



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

ENVIRONMENTÁLNÍ CERTIFIKACE BUDOV A JEJÍ VLIV NA CELKOVOU CENU STAVBY

ENVIRONMENTAL CERTIFICATION OF BUILDINGS AND ITS IMPACT ON THE TOTAL PRICE OF
CONSTRUCTION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Pavel Juříček

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

**Ing. Pavel Klika,
Ph.D.**

BRNO 2023

Zadání diplomové práce

Student:	Bc. Pavel Juříček
Studijní program:	Realitní inženýrství
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	Ing. Pavel Klika, Ph.D.
Akademický rok:	2022/23
Ústav/odbor:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Environmentální certifikace budov a její vliv na celkovou cenu stavby

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem bude analýza nejpoužívanějších certifikátů v oblasti hodnocení budov s ohledem na jejich dopad na životní prostředí. Popis několika certifikací a zhodnocení jejich vlivu na celkovou cenu výstavby v porovnání s výslednou cenou stavby. Dále budou data srovnána s průměrnou cenou výstavby v ČR se závěrem, zda a ve kterých případech je investičně vhodné s certifikáty počítat.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce bude zhodnocení ceny výstavby a výsledné ceny standardní (referenční) budovy v porovnání s budovou s environmentální certifikací.

Seznam literatury:

Jensen, Kasper Guldager et al. Guide to Sustainable Building Certifications [online]. SBi and GXN, 2018. ISBN 978-87-563-1881-5.

Vonka, Martin. A19 – Úvod do problematiky: environmentální hodnocení a certifikace budov dle principů trvale udržitelné výstavby. Brno: Národní stavební centrum s.r.o., 2012. ISBN 978-80-87665-18-3.

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá environmentální certifikací budov. Základním popisem nejpoužívanějších typů certifikací a jejich vlivu na výslednou cenu nemovitosti. Práce zkoumá odhadovanou cenu referenční stavby na základě třech základních způsobu ocenění (výnosový, porovnávací a nákladový). Dalším krokem práce je závěrečná rekonziliace zjištěných hodnot a zhodnocení výnosnosti při prodeji a pronájmu stavby. Analyzovány budou také předpokládané náklady stavby, taktéž v závislosti na certifikaci. Výsledkem práce je porovnání profitability obou variant investice.

Abstract

The thesis deals with the environmental certification of buildings. The basic description of the most used types of certification and their influence on the final price of the property. The thesis examines the estimated price of a reference building based on three basic valuation methods (income, comparative and cost). The next step of the thesis is the final reconciliation of the values found and the evaluation of the profitability in the sale and rental of the building. The projected costs of the building will also be analysed, also depending on the certification. The result of the work is a comparison of the profitability of the two investment options.

Klíčová slova

Diplomová práce, citace, typografie, šablona, tipy

Keywords

Diploma thesis, citations, typography, template, tips

Bibliografická citace

JUŘÍČEK, Pavel. *Environmentální certifikace budov a její vliv na celkovou cenu stavby*. Brno, 2023. Dostupné také z: <https://www.vut.cz/studenti/zav-prace/detail/143911>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Environmentální certifikace budov a její vliv na celkovou cenu stavby“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních nebo majetkových a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat Ing. Pavlu Klikovi, Ph.D. za cenné rady a konzultace v rámci vedení práce. Zároveň bych rád poděkoval také Ing. Tereze Jelínkové, MBA. ze společnosti Cushman & Wakefield a Ing. Jakubu Voleši z CEVRE Consultants s.r.o. za velice vstřícné konzultace a komplexní odpovědi na mé specifické dotazy.

OBSAH

OBSAH.....	13
1 ÚVOD	15
2 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	17
3 ENVIRONMENTÁLNÍ CERTIFIKÁTY BUDOV.....	19
3.1 BREEAM	21
3.2 LEED	24
3.3 SBTTool CZ	25
3.4 WELL.....	27
4 CÍLE A PŘÍNOS CERTIFIKACE	28
5 POPIS REFERENČNÍ STAVBY.....	30
5.1 Základní parametry.....	30
5.2 Spotřeba vody.....	33
5.3 Vytápění a ohřev TUV	35
5.4 Spotřeba elektřiny.....	37
6 CENA CERTIFIKACE (ADMINISTRATIVNÍ ČÁST).....	39
6.1 Cena projekce	39
6.1.1 BREEAM NEW CONSTRUCTION.....	39
6.1.2 BREEAM IN-USE.....	40
6.2 Poplatek za posouzení - vydání certifikace	41
6.2.1 BREEAM NEW CONSTRUCTION.....	41
6.2.2 BREEAM IN-USE.....	42
6.2.3 Ostatní poplatky	43
7 ŘEDPOKLÁDANÁ CENA STAVBY - STANDARDNÍ	44
7.1 Výnosový způsob.....	44
7.2 Porovnávací způsob	51
7.3 Nákladový způsob	54
8 PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY STAVBY – STANDARDNÍ.....	55
8.1 Fixní náklady	55
8.2 Provozní náklady	55
9 PŘEDPOKLÁDANÁ CENA STAVBY – S CERTIFIKACÍ.....	57
9.1 Výnosový způsob.....	57
9.2 Porovnávací způsob	64
9.3 Nákladový způsob.....	66

10 PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY STAVBY – S CERTIFIKACÍ.....	68
10.1 Fixní náklady.....	68
10.2 Provozní náklady.....	68
11 REKONCILIACE.....	69
12 PŘEDSTAVENÍ ZAHRANIČNÍCH STUDIÍ ZABÝVAJÍCÍ SE PROFITABILITOU INVESTICE DO ENVIRONMENTÁLNÍ CERTIFIKACE	70
13 ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA	71
13.1 Zelená prémie při prodeji	71
13.2 Zelená prémie při nájmu.....	71
13.3 Ověření statistické významnosti rozdílů	72
14 ZÁVĚR	73
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	74
SEZNAM TABULEK.....	82
SEZNAM GRAFŮ.....	82
SEZNAM OBRÁZKŮ.....	82
SEZNAM PŘÍLOH.....	83

1 ÚVOD

Udržitelnost a zodpovědný přístup k životnímu prostředí je ve stavebnictví a architektuře čím dál tím víc uplatňované téma. Udržitelné budovy jsou často pojené jak s ekologickým, tak ekonomickým úsilím. Kladou si za cíl fungovat v souladu s životním prostředím, zohledňovat sociální, enviromentální a ekonomické aspekty, snižovat naši uhlíkovou stopu a snižovat materiální, vodohospodářskou a energetickou náročnost. Neméně důležitá je pro tyto budovy také sociální udržitelnost, tedy snaha o zdravou a bezpečnou komunitu lidí v daném prostředí.

Vzhledem k tomu, že budovy mají celosvětově jeden z největších dopadů na životní prostředí, a to jak těžbou přírodních zdrojů, tak spotřebou energie (např. v Evropské Unii připadá na budovy až 43% konečné spotřeby [1]) je snahou nadnárodních společenství tyto dopady omezovat. V této souvislosti hrají zásadní roli vládní politiky, především pokles na celosvětové úrovni navržený v roce 2015 v Agendě OSN 2030 (The 2030 Agenda for Sustainable Development [2]) a o několik let později v rámci Zelené dohody pro Evropu (European Green Deal [3]).

Dokumenty OSN ukládají státům přijmout opatření k dosažení cílů udržitelného rozvoje. Ať už zmíněná Agenda 2030 nebo také Pařížská dohoda [4] mají výrazný vliv na udržitelné stavebnictví, snaží se snížit emise skleníkových plynů, přispět k boji proti klimatické změně, snížit spotřebu energie v budovách nebo zvýšit podíl obnovitelných zdrojů energie.

Zelená dohoda pro Evropu odkazuje na stavebnictví jako na jeden z klíčových bodů udržitelného rozvoje, který zároveň zásadním způsobem přispívá k uhlíkové neutralitě Evropy. V roce 2020 byl přijat nový akční plán pro oběhové hospodářství jako dílčí krok tohoto procesu. Plán zdůrazňuje význam „výstavby a budov“ jako jednoho ze sedmi bodů s největším potenciálem ovlivnění využívání zdrojů a klimatické neutrality [5]. Nové politiky EU podporují snížení energetické náročnosti budov tím, že zavádějí dotační tituly a jiná finanční zvýhodnění, což usnadňuje renovaci ale i výstavbu energeticky úsporných a udržitelných budov. Všechny evropské země navíc musejí tyto procesy implementovat na národní úrovni.

S prudkým vývojem v oblasti udržitelnosti budov je spojena potřeba budovy z tohoto hlediska hodnotit. Z tohoto důvodu vznikla řada certifikací budov, jež posuzuje stavby dle dopadů na své okolí v průběhu životního cyklu stavby. Tyto certifikace hodnotí budovy na základě různých kritérií, jako jsou spotřeba energie a vody, dopad na životní prostředí, kvalita vnitřního prostředí apod. Tyto certifikace nabízejí jednotný rámec pro hodnocení ekologické a energetické účinnosti

budov a poskytují jasný standard pro stavebníky, projektanty, správce budov, spotřebitele i investory.

Investičně mohou developeři v případě výstavby udržitelných budov využít v rámci Green Dealu také mnohé dotační tituly, formy tzv. zelených dluhopisů apod. [6], které případnou tzv. zelenou prémii dále zhodnotí.

2 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Základem každé větší výstavby jsou ekonomické úvahy, je tedy zřejmé že i udržitelnost a náklady na zhotovení udržitelné výstavby jsou porovnávány s budoucím možným ziskem, potažmo úsporou na provozních nákladech. Cílem této diplomové práce je teoretické zhodnocení, zda a případně za jakých podmínek se vyplatí zvýšit prvotní investiční kapitál pro získání environmentálního certifikátu oproti investici do rozměrově a funkčně stejné stavby splňující jen základní legislativní požadavky.

Práce se bude zabývat třemi základními způsoby odhadu ceny referenční stavby:

Výnosový způsob – Stanovený na základě databází inzerovaných nemovitostí obdobné velikosti a stejného funkčního využití. Dojde k analýze výšky nájemného jak pro stavby bez certifikace, tak s certifikací a následnému porovnání.

Porovnávací způsob – Stanovený na základě databází inzerovaných i již realizovaných prodejů nemovitostí obdobné velikosti a funkce. Ceny budou porovnávány také zvlášť pro stavby s certifikací a bez ní a výsledky následně srovnány mezi sebou.

Nákladový způsob – V rámci této metody dojde k výpočtu ceny referenční stavby, se standardními konstrukcemi, na základě cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023. Pro stanovení ceny certifikované budovy bude použito průměrné navýšení prvotních investic dle analýz již realizovaných staveb oproti standardní výstavbě. Oproti standardu stavba zahrnuje několik různorodých komponentů, jejímž užitím je docíleno zisku certifikace.

Těmito komponenty mohou být např.:

- Energetická efektivita: Zvýšení energetické efektivity budovy pomocí účinnější technologie např. vytápění, chlazení či osvětlení.
- Voda: Zvýšení účinnosti využívání vody za pomoci úsporných zařízení a technologií např. zpětného užívání vody, retenčních nádrží apod.
- Odpady: Zlepšení nakládání s odpady pomocí recyklačních programů a zařízení např. vyčleněním a úpravou ploch vně budovy a nákupem sběrných nádob na separovaný odpad.
- Materiály: Použití ekologických a recyklovaných materiálů ve skladbě konkrétní konstrukce.
- Zelené plochy: Zvýšením množství zelených ploch (aby se zlepšilo prostředí a snížil se negativní dopad na životní prostředí) např. za pomoci intenzivní zelené střechy nebo výsadbou zeleně na pozemku.

- Mobilita: Zvýšení účinnosti mobility pomocí plánování pro pěší a cyklisty např. cenovým odhadem zbudování externí kolárny vně budovy.
- Zdraví a pohoda uživatelů: Zvýšení pohodlí a zdraví uživatelů budovy např. pomocí kvalitního světla, vzduchotechniky a akustických konstrukcí.

Cílem je konečná rekonciliace výsledků všech třech způsobů ocenění a porovnání výsledných hodnot, jak při prodeji stavby, tak při jejím pronájmu. Výsledkem práce je porovnání profitability obou variant investice, ze kterých je patrné, za jakých podmínek se certifikace budov vyplácí.

3 ENVIRONMENTÁLNÍ CERTIFIKÁTY BUDOV

Environmentální certifikace budov se používá k hodnocení budov podle jejich environmentálních vlastností. Poskytují tak jednotný systém pro porovnávání budov mezi sebou a umožňují tak lepší rozhodování o nákupu nebo pronájmu budov. Certifikace se zaměřuje na různé aspekty, jako je energetická efektivita, spotřeba vody, využití obnovitelných zdrojů energie, použití ekologických materiálů, dopad na životní prostředí apod.

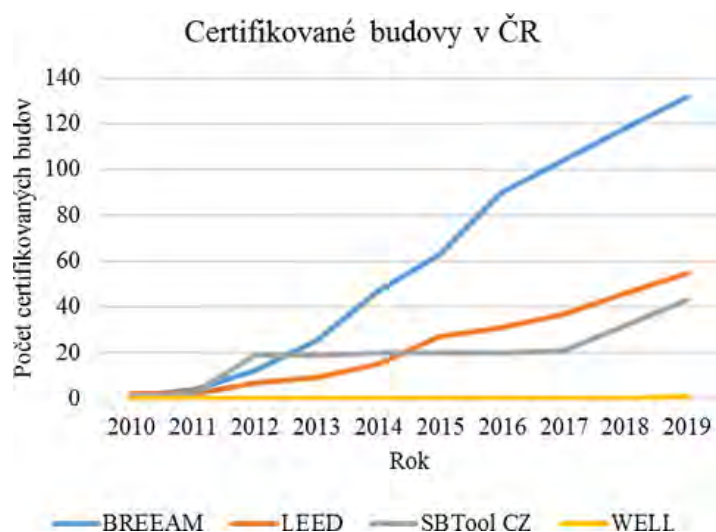
Důležitou informací je také dobrovolnost těchto certifikací, investoři případně budoucí vlastníci nemovitostí pořizují certifikace s účelem přidané hodnoty stavbě. Certifikace má tedy ve vyšších stupních přísnější kritéria než-li národní legislativní požadavky.

Celosvětově existuje množství různých druhů certifikací, z nichž některé se dále dělí dle dosažené úrovně (Např. Gold, Silver apod.). Nejčastěji hodnocenými budovami v České republice a povětšinou i v zahraničí jsou administrativní stavby – Jsou to zároveň také první certifikované funkční typy staveb u nás konkrétně ČSOB v Praze Radlicích od architekta Josefa Pleskota (r. 2010 – LEED Gold) [7], následně pražská budovu BB – Building BETA (r.2010 – BREEAM Very good) [7].

Rok	Kanceláře				Rodinné + bytové domy		Průmyslové haly + OC		Hotely	Veřejné zakázky
	BREEAM	LEED	WELL	SBToolCZ	BREEAM	SBToolCZ	BREEAM	LEED	BREEAM	SBToolCZ
2010	1	1	0	0	0	1	0	1	0	0
2011	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0
2012	3	5	0	0	0	17	4	0	1	0
2013	9	1	0	0	0	0	4	1	0	0
2014	16	4	0	1	0	0	7	3	0	0
2015	5	10	0	0	0	0	11	3	0	0
2016	15	7	0	0	0	0	12	3	0	0
2017	1	6	0	0	2	0	11	0	0	1
2018	5	9	0	0	2	0	8	0	0	11
2019	3	6	1	0	3	0	7	1	0	1
Celkem	61	49	1	1	7	19	64	12	1	13
Celkem	112				26		76		1	13

Tab. č. 1 – Přehled certifikovaných budov v ČR dle typů budov [7]

Nejpoužívanější certifikací je u nás britský BREEAM jak lze vidět na grafu č. 1.



Graf č. 1 - Vývoj počtu certifikovaných budov v České republice [7]

V současné době je více než 40 % nově postavených administrativních budov certifikováno jedním z mezinárodně uznávaných systémů (Především Leed nebo Breeam) [8]

Jedná se o relativně mladé odvětví, přičemž velká většina certifikací vznikla v posledních desetiletích a hodnocená budova tak málo kdy prošla delším časovým obdobím, kde by se výsledky certifikace daly zpětně podrobně analyzovat.



Obr. č. 1 - Časová osa vzniku certifikací [9]

Následuje stručný popis čtyřech nejpoužívanějších certifikací v České republice.

3.1 BREEAM

British (Building) Research Establishment Environmental Assessment Method je britská výzkumná instituce environmentálních posuzovacích metod (budov). Jedná se o nejstarší certifikační systém - založení 1990 na půdě Velké Británie pod záštitou vládní agentury Building Research Establishment (BRE). V rámci hodnocení lze v tomto systému pracovat se všemi fázemi životního cyklu stavby – Certifikace existuje jak pro projekt stavby a výstavbu, tak i provoz budovy nebo přestavbu. Mimo měřítko budovy lze certifikací hodnotit také celé urbanistické struktury a infrastrukturu.

- BREEAM New Construction - tato kategorie se vztahuje na nové budovy, které jsou ve výstavbě. Certifikace se zaměřuje na projekci a následnou výstavbu. Certifikace se vydává jednorázově po kolaudaci stavby.
- BREEAM In-Use - Certifikace se zaměřuje na provoz a správu již hotové stavby. Vydává se na dobu jednoho roku a lze ji dvakrát prodloužit. Následně se musí certifikace opakovat.
- BREEAM Refurbishment and Fit-Out - tato kategorie se vztahuje na rekonstrukce a modernizace stávajících budov a interiérů. Certifikace se zaměřuje na udržitelnost, energetickou účinnost a environmentální vliv modernizace a přestavby.
- BREEAM Communities - tato kategorie se vztahuje na celé oblasti a komunity a soustředí se na udržitelnost, sociální, ekonomické a environmentální aspekty rozvoje komunity.
- BREEAM Infrastructure – tato certifikace se zaměřuje na infrastrukturu, jako jsou silnice, mosty, tunely, letiště, přístavy a další.
- BREEAM Land Use and Ecology – vztahuje se na využití země a ekologii, tedy především na ochranu přírodního prostředí, diverzitu a udržitelnost využití půdy.

U certifikace Breeam se vždy jedná o multikriteriální hodnocení. Hodnotí se např. management, energie, doprava, hospodaření s vodou, materiály, odpadové hospodářství, využití půdy, znečištění, inovace a vnitřní prostředí s ohledem na zdraví. Hodnotící škála není mezi tyto komponenty rozložena rovnoměrně. U hospodaření s vodou lze získat max. 6 bodů zatímco např. u zvoleného materiálu až 12,5b. Při splnění certifikace lze tedy získat minimální hodnocení od 30 bodů a výše jako Dostatečný (Pass) až po nejvyšší hodnocení 85 bodů a výše jako mimořádný (Outstanding).

Součástí jsou i tzv. povinné kredity (minimum standards), které udávají minimální hodnotu daného kritéria při požadovaném výsledku. Nejde tedy jen o prostý součet ale např. pro získání certifikace Vynikající (Excellent) je nutné splnit vyšší základní požadavky jednotlivých kategorií než-li u Dobrý (Good) apod.

Základní verze systému je BREEAM New Construction někdy používanou také s přízviskem International značící celosvětovou verzi. Některé státy si totiž tuto základní verzi modifikovali národními podmínkami, jako např. Španělsko, Švédsko nebo Nizozemí. V České republice je užívána verze International.

BREEAM	
Management	12
Zdraví a vnitřní prostředí	15
Energie	19
Doprava	8
Voda	6
Materiály	12,5
Odpad	7,5
Využití půdy a ekologie	10
Znečištění	10
Inovace	10
Celkem	110

Klasifikace BREEAM					
< 30 bodů	≥ 30 bodů	≥ 45 bodů	≥ 55 bodů	≥ 70 bodů	≥ 85 bodů
Unclassified	Pass	Good	Very good	Excellent	Outstanding
(Neklasifikováno)	(Dostatečný)	(Dobrý)	(Velmi dobrý)	(Vynikající)	(Mimořádný)

Tab. č. 2 – Základní bodové hodnocení Breeam [10]

V rámci procesu získání certifikace je důležitým aktérem tzv. hodnotitel (assessor), což je certifikovaná proškolená osoba, jež je prostředníkem mezi majitelem a firmou jakožto certifikační autoritou. Autorizace na tuto pozici se vydává vždy ke konkrétnímu typu certifikátu, assessor tedy může mít znalosti „pouze“ jednoho druhu certifikací BREEAM, jako např. již zmíněný BREEAM International New Construction (BINC), BREEAM In-Use (BIU), BREEAM Infrastructure (BI), atd. Hodnotí stavbu a uděluje body (v rámci struktury BREEAM je poté pouze kontrolován, zda provedl hodnocení dle předpisů). Tato funkce je v rámci získání certifikace povinná. Nejedná se však o osobu, která by celým procesem provázela, tuto úlohu pro klienta vykonává konzultant (BREEAM AP - Accredited Professional) [11], jehož úlohou je nasměřovat hlavního projektanta a přidružené profese k cílenému zisku certifikace – tato pozice je již pro získání certifikace nepovinná, avšak s ohledem na složitost získání doporučena. Nemělo by se zároveň jednat o stejnou osobu, protože

hodnotitel by měl být nezávislý, zatímco konzultant může spolupracovat s projektanty na dokumentaci, která se k hodnocení předkládá.

Výhodou oproti jiným certifikacím může být relativně nižší pořizovací cena. A v případě České republiky také fakt možnosti předkládání projektové dokumentace v češtině s možností jejího překladu v rámci samotného hodnocení.



Obr. č. 2 – Příklad výsledného certifikátu (New Construction vlevo, In-Use vpravo) [12]

Příkladem je certifikát výše získaný společností CTP v areálu Ponávky - CTZone Brno - Office box II – konkrétně objekt XIII na ulici Škrobárenská.

V současné době je na území České republiky certifikováno 167 kancelářských budov v hodnocení ležících u vrchní části bodového spektra viz rozložení všech hodnocených staveb:

- Pass - 1
- Good - 7
- Very good - 87
- Excellent - 67
- Outstanding – 5

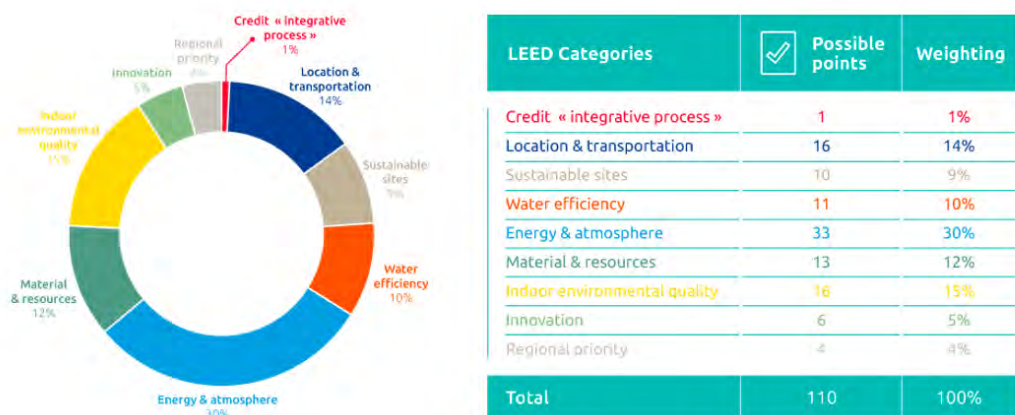
Nejvíce hodnocených budov je tedy ohodnoceno stupněm „Very good“ a to více než polovina všech staveb. Zohledněny jsou všechny stavby administrativních objektů za celou dobu existence certifikace (výjimku tvoří několik málo staveb, které nemohou být uveřejněny z důvodu důvěrnosti klienta) Výčet zahrnuje také hodnocení certifikovaná národními schémata v rámci přidružených schémat BREEAM. [13]

3.2 LEED

Leadership in Energy and Environmental Design vznikl v roce 2000 ve Spojených státech pod záštitou Americké rady pro šetrné budovy (USGBC - U.S. Green Building Council) což je nezisková organizace zabývající se udržitelným stavebnictvím založena v roce 1993.

LEED hodnotí novostavby (New Construction nebo Core&Shell) nebo lze budovy hodnotit také při provozu (Existing Building: Operation and Maintenance EB:OM), případně lze certifikovat pouze vnitřní vybavení – např. v rámci nájemních prostor (Commercial Interiors) [14]. V průběhu let existovalo několik verzí systému 1.0 (1998), 2.0 (2005) až 2.2, 3.0 (2009), 4.0 (2013) až 4.1, v letošním roce (2023) se očekává nová verze 5.0 [15].

Systém má stanoveny základní požadavky (prerequisites), které musí stavba splňovat a následně také tzv. kredity (volitelné bodové ohodnocení) na základě nichž získává projekt výsledné hodnocení. V rámci hodnocení je užito čtyřech kategorií - Certifikovaná (40 – 49 bodů), Stříbrná (50 – 59 bodů), Zlatá (60-79 bodů) a nejvyšší Platinová (80 bodů a více). Kredity (body) jsou získávány v několika kategoriích: hospodaření s pitnou vodou, kvalita vnitřního prostředí, inovace v návrhu, lokace a doprava, energie a atmosféra, materiály a zdroje, udržitelnost lokality a regionální priority. Celkově je takto možno získat 100 bodů + 10 bodů prémiových. Přičemž některé body jsou v rámci některých staveb již od začátku téměř nedostupné (např. využití již existujících konstrukcí u novostaveb apod.)



