle RRF největší transakcí první poloviny roku 2023 byly dvě renegociace smlouvy společnosti Moneta v CTP Park Ostrava (6 500 m<sup>2</sup>), následována předpronájmem společností Stora Enso v budově Organica (2 500 m<sup>2</sup>). Třetí největší transakcí byl nový nájem společnosti Škoda Digital v budově CTP Park Ostrava (2 000 m<sup>2</sup>).

Dle RRF hrubá realizovaná poptávka (tj. včetně renegociací a podnájmů) v Ostravě dosáhla v prvním pololetí roku 2022 celkem 4 600 m<sup>2</sup>, což představuje více než dvojnásobný nárůst při meziročním srovnání. Nové pronájmy představovaly pouze 98 % celkové poptávky.

#### 4.2.2.3 *Nájemné*

##### Nájemné kancelářských prostor v Praze

Dle průzkumu Marketbeat, společnosti Cushmann & Wakefield, dosahovalo nájemné prémiových kancelářských prostor v centru Prahy ve čtvrtém kvartále roku 2023 stabilní úroveň ve výši 28,5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Nájemné stále rostlo nejvíce v centrálních částech hlavního města Prahy, a to v oblíbených lokalitách, jako jsou Praha 8 a Praha 5. Rovněž vznikají rozdíly v nájemném mezi nově dokončenými kancelářskými budovami a staršími budovami v méně atraktivních lokalitách. Očekává se, že tento rozdíl se bude v nadcházejících obdobích prohlubovat.

Dle společnosti Colliers činilo nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 přibližně 27,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Dle PRF se nejvyšší dosahované nájemné ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 se pohybovalo okolo hodnoty 27,00 - 27,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, a to v centru města, 17,75-18,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc ve vnitřních a 15,00-16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc ve vnějších částech města.

##### Předešlá období

Dle průzkumu Marketbeat, společnosti Cushmann & Wakefield, bylo ve třetím kvartále roku 2023 nájemné prémiových kancelářských prostor v centru Prahy na úrovni 28 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, což je mimo jiné, nejvyšší nájemné daného typu prostor v regionu střední Evropy. Nájemné stále rostlo také v lokalitách poblíž městského jádra, jako například v pražském Karlíně. Nájemné v částech města, sousedících s jeho historickým centrem, se pohyboval ve třetím kvartále roku 2023 na úrovni 17,75 až 18,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Dle společnosti Colliers činilo nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze v prvním, druhém i třetím čtvrtletí roku 2023 přibližně 27,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Prostory ve vnitřním městě, které tvoří prstenec kolem centra, jsou k dispozici dle společnosti Colliers za nájemné přibližně do 18,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc a prostory ve vnějším městě do 16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

V průběhu roku 2022 došlo dle studie ARTN 2023 v Praze k růstu cen nájmu. Nejvyšší nájemné v centru metropole dosáhlo výše 26,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Ve vnitřním městě, tzn. v oblastech Anděl, Smíchov, Pankrác a Karlín, vzrostlo nájemné nejlepších kancelářských prostor na 17,50 - 18,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Nájemné kanceláří v okrajových částech města poté dosahovalo hodnot od 15,00 do 16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Růst nájemného začal stagnovat v závěru roku 2022. Ve spojitosti s vývojem na trhu s energiemi došlo k nárůstu provozních nákladů, kdy tyto v minulosti tvořily cca 19 až 22 % celkových nákladů na pronájem prostor, kdežto nyní mohou dosahovat až do výše 25 či 27 % celkových nákladů spojených s pronájmem.

##### Nájemné kancelářských prostor v Brně

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně zůstalo v první polovině roku 2023 dle analýzy RRF stabilní a pohybovalo se v rozmezí 16,00 - 16,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Dle RRF se nájemné v Brně se ke konci roku 2022 pohybuje se v rozmezí 16,00 - 16,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, jedná se tak o poměrně stabilní úroveň v porovnání s předchozím pololetím.

#### **Nájemné kancelářských prostor v Ostravě**

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Ostravě se v prvním pololetí roku 2023 drželo na stabilní úrovni, a to stabilní na úrovni 14,00 - 14,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Dle RRF nejvyšší dosažitelné nájemné v Ostravě se ke konci roku 2022 mírně navýšilo na úroveň 14,00-14,5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, minulé pololetí roku 2022 nájemné dosahovalo rozmezí 13,00 - 13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

#### **4.2.2.4 Neobsazenost**

##### **Neobsazenost kancelářských prostor v Praze**

Dle průzkumu Marketbeat, společnosti Cushman & Wakefield i analýzy společnosti Colliers dosáhla ke konci roku 2023 neobsazenost kancelářských prostor v Praze úrovně 7,2 %, jedná se tak o mezičtvrtletní pokles o 0,6 %. Dle PRF celková rozloha volných kancelářských prostor ke konci roku 2023 činila 280 700 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo v Praze 5 (53 600 m<sup>2</sup>) a v Praze 4 (52 700 m<sup>2</sup>). Naopak nejméně neobsazené kancelářské plochy se nacházejí v Praze 10 a v Praze 2. V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (18,9 %) a Praze 7 (13,7 %), nejnižší v Praze 8 (2,9 %) a Praze 4 (5,5 %).

##### **Předešlá období**

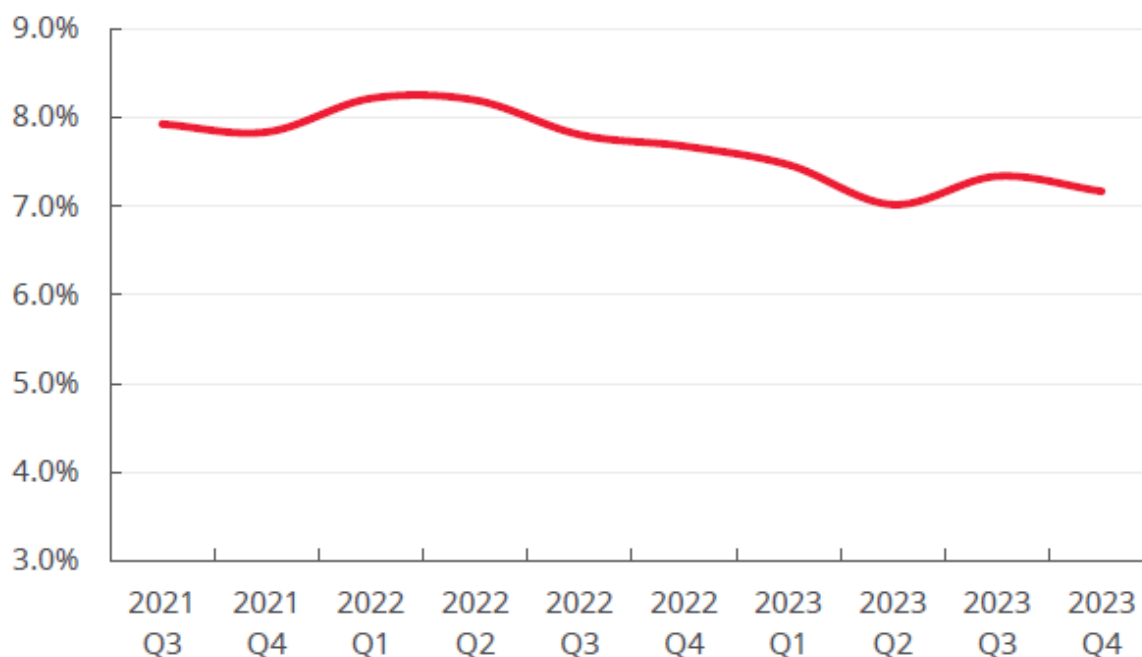
Dle společnosti Cushman & Wakefield míra neobsazenosti ve třetím kvartále roku 2023 mezičtvrtletně vzrostla, a to ze 7,26 % ve druhém čtvrtletí roku 2023 na hodnotu 7,4 % ve třetím čtvrtletí roku 2023. Analýza PRF dále uvádí, že celková plocha neobsazených prostor, činila ve třetím čtvrtletí roku 2023 celkem 289 200 m<sup>2</sup>. Nejvyšší míra neobsazenosti pak byla dle této analýzy pozorována v Praze 3 (21,2 %) a v Praze 9 (13,7 %), nejnižší pak v Praze 8 (2,5 %) a v Praze 10 (4,6 %). Nejvíce neobsazených kancelářských prostor se nacházelo v Praze 5 (58 900 m<sup>2</sup>) a v Praze 4 (54 800 m<sup>2</sup>), nejméně pak v Praze 10 (7 100 m<sup>2</sup>) a v Praze 2 (8 800 m<sup>2</sup>).

Dle analýzy PRF celková rozloha volných kanceláří na v prvním čtvrtletí roku 2023 dosáhla 279 600 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo v Praze 4 (53 800 m<sup>2</sup>) a Praze 5 (50 700 m<sup>2</sup>). Naopak nejméně neobsazených ploch bylo v Praze 10 (7 700 m<sup>2</sup>) a Praze 2 (8 700 m<sup>2</sup>). V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (20,4 %) a Praze 9 (14,4 %), nejnižší pak v Praze 8 (3,9 %) a Praze 10 (5 %).

Dle studie ARTN 2023 omezený objem nově dokončených kanceláří přispěl k mírnému poklesu neobsazenosti. Míra neobsazenosti kancelářských prostor dosáhla ke konci roku 2022 úrovně 7,7 %. Ke konci roku 2022 byly k dispozici volné kanceláře o objemu 293 600 m<sup>2</sup>. Podíl předjednaných smluv na celkovém objemu pronájmů se drží v posledních třech letech na úrovni 40 %.

Následující graf znázorňuje vývoj míry neobsazenosti v období od třetího kvartálu roku 2021 do čtvrtého kvartálu roku 2023.

Graf 5: Vývoj míry neobsazenosti (v %)



Zdroj: Pražský kancelářský trh, Colliers, Q4 2023.

### Neobsazenost kancelářských prostor v Brně

Na konci 1. pololetí 2023 bylo dle analýzy RRF v Brně celkem 100 600 m<sup>2</sup> volných moderních kancelářských ploch. Míra neobsazenosti vzrostla na 14,6 %, což představuje nárůst o 1,16 procentních bodů ve srovnání s předchozím pololetím.

#### Předešlá období

Dle RRF na konci roku 2022 bylo v Brně evidováno celkem cca 88 800 m<sup>2</sup> volných moderních kancelářských ploch. Míra neobsazenosti v Brně tak pololetně vzrostla na úroveň 13,4 %, což představuje nárůst o 3,3 % při srovnání s předchozím pololetím roku 2022.

### Neobsazenost kancelářských prostor v Ostravě

V Ostravě bylo ke konci prvního pololetí roku 2023 evidováno dle analýzy RRF 16 900 m<sup>2</sup> volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti mírně stoupla oproti druhému pololetí 2022 o 70 bazických bodů na úroveň 7,8 %.

#### Předešlá období

Dle RRF v Ostravě bylo ke konci roku 2022 evidováno 20 200 m<sup>2</sup> volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti ke konci roku 2022 vzrostla na úroveň 9,3 %.

#### **4.2.2.5 Výnos**

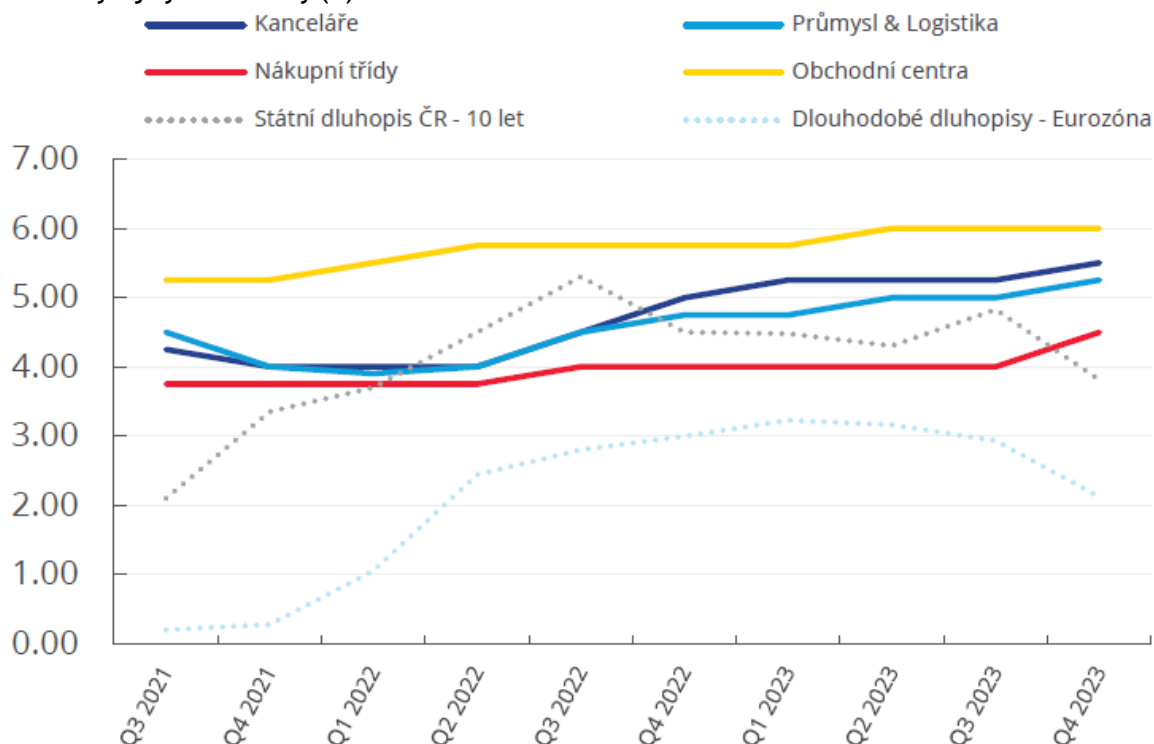
Dle společnosti Cushman & Wakefield se výnos prémiových kancelářských prostor v Praze v prvním čtvrtletí roku 2023 pohyboval na úrovni 5,00 %, v druhém čtvrtletí roku 2023 pak výnos prémiových kancelářských prostor vzrostl na 5,25 %, přičemž na této úrovni se držel i ve třetím čtvrtletí roku 2023, ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 výnos prémiových kancelářských prostor opět vzrostl na úroveň 5,5 %. Úroveň prémiové výnosové míry kancelářských prostor ve čtvrtém čtvrtletí 2023 ve výši 5,5 % potvrzuje i analýza společnosti Colliers.

#### Předešlá období

Referenční výnos (prime yield) kancelářských nemovitostí od počátku roku 2011 pozvolna klesá. V roce 2015 se dle průzkumu ARTN pohyboval průměrný reálný výnos na úrovni 5,75 %. I v dalších letech docházelo k poklesu výnosové míry kanceláří, kdy v roce 2019 klesla až na hodnotu 4 %. Následně během roku 2020 a 2021 se výnosová míra pohybovala na úrovni 4,25 %, přičemž v posledním čtvrtletí 2021 poklesla na úroveň 4 %. Dle Přehledu investičního trhu od společnosti Colliers, dosahuje prime yield kancelářských prostor v prvním, druhém i třetím čtvrtletí roku 2023 výše 5,25 %.

Vývoj výnosu prémiových kancelářských prostor v Praze dle společnosti Colliers za období posledních 10 čtvrtletí, tj. od třetího kvartálu roku 2021 do čtvrtého kvartálu roku 2023, znázorňuje následující graf.

Graf 6: Vývoj výnosové míry (%)



Zdroj: přehled investičního trhu, Colliers, Q4 2024.

Dle odborných analýz na trhu nemovitostí lze konstatovat, že ke konci roku 2023 se výnosová míra prémiových kancelářských prostor pohybovala na úrovni 5,5 %.

#### 4.2.3 Rezidenční nemovitosti

S poklesem výkonnosti ekonomiky a růstem nejistoty ohledně dalšího vývoje, zavedení přísnějších pravidel od České národní banky pro poskytování hypoték, a především dramatickým zvýšením úrokových sazeb dle Silverline Real Estate výrazně poklesl od poloviny roku 2022 počet transakcí na rezidenčním trhu a v druhé polovině roku 2022 začalo docházet i ke snižování cenové hladiny. Dle studie ARTN tyto události roku 2022 způsobily, že v roce 2022 se prodalo nejméně nových bytů od roku 2011.

##### 4.2.3.1 Inflace a úroková sazba hypoték

Dle studie ARTN jednou z významných příčin poklesu bytového trhu v roce 2022 byla vysoká inflace, která byla nejvyšší od roku 1998. S vysokou inflací se pojil růst životních nákladů, stejně jako pokles reálné kupní síly obyvatelstva a výrazný odliv zahraničních klientů v prvních měsících roku. Vzhledem k všeobecnému zvýšení cenové hladiny do hry vstoupila Česká národní banka prostřednictvím regulace úrokových sazeb. V důsledku jejich zvyšování došlo ke zdražení externího financování pro soukromé investory a developery ze 2 až na 7 % základní úrokové sazby. Současně růst sazeb způsobil ztížení přístupu k hypotékám, které banky postupně zdražily ze 3 % na začátku minulého roku až na 6,3 % na jeho konci. Zároveň došlo k už zmíněnému zpřísnění pravidel pro získání hypotéky. Postupně tak

během roku 2022 docházelo k odlivu klientů kupujících byt na hypotéku, a tedy i k ochlazení poptávky a zpomalování prodejů i růstu cen. Oba jevy ještě více zesílily v posledních měsících roku 2022.

Průměrná úroková sazba hypoték byla podle ukazatele Fincentrum Hypoindex uvedeného ve studii ARTN v prvním čtvrtletí roku 2022 ve výši 4,62 %, v polovině roku 2022 pak dosahovala k 5,71 %, aby ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 oscilovala na hodnotě okolo 6,3 %.

#### **4.2.3.2 Nabídka/poptávka a cenová hladina**

##### **Bytové jednotky**

Dle údajů HB indexu<sup>8</sup> od Hypoteční banky za celý rok 2022 byl zaznamenán pokles zájmu o bytové jednotky o 30 % oproti předchozímu roku. Nejvíce se snížila poptávka po bytech s dispozicí 3+1 a 3+kk. Důsledkem nižší poptávky je i nárůst počtu dostupných bytů na trhu o 100 % oproti roku 2021.

Meziroční změna cenové hladiny bytových jednotek dle HB indexu v roce 2022 je 11,3 %. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 ale způsobil pokles trhu po téměř deseti letech i mírné snížení cen bytů v průměru o 0,7 % oproti třetímu čtvrtletí 2022, a to napříč všemi regiony. Největší průměrné poklesy cen (o 2 %) zaznamenaly Karlovarský, Moravskoslezský a Středočeský kraj. Naopak v Praze ceny zůstávají zatím spíše stabilní a v průměru zde došlo pouze k nepatrné změně o -0,1 %. Odliv poptávky se dotkl i nových projektů, kde ceny spíše stagnují. Nejistoty budoucího vývoje cen jak nemovitostí, tak stavebních prací vedou developery k tomu, že ve vybraných případech pozastavují uvádění nových bytů na trh.

V prvním čtvrtletí roku 2023 pokračuje postupný pokles cen prodaných bytů. Celkový pokles cen platí pro všechny kraje České republiky. Nejvíce klesaly ceny v kraji Moravskoslezském (-4,3 %), Pardubickém (-3,2 %), Olomouckém (-3,1 %), Ústeckém (-2,9 %) a Jihočeském (-2,8 %). Cenový pokles ale zaznamenala také Praha, a to o celá 2 %, nejedná se však ani tolik o plošné zlevnění, jako o individuální slevy při koupi. Sekundárně má pak vývoj v hlavním městě negativní vliv i na novou výstavbu, kdy je odkládáno zahájení nových projektů. Celková mezičtvrtletní změna cen na trhu bytových jednotek činí dle HB Indexu zpracovaného Hypoteční bankou -2,5 %. Meziroční změna představuje změnu o 2,9 %. Obecně napříč celou Českou republikou poklesl zájem zejména u nemovitostí typu 3+1 a 3+kk. Velkometrážní byty s rozlohou nad 90 m<sup>2</sup> klesaly v tomto ohledu nejpomaleji, a to především pro to, že je jich na trhu menší podíl, segment není tolik citlivý na hypoteční financování a byty si tak prozatím najdou své kupce. I z důvodu rostoucích cen nemovitostí pak pokračuje také nárůst poptávky po nájemním bydlení. Zájem o malometrážní byty z řad investorů však zpřičňuje postupný pozvolný růst nájemného.

V druhém čtvrtletí roku 2023 rovněž pokračuje pokles cen bytů napříč všemi kraji České republiky. Oproti předchozímu období došlo ve druhém čtvrtletí roku 2023 k poklesu o 2,1 %, jedná se tak o meziroční pokles o 3,2 %. U objemů prodeje bytů lze sledovat postupnou stabilizaci. Nabídka se

<sup>8</sup> HB Index je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.



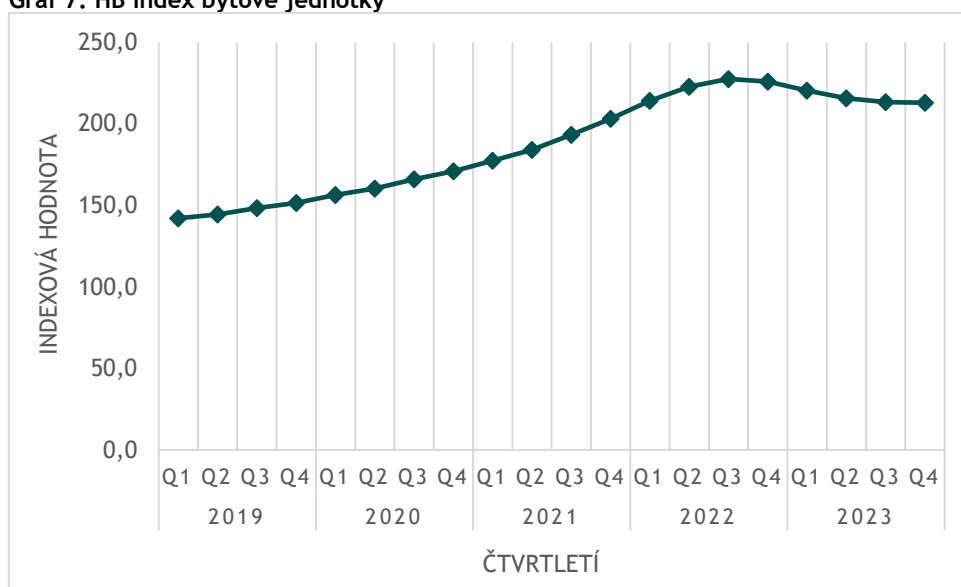
ustálila, a tak zvolnil i propad cen. Prodávající se čím dál tím častěji snaží nalákat kupující na individuální slevy, a to jak u starších nemovitostí, tak u novostaveb. V případě panelových bytů jsou přitom slevy často až dvakrát vyšší než u těch cihlových. Až pětinasobně se pak v některých regionech prodloužila prodejní doba nemovitostí.