Obr. 3 – Váhové rozložení kreditů dle kategorií v systému LEED [16]

V rámci projekce i výstavby lze využít tzv. precertifikaci, která je v praxi hojně využívána. Při tomto hodnocení lze doložit pouze část podkladů splňující základní požadavky na základě čehož je možné vydání předběžného certifikátu platného 3 roky [17]. Tato možnost může být přínosem v rámci marketingu, nebo při zajišťování financování projektu ze stran externích investorů.

Certifikace se soustředí především na administrativní budovy, certifikovat však lze také školská zařízení, budovy zdravotní péče, datacentra, logistické stavby, ubytovací zařízení či celé urbanistické celky.

Vzhledem ke vzniku certifikátu ve spojených státech má tento systém vnitřní požadavky vycházející z norem Spojených států. Ve většině případů není problém tyto normy splnit, protože Evropské potažmo České normy jsou stejně přísné a někdy i náročnější než ty americké. Ovšem v některých specifických případech je z toho hlediska nutné věnovat zvýšenou pozornost návrhu již v rámci projekce.

3.3 SBTOOL CZ

Český národní certifikační nástroj, jež nelze využít v jiných státech než v ČR. Oficiálně byla certifikace představena v červnu 2010. Systém má dvě základní kategorie – návrh stavby (v rámci projekce) a skutečné provedení stavby (po kolaudaci budovy).

Obdobně jako u jiných certifikátů jsou certifikáty rozděleny do úrovní dle dosažených bodů (dle procentuálního výsledku) - budova certifikována (při obdržení 0 až 3,9 bodů ze všech možných), bronzový certifikát kvality (4 až 5,9 bodů), stříbrný certifikát kvality (6 až 7,9 bodů), zlatý certifikát kvality (8 až 10 bodů). Certifikaci provádí dva certifikační orgány buďto Technický a zkušební ústav

stavební Praha, s.p. (TZÚS Praha, s.p.) nebo Výzkumný ústav pozemních staveb – Certifikační společnost, s.r.o. (VÚPS). [17]. Společně s ČVUT v Praze jsou to zároveň orgány stojící za vznikem a uvedením certifikace do provozu v roce 2012. Certifikace poskytuje různé metodiky hodnocení pro administrativní budovy, bytové domy, rodinné domy, školské budovy. Všechny kategorie lze využít jak pro novostavby, tak rekonstrukce.

Hodnotí se primárně tři základní kritéria:

- Environmentální (E) - ochrana životního prostředí, emise, energie, materiály, voda
- Sociální (S) - pohoda v interiéru, vnitřní klima, uživatelský komfort, zdravotní nezávadnost
- Ekonomika a management (C) - redukce nákladů životního cyklu, facility management

Na hodnocení nemá žádný vliv lokalita stavby – jako je kvalita, dostupnost, doprava apod.

	E	S	C
Ovlivňují výsledný bodový zisk	Environmentální kritéria	Sociální kritéria	Ekonomika a management
	ochrana životního prostředí, emise, energie, materiály, voda	pohoda v interiéru, vnitřní klima, uživatelský komfort, zdravotní nezávadnost	redukce nákladů životního cyklu, facility management
Neovlivňuje výsledný bodový zisk	L – Lokalita		
	kvalita lokality, dostupnost, doprava		

Tab. č. 3 – Základní struktura kritérií SBTollCZ [18]

Body z jednotlivých kategorií se následně násobí váženou hodnotou a výsledek zaokrouhluje vždy na 1 desetinné číslo. K bodovému hodnocení může být následně přičten také bonus za inovace.

Cena za zpracování podkladů je individuální a odvíjí se od konkrétní smlouvy s autorizovanou osobou - Národní platforma SBToolCZ nemá na cenu vliv. Vydání certifikátu je ovšem zpoplatněno a dle informací na webu je částka většinou do 500 tis. Kč bez DPH.

Kladem oproti jiným certifikačním systémům je jeho nižší cena, další výhodou je celá komunikace v češtině včetně doložené dokumentace, reaguje také na české normy a zdejší klimatické podmínky. V rámci tuzemska je ovšem díky slabému marketingu jen velmi málo využíván.

3.4 WELL

Certifikace WELL se zaměřuje především na zdraví a spokojenost uživatelů budov, nehodnotí se tedy udržitelnost staveb jako takových. Jde o relativně nový typ hodnocení budov - na trh byl uveden v roce 2014, přičemž jeho uvedení předcházeli šestiletý lékařský a vědecký výzkum. Vznikl ve Spojených státech, konkrétně v New Yorku pod záštitou International WELL Building Institute (IWBI). Certifikace je založena na lékařských studiích a soustředí se na sedm základních aspektů: vzduch, voda, výživa, světlo, fitness, komfort, mysl. Cílí na předpoklad, že zdravé prostředí zvyšuje produktivitu a spokojenost zaměstnanců, což v konečném důsledku snižuje náklady na zaměstnance a tvoří konkurenční výhodu.

V roce 2018 vyšla druhá nástupnická verze (v.2, která umožňuje projektům větší flexibilitu.

Systém je kompatibilní se systémy LEED a BREEAM pouze je rozšiřuje / doplňuje o hodnocení vnitřního prostředí. Příkladem v Brně může být např. většina novostaveb společnosti CTP – konkrétně např. stavba Domeq II. a III. certifikované BREEAM Outstanding v kombinaci s certifikací Well. [19]

WELL tedy vůbec nehodnotí parametry, jako jsou energetická náročnost budov, spotřeba vody nebo emise skleníkových plynů apod. Důkladně však hodnotí jiná kritéria, příkladem může být např. pitná voda, kterou hodnotí na základě 20 měřitelných parametrů.

Lze certifikovat téměř všechny typy staveb konkrétně: kancelářské budovy, školy a vzdělávací instituce, fitness centra a wellness střediska, bytové domy a rezidenční budovy, hotely a ubytovací zařízení, průmyslové budovy, obchodní centra, krátkodobé pronájmy (např. AirBnBs), kulturní budovy (např. divadla, galerie) a zdravotnická zařízení. Lze certifikovat jak novostavby, budovy v provozu, tak rozsáhlejší komplexy. S ohledem na soustředění certifikace na vnitřní prostředí lze certifikovat pouze vybavení nájemce (tzv. fit-out), budovu bez vnitřního vybavení (tzv. core&shell) nebo kompletní stavbu.

Výsledkem jsou obdobně jako u systému LEED tři stupně certifikací (Silver, Gold, Platinum). Certifikace je platná pouze 3 roky, přičemž správci budovy musí certifikační autoritě prokazovat v průběhu životnosti budovy pomocí fotografií apod. řádnou správu a provoz stavby. Pro prodloužení certifikace je opět nutná osobní návštěva hodnotitele.

První stavba, která získala certifikaci WELL je budova Visionary v Praze 7. Byla dokončena v dubnu 2018 a byla v té době téměř plně pronajata významným mezinárodním a tuzemským společností. [11]

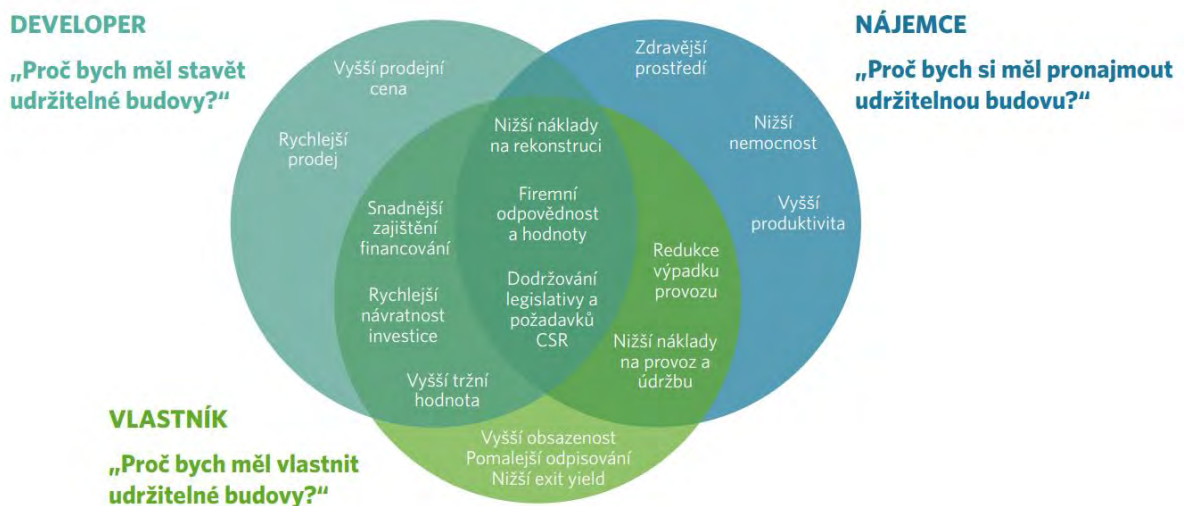
4 CÍLE A PŘÍNOS CERTIFIKACE

Environmentální certifikace budov nabízí řadu výhod, které pomáhají zvyšovat hodnotu a atraktivitu budov pro potenciální nájemce a kupce. Z tohoto hlediska jsou také dozajista lákavé pro řadu investorů.

- Zvýšení hodnoty investice: Certifikace může pomoci zvýšit celkovou hodnotu investice, protože budovy s certifikací jsou považovány za cennější pro možný budoucí prodej.
- Uchování hodnoty budovy: Certifikace může také pomoci uchovat hodnotu budovy po delší dobu, udržitelné budovy jsou totiž méně náchylné k opotřebení a potřebě oprav. Případně je důsledněji řešeno tzv. oběhové hospodářství. Např. v případě zastarání některého z prvků krátkodobé životnosti je možné jej nahradit bez zásadního zásahu do celkové struktury stavby.
- Zvýšení nájmu: Pro nájemce jsou budovy atraktivnější. Budovy s certifikací tedy mohou nabídnout vyšší nájem, než je průměrná cena nájmu v dané lokalitě. Certifikace se dostává do podvědomí stále většího okruhu firem a zlepšuje se také znalost a orientace v jednotlivých typech certifikací. Pro získání nájemníka už tedy často nestačí pouze mít jakýkoli druh certifikace, ale management firem již často vyhledává přesnější parametry – např. minimálně Excelent (Breeam), Gold (Leed) nebo vyhledávají certifikáty zaměřené především na vnitřní prostředí apod.
- Vyšší obsazenost: Certifikace může také pomoci zvýšit obsazenost budov. Např. míra neobsazenosti v Paříži v Q3 2021 [8] byla průměrně 6,7 %, zatímco u certifikovaných budov jen 1,5 %. Obsazenost je zároveň jedním z hlavních ukazatelů situace na trhu s pronájmy meziročně se procentuální zastoupení obsazených vs neobsazených prostor mění, ovšem budovy ve vyšším standardu jsou na tom vždy o několik procentuálních bodů lépe.
- Nákladově efektivnější provoz: Certifikace pomáhá také snížit náklady na provoz budovy. Tento bod není s certifikací spojen primárně, jde spíše o sekundární dopad správného návrhu technologie, který certifikace také z velké části hodnotí.
- Zdravé a příjemné prostředí pro zaměstnance: Certifikace může do jisté míry pomoci také s vytvořením zdravého a příjemného prostředí pro zaměstnance, protože udržitelné budovy jsou vybaveny zařízeními, která pomáhají udržovat kvalitu vzduchu, teplotu a akustickou pohodu. Některé typy certifikací (WELL apod.) se také zaměřují pouze na hodnocení interiéru.
- Přínos v rámci marketingu: Při jakékoli prezentaci budovy ať už jako inzerovaný nájem nebo reference stavební firmy, jsou certifikace jistě vždy kladnými body v rámci marketingu. O

budovách se také mluví v souvislosti se samotnou certifikací (příkladem je do jisté míry i tato práce) a stavby tak více vstupují do povědomí skupiny zabývající se administrativními budovami, ať už z hlediska managementu a výběru správné lokality pro sídlo nejrůznějších korporátů, makléřů při prodeji / pronájmu budov tak z hlediska projektantů i koncových uživatelů.

- Zaměstnavatele může k výběru certifikované budovy přimět také fakt nižší nemocnosti zaměstnanců a tedy pravděpodobně vyšší efektivity teamů.
- Investoři / stavebníci mohou v zelených budovách spatřovat příležitost snadnějšího získání kapitálu. Pro výstavbu mohou získat řadu dotačních titulů, ale s ohledem na „zelený“ marketing, lze předpokládat také rychlejší získání externích investorů např. v podobě crowdfundingu, emise dluhopisů firmy apod.
- V neposlední řadě je přínosem certifikace také fakt, že tyto stavby mají prokazatelně menší dopad na životní prostředí a toto může být zásadní bod pro developera, nájemce i vlastníka stavby.



Obr. č. 4 – Benefity certifikace dle zainteresované strany [20]

5 POPIS REFERENČNÍ STAVBY

5.1 ZÁKLADNÍ PARAMETRY

Jedná se o pětipodlažní administrativní budovu s obchodním parterem o půdorysných rozměrech cca 47 x 15 m. Pozemek na němž stavba stojí je situován v Praze – širší centrum (blíže nespécifikováno) o celkových rozměrech 3000m² je zde proto umožněno jak parkování tak možné zbudování externích koláren apod. jež jsou součástí hodnotících kritérií Breeam, zbytek plochy pozemku je uvažován jako zatravněný.

Budova je navržena jako železobetonový skelet s variabilním uspořádáním buňkový systém / openspace, je tedy navržena v souladu s oběhovým hospodářstvím a dlouhou životností - toto je klíčovým prvkem udržitelného a ekologicky šetrného designu. Variabilní prostory umožňují i jiné funkční využití než kancelářské prostory – od výstavních prostor, přes obchodní a skladovací plochy až k možnému rozdělení na obytné jednotky. Návrh v kontextu klimatických podmínek v České republice zohledňuje také důležité faktory jako teplotní extrémy, srážky a sluneční záření. V případě morálního zastarání, lze plášť budovy obnovit bez zásadního zásahu do nosné struktury stavby.

Jedná se o celoprosklenou fasádu (lehký obvodový plášť, který minimalizuje tepelné mosty a zajišťuje dobrou tepelnou izolaci budovy). Jedním z efektivních způsobů stínění budovy je využití vnějších slunečních žaluzií, markýz nebo okenic, které musí být součástí řešení fasády. Tyto prvky mohou být umístěny na jižní straně budovy, kde je největší expozice slunečnímu záření během letních měsíců. Pomocí slunečních žaluzií nebo markýz lze ovlivňovat množství slunečního záření, které proniká do budovy. To může vést ke snížení přehřívání a zlepšení komfortu v interiéru. V rámci flexibilního využití budovy je možné zvážit také využití vnitřních stínících prvků, jako jsou závěsy nebo rolety. Tyto prvky umožňují uživatelům regulovat množství slunečního záření a světla, které vstupuje do jednotlivých prostorů v rámci budovy. Kombinace vhodných izolačních materiálů a správného umístění tepelné bariéry v obvodovém plášti pomáhá minimalizovat tepelné ztráty v zimě a přehřívání v létě. To přispívá ke snížení energetické náročnosti celé budovy a zlepšení její energetické účinnosti.

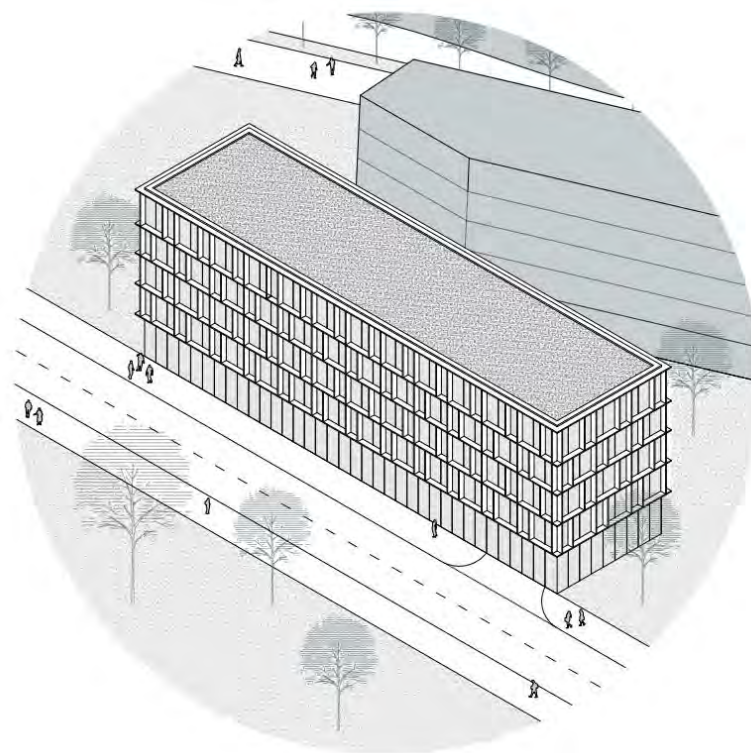
V případě klimatických podmínek v České republice je také důležité zohlednit řízení větrání a přirozeného osvětlení v budově. Využití dobře umístěných oken může umožnit pronikání dostatečného množství denního světla do interiéru, čímž se snižuje potřeba umělého osvětlení a přispívá se ke komfortu uživatelů. Dalším aspektem je využití obnovitelných zdrojů energie, jako je solární energie nebo geotermální energie, pro potřeby vytápění a chlazení budovy. Instalace

fotovoltaických panelů na střechu budovy nebo využití tepelných čerpadel může přispět k snížení spotřeby energie a emisí skleníkových plynů.

Zakládání stavby předpokládá hlubinné piloty odsazené od vnější hrany obvodového pláště toto řešení umožňuje výstavbu, jak v blízkosti jiných staveb (bez nutnosti ohledu na sousední základovou spáru objektu), tak na zelené louce. Stavba umožňuje také podzemní podlaží viz možnost nákladního výtahu v 1.NP namísto jednoho z komerčních prostor. Práce v tomto ohledu ale ve všech výpočtech počítá pouze s nadzemními patry a parkováním na terénu.

Střecha objektu je navržena jako plochá je tedy možné uvažovat jak s výše zmíněnými technologiemi – fotovoltaické panely, větrné elektrárny, vzduchotechnika apod., tak s možným ozeleněním ploch jak extenzivním, tak intenzivním vegetačním souvrstvím. V případě úpravy návrhu, lze na střešní rovinu také vyvést dvojici schodišť pro možné využití střechy jako odpočinkových prostor zaměstnanců.

Celkově lze říci, že tento elementární návrh budovy (dispozice a hmota) má potenciál s ohledem na klimatické podmínky a jednotlivá hodnotící kritéria enviromentálních certifikací získat nejvyšší bodové hodnocení – závisí ovšem plně na správném návrhu technologie, zvolených materiálech a celkovém konceptu v jednotlivých fázích projektové dokumentace.



Obr. č. 5 – Schéma referenční budovy [Vlastní]

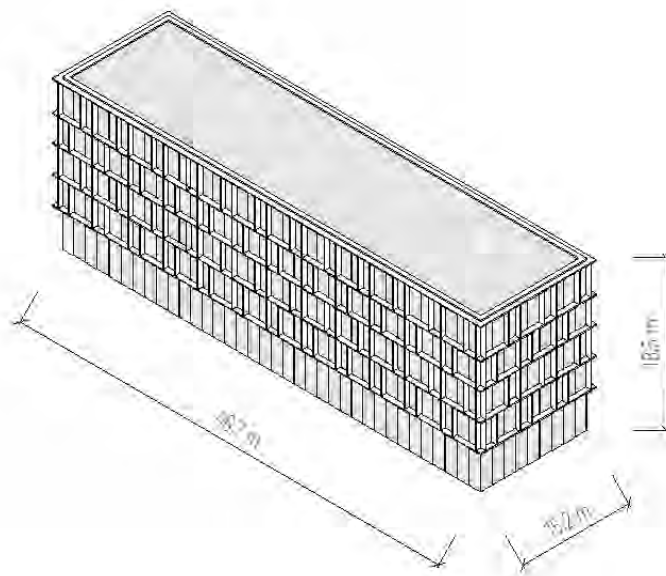
Zastavěná plocha: $46,7 \times 15,2 \doteq 710 \text{ m}^2$

Hrubá podlahová plocha: $46,7 \times 15,2 \times 5 \doteq 3\,550 \text{ m}^2$

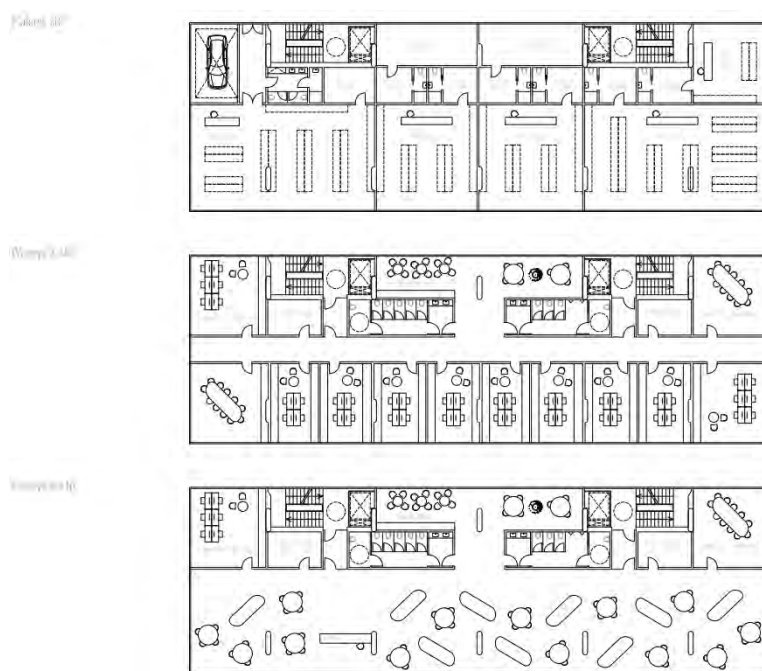
Z toho plocha určená k pronájmu (bez zázemí, sdílených prostor apod.): $\doteq 2\,500 \text{ m}^2$

Z toho společné prostory, chodby apod. $\doteq 850 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor: $46,7 \times 15,2 \times 18,5 = 13\,132 \text{ m}^3$



Obr. č. 6 – Rozměry referenční budovy [Vlastní]



Obr. č. 7 – Schéma jednotlivých podlaží referenční stavby [Vlastní]

V maximálním provozu je počítáno s 200 lidmi, běžný provoz předpokládá 150 lidí.

Poloha budovy je, jak již bylo naznačeno výše v širším centru Prahy, tedy závěr hodnocení vychází pouze pro budovy stojící v centru a jeho bezprostředním okolí. Primárně tedy Praha 1 až 3 a sousedící městské části.



Obr. č. 8 – Mapa městských částí [21]

5.2 SPOTŘEBA VODY

Pro výpočet spotřeby vody může být použito dvou principů jedním z nich je prováděcí vyhláška č. 244/2021 Sb. (Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů - zákon o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů). Druhou možností je poté analýza konkrétní spotřeby jiných budov.

Dle vyhlášky:

- WC, umyvadla a tekoucí teplá voda – 2.800 m³ / rok (z toho 1.500 m³ / rok pro splachování)
- potřeba nepitné vody pro zalévání nebo kropení (zalévání nebo kropení jednou za den – automatické systémy závlahy) počítáno s parkovou plochou o rozsahu cca 1.000 m² (zbytek parcely zastavěno samotnou stavbou nebo vyhrazeno pro parkoviště komunikace případně podružné stavby jako např. externí kolárna, místo pro odpady apod.) - 365 m³ / rok.

- denní potřeba nepitné vody nesouvisící s obyvateli pro jiné účely, než je zalévání nebo kropení, např. pro úklid – cca 88,75 m³ / rok.

Celkem \approx 3.250 m³ / rok.

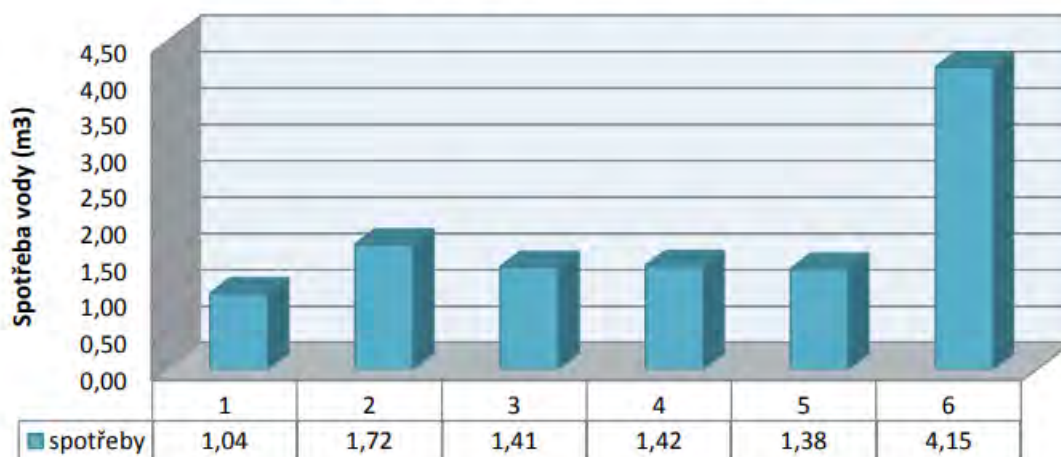
Dle reálné spotřeby:

Pro hrubý odhad spotřeby vody vycházím z průměrné spotřeby vody na jednoho zaměstnance z analýzy šesti kancelářských budov obdobného rozměru [22]. Kde průměrná spotřeba na zaměstnance vychází na 1,85 m³ / rok.

Budova	Plocha (m ²)	Počet zaměstnanců	Počet podlaží	Stáří budovy (let)
1	6304	220	6	< 10
2	4804	117	6	< 10
3	5793	197	6	> 70
4	4110	138	5	< 10
5	6479	78	2	< 10
6	1373	50	1	> 70

Tab. č. 4 – Parametry porovnávaných budov 1 [Vlastní]

spotřeby vody na jednoho zaměstnance



Graf č. 2 – Spotřeba vody na jednoho zaměstnance [22]

Při počtu cca 150 zaměstnanců vychází celková roční spotřeba vody na 277,5 m³ / rok. K tomuto je následně nutné připočítat 365 m³ / rok na závlahu parkových ploch dle předchozího výpočtu což cca odpovídá i skutečným spotřebám. [23] Celkově tedy vychází spotřeba na 642,5 m³ / rok.

Celková spotřeba vody u referenční stavby se bude spíše blížit druhému výpočtu. Výpočet dle vyhlášky stanovuje tzv. směrnou roční potřebu vody – využívá se např. při dimenzování potrubí a technologie nebo se mimo jiné používá také jako pomůcka pro rozúčtování, když nedojde k dohodě alespoň s polovinou spotřebitelů vody v budově s měřením v patě domu, nemusí tedy vždy odpovídat reálné spotřebě. Zásadní roli při spotřebě vody hraje také možnost sprchy u kancelářských prostor, což referenční stavba nenabízí a reálná spotřeba bude proto spíše nižší.

Dle současných cen Pražských vodovodů a kanalizací, a.s. [24] vychází cena na 59,47 Kč v případě vodného a 57,05 Kč v případě stočného (běžná spotřeba ne pro průmysl apod.). Obě ceny jsou uvedeny bez DPH.

V případě spotřeby vody zjištěné porovnáním dle skutečné spotřeby (642,5 m³) by vycházela cena vodného i stočného na 74 864,- ročně.

5.3 VYTÁPĚNÍ A OHŘEV TUV

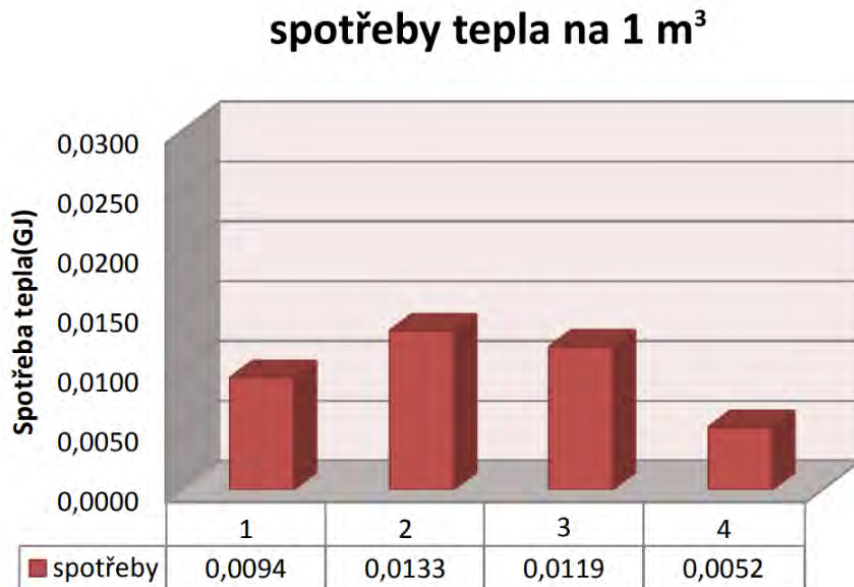
Pro ohřev vody a vytápění není definován zdroj energie – zdrojem mohou být tepelná čerpadla, fotovoltaika případně plynové kotle apod. – zvolený systém zásadně ovlivní, jak náklady na provoz, tak možné bodové ohodnocení v rámci certifikace.

Vytápění objektu ovlivňují především ztráty závislé na zvolených skladbách obvodového pláště, případně solární zisky dle typu zasklení. – v tomto bodě tedy záleží na konkrétním návrhu v rámci dalších stupňů projektové dokumentace.

Pro hrubý odhad běžné potřeby energie pro vytápění vycházím opět z průměrné spotřeby obdobných administrativních budov [22] nyní ovšem také s ohledem na stáří objektu, z tohoto důvodu byly vyřazeny dvě stavby z předchozí databáze.

Budova	Plocha (m ²)	Počet zaměstnanců	Počet podlaží	Stáří budovy (let)
1	6304	220	6	< 10
2	4804	117	6	< 10
3	4110	138	5	< 10
4	6479	78	2	< 10

Tab. č. 5 – Parametry porovnávaných budov 2 [Vlastní]



Graf č. 3 – Spotřeba tepla na 1 m³ [22]

Průměrná spotřeba přepočtena na m³ vychází na 0,00398 GJ v případě referenční stavby tedy:

$$0,0398 \times 13\,132 = 522,65 \text{ GJ / rok (522,65 GJ / rok} \doteq 145 \text{ MWh)}$$

Spotřeba teplé vody

Spotřeba TUV je určena dle ČSN EN – 15316-3-1. Podle této normy je spotřeba pro administrativní budovy 10 l na osobu. Počítáno je s průměrným počtem pracovníků, přičemž veškerá technologie musí být navržena na maximální možný počet lidí.

$$\Rightarrow 0,01 \times 150 = 1,5 \text{ m}^3 / \text{den}$$

Celkem $\doteq 550 \text{ m}^3$. Z výpočtu dle normy vyplývá, že spotřeba teplé vody převyšuje uvažovanou spotřebu běžné vody, dle předchozích výpočtů. Bude tedy uvažováno s poměrem výpočtů dle

norem (3250 : 550) a přepočteno na odhadovanou skutečnou spotřebu TUV která při spotřebě 277,5 m³ běžné vody vychází na spotřebu 47 m³ teplé vody.

Dle množství odhadované spotřebované vody je možné spočítat předpoklad nutného množství energie k zajištění tohoto objemu.

$$\begin{aligned}
 t_1 &= 10 \text{ } ^\circ\text{C} \\
 t_2 &= 55 \text{ } ^\circ\text{C} \\
 V_{2p} &= 0.128 \text{ m}^3/\text{den} \\
 \rho &= 1000 \text{ kg/m}^3 \\
 c &= 4186 \text{ J/kgK} \\
 \text{Koeficient energetických ztrát systému } z &= 0.5
 \end{aligned}$$

Denní potřeba tepla pro ohřev teplé vody

$$Q_{TUV,d} = (1 + z) \cdot \frac{\rho \cdot c \cdot V_{2p} \cdot (t_2 - t_1)}{3600} = 10 \text{ kWh}$$

$$\text{Teplota studené vody v létě} \quad t_{svl} = 15 \text{ } ^\circ\text{C}$$

$$\text{Teplota studené vody v zimě} \quad t_{svz} = 5 \text{ } ^\circ\text{C}$$

$$\text{Počet pracovních dní soustavy v roce } N = 365 \text{ [dny]}$$

$$Q_{TUV,r} = Q_{TUV,d} \cdot d + 0,8 \cdot Q_{TUV,d} \cdot \frac{t_2 - t_{svl}}{t_2 - t_{svz}} \cdot (N - d)$$

$$Q_{TUV,r} = \left\langle \begin{array}{l} 11.4 \text{ GJ/rok} \\ 3.2 \text{ MWh/rok} \end{array} \right\rangle$$

Teplu potřebné pro ohřev TUV je cca 3,2 MWh / rok [25]

Celková potřeba energie pro vytápění a ohřev vody je tedy 148,2 MWh / rok.

Pro zjednodušení je počítáno s cenou elektřiny (elektrokotel, topné rohože, zdroj pro tepelné čerpadla apod.) zanedbává se plyn, kotle na tuhá paliva atd. cena je proto zahrnuta v ceně celkové ceny elektřiny.

5.4 SPOTŘEBA ELEKTŘINY

Zde vycházím z průměrné spotřeby jedné obdobné administrativní budovy [22], která se popisem nejvíce blíží, jak plochou, tak počtem pracovníků výše popsané referenční stavbě (Novostavba administrativní budovy s železobetonovým skeletem a lehkým obvodovým pláštěm obdélníkového půdorysu).

Celková spotřeba byla přepočtena na jednu měrnou jednotku viz níže a vytvořen průměr:

Přepočteno na metr čtvereční stavby – $10,41 \times 3.550 = 36.956$ kWh / rok

Přepočteno na metr krychlový stavby – $3,36 \times 13.132 = 44.124$ kWh / rok

Přepočteno na zaměstnance – $310,22 \times 150 = 46.533$ kWh / rok

Odhadovaná průměrná spotřeba elektrické energie je tedy cca 42.5 kWh / rok, na provoz stavby a 148,2 MWh ročně na vytápění a ohřev TUV viz bod 5.3. Celkově tedy 190,7 MWh / rok.

Dle cen PRE (Pražská energetika, a.s.) je cena sazby D02d – (Jednotarifová sazba pro střední spotřebu) 6,45 Kč bez DPH za 1 kWh [26]. Cena by v tomto případě byla 1 230 015,- Kč ročně.

Vyšší celková cena oproti nákladům na vodu je způsobená jednak obecně vyšší cenou elektřiny ve srovnání s cenou za vodu z důvodů náročnější výroby a distribuce, ale také započtením nákladů na vytápění, náročností kanceláří na výpočetní výkon (počítače, servery apod.) a také nižší spotřebou vody z důvodu absence sprch v kancelářích.

6 CENA CERTIFIKACE (ADMINISTRATIVNÍ ČÁST)

Pro stanovení konkrétnější částky jsou brány údaje pro systém BREEAM. Cenu certifikace lze v tomto případě rozdělit do tří částí – příprava projektu, tedy cena projekce a organizace, následně samotný proces certifikace a platba poplatků s ní spojených a v poslední řadě provoz a udržení certifikace (pouze v případě Breeam In-use). Ceny projekce i certifikace jsou dále závislé na typu certifikace – v rámci referenční stavby použiji systém Breeam New Construction (Certifikace během projekce a bezprostředně po uvedení do provozu) a Breeam In-use (Pro již fungující stavby a zajištění udržení standardů stavby).

6.1 CENA PROJEKCE

Cena projektové dokumentace dle obestavěného prostoru vychází přibližně na 13 000 000,- Kč bez DPH.

Dále v této části práce vycházím z běžně dostupných informací viz uvedené zdroje [27], [28], případně z konzultace s pracovníky firem jako jsou Cevre Consultants s.r.o., CPI Services, a.s. nebo Cushman & Wakefield, s.r.o. Konkrétní ceny projekce ovšem ovlivňuje současná nabídka / poptávka a také cílená úroveň certifikace (Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding)

Na základě těchto informací jsem došel k závěru, že by cena projekce nad rámec standardní dokumentace byla následující:

6.1.1 BREEAM NEW CONSTRUCTION

Tento typ certifikace je rozdělen na fázi prozatímního návrhu (Interim Design stage) a fázi revize po výstavbě (Final Post Construction Review stage) cílem je ale stále jedna certifikace (BNC), tedy lze využít stejné projekční podklady za jednu cenu.

Celkově v této fázi nižší jednotky milionu. – pro referenční stavbu cca 3.000.000,- Kč bez DPH

Pre-assessment (cca 10% ceny projekce) nebo-li konzultační činnost s investorem, určuje se strategie - na kterou úroveň certifikace bude stavba cílit, vysvětlí se požadované podklady a co je potřeba pro součinnost. V této fázi se mohou také odhadnout přibližné bodové zisky a na základě nich určit prioritní oblasti projektu.

Další fází je samotná projekce – jsou potřeba odborné posudky, specializované studie, apod. Cena velmi záleží na konkrétní stavbě a co vše bude řešeno nad rámec standardní projektové

dokumentace. Většinou se nad rámec běžné dokumentace řeší tzv. evidenční dokumentace – tedy dokumentace nutná pro posouzení (má mírně jiný obsah) energetické posouzení, měření tepelného komfortu, posouzení odvodnění, osvětlení a hluková studie – tyto posudky jsou pro získání kreditů nutné. Dalšími prvky dokumentace jsou podružné technologické návrhy (např. návrh zpětného využití vody apod.), které v zásadě pro získání certifikace nejsou potřeba, ale výsledku napomohou.

U malých staveb, kde i pro výstavbu dostačuje pouze dokumentace pro stavební povolení je pracnost násobně vyšší než u větších staveb, které už mají určité části vyřešeny v prováděcí dokumentaci. U velkých staveb, ale cena roste také úměrně velikosti stavby.

Součástí uvažované ceny je také konzultant (BREEAM AP - Accredited Professional) – koordinující subdodavatele a směřující projekt k určenému cíli.

Assessorská činnost (cca 5% ceny projekce) – Ověřování dokumentace potřebné pro získání certifikátu v první fázi a provádění environmentálních auditů a hodnocení vlivů na životní prostředí ve fázi druhé. Komunikace s BRE jakožto certifikační autoritou. (Daná osoba hradí BRE roční poplatek za svou licenci, který musí být v ceně také zohledněn - 325 GBP / rok).

6.1.2 BREEAM IN-USE

Tento typ certifikace se dále dělí do dvou částí Part 1 - Asset Performance a Part 2 - Management Performance. Na rozdíl od BNC ovšem tyto dvě části míří k samostatným certifikátům a řeší se takřka nezávisle na sobě.

BREEAM Asset Performance se zaměřuje na hodnocení výkonu budovy a jejího okolí v průběhu jejího životního cyklu. To zahrnuje kritéria týkající se návrhu, výstavby, provozu, údržby a konečného odstranění budovy. Tento přístup se zaměřuje na technické aspekty a výkon konkrétní budovy, a hodnotí například energetickou účinnost, využívání obnovitelných zdrojů energie, kvalitu vnitřního prostředí nebo udržitelnost materiálů – hodnotí se „hardware“ budovy - běžnější typ certifikace, v ČR drtivá většina staveb.

BREEAM Management Performance na druhé straně hodnotí výkon správy budovy. Tento přístup se zaměřuje na správu, provoz a udržování budovy, a posuzuje například procesy v oblasti údržby, správy a kontrolu, komunikaci s uživateli budovy a využití prostoru v budově. Do jisté míry je vhodná také spoluúčast nájemce. Tento přístup posuzuje zejména organizační strukturu a procesy

v souvislosti se správou budovy a jejího provozu – hodnotí se „software“ budovy, v ČR využíváno velmi zřídka, většinou jako doplnění předchozího.

PART 1 – ASSET PERFORMANCE

Celková cena projekce je cca 300.000,- Kč bez DPH (obecně nižší stovky tisíc Kč)

Pre-assessment (cca 10%), Assessorská činnost (cca 10%)

PART 2 – MANAGEMENT PERFORMANCE

Celková cena projekce je velmi obdobná cca 300.000,- Kč bez DPH

6.2 POPLATEK ZA POSOUZENÍ - VYDÁNÍ CERTIFIKACE

Kompletní poplatky nejsou standardně zveřejňovány a na webu je dohledatelných několik různě aktuálních verzí. Aktuální ceny a stav certifikací jsou dostupné pouze hodnotitelům (assessor) nebo konzultantům (BREEAM AP - Accredited Professional) [11]. Ceníky použité v této práci jsou platné k březnu 2023 a byly poskytnuty po domluvě s pracovníky firmy CEVRE Consultants s.r.o. Kompletní ceníky v původním znění jsou přiloženy jako příloha této práce. (Příloha č. 1 Ceník BREEAM NEW CONSTRUCTION, příloha č. 2 Ceník BREEAM IN-USE)

Veškeré poplatky uvedené v této části práce jsou dále uvedeny pro stavby registrované od 1. 7. 2022 a jsou aktuální s ohledem na datum vzniku práce.

Vstupním poplatkem, který se před zahájením certifikace platí je registrační poplatek za hodnocení, který je stanoven na 1.140 GBP (Breeam New Construction) a 540 GBP (Breeam In-Use) a je stanoven pro všechny typy budov stejně. Poplatek umožní plnohodnotný přístup k dotazníku a dynamickému bodování po dobu až 12 měsíců, případně do doby předložení k hodnocení.

6.2.1 BREEAM NEW CONSTRUCTION

Další poplatky jsou již odstupňovány dle posuzované plochy budovy a dle fáze hodnocení jimž je prozatímní návrh (Design stage) a závěrečná revize po výstavbě (Post construction review PCR). [29] Případně společně po výstavbě předem neregistrovaného projektu – součet obou fází.

Pro fázi prozatímního návrhu:

- **Do 5.000 m² – 1.830 GBP bez DPH**
- 5.000 až 50.000 m² – 2.790 GBP bez DPH
- Více než 50.000 m² – 4.735 GBP bez DPH

Pro fázi revize po výstavbě:

- **Do 5.000 m² – 795 GBP bez DPH**
- 5.000 až 50.000 m² – 1.190 GBP bez DPH
- Více než 50.000 m² – 2.780 GBP bez DPH

Celkový poplatek je účtovaný a fakturovaný za posouzení po výstavbě, tedy v případě posouzení, které nebylo předloženo ve fázi prozatímního návrhu. Zde platí součet cen obou položek. (Design stage + Post construction review)

Celková cena certifikace je při kurzu libry na 27 Kč za libru cca 101 700,-Kč

6.2.2 BREEAM IN-USE

Part 1 Asset Performance – 870 GBP bez DPH

Part 2 Management Performance – 870 GBP bez DPH

V případě certifikace větších komplexů 50 budov a více je cena stanovena na 810 GBP bez DPH

Certifikát je platný 3 roky, potom se může/nemusí re-certifikovat. Záleží na strategii investora. U recertifikace se poplatky platí znovu v plné výši. Cena dokumentace a přípravy je cca 50% původní ceny. Novou (např. vyšší) certifikaci lze udělit i v rámci tříletého období za cenu 270 GBP bez DPH – ale platnost certifikátu se tímto neprodlouží.

Celková cena certifikace je při kurzu libry na 27 Kč za libru cca 38 100,-Kč

6.2.3 Ostatní poplatky

Translation fee

Hodnocení assessora musí být vždy v angličtině. Podklady k hodnocení lze ale předložit i v jiném než anglickém jazyce. V takovém případě musí být v průvodním emailu k nahrání dokumentace jasně uvedeno, že je předkládaná dokumentace v odlišném jazyce a definováno jakém. [30]

První možností je tedy doložit veškerou dokumentaci v anglickém jazyce (podobně jako je to např. pro LEED, kde jiná možnost, než vše v angličtině není). Cenově může jít o srovnatelnou variantu, pouze může dojít k zúžení výběru projekčních firem. V tomto případě je ale možný konflikt na stavbě, kde je pořád ještě dokumentace v češtině vyžadována.

Dalším ze způsobů řešení je požádat o tzv. translation fee - jedná se o poměrně velkou částku, u menších objektů přesahující poplatek za certifikaci – cca 1.000 GBP bez DPH. Účtován je pro každou fázi (prozatímní návrh i revizi po výstavbě) a vyplatí se tedy pouze u větších staveb.

Poslední možností je mít dokumentaci v češtině a pro posouzení zajistit překlad. Pro BRE Group je uznatelný překlad osoby, která má oprávnění na jazykovou zkoušku a zároveň lze doložit, že má technické znalosti. Některé firmy, které certifikace řeší mají interní osobu s požadovaným certifikátem jazyka, a tedy nežádají o translation fee a cena je započtena v rámci projekčních příprav. Toto je nejlepší varianta, ale je třeba ji při výběru zpracovatele posouzení (assessora) požadovat / zjišťovat – nezajišťují ji všechny firmy.

Fast track

Jedná se o poplatek za odpověď na posouzení ve výrazně kratším termínu než standardní doba. Fast track ale není nárokovatelný, lze o něj zažádat ale požadavku nemusí být vyhověno. Poplatek fast track se hradí přímo auditorovi, který posouzení zpracuje mimo jeho standardní pracovní dobu, jako přesčas – závisí tedy na rozhodnutí konkrétního auditora.

Dle informací pracovníků řešící Breeam certifikaci jsou právě termíny BRE Group jedním z problémových míst certifikace – oproti konkurenci může vyřízení certifikace trvat i několik měsíců (dle standardů BRE Group by měla být odpověď na certifikace vyřízena do 6 až 8 týdnů)

7 ŘEDPOKLÁDANÁ CENA STAVBY - STANDARDNÍ

7.1 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB

Data o pronájmech jsou čerpána z databáze současně nabízených nemovitostí v širším centru Prahy z databáze společnosti CBRE s.r.o. [31] a Cushman and Wakefield [32]. Ceny byly dále porovnány s databází firem Knight Frank, Savills, Colliers a Jonas Lang LaSalle.

V potaz jsou brány pouze nemovitosti již postavené, do databáze nejsou zahrnuty budoucí developerské projekty a plánovaná výstavba. Zároveň jsou v této části vyloučeny z databáze budovy mající environmentální certifikaci (LEED, Breeam a jiné). Celkově bylo do databáze zahrnuto 239 staveb z čehož 149 je bez environmentální certifikace.

K dispozici z této databáze je pouze jediný reprezentativní výnos (nájemné za m²) pro zjištění ceny stavby se tedy použije kapitalizování. Použiji tzv. kapitalizační míru, která zahrnuje míru výnosů vloženého kapitálu i jeho návratnost.

Zjištěný nájem je bez záloh na energie – nezapočítávají se tedy náklady spojené s osvětlením, vytápěním, a úklidem společných prostor.

Z výběru analyzovaných nemovitostí je vytvořen průměr hrubého příjmu, od něž je následně odečtena daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na opravy a údržbu, správa nemovitostí a amortizace (odpisy).

Výsledný výpočet výnosové hodnoty je proveden tzv. věcnou rentou (předpokladem je konstantní zisk po určitou dobu)

Všechny analyzované stavby viz příloha č. 3 této práce, níže základní popis vybraných pěti staveb (Bastion Florenc, Argentinská Office Building, Administrativní budova Pekařská 16, Smíchov Business Park a budova Hráského 223) pro bližší představu o analyzované databázi.

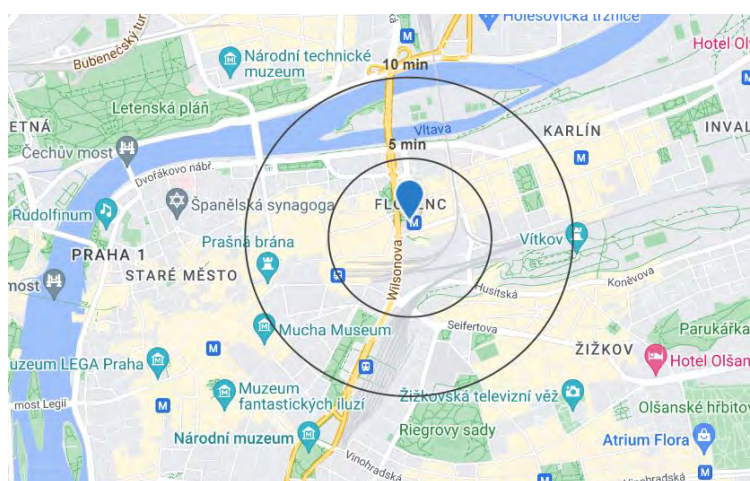
- **Bastion Florenc - 23,5 EUR / m² / měsíc**

Křížíkova 279/8, Praha - Karlín

Jde o menší administrativní budovu umístěnou poblíž Muzea hlavního města Prahy a vstupu do stanice metra a autobusového terminálu Florenc – z tohoto hlediska je očekáváno mírně vyšší nájemné. Je dobře dostupná jak MHD, tak automobilem. Jde o železobetonový skelet s vnitřním jádrem, pronajímané prostory jsou formou openspace. Budova nabízí moderní kancelářské prostory na šesti patrech o celkové pronajímatelné ploše 4 300 m², z toho 3 400 m² kanceláří a 900 m² maloobchodních ploch. Kanceláře jsou ve vysokém standardu a budova disponuje nákupní galerií, podzemním parkovištěm a reprezentativní recepcí. V okolí budovy se nachází veškerá občanská vybavenost, jako restaurace, kavárny, fastfoody, supermarket a další obchody a služby.