Ve třetím čtvrtletí roku 2023 rovněž pokračuje pokles cen bytů napříč všemi kraji České republiky. Oproti předchozímu období došlo ve třetím čtvrtletí roku 2023 k poklesu o 1,1 %, jedná se tak o meziroční pokles o 6,2 %. Objemy prodaných bytů se stabilizovaly, a dokonce mírně rostou. Oproti předcházejícímu čtvrtletí vzrostl zájem o bytové jednotky typu 3+1 a 3+kk, jejichž ceny klesaly nejpomaleji. Nejvíce ze všech kategorií bytů klesly ceny malých bytů 1+1, což je netypické, protože dříve tomu bylo spíše naopak. Oproti předešlému období se rychleji snížily také ceny velkých bytů 4+kk a větších, kde může hrát roli odložená poptávka. Nabídka starších bytů se ustálila, oproti tomu poklesla nabídka novostaveb. Objevuje se nejistota ohledně možných zahájení nových stavebních projektů. Prodejní doba bytů se příliš nezměnila a dosahuje v průměru šesti měsíců.

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 dle analýzy HB Indexu došlo k meziročnímu poklesu cen bytových jednotek o -0,2 %, meziročně se jedná o pokles o -5,8 %. Ke konci roku 2023 byla větší poptávka pro byty s dispozicí 3+1 a 3kk, zájem o menší byty naopak spíše stagnuje. Vzhledem k větší nabídce panelových bytů a jejich často horší lokalita oproti bytům v cihlové zástavbě se panelové byty dostávají za cenu až s dvojnásobnou slevou. Cenová hladina novostaveb v Praze zaznamenala jen mírný pokles. Objem trhu s novostavbami v Praze roste, ke konci roku 2023 bylo zaznamenáno nejvíce transakcí novostaveb z celého roku.

Následující graf znázorňuje vývoj cenové hladiny - HB indexu bytových jednotek v období od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2023.

Graf 7: HB index bytové jednotky



Zdroj: vlastní zpracování dle HB index.

## Rodinné domy

V roce 2022 dle údajů HB Indexu dochází ke klesajícímu trendu tempa růstu cen rodinných domů, meziroční změna rodinných domů činí 14,2 %. Stejně jako u bytových jednotek, se poptávka po rodinných domech výrazně snížila, u rekreačních nemovitostí téměř zamrzla. S klesající poptávkou se zpomaluje tempo růstu cen. Zájem se přesunul k menším úspornějším nemovitostem, naopak velmi těžko se prodávají větší domy bez rekonstrukce. Omezení poptávky mělo ale pozitivní dopad na řešení problémů se stavebními materiály. Nejvíce se staví ve Středočeském kraji a okolí Brna. Roste i zájem o mobilní domy, kontejnerové domy nebo modulární dřevostavby.

Mezičtvrtletní změna cen rodinných domů činila v prvním čtvrtletí roku 2023 -0,1 %, stále se ale jedná o meziroční nárůst o 9 %.

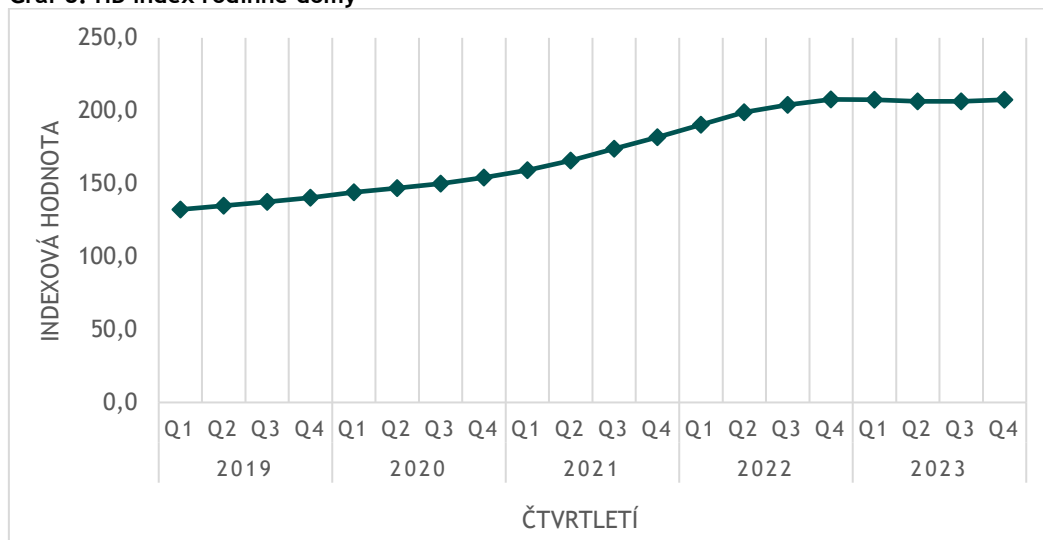
V druhém čtvrtletí roku 2023 klesala poptávka po rodinných domech a rekreačních objektech. Na trhu se značně promítl nezájem kupujících o velké rodinné domy bez rekonstrukce, a to zejména kvůli přetrvávajícímu růstu cen energií. U rekreačních objektů, byl propad dramatický, řádově až o 40 %. Přetrvává zájem modulární dřevostavby, ale i kontejnerové a mobilní domy. V druhém čtvrtletí roku 2023 došlo mezičtvrtletnímu poklesu cen na trhu rodinných domů, a to o 0,6 %, jedná se o meziroční změnu o 3,7 %.

Ve třetím čtvrtletí roku 2023 se poptávka po rodinných domech stabilizovala. Kupující mají zájem spíše o levnější rodinné domy. V důsledku rostoucích cen energií se s nezájmem potýkají větší a energeticky náročnější stavby. Pokračuje také výstavba nových rodinných domů, v největším objemu přitom ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pokles cen vybraných stavebních materiálů a nižší objem zakázek pro stavební firmy pozitivně dopadá i na náklady na výstavbu, a ta se tak stává pro klienty o něco dostupnější.

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 vzrostla mezičtvrtletně cenová hladina rodinných domů o 0,3 %, meziročně o -0,1 %. Dle analýzy HB Indexu, konkrétně Martina Vaška, se vlivem růstu cen energií objevuje na trhu rodinných domů trend, kdy kupující nechtějí energetické náročné domy. Nejvíce se na konci roku 2023 stavěly rodinné domy ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu je taky znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

Následující graf znázorňuje vývoj cenové hladiny - HB indexu rodinných domů v období od roku 2010 do čtvrtého čtvrtletí roku 2023.

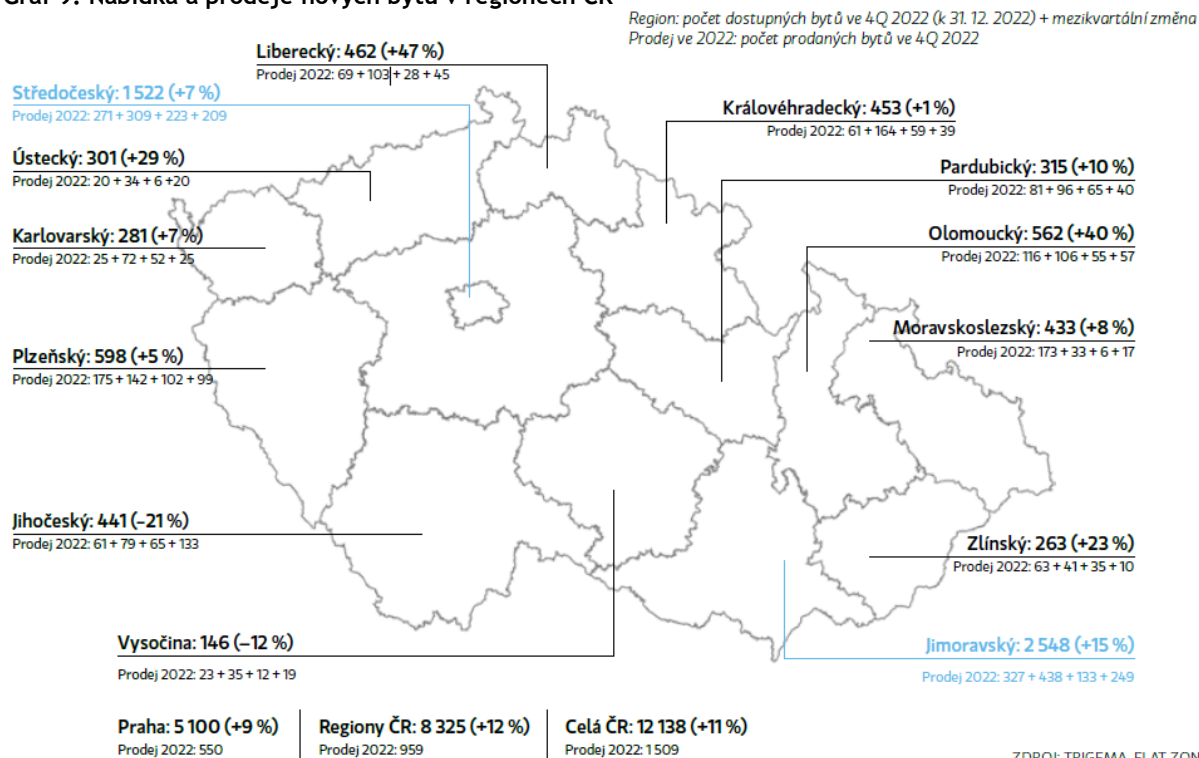
Graf 8: HB index rodinné domy



Zdroj: vlastní zpracování dle HB index.

Následující graf znázorňuje nabídku a prodeje nových bytů v regionech České republiky za čtvrtý kvartál roku 2022. S nabídkou nad 1000 bytů dominovaly v České republice kraje Středočeský a Jihomoravský.

Graf 9: Nabídka a prodeje nových bytů v regionech ČR



Zdroj: TREND Report 2023, ARTN.

#### 4.2.3.3 Prodeje bytů

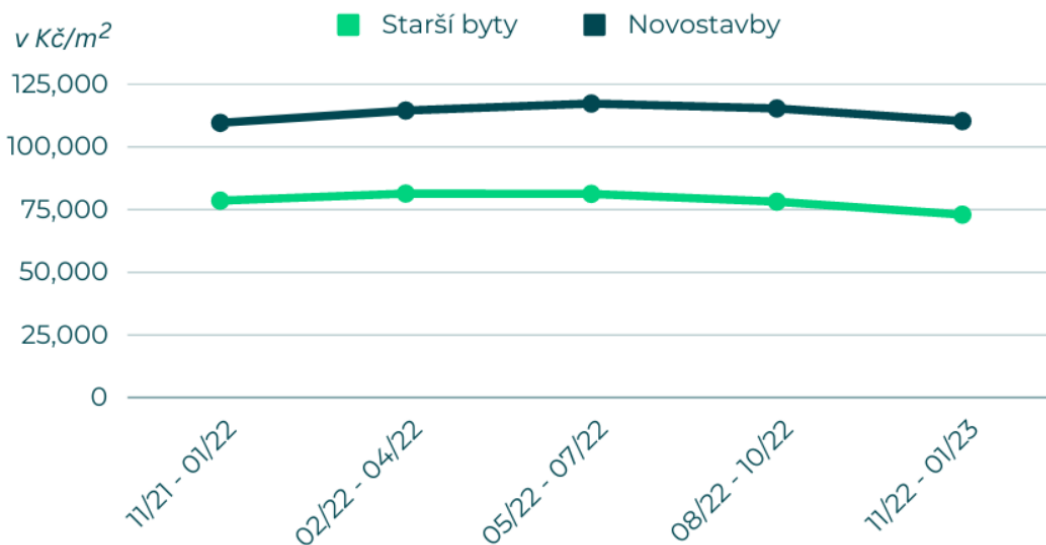
Dle analýzy společnosti Valuo ze září roku 2022 vlivem zvyšování úrokových sazeb nabídkové ceny rezidenčních nemovitostí začaly klesat a zároveň také ubývá počet bytů na prodej na realitních serverech.

Větší meziroční pokles ceny rezidenčních nemovitostí je dle analýzy společnosti Valuo u starších nemovitostí, a to v průměru o 7 %. Byty v novostavbách (počítáno ze vzorků z Prahy, Brna a Olomouce) si udržují přibližně stejnou cenovou úroveň, v průměru celé České republiky došlo dokonce k meziročnímu růstu o necelé procento. Ceny nových nabízených bytů v Praze ale mírně meziročně klesly.

Podle dat z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) uvedených v analýze Valuo bylo v období od roku 2015 do prvního pololetí roku 2023 prodáno nejvíce bytů v roce 2021, celkem 37 757. Oproti tomu v prvních šesti měsících roku 2023 bylo prodáno o více než 10 000 bytů méně, a to celkem 27 230. Největší počet prodaných domů byl, stejně jako u bytů, v roce 2021.

Následující graf znázorňuje vývoj cen bytů v České republice za období od listopadu 2021 do ledna 2023.

Graf 10: Nabídkové ceny bytů v České republice (Kč/m<sup>2</sup>)



Zdroj: Valuo.cz<sup>9</sup>.

K začátku roku 2023 došlo v Praze ke snižování ceny bytů v okolí pražského metra. Pokles ceny bytů se týká všech tras pražského metra, nejvíce se ale ceny propadly v okolí stanice Bořislavka, a to o 24 %. Nejdražší bydlení zůstává v centru Prahy u stanice Malostranská, i přes zlevnění zde ceny přesahují hranici 180 000 Kč/m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Dostupné z: <https://www.valuo.cz/blog/byty-v-cesku-zlevnuji/>.

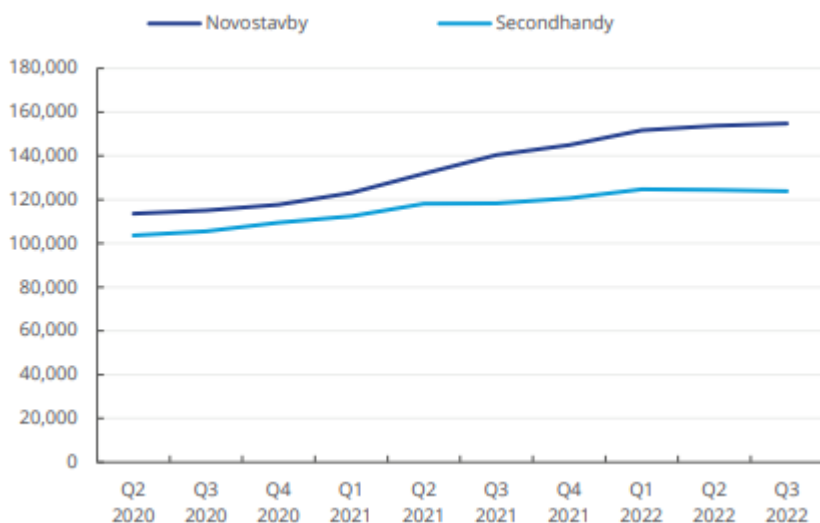
Aktuální nabídkové ceny nově postavených bytů se pohybují v širokém rozmezí v závislosti na lokalitě, velikosti bytu, plánovaném standardu a provedení nebo dalších aspektech, jako je financování projektu a strategie předprodeje.

Ve 3. čtvrtletí 2022 činila dle společnosti Colliers průměrná nabídková cena za nově postavený byt napříč Prahou přibližně 155 000 Kč/m<sup>2</sup> (přibližně 6 310 EUR), od začátku roku to představuje nárůst o 7 %. Průměrná cena ve 3. čtvrtletí 2019, tj. úroveň před pandemií, činila 106 000 Kč/m<sup>2</sup>, což znamená nárůst o 46 % za 3 roky. Hlavní příčinou tohoto nárůstu byl výrazný převis poptávky nad nabídkou, která stále není uspokojena. Odborníci se shodují, že při současných cenách a pravidlech pro hypotéky pražský rezidenční trh v podstatě narazil na hranici toho, co je možné a rozumné požadovat za nový byt.

Ceny starších bytů (secondhandy) v Praze rostou ve 3. čtvrtletí 2022 dle společnosti Colliers ve stejném časovém období podobným tempem jako je tomu v případě akcelerace cen novostaveb. Cena ve 3. čtvrtletí 2022 činí v průměru 124 000 Kč/m<sup>2</sup> (resp. 5 050 EUR).

Následující graf znázorňuje průměrné ceny bytů v Praze za období od druhého čtvrtletí roku 2020 do třetího čtvrtletí roku 2023.

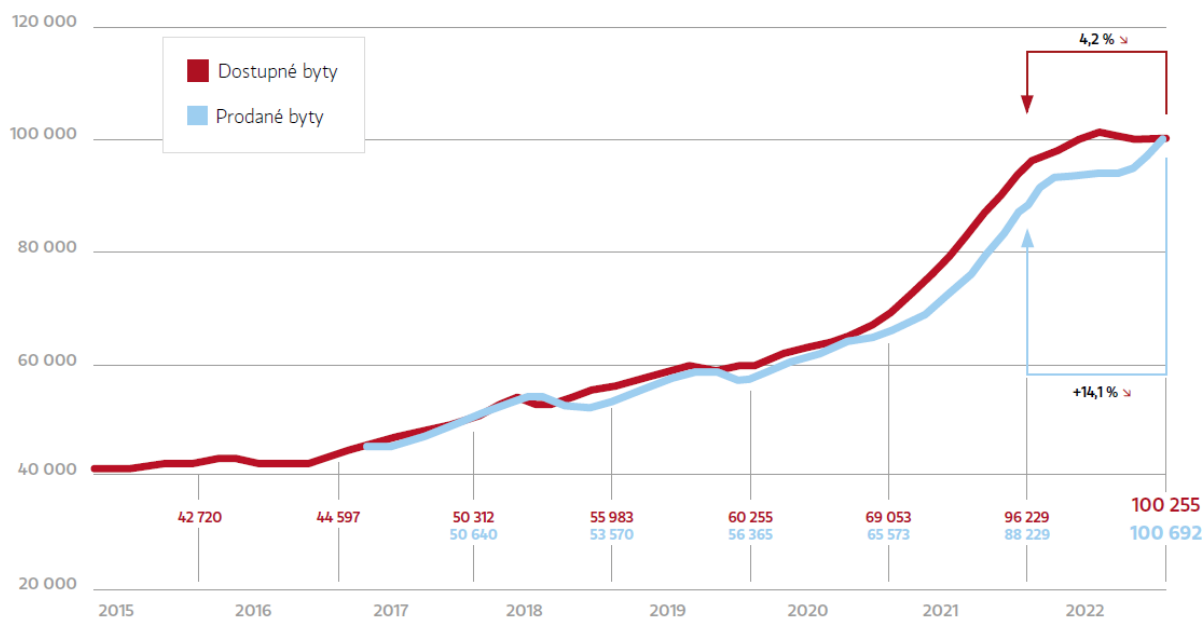
Graf 11: Průměrné ceny bytů v Praze Q2 2020 - Q3 2022 (Kč/m<sup>2</sup>)



Zdroj: Colliers rezidenční trh Q3 2022.

Dle studie ARTN se v roce 2022 prodalo nejvíce bytů v Jihomoravském kraji a Středočeském kraji. Průměrná cena prodaného bytu v regionech se ke konci roku 2022 pohybovala okolo 100 692 Kč/m<sup>2</sup>. Nejdraž bylo z pohledu regionů v Jihomoravském a Středočeském kraji, následoval kraj Jihočeský a Liberecký. Vývoj průměrné jednotkové ceny v regionech České republiky za období od roku 2015 do roku 2022 znázorňuje následující graf.

Graf 12: Vývoj průměrné jednotkové ceny v regionech České republiky (2015-2022, Kč/m<sup>2</sup>)



Zdroj: TREND Report 2023, ARTN.

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 dle společnosti Trikaye činí průměrná cena bytu v novostavbě v Brně cca 131 176 Kč/m<sup>2</sup>. Jedná se o vzestupná trend průměrné ceny volných bytů v brněnských novostavbách, který začal v roce 2016, z 55 600 Kč/m<sup>2</sup> se průměrná cena během šesti let vyhoupla až na 127 200 Kč. Od třetího čtvrtletí 2022 však cena začala mírně klesat, aktuálně se pohybuje na úrovni cen roku 2021.

#### 4.2.3.4 Nájemné

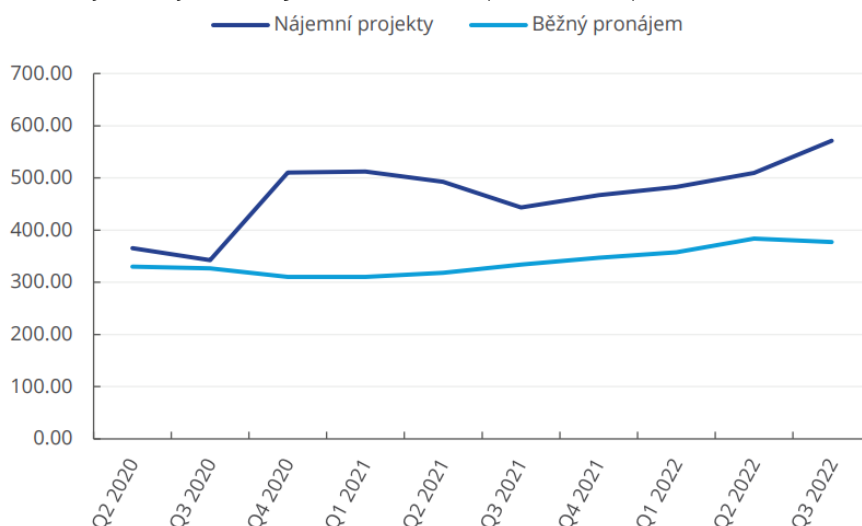
Vysoké úrokové sazby a snížení dostupnosti bytů vedly dle údajů HB Indexu ke konci roku 2022 ke zvýšení zájmu o nájemní bydlení.