Obr. č. 9 – Budova Bastion Florenc [33]



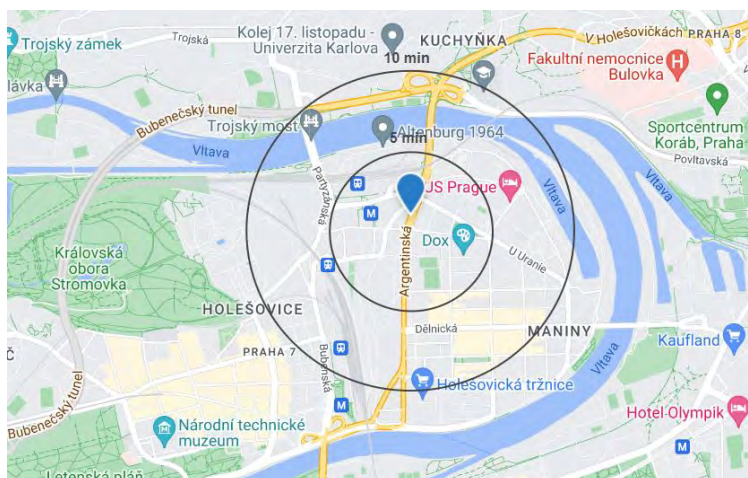
- **Argentinská Office Building - 15 EUR / m² / měsíc**

Argentinská 170 00, 170 00 Praha 7-Holešovice

Moderní sedmipodlažní budova v Holešovicích s celkovou rozlohou přibližně 6 000 m² a 47 parkovacími stáními v podzemních garážích. Budova je dobře viditelná na rohu Argentinské ulice a Plynární v Praze 7 – potenciál loga nájemce na fasádě. Budova je v blízkosti metra, tramvají a hlavních autobusových uzlů u stanice Nádraží Holešovice, vedle kterého se nachází také trasa metra C a autobusové nádraží Florenc. Dobrá dostupnost také autem díky napojení na městský okruh, pražskou magistrálu a tunel Blanka. Flexibilní podlahový prostor je na všech sedmi podlažích, lze využít pro open space nebo rozdělení na menší kanceláře. Budova disponuje reprezentativní recepcí a je přístupná 24/7. Součástí jsou také kolárny se sociálním zařízením, sprchy a terasa na střeše. Všechny kancelářské prostory jsou vybaveny moderními technologiemi, ovladatelnými žaluziemi, chytrým osvětlením a klimatizací.



Obr. č. 10 – Argentinská Office Building [34]



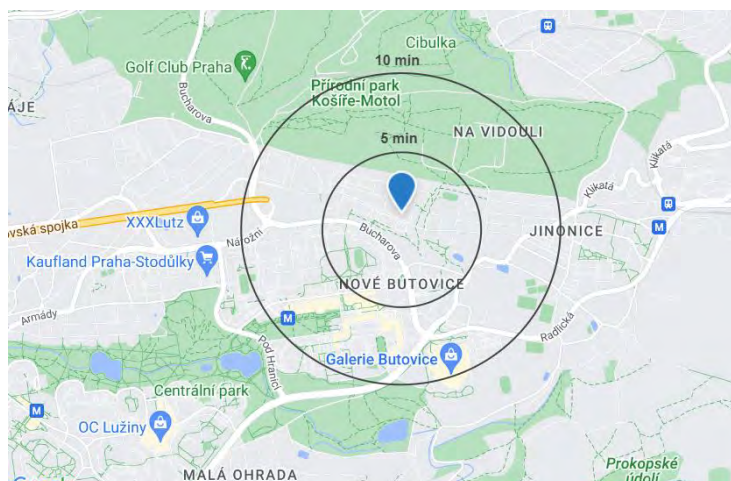
- **Pekařská 16 - 12 EUR / m² / měsíc**

Pekařská 641/16155 00 Praha 5-Jinonice

Tento prostor nabízí moderní administrativní prostory, které opět umožňují vytvořit jak menší samostatné kanceláře, tak otevřený koncept open space pro více zaměstnanců. Okolní venkovní parkoviště disponuje dostatečným počtem parkovacích míst (celkově až 76). V suterénu budovy je také možnost pronájmu skladových prostor o rozloze až 325,3 m². Centrální recepce je k dispozici 24/7 a zajišťuje bezpečnost objektu pomocí magnetických karet. Součástí restaurace Baker Street 16 je nově zrekonstruovaná a nabízí možnost stravování zaměstnanců. Okna jsou otevíratelná a venkovní žaluzie lze ovládat. Prostory mají snížený pohled a zdvojené akustické podlahy. Jsou plně klimatizované s individuální regulací, včetně podokenních radiátorů s vlastním termostatem. V objektu je také k dispozici internetové datové připojení a pro nájemce jsou k dispozici venkovní stojany na kola a sprchy. Co se týče dopravní dostupnosti, lokalita je skvěle napojena na veřejnou dopravu (6 minut chůze k metru a autobusovým linkám Nové Butovice) i na automobilovou dopravu (dálnice D5, Pražský okruh, letiště atd.).



Obr. č. 11 – Budova Pekařská 16 [35]



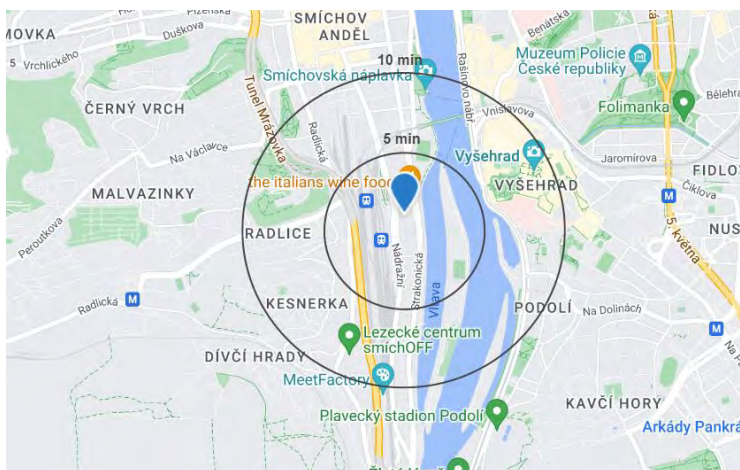
- **Smíchov Business Park – 12,5 EUR / m² / měsíc**

Rozkošného 3 (Smíchov Business Park), 150 00 Praha 5-Smíchov

Kancelářský komplex, který se nachází v rekonstruovaném objektu bývalé Radlické mlékárny, se skládá ze 4 budov a nabízí celkovou plochu 7 800 m². Prostory jsou flexibilní a umožňují variabilní rozvržení. Z vyšších pater budovy je výhled na Vltavu a Vyšehrad. Kanceláře jsou vybaveny vysokorychlostním připojením k internetu, k dispozici je také ostraha, recepce v budově, otevíratelná okna, výtahy, klimatizace a možnost využití pro sídlo společnosti. Tyto kanceláře na pražském Smíchově nabízejí snadnou dopravní dostupnost v oblíbené kancelářské lokalitě Prahy 5. Budova se nachází na rohu ulic Nádražní a Rozkošného, v blízkosti stanice metra Smíchovské nádraží (trasa B). Dostupnost veřejné dopravy je zajištěna tramvajovou zastávkou Smíchovské nádraží a autobusovým i vlakovým nádražím Praha - Smíchov. Nedaleko je také letiště Václava Havla. Doprava autem je skrze napojení na Městský okruh. Parkování je zde dostatečné. V okolí budovy je také široká nabídka restaurací, kaváren, fitness center a dalších služeb.



Obr. č. 12 – Smíchov Business Park [36]



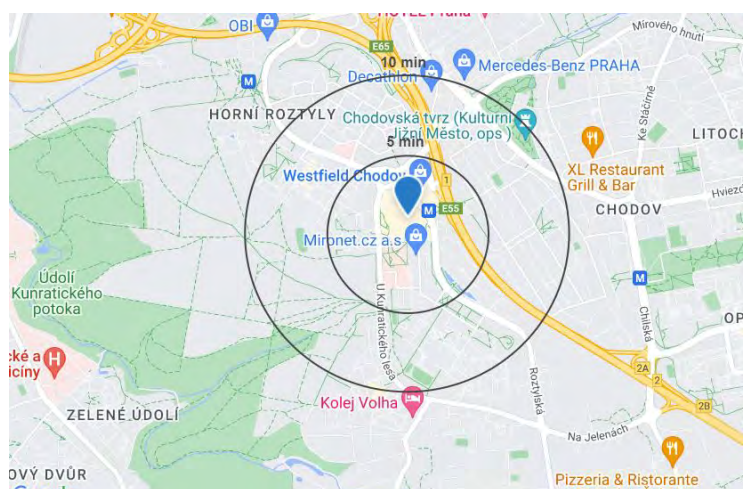
- **Budova Hráského 2231 – 12,3 EUR / m² / měsíc**

Hráského 2231/25148 00 Praha 11-Jižní Město

Tato lokalita je nedaleko od stanice metra Chodov (trasa C), což zajišťuje vynikající spojení s ostatními částmi města. Kromě výhodného přístupu veřejnou dopravou je také snadné napojení autem na Pražský okruh a dálnici D1. Parkování je možné přímo před budovou nebo je také k dispozici pronájem parkovacích míst v blízkém parkovacím domě. V okolí je nákupní centrum Westfield Chodov, které nabízí širokou škálu obchodů a služeb. V rámci budovy je zaměstnancům také k dispozici fitness centrum a restaurace. Administrativní budova, která zahrnuje také obchodní prostory v přízemí (Billa, Coloseum), nabízí celkovou pronajímatelnou plochu cca 13 000 m². Kancelářské prostory k pronájmu se nacházejí ve 4. patře budovy a mají vlastní vchod s centrální recepcí. Budova je řešena jako bezbariérová. Vybavení administrativních prostor zahrnuje výtahy a otevíratelná okna.



Obr. č. 13 – Budova Hráského 2231 [37]



Průměrná cena nájmu je značně ovlivněna lokalitou stavby a blízkostí centra. Referenční stavba nemá blíže specifikovanou lokaci, ale pro další hodnocení je databáze roztříděna dle městských částí Prahy a průměrný nájem vyhodnocen v nich. Přičemž nejvyšší průměrný nájem je dle očekávání v centrální části Prahy – MS Praha 1.

- **Praha 1 – 17,4 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 2 – 13,85 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 3 – 12,68 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 4 – 14,24 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 5 – 12,91 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 6 – 13,22 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 7 – 12,33 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 8 – 14,81 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 9 – 13,75 EUR za m² měsíčně.**

Průměrná cena pronájmu necertifikovaných budov je dle analýzy 14,6 euro za m² měsíčně. Celkové měsíční nájemné referenční stavby může být poté až 36 500 EUR (2.500 m²) - při kurzu 23,5 CZK : 1 EUR – je nájemné rovno cca 857 750,- Kč měsíčně a 10 293 000,- ročně. Při započtení průměrné neobsazenosti budovy ve velikosti 7,8 % [38] je poté roční nájemné cca 9 490 000,-

Čistý provozní příjem nemovitosti použitý pro výpočet je v tomto případě hrubé nájemné plynoucí z nemovitosti poníženo o fixní a provozní náklady, které dále nejsou přeúčtovány nájemcům na základě nájemních smluv – tzv. „nonrecoverable costs“ jako jsou veškeré energie, úklid pronajatých prostor apod. Mezinárodně se používá také termín NOI (Net operating income) a vychází na 7 623 834,- Kč dle tabulky níže.

Výpočet NOI (v Kč/rok)			
Položka	Počet opakování	Částka	Celkem
Nájemné	12,0	857 750 Kč	10 293 000 Kč
Neobsazenost	1,0	-802 854 Kč	-802 854 Kč
Úklid	12,0	-22 100 Kč	-265 200 Kč
Každoroční drobné opravy	1,0	-150 000 Kč	-150 000 Kč
Mzdové náklady	12,0	-81 300 Kč	-975 600 Kč
Pojištění nemovitosti	1,0	-24 540 Kč	-24 540 Kč
Daň z nemovitosti	1,0	-99 690 Kč	-99 690 Kč
NOI celkem			7 975 116 Kč

Tab. č. 6 – Čistý provozní příjem – NOI necertifikované stavby [Vlastní]

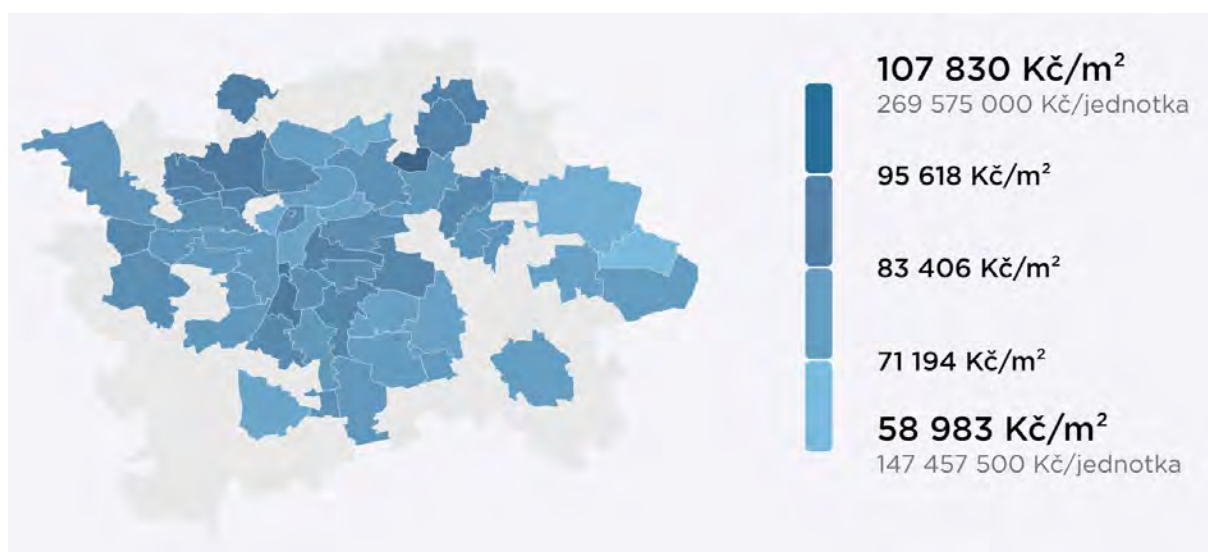
Míra kapitalizace dle přílohy č. 22 k vyhlášce č. 488/2020 Sb. (Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku - oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů – typ stavby F – budovy pro administrativu) je 6,5 % (s dodatkem že míru kapitalizace lze také v odůvodněných případech zvýšit až o 0,5 %. V tomto případě by byla výsledná hodnota zjištěna výnosovou metodou $7\,975\,116 / 0,065 \doteq 122\,694\,000,-$ Kč bez DPH, což ne zcela neodpovídá současnému trhu s nemovitostmi v Praze.

Praha jako hlavní město Česka je sama o sobě specifickým trhem a vhodnější je v tomto případě počítat s analýzami globálních realitních společností, které se zabývají čistě kancelářskými prostory v Praze. Z dostupných dat těchto společností pro 1Q 2023 viz příloha č. 4 této práce je průměr kapitalizační míry 4,88 %. (Cushman and Wakefield – 5 %, CBRE – 4,8 %, Jones Lang LaSalle 4,85%) Přičemž při podrobnější konzultaci s pracovníky bylo zjištěno, že Praha 1 se pohybuje až okolo 4% (rekordmanem by v tomto mohla být budova Drn na Národní třídě, kde kapitalizační míra vycházela na 3,8%) a 4,5 až 5% bližší centrum. Se vzdáleností od centra dále kapitalizační míra dle očekávání roste. Pro referenční stavbu se proto jeví jako nejpřesnější míra kapitalizace cca 4,75 %.

V tomto případě by byla výsledná hodnota zjištěna výnosovou metodou $7\,975\,116 / 0,0475 \doteq 167\,897\,000,-$ Kč bez DPH.

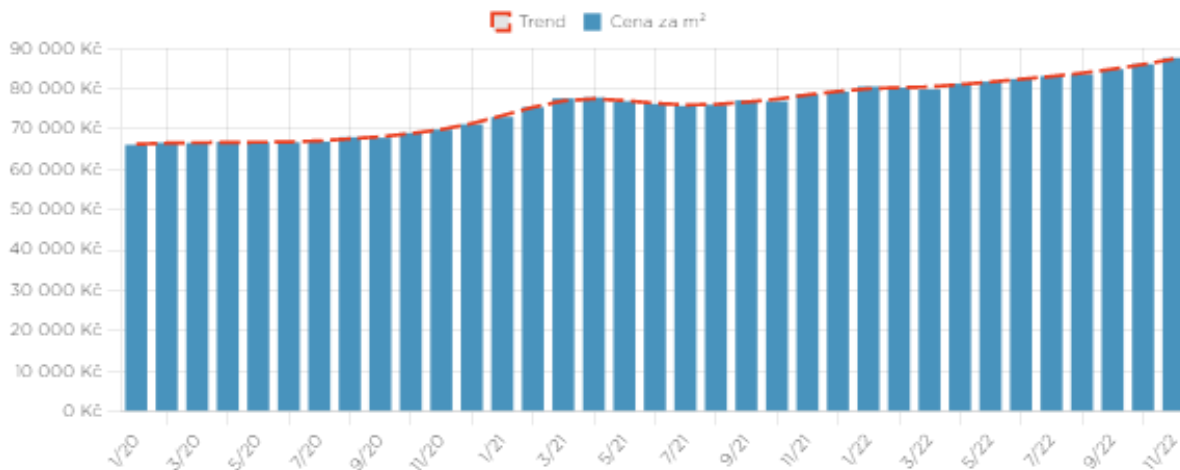
7.2 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Prodejní cena za m² plochy kanceláře se v současnosti v Praze pohybuje od cca 58 000 do 108 000 Kč.



Obr. č. 14 – Cena za m² kanceláře dle městských částí [39]

Průměrná cena kanceláří v Praze v období posledních dvou let převážně roste - výrazně se na ni tedy nepodepsalo zvýšení úrokových sazeb podobně jako u rezidenční bytové výstavby.



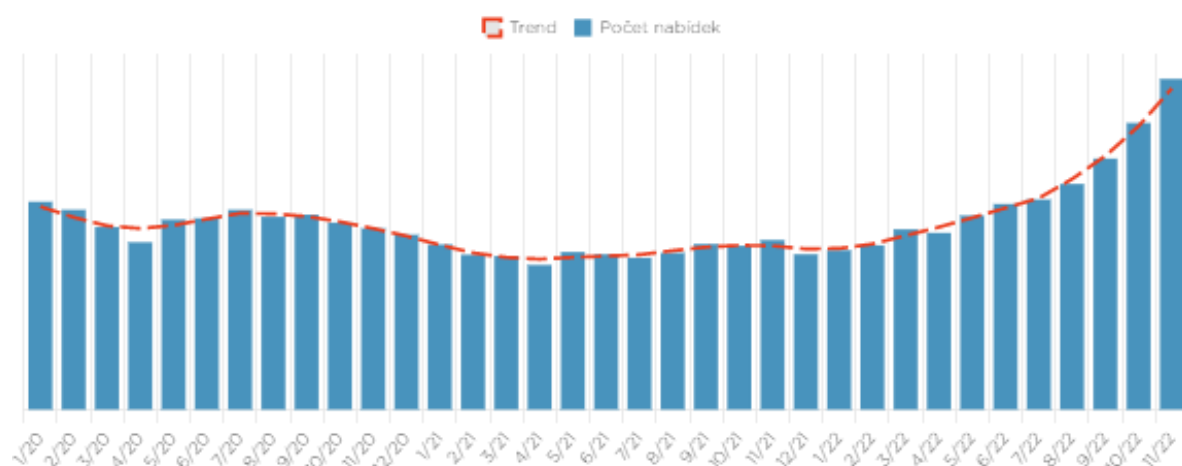
Graf č. 4 – Vývoj průměrné prodejní ceny m² kanceláře v Praze [39]

Koncem roku 2022 bylo navýšení průměrné ceny dokonce přes 1 % měsíčně a reflektovala tak pravděpodobně zvýšenou meziroční inflaci.

MĚSÍC	5/22	6/22	7/22	8/22	9/22	10/22	11/22
CENA	81 700 Kč	82 300 Kč	83 100 Kč	83 500 Kč	84 700 Kč	86 000 Kč	87 600 Kč
ZMĚNA	0,6 %	0,8 %	0,9 %	0,5 %	1,5 %	1,5 %	1,8 %

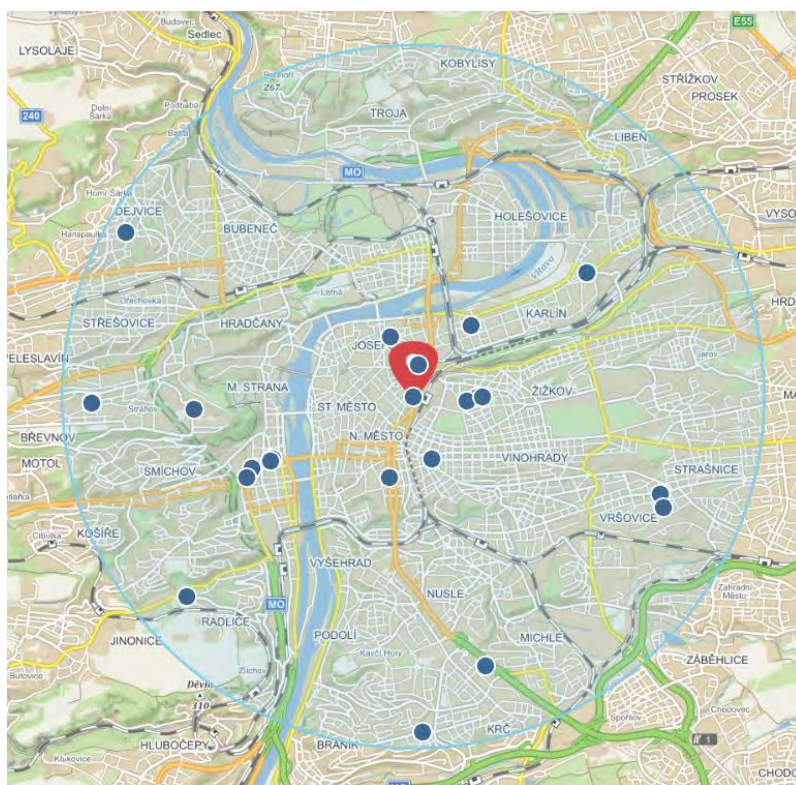
Tab. č. 7 – Vývoj průměrné prodejní ceny m² kanceláře v Praze [39]

Ve stejném období (konec 2022) došlo také k navýšení počtu nabídek.



Graf č. 5 – Vývoj počtu nabídek kanceláří v Praze [39]

Dat zaznamenávající prodeje celých administrativních budov případně velkoplošných samostatných kanceláří je pouze omezené množství. Práce počítá s prodeji 21 kancelářských prostor 500 – 5000 m² za poslední dva roky (podrobněji viz příloha č. 5 této práce). Ve všech případech jde o budovy bez environmentální certifikace. Data jsou převzata od společnosti CeMap - cenové mapy s.r.o. Jedná se o inzerované ceny.



Obr. č. 15 – Mapa analyzovaných kanceláří [39]

Po přepočtu na m² vychází uvažovaná cena na 73 193 Kč/m² - celková cena stavby pak činí 182 984 458 Kč.¹

V potaz je ovšem nutné vzít fakt, že jde o inzerované ceny - Při srovnání s podobnými objekty, u kterých je známa pouze jejich nabídková cena se v těchto případech v praxi používá Koeficient redukce na zdroj ceny (kZC), který se pohybuje mezi hodnotami 0,85 a 0,95 [40], a který slouží k určení konečné hodnoty na základě nabídkové ceny. K určení přesné hodnoty koeficientu je zapotřebí porovnání s realizovanými cenami a dlouhodobá analýza trhu. Tyto data nejsou dostupná, proto bude pro výpočet použit průměr používaného koeficientu a to 0,9.

Po redukcí je cena cca 164 686 000 Kč.

7.3 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Pro propočet nákladů stavby dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023 jsou využita data společnosti RTS, a. s.

Stavba pro administrativu o obestavěném prostoru 13 132 m³ je ohodnocena částkou 141 825 600,- Kč bez DPH. (Svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová – 10 800,- Kč / m³)

801 | Budovy občanské výstavby

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
- 2 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svislá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svislá nosná konstrukce kovová
- 8 | svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | svislá nosná konstrukce z jiných materiálů.

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
801	Budovy občanské výstavby	10400	10080	11570	13530	10600	9065	8630	10600	9115	
801.1	Budovy pro zdravotní péči	11500	11820	11670		11010					
801.2	Budovy pro komunální služby a osobní hygienu	12475	11850		15860	11040		11150			
801.3	Budovy pro výuku a výchovu	10435	7725		9810	9810	8940		15890		
801.4	Budovy pro vědu, kulturu a osvětlu	12440	7755	13780	17270	12350			11040		
801.5	Budovy pro tělovýchovu	11160	9705	14180		7955				12810	
801.6	Budovy pro řízení, správu a administrativu	10320	9275	10800		10350	10580	6210	12650	12390	
801.7	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	10170	9485	10030	10800	14060	8065			8585	
801.8	Budovy pro obchod a společné stravování	9800	9580			11000			8815		
801.9	Budovy pro sociální péči	8860	11590			9695	7955	6200			

Tab. č. 8 – Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023 [41]

Při započtení vedlejších nákladů ve velikosti 5 % je cena stavby cca 148 917 000 Kč bez DPH.

¹ Do výpočtu byla brána pouze pronajimatelná plocha vzhledem k charakteru porovnávané databáze, jež tvoří převážně samostatné kanceláře, a ne celé administrativní budovy.

8 PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY STAVBY – STANDARDNÍ

8.1 FIXNÍ NÁKLADY

Daň z nemovitosti

Dle zákona č. 338/1992 Sb. (Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí) je daň určena na 27 690,- Kč – postup dle § 11 odst. (1d) kde je sazba daně stanovena na 10,- Kč za 1 m² zastavěné plochy + 0,75 Kč za každé další podlaží přesahující 1/3 zastavěné plochy – tedy 13,- Kč. Místní koeficient dle § 12 je poté v Praze 2,5 až 5 dle městské části (uvažuji 3). Daň z pozemku, stavební pozemek o celkové ploše 3 000 m² a o zastavěné ploše 710 m², vychází na výslednou daň 72 000,- Kč. Celková daň z nemovitosti tedy činí 99 690,- Kč.