Dle analýzy společnosti Svoboda & Williams od skončení pandemie stále pokračuje strmý růst cen nájmu bytů, a to meziročně až o 23 %. K největšímu růstu cen pronájmů došlo ke konci roku 2022 v menších bytech (1+kk až 2+1) a v užším centru, meziročně až o téměř 40 %. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 dosáhlo průměrné měsíční nájemné 39 800 Kč/měsíc, jedná se tak o pololetní nárůst nájemného o 14,7 %. Ke konci roku 2022 v rámci realizovaných pronájmů tvořili cizinci cca 67 % ze všech transakcí.

Dle analýzy společnosti Colliers je Česká republika hodnocena jako druhá v Evropské unii z hlediska výnosnosti nájemního bydlení. Nájemné v soukromém nájemním sektoru se také liší podle lokality, velikosti a stavu nemovitosti. Každá čtvrt' nebo dílčí trh se může výrazně lišit a díky skvělému pokrytí veřejnou dopravou nelze žádnou lokalitu v Praze považovat za výrazně méně atraktivní než ostatní. V odvětví pronájmu došlo k několika skokovým změnám, které se odehrály v krátkém časovém sledu. Před pandemií v roce 2020 dosáhl odhadovaný počet pronajímaných bytů nabízených prostřednictvím neregulovaných platforem Airbnb více než 14 000 jednotek. Krátce po vypuknutí Covid-19 se s náhlým odchodem studentů a turistů mnoho z těchto bytů dostalo na trh střednědobých a dlouhodobých

pronájmů, což v prvním čtvrtletí roku 2021 srazilo průměrné požadované nájemné na přibližně 310 Kč (přibližně 12,6 EUR) za metr čtvereční. Od té doby, s odeznívající pandemií, začalo nájemné opět růst na přibližně 385 Kč (přibližně 15,70 EUR) ve 3. čtvrtletí 2022. Lze očekávat, že část pronajímatelů se přeorientovala zpět na krátkodobé pronájmy, a to i přes oficiální tvrzení, že trh Airbnb bude regulován.

**Graf 13: Výše obvyklého nájemného v Praze (Kč/m<sup>2</sup>/měsíc)**



Zdroj: Colliers rezidenční trh Q3 2022.

Dostupnost bytů se dle analýzy společnosti Colliers od prvního pololetí 2021 rapidně snížila, a to z více než 13 400 jednotek ve druhém čtvrtletí 2021 na pouhých 6 100 jednotek ve třetím čtvrtletí 2022. Jedním z důvodů je dopad ruské invaze na Ukrajinu. Podle UNHCR přijala Česká republika v průběhu invaze přes 440 000 uprchlíků, což je jeden z nejvyšších počtů v Evropě. Navíc s nadcházejícím návratem studentů a turistů lze očekávat jen další pokles dostupnosti bydlení. Pražský nájemní trh začal před časem přitahovat pozornost nových provozovatelů institucionálního pronájmu a brzy i tradiční developeři začali otevřeně uvažovat o "nových" projektech PRS, kde by marketing projektu, profesionální správa a nabídka nadstandardních služeb pro nájemníky mohlo ospravedlnit nadprůměrné nájemné. Ceny projektů s institucionálním pronajímatelem jsou vyšší než na klasickém veřejném trhu. Z dostupných údajů vyplývá, že požadované nájemné v projektech PRS se pohybuje v rozmezí 350 až 750 Kč za metr čtvereční. V lokalitách v centru města se pohybuje přibližně od 450 Kč do 650 Kč za metr čtvereční. Existují samozřejmě projekty, které požadují již zmíněných 700 Kč, ale ty by se daly označit jako upscale, zaměřené na kvalitu, luxus a bohatší klientelu.

Mimo Prahu je pak dle studie ARTN v roce 2022 nejvyšší nájemného dosahováno v Brně, kde se v průměru jedná o 310 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a v Středočeském kraji, kde v průměru jde o 280 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Naopak nejlevnější nájmy lze najít v Ústeckém a kraji. Následující tabulka znázorňuje výši obvyklého nájemného ve vybraných městech.

**Tabulka 8: Výše obvyklého nájemného ve vybraných městech (Kč/m<sup>2</sup>/měsíc)**

Brno	310	Pardubice	240
Střed. Kraj	280	Poděbrady	210
Olomouc	260	Plzeň	230
Kladno	260	České Budějovice	210
Hradec Králové	250	Liberec	220
Mladá Boleslav	220	Ústí n. L.	185
Zlín	210	Ostrava	190

Zdroj: TREND Report 2023, ARTN.

#### 4.2.3.5 Výnosová míra

Dle Přehledů investičního trhu společnosti Colliers se ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 pohybovala výnosnost rezidenčních nemovitostí v prémiových lokalitách na úrovni 3,75 %, ve třetím čtvrtletí roku 2023 byla tato hodnota na úrovni 3,7 %, v druhém čtvrtletí roku 2023 byla výnosnost na úrovni 3,5 %, v předcházejícím čtvrtletí tato výnosnost byla na úrovni 3,3 %. V roce 2022 se pohybovala výnosnost rezidenčních nemovitostí v prémiových lokalitách v rozmezí 2,5 % až 3,25 %, a to konkrétně 2,5 % (v druhém čtvrtletí) přes 3 % (v prvním čtvrtletí) a 3,1 % (ve čtvrtém čtvrtletí) až do 3,25 % (třetím čtvrtletí).

Dle serveru Numbeo.com je hrubý výnos z pronájmu bytů v centru Prahy 2,77 %, mimo centrum pak 2,962 %, pro Brno centrum udává server Numbeo.com výši 2,89 %, mimo centrum města pak 2,92 %.

#### 4.2.4 Stavebnictví

##### 4.2.4.1 Vývoj trhu a tržeb ve stavebnictví

Stavebnictví patří mezi klíčová odvětví ekonomiky. Jedná se o významného odběratele produktů některých průmyslových odvětví, ale také je oborem, který ovlivňuje vzhled měst, obcí a krajin. Stavebnictví je považováno za důležitý indikátor vývoje ekonomiky a společně se strojírenstvím se zásadním způsobem podílí na realizaci investiční výstavby. Jeho postavení v ekonomice a změny pozice v rámci ekonomiky lze charakterizovat podílem na hrubé přidané hodnotě (HPH).

Dle kvartální analýzy českého stavebnictví Q2/2023 aktuální nepříznivá ekonomická situace negativně ovlivňuje i vývoj českého stavebnictví, aktuálně se stavebnictví nachází ve stagnaci. Meziroční srovnání stavební produkce podle dat ČSÚ (klouzávý průměr za posledních 12 měsíců zpětně) činí +0,3 %, což je lehce pod průměrem eurozóny, která mírně roste (+1,4 %). Dochází k útlumu výstavby rezidenčního bydlení, čímž stavební formy nepočítají s větším oživením trhu stavebnictví.

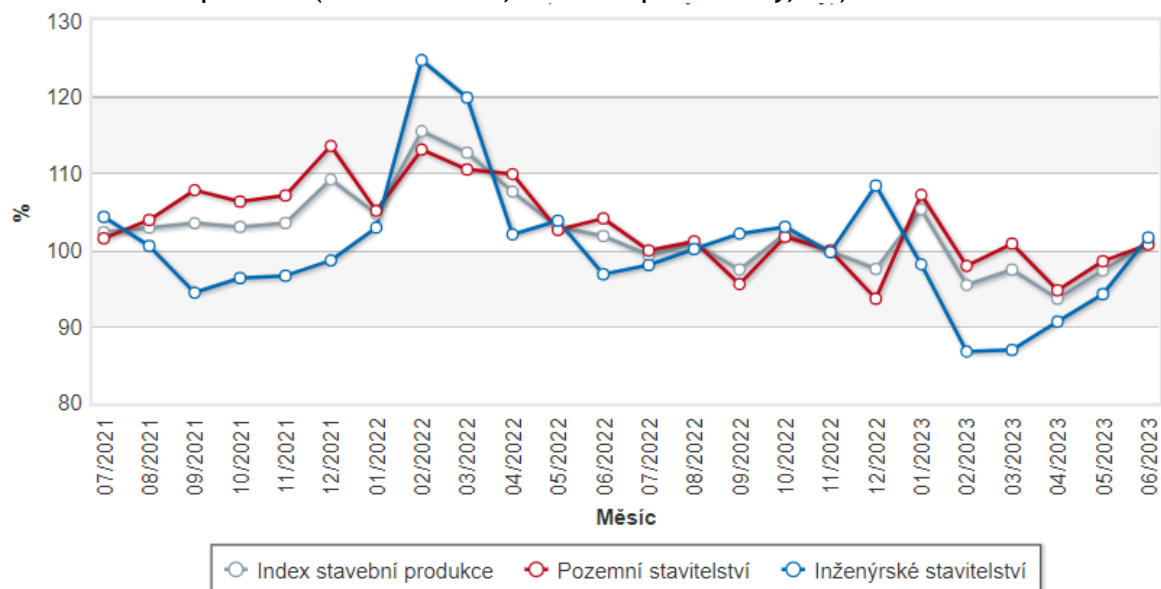
Z Kvartální analýzy českého stavebnictví Q2/2023<sup>10</sup> vyplývá, že stavební společností na našem území v roce 2023 očekávají pokles trhu o 2 %. Pro rok 2024 je rovněž predikován pokles trhu, nicméně je očekáván o něco nižší pokles trhu, a to o 0,8 %. Celkový pokles trhu stavebnictví očekávají jak velké a malé firmy, tak i stavaři se zaměřením do pozemního či inženýrského segmentu.

<sup>10</sup> Dostupné z: [https://ceec.eu/wp-content/uploads/2022/04/Kvartalni-analyza-ceskeho-stavebnictvi\\_Q1\\_2022.pdf](https://ceec.eu/wp-content/uploads/2022/04/Kvartalni-analyza-ceskeho-stavebnictvi_Q1_2022.pdf)



Na grafu zobrazujícím vývoj meziročního indexu stavební produkce na území České republiky dle analýzy českého statistického úřadu v období od července 2021 do června 2023 lze vidět, že meziroční index stavební produkce byl začátkem roku 2023 nízký, od dubna 2023 docházelo ke zvyšování tohoto indexu. Meziroční index stavební produkce, očištěný o pracovní dny, v %, v červnu 2023 dosáhl cca 101 %.

Graf 14: Stavební produkce (meziroční index, očištěno o pracovní dny, v %)

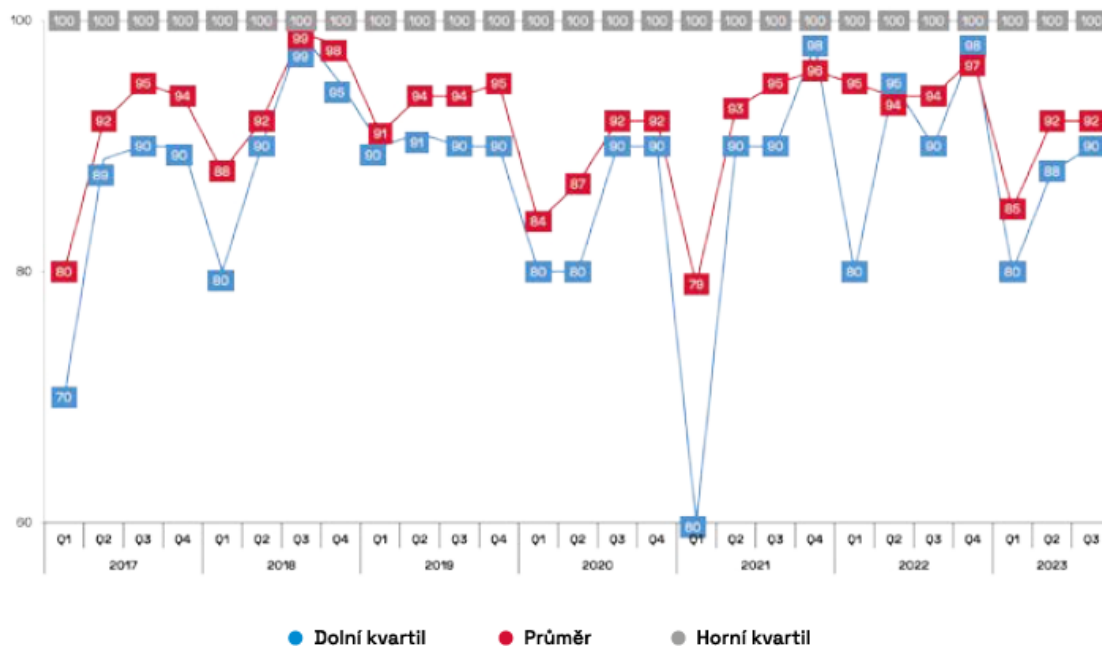


Zdroj: Český statistický úřad.

Celkové kapacity stavebních společností ve druhém kvartále roku 2023 jsou vytiženy na 92 %. Faktorem vysoké vytiženosti i přes klesající predikce stavebnictví jsou kontrakty, které byly nasmlouvány z dřívějších let, nebo nedostatek pracovní síly, kde i přes snahu stavebních společností na pracovním trhu není možné sehnat kvalifikovanou pracovní sílu, a tím rozvíjet své kapacity.

Následující graf znázorňuje vytiženost kapacit stavebních společností od roku 2016 do Q3/2023.

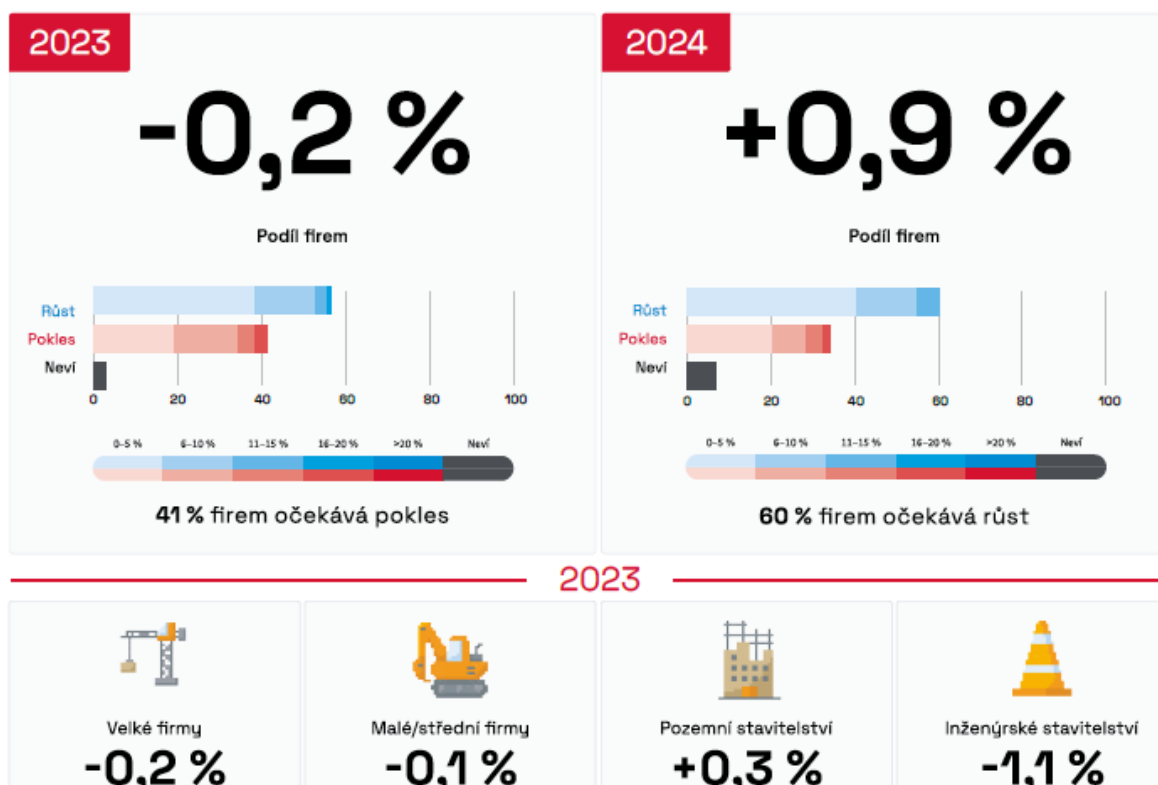
Graf 15: Vytíženost kapacit stavebních společností v % v letech 2017 až Q3/2023



Zdroj: Kvartální analýza českého stavebnictví Q2/2023, CEEC Research.

Dle informací z kvartální analýzy českého stavebnictví Q2/2023 se v roce 2023 očekává pokles tržeb stavebních společností o 0,2 %. Tržby ve stavebnictví jsou vysoce ovlivněny dvoucifernou mírou inflace, kde je následně znát pokles ziskovosti realizovaných zakázek. Mírný růst tržeb ve stavebnictví je očekáván v roce 2024, a to ve výši 0,9 %.

Graf 16: Predikce vývoje tržeb stavebních společností v letech 2023 a 2024



Zdroj: Kvartální analýza českého stavebnictví Q2/2023, CEEC Research.

Nejčastějším způsobem získávání zakázek stavebních společností je dlouhodobá spolupráce se zadavatelem a osobní kontakty. Dalšími způsoby získávání zakázky jsou nabídková řízení či výběrová řízení nebo přímý kontakt od zákazníka.

#### 4.2.4.2 Veřejné zakázky ve stavebnictví

S vývojem trhu stavebnictví úzce souvisí veřejné zakázky, které v roce 2022 tvořily 30,3 % z celkového objemu všech veřejných zakázek oznámených veřejnými zadavateli.

Za rok 2022 bylo vydáno celkem 1 410 zakázek za celkovou hodnotu cca 180 mld. Kč. Počet vydaných zakázek tak meziročně zaznamenal pokles o 10,3 %. V 1. čtvrtletí 2023 bylo vydáno celkem 368 řádných oznámení o zakázce, což je o 10,5 % méně než ve stejném období předchozího roku. Celková předpokládaná hodnota oznámení o zakázce v 1. čtvrtletí 2023 činila 52,9 mld. Kč, což představuje meziroční růst hodnoty zakázek o 55,7 %.

Tabulka 9: Vývoj počtu vydaných stavebních zakázek a jejich hodnot za rok 2022 a první čtvrtletí roku 2023

Stavební zakázky		Počet			Hodnota		
		počet	Meziroční změna v %		mil. Kč	Meziroční změna v %	
2022	1. čtvrtletí	411	▲	+1,0	33 960	▼	-0,7
	2. čtvrtletí	406	▼	-7,7	67 511	▲	+72,3
	3. čtvrtletí	301	▼	-5,6	29 613	▲	+5,1
	4. čtvrtletí	292	▼	-28,1	48 536	▼	-11,5
	<b>Rok</b>	<b>1 410</b>	<b>▼</b>	<b>-10,3</b>	<b>179 620</b>	<b>▲</b>	<b>+14,9</b>
2023	1. čtvrtletí	368	▼	-10,5	52 882	▲	+55,7

Zdroj: Kvartální analýza českého stavebnictví Q2/2023, CEEC Research.

V roce 2022 bylo zadáno celkem 5 998 stavebních zakázek v celkové hodnotě cca 194 mld. Kč, jedná se o meziroční pokles jak v počtu zadaných stavebních zakázek, tak pokles v hodnotě zadaných zakázek. V 1. čtvrtletí 2023 bylo zadáno 1 504 zakázek (včetně částí zakázek), což je o 20,5 % více než ve stejném období předchozího roku. Hodnota zakázek zadaných zhotoviteli v 1. čtvrtletí 2023 činila 47,3 mld. Kč, což představovalo pokles o 4,6 %.

Tabulka 10: Vývoj počtu zadaných stavebních zakázek a jejich hodnot za rok 2022 a první čtvrtletí roku 2023

Stavební zakázky		Počet			Hodnota		
		počet	Meziroční změna v %		mil. Kč	Meziroční změna v %	
2022	1. čtvrtletí	1 248	▼	-1,6	49 534	▼	-26,0
	2. čtvrtletí	1 784	▼	-16,5	48 494	▼	-10,8
	3. čtvrtletí	1 715	▼	-15,2	42 772	▼	-29,6
	4. čtvrtletí	1 251	▼	-24,1	52 879	▲	+24,9
	<b>Rok</b>	<b>5 998</b>	<b>▼</b>	<b>-15,2</b>	<b>193 679</b>	<b>▼</b>	<b>-13,7</b>
2023	1. čtvrtletí	1 504	▲	+20,5	47 267	▼	-4,6

Zdroj: Kvartální analýza českého stavebnictví Q2/2023, CEEC Research.

#### 4.2.4.3 Vývoj trhu a tržeb projektových prací

Vývoj trhu projektových prací kopíruje dle kvartální analýzy Q2/2023 trh stavebnictví. Předpokládá se, že v roce 2023 bude trh projektových prací stagnovat, maximální růst tohoto trhu bude v roce 2023 dosahovat 0,5 %. Projektové společnosti predikují růst trhu projektových prací a to o 1,2 %. Očekávání vývoje trhu projektových prací se mezi sektory, tj. pozemní stavby vs. inženýrské stavby, výrazně neliší.

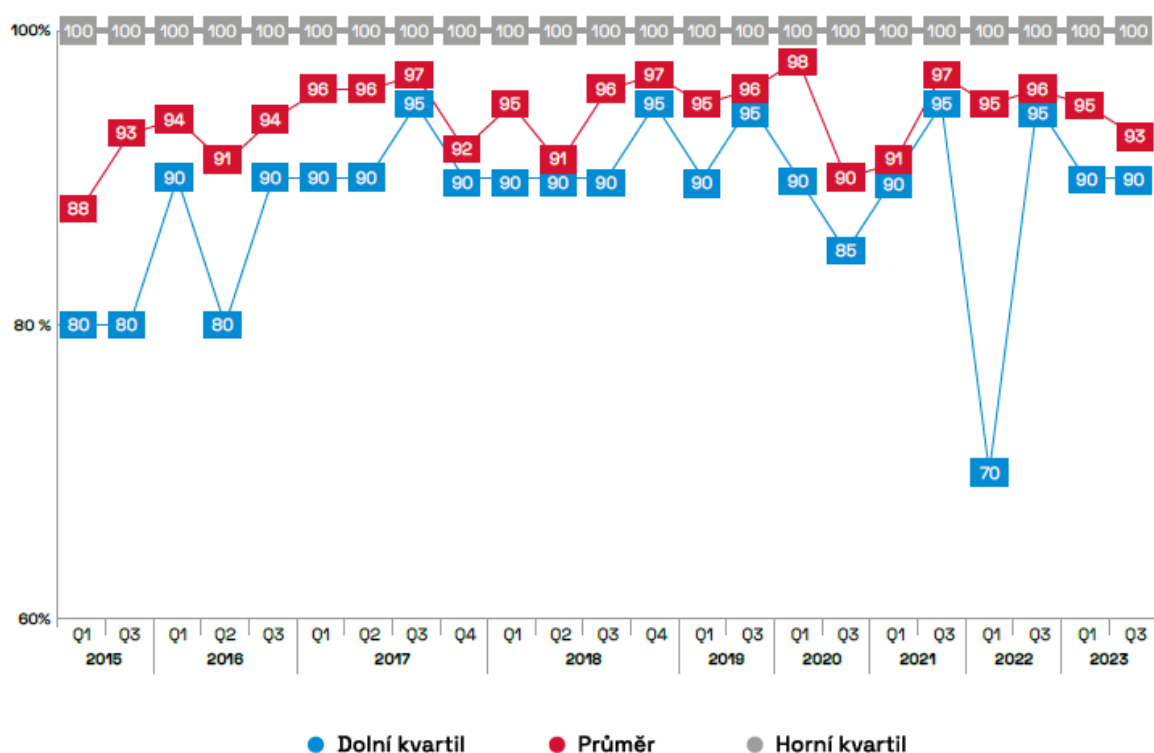
Větší developerské společnosti a další privátní investoři se s ohledem na nízkou poptávku po bytovém developmentu zaměřují spíše na projekty průmyslové a kancelářské. Organizace státu nadále počítají

s dalšími investicemi do nových projektů, což by mělo přinést dostatečnou nabídku veřejných zakázek a přispět ke stabilnější situaci v celém stavebním sektoru.

Kapacity projektových společností jsou silně vytíženy, ke konci druhého kvartálu roku 2023 činila vytíženost projektových společností 95 %. Z dlouhodobého hlediska jde jen o znatelně menší vytížení než v době extrémního tlaku na kapacity před třemi lety. Některé projektové kanceláře nadále hlásí vytíženost na maximu kapacity a nejsou schopny poptávku uspokojit. Kapacity projektantů ovšem zůstávají omezené především z důvodu nedostatku kvalifikované pracovní síly či nových absolventů.

Následující graf znázorňuje vytíženost kapacit projektových společností od roku 2016 do Q3/2023.

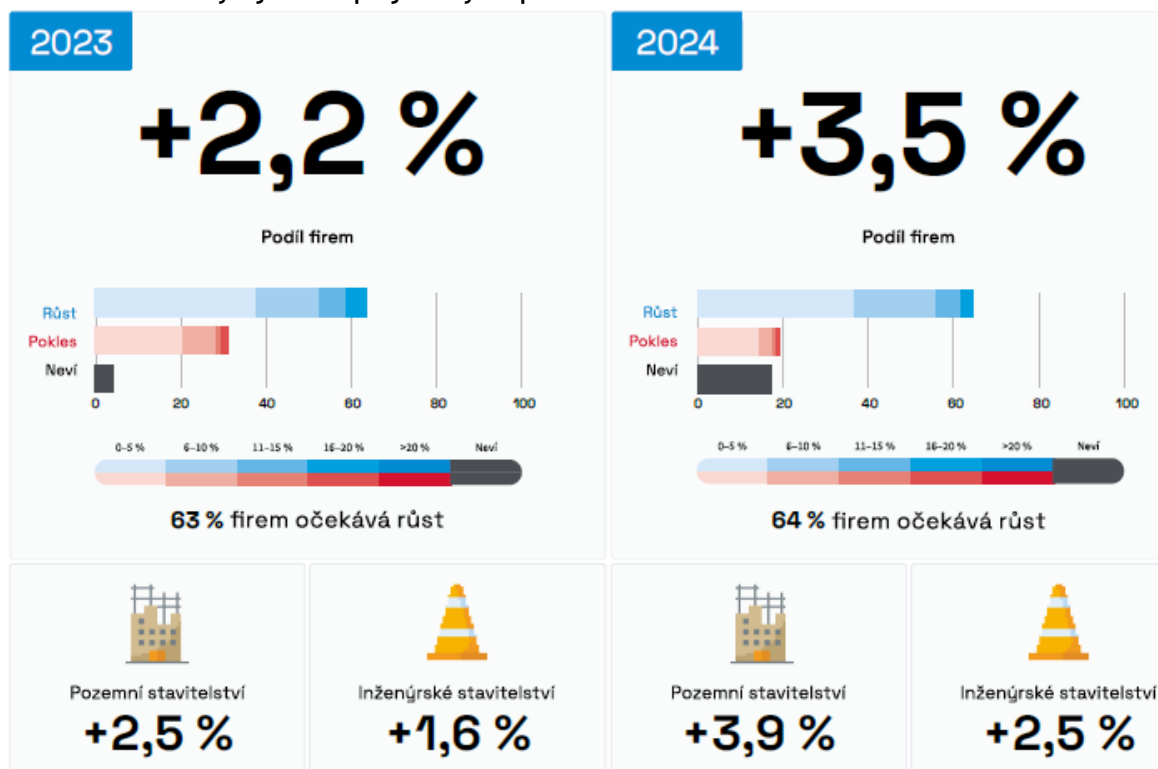
Graf 17: Vytíženost kapacit projektových společností v % v letech 2017 až Q3/2023



Zdroj: Studie projektových společností Q1/2023, CEEC Research.

Dle informací ze studie projektových společností Q1/2023 se v roce 2023 očekává růst tržeb projektových společností o 2,2 %. Tento růst tržeb je s ohledem na dvojcifernou míru inflace a rostoucí náklady výrazem poklesu ziskovosti realizovaných zakázek. V roce 2024 je očekáván růst tržeb projektových společností o 3,5 %. Obecně větší růst tržeb předpokládají společnosti věnující se převážně pozemním stavbám.

Graf 18: Predikce vývoje tržeb projektových společností v letech 2023 a 2024



Zdroj: Studie projektových společností Q1/2023, CEEC Research.

Dle studie projektových společností Q1/2023 mají projektové společnosti nasmlouvané zakázky v průměru na 8 měsíců dopředu. Meziročně je to průměrně o 1 měsíc méně, než bylo nasmlouváno v roce 2022. Pro 58 % dotázaných společností se jedná o stejně dlouhou dobu ve srovnání s minulým rokem. Pro čtvrtinu se ale jedná o pokles této doby.

Podle projektových společností je pro zákazníka při výběru projektanta nejdůležitějším parametrem cena. Výběr nízké ceny na trhu stavebnictví bývá problém, jelikož nízká cena se mnohdy podepisuje do celkové kvality díla. Důležité jsou při výběru projektanta ale také zkušenosti s projektantem, osobní doporučení nebo termín dodání. Nejméně častým důvodem výběru projektanta je pak reklama a propagace, a to především s ohledem na realizace zakázek u veřejných investorů, kde se tato hodnocení vůbec neuplatní.

#### 4.2.4.4 Veřejné zakázky projektových prací

Stejně jako u vývoje trhu stavebnictví, tak i s vývojem trhu projekčních prací úzce souvisí veřejné zakázky.

Za rok 2022 bylo vydáno celkem 481 projektových zakázek za celkovou hodnotu cca 7 mld. Kč. Počet vydaných zakázek tak meziročně zaznamenal růst o 11,6 %. V 1. čtvrtletí 2023 bylo vydáno 112 řádných oznámení o zakázce, ve srovnání s předchozím rokem to představovalo růst o 55,6 %.

Celková předpokládaná hodnota oznámení o zakázce v 1. čtvrtletí 2023 činila 4,2 mld. Kč a byl zaznamenán její čtyřnásobný meziroční růst. K tomuto růstu významně přispěly dvě velké zakázky ředitelství silnic a dálnic.

Tabulka 11: Vývoj počtu vydaných projektových zakázek a jejich hodnot za rok 2022 a první čtvrtletí roku 2023

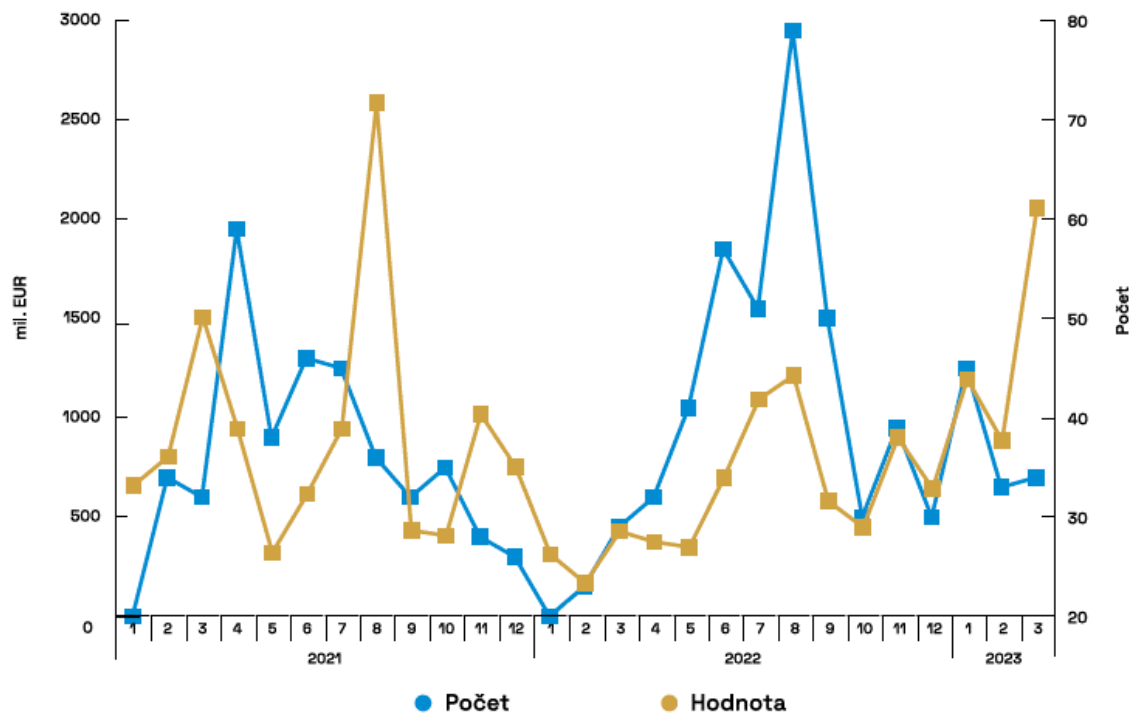
Projektové zakázky		Počet		Hodnota	
		Počet	Meziroční změna v %	mil. Kč	Meziroční změna v %
2022	1. čtvrtletí	72	▼ -16,3	909	▼ -69,4
	2. čtvrtletí	130	▼ -9,1	1 424	▼ -24,2
	3. čtvrtletí	180	▲ +59,3	2 886	▼ -27,2
	4. čtvrtletí	99	▲ +11,2	+1 992	▼ -8,6
	<b>Rok</b>	<b>481</b>	<b>▲ +11,6</b>	<b>7 212</b>	<b>▼ -34,4</b>
2023	1. čtvrtletí	112	▲ +55,6	4 136	▲ +354,9

Zdroj: Studie projektových společností Q1/2023, CEEC Research.

V roce 2022 bylo zadáno celkem 1 264 projektových zakázek v celkové hodnotě cca 11 mld. Kč, jedná se o meziroční pokles v počtu zadaných projektových zakázek o 2,2 %, ale růst v hodnotě zadaných projektových zakázek o 15,6 %. Celková předpokládaná hodnota oznámení o projektové zakázce v 1. čtvrtletí 2023 činila 2,7 mld. Kč a meziročně klesla o 40,8 %. Pro nadlimitní zakázky naopak hodnota stoupla o 136,6 %.

Následující graf znázorňuje vývoj počtu zadávaných projektových zakázek a jejich hodnotu v období od roku 2021 do března roku 2023.

Graf 19: Vývoj oznámení o zadání projektové zakázky od roku 2021 do března roku 2023 (počet a hodnota)



Zdroj: Studie projektových společností Q1/2023, CEEC Research.

#### 4.2.5 Stanovení koeficientu přepočtu

Jelikož pro účely stanovení výše tržní hodnoty Nemovitosti jsou využity i realizované prodeje, je zde potřeba přepočtu těchto cen na cenovou úroveň k datu ocenění. Zhotovitel pro přepočet na cenovou úroveň k datu ocenění použil HB index cen stavebních pozemků, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisuje vývoj cen obdobných nemovitých věcí.

Přepočtenou cenu Zhotovitel stanovil vynásobením realizované (ev. nabídkové) ceny a koeficientem přepočtu vypočteným pro jednotlivé kvartály příslušného roku. Koeficient přepočtu Zhotovitel stanovil pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Koeficient přepočtu} = \frac{\text{Index období, pro které je cena zjišťována}}{\text{Index období, pro které je cena známa}}$$

V případě, že index nebyl k datu ocenění dostupný, Zhotovitel stanovil index kalkulovaný jako průměr posledních čtyř mezičtvrtletních změn indexů cen pozemků, tj. průměr kvartálních změn za období 4Q/2022 až 3Q/2023, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků. V případě, že se jedná o historickou nabídku Zhotovitel takto vypočtený koeficient přepočtu redukoval koeficientem nabídky. Indexy a koeficienty přepočtu pro jednotlivé kvartály příslušného roku uvádí následující tabulka.



Tabulka 12: Indexy a koeficienty přepočtu

Období		Index	Koeficient přepočtu.
2024	Q1	314,4	1,00
2023	Q4	306,4	1,03
	Q3	298,5	1,05
	Q2	295,2	1,06
	Q1	289,4	1,09
2022	Q4	278,8	1,13
	Q3	266,8	1,18
	Q2	254,6	1,23
	Q1	240,9	1,30
2021	Q4	228,2	1,38
	Q3	215,9	1,46
	Q2	205,5	1,53
	Q1	194,8	1,61
2020	Q4	185,2	1,70
	Q3	179,5	1,75
	Q2	173,1	1,82
	Q1	168,2	1,87
2019	Q4	163,5	1,92
	Q3	160,5	1,96
	Q2	156,9	2,00
	Q1	153,9	2,04

Zdroj: Vlastní zpracování dle HB index

## 4.3 Metody ocenění

### 4.3.1 Metody ocenění nemovitého majetku

Hodnotu nemovitosti (obecněji i majetku či služby) lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti, ev. majetku (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí, lze však analogicky využít pro „Předmět ocenění“.

#### 4.3.1.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebením, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebením staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

#### 4.3.1.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjistíme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost

do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

#### **4.3.1.3 Porovnávací metoda**

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány nebo k prodeji nabízeny. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

#### **4.3.1.4 Reziduální metoda**

Ocenění nemovitosti metodou reziduální se používá zejména pro ocenění pozemků s budoucím výnosovým potenciálem. Tato metoda simuluje náklady na realizaci stavby či staveb na pozemcích (v souladu s „highest & best use“ principem). Následně je nutné kalkulovat očekávaný výnos z prodeje budoucího stavu tedy pozemku a budoucích staveb.

Odečtením nákladů vč. přiměřeného zisku developera od budoucích předpokládaných výnosů získáme zbytkovou (reziduální) hodnotu nemovitosti - pozemku. Po odečtu hodnoty pozemku pak dostaneme hodnotu projektu - výnosového potenciálu staveb.

#### **4.3.2 Volba metody ocenění**

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění, tj. hodnoty práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení ze dne 9. 7. 2001 k výstavbě "Multifunkčního domu Vršovická - Botič" na pozemku parc. č. 1121/1, zapsaného na LV 498 v k.ú. Vršovice, obec Praha, byla použita metoda reziduální. Dle odborného názoru Zhotovitele tato metoda nejlépe určí hodnotu Předmětu ocenění. Jako pomocná metoda ocenění byla zařazena i nákladová metoda pomocí programu pro výpočet hodnoty projektových prací včetně souvisejících výkonů a služeb dle jednotlivých profesních oborů s využitím

pravidelně aktualizovaných cenových ukazatelů používaných ve stavebnictví dostupného na internetových stránkách České komory architektů<sup>11</sup>.

#### **4.4 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění**

Zhotovitel zvolil pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění reziduální metodu. Reziduální metoda dle názoru Zhotovitele má nejvyšší vypovídací schopnost pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění. Metoda reziduální hodnoty se používá pro ocenění pozemků s budoucím výnosovým potenciálem, kdy je znám objem konkrétní budoucí výstavby. Lze tedy kalkulovat jak náklady na realizaci stavby, také očekávaný výnos z prodeje budoucího stavu, tedy pozemku a budoucích staveb. Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění, tj. stanovení hodnoty práv a povinností vyplývající ze stavebního povolení ze dne 9. 7. 2001 k výstavbě "Multifunkčního domu Vršovická - Botič" na pozemku parc. č. 1121/1, zapsaném na LV 498 v k.ú. Vršovice, obec Praha je třeba reziduální metodu mírně modifikovat. Modifikace spočívá v odečtu hodnoty Nemovitosti - pozemku stanovené porovnávací metodou. Při této modifikaci reziduální metody, tj. odečtu hodnoty Nemovitosti (pozemku) stanovené porovnáním od hodnoty Projektu stanovené reziduální metodou reziduem nebude hodnota pozemku včetně jeho stavebního potenciálu, ale pouze hodnota tohoto stavebního potenciálu, která odpovídá hodnotě Předmětu ocenění, tedy právu stavět v souladu se stavebním povolením podle platné projektové dokumentace, na základě které je stavební povolení vydáno.

Zhotovitel nejprve stanovil hodnotu Nemovitosti porovnáním a následně stanovil hodnotu budoucího stavu, tj. očekávaný výnos z prodeje budoucího stavu Projektu. Poté Zhotovitel stanovil náklady na realizaci výstavby Projektu, a nakonec dopočtl reziduální hodnotu Projektu. Na závěr Zhotovitel odečetl od hodnoty Projektu hodnotu Nemovitosti (pozemku).

##### **4.4.1 Stanovení hodnoty Nemovitosti (pozemku) metodou porovnávací**

Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, ev. zobchodovanými v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

Porovnávané nemovitosti byly analyzovány a byla vzata v úvahu specifika oceňované Nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na niž by se dohodl potenciální kupující s vlastníkem. Realizované transakce byly adjustovány na cenovou úroveň data ocenění koeficientem přepočtu vycházejícího z indexů cen stavebních pozemků HB indexu.

Zhotovitel při výpočtu ocenil část Nemovitosti určenou územním plánem jako stavební a část Nemovitosti určenou jako zeleň separátně.

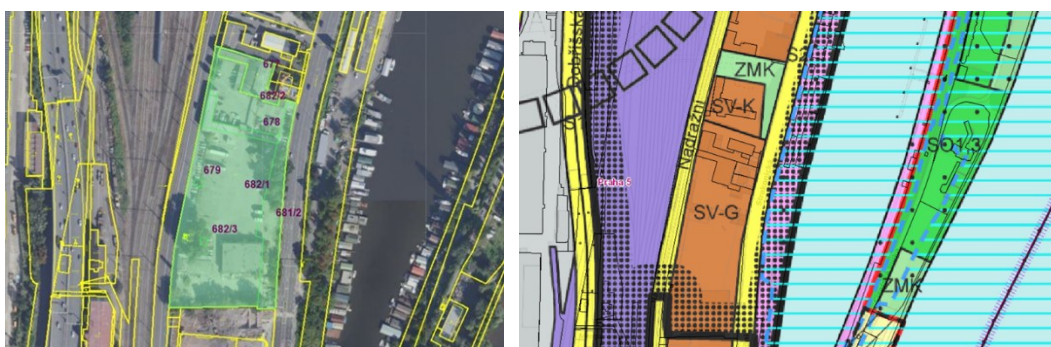
---

<sup>11</sup> Dostupné z: <https://www.cka.cz/>

## Stanovení hodnoty stavební části Nemovitosti

### Vzorek č. 1

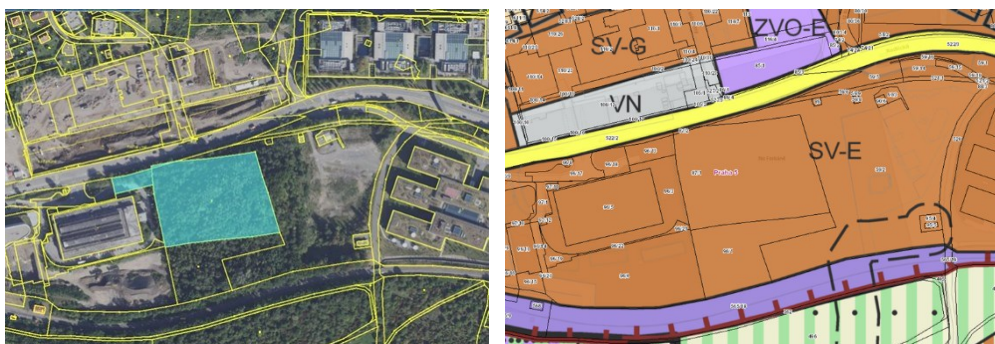
Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 17 558 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městská část Praha Smíchov. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 682/1, parc. č. 677, k.ú. Smíchov, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich zpevněná plocha a pár staveb ve špatném technickém stavu. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-73019/2019-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v červenci 2019 za 375 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz, Územní plán obce Praha

### Vzorek č. 2

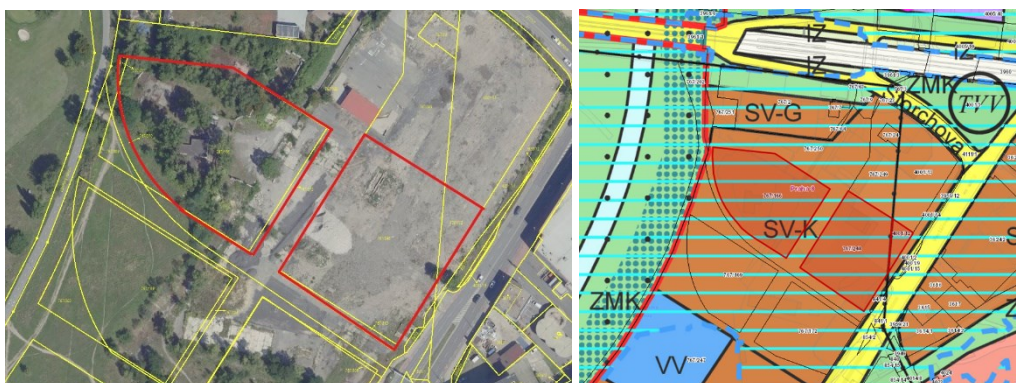
Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 13 154 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městská část Praha Radlice. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 87/1, parc. č. 87/2, k.ú. Radlice, obec Praha. Pozemky se nacházejí na svažitém území a jsou zalesněny. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-80872/2019-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v prosinci 2019 za 171 002 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz, Územní plán obce Praha

Vzorek č. 3

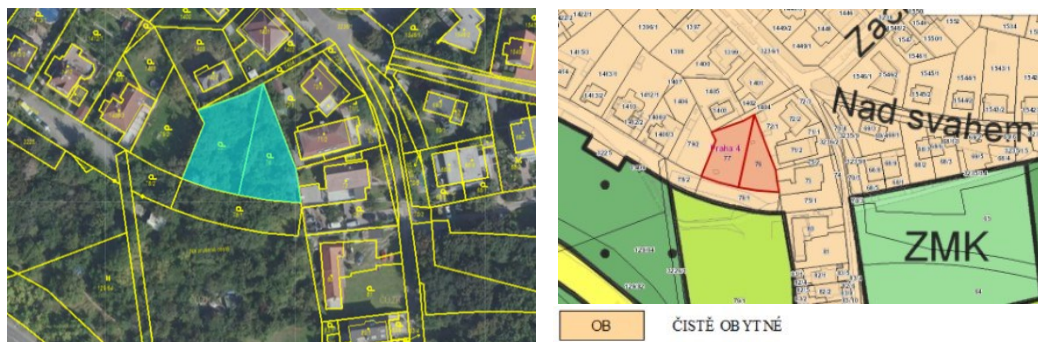
Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 13 433 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městská část Praha 8 - Karlín a Libeň. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 767/166, parc. č. 767/248, k.ú. Karlín, obec Praha a parc. č. 4001/12, k.ú. Libeň, obec Praha. Část pozemků se nachází na zpevněné ploše, zbylá část pozemků je zalesněna. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Na pozemcích je plánovaná výstavba dle developerského projektu. Číslo řízení prodeje pozemků je V-35204/2023-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v červnu 2023 za 209 941 402 Kč.