Pojištění stavby

Orientační kalkulace ročního pojistného byla stanovena na základě předběžného odhadu se stránek společnosti Respect, a.s. [42] a při reprodukční ceně 149 900 000,- Kč vychází orientační částka ročního pojistného cca na 24 540,- Kč.

Fixní náklady ročně celkem: 124 230,- Kč.

8.2 PROVOZNÍ NÁKLADY

Úklid

Cena stanovena na základě aktuálních ceníků společnosti Cleanplace s.r.o. a Perfectuklid obě působící v Praze. Cena za 1 m² pravidelného úklidu od 0,60 do 2,- Kč. V případě každodenního úklidu 850 m² s průměrnou cenou 1,3 Kč je denní cena úklidu – 1 105 Kč. Měsíčně (počítaje pouze pracovní dny) tedy cca 22 100,- Kč. Ročně 265 200,- Kč.

Mzdové náklady

Částky definovány na základě nabízených inzerátů / mezd pro tyto pracovní pozice v Praze.

Správa nemovitostí – od 6 Kč / m² / měsíc – cca 21 300,- Kč – (předpoklad více staveb)

Technik / údržbář – 35 000,- Kč

Recepční – 25 000,- Kč

Celkem 81 300,- Kč měsíčně. Ročně 975 600,- Kč.

Každoroční drobné opravy

Zahrnující seřizování a revizi technologických vybavení, čištění okapů, opravy (ne výměna) prvků krátkodobé životnosti apod. Odhadem 0,1 % z reprodukční ceny ročně - tedy cca 150 000,- Kč.

Provozní náklady (mimo energie) ročně celkem: 1 390 800,- Kč.

Energie

Blíže popsány v bodě 5 Popis referenční stavby. Celková cena na spotřebu vody, provoz a vytápění budovy vychází na 1 304 879,- Kč.

9 PŘEDPOKLÁDANÁ CENA STAVBY – S CERTIFIKACÍ

V tomto bodě práce hodnotí referenční stavbu z hlediska minimálního počtu dosažených bodů tedy hodnocení „Pass“. Dle dostupných studií by ale neměl být zásadní finanční rozdíl mezi hodnocením „Pass“ až k hodnocení „Excellent“ (tedy získání min. o 25 b vyšší hodnocení) u kancelářských budov toto zlepšení kvality budovy zvýší kapitálové náklady o 0 % až 1,71 % [43]. Přičemž stejná studie prokázala, že navýšení nákladů lze naopak na provozních úsporách z tohoto kroku ušetřit již v rámci pěti let.

9.1 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB

Data o pronájmech jsou čerpána obdobně jako u výnosového způsobu necertifikovaných staveb z databáze současně nabízených nemovitostí v širším centru Prahy z dat společnosti CBRE s.r.o. [31] a Cushman and Wakefield [32]. Ceny byly také opět porovnány s databází firem Knight Frank, Savills, Colliers a Jonas Lang LaSalle.

V potaz jsou brány pouze nemovitosti již postavené, do databáze nejsou zahrnuty budoucí developerské projekty a plánovaná výstavba. Uvažováno je pouze s budovami mající environmentální certifikaci (LEED, Breeam a jiné). Celkově bylo do databáze zahrnuto 239 staveb z čehož 90 má environmentální certifikace.

K ocenění byl použit stejný postup jako u necertifikovaných staveb viz bod 7.1 Výnosový způsob. Výsledný výpočet výnosové hodnoty je proveden tzv. věcnou rentou (předpokladem je konstantní zisk po určitou dobu)

Všechny analyzované stavby viz příloha č. 3 této práce, níže základní popis vybraných pěti staveb (Keystone Office Building, Dock In One, Futurama Business Park Building D, Rohan Business Center a The Park - budova 10):

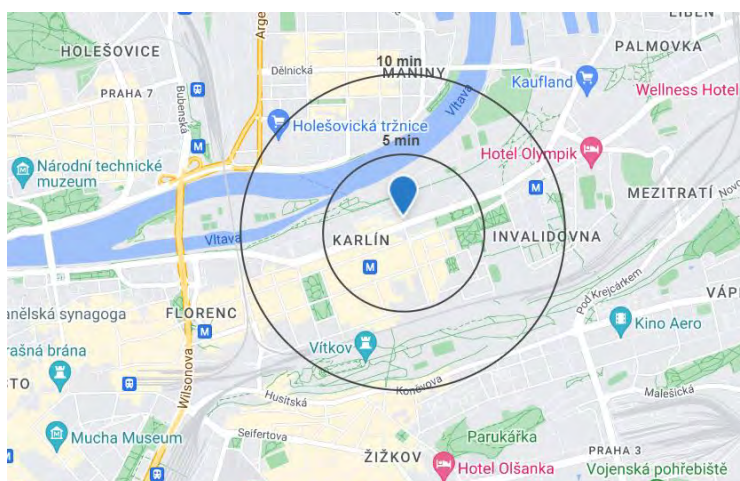
- **Keystone Office Building – 16,9 EUR / m² / měsíc**

Pobřežní 78, 186 00 Karlín

Kancelářská budova Keystone se nachází na rohu ulic Pobřežní a Šaldova v administrativní lokalitě Prahy 8 – Karlín. Stavba dle návrhu švýcarské kanceláře EM2N. Je snadno dostupná autem i veřejnou dopravou díky blízké stanici metra Křižíkova (trasa B) a tramvajovým zastávkám Urxova a Křižíkova. Dostupnost autem je zajištěna napojením na severojižní magistrálu, která umožňuje snadné spojení s dalšími významnými silnicemi a dálnicemi. K dispozici jsou parkovací místa v podzemních garážích a vybavení pro cyklisty. Sestává z osmi pater a je významnou dominantou v karlínské čtvrti. Nabízí nejvyšší standard kancelářských a obchodních prostor o celkové rozloze až 6500 m² k pronájmu. Kancelářské prostory v budově jsou flexibilní třídy A. Dispozice podlaží umožňuje variabilní uspořádání prostoru pro open space nebo uzavřené jednotky. Velikost prostor je od 915 m² a je možné je dále rozdělit na menší jednotky. Prostory jsou vybaveny centrální klimatizací s možností individuální regulace teploty, otevíratelnými okny a centrální reprezentativní recepcí.



Obr. č. 16 – Keystone Office Building [44]



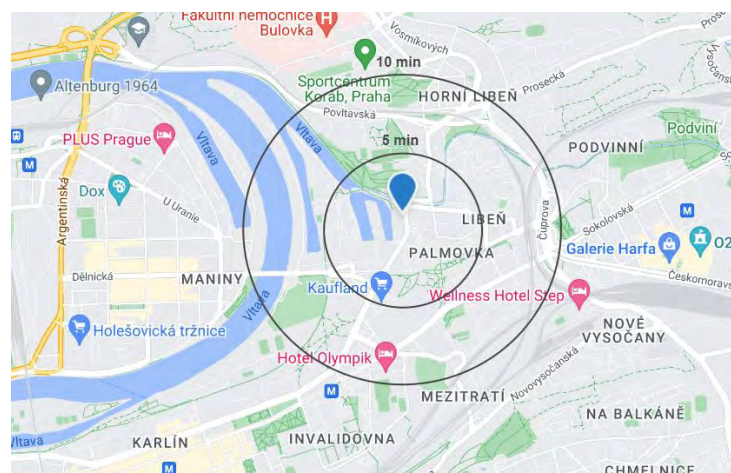
- **Dock In One – 15 EUR / m² / měsíc**

Vocetářova 2449, 180 00 Praha 8-Palmovka

Moderní kancelářské prostory se nacházejí podél dvou slepých ramen Vltavy na pomezí Karlína a Libně v Praze 8. Tato lokalita nabízí nejen blízkost centra města, ale také přístup k řece. Místo je dobře dostupné dopravou. Stanice metra Invalidovna (trasa B) je vzdálena 4 minuty chůze od budovy a tramvajové zastávky Divadlo pod Palmovkou a Palmovka jsou jen 2 minuty chůze. Dopravní dostupnost autem je také vynikající díky hlavním silnicím a blízkosti tunelu Blanka. V podzemních garážích je k dispozici 87 parkovacích míst. Kancelářské prostory v budově jsou flexibilní, na osmi patrech je celkem 9 000 m² kancelářských prostor, které se mohou dělit v současné době od 165 m². Každý nájemce má svou vlastní kuchyňku a toalety. Prostory jsou vybaveny otevíratelnými okny s venkovními žaluziemi, centrální recepcí s neomezeným přístupem, výtahy a restaurací s kantýnou. Certifikace LEED Platinum.



Obr. č. 17 – Dock In One [45]



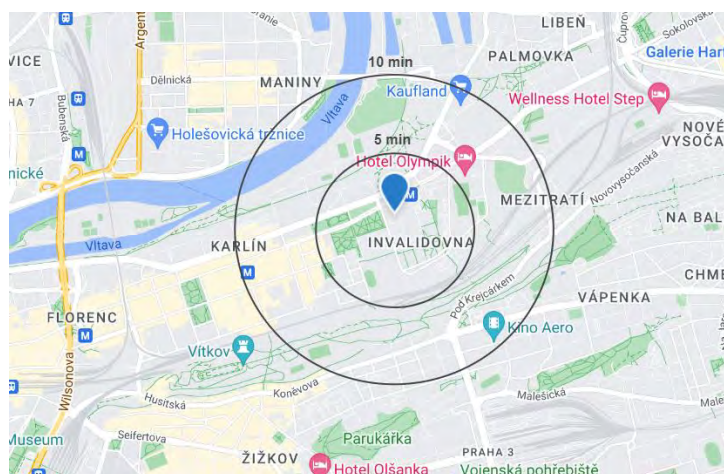
- **Futura Business Park Building D – 15,75 EUR / m² / měsíc**

Sokolovská 663, 186 00 Praha 8-Karlín

Futura Business Park se nachází na ulici Sokolovská v Praze 8. Má dobrou dopravní dostupnost, včetně veřejné dopravy. Stanice metra Invalidovna (trasa B) je vzdálena 30 metrů od budovy. V blízkosti komplexu je také několik tramvajových linek a severojižní magistrála, která umožňuje snadné spojení s důležitými dopravními tahy a dálnicemi D1 a D8. K dispozici je také dostatek parkovacích míst pro nájemce. Futura Building D je moderní kancelářskou budovou vhodnou jak pro malé, tak pro velké společnosti. Nabízí flexibilní administrativní prostory nejvyššího standardu, které si lze opět rozdělit dle požadavků nájemce. Komplex se skládá z pěti administrativních budov, které jsou obklopeny zelení, vodními prvky a místy pro relaxaci. Kancelářské budovy jsou propojeny centrální pěší zónou. Projekt je také certifikován podle standardu BREEAM New Construction - Very Good.



Obr. č. 18 – Futura Business Park Building D [46]



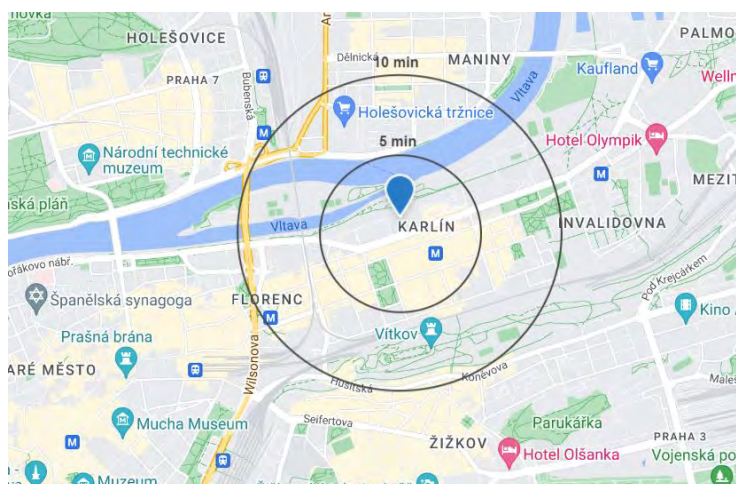
- **Rohan Business Center – 16,3 EUR / m² / měsíc**

Rohanské nábř. 671/15, 186 00 Rohanský ostrov

Projekt se nachází v lokalitě Karlína v Praze 8. Dostupnost zajišťují blízké tramvajové zastávky a také stanice metra Florenc a Křižíkova (trasa B). Projekt Rohan je také snadno přístupný autem díky Severojižní magistrále, která umožňuje snadný přístup na dálnice D1 a D8 a další důležité dopravní tepny. Cesta autem na mezinárodní Letiště Václava Havla trvá méně než 30 minut. Osmipatrová stavba nabízí kancelářské prostory nejvyšší kategorie o celkové ploše přibližně 8 300 m². Přízemí zahrnuje více než 750 m² maloobchodních prostor. Každé patro o rozloze 1 260 m² lze flexibilně upravit. Jednotky lze flexibilně dělit od přibližně 150 m². Budova má dva samostatné vstupy s reprezentativní recepcí a je vybavena kartovým vstupním systémem s turnikety. Podlahy jsou zdvojené pro tlumení zvuků a vybaveny koberci odolnými vůči zátěži. Okna jsou otevíratelná a na ochranu před slunečním zářením slouží externí žaluzie. Budova získala certifikaci BREEAM In-Use – Very Good.



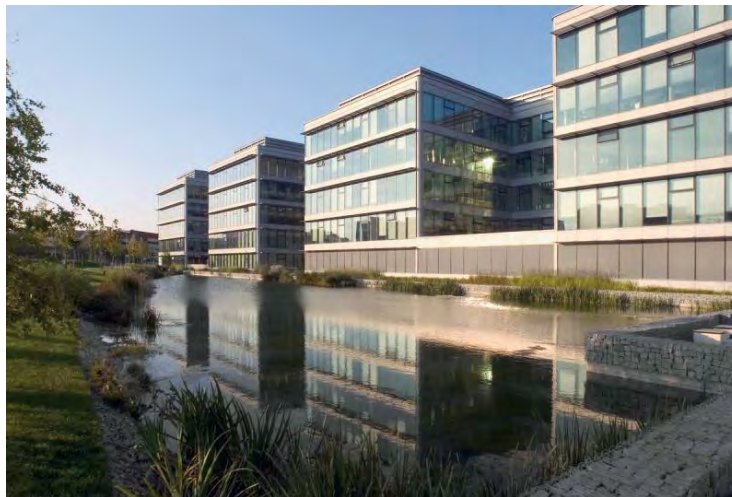
Obr. č. 19 – Rohan Business Center [47]



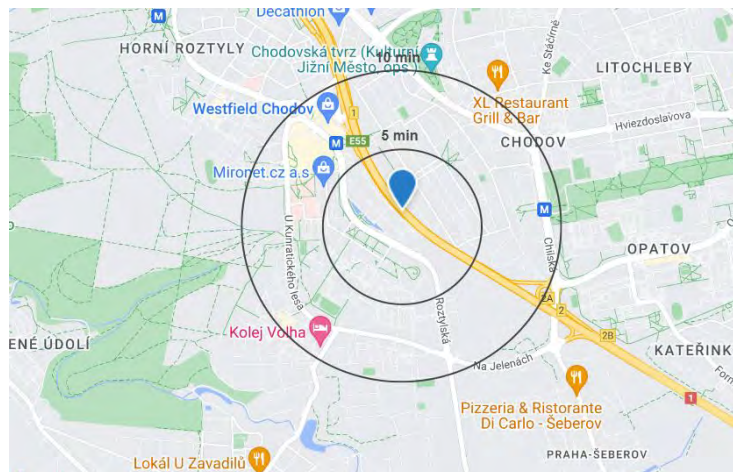
- **The Park - Building 10 – 15,5 EUR / m² / měsíc**

Parku 2326, 148 00 Praha-Chodov

Projekt se nachází v Praze 4, je situován při dálnici Praha - Vídeň - Budapešť a vzdálen 50 metrů od stanice metra Chodov a dalších důležitých dopravních spojení. V bezprostřední blízkosti se nachází i nákupně-zábavní centrum Westfield Chodov. Park je velmi dobře dostupný jak automobilem, tak městskou hromadnou dopravou. Parkování je k dispozici v rámci areálu. Pražské letiště je situováno cca 30 minut jízdy od objektu. Komplex The Park je tvořen dvanácti samostatnými kancelářskými budovami a nachází se u dálnice D1 na pražském Chodově. Celková pronajímatelná plocha komplexu činí 106 000 m². Byl postaven mezi roky 2003 až 2008 developerem AIG/Lincoln a navrhl ho architektonický ateliér Jakuba Ciglera – Jakub Cigler Architekti. Jedná se o jeden z prvních projektů v Praze, který kladl velký důraz na návrh veřejného prostoru mezi budovami a jeho landscaping. V areálu tak vznikly první veřejné parky v České republice od roku 1938.



Obr. č. 20 – The Park - Building 10 [48]



Stejně jako u necertifikovaných staveb je pro další hodnocení databáze roztržiděna dle městských částí Prahy a průměrný nájem vyhodnocen v nich. Přičemž nejvyšší průměrný nájem je v MS Praha 2. Průměrnou hodnotu ale značně ovlivnil Tančící dům, který má nájem 40,85 EUR za m² měsíčně a celkově malý vzorek porovnávaných staveb. Bez započtení této stavby by průměrné nájemné kleslo na 17,47 EUR za m² měsíčně což je mírně pod cenovou úrovní Prahy 1 a spíš tak odpovídá reálné průměrné cenové úrovni.

- **Praha 1 – 18,28 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 2 – 23,31 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 3 – 14,00 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 4 – 15,81 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 5 – 15,20 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 6 – 16,50 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 7 – 14,19 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 8 – 16,10 EUR za m² měsíčně.**
- **Praha 9 – 13,90 EUR za m² měsíčně.**

Celková průměrná cena pronájmu certifikovaných budov ve všech výše zmíněných městských částech je dle analýzy 16,12 euro za m² měsíčně. Celkové měsíční nájemné referenční stavby může být poté až 40 300 EUR (2.500 m²) - při kurzu 23,5 CZK : 1 EUR – je nájemné rovno cca 947 050,- Kč měsíčně a 11 364 600,- ročně. Při započtení průměrné neobsazenosti budovy ve velikosti 7,8 % [38] je poté roční nájemné cca 10 480 000,-

Čistý provozní příjem nemovitosti použitý pro výpočet je v tomto případě hrubé nájemné plynoucí z nemovitosti ponížené o fixní a provozní náklady - NOI (Net operating income) a vychází na 8 963 131,- Kč dle tabulky níže.

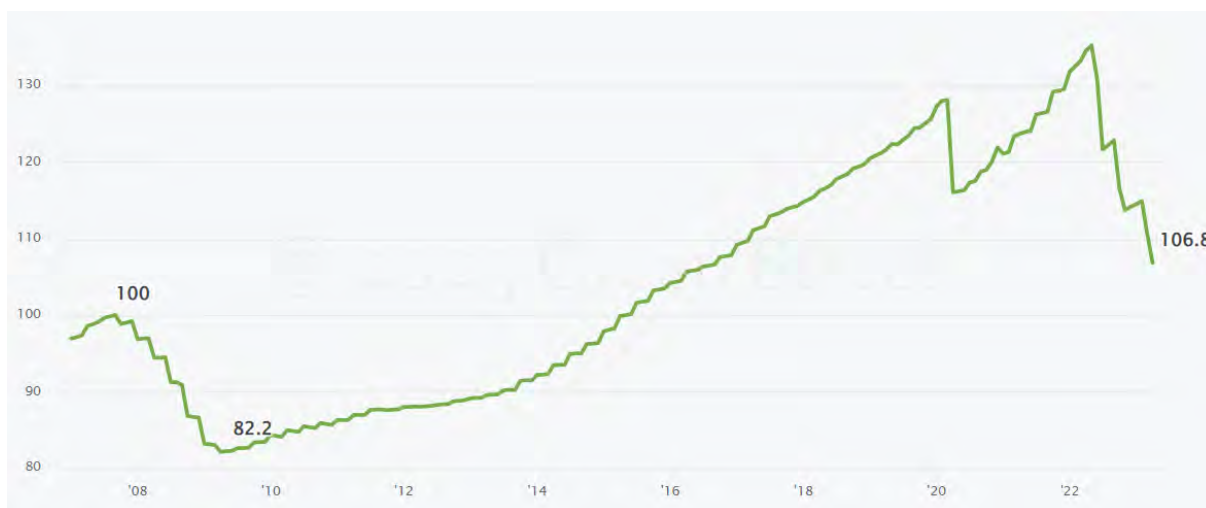
Výpočet NOI (v Kč/rok) - necertifikovaná stavba			
Položka	Počet opakování	Částka	Celkem
Nájemné	12,0	947 050 Kč	11 364 600 Kč
Neobsazenost	1,0	-886 439 Kč	-886 439 Kč
Úklid	12,0	-22 100 Kč	-265 200 Kč
Každoroční drobné opravy	1,0	-150 000 Kč	-150 000 Kč
Mzdové náklady	12,0	-81 300 Kč	-975 600 Kč
Pojištění nemovitosti	1,0	-24 540 Kč	-24 540 Kč
Daň z nemovitosti	1,0	-99 690 Kč	-99 690 Kč
NOI celkem			8 963 131 Kč

Tab. č. 9 – Čistý provozní příjem – NOI certifikované stavby [Vlastní]

Výsledná hodnota zjištěna výnosovou metodou je tedy $8\,963\,131 / 0,0475 \doteq 188\,697\,000,-$ Kč bez DPH.

9.2 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

O prodeji certifikovaných budov v České republice nejsou zatím téměř žádná relevantní data. Odhad lze vytvořit na základě několik málo prodejů z posledních let s přepočtem na současnou hodnotu dle Pan-European Commercial Property Price Indexu společnosti Green Street [49], který je indexován na 100 k září 2007. Prodeje nejsou uvedeny pro konkrétní měsíc, proto budou hodnoty daného roku zprůměrovány a přepočteny na březen 2023, jakožto poslední známý záznam.



Graf č. 6 – Pan-European Commercial Property Price Index [49]

Rok	2016	2019	2022
Leden	104,3	120,9	132,6
Únor	104,5	121,1	133,2
Březen	105,7	121,7	134,6
Duben	105,8	122,4	135,3
Květen	105,9	122,3	130,8
Červen	106,4	122,9	121,6
Červenec	106,5	123,4	122,2
Srpen	106,6	124,4	122,8
Září	107,6	124,5	116,5
Říjen	107,7	125,1	113,7
Listopad	107,8	125,6	114,2
Prosinec	109,2	127,3	114,5
Průměrná hodnota	106,50	123,47	124,33

Tab. č. 10 – Hodnoty Pan-European Commercial Property Price Indexu a roční průměr [Vlastní]

Komplex Waltrovka

Certifikace Leed Gold. Společnost Penta prodala část komplexu Waltrovka za víc než 6,3 miliardy [50] Prodej se uskutečnil v roce 2019 a šlo o pět budov o ploše 80.000 m².

Cena za m² tedy činila cca 78 750,- Kč

Po přepočtu na současnou hodnotu poté 68 118,- Kč / m²

Florentinum

Certifikace Leed Platinum. Prodej v roce 2016 v hodnotě 7,7 miliardy Kč. [51] Budova má 49 tisíc m² kanceláří, součástí je také 7,5 tisíc m² restaurací a obchodů, plocha skladů je 3,4 tisíc m², komplex dále obsahuje podzemní parkování s 600 místy, náměstí se zahradou a galerie. Celková plocha pozemku je 15 tisíc m². Celková užitná plocha 126 tisíc m².

Cena za m² tedy činila cca 61 100,- Kč

Současná hodnota 61 272,- Kč / m²

Smíchov

Certifikace Leed Gold. Budova má plochu 11 000 m² kancelářských a obchodních prostor. Prodala se v roce 2022 za částku kolem 1 000 000 000. [52] Prodej proběhl mezi společnostmi Penta a Portiva.

Cena za m² tedy činila cca 90 900,- Kč

Současná hodnota 78 083,- Kč / m²

Palmovka Open Park

Certifikace Breeam Excellent. Transakce proběhla v roce 2019 mezi Metrostavem a rakouskou společností Immofinanz. [53] V hodnotě dvou miliard korun. Celková pronajímatelná plocha je přibližně 25 000 metrů čtverečních.

Cena za m² tedy činila cca 80 000,- Kč

Současná hodnota 96 198,- Kč / m²

Lze odhadnout, že průměrná cena za m² certifikované budovy činí cca 75 900,- Kč.

Cena referenční stavby s certifikací by v tomto případě byla 254 265 000,- Kč což je přibližně třetinový rozdíl oproti budově bez certifikace. Vzhledem k rozptylu cen pražských kanceláří se ovšem dalo očekávat, že průměrná stavba bude cenově blízko středu a certifikovaná blízko maximální prodejní ceny.

9.3 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Cenu výstavby zásadně ovlivňuje požadované bodové hodnocení, respektive jakého hodnocení chce investor dosáhnout (Pass, Good, Very Good atd.) Breeam je certifikace, která musí zohlednit požadavky staveb ve všech různě rozvinutých zemích světa – hodnocení, které je nastaveno proto nijak nereflektuje národní požadavky daných států. Evropské, potažmo české legislativní požadavky jsou tak přísnější než minimální hodnoty pro získání certifikace. Z toho hlediska lze tedy říct, že pouze zisk certifikátu nijak neprodraží realizaci stavby.

Velmi zjednodušeně lze říci, že každá novostavba splňující českou legislativu (především PENB) dosáhne hodnocení Good bez nutnosti dalších investic. Very Good lze dosáhnout jen s malými nebo žádnými dodatečnými kapitálovými náklady. Pro minimalizaci navýšení cen výstavby je nutné koordinovat projekt k cílenému výsledku již v projekci. (Breeam dokonce bodově zvýhodňuje projekty, které se řeší již v předprojektové fázi).