Zdroj: cuzk.cz, Územní plán obce Praha

Vzorek č. 4

Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 1 249 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městská část Praha 4 - Krč. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 76 a parc. č. 77, k.ú. Krč, obec Praha. Pozemky jsou zalesněny. Inženýrské sítě u pozemku nejsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách čistě obytných. Číslo řízení prodeje pozemků je V-94402/2021. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v prosinci 2021 za 19 984 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz, Územní plán obce Praha

Tabulka 13: Porovnávací analýza stavební části Nemovitosti

Oceňovaná nemovitost:		x	x	x	Pozemek Vršovická, Praha 10 - Vršovice	Rovinatý, nepravidelný tvar, téměř obdélník	Bezproblémový	Cca 5000 m <sup>2</sup>	Velmi dobrá, zastávky MHD do 100 m od pozemku, ve vzdálenosti 500 metrů vlaková stanice Praha-Vršovice	Všechny	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně nemovitá kulturní památka, Lokalita je vedena v archeologickém zájmu.	SV-G - všeobecně smíšené	28 844 Kč/m <sup>2</sup>
VZORKY		Nabídková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a zátěže	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
Porovnávané pozemky	1	Nádražní 2581/4, Praha 5 - Smíchov	Realizace Q3/2019	41 833	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Větší (17 557 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší (na pozemku menší stavba k demolici)	Obdobné (SV-G - všeobecně smíšené)	41 530
	Koef.												
	2	Radlická 227/107, Praha 5 - Radlice	Realizace Q4/2019	24 994	Horší	Horší (pravidelného tvaru, svažité)	Obdobný	Větší (13 154 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší	Obdobné (SV-E - všeobecně smíšené)	28 796
	Koef.												
	3	Libeňský ostrov 617, Praha 8 - Karlín	Realizace Q2/2023	16 643	Obdobná	Horší (Nesouvislé pozemky, rovinatý)	Obdobný	Větší (13 433 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Obdobné (na pozemku menší stavba k demolici)	Obdobné (SV-K - všeobecně smíšené)	21 053
	Koef.												
	4	Rozárčina 154/31, Praha 4 - Krč	Realizace Q4/2021	22 040	Horší	Obdobný (nepravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (1 249 m <sup>2</sup> )	Horší	Horší	Lepší	Horší (OB - čistě obytné)	23 996
	Koef.												

Zdroj: vlastní výpočty

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Nemovitosti ve výši **28 844 Kč/m<sup>2</sup>**.

**Tabulka 14: Stanovení porovnávací hodnoty stavební části Nemovitosti**

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
28 844	5 033	145 171 852

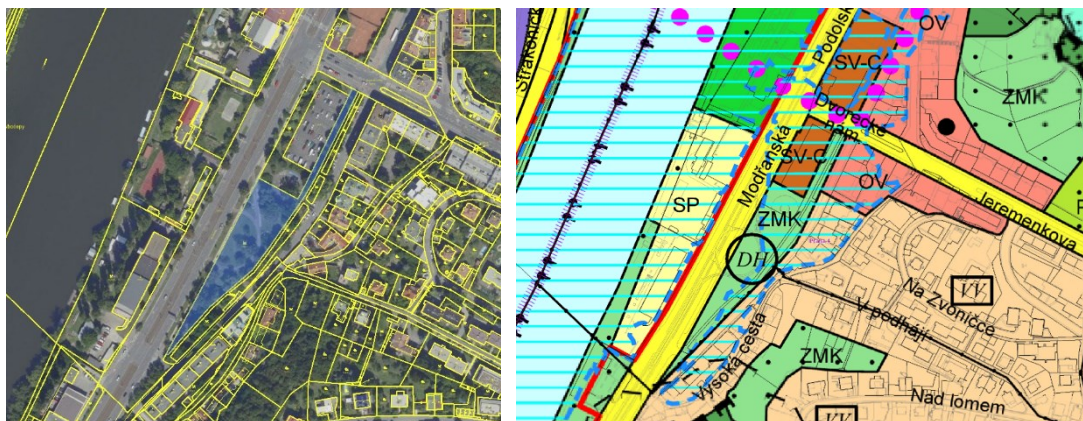
Zdroj: vlastní zpracování

Porovnávací hodnota Nemovitosti k datu ocenění, tj. k 7. 3. 2024, činí: **145 172 tis. Kč**

### Stanovení hodnoty nestavební části Nemovitosti

#### Vzorek č. 1

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o celkové výměře 5 363 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městská část Praha 4 - Braník. Konkrétně se jedná o pozemek parc. č. 1137/1, k. ú. Podolí, obec Praha. Pozemek tvoří park a zeleň. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách zeleně městské a krajinné. Číslo řízení prodeje pozemků je V-70636/2022. Pozemek byl prodán v prosinci 2022 za 15 500 000 Kč.

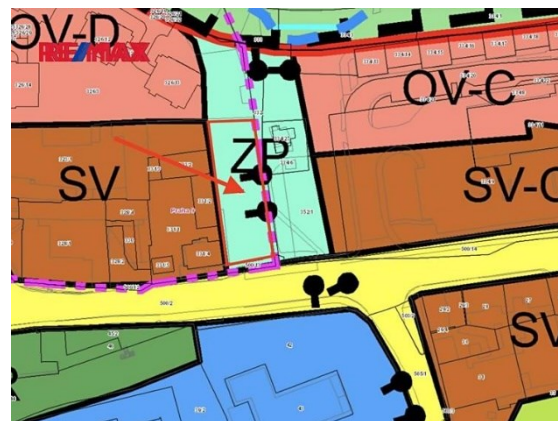


Zdroj: cuzk.cz, Územní plán obce Praha

#### Vzorek č. 2

Jedná se o historickou nabídku prodeje pozemku nacházejícího se na ulici Českobrodská v obci Praha, městská část Praha 9 - Hrdlořezy. Pozemek má výměru 1 675 m<sup>2</sup> a je pravidelného tvaru a nachází se na rovinatém území. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace - ulice Českobrodská před obecní pozemek. Na pozemku se nachází zeleň - vzrostlé stromy a křoviny. Inženýrské sítě jsou dostupné v okolí. Dle územního plánu je pozemek určený pro plochy parků, historických zahrad a hřbitovů. Pozemek byl nabízen v Q2 roku 2023 za cenu 5 325 000 Kč.





Zdroj: inem.cz

### Vzorek č. 3

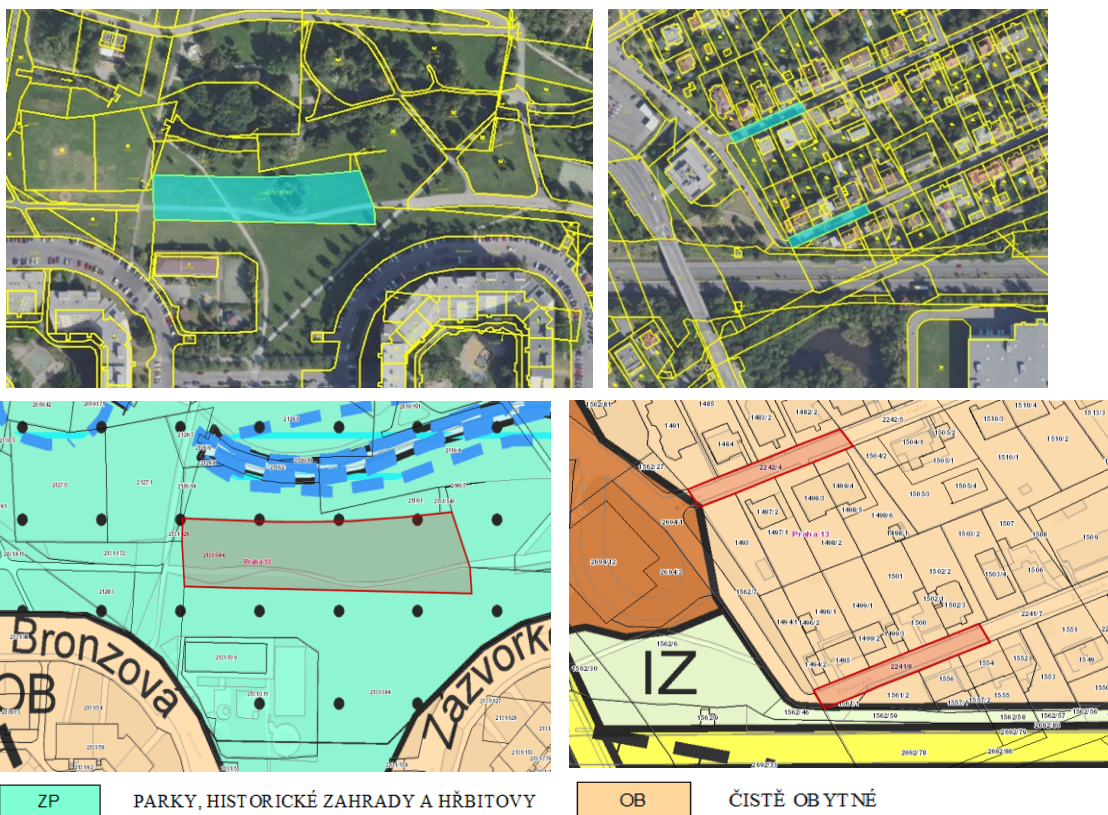
Třetím vzorkem je pozemek o celkové rozloze 2 439 m<sup>2</sup>, situovaný na Hostivařském náměstí. Územním plánem je veden mezi plochami ZMK - zeleň městská a krajinná. Pozemek se nachází v těsné blízkosti obytných ploch - v jeho okolí se nachází zástavba, tvořená převážně bytovými a rodinnými domy. V okolí pozemku jsou dostupné veškeré inženýrské sítě. Nabídková cena, uváděná v inzerci činila 6 300 000 Kč, tj. 2 583 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: srealty.cz

Vzorek č. 4

Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 5 082 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městská část Praha 13 - Stodůlky. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 2131/544; 2241/8 a 2242/4, k.ú. Stodůlky, obec Praha. Největší z pozemků je součástí parku, ostatní dva pozemky nepřiléhají k hlavnímu pozemku, ale nachází se v nedalekém okolí a nacházejí se na nich komunikace. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách převážně parků, historických zahrad a hřbitovů a částečně na plochách čistě obytných. Číslo řízení prodeje pozemků je V-40671/2022-101. Pozemek byl prodán v červnu 2022 za 11 473 904 Kč.



Zdroj: cuzk.cz, Územní plán obce Praha

Tabulka 15: Porovnávací analýza nestavební části Nemovitosti

Oceňovaná nemovitost:		x	x	x	Pozemek Vršovická, Praha 10 - Vršovice	Rovinatý, nepravidelný tvar	Bezproblémový	Cca 6 224 m <sup>2</sup>	Velmi dobrá, zástavky MHD do 100 m od pozemku, ve vzdálenosti 500 metrů vlaková stanice Praha-Vršovice	Všechny	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně nemovitá kulturní památka, Lokalita je vedena v archeologickém zájmu, Staré zátěže a kontaminované plochy	ZMK - zeleň městská a krajinná	2 643 Kč/m <sup>2</sup>
VZORKY		Nabídková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a zátěže	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
Porovnávané pozemky	1	2 890	Realizace Q4/2022	3 259	Horší	Obdobný (nepravidelný tvar, rovinatý)	Obdobný	Obdobný (5 363 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší	Obdobné (ZMK - zeleň městská a krajinná)	3 079
	Koef.				1,13	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
	2	3 179	Nabídka Q2/2023	3 216	Horší	Lepší (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (1 675 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší	Lepší (ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy)	2 469
	Koef.				1,01	1,05	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,95
	3	2 583	Nabídka 1Q/2024	2 454	Horší	Obdobné (nepravidelný tvar, rovinatý)	Obdobný	Menší (2 439 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Horší	Lepší	Obdobné (ZMK - zeleň městská a krajinná)	2 423
	Koef.				0,95	1,10	1,00	1,00	0,95	1,00	1,05	0,90	1,00
	4	2 258	Realizace Q2/2022	2 788	Horší	Obdobný (pravidelného tvaru, nesouvislé, rovinatý)	Horší (přes obecní pozemky, nepřiléhá ke komunikaci)	Obdobný (5 082 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší (na části pozemků komunikace jiného vlastníka)	Lepší (ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy, částečně OB - čisté obytné)	2 600
	Koef.				1,23	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,85

Zdroj: vlastní výpočty

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Nemovitosti ve výši **2 643 Kč/m<sup>2</sup>**.

**Tabulka 16: Stanovení porovnávací hodnoty nestavební části Nemovitosti**

Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Plocha (m <sup>2</sup> )	Celková hodnota (Kč)
2 643	6 224	16 450 032

Zdroj: vlastní zpracování

Porovnávací hodnota nestavební části Nemovitosti k datu ocenění, tj. k 7. 3. 2024, činí:  
**16 450 tis. Kč**

### Rekapitulace hodnoty Nemovitosti

Celková hodnota Nemovitosti na základě výše uvedené analýzy je dána součtem hodnot dílčí stavební a nestavební části Nemovitosti. Rekapitulaci celkové hodnoty Nemovitosti zobrazuje tabulka níže.

**Tabulka 17: Stanovení celkové porovnávací hodnoty Nemovitosti**

Dílčí část Nemovitosti (-)	Hodnota (Kč)
Hodnota stavebního pozemku	145 171 852
Hodnota nestavebního pozemku	16 450 032
<b>Celkem</b>	<b>161 621 884</b>

Porovnávací hodnota Nemovitosti k datu ocenění, tj. k 7. 3. 2024, činí: **161 622 tis. Kč**

#### 4.4.2 Stanovení hodnoty Projektů metodou reziduální

##### Výnosy

V rámci Projektu je plánováno vystavět multifunkční bytový dům s podzemním parkováním v podobě garážových stání. Výše předpokládaných prodejních cen za tyto typy nemovitostí jsou analyzovány na základě porovnávací metody ocenění, kde Zhotovitel stanovuje reprezentativní jednotkovou porovnávací hodnotu (Kč/m<sup>2</sup>) nebo (Kč/ks) dle typu prostor. Takto stanovená jednotková cena je následně metodou nepřímého porovnání upravena koeficientem velikosti a umístění tak, aby reflektovala hodnotu jednotlivých jednotek v rámci Projektu.

Metoda porovnávací je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, technický standard, vybavení či dopravní dostupnost). Tyto faktory jsou zohledněny vhodnou adjustací ceny vzorku. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit hodnotu oceňovaného projektu.

Pro porovnání bylo vycházeno z nabídek prodejů obdobných nemovitostí v obdobné lokalitě. Nemovitosti byly analyzovány a byla vzata v úvahu specifika oceňované Nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na niž by se dohodl potenciální kupující s vlastníkem.

##### Bytové jednotky 2+1

###### Vzorek č. 1

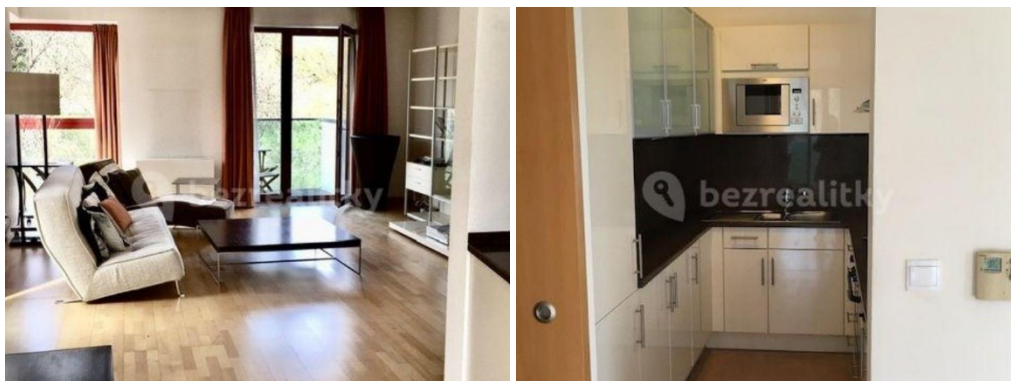
Jedná se o nabídku prodeje bytové jednotky, která se nachází na ulici Maroldova, v Praze 4 - Nuslích. Bytová dispozice je 2+kk a celková užitná plocha bytu činí 53 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka je situovaná v 2. patře novostavby bytového domu. K dispozici je možnost přikoupení parkovacího stání v garážích. Nemovitost je nabízena k prodeji za 9 090 000 Kč, což činí 171 509 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)

Vzorek č. 2

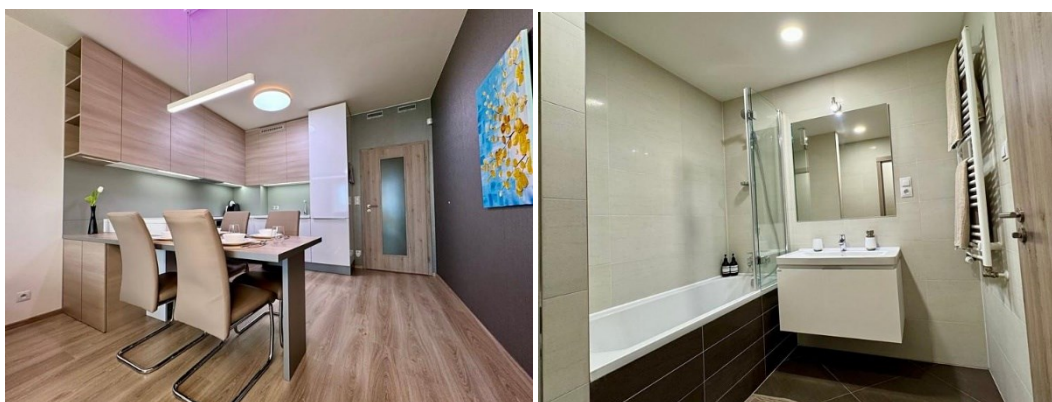
Jedná se o prodej bytové jednotky, která se nachází na ulici Vršovická, v Praze 10 - Vršovicích. Bytová dispozice je 2+kk a celková užitná plocha bytu činí 82 m<sup>2</sup>. K bytu náleží garážové stání. Byt je v průměrném standardu. Nemovitost je nabízena k prodeji za 14 124 090 Kč, což činí 172 245 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: www.inem.cz

Vzorek č. 3

Jedná se o prodej bytové jednotky, která se nachází na ulici Petrohradská, v Praze - Vršovicích. Bytová dispozice je 2+kk a celková užitná plocha bytu činí 73,5 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka se skládá ze vstupní předsíně, kde se nachází vystavená skříň. Z předsíně vedou vstupy do ložnice, obývacího pokoje s kuchyňským koutem a koupelny. Kuchyňská linka je na míru a je osazena vestavěnými spotřebiči. Z ložnice, která je orientovaná na sever, je vstup na terasu. Z obývacího pokoje, který je orientován na jih, je vstup na balkon. Dům je situován v klidném místě a v blízkosti občanské vybavenosti a městské hromadné dopravy. Nemovitost je nabízena k prodeji za 14 590 000 Kč, což činí 197 162 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: www.inem.cz

Vzorek č. 4

Jedná se o prodej bytové jednotky, která se nachází na ulici Oblouková, v Praha 10 - Vršovice. Bytová dispozice je 2+kk a celková užitná plocha bytu činí 51 m<sup>2</sup>. Byt je situován v 5. NP s výtahem. Byt je vybavený novou kuchyňskou linkou s veškerými vestavnými spotřebiči (varná deska, elektrická trouba, mikrovlnka, lednice s mrazákem, digestoř), ve všech pokojích je vlastní klimatizace s venkovní jednotkou na střeše, podlahy dřevěné bambus. Nemovitost je nabízena k prodeji za 8 900 000 Kč, což činí 174 510 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Tabulka 18: Porovnávací analýza bytových jednotek 2+1

Oceňovaná nemovitost: bytové jednotky 2+1 Polyfunkční dům Vršovická Botič					Praha 10 - Vršovice, ulice Vršovická	Novostavba - Průměrný standard	Standardní, lodžie, terasy	Bezproblémová dopravní dostupnost, v bezprostřední blízkosti jsou zastávky tramvaje a autobusu.	Užitná plocha reprezentativního bytu je 68,2 m <sup>2</sup> , dispozice 2+1	Bez dalších vlivů	167 850 Kč/m <sup>2</sup>
Vzorky pro porovnání	Identifikace	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha	Technický stav a standard	Vybavení	Dopravní dostupnost a přístup	Užitná plocha	Další vlivy	Celkem Kč/m <sup>2</sup>
1	2+kk, Maroldova, Praha 4 - Nusle	171 509	Nabídka	162 934	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Obdobná	Menší - 53 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	154 787
Koef.			0,95		1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95
2	2+kk, Vršovická, Praha 10 - Vršovice	172 245	Nabídka	163 633	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Obdobná	Větší - 82 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	171 814
Koef.			0,95		1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05
3	2+kk, Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	197 162	Nabídka	187 304	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Obdobná	Obdobný - 74 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	187 304
Koef.			0,95		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	2+kk, Oblouková, Praha 10 - Vršovice	174 510	Nabídka	165 784	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Obdobná	Menší - 51 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	157 495
Koef.			0,95		1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95

Zdroj: vlastní zpracování

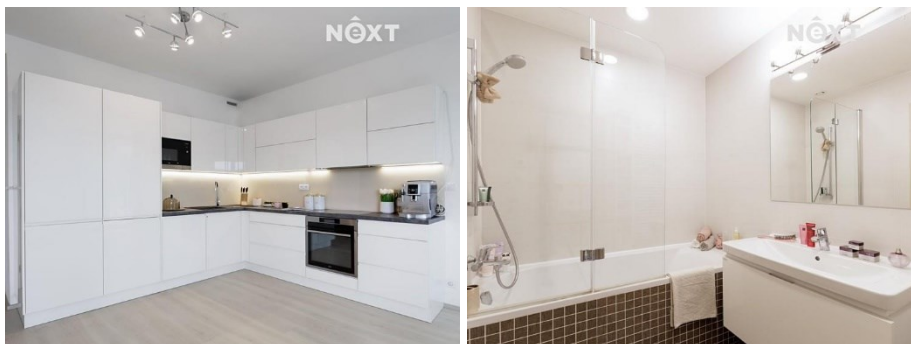


V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy byla jednotková cena reprezentativní bytové jednotky 2+1 v rámci Projektu stanovena ve výši 167 850 Kč/m<sup>2</sup>.