U Excellent a Outstanding je již zvýšení ceny oproti legislativním požadavkům velmi pravděpodobné. Ovšem je za potřebí vzít v potaz to, že velká část investorů počítá s šetrnější budovou z důvodů nižších budoucích nákladů (např. pasiv oproti požadovaným hodnotám dle ČSN 73 0540-2:2011) získání certifikace tak není primárním cílem a v těchto případech se tedy stavba také výrazně neprodraží.

Zpráva „Target Zero“ financovaná Tata Steel a British Constructional Steelwork Association analyzovala dodatečné náklady na dosažení hodnocení BREEAM. Nárůst kapitálových nákladů pro různé typy budov a úrovně certifikace je shrnut v tabulce níže:

	 Education	 Industrial	 Retail	 Office	 Mixed Use
Rating	School	Industrial	Retail	Office	Mixed Use
Very Good	0.2%	0.1%	0.2%	0.2%	0.15
Excellent	0.7%	0.4%	1.8%	0.8%	1.5%
Outstanding	5.8%	4.8%	10.1%	9.8%	4.8%

Tab. č. 11 – Zvýšení kapitálových nákladů pro různé typy budov a úrovně certifikace Breeam [43]

Náklady na zbudování referenční stavby jsou 148 917 000 Kč bez DPH.²

Pro dosažení jednotlivých úrovní:

- PASS (vyhovující) + 0 % → 148 917 000,- Kč
- GOOD (dobrá) + 0 % → 148 917 000,- Kč
- VERY GOOD (velmi dobrá) + 0,2 % → 149 214 800,- Kč
- EXCELLENT (výborná) + 0,8 % → 150 108 300,- Kč
- OUTSTANDING (mimořádná) + 9,8 % → 163 511 000,- Kč

² Podrobněji v bodě 7.3

10 PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY STAVBY – S CERTIFIKACÍ

10.1 FIXNÍ NÁKLADY

Fixní náklady zůstávají takřka stejné. Celková daň z nemovitosti tedy činí 99 690,- Kč.

Pojištění by v tomto případě bylo z žádným, nebo jen malým navýšením - stále cca na 24 540,- Kč.

Fixní náklady ročně celkem: 124 230,- Kč.

10.2 PROVOZNÍ NÁKLADY

Úklid

Certifikace neovlivňuje - ročně 265 200,- Kč.

Mzdové náklady

Certifikace téměř neovlivňuje - ročně 975 600,- Kč.

Lze uvažovat s možným vlivem budovy na nemocnost zaměstnanců a zvýšením produktivity za stejné náklady. Očekávat lze ovšem také zvýšené nároky na správu budovy apod. Vliv je tedy zanedbatelný.

Každoroční drobné opravy

Certifikace neovlivňuje - 150 000,- Kč.

Provozní náklady ročně celkem: 1 390 800,- Kč.

Energie

Dle případové studie na polských kancelářských budovách (obdobné klimatické podmínky) je snížení energetické náročnosti budovy s certifikací v průměru o 8-9%. [54] Celková cena na spotřebu vody, provoz a vytápění budovy (blíže popsáno v bode 5 - Popis referenční stavby) vychází na 1 304 879,- Kč při snížení těchto nákladů o 8,5% pak na 1 193 964,- Kč.

11 REKONCILIACE

Necertifikovaná stavba:

Výnosový způsob ocenění – 167 897 000,- Kč

Porovnávací způsob ocenění – 164 686 000,- Kč

Nákladový způsob ocenění – 148 917 000,- Kč

Certifikovaná stavba:

Výnosový způsob ocenění – 188 697 000,- Kč

Porovnávací způsob ocenění – 254 265 000,- Kč

Nákladový způsob ocenění – 163 511 000,- Kč

Při rekonciliaci je zohledněno obecné doporučení dle typů nemovitostí [55], kde je u komerčních budov upřednostněn výnosový způsob, následně porovnávací a pouze jako doplněk zohledněn způsob nákladový. Poměr jednotlivých způsobů ocenění byl volen také s ohledem na velikost databáze, ze které bylo možno čerpat (nepoměr výnosové a porovnávací metody) a tedy dle relevantnosti výsledků jednotlivých metod ocenění.

Při váženém průměru 60:30:10 vychází budovy následovně:

Necertifikovaná stavba:

Celková odhadovaná hodnota stavby – 165 035 700,- Kč

Certifikovaná stavba:

Celková odhadovaná hodnota stavby – 205 848 800,- Kč

12 PŘEDSTAVENÍ ZAHRANIČNÍCH STUDIÍ ZABÝVAJÍCÍ SE PROFITABILITOU INVESTICE DO ENVIRONMENTÁLNÍ CERTIFIKACE

Důležitým termínem v hodnocení profitability environmentální certifikace je tzv. Zelená prémie. Je popisována jako vyšší cena, kterou jsou společnosti zaměřené na udržitelnost ochotné zaplatit při pronájmu nebo nákupu budov s certifikáty udržitelnosti nad rámec standardního nájmu / nákupu.

1) Analýza CBRE

Byla provedena analýza ve 12 evropských zemích, zahrnujících Dánsko, Francii, Itálii, Maďarsko, Nizozemsko, Norsko, Polsko, Portugalsko, Slovensko, Španělsko, Švédsko a také Českou republiku. Během období od roku 2016 do prvního pololetí 2021 bylo zohledněno téměř 22 000 nájemních smluv uzavřených na ploše 26 milionů metrů čtverečních kancelářských prostor. V těchto zemích je nejčastěji používaným systémem pro hodnocení udržitelného stavitelství a certifikaci budov BREEAM, následují LEED, DGNB, HQE a WELL.

Ze závěrů analýzy [56] vyplývá, že nájemné certifikovaných budov v Praze je oproti průměru vyšší o 13 %. V ostatních evropských metropolích jsou nárůsty ještě vyšší: 26 % Amsterdam, 27 % Barcelona, 29 %, Kodaň, 18 % Madrid, 18 % Lyon a 15 % Paříž.

2) Ve Švýcarsku

Švýcarsko je státem Evropy s největší hustotou certifikovaných budov předpokládá se tedy obdobný vývoj prémie v příštích letech. Největší Švýcarská studie z roku 2016 ukazuje že komerční budova s certifikací dosáhne o 24 % vyšší prodejní ceny než necertifikované kancelářské prostory a 17 % je přírůstek na nájemném. [57]

3) Velká Británie (Londýnn) se zaměřením na certifikaci BREEAM

Studie čerpal data z 2 842 transakcí (od roku 2008 do 2018). Zaměřuje se na budovy s certifikací BREEAM v oblasti tzv. Velkého Londýna. Předběžné výsledky této studie ukazují zelenou prémii ve výši 4,3 % na nájmu a 22,3 % při prodeji. [58]

13 ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

13.1 ZELENÁ PRÉMIE PŘI PRODEJI

Vezmeme-li v potaz pouze hrubá čísla výstavby a následného prodeje za odhadovanou cenu dle výše uvažované rekonciliace zjištěných cen. Výsledek by vypadal následovně:

Necertifikovaná stavba:

Investiční náklady – 148 917 000,- Kč

Prodej – 165 035 700,- Kč

Výnos – 10,82 %

Certifikovaná stavba:

Investiční náklady – 163 511 000,- Kč

Prodej – 205 848 800,- Kč

Výnos – 25,89 %

Tzv. zelená prémie by v tomto případě byla 15,07 %.

13.2 ZELENÁ PRÉMIE PŘI NÁJMU

Pro výpočet je brán čistý provozní příjem dle bodů 7.1 a 9.1 a zjišťován jeho procentuální nárůst. V databázích, ze kterých výpočet NOI vycházel se ovšem nezohledňovala úspora na energiích, která je pro certifikované budovy počítána 8,5 % dle bodu 10.2 této práce, z tohoto důvodu je dále zohledněna váženým průměrem k nárůstu čistého provozního příjmu i tato úspora.

NOI

Necertifikovaná stavba – 7 975 116,- Kč, Certifikovaná stavba - 8 963 131,- Kč

Nárůst – 12,39 %

Cena energií referenční stavby je 1 304 879,- Kč, certifikované 1 193 964,- Kč

Rozdíl 8,5%

Váženým průměrem obou hodnot vychází výsledná zelená prémie v případě nájmu na 11,84 % včetně zohlednění případných záloh na energie.

13.3 OVĚŘENÍ STATISTICKÉ VÝZNAMNOSTI ROZDÍLU

S ohledem na dostatečně velkou databázi nájemného v analyzovaných budovách může být ověřena statistická významnost rozdílu – tedy zda se nejedná pouze o náhodu. Pro ověření byl použit matematický model dvouvýběrového t-testu s nerovností rozptylů. Jehož výsledek lze vidět v následující tabulce:

	<i>Necertifikované budovy</i>	<i>Certifikované budovy</i>
Stř. hodnota	14,60154362	16,12155556
Rozptyl	16,39807801	12,04100879
Pozorování	149	90
Hyp. rozdíl stř. hodnot		0
Rozdíl		210
t Stat		-3,078163409
P(T<=t) (1)		0,001180312
t krit (1)		1,652141981
P(T<=t) (2)		0,002360625
t krit (2)		1,971324793

Tab. č. 12 – Ověření statistické významnosti - dvouvýběrový t-test s nerovností rozptylů [Vlastní]

Počítáno bylo s hladinou významnosti na úrovni 0,05, vzhledem k tomu že je zvýrazněná p-hodnota menší než 0,05, lze konstatovat, že existuje statisticky významný rozdíl mezi průměry těchto databází – budovy s certifikací mají tedy prokazatelně statisticky významné navýšení nájemného.

Zároveň však nutno dodat, že nejde pouze o certifikaci, ale také o samotný standard budovy. Certifikované budovy jsou většinou stavěny ve vyšším standardu a tomu odpovídá nájemné. Pro zcela vypovídající analýzu těchto hodnot by muselo být zahrnuto i toto hodnocení – „zlaté kohoutky“ certifikaci neovlivní, ale nájemné ano.

14 ZÁVĚR

Environmentální certifikace se dostává stále více a více do popředí zájmu jak nájemců, tak investorů kancelářských staveb. Úkolem práce byla analýza nejpoužívanějších certifikátů v oblasti hodnocení budov s ohledem na jejich dopad na životní prostředí, jimiž byl WELL, LEED, SBTool CZ a především BREEAM, který byl zanalyzován důkladněji a je s ním dále počítáno pro veškeré výpočty práce. Došlo k podrobnému popisu způsobu certifikace a analýze veškerých nákladů s ní spojených, a to jak na projekci, tak samotnou certifikaci a její poplatky.

Veškeré náklady byly simulovány na modelovém příkladu stavby kancelářské budovy, jejíž studie vznikla pro potřeby této práce a na jejímž příkladu je zhodnocena cena stavby bez certifikace a také s certifikací za pomoci výnosové, nákladové i porovnávací metody – tyto ceny byly následně revidovány a za pomoci rekoncepcie přepočteny na jednu výslednou hodnotu.

Ze závěru analýz vyplývá že se investice do environmentální certifikace vyplatí, a to se statisticky významným rozdílem. Při prodeji je výsledná dosažená hodnota o 15,07 % vyšší než-li výnos z prodeje standardní stavby. U nájmu je to poté 11,84 %. Obě hodnoty zahrnují vyšší vstupní náklady o cca 9,8 % a tato zelená prémie je nad rámec všech nákladů nutných k výstavbě. Vstupní data pak byla podrobena dvouvýběrovému t-testu s nerovností rozptylů pro prokázání statistické významnosti rozdílu.

Potvrdil se tak závěr několika zahraničních studií, které se certifikací také zabývali a které občas bývají zpochybňovány jako marketing certifikačních společností. Dalším příznivým aspektem pro investory mohou být navíc nad rámec i různé dotační pobídky a příspěvky, které zelenou prémii ještě umocní.

Dalším poznatkem práce je možnost získání certifikace bez nutnosti téměř žádného navýšení vstupních investic – pouze poplatků za certifikaci u Breeam New Construction kolem 100 000,- Kč, což je v rámci ceny celé stavby zanedbatelná částka – budova poté po splnění národní legislativy dosáhne na certifikaci Breeam Good případně Breeam Very Good a již tímto lze dosáhnout zvýšeného nájmu.

Diplomová práce může poskytnout přínos v oblasti oceňování administrativních budov a může být také vodítkem pro investory zvažující výstavbu s některou se zmíněných druhů environmentální certifikace.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

[1] ENERGY EFFICIENCY TRENDS IN BUILDINGS IN THE EU. *Odyssee-Mure* [online]. 2023 [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: <https://www.odyssee-mure.eu/publications/policy-brief/buildings-energy-efficiency-trends.html>

[2] Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development. *United Nations* [online]. [cit. 2023-05-15]. Dostupné z: <https://sdgs.un.org/2030agenda>

[3] Zelená dohoda pro Evropu. *Eur-lex.europa.eu* [online]. 2019 [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?qid=1596443911913&uri=CELEX:52019DC0640#document2>

[4] Pařížská dohoda. *Ministerstvo životního prostředí* [online]. 2023 [cit. 2023-05-20]. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/parizska_dohoda

[5] Changing how we produce and consume: New Circular Economy Action Plan shows the way to a climate-neutral, competitive economy of empowered consumers. *European Commission* [online]. 2020 [cit. 2023-05-12]. Dostupné z: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_420

[6] Případová studie: CPI Property Group a zelené dluhopisy v ČR. *CSRD.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-05-12]. Dostupné z: <https://csrd.cz/pripadova-studie-cpi-property-group-a-zelene-dluhopisy-v-cr/>

[7] Šetrné budovy a komplexní certifikační systémy. *Česká rada pro šetrné budovy* [online]. 2021 [cit. 2023-05-20]. 2017-2021 Dostupné z: <https://www.czgbc.org/files/2021/01/738fb89879d9a56abcc3fb11ed7acce7.pdf>

[8] Vyplatí se investice do zelených certifikací kancelářských budov? Analýza CBRE ukazuje jejich dopad na výši nájmu i obsazenost budov. *CBRE.cz* [online]. 2021 [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: https://www.cbre.cz/cs-cz/o-cbre/presscenter/articles/esg_report

[9] A Survey of the Status and Challenges of Green Building Development in Various Countries. *Researchgate* [online]. 2019 [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/336139122_A_Survey_of_the_Status_and_Challenges_of_Green_Building_Development_in_Various_Countries

[10] BREEAM a LEED – Certifikace z hlediska udržitelného rozvoje. *Atelier-dek.cz* [online]. 2013 [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: <https://atelier-dek.cz/breeam-leed-%E2%80%93-certifikace-z-hlediska-udrzitelneho-rozvoje-528>

[11] Šetrné budovy a komplexní certifikační systémy. *Česká rada pro šetrné budovy* [online]. 2021 [cit. 2023-05-20]. 2017-2021 Dostupné z: <https://www.czgbc.org/files/2021/01/738fb89879d9a56abcc3fb11ed7acce7.pdf>

[12] Kompletní přehled certifikací. *Česká rada pro šetrné budovy* [online]. 2020 [cit. 2023-04-20]. Dostupné z: <https://www.czgbc.org/files/2020/10/d455f306654365dd20ef24c6144cbb8f.pdf>

[13] Explore BREEAM. *BREEAM* [online]. 2023 [cit. 2023-04-14]. Dostupné z: <https://tools.breeam.com/projects/explore/map.jsp>

[14] CERTIFIKACE LEED. *EkoWATT* [online]. 2023 [cit. 2023-05-07]. Dostupné z: <https://www.leed.cz/certifikace-budov/certifikace-leed/>

[15] Public LEED v5 Draft Expected in 2023. *Canada green building council* [online]. 2023 [cit. 2023-05-07]. Dostupné z: <https://www.cagbc.org/news-resources/cagbc-news/public-leed-v5-draft-expected-in-2023/>

[16] ID Card. *Green buildings international* [online]. 2023 [cit. 2023-05-07]. Dostupné z: <https://www.greenbuilding.saint-gobain.com/leed-v4>

[17] O SBToolCZ. *SBTOOLCZ* [online]. 2022 [cit. 2023-05-07]. Dostupné z: <https://www.sbtool.cz/o-sbtoolcz/>

[18] Metodika SBToolCZ. *SBTOOLCZ* [online]. 2022 [cit. 2023-05-07]. Dostupné z: <https://www.sbtool.cz/ometodice/>

[19] Moderní bydlení pro mladé profesionály i začínající rodiny: CTP v Brně otevírá další dva rezidenční projekty Domeq II. a III. *CTP.eu* [online]. 2023 [cit. 2023-05-07]. Dostupné z: https://www.ctp.eu/files/2021/11/20211125_Moderni%CC%81-bydleni%CC%81-pro-mlade%CC%81-profesiona%CC%81ly.pdf

[20] Šetrné budovy a komplexní certifikační systémy. *Česká rada pro šetrné budovy* [online]. 2021 [cit. 2023-05-20]. 2017-2021 Dostupné z: <https://www.czgbc.org/files/2021/01/738fb89879d9a56abcc3fb11ed7acce7.pdf>

[21] Mapy městských částí českých měst. *Vaše geny* [online]. 2023 [cit. 2023-04-20]. Dostupné z: <https://vasegeny.cz/pomucky/mapy-mestskych-casti-ceskych-mest/>

[22] Benchmarking administrativních budov z pohledu energetické náročnosti. *Space.cvut.cz* [online]. 2018 [cit. 2023-05-11]. Dostupné z: https://dspace.cvut.cz/bitstream/handle/10467/74218/F1-DP-2018-Kacha-Martin-DIPLOMOVA%20PRACE_MARTIN%20KACHA.pdf?sequence=-1&isAllowed=y

[23] Zavlažovací systémy - Automatické zavlažování - Hunter - Kapková závlaha. Automatický závlahový systém Hunter® | Zavlažovací systémy - Automatické zavlažování - Hunter - Kapková závlaha [online]. [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: https://zavlahy.irimon.cz/clanek_kolik_vody_na_zavlahu

[24] Cena vodného a stočného - Pražské vodovody a kanalizace, a.s.. Pražské vodovody a kanalizace, a.s. - Pražské vodovody a kanalizace, a.s. [online]. [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: <https://www.pvk.cz/zakaznici/cena/>

[25] Výpočet potřeby tepla pro vytápění, větrání a přípravu teplé vody. *Tzbinfo.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-05-11]. Dostupné z: <https://vytapani.tzbinfo.cz/tabulky-a-vypocty/47-vypocet-potreby-tepla-pro-vytapani-vetrani-a-pripravu-teple-vody>

[26] Ceny paliv a energií [online]. [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: <https://www.tzbinfo.cz/ceny-paliv-a-energi/14-ceny-elektriny>

[27] Jaké výhody certifikace budov přináší?. *Enerfis* [online]. 2020 [cit. 2023-05-01]. Dostupné z: <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/faq>

[28] BREEAM, LEED A WELL: MĚNÍ MYŠLENÍ, JAK MAJÍ BÝT BUDOVOY NAVRŽENY, POSTAVENY A SPRAVOVÁNY. *Czech Warehouses* [online]. 2021 [cit. 2023-05-01]. Dostupné z: <https://www.czech-warehouses.com/certifikace-stoji-penize-a-hodne-penez-asi-04-az-5-z-ceny-projektu-a-nejsou-na-ne-dotace-a-administrativa-tak-ta-je-zdlouhava/>

[29] BREEAM UK. *BREEAM* [online]. 2023 [cit. 2023-05-01]. Dostupné z: <https://tools.breeam.com/extranet/assessment/help/Content/BREEAM%20UK.htm>

[30] Translation Requirements when submitting an assessment with evidence in a language other than English. *BREEAM* [online]. 2016 [cit. 2023-05-17]. Dostupné z: <https://kb.breeam.com/knowledgebase/translation-requirements-when-submitting-an-assessment-with-evidence-in-a-language-other-than-english/>

[31] Vyhledat nemovitost. *CBRE* [online]. 2023 [cit. 2023-05-05]. Dostupné z: <https://www.cbreproperties.cz/>

[32] Kanceláře pro vaši firmu. *Cushman and Wakefield* [online]. 2023 [cit. 2023-04-14]. Dostupné z: <https://officeguide.cz/nabidka-kancelari/>

[33] Pronájem kancelářských prostor 350 m² v budově Bastion, v lokalitě Praha 8, ul. Křížíkova. *PATOMA* [online]. 2023 [cit. 2023-05-17]. Dostupné z: <https://www.patoma.cz/detail/pronajem-kancelarskych-prostor-350-m2-v-budove-bastion-v-lokalite-praha-8-ul-krizikova/76008.htm>

[34] Argentinská Office Building. *Prague offices* [online]. 2021 [cit. 2023-05-17]. Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/properties/argentinska-office-building-praha-7-holesovice-argentinska-ul/>

[35] Pronájem kanceláře 2 972 m² Pekařská, Praha 5 - Jinonice. *Sreality.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-05-05]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/praha-jinonice-pekarska/4073350732#img=1&fullscreen=true>

[36] Smíchov Business Park. *CBRE* [online]. 2023 [cit. 2023-05-05]. Dostupné z: <https://www.cbreproperties.cz/kancelare/smichov-business-park-rozkosneho-praha.html>

[37] Hráského. *KancelářevPraze.cz* [online]. 2020 [cit. 2023-05-02]. Dostupné z: <https://kancelarevpraze.cz/kancelarske-budovy/hraskeho-dpid169.aspx>

[38] Pražské kanceláře prázdnou nezejí. Neobsazených je jen osm procent. *KPMG* [online]. 2021 [cit. 2023-04-29]. Dostupné z: <https://kpmg.com/cz/cs/home/clanky-a-analyzy/2021/08/pra-ske-kancela-e-prazdnou-nezeji--neobsazenych-je-jen-osm-pro.html>

[39] Cenové mapy. *Cemap.cz* [online]. 2016 [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: <https://cemap.cz/>

[40] Domovská stránka repozitáře | Digitální knihovna VUT v Brně [online]. [cit. 2023-05-10]. Copyright © [cit. 25.05.2023]. Dostupné z: <https://dspace.vutbr.cz/bitstream/handle/11012/195897/si-2020-02-lorencova.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

[41] Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023. *Cenovasoustava.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-05-05]. Dostupné z: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html

[42] Pojistný systém RESPECT. *Respect group* [online]. 2021 [cit. 2023-04-29]. Dostupné z: <https://www.respect.cz/cs>

[43] The value of BREEAM. *BREEAM* [online]. 2023 [cit. 2023-05-18]. Dostupné z: <https://tools.breeam.com/filelibrary/Briefing%20Papers/BREEAM-Briefing-Paper---The-Value-of-BREEAM--November-2016---123864.pdf>

[44] Keystone building. *Keystone offices* [online]. 2023 [cit. 2023-04-14]. Dostupné z: <https://keystoneoffices.cz/en/>

[45] Dock In One. *Office Portal* [online]. 2020 [cit. 2023-05-09]. Dostupné z: <https://officeportal.cz/cs/projekty-detail/dock-in-one>

[46] Futurama Business Park, Praha 8 Karlín, Sokolovská 136. *Prague Offices* [online]. 2021 [cit. 2023-05-09]. Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/properties/futurama-business-park-praha-8-karlin-sokolovska-136/>

[47] Rohan business center. *KancelářevPraze.cz* [online]. 2020 [cit. 2023-05-02]. Dostupné z: <https://kancelarevpraze.cz/kancelarske-budovy/rohan-business-center-dpid292.aspx>

[48] The Park. *StavbaWEB* [online]. 2008 [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: <https://www.stavbaweb.cz/the-park-3302/clanek.html>

[49] Pan-European Commercial Property Price Index [online]. [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: <https://www.greenstreet.com/insights/CPPI>

[50] Společnost Penta prodala část komplexu Waltrovka za víc než 6,3 miliardy Korejcům. *Lidovky.cz* [online]. 2019 [cit. 2023-05-08]. Dostupné z: https://www.lidovky.cz/byznys/spolecnost-penta-prodala-cast-komplexu-waltrovka-za-6-3-miliardy-korejcum.A190328_171738_firmy-trhy_ele

[51] Florentinum získali Číňané. ÚOHS schválil jeho prodej skupině CEFC. *Česká televize* [online]. 2016 [cit. 2023-05-16]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/1976098-florentinum-ziskali-cinane-uohs-schvalil-jeho-prodej-skupine-cefc>

[52] Miliardový realitní obchod, Penta si plácla s Portivou. *Seznam.cz* [online]. 2022 [cit. 2023-05-16]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-miliardovy-realitni-obchod-penta-si-placla-s-portivou-187892>

[53] Metrostav prodal Rakušanům za dvě miliardy kancelářské centrum na Palmovce. *E15.cz* [online]. 2019 [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/metrostav-prodal-rakusanum-za-dve-miliardy-kancelarske-centrum-na-palmovce-1360437>

[54] Sustainability Trends, Costs, and Benefits of Green Certification of Office Buildings: A Polish Perspective. MDPI - Publisher of Open Access Journals [online]. [cit. 2023-05-10]. Dostupné z: https://www.mdpi.com/2071-1050/11/8/2359#table_body_display_sustainability-11-02359-t001

[55] Massachusetts Association of Assessing Officers, Value Reconciliation Seminar. University of Massachusetts, United States of America. 2015 [cit. 2023-05-14].

[56] Udržitelnost certifikace budov [online]. [cit. 2023-05-07]. Dostupné z: https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/cdn.a3bau.at/public/2021-11/CBRE_Sustainability%20certification%20report_nov21.pdf

[57] Why pay for sustainable housing? Decomposing the green premium of the residential property market in the Canton of Zurich, Switzerland. *Researchgate* [online]. 2020 [cit. 2023-05-18]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/364319720_Why_pay_for_sustainable_housing_Decomposing_the_green_premium_of_the_residential_property_market_in_the_Canton_of_Zurich_Switzerland

[58] Green Premium: What is the Implied Prognosis for Sustainability?. *Researchgate* [online]. 2020 [cit. 2023-05-18]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/352721530_Green_Premium_What_is_the_Implied_Prognosis_for_Sustainability

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Přehled certifikovaných budov v ČR dle typů budov [7].....	19
Tab. č. 2 – Základní bodové hodnocení Breeam [10].....	22
Tab. č. 3 – Základní struktura kritérií SBTollCZ [18].....	26
Tab. č. 4 – Parametry porovnávaných budov 1 [Vlastní].....	34
Tab. č. 5 – Parametry porovnávaných budov 2 [Vlastní].....	36
Tab. č. 6 – Čistý provozní příjem – NOI certifikované stavby [Vlastní]	50
Tab. č. 7 – Vývoj průměrné prodejní ceny m ² kanceláře v Praze [39]	52
Tab. č. 8 – Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023 [41].....	54
Tab. č. 9 – Čistý provozní příjem – NOI necertifikované stavby [Vlastní]	64
Tab. č. 10 – Hodnoty Pan-European Commercial Property indexu a roční průměr [Vlastní].....	65
Tab. č. 11–Zvýšení kapitálových nákladů pro různé typy budov a úrovně certifikace Breeam [43]67	
Tab. č. 12–Ověření statistické významnosti – dvouvýběrový t-test s nerovností rozptylů [Vlastní] 72	

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Vývoj počtu certifikovaných budov v České republice [7] Chyba! Záložka není definována.	
Graf č. 2 – Spotřeba vody na jednoho zaměstnance [22]..... Chyba! Záložka není definována.	
Graf č. 3 – Spotřeba tepla na 1 m ³ [22]	36
Graf č. 4 – Vývoj průměrné prodejní ceny m ² kanceláře v Praze [39].....	52
Graf č. 5 – Vývoj počtu nabídek kanceláří v Praze [39].....	53
Graf č. 6 – Pan-European Commercial Property Price Index [49].....	64


SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Časová osa vzniku certifikací [9].....	20
Obr. č. 2 – Příklad výsledného certifikátu (New Construction vlevo, In-use vpravo) [12].....	23
Obr. č. 3 – Váhové rozložení kreditů dle kategorií v systému LEED [16].....	25
Obr. č. 4 – Benefity certifikace dle zainteresované strany [20].....	29
Obr. č. 5 – Schéma referenční budovy [Vlastní]	31
Obr. č. 6 – Rozměry referenční budovy [Vlastní].....	32

Obr. č. 7 – Schéma jednotlivých podlaží referenční stavby [Vlastní]	32
Obr. č. 8 – Mapa městských částí [21]	33
Obr. č. 9 – Budova Bastion Florenc [33]	45
Obr. č. 10 – Argentinská Office Building [34]	46
Obr. č. 11 – Budova Pekařská 16 [35]	47
Obr. č. 12 – Smíchov Business Park [36]	48
Obr. č. 13 – Budova Hráského 2231 [37]	49
Obr. č. 14 – Cena za m2 kanceláře dle městských částí [39]	51
Obr. č. 15 – Mapa analyzovaných kanceláří [39]	53
Obr. č. 16 – Keystone Office Building [44]	58
Obr. č. 17 – Dock In One [45]	59
Obr. č. 18 – Futurama Business center [46]	60
Obr. č. 19 – Rohan Business Center [47]	61
Obr. č. 20 – The Park – Building 10 [48]	62

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Ceník BREEAM NEW CONSTRUCTION
- Příloha č. 2: Ceník BREEAM IN-USE
- Příloha č. 3: Databáze analyzovaných kancelářských budov Praha - Cushman & Wakefield
- Příloha č. 4: Výroční zprávy globálních realitních společností
- Příloha č. 5: Databáze analyzovaných kancelářských budov Praha - CeMap

 BREEAM [®] delivered by bre	FEE SHEET	Doc No: FS 036
		Revision No: 30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes	Date: 01 July 2022	
	Page: 1 of 23	



Fee Sheet

FS036

Revision 30

BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes



	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	1 of 23

Table of contents

Table of contents	1
Introduction	2
Important notes	3
BREEAM Communities	5
Home Quality Mark	6
Code for Sustainable Homes	7
EcoHomes	8
BREEAM UK Non-Domestic New Construction	9
BREEAM International New Construction (Non-Domestic and Domestic)	11
BREEAM UK Domestic Refurbishment	13
BREEAM UK Non-Domestic Refurbishment and Fit Out	14
BREEAM International Non-Domestic Refurbishment and Fit Out	16
BREEAM New Construction Infrastructure (UK and International)	17
Other Scheme Related Services	18
Appendix A - Example Fee Calculations	21

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	2 of 23

Introduction

This document contains the fees for the following BRE Global Limited certification schemes:

- BREEAM Communities – Assessments of projects/assets in all countries excluding the Greater China region*
- UK New Construction Domestic, including Home Quality Mark (HQM), The Code for Sustainable Homes and EcoHomes
- BREEAM UK Non-Domestic New Construction
- BREEAM International New Construction (Non-Domestic and Domestic) – Assessments of projects/assets in all countries excluding the Greater China region and USA*
- BREEAM UK Domestic Refurbishment
- BREEAM UK Non-Domestic Refurbishment & Fit Out
- BREEAM International Non-Domestic Refurbishment & Fit Out – Assessments of projects/assets in all countries excluding the Greater China region and USA*
- BREEAM New Construction Infrastructure

* Please refer to Fee Sheet FS093 for assessments of projects/assets located in the [Greater China](#) region and Fee Sheet FS094 for assessments of projects/assets in the [USA](#).


This document does not include fees for the [BREEAM International In-Use scheme](#) – please refer to Fee Sheet FS021 for assessments of In-Use assets in all countries excluding the Greater China region (refer to FS093) and the USA (refer to FS130).

This document covers the fees for the following services for the schemes listed above (where applicable):

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| • Annual assessor licensing | • Innovation applications |
| • Assessment registration | • Certificate amendments |
| • Assessment certification | • Assessment resubmission |
| • Assessment translation | • Other applicable fees |

This document does not cover the fees for:

- [Assessor training](#) courses and qualifications - please visit our BRE Academy www.bre.ac for the latest training options, fees and course details. Please note, this document does contain some guidance on training and qualification routes, for existing assessors, for the purpose of licence application.
- [Building plaques, certificate frames and banners](#) – please visit the BREEAM store for the latest offerings and prices www.breeam.com/store.
- [Bespoke criteria development/filtering](#) - these are priced on application. Licensed organisations can find details of the bespoke process in Guidance Note GN23, available to download along with the relevant scheme application form from [BREEAM Projects](#).

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	3 of 23

Important notes

General notes


- TC0207 *Terms and Conditions Licensing* includes conditions relating to the obligations of the licensee, including payment of fees specified in this fee sheet.
- All fees quoted in this fee sheet will be invoiced to the licensed organisation and invoiced in GBP (£). Unless otherwise stated, all licence fees are per individual assessor.
- Please refer to the relevant scheme's Technical Manual for a description of the scope of each scheme and therefore the building / asset / project types and stages of application that each fee covers.

Registration fee notes

- The assessment registration fee is non-refundable, and assessments must be registered to a licensed organisation prior to submission to BRE Global Limited for certification.
- The assessment registration fee is charged and invoiced only once to the licensed organisation per assessment. If an assessment is being completed by a different licensed organisation, a new registration or transfer registration must be completed, and the relevant fee charged. If an assessment has been registered and interim stage certified, then there is no further registration fee payable for the final Post Construction Review (PCR) stage assessment.
- Where a date is stipulated, assessments registered (and certified) after this date will be charged the fee quoted. This includes registrations against all previous scheme versions and transfer of assessment registrations between licensed organisations.
- A registration fee is applicable to all assessments using BREEAM Bespoke criteria, in addition to the bespoke criteria development application fee.

Certification fee notes


- Unless otherwise stated, certification fees are charged and invoiced per assessment and upon submission of an assessment by a licensed organisation for certification. If the certification is submitted by a different organisation, due to registration transfer or Post Construction Review (PCR), the certification fee applicable for the submission is charged to the current assessor.
- Clients wishing to commit a larger programme or portfolio of projects/assets to certification over a defined time period, are welcome to contact BRE Global Limited to discuss pricing and payment terms (see also 'Pre-approval' service in the 'Other Scheme Related Services' section).
- The licensed assessor is notified if their submitted assessment has not passed the BRE Global Limited Quality Assurance audit (and certification is not granted). In such circumstance the assessor has the option to address the non-conformance(s) raised in the audit and resubmit their assessment for further QA evaluation and a certification decision. Where an assessment is re-submitted more than six months after the initial BRE Global Limited notification, the licensed organisation will be charged the full certification fee again at the rate current at that time. No additional certification fee is charged for assessments re-submitted within six months of the initial notification.
- For Home Quality Mark (HQM), Code for Sustainable Homes (CSH), EcoHomes and UK Domestic Refurbishment, affordable housing dwellings are those defined in the National Planning Policy Framework (NPPF) www.gov.uk. Assessments that are a combination of standard and affordable housing, where the number of dwellings is under or equal to the six-dwelling minimum, the higher minimum certification will be charged. Combinations above the six-dwelling minimum will be charged the corresponding fee per dwelling.

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	4 of 23

- A certification fee is applicable to all assessments using BREEAM Bespoke criteria, in addition to the bespoke criteria development application fee.

Assessor Training and Qualification notes

- Training courses are delivered by either, or a mix of, classroom and online formats depending on the scheme and existing qualified assessor status. Successful completion of a scheme course, including passing the examination or test, qualifies candidates to apply for a scheme licence.

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	5 of 23

BREEAM Communities

Licence

Annual licence fee per qualified assessor	£500
---	------


Registration

Registration fee per assessment, valid for registrations on or after 01-Jul-2022	£620
--	------

Certification

Certification fee per assessment, valid for assessments registered on or after 01-Jul-2022

Band	Assessment Size (Hectares)	Interim (Step 1) fee	Final (Steps 2 & 3) fee
A	≤5	£3,060	£2,695
B	>5 - ≤10	£3,425	£3,060
C	>10 - ≤20	£4,160	£3,795
D	>20 - ≤30	£4,895	£4,530
E	>30 - ≤40	£5,625	£5,265
F	>40 - ≤50	£6,360	£6,000
G	>50 - ≤100	£7,095	£6,735
H	>100 - ≤150	£8,315	£7,955
I	>150 - ≤200	£9,535	£9,175
J	>200	£10,755	£10,395

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	6 of 23

Home Quality Mark

Licence

The UK New Construction Domestic licence covers all 'domestic' new build schemes (HQM, Code for Sustainable Homes and/or EcoHomes), where the assessor holds the relevant scheme qualification.

Annual licence fee per qualified assessor – UK New Construction (Domestic)	£375
--	------

Please note, existing BRE Global Limited licensed assessors, in the applicable schemes only, can obtain an HQM qualification - and in-turn apply for a UK New Construction Domestic licence - via the existing assessor 'top-up' training and qualification route. The applicable schemes are, Code for Sustainable Homes, BREEAM Domestic Refurbishment, EcoHomes, BREEAM UK New Construction, BREEAM UK Refurbishment and Fit Out.

Registration

Registration fee per assessment, valid for registrations on or after 01-Jul-2022	£150
--	------


Certification

Certification fee per assessment, valid for assessments registered on or after 01-Jul-2022

Assessment Size (no. of dwellings)	Fee
Minimum fee per assessment	£300 minimum charge per assessment
Minimum fee per assessment - affordable	£270 minimum charge per assessment
1 st to 250 th dwelling	£50 per dwelling
1 st to 250 th dwelling - affordable	£45 per dwelling
251 st to 500 th dwelling - all types	£41 per dwelling
501 st to 750 th dwelling - all types	£38 per dwelling
751 st to 1000 th dwelling - all types	£35 per dwelling
1001 plus dwellings - all types	£30 per dwelling

The certification fee is charged once, when submitted by the same licensed organisation, and payable upon submission of the interim design stage assessment or the post construction assessment (whichever is sooner).

Where a Post Construction Review (PCR) is completed by a different licensed organisation to the interim certification, the fee charged will be 40% of the total fee applicable for the assessment size and number of dwellings.

	FEE SHEET	Doc No: FS 036
		Revision No: 30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes	Date: 01 July 2022	
	Page: 7 of 23	

Code for Sustainable Homes

Licence

The UK New Construction Domestic licence covers all 'domestic' new-build schemes (HQM, Code for Sustainable Homes and/or EcoHomes), where the assessor holds the relevant scheme qualification.

Annual licence fee per qualified assessor – UK New Construction (Domestic)	£375
--	------

Please note, existing BRE Global Limited licenced assessors, in the applicable schemes only, can obtain a Code for Sustainable Homes (CSH) qualification - and in-turn apply for a UK New Construction Domestic licence - via the existing assessor 'top-up' training and qualification route. The applicable schemes are, EcoHomes and Home Quality Mark.

Existing CSH assessors qualified and licensed by a Code Service Providers (CSP) other than BRE Global Limited, are also eligible to qualify for a BRE Global Limited licence via the 'top-up' training and qualification route. Evidence of qualification and licence (from CSP) is required for booking confirmation.

Registration

Registration fee per assessment	£0
---------------------------------	----


Certification

Certification fee per assessment, valid for assessments registered on or after 01-Dec-2019

Assessment Size (no. of dwellings)	Fee
≤10 dwellings	£400 minimum charge per assessment
>10 dwellings	£40 per dwelling

The certification fee is charged once, when submitted by the same licensed organisation, and payable upon submission of the interim design stage assessment or the post construction assessment (whichever is sooner).

Where a Post Construction Review (PCR) is completed by a different licensed organisation to the interim certification, the fee charged will be 40% of the total fee applicable for the assessment size and number of dwellings.

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	8 of 23

EcoHomes

Licence

The UK New Construction Domestic licence covers all 'domestic' new build schemes (HQM, Code for Sustainable Homes and/or EcoHomes), where the assessor holds the relevant scheme qualification.

Annual licence fee per qualified assessor – UK New Construction (Domestic)	£375
--	------

Please note, BRE Global Limited no longer offer EcoHomes assessor training and qualification. Please contact the BREEAM team for advice regarding EcoHomes assessor qualification and licensing.

Registration

Registration fee per assessment	£0
---------------------------------	----


Certification

Certification fee per assessment, valid for assessments registered on or after 01-Jul-2022

Assessment Size (no. of dwellings)	Fee
Minimum fee per assessment	£300 minimum charge per assessment
Minimum fee per assessment - affordable	£270 minimum charge per assessment
1 st to 250 th dwelling	£50 per dwelling
1 st to 250 th dwelling - affordable	£45 per dwelling
251 st to 500 th dwelling - all types	£41 per dwelling
501 st to 750 th dwelling - all types	£38 per dwelling
751 st to 1000 th dwelling - all types	£35 per dwelling
1001 plus dwellings - all types	£30 per dwelling

The certification fee is charged once, when submitted by the same licensed organisation, and payable upon submission of the interim design stage assessment or the post construction assessment (whichever is sooner).

Where a Post Construction Review (PCR) is completed by a different licensed organisation to the interim certification, the fee charged will be 40% of the total fee applicable for the assessment size and number of dwellings.

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	9 of 23

BREEAM UK Non-Domestic New Construction

Licence


Unless otherwise stated, the fees below cover up to **four qualified assessors** per licence and only one Core Licence is required along with a sector licence (or licences).

Licence type*	Fee (per annum)
Core Licence (per organisation with any sector licence below)	£1,600 Small Company**: £800
Commercial sector licence	£1,500
Public (non-housing) sector licence	£1,500
Multi-residential accommodation sector licence	£1,000
'Other buildings' sector licence	£2,000
Fee per additional qualified assessor per sector licence	£500

*The BREEAM UK New Construction assessor qualification covers all sectors listed under this scheme/licence.

**The core licence fee discount for small companies is available to registered companies with ten or less employees. In order to qualify the company applying shall provide evidence to BRE Global Limited of the total number of company employees. This information must be provided prior to purchase (on application) and each year upon licence renewal. The discount will not be applied retrospectively or on a pro-rata basis where the number of employees falls below the threshold part way through the licence period. The threshold of ten employees includes all salaried personnel (full or part time), associates/consultants working on behalf of the company and all individuals listed on the licence.

Please note, existing BRE Global Limited licenced assessors in any scheme, except for BREEAM In-Use, can obtain a BREEAM UK New Construction qualification - and in-turn apply for a UK New Construction Non-Domestic licence - via the existing assessor 'top-up' training and qualification route.

	FEE SHEET	Doc No: FS 036
		Revision No: 30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes	Date: 01 July 2022	
	Page: 10 of 23	

Registration

Registration fee per assessment, valid for registrations on or after 01-Jul-2022	£300
--	------


Certification

Certification fee per assessment, valid for assessments registered on or after 01-Jul-2022 for all versions of the BREEAM UK New Construction scheme (non-domestic and multi-residential).

Assessment Size (m ²)	Fee		
	Interim Design stage	Final Post Construction Review stage	Total/PCA*
'Simple' Building	£610	£265	£875
<500m ²	£1,140	£375	£1,515
≥500 - <5000m ²	£1,765	£540	£2,305
≥5000 - <10,000m ²	£2,370	£910	£3,280
≥10,000m ²	£2,970	£1,525	£4,495

*The Total fee is also the fee charged and invoiced for submission of a final Post Construction Assessment (PCA), i.e. an assessment that has not been submitted for Design and Post Construction Review stage certification.

The 'Simple' building fee is only applicable and charged for assessments that have been registered with BRE Global Limited as a Simple Building assessment.

	FEE SHEET	Doc No: FS 036
		Revision No: 30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes	Date: 01 July 2022	
	Page: 11 of 23	

BREEAM International New Construction (Non-Domestic and Domestic)

Licence

Annual licence fee per qualified assessor	£325
---	------

Please note, existing BRE Global licenced assessors in any scheme, except for BREEAM In-Use, can obtain a BREEAM International New Construction qualification - and in-turn apply for an International New Construction Non-Domestic licence - via the existing assessor 'top-up' training and qualification route.

Registration - Non-Domestic and Domestic (Residential) assessments

Registration fee per assessment, valid for registrations on or after 01-Jul-2022	£1,140
--	--------

Certification

Certification fee per assessment, valid for assessments registered on or after 01-Jul-2022


Non-domestic

Assessment Size (m ²)	Fee		
	Interim Design stage	Final Post Construction Review stage	Total/PCA
<5000m ²	£1,830	£795	£2,625
≥5000 - <50,000m ²	£2,790	£1,190	£3,980
≥50,000m ²	£4,735	£2,780	£7,515


Domestic (Residential)

Assessment Size (m ²)	Fee		
	Interim Design stage	Final Post Construction Review stage	Total/PCA*
Minimum fee per assessment	£920 per assessment	£540 per assessment	£1,460 per assessment
≤100 dwellings	£18 per dwelling	£11 per dwelling	£29 per dwelling
101st to 1000 th dwelling	£8 per dwelling	£3 per dwelling	£11 per dwelling
1001 plus dwellings	£3 per dwelling	£1 per dwelling	£4 per dwelling

*The Total fee is also the fee charged and invoiced for submission of a Post Construction Assessment (PCA), i.e. an assessment that has not been submitted for Design and Post Construction Review stage certification.

 BREEAM [®] delivered by bre	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	12 of 23

Mixed use assessments containing both residential dwellings and non-domestic buildings will be charged the higher rate as calculated for the assessment.

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	13 of 23

BREEAM UK Domestic Refurbishment

Licence

Annual licence fee per qualified assessor	£500
---	------

Please note, existing BRE Global Limited licenced assessors, in the applicable schemes only, can obtain a BREEAM UK Domestic Refurbishment qualification - and in-turn apply for a UK Domestic Refurbishment licence - via the existing assessor 'top-up' training and qualification route. The applicable schemes are, Home Quality Mark, Code for Sustainable Homes, EcoHomes, BREEAM UK New Construction, BREEAM UK Refurbishment and Fit Out.

Registration

Registration fee per assessment, valid for registrations on or after 01-Jul-2022	£150
--	------


Certification

Certification fee per assessment, valid for assessments registered on or after 01-Jul-2022

Development Size (no. of dwellings)	Fee*
Minimum fee per assessment	£300 minimum charge per assessment
Minimum fee per assessment - affordable	£270 minimum charge per assessment
1 st to 250 th dwelling	£50 per dwelling
1 st to 250 th dwelling - affordable	£45 per dwelling
251 st to 500 th dwelling - all types	£41 per dwelling
501 st to 750 th dwelling - all types	£38 per dwelling
751 st to 1000 th dwelling - all types	£35 per dwelling
1001 plus dwellings - all types	£30 per dwelling

The certification fee is charged once, when submitted by the same licensed organisation, and payable upon submission of the interim design stage assessment or the post construction assessment (whichever is sooner).

Where a Post Construction Review (PCR) is completed by a different licensed organisation to the interim certification, the fee charged will be 40% of the total fee applicable for the assessment size and number of dwellings.

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	14 of 23

BREEAM UK Non-Domestic Refurbishment and Fit Out

Licence

Annual licence fee per qualified assessor	£500
---	------

Please note, existing BRE Global Limited licenced assessors, in the BREEAM UK Non-Domestic New Construction scheme only, can obtain a BREEAM UK Non-Domestic Refurbishment qualification - and in-turn apply for a UK Non-Domestic Refurbishment licence - via the existing assessor 'top-up' training and qualification route.

Registration


Registration fee* per assessment, valid for registrations on or after 01-Jul-2022	£300
---	------

Certification

Certification fee per assessment, valid for assessments registered on or after 01-Jul-2022


Assessment Size (m ²)	No. Parts (per submitted assessment)	Fee		
		Interim Design stage	Final Post Construction Review stage	Total
<500m ²	1-2 Parts	£400	£210	£610
	3 Parts	£520	£255	£775
	4 Parts	£980	£300	£1,280
≥500 - <5000m ²	1-2 Parts	£510	£260	£770
	3 Parts	£650	£320	£970
	4 Parts	£1,220	£385	£1,605
≥5000 - <10,000m ²	1-2 Parts	£710	£365	£1,075
	3 Parts	£895	£455	£1,350
	4 Parts	£1,710	£535	£2,245
≥10,000m ²	1-2 Parts	£910	£470	£1,380
	3 Parts	£1,140	£600	£1,740
	4 Parts	£2,210	£680	£2,890

The BREEAM UK Non-Domestic RFO certification fee is determined based on the total number of assessment parts included within a single assessment submission. For example, if a two-part assessment of the Fabric and Structure is submitted as a single assessment, the corresponding '1-2 Parts' fee will be charged. If a separate one-part assessment of the Interior Design is submitted for the same project but at a later date, then the fee for '1-2 Parts' will be charged for that assessment submission (and not the

 BREEAM [®] delivered by bre	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	15 of 23

difference between the '1-2 Part' and '3 Part' assessment fees). If a single assessment of all four parts is submitted for the same project, the corresponding '4 Parts' fee will be charged.

The Total fee is also the fee charged and invoiced for submission of a Post Construction Assessment (PCA), i.e. an assessment that has not been submitted for Design and Post Construction Review stage certification.

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	16 of 23

BREEAM International Non-Domestic Refurbishment and Fit Out

Licence

Annual licence fee per qualified assessor	£325
---	------

Please note, existing BRE Global Limited licenced assessors, in the BREEAM International Non-Domestic New Construction scheme only, can obtain a BREEAM International Non-Domestic Refurbishment qualification - and in-turn apply for an International Non-Domestic Refurbishment licence - via the existing assessor 'top-up' training and qualification route.

Registration

Registration fee per assessment, valid for registrations on or after 01-Jul-2022	£1,080
--	--------


Certification

Certification fee per assessment, valid for assessments registered on or after 01-Jul-2022

Development Size (m ²)	No. Parts (per submitted assessment)	Fee		
		Interim Design stage	Final Post Construction Review stage	Total
<1000m ²	1-2 Parts	£635	£320	£955
	3 Parts	£960	£450	£1,410
	4 Parts	£1,530	£520	£2,050
≥1000 - <5000m ²	1-2 Parts	£965	£500	£1,465
	3 Parts	£1,180	£605	£1,785
	4 Parts	£2,130	£675	£2,805
≥5000 - <50,000m ²	1-2 Parts	£1,305	£670	£1,975
	3 Parts	£1,600	£820	£2,420
	4 Parts	£2,960	£935	£3,895
≥50,000m ²	1-2 Parts	£2,195	£1,130	£3,325
	3 Parts	£2,780	£1,430	£4,210
	4 Parts	£4,750	£1,525	£6,275

The BREEAM International Non-Domestic RFO certification fee is determined based on the total number of assessment parts included within a single assessment submission. For example, if a two-part assessment of the Fabric and Structure is submitted as a single assessment, the corresponding '1-2 Parts' fee will be charged. If a separate one-part assessment of the Interior Design is submitted for the same project but at a later date, then the fee for '1-2 Parts' will be charged for that assessment submission (and not the difference between the '1-2 Part' and '3 Part' assessment fees). If a single assessment of all four parts is submitted for the same project, the corresponding '4 Parts' fee will be charged.