### Bytové jednotky 3+1

#### Vzorek č. 1

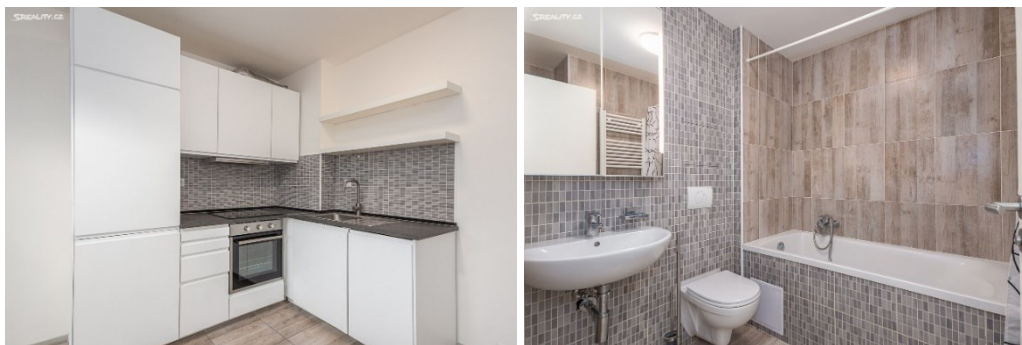
Jedná se o nabídku prodeje bytové jednotky, která se nachází na ulici Petrohradská, v Praze 10 - Vršovicích. Bytová dispozice je 3+kk a celková užitná plocha bytu činí 81 m<sup>2</sup> a současně k bytu náleží terasa o ploše 46,1 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka je situovaná v 7. nadzemním podlaží novostavby bytového domu. K bytové jednotce náleží garážové parkovacího stání. Nemovitost je nabízena k prodeji za 14 990 000 Kč, což činí 185 062 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)

#### Vzorek č. 2

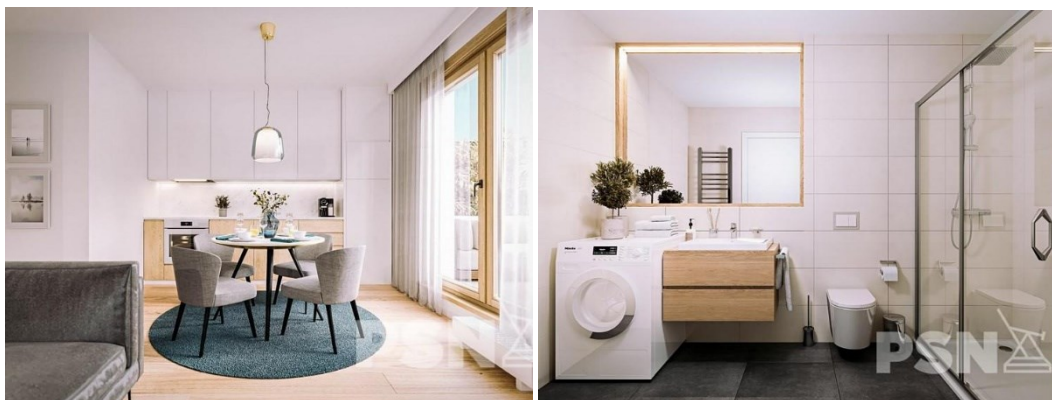
Jedná se o prodej bytové jednotky, která se nachází na ulici Rostovská, v Praze 10 - Vršovicích. Bytová jednotka se nachází ve zrekonstruované budově Rezidence u Vinohradu. Bytová dispozice je 3+kk a celková užitná plocha bytu činí 80 m<sup>2</sup>. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu objektu. Byt je v průměrném standardu a je situován v 2.NP. Nemovitost je nabízena k prodeji za 14 534 900 Kč, což činí 181 686 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Vzorek č. 3

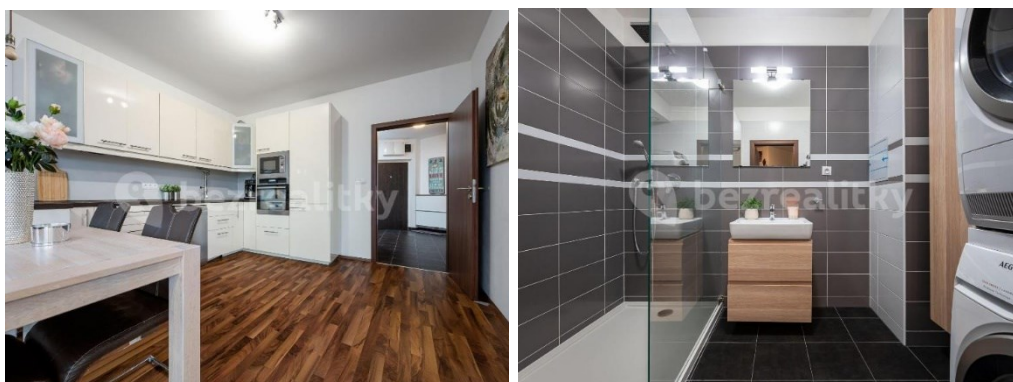
Jedná se o prodej bytové jednotky, která se nachází na ulici Maroldova, v Praze 10 - Vršovicích. Bytová dispozice je 3+kk a celková užitná plocha bytu činí 74 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka se nachází v novostavbě bytového domu a je situována v 4.NP. K bytu je možné dokoupit parkovací stání nebo privátní terasy. Dům je situován v blízkosti občanské vybavenosti a městské hromadné dopravy. Nemovitost je nabízena k prodeji za 13 402 000 Kč, což činí 181 108 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: www.inem.cz

Vzorek č. 4

Jedná se o prodej bytové jednotky, která se nachází na ulici V Horkách, v Praze 4 - Nuslích. Bytová dispozice je 3+kk a celková užitná plocha bytu činí 91,2 m<sup>2</sup>. Byt je situován v 2. NP s výtahem. Byt disponuje privátním garážovým stáním v suterénu budovy. Je kompletně vybavený funkčním vestavěným nábytkem zcela na míru, přičemž obývací pokoj s kuchyňským koutem je zároveň vybavena klimatizační jednotkou s možností chlazení i topení. Nemovitost je nabízena k prodeji za 13 680 000 Kč, což činí 150 330 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: www.inem.cz

Tabulka 19: Porovnávací analýza bytových jednotek 3+1

Oceňovaná nemovitost: bytové jednotky 3+1 Polyfunkční dům Vršovická Botič					Praha 10 - Vršovice, ulice Vršovická	Novostavba - Průměrný standard	Standardní, lodžie, terasy	Bezproblémová dopravní dostupnost, v bezprostřední blízkosti jsou zastávky tramvaje a autobusu.	Užitná plocha reprezentativního bytu je 98,9 m <sup>2</sup> , dispozice 3+1	Bez dalších vlivů	149 417 Kč/m <sup>2</sup>
Vzorky pro porovnání	Identifikace	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha	Technický stav a standard	Vybavení	Dopravní dostupnost a přístup	Užitná plocha	Další vlivy	Celkem Kč/m <sup>2</sup>
1	3+kk, Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	185 062	Nabídka	175 809	Obdobná	Obdobný	Lepší	Obdobná	Menší - 81 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	150 316
Koef.			0,95		1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,86
2	3+1, Rostovská, Praha 10 - Vršovice	181 686	Nabídka	172 602	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Obdobná	Menší - 80 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	163 972
Koef.			0,95		1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95
3	3+kk, Maroldova, Praha 4 - Nusle	181 108	Nabídka	172 053	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Obdobná	Menší - 74 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	154 847
Koef.			0,95		1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
4	3+kk, V Horkách, Praha 4 - Nusle	150 330	Nabídka	142 813	Obdobná	Obdobný	Lepší	Obdobná	Obdobný - 91 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	128 532
Koef.			0,95		1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90

Zdroj: vlastní zpracování

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy byla jednotková cena reprezentativní bytové jednotky 3+1 v rámci Projektu stanovena ve výši 149 417 Kč/m<sup>2</sup>.

### Obchodní jednotky

#### Vzorek č. 1

Jedná se o prodej obchodní jednotky, která se nachází na ulici Sámova, v Praze - Vršovicích. Celková užitná plocha jednotky činí 134 m<sup>2</sup>. Komerční jednotka se nachází v přízemí a je vybavena samostatným vstupem z ulice a prosklenými výlohami. Prostor je koncipován jako hlavní otevřená místnost, kterou lze podle potřeby rozčlenit, a dále zahrnuje kuchyň, technickou místnost a dvě toalety. K vybavení patří podlahy s vinylovou krytinou a klimatizace. Nemovitost je nabízena k prodeji za 10 500 000 Kč, což činí 78 358 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)

#### Vzorek č. 2

Jedná se o prodej obchodního prostoru, který se nachází na ulici Rostovská, v Praze 10 - Vršovice. Celková užitná plocha jednotky činí 123 m<sup>2</sup>. Prostor je strategicky umístěný na nároží. Prostor se skládá z hlavní otevřené místnosti a skladu. Velké výlohy na nároží poskytují dobrou viditelnost. Nemovitost je nabízena k prodeji za 14 955 600 Kč, což činí 121 590 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Vzorek č. 3

Jedná se o prodej obchodní jednotky, která se nachází na ulici Ruská, v Praze 10 - Vršovicích. Celková užitná plocha jednotky činí 175 m<sup>2</sup>. Jednotka je situovaná v parteru činžovního domu. Jednotka je momentálně vybavena jako restaurace a je pronajata, avšak je možné ji využít i pro jiné účely. Budova je situovaná v rámci frekventované lokality. Nemovitost je nabízena k prodeji za 15 500 000 Kč, což činí 88 571 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Vzorek č. 4

Jedná se o prodej obchodní jednotky, která se nachází na ulici Boleslavova, v Praze 4 - Nusle. Celková užitná plocha jednotky činí 137 m<sup>2</sup>. Obchodní prostor je stavebně rozdělený na dvě samostatné jednotky. Větší jednotka o velikosti 84 m<sup>2</sup> je zrekonstruovaná a tržně pronajata jako kosmetický salon. Menší jednotka o velikosti 44 m<sup>2</sup> pronajata jako kancelář se čtyřmi pracovními místy a zázemím - skladem. Celý prostor byl v roce 2021 zrekonstruován a včetně výkladců a vstupních dveří. Nemovitost je nabízena k prodeji za 15 755 000 Kč, což činí 115 000 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Tabulka 20: Porovnávací analýza obchodních jednotek Projektu

Oceňovaná nemovitost: Obchodní jednotky Polyfunkční dům Vršovická Botič					Praha 10 - Vršovice, ulice Vršovická	Novostavba - Průměrný standard	Developerský standard	Bezproblémová dopravní dostupnost, v bezprostřední blízkosti jsou zastávky tramvaje a autobusu.	Užitná plocha reprezentativního prostoru je 460,5 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	82 651 Kč/m <sup>2</sup>
Vzorky pro porovnání	Identifikace	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha	Technický stav a standard	Vybavení	Dopravní dostupnost a přístup	Užitná plocha	Další vlivy	Celkem Kč/m <sup>2</sup>
1	Komerční jednotka, Sáмова, Praha 10 - Vršovice	78 358	Nabídka	74 440	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Obdobná	Menší - 134 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	63 274
Koef.			0,95		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
2	Komerční jednotka, Rostovská, Praha 10 - Vršovice	121 590	Nabídka	115 511	Obdobná	Lepší	Obdobné	Obdobná	Menší - 123 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	93 275
Koef.			0,95		1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
3	Komerční jednotka, Ruská, Praha 10 - Vršovice	88 571	Nabídka	84 143	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Obdobná	Menší - 175 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	75 729
Koef.			0,95		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
4	Komerční jednotka, Boleslavova, Praha 4 - Nusle	115 000	Nabídka	109 250	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Obdobná	Menší - 260 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	98 325
Koef.			0,95		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00

Zdroj: vlastní zpracování

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy byla jednotková cena reprezentativní obchodní jednotky v rámci Projektu stanovena ve výši 82 651 Kč/m<sup>2</sup>.

### Kancelářské jednotky

#### Vzorek č. 1

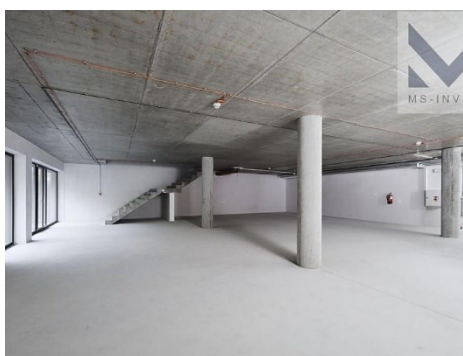
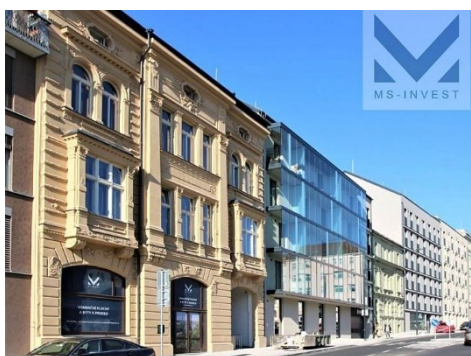
Jedná se o prodej kancelářské jednotky, která se nachází na ulici Korunní, v Praze 2 - Vinohrady. Celková užitná plocha jednotky činí 358 m<sup>2</sup>. Komerční jednotka se nachází v 2.NP. Komerční prostor má v přízemí nonstop recepci, fungující včetně víkendu. Prostor je koncipován jako otevřená místnost, kterou lze podle potřeby rozčlenit, a dále zahrnuje kuchyň, WC a šatny. Ke kancelářím lze přikoupit i 7 samostatných garážových stání. Nemovitost je nabízena k prodeji za 36 900 040 Kč, což činí 103 073 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)

#### Vzorek č. 2

Jedná se o prodej kancelářského prostoru, který se nachází na ulici Hartigova, v Praze 3 - Žižkov. Celková užitná plocha jednotky činí 216 m<sup>2</sup> + terasa o výměře 12 m<sup>2</sup>. Možné využití, kanceláře, obchod, showroom apod. Možné propojení s dalším prostorem o ploše 158 m<sup>2</sup> o patro výš. Možnost dokoupení garážového stání ve dvou podzemních podlažích komplexu. Nemovitost je nabízena k prodeji za 17 980 000 Kč, což činí 83 241 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)

Vzorek č. 3

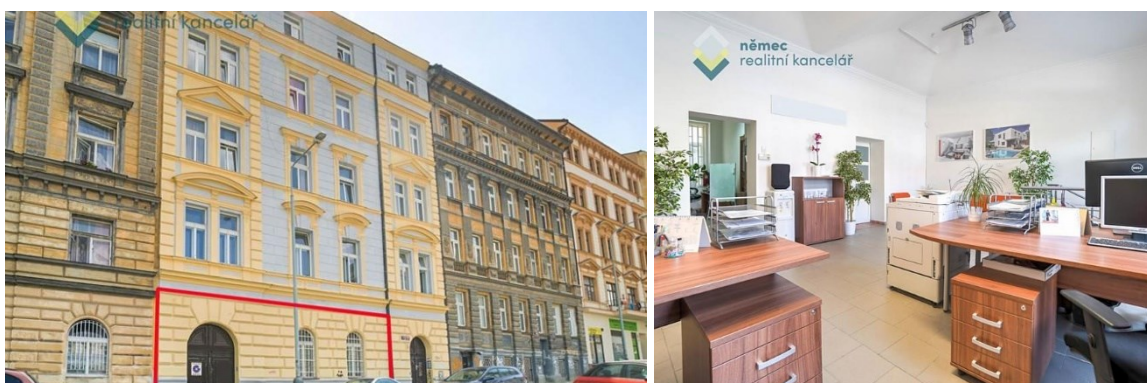
Jedná se o prodej kancelářské jednotky, která se nachází na ulici Zenklova, v Praze 8 - Libni. Celková užitná plocha jednotky činí 229 m<sup>2</sup>. Jednotka je situovaná v 2.NP polyfunkčního domu a dispozičně je řešena jako open-space a základním sociálním zázemím. Jednotka je momentálně vybavena ve standardu shell&core. Jednotka má vlastní měření všech energií, vlastní vzduchotechnickou jednotku a přípravu pro instalaci klimatizace. Nemovitost je nabízena k prodeji za 26 224 160 Kč, což činí 114 516 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)

Vzorek č. 4

Jedná se o prodej kancelářské jednotky, která se nachází na Kostnickém náměstí, v Praze 3 - Žižkově. Celková užitná plocha jednotky činí 180 m<sup>2</sup>. Kancelářský prostor je stavebně rozdělený na do dvou podlaží (1.NP a 1.PP). Dispozičně je prostor členěn na několik kanceláří s kuchýnkou a hygienickým zázemím s toaletami. Komerční prostory jsou kompletně vybavené nábytkem. Prostor také disponuje zabezpečovacím zařízením s možností napojení na PCO, plynovým kotlem a rozvodem internetu. Nemovitost je nabízena k prodeji za 16 200 000 Kč, což činí 90 000 Kč/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)



Tabulka 21: Porovnávací analýza kancelářských jednotek Projektu

Oceňovaná nemovitost: Kancelářské jednotky Polyfunkční dům Vršovická Botič					Praha 10 - Vršovice, ulice Vršovická	Novostavba - Průměrný standard	Developerský standard	Bezproblémová dopravní dostupnost, v bezprostřední blízkosti jsou zastávky tramvaje a autobusu.	Užitná plocha reprezentativního prostoru 548,5 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	79 007 Kč/m <sup>2</sup>
Vzorky pro porovnání	Identifikace	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha	Technický stav a standard	Vybavení	Dopravní dostupnost a přístup	Užitná plocha	Další vlivy	Celkem Kč/m <sup>2</sup>
1	Komerční jednotka, Korunní, Praha 2 - Vinohrady	103 073	Nabídka	97 919	Lepší	Obdobný	Obdobné	Obdobná	Menší - 358 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	88 372
Koef.			0,95		0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90
2	Komerční jednotka, Hartigova, Praha 3 - Žižkov	83 241	Nabídka	79 079	Lepší	Obdobný	Horší	Obdobná	Menší - 216 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	70 993
Koef.			0,95		0,95	1,00	1,05	1,00	0,90	1,00	0,90
3	Komerční jednotka, Ženklova, Praha 8 - Libeň	94 641	Nabídka	89 909	Lepší	Obdobný	Horší	Obdobná	Menší - 229 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	80 716
Koef.			0,95		0,95	1,00	1,05	1,00	0,90	1,00	0,90
4	Komerční jednotka, Kostnické náměstí, Praha 3 - Žižkov	90 000	Nabídka	85 500	Lepší	Horší	Obdobné	Obdobná	Menší - 107 m <sup>2</sup>	Bez dalších vlivů	75 945
Koef.			0,95		0,95	1,10	1,00	1,00	0,85	1,00	0,89

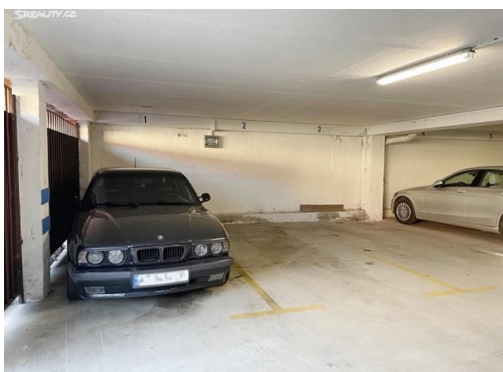
Zdroj: vlastní zpracování

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy byla jednotková cena reprezentativní kancelářské jednotky v rámci Projektu stanovena ve výši 79 007 Kč/m<sup>2</sup>.

### Garážová stání

#### Vzorek č. 1

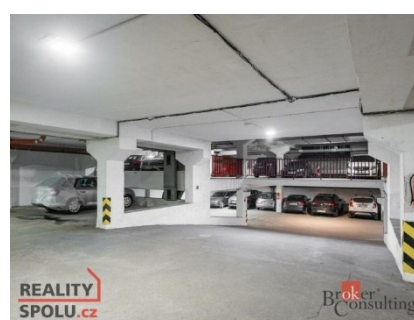
Prvním vzorkem je nabídka prodeje garážového stání, které se nachází v ulici Pod Altánem, v pražských Strašnicích. Garážové stání je umístěno ve starším objektu hromadných jednopodlažních garáží, který se nachází v blízkosti okolních panelových domů. Garáže jsou uzavíratelné staršími kovovými vraty, opatřenými bezpečnostním zámkem. Nabídková cena činila 790 000 Kč.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

#### Vzorek č. 2

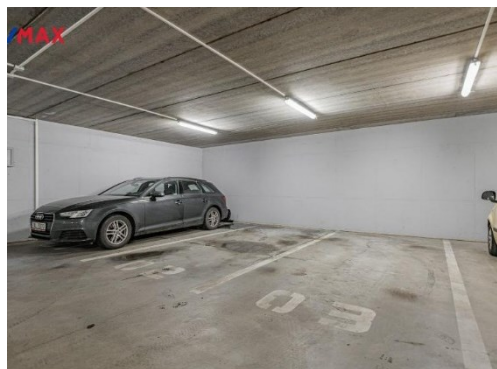
Jedná se o nabídku prodeje družstevního podílu, zajišťující možnost využití garážového stání, na ulici Uzbecká, na Praze 10. Stání se nachází ve starším objektu, mezi objekty s adresami Uzbecká 1463 a Moskevská 1464. Nabídková cena, uváděná na serveru [inem.cz](http://inem.cz) činila 680 000 Kč.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)

Vzorek č. 3

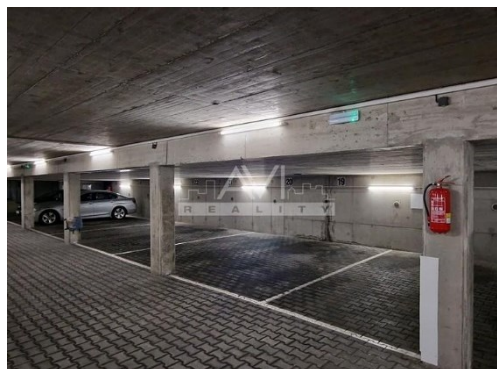
Dalším vzorkem je garážové stání, které bylo nabízeno k prodeji za 800 000 Kč. Stání se nachází v ulici Pod Stupni, v pražských Vršovicích a je součástí podzemních garáží, v rámci komplexu novějších bytových domů. Garáže jsou uzavíratelné sekčními garážovými vraty s ovládáním na čip.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)

Vzorek č. 4

Poslední vzorkem, zařazeným do porovnávací analýzy, je nabídka prodeje dvou garážových stání, umístěných v uzamykatelných a zastřešených garážích na pražských Vinohradech. Objekt, v němž jsou stání umístěna se nachází na ulici Ruská a jde o novější objekt s železobetonovou, skeletovou konstrukcí. Stání byla nabízena za 1 400 000 Kč, respektive za 700 000 Kč/jedno stání.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)

Tabulka 22: Porovnávací analýza reprezentativního garážového stání v rámci Projektu

Oceňovaná nemovitost: Garážové parkovací stání Polyfunkční dům Vršovická Botič					Praha 10 - Vršovice, ulice Vršovická	Novostavba - Průměrný standard	Developerský standard	Bez dalších vlivů	732 848 Kč/m <sup>2</sup>
Vzorky pro porovnání	Identifikace	Cena (Kč/ks)	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/ks)	Poloha	Technický stav a standard	Vybavení	Další vlivy	Celkem Kč/m <sup>2</sup>
1	Garážové parkovací stání, Pod Altánem, Praha 10 - Strašnice	790 000	Nabídka	750 500	Obdobná	Horší	Horší	Bez dalších vlivů	827 426
Koef.			0,95						
2	Garážové parkovací stání, Uzbecká, Praha 10 - Vršovice	680 000	Nabídka	646 000	Obdobná	Horší	Obdobné	Horší (převod družstevního podílu)	712 215
Koef.			0,95						
3	Garážové parkovací stání, Pod stupni, Praha 10 - Vršovice	800 000	Nabídka	760 000	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Bez dalších vlivů	760 000
Koef.			0,95						
4	Garážové parkovací stání, Ruská, Praha - Vinohrady	700 000	Nabídka	665 000	Lepší	Obdobný	Obdobné	Bez dalších vlivů	631 750
Koef.			0,95						

Zdroj: vlastní zpracování

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel navrhuje porovnávací hodnotu reprezentativního garážového stání ve výši 732 848 Kč/stání.

Na základě výše uvedených porovnávacích analýz stanovil Zhotovitel jednotkovou porovnávací hodnotu pro reprezentativní bytové prostory 2+1 a 3+1, kancelářské a obchodní prostory a parkovací stání vyskytujících se v rámci Projektu. Zhotovitel takto stanovenou jednotkovou hodnotu aplikoval na jednotlivé jednotky v rámci Projektu za účelem stanovení hodnoty budoucího stavu Projektu, resp. výnosů z prodeje budoucího stavu. Zhotovitel upravil jednotkovou hodnotu reprezentativních prostor tak aby byla zohledněna odlišnost ve velikosti a umístění jednotlivých jednotek v rámci projektu od reprezentativních v souladu s metodikou nepřímého porovnání SJTC. Tabulka s výpočtem hodnoty jednotlivých jednotek v rámci Projektu je zobrazena níže.

Tabulka 23: Výpočet hodnoty jednotek v rámci Projektu

Umístění	Jednotka č.	Typ jednotky	Dispozice	Užitná plocha jednotky	Porovnávací jednotková cena	Koef. velikosti	Koef. umístění	Výsledná jednotková cena	Celková hodnota jednotek
(-)	(-)	(-)	(-)	(ks) (m <sup>2</sup> )	(Kč/m <sup>2</sup> )	(-)	(-)	(Kč/m <sup>2</sup> )	(Kč)
1.NPP, 2.PP	-	Parkovací stání	-	212	732 848	-	-	732 848	155 363 736
1.PP	1	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	84	82 651	1,10	0,90	81 824	6 873 231
	2	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	100	82 651	1,10	0,90	81 824	8 182 418
1.NP	3	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	2745,8	82 651	0,90	1,00	74 386	204 248 026
	4	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	142,0	82 651	1,10	1,00	90 916	12 910 037
	5	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	60,0	82 651	1,10	1,00	90 916	5 454 945
	6	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	240,0	82 651	1,00	1,00	82 651	19 836 164
	7	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	125,0	82 651	1,10	1,00	90 916	11 364 469
2.NP	8	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	160,0	82 651	1,10	1,00	90 916	14 546 521
	9	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	277,0	82 651	1,00	1,00	82 651	22 894 240
	10	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	252,0	82 651	1,00	1,00	82 651	20 827 973
	11	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	340,0	82 651	1,00	1,00	82 651	28 101 233
	12	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	263,0	82 651	1,00	1,00	82 651	21 737 130
	13	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	1545,0	82 651	0,95	1,00	78 518	121 310 543
3.NP	14	Obchodní jednotka	Otevřená dispozice	113,0	82 651	1,10	1,00	90 916	10 273 480
	15	Kanceláře	Otevřená dispozice	663,0	79 007	1,00	1,00	79 007	52 381 358
	16	Byt	2+1	65,6	167 850	1,00	1,00	167 850	11 010 973
	17	Byt	2+1	74,0	167 850	1,00	1,00	167 850	12 420 915
	18	Byt	3+1	134,2	149 417	1,00	1,00	149 417	20 051 746
	19	Byt	2+1	67,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 397 029
	20	Byt	2+1	67,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 397 029
	21	Byt	3+1	118,3	149 417	1,00	1,00	149 417	17 676 017
	22	Byt	3+1	89,3	149 417	1,00	1,00	149 417	13 342 928
	23	Byt	3+1	89,3	149 417	1,00	1,00	149 417	13 342 928
	24	Byt	2+1	66,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 229 178
4.NP	25	Byt	2+1	66,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 229 178
	26	Kanceláře	Otevřená dispozice	663,0	79 007	1,00	1,00	79 007	52 381 358
	27	Byt	2+1	65,6	167 850	1,00	1,00	167 850	11 010 973
	28	Byt	2+1	74,0	167 850	1,00	1,00	167 850	12 420 915
	29	Byt	3+1	134,2	149 417	1,00	1,00	149 417	20 051 746
	30	Byt	2+1	67,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 397 029
	31	Byt	2+1	67,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 397 029
	32	Byt	3+1	118,3	149 417	1,00	1,00	149 417	17 676 017
	33	Byt	3+1	89,3	149 417	1,00	1,00	149 417	13 342 928
	34	Byt	3+1	89,3	149 417	1,00	1,00	149 417	13 342 928
	35	Byt	2+1	66,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 229 178

Umístění	Jednotka č.	Typ jednotky	Dispozice	Užitná plocha jednotky	Porovnávací jednotková cena	Koef. velikosti	Koef. umístění	Výsledná jednotková cena	Celková hodnota jednotek
(-)	(-)	(-)	(-)	(ks) (m <sup>2</sup> )	(Kč/m <sup>2</sup> )	(-)	(-)	(Kč/m <sup>2</sup> )	(Kč)
	36	Byt	2+1	66,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 229 178
5.NP	37	Kanceláře	Otevřená dispozice	663,0	79 007	1,00	1,00	79 007	52 381 358
	38	Byt	2+1	65,6	167 850	1,00	1,00	167 850	11 010 973
	39	Byt	2+1	74,0	167 850	1,00	1,00	167 850	12 420 915
	40	Byt	3+1	134,2	149 417	1,00	1,00	149 417	20 051 746
	41	Byt	2+1	67,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 397 029
	42	Byt	2+1	67,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 397 029
	43	Byt	3+1	118,3	149 417	1,00	1,00	149 417	17 676 017
	44	Byt	3+1	89,3	149 417	1,00	1,00	149 417	13 342 928
	45	Byt	3+1	89,3	149 417	1,00	1,00	149 417	13 342 928
	46	Byt	2+1	66,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 229 178
	47	Byt	2+1	66,9	167 850	1,00	1,00	167 850	11 229 178
6.NP	48	Kanceláře	Otevřená dispozice	205,0	79 007	1,10	1,00	86 907	17 815 982
	49	Byt	3+1	79,3	149 417	1,00	1,05	156 888	12 441 197
	50	Byt	3+1	87,0	149 417	1,00	1,05	156 888	13 649 232
	51	Byt	3+1	77,1	149 417	1,00	1,05	156 888	12 096 044
	52	Byt	3+1	77,1	149 417	1,00	1,05	156 888	12 096 044
	53	Byt	3+1	83,6	149 417	1,00	1,05	156 888	13 115 814
	54	Byt	3+1	83,6	149 417	1,00	1,05	156 888	13 115 814
<b>Celkem</b>				<b>11 649,4</b>				<b>1 314 692 109</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

V rámci Projektu je celkem 36 bytových jednotek, z toho 18 z nich s dispozicí 2+1 a 18 s dispozicí 3+1, dále v rámci projektu je plánováno 18 nebytových jednotek a to konkrétně 4 kancelářské prostory a 14 obchodních jednotek. K dispozici je 212 parkovacích stání v podzemních garážích.

Na základě porovnávací metody ocenění byly zjištěny jednotkové porovnávací hodnoty za m<sup>2</sup> užitných ploch u bytových a komerčních jednotek, za 1 ks u parkovacích stání. Tyto jednotkové ceny byly dále upraveny koeficienty zohledňující umístění jednotek v rámci jednotlivých pater objektu a velikost jednotlivých jednotek. Výsledné jednotkové ceny pro každou jednotku byly násobeny užitnou plochou, a počtem v případě parkovacích míst.

**Výsledná budoucí hodnota všech jednotek a parkovacích stání činí 1 314 692 tis. Kč.**

### Náklady

#### Základní rozpočtové náklady

Zhotoviteli nebyl Zadavatelem poskytnut rozpočet předpokládaných nákladů, které by měly vzniknout v souvislosti s výstavbou a realizací Projektu. Zadavatelem byla poskytnuta projektová dokumentace pro stavební povolení, kde je uveden popis projektu a celkový obestavěný prostor. Zhotovitel provedl ověření celkového obestavěného prostoru pomocí rámcového propočtu dle výkresové dokumentace. Zhotovitel shledal drobný nesoulad jeho vlastního výpočtu a obestavěného prostoru uvedeného v rámci souhrnné technické zprávy. Zhotovitel konstatuje, že s ohledem na tvarovou složitost stavby Projektu a předanou stavební dokumentaci ve formě skenu papírových výkresů z roku 2001 je odchylka pravděpodobně způsobena omezením v přesném odměření dle výkresů. Zhotovitel pro výpočet obestavěného prostoru projektu proto vychází z údajů uvedených v souhrnné technické zprávě pro stavební povolení.

Následující tabulka zobrazuje obestavěný prostor Projektu.

**Tabulka 24: Obestavěný prostor Projektu**

Typ prostor	Výměra (m <sup>3</sup> )
Podzemní parkoviště	33 150,00
Obchodní prostory	60 070,00
Kancelářské prostory	
Bytové prostory	
<b>Celkem</b>	<b>93 220</b>

Zdroj: Stavební dokumentace pro stavební povolení

Zhotovitel pro výpočet stavebních nákladů využil technickohospodářské ukazatele THU dle společnosti RTS a.s. v cenové úrovni roku 2024.

Pro výpočet základních rozpočtových nákladů (ZRN) podzemní části Projektu (podzemního parkoviště) Zhotovitel využil cenový ukazatel pro budovy JKSO 811.5 - Haly pro garážování, opravy



a údržbu vozidel, strojů a zařízení v průměrné výši. Pro výpočet základních rozpočtových nákladů nadzemní části (Obchod, kanceláře a byty) Zhotovitel využil jednotkovou cenu za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru vážený průměr THU dle jednotlivých typů prostor. Výpočet jednotkové ceny za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nadzemní části zobrazuje následující tabulka.

**Tabulka 25: Výpočet jednotkové ceny za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nadzemní části**

Typ prostor	JKSO	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>3</sup> ) <sup>12</sup>	Pomocný výpočet	Vážený průměr (Kč/m <sup>3</sup> )
-	-	A	B	C = A x B	E = ΣC / ΣA
Obchodní prostory	801.8 Budovy pro obchod a společné stravování	6 446,8	9 685	62 437 258	9 770
Bytové prostory	803.5 Domy bytové netytové	3 008,6	9 290	27 949 894	
Kancelářské prostory	801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu	2 194	10 680	23 431 920	

Zdroj: vlastní výpočet dle dat RTS a.s.

Předpokládané náklady ZRN na realizaci uvádí následující tabulka.

**Tabulka 26: Předpokládané náklady na výstavbu - ZRN**

Nákladovost dle technickohospodářských ukazatelů pro rok 2024			
Typ prostorů	Výměra (m <sup>3</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>3</sup> )	Náklady (Kč)
-	A	B	C = A x B
Pozemní parkoviště	33 150,00	7 475	247 796 250
Obchodní prostory	60 070,00	9 770	586 883 900
Kancelářské prostory			
Bytové prostory			
<b>Celkem</b>	<b>93 220</b>		<b>834 680 150</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výše základních rozpočtových nákladů ZRN pro výstavbu Projektu je na základě analýzy stanovena ve výši 834 680 tis. Kč.

#### Vedlejší rozpočtové náklady a rezerva

Zhotovitel ve výše uvedených propočtech stanovil výši základních rozpočtových nákladů ZRN pro výstavbu Projektu ve výši 834 680 tis. Kč. K této výši ZRN je nutné dále připočíst vedlejší rozpočtové náklady a rezervu.

Vedlejší rozpočtové náklady (VRN) tvoří náklady nezbytné pro výstavbu, avšak nejsou přímo spojeny s konstrukcí samotného stavebního díla. Tyto náklady zahrnují řadu položek a to zejména: Příprava staveniště, zařízení staveniště, územní vlivy, průzkumné, geodetické a projektové práce,

<sup>12</sup> Je uvažováno s materiálovou charakteristikou uvedenou v souhrnné technické zprávě, tj. svíslá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová

projektový management a další. Dále je možné kalkulovat i s dalšími náklady jako např. obchodní náklady, jež zahrnují provize realitních makléřů při následném rozprodeji.

Vedlejší rozpočtové náklady jsou obvykle vyjádřeny individuální kalkulací, případně je možné je kalkulovat jako procentní sazbu ze základních rozpočtových nákladů. Zhotovitel přistoupil ke stanovení vedlejších rozpočtových nákladů pomocí procentních přírážek. Zhotovitel stanovil výši jednotlivých procentních přírážek dle doporučených hodnot dle katalogu průvodních činností a nákladů při výstavbě vydaného společností ÚRS CZ a.s.<sup>13</sup>. Souhrnná tabulka zobrazující celkové náklady na realizaci budoucího stavu Projektu je zobrazena níže.

**Tabulka 27: Předpokládané náklady na výstavbu - celkové náklady**

Položka	Hodnota (Kč)
<b>Stavební náklady</b>	<b>874 744 797</b>
Stavební objekty (ZRN)	834 680 150
Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)	
Příprava staveniště	20 867 004
Zařízení staveniště	19 197 643
Územní vlivy	
<b>Průzkumné, geodetické a projektové práce</b>	<b>12 520 202</b>
<i>Průzkumné práce</i>	4 173 401
<i>Geodetické práce</i>	8 346 802
<i>Projekční práce</i>	N/A
<b>Obchodní náklady (realitní činnost)</b>	<b>16 693 603</b>
<b>Projektový management</b>	<b>6 677 441</b>
<b>Ostatní náklady</b>	<b>N/A</b>
<b>Finanční náklady</b>	<b>1 669 360</b>
Rezerva	58 427 611
<b>Celkem náklady</b>	<b>970 733 014</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Celková hodnota předpokládaných nákladů na výstavbu Projektu činí **970 733 014 Kč.**

### **Výsledná hodnota budoucího stavu Projektu**

Výsledná současná hodnota Projektu ke dni ocenění je stanovena jako očekávaná budoucí hodnota Projektu snižená o celkové náklady na realizaci projektu, zisk developera a riziko.

S ohledem na skutečnost, že k datu ocenění není Projekt ve stavu rozestavěnosti, Zhotovitel zde nesnižuje stavební náklady o již vynaložené náklady. Zhotovitel bere na vědomí, že je již dokončena vjezdová rampa do podzemních garáží, avšak Zhotoviteli není známo, že by byla uzavřena jakákoliv smlouva nebo dohoda o možnosti užívání této vjezdové rampy pro potřeby Projektu. Současně Zhotovitel vnímá možné problémy z nedořešených majetkoprávních vztahů

<sup>13</sup> Dostupné z: [https://www.cs-urs.cz/podminky/cu202/800-0-Vedlejsi-rozpocetove-naklady-\(2020-II\)/46/](https://www.cs-urs.cz/podminky/cu202/800-0-Vedlejsi-rozpocetove-naklady-(2020-II)/46/)

týkajících se stavby vjezdové rampy a z tohoto důvodu nesnižuje rozestavěnost, tj. Zhotovitel kalkuluje s předpokladem, že zbývá vynaložit 100 % plánovaných nákladů.

Ve výpočtu je dále také kalkulováno se ziskem developera na úrovni 6,64 % z plánovaných budoucích výnosů. Zvolená úroveň ziskové marže developera vychází ze stránek prof. Damodarana z dat provozní průměrné ziskové marže developerů (resp. společností podnikajících v oblasti Real Estate Development, kdy do vzorku hodnocených společností na evropských trzích bylo zahrnuto 66 subjektů). Dále Zhotovitel aplikoval rizikovou přírážku ve výši 1 % z celkových nákladů<sup>14</sup>, kdy rizikovitost projektu je již částečně zohledněna rezervou v rámci rozpočtu stavebních nákladů a částečně je také riziko zohledněno neuvažováním rozestavěnosti vjezdové rampy do podzemních garáží.

S ohledem na skutečnost, že předpokládané dokončení Projektu není stanoveno, a s ohledem na vydané stavební povolení, odhaduje Zhotovitel dobu trvání výstavby v délce přibližně 2,5 roku. V posledním kroku je hodnota Projektu přepočtena na jeho současnou hodnotu. Diskontní sazba pro odůročitel je volena na úrovni kalkulovaných nákladů vlastního kapitálu, jejíž výpočet je uveden v příloze tohoto Znaleckého posudku, viz Příloha č. 4. Výsledná výše nákladů vlastního kapitálu (kalkulovaná diskontní míra) činí 11,11 %.

Výpočet výsledné hodnoty Projektu je uveden v následující tabulce.

**Tabulka 28: Stanovení výsledné reziduální hodnoty Projektu**

Položka		Hodnota (Kč)
Očekávaná budoucí hodnota	(A)	1 314 692 109
Náklady projektu celkem	(B)	970 733 014
Rozestavěnost k datu ocenění (0%)	(C = B x 0%)	0
Uvažované náklady po snížení rozestavěnosti	(D = B - C)	970 733 014
Zisk developera	(E = A x 6,64 %)	87 295 556
Riziko	(F = D x 1 %)	9 707 330
Výsledná hodnota stanovená reziduální metodou	(G = A - D - E - F)	246 956 209
Odůročitel $1/(1+i)^{2,5}$	(H = $1/(1+i\%)^{(2,5)}$ )	0,7685
Přepočet na současnou hodnotu k datu ocenění 7. 3. 2024	(I = G x H)	189 782 793

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná reziduální hodnota Projektu činí 189 783 tis. Kč.

### Výsledná hodnota Předmětu ocenění

V předcházejících kapitolách Zhotovitel provedl výpočet porovnávací hodnoty Nemovitosti, tj. stanovení tržní hodnoty stavební a nestavební části pozemku parc. č. 1121/1 v k.ú. Vršovice, obec

<sup>14</sup> Riziková přírážka se zpravidla pohybuje v úrovni 2-5 % dle individuálního posouzení daného projektu a jeho stavební připravenosti.

Praha. Současně také Zhotovitel provedl ocenění budoucího stavu Projektu, resp. budoucích výnosů a následně stanovil náklady na realizaci Projektu. Odečtem nákladů na realizaci projektu od budoucích výnosů Projektu a jejich následným diskontováním Zhotovitel stanovil reziduální hodnotu Projektu k datu ocenění.

Posledním krokem pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění je výpočet rozdílu reziduální hodnoty Projektu a porovnávací hodnoty Nemovitosti. Tímto krokem dojde ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění, tj. stanovení hodnoty práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení ze dne 9. 7. 2001 k výstavbě "Multifunkčního domu Vršovická - Botič" na pozemku parc. č. 1121/1, zapsaném na LV 498 v k.ú. Vršovice, obec Praha, zejména tedy práva stavět v souladu se stavebním povolením podle platné projektové dokumentace, na základě které je stavební povolení vydáno.

Výpočet hodnoty Předmětu ocenění zobrazuje následující tabulka.

**Tabulka 29: Stanovení výsledné reziduální hodnoty Předmětu ocenění**

Název		Hodnota (Kč)
Hodnota Projektu	A	189 782 793
Hodnota stavební části Nemovitosti	B	145 171 852
Hodnota nestavební části Nemovitosti	C	16 450 032
<b>Hodnota Předmětu ocenění</b>	<b>D = A - (B + C)</b>	<b>28 160 909</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Předmětu ocenění pomocí reziduální metody byla stanovena na 28 161 tis. Kč. S ohledem na vývoj stavebních norem, technologií a standardu bydlení je také nutné přihlídnout k aktuálnosti projektové dokumentace v rámci Předmětu ocenění. Zastaralost projektové dokumentace může vést k tomu, že již neodpovídá současným stavebním předpisům a požadavkům. Z tohoto důvodu je nezbytné upravit tuto hodnotu Předmětu ocenění o případné náklady na revidování a aktualizaci této dokumentace, aby byla v souladu s nejnovějšími právními normami a technologickými standardy.

Zhotovitel volí redukční koeficient zohledňující zastaralost stavebně technické dokumentace ve výši 30 %. Výsledná hodnota Předmětu ocenění činí 28 161 tis. Kč x 0,7 = 19 713 tis. Kč.

**Výsledná hodnota Předmětu ocenění stanovená reziduální metodou činí ke dni ocenění 7. 3. 2024 celkem 19 713 tis. Kč.**

#### **4.4.3 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění nákladově**

Zhotovitel pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění alternativně zařadil též nákladovou metodu ocenění pomocí kalkulátoru České komory architektů. Nákladový výpočet hodnoty Předmětu ocenění pomocí kalkulačky ČKA spočívá v odhadu výše předpokládaných nákladů investičního záměru. Zařazení Projektu do kategorie dle obtížnosti stavby a očekávané pracnosti. Následně je proveden výpočet průměrné hodinové sazby projektové kanceláře z dat MPSV ČR. Takto stanovená

výsledná průměrná hodinová sazba projektové kanceláře je aplikována na odhad pracnosti vyjádřené v hodinách. Pracnost je odhadem kalkulátoru v závislosti na zadané výši investičních nákladů na realizaci pozemní stavby. Kalkulátor standardně počítá veškeré fáze projektu, tj. od přípravy projektu až po autorský dozor při výstavbě. Zhotovitel však pro potřeby znaleckého posudku a ocenění Předmětu ocenění kalkuloval pouze fáze 1 FS - Příprava projektu, 2 FS - Návrh stavby, 3 FS - Projekt pro umístění stavby a 4 FS - Projekt pro povolení stavby. Takto stanovená částka představuje náklady na kompletní zpracování a uzavření veškeré administrativy související s výstavbou, včetně zajištění všech nezbytných dokumentů a povolení a také zpracování návrhu stavby a příslušné projektové dokumentace vedoucí v konečném důsledku k získání stavebního povolení.

Výpočet, včetně veškerých vstupních údajů je obsažen v přílohách tohoto znaleckého posudku viz Příloha č. 1.

Hodnota Předmětu ocenění stanovená pomocí kalkulačky dle ČKA byla dle zadaných parametrů stanovena na 28 791 tis. Kč. S ohledem na vývoj stavebních norem, technologií a standardu bydlení je také nutné přihlídnout k aktuálnosti projektové dokumentace v rámci Předmětu ocenění. Zastaralost projektové dokumentace může vést k tomu, že již neodpovídá současným stavebním předpisům a požadavkům. Z tohoto důvodu je nezbytné upravit tuto hodnotu Předmětu ocenění o případné náklady na revidování a aktualizaci této dokumentace, aby byla v souladu s nejnovějšími právními normami a technologickými standardy.

Zhotovitel volí redukční koeficient zohledňující zastaralost stavebně technické dokumentace ve výši 30 %. Výsledná hodnota Předmětu ocenění činí  $28\,791 \text{ tis. Kč} \times 0,7 = 20\,154 \text{ tis. Kč}$ .

**Výsledná hodnota Předmětu ocenění stanovená nákladovou metodou činí ke dni ocenění 7. 3. 2024 celkem 20 154 tis. Kč.**

#### *4.4.1 Rekapitulace a stanovení výsledné hodnoty Předmětu ocenění*

Použitými metodickými postupy bylo dosaženo podobných výsledků ocenění. Zhotovitel se pro stanovení tržní hodnoty Předmětu ocenění přiklání k metodě reziduální, jelikož dle jeho názoru má větší vypovídací hodnotu a lépe zohledňuje významné cenotvorné aspekty Předmětu ocenění a jako taková je považována za metodu nejlépe vystihující hodnotu Předmětu ocenění.

**Výsledná hodnota Předmětu ocenění stanovená pomocí reziduální metody k datu ocenění 7. 3 2024 činí 19 713 tis. Kč.**

## 5 Odůvodnění

### 5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat Předmět ocenění.

#### Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení hodnoty práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení ze dne 9. 7. 2001 k výstavbě "Multifunkčního domu Vršovická - Botič" na pozemku parc. č. 1121/1, zapsaném na LV 498 v k.ú. Vršovice, obec Praha.

#### Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován pro účely vypořádání majetkových práv.

#### Použitý způsob ocenění

K ocenění hodnoty Předmětu ocenění byla jako hlavní metoda použita metoda reziduální a jako doplňková metoda byla zařazena metoda nákladová pomocí propočtu dle kalkulačky ČKA.

Hodnota Předmětu ocenění byla stanovena následovně:

/ metodou reziduální:	19 713 tis. Kč
/ metodou nákladovou dle ČKA:	20 154 tis. Kč

#### Výsledek ocenění

- / Výsledná hodnota Předmětu ocenění, tj. práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení ze dne 9. 7. 2001 k výstavbě "Multifunkčního domu Vršovická - Botič" na pozemku parc. č. 1121/1, zapsaném na LV 498 v k.ú. Vršovice, obec Praha k datu ocenění, tj. k. 7. 3. 2024, činí **19 713 tis. Kč**.

## 5.2 *Kontrola postupu znalce*

Nejprve byla provedena identifikace předmětného Projektu a Nemovitosti, na které má být Projekt realizován. U Projektu bylo popsáno stavebně technické řešení, majetkoprávní vztahy apod. Informace o Projektu byly čerpány z doložených stavebně technických dokumentů pro územní řízení a stavební povolení a také ze samotného stavebního povolení vydaného příslušným stavebním úřadem. Při popisu Nemovitosti Zhotovitel vycházel z údajů zjištěných v rámci místního šetření a dále z veřejně dostupných informací, tj. pro popis její polohy a dopravní dostupnosti vycházel Zhotovitel z mapových aplikací mapy.cz, resp. google maps. Dále byla použita mapa platného územního plánu hl. města Prahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích byly čerpány z částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 498, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 7. 3. 2024.

Pro analýzu relevantního trhu vycházel Zhotovitel především z odborných analýz renomovaných společností a organizací. Pro analýzu nemovitostního trhu vycházel Zhotovitel z tržních analýz a tiskových zpráv společností Cushman & Wakefield, Colliers apod. Pro analýzu trhu stavebnictví vycházel Zhotovitel primárně z údajů společnosti CEEC Research.

Následně Zhotovitel popsal základní běžně používané přístupy pro oceňování nemovitostí. Na základě charakteru Předmětu ocenění byla zvolena vhodná metoda ocenění a bylo provedeno ocenění.

Pro ocenění byla zvolena metoda reziduální, jelikož dle názoru Zhotovitele reziduální metoda nejlépe zobrazuje hodnotu Předmětu ocenění a nejvíce reflektuje všechny cenotvorné faktory. V rámci ocenění Zhotovitel nejprve stanovil hodnotu pozemku, tj. Nemovitosti, na kterém má být Projekt realizován. Následně Zhotovitel stanovil hodnotu budoucího stavu Projektu, následně Zhotovitel podle projektové dokumentace stanovil náklady na realizaci Projektu a stanovil reziduální hodnotu Projektu.

Odečtením hodnoty Nemovitosti od hodnoty Projektu Zhotovitel stanovil hodnotu Předmětu ocenění. Následně Zhotovitel redukoval hodnotu Předmětu ocenění pomocí redukčního koeficientu, čímž zohlednil zastaralost projektové dokumentace Projektu s ohledem na stáří jejího zpracování, takto Zhotovitel stanovil výslednou hodnotu Předmětu ocenění.

Jako alternativní přístup stanovení hodnoty Předmětu ocenění pak byla zařazena nákladová metoda založená na kalkulátoru ČKA. Tato metoda je Zhotovitelem považována za podpůrnou metodu ocenění mající pouze informační doplňkovou úlohu.

V posledním kroku byla provedena rekapitulace ocenění a stanovena výsledná hodnota Předmětu ocenění.



## 6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku dospěl Zhotovitel k závěru, že hodnota Předmětu ocenění, tj. práv a povinností vyplývající ze stavebního povolení ze dne 9. 7. 2001 k výstavbě "Multifunkčního domu Vršovická - Botič" na pozemku parc. č. 1121/1, zapsaném na LV 498 v k.ú. Vršovice, obec Praha stanovená na základě reziduální metody k datu ocenění, tj. k 7. 3. 2024 činí:

**19 713 tis. Kč**

(Slovy: devatenáct milionů sedm set třináct tisíc korun českých)

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitelem.

## *7 Ostatní skutečnosti*

Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

## 8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Ing. Radkou Chaloupkovou znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalci vykonávají svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 016871/2024.

Znalecký posudek zpracovala a případná vysvětlení podá:

.....  
Ing. Radka Chaloupková  
znalec v oboru ekonomika

Otisk znalecké pečeti znalce:

Podpis za znaleckou kancelář:

.....  
Ing. Pavel Tůma, Ph. D.  
předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:

V Praze dne 27. 3. 2024

## 9 Přílohy

Příloha č. 1: Nákladová kalkulace hodnoty Předmětu ocenění dle kalkulačky ČKA

Příloha č. 2: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 498, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 3. 2024

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti ze dne 28. 2. 2024

Příloha č. 4 Výpočet diskontní míry na úrovni nákladů vlastního kapitálu

**Cenová nabídka  
za zpracování projektové dokumentace pro pozemní a krajinářskou stavbu**

## **Polyfunkční dům Vršovická Botič**

Předpokládaná časová náročnost odpovídá požadavku na vypracování úplné, proveditelné a bezpečné projektové dokumentace stavby v souladu s příslušnými právními předpisy. Součástí kalkulačky je rovněž možnost stanovení investičních nákladů stavby podle zadaných požadovaných parametrů konkrétní stavby.

Cenovou nabídku (honorář) za vypracování autorizované projektové dokumentace si jednotlivé projekční kanceláře stanovují individuálně v rámci volné hospodářské soutěže pomocí vlastní hodinové sazby, kterou se násobí programem vypočtená obvyklá časová náročnost investorem požadovaných prací.

**Předpokládané náklady stavby: 970 mil. Kč bez DPH**

**Stavba byla zařazena do III. kategorie náročnosti dle typu stavby či objektu.**

## Výpočet hodinové sazby projektové kanceláře

průměrná hrubá mzda zaměstnance projektové kanceláře			56 397 Kč / měs.
průměrná hrubá mzda zaměstnance projektové kanceláře	pro rok 2021		167 hod. / měs.
průměrná hodinová mzda			338 Kč / hod.
odvody z mezd	ve výši dané zákonem		114 Kč / hod.
mzdy a odvody z mezd projektantů - průměrná hrubá mzda	součet průměrné hodinové mzdy a odvodů z mezd		452 Kč / hod.
režijní náklady	obvykle 40 - 100% z průměrné hodinové mzdy	50%	226 Kč / hod.
základní nákladová hodinová sazba projektové kanceláře	součet průměrné hrubé mzdy a režijních nákladů		678 Kč / hod.
náklady na dovolenou a placené státní svátky	předpoklad je (20+11) dnů za 1 rok (252+9 prac. dnů vč. svátků)	10.78%	73 Kč / hod.
náklady na odměny	obvykle 10 - 15% z průměrné hrubé mzdy a režijních nákladů	11.3%	77 Kč / hod.
nákladová hodinová sazba projektové kanceláře	základní sazba navýšená o náklady na dovolenou a odměny		827 Kč / hod.
zisk	obvykle 10 - 15% z průměrné hrubé mzdy a režijních nákladů	10%	83 Kč / hod.
<b>výsledná průměrná hodinová sazba projektové kanceláře</b>	<b>součet nákladové hodinové sazby a zisku</b>		<b>910 Kč / hod.</b>

## Výpočet honoráře za zpracování projektové dokumentace

FS	Základní fáze služby při projektové činnosti	%*	a/n	Počet hodin	Cena bez DPH
1 FS	Příprava projektu	1%	•	599	545 194 Kč
2 FS	Návrh stavby	13%	•	7 781	7 082 059 Kč
3 FS	Projekt pro umístění stavby	15%	•	8 978	8 171 536 Kč
4 FS	Projekt pro povolení stavby	22%	•	13 167	11 984 252 Kč
3-4 FS	Projekt pro umístění i povolení stavby				
5 FS	Projekt pro provádění stavby				
6 FS	Soupis prací a dodávek				
7 FS	Autorský dozor				

\* z celkové hodinové dotace - ceny

Pokud nebyla objednána některá z fází - zpracoval ji jiný projekční tým, je nutné počítat s navýšením hodinové dotace o 1 až 10 % pro tu fázi, která jako první následuje po neobjednané fázi. Navýšení je způsobeno časovou náročností nutnou k prostudování předchozího stupně již zpracované dokumentace a seznámení se s požadavky zadavatele. Navýšení se nastavuje individuálně navýšením procenta ve třetím sloupci tabulky. Hodinová dotace u ostatních fází služby se nemění.

## Předpokládaná cena

Vypracování úplné projektové dokumentace stavby	30 525h	27 783 041 Kč
Obstaravatelská činnost pro 3FS	449h	408 577 Kč
Obstaravatelská činnost pro 4FS	658h	599 213 Kč
<b>Celková časová náročnost a cena za výkon profese autorizovaného architekta</b>	<b>31 632h</b>	<b>28 790 831 Kč</b>

## Projektant

Název	-
Sídlo	-
Autorizace	-
Kontaktní údaje	-
Datum zpracování	14.3.2024 10:11

Zdroj: internetové stránky České komory architektů<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Dostupné z: <https://www.cka.cz/sluzby/clenum/kalkulacky>

Příloha č. 2: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 498, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 3. 2024

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 498  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
<b>HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1</b>	<b>00064581</b>	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
1121/1	11257	ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
2480/5	178	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §5 a Rozhodnutí MF čj. 124/52 569/92.

POLVZ:880/1999      Z-5500880/1999-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1**      RČ/IČO: 00064581

- o Jiná listina ze dne usnesení č. 41/35 ze dne 30.6.94 ze dne 08.07.1994.

POLVZ:254/2000      Z-5500254/2000-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1**      RČ/IČO: 00064581

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 498  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 08.03.2024 10:27:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti ze dne 28. 2. 2024

<p>Pohled na Nemovitosti</p>	<p>Pohled na Nemovitosti</p>
<p>Pohled na Nemovitosti</p>	<p>Pohled na nestavební část Nemovitosti</p>
<p>Pohled na Nemovitosti</p>	<p>Pohled na nestavební část Nemovitosti</p>
<p>Vjezdová rampa do podzemních garáží</p>	<p>Vjezdová rampa do podzemních garáží</p>

#### Příloha č. 4 Výpočet diskontní míry na úrovni nákladů vlastního kapitálu

Pro stanovení současné hodnoty Projektu je třeba určit diskontní sazbu. Diskontní sazba pro odúročitel je volena na úrovni kalkulovaných nákladů vlastního kapitálu. Zhotovitel přistoupil ke stanovení nákladů vlastního kapitálu na základě tzv. modelu oceňování kapitálových aktiv (CAPM).

Model oceňování aktiv stanovuje náklady vlastního kapitálu jako:

$$N_{VK} = R_f + \beta \times RPT + RPZ + SP, \text{ kde:}$$

$R_f$	= bezriziková úroková sazba,
$\beta$	= citlivost výnosnosti akcie na výnosnosti trhu (zadlužená beta)
$RPT$	= riziková prémie trhu,
$RPZ$	= riziková prémie země,
$SP$	= specifické přírážky.

Model CAPM ve své podstatě postihuje pouze systematická rizika, která jsou vyvolána faktory ovlivňující celý kapitálový trh (např. makroekonomické nebo politické vlivy) a není možné je eliminovat. Naproti tomu nesystematická rizika (resp. specifická) jsou spojena s konkrétní společností. CAPM model nepopisuje specifická rizika, proto je nutné náklady vlastního kapitálu doplnit o přírážky, resp. srážky, vymezující rizikovost společnosti nad rámec rizika trhu.

V dalším textu Zhotovitel vymezení konkrétně jednotlivé komponenty modelu CAPM a stanoví jejich hodnoty.

#### Bezriziková úroková sazba ( $R_f$ )

Bezriziková úroková sazba je založena na výnosnosti dlouhodobých státních dluhopisů, které se vyznačují nízkým rizikem a odrážejí dlouhodobé inflační očekávání. Bezriziková úroková míra byla stanovena na úrovni průměrné výnosnosti 30letých U.S. Treasury bonds, která za posledních 6 měsíců před datem ocenění činila **4,41 %**<sup>16</sup>.

#### Odhad koeficientu beta

Koeficient beta hodnotí rizikovost odvětví relativně ve vztahu ke kapitálovému riziku celého trhu. Pokud je  $\beta = 1$ , je riziko, a tudíž i prémie za riziko daného odvětví na úrovni průměru kapitálového trhu. Je-li  $\beta$  větší (nebo menší) než 1, je i riziková přírážka větší (nebo menší) než průměrná riziková prémie kapitálového trhu.

Při stanovení koeficientu beta vycházel Zhotovitel z dostupných informací o koeficientech beta podniků evropských společností působících v relevantním odvětví dostupných na stránkách

<sup>16</sup> Zdroj: Federal Reserve Statistical Release, <http://www.federalreserve.gov/releases/h15/data.htm>

profesora Damodaran <sup>17</sup>. Nezádlužená beta pro podniky podnikající v odvětví Real Estate development činí **0,50**.

Zhotovitel uvažoval s podílem cizího a vlastního kapitálu na úrovni zveřejněných údajů, kdy do porovnání bylo na evropských trzích zařazeno 66 společností. Podíl cizího kapitálu a vlastního kapitálu byl tedy rovněž stanoven na základě informací dostupných na stránkách profesora Damodarana pro evropské společnosti působící na relevantních trzích ve výši **78,42 %**. Na základě výše uvedeného vzorce dopočetl Zhotovitel betu zadluženého podniku, která činí **0,82**.

#### Riziková prémie trhu (RPT)

Riziková prémie oceňuje výnosnost tržního portfolia převyšující bezrizikovou úrokovou sazbu. Byla určena dle údajů dostupných na stránkách profesora Damodarana, a to ve výši **6,8 %**. Jedná se o průměrnou tržní rizikovou prémii (aritmetický průměr za období 1928 až 5. 1. 2024).

#### Riziková prémie země (RPZ)

Riziková prémie země zohledňuje vyšší rizikovost národního trhu oproti trhu americkému, ze kterého byl převzat parametr výpočtu nákladů vlastního kapitálu RPT. Riziko selhání České republiky (s ratingem Aa3) je dle zdrojů uváděných prof. Damodaranem **0,88 %** (1. 1. 2024).

#### Přirážka za nižší tržní kapitalizaci (specifické přirážky)

Přirážka za nižší kapitalizaci slouží k promítnutí specifických rizik zohledňujících velikost tržní kapitalizace podniku, kdy menší podniky jsou obecně více rizikové než podniky větší.

Ohledně této přirážky a její aplikovatelnosti se v odborné rovině vedou časté spory, kdy není zcela jasné, zda přirážku aplikovat a když, tak v jaké výši. Vzhledem k tomu, že odborná literatura<sup>18</sup> doporučuje aproximativně kalkulovat tuto přirážku v maximální výši do 3 %. Jelikož specifická společnost, která by měla Projekt realizovat, v tomto případě není známa, uvažuje Zhotovitel tuto přirážku ve výši 0,25 % reprezentující průměrnou developerskou společnost.

#### Výpočet nákladů vlastního kapitálu (kalkulovaná diskontní míra)

Položka	Hodnota
Bezriziková výnosová míra - $r_f$	4,41%
Beta nezádlužená	0,50
Riziková prémie kapitálového trhu	6,80%
Riziková prémie země	0,88%
Specifické přirážky	0,25%
Sazba daně z příjmu	19,00%
Beta zadluž.	0,82

<sup>17</sup> www.damodaran.com, data za rok 2023, zveřejněno leden 2024

<sup>18</sup> MAŘÍK, M a kol. Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy. 3. vydání. Praha: Ekopress, s.r.o., 2011, s. 234

Položka	Hodnota
<b>Náklady vlastního kapitálu</b> Zdroj: vlastní zpracování.	<b>11,11 %</b>

Výsledná výše nákladů vlastního kapitálu (kalkulovaná diskontní míra) činí **11,11 %**.