The Total fee is also the fee charged and invoiced for submission of a Post Construction Assessment (PCA), i.e. an assessment that has not been submitted for Design and Post Construction Review stage certification.

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	17 of 23

BREEAM New Construction Infrastructure (UK and International)

Licence

Annual licence fee per qualified assessor	£250
---	------

Please note, there are currently no scheduled training courses for new or existing Infrastructure assessors. If you wish to train and qualify as a BREEAM New Construction Infrastructure assessor - and in-turn apply for an Infrastructure scheme licence – please contact BRE at enquiries@ceequal.com.

Registration

Please note, BREEAM New Construction Infrastructure is closed to new project registrations. Any new projects can register for assessment under CEEQUAL.

Visit www.ceequal.com or contact BRE at enquiries@ceequal.com for more details.

BRE Global Limited are still accepting registrations from existing scheme pilot projects.

Registration fee per assessment*, valid for registrations on or after 01-Dec-2019	£565
---	------

*Registration fee is charged per whole project (strategic stage assessment) and per sub-project (project detail stage assessment).


Certification

Certification fee per assessment, valid for assessments registered on or after 01-Dec-2019

Project Cost (£m)	Fee			
	Strategic Stage (whole project)	Project detail (each sub-project)		
		Interim stage	Final Post Construction Review stage	Total*
£0 to £20m	£900	£1,200	£900	£2,100
>£20m to £450m	£1,200	£1,500	£1,500	£3,000
>£450m to £1,000m	£1,800	£2,100	£2,100	£4,200
>£1,000m	Priced on application			

Strategic stage certification is based on an assessment initially undertaken at the strategic stage, where the whole project strategy is considered. Further assessments, and subsequent certification, are undertaken at the interim or final stages for each sub-project to which the strategy score is added.

*The Total fee is also the fee charged and invoiced for submission of a Post Construction Assessment (PCA), i.e. an assessment that has not been submitted for two-stages of certification (interim and final). The Total (PCA) fee does not include the Strategic Stage (whole project) certification fee.

	FEE SHEET	Doc No: FS 036
		Revision No: 30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes	Date: 01 July 2022	
	Page: 18 of 23	

Other Scheme Related Services

Registrations

Transfer of an existing assessment registration from one licensed organisation to another*	£250
Expired scheme registration fee**	£250

*Where the scheme fee for a new registration is lower than the existing assessment registration transfer fee, the new scheme registration fee will be charged for that transfer.

**The expired scheme registration administration fee is payable in addition to the scheme registration fee (where applicable). On submission and subject to passing the Quality Assurance audit, assessments registered to an expired scheme will receive a letter of scheme compliance, they will not be certified. Refer to the Operations Manual (SD5070) for guidance.


Listings

Per additional licensed assessor company address listing on GreenBookLive*	£100
--	------

*Charged per additional company address, charged and payable with annual licence renewal.

Quality Assurance & Certification


Fast Track Quality Assurance audit, per assessment (3 x QA submissions)	£1,055
Fast track 24 Quality Assurance audit, per assessment (1 x QA submission)	£595
International assessment translation service*	£2,050
International assessment translation service – resubmitted assessments*	£720
Quality Assurance audit failure (refer to Operations Manual for detail)**	£500
Quality Assurance failure resubmission charge (refer to Guidance Note)**	£220
Quality Assurance failure/halted decision appeal	Price on appeal
Existing certificate amendment and re-issue (first/single certificate)	£160
Additional fee per additional certificate within a single assessment, i.e. where there are multiple dwelling certificates requiring amendment and re-issue***	£10
Additional individual unit certificate for a multiple building assessment (see Guidance Note 10)	£160

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	19 of 23

*A translation fee is chargeable where supporting evidence is submitted in a language other than English. The relevant fee is added to the scheme certification fee or charged separately in the case of translating a resubmitted assessment. The fee covers the translation of evidence for the purpose of the quality assurance audit. BRE Global withhold the right to determine what currency the fee is paid in. Refer to the relevant section of the Operations Manual (SD5070) for guidance on translation.

** The QA failure resubmission charge is dependent on the number of non-conformances raised and the number of resubmissions. For further details on QA failure and halted assessments please refer to the Operations Manual and applicable Guidance Note.

*** This fee is applicable to Home Quality Mark, Code for Sustainable Homes and UK Domestic Refurbishment schemes, where individual dwelling certificates require an amendment and reissue, the single fee is charged for the first dwelling and additional fee charged for the remaining dwellings.

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	20 of 23

Pre-approval applications

Fee(s) are per application and payable on BRE Global Limited confirmation of a new application or a scope extension to an existing application.

Standard application for new pre-approval*	£17,100
Existing pre-approval scope amendment or extension**	£2,235

Pre-approval applications can be submitted under the BREEAM New Construction or Refurbishment & Fit-Out schemes. Please contact BRE Global Limited for Pre-Approval enquiries regarding other schemes, including Home Quality Mark or CEEQUAL.

*A translation fee is chargeable where supporting evidence is submitted in a language other than English. Fees for Pre-Approval under multiple schemes and travel expenses (where appropriate) are determined on a case-by-case basis.


**A scope extension or amendment includes pre-approving additional specification type(s) for the client, updating a pre-approval as a result of changes to the existing specification and/or scheme changes, and extending the period and/or number of assessments permissible under the terms of the original application.

A detailed description of the pre-approval process can be found in Guidance Note GN45, available to download along with an application form from www.breeam.com/discover/how-breeam-certification-works/pre-approval/.

Innovation credit applications

Fee(s) are per application and payable on submission of the application form to BRE Global Limited.


Innovation application stage	Fee	Conditions
Initial review	£300	<ul style="list-style-type: none"> Covers an initial review to determine if the application is eligible for peer review If the application is accepted, then the initial review fee will be charged along with the peer review and decision fee (below).
Peer review and decision	£1,080	<ul style="list-style-type: none"> Only charged where an application passes the initial review Covers the expert peer review of an application and decision Payable in addition to the initial review fee Payable prior to confirmation of a decision.
Decision appeal	£300	<ul style="list-style-type: none"> Refunded for upheld appeals.

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	21 of 23

Appendix A - Example Fee Calculations

The following is an example fee calculation for a **Home Quality Mark** and **BREEAM UK Domestic Refurbishment** assessment:

	Assessment Example 1	Assessment Example 2
No. of dwellings	15 (3 affordable units)	1250 (200 affordable units)
Registration Fee	£150	£150
Certification Fee Total	£735	£47,500
<i>Minimum fee per assessment</i>	Greater than minimum	Greater than minimum
<i>1st to 250th dwelling</i>	12 dwellings x £50 = £600	50 dwellings x £50 = £2,500
<i>1st to 250th dwelling - affordable</i>	3 dwellings x £45 = £135	200 dwellings x 45 = £9,000
<i>251st to 500th dwelling - all types</i>	-	250 dwellings x 41 = £10,250
<i>501st to 750th dwelling - all types</i>	-	250 dwellings x £38 = £9,500
<i>751st to 1000th dwelling - all types</i>	-	250 dwellings x £35 = £8,750
<i>1001 plus dwellings - all types</i>	-	250 dwellings x £30 = £7,500
Total BRE Global Fee	£885 (£59 per dwelling)	£47,650 (£38 per dwelling)

	FEE SHEET	Doc No:	FS 036
		Revision No:	30
BREEAM, HQM and Code for Sustainable Homes Schemes		Date:	01 July 2022
		Page:	22 of 23

The following is an example fee calculation for a **BREEAM International New Construction Domestic** (residential) assessment:

	Assessment Example 1	Assessment Example 2
No. of dwellings	200	1500
Stages of assessment/certification	Design and Post Construction	Post Construction Assessment
Registration Fee	£1,140	£1,140
Certification Fee Total – Design stage	£2,600	£0
<i>Dwellings 1 to 100</i>	100 x £18 = £1,800	-
<i>Dwellings 101 to 1000</i>	100 x £8 = £800	-
<i>Dwellings 1001+</i>	0 x £3 = £0	-
Certification Fee Total – PC stage	£1,400	£14,800
<i>Dwellings 1 to 100</i>	100 x £11 = £1,100	100 x £29 = £2,900
<i>Dwellings 101 to 1000</i>	100 x £3 = £300	900 x £11 = £9,900
<i>Dwellings 1001+</i>	0 x £1 = £0	500 x £4 = £2,000
Total BRE Global Fee	£5,140	£15,940

BREEAM[®]	Fee Sheet	Doc No:	FS021
		Revision:	27
BREEAM In-Use International		Date:	01 July 2022
		Page:	1 of 7

BREEAM[®]



Fee Sheet

FS021

Revision 27

**Fee sheet for the
BREEAM In-Use International Scheme**

Uncontrolled copy if printed. Valid on day of printing only.		© BRE Global Ltd 2022
---	--	-----------------------

BREEAM[®]	Fee Sheet	Doc No:	FS021
		Revision:	27
BREEAM In-Use International		Date:	01 July 2022
		Page:	2 of 7

BREEAM In-Use (BIU) is a certification scheme for the sustainability assessment of buildings throughout the operational stages of their lifecycle, as set out in Scheme documents SD096 and SD5070, and Technical Manuals SD221, SD6063 and SD243.

The fees applicable in this document are applicable to BREEAM International In-Use for Commercial and Residential.

National Scheme Operator (NSO) fees may vary and are set by the NSO. For more information on the NSO fees please contact the NSO directly. More information about NSOs can be located at <https://www.breem.com/location/>.

The fees outlined in this document are based on the following services:

- Organisation Registration
- Asset Measurement Registration
- Certification
- Assessor Training & Licensing

Any applicable discounts available are also outlined within this document.

All fees stated within this fee sheet will be applicable from 01 July 2022

All fees quoted in this fee sheet are exclusive of UK VAT, which will be charged at the prevailing rate.

Organisation Registration - Client

To register an organisation on the BREEAM In-Use Online Platform clients must purchase an Performance Measurement credit to activate their registration (see below for costs). This acts as the first asset registration and can then be used to register the first asset measurement.

Uncontrolled copy if printed. Valid on day of printing only.		© BRE Global Ltd 2022
---	--	-----------------------

BREEAM[®]	Fee Sheet	Doc No:	FS021
		Revision:	27
BREEAM In-Use International		Date:	01 July 2022
		Page:	3 of 7

Asset Measurement Registration

	BIU Version 6
Performance Measurement Credit ¹	£540 per asset

Valid for assets registered on or after 01 July 2022.

Asset measurement and registration for BIU 2015 Version closed on 04 May 2021.

The Performance Measurement Credit is charged per asset. One Performance Measurement Credit allows unlimited use of the BREEAM In-Use questionnaire and dynamic scoring functionality for a period of up to twelve months and/or until the assessment is submitted for certification; whichever is sooner for one asset. Failure to renew the registration will lead to the assessment being locked and inaccessible. Asset measurements can be reactivated at any time by paying the Performance Measurement Credit Fee.

Seeking Verification and Certification

Provided an active asset measurement is registered, clients can request certification. This can be achieved by engaging with a licensed BREEAM In-Use Assessor, allocating the assessment to the Assessor for verification and paying the appropriate fees. Note: Fees paid to the Assessor are done so outside of any of the BRE systems or processes.

BRE Global licensed BREEAM In-Use assessors can be found on [Greenbooklive.com](https://www.greenbooklive.com)

¹ BRE Global reserve the right to charge additional assessment registration fees for certain types of complex assets such as shopping centres, including both public and tenanted areas.

Uncontrolled copy if printed. Valid on day of printing only.		© BRE Global Ltd 2022
---	--	------------------------------

BREEAM[®]	Fee Sheet	Doc No:	FS021
		Revision:	27
BREEAM In-Use International		Date:	01 July 2022
		Page:	4 of 7

Certification

At any point during the assessment, clients may appoint a BREEAM In-Use licensed assessor to verify their answers and provide certification for the asset. See BREEAM In-Use Scheme Document SD096 for further details.

Certification

	BIU 2015 Version (valid for one year)	BIU Version 6 (valid for three years)
Part 1 Certificate – Asset Performance	£380 per asset	£870 per asset
Part 2 Certificate – Management Performance	£380 per asset	£870 per asset
Part 3 Certificate – Occupier Management	£380 per asset	n/a
Batch Certificate requests ≥50 certificates	£325 per asset	£810 per certificate

Valid for assets submitted for certification on or after 01 July 2022

Note: Batched certificate requests are available through cost proposals only. Cost proposals can be requested by emailing the BREEAM In-Use team at: breeaminuse@bregroup.com. Payments made direct to the BREEAM In-Use online system will be charged at the standard rate and will not be eligible for a refund.

Uncontrolled copy if printed. Valid on day of printing only.		© BRE Global Ltd 2022
---	--	-----------------------

BREEAM[®]	Fee Sheet	Doc No:	FS021
		Revision:	27
BREEAM In-Use International		Date:	01 July 2022
		Page:	5 of 7

Certificate Renewal (BIU 2015 Version only)

Certificates issued against Part 1 or Part 2 for BIU 2015 version only may be renewed subject to confirmation by the client that no significant changes have been made to the asset or its operation. A renewal can be requested twice following initial certificate issue. Therefore, Part 1 and 2 assessments can be certified under the same certification decision for up to three years.

	BIU 2015 Version	BIU Version 6
Part 1 Certificate – Asset Performance (no significant changes)	£110 per asset	n/a
Part 2 Certificate – Building Management Performance (no significant changes)	£110 per asset	n/a

Valid for certificate renewals purchased on or after 01 July 2022

Mid-cycle Certifications (BIU Version 6)

Certificates issued against Part 1 or Part 2 are valid for up to three years. If the client wishes to submit new information or change the decision regarding their certificate within this time frame they can opt to take part in mid cycle certification, the result of which will be valid for the remaining time on the original certificate.

	BIU 2015 Version	BIU Version 6
Part 1 Mid-cycle certification – Asset Performance	n/a	£270 per asset
Part 2 Mid-cycle certification – Management Performance	n/a	£270 per asset

Valid for assets submitted for certification on or after 01 July 2022

Uncontrolled copy if printed. Valid on day of printing only.		© BRE Global Ltd 2022
---	--	-----------------------

BREEAM[®]	Fee Sheet	Doc No:	FS021
		Revision:	27
BREEAM In-Use International		Date:	01 July 2022
		Page:	6 of 7

Changes to Certificate

	BIU 2015 Version	BIU Version 6
Certificate amendment – per amendment	£160	£160

Valid for certificate amendments requested on or after 01 July 2022

BRE Global reserve the right to charge additional fees at hourly rates to address system or technical queries where these exceed a reasonable norm.

Assessor Licensing

Assessor training courses and qualifications

Please visit our BRE Academy www.bre.ac for the latest training options, fees and course details.

Assessor licensing

Licence includes:

- Unlimited access to the BREEAM In-Use assessment tools
- The opportunity to log assets, register asset measurements and complete pre-assessments on behalf of clients
- The opportunity to provide certification against BREEAM International In-Use
- Up to date scheme resources through monthly process notes
- Listing in Green Book Live: www.greenbooklive.com

Annual licence fee	£325 per assessor
--------------------	-------------------

Fees charged to the assessor company. Valid for licence fees issued or renewed on or after 01 July 2021

Additional Green Book Live Address Listing

Additional Assessor office addresses can be listed within the Green Book Live www.greenbooklive.com search engine.

Additional address listing in Green Book Live*	£100 per additional listing
--	-----------------------------

*Charged per additional company address, charged and payable with the annual assessor licence renewal.

Uncontrolled copy if printed. Valid on day of printing only.		© BRE Global Ltd 2022
---	--	-----------------------

BREEAM [®]	Fee Sheet	Doc No:	FS021
		Revision:	27
BREEAM In-Use International		Date:	01 July 2022
		Page:	7 of 7

Other Scheme Related Services

Fast Track Quality Assurance audit, per assessment (3 × QA Submissions)	£1,055
Fast Track 24 Quality Assurance Audit, per assessment submission (1 × QA Submission)	£595
Quality Assurance audit failure (refer to Operations manual for detail)*	£500
Quality Assurance failure resubmission charge (refer to Guidance Note)**	£220
Quality Assurance failure/halted decision appeal	Price on appeal

Fees charged to the assessor company. Valid for submissions on or after 01 July 2022

*As a result of Licensed Assessor Monitoring and Quality Assurance processes, the above failure fee may become payable.

**The QA failure resubmission charge is dependent on the number of non-conformances raised and the number of resubmissions. For further details on QA failure and halted assessments please refer to the Operations Manual and applicable Guidance Note.

Where a complaint is received against an Assessor, the Assessor may be liable for the costs of the investigation by BRE Global and subsequent rectification and re-certification if the Assessor's work is found to have been carried out incorrectly.

Building plaques and certificate frames

Visit www.breeam.com/store to view the current range of building plaques and certificate frames and their prices. Orders for building plaques can be placed through the online store.

All fees quoted in this fee sheet are exclusive of UK VAT, which will be charged at the prevailing rate

Uncontrolled copy if printed. Valid on day of printing only.		© BRE Global Ltd 2022
---	--	-----------------------



EXPLORA BUSINESS CENTRE - JUPITER

Bucharova 2641/14, Prague 5

15 EUR/m² 1 535 m²



PRAHA CITY CENTER

Klimentská 46, Prague 1

16.50 EUR/m² 2 126 m²



TELEHOUSE

Generála Píky 430/26, Prague 6

16.50 EUR/m² 7 870 m²



ANDĚL PARK

Radlická 14, Prague 5

16.30 EUR/m² 2 622 m²



CORSO COURT

Křížíkova 34a, Prague 8

15 EUR/m²



CORSO IIA

Křížíkova 148/34, Prague 8

17 EUR/m² 1 060 m²



FIVE

Na Valentince 504/4, Prague 5

13 EUR/m² 577 m²



LAZARSKÁ BUSINESS CENTRE

Lazarská 8, Prague 2

1 300 m²



RIVERVIEW

Švornosti 3321/2, Prague 5

14.90 EUR/m²



STARÁ CELNICE

V Celnici 4, Prague 1

23 EUR/m²



VN9

Václavské náměstí 838/9, Prague 1

14 EUR/m² 452 m²



ASPIRA BUSINESS CENTRE

Bucharova 2928/14a, Prague 5

13.50 EUR/m²



SMÍCHOV GATE

Pižeňská 16/3217, Prague 5

15.80 EUR/m² 441 m²



VIA UNA

Na Příkopě 969/33, Prague 1

20 EUR/m² 13 093 m²



WALTROVKA AVIATICA

U Trezorky 921/2, Prague 5

15.50 EUR/m² 4 548 m²



WALTROVKA DYNAMICA

Kačírkova 982/4, Prague 5

15.50 EUR/m² 1 655 m²



AFI CITY 1

Kolbenova 7b-9a, Prague 9

13 EUR/m² 3 364 m²



BLOX

Evropská 11, Prague 6

17.50 EUR/m² 3 700 m²



FORUM KARLÍN

Pernerova 51, Prague 8

2 925 m²



KEYSTONE

Poběžní 78, Prague 8

2 700 m²



PALÁC ANDĚL

Plzeňská 345/5, Prague 5

16.50 EUR/m 2 618 m²



PRAGA STUDIOS

Pernerova 697/35, Prague 8

14.90 EUR/m²



RIVER GARDEN OFFICE I

Rohanské nábřeží 17,19, Prague 8

17 EUR/m² 2 822 m²



RUSTONKA R1

Sokolovská 689/115, Prague 8

16.50 EUR/m 239 m²



SMÍCHOV CITY - SM1

Za Ženskými domovy/Nádražní, Pra

17 EUR/m² 3 435 m²



VISIONARY

Železničářů 640/23, Prague 7

15.25 EUR/m 658 m²



WALTROVKA - WALTER

Walterovo náměstí 329, Prague 5

293 m²



BREDOVSKÝ DVŮR

Olivova 2096/4, Prague 1

14.50 EUR/m²



CORSO KARLÍN I

Křížkova 237/36a, Prague 8

15.50 EUR/m 400 m²



DOCK IN FIVE

Boudníkova 2538/11, Prague 8

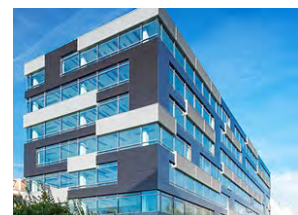
15.50 EUR/m 4 934 m²



DOCK IN FOUR

Boudníkova 5, Prague 8

15.50 EUR/m 957 m²



DOCK IN ONE

Vocetářova 2449/5, Prague 8

15.50 EUR/m 911 m²



DOCK IN THREE

Boudníkova 2506/1, Prague 8

15.50 EUR/m 1 133 m²



DRN

Národní 14, Prague 1

28.35 EUR/m²



MAYHOUSE

5. května 1746/22, Prague 4

13.50 EUR/m 1 283 m²



PALÁC KARLÍN

Thámová 11 - 13, Prague 8

15.50 EUR/m 2 572 m²



PALLADIUM

Náměstí Republiky 1, Prague 1

18.50 EUR/m 1 017 m²



PANKRÁC HOUSE

Lomnického 9/1705, Prague 4

15.50 EUR/m 1 879 m²



RIVER GARDEN II-III

Rohanské nábřeží 670/19, Prague 8

16.30 EUR/m 4 019 m²



ROHAN BUSINESS CENTER

Rohanské nábřeží 671/15, Prague 8

16.89 EUR/m 916 m²



RUSTONKA R2

Rohanské nábřeží 10, Prague 8
16.50 EUR/m 152 m²



SOUTH POINT

Vyskočilova 1566, Prague 4
13.90 EUR/m 2 249 m²



TANČÍCÍ DŮM

Jiráskovo náměstí 1981/6, Prague 2
44 m²



TRIMARAN

Na Strži 65, Prague 4
15.50 EUR/m 4 539 m²



WALTRÓVKA MECHANICA I

Walterovo náměstí 1, Prague 5



ZLATÝ ANDĚL

Nádražní 222/23, Prague 5
15.90 EUR/m 1 480 m²



AFI VOKOVICE B

Evropská 859/115a, Prague 6
17 EUR/m²



ANDĚL CITY - PFIZER BUILDING

Stroupežnického 17, Prague 5
14.95 EUR/m²



ANDĚL CITY - SO 16+17

Karla Engliše 3208/5, Prague 5
10 EUR/m² 950 m²



AVENIR BUSINESS PARK

Radlická 113a/714, Prague 5
14 EUR/m² 4 287 m²



AVENIR BUSINESS PARK E

Radlická 714/113a, Prague 5
13.50 EUR/m²



BASTION FLORENC

Křížíkova, Prague 8
23.50 EUR/m 4 310 m²



CHURCHILL I

Italská 2581/67, Prague 2
17.50 EUR/m²



CHURCHILL II

Italská 2581/67, Prague 2
24 EUR/m² 2 133 m²



CORAL OFFICE PARK - A

Bucharova 1281/2, Prague 5
14.50 EUR/m 1 074 m²



FLORENTINUM

Na Florenci 2116/15, Prague 1
24 EUR/m² 235 m²



HADOVKA OFFICE PARK

Evropská 33, Prague 6
14.50 EUR/m 1 735 m²



LUXEMBOURG PLAZA

Přemyslovská 2845/43, Prague 3
15 EUR/m² 834 m²



MAIN POINT KARLÍN

Pobřežní 665/21, Prague 8
16.50 EUR/m²



MAIN POINT PANKRÁC

Milevská 2095/5, Prague 4
17 EUR/m²



METEOR CENTRE OFFICE PARK B

Sokolovská 100/94, Prague 8
14 EUR/m² 2 501 m²



METEOR CENTRE OFFICE PARK C

Sokolovská 100/94, Prague 8
15 EUR/m²



METRONOM BUSINESS CENTER

Bucharova, Prague 5
12 EUR/m² 240 m²



NILE HOUSE

Karolinská 2, Prague 8
16 EUR/m² 115 m²



OASIS FLORENC

Sokolovská 394/17, Prague 8
16.20 EUR/m 816 m²



PRAGUE OFFICE PARK I

K Hájem 2, Prague 5
9 EUR/m²



PRAGUE OFFICE PARK II

K Hájem 2B, Prague 5
9 EUR/m² 110 m²



SMÍCHOFF

Pižeňská 3350/18, Prague 5
15.50 EUR/m 2 011 m²



SMÍCHOV BUSINESS PARK

Rozkošného 1058/3, Prague 5
12.50 EUR/m 3 302 m²



VILLAS BRUMLOVKA

Želetavská 1448/7, Prague 4
12 EUR/m² 434 m²



VINOHRADSKÁ BUSINESS CENTRUM

Vinohradská 174, Prague 3
12.50 EUR/m 1 918 m²



ATRIUM FLORA

Vinohradská 2828/151, Prague 3
12 EUR/m² 6 372 m²



BALABENKA OFFICE BUILDING

Českomoravská 2408/1a, Prague 9
14.50 EUR/m 1 454 m²



BRUMLOVKA D

Jemnická 1138/1, Prague 4
15.50 EUR/m 615 m²



BRUMLOVKA DELTA

Za Brumlovkou 1559/5, Prague 4
16.50 EUR/m 2 425 m²



BRUMLOVKA FILADELFIE

Želetavská 1525/1, Prague 4
17 EUR/m² 3 532 m²



BRUMLOVKA G

Michelská 1552/58, Prague 4
14.50 EUR/m 1 782 m²



CITY WEST C1

Náměstí Junkových 2, Prague 5
15.50 EUR/m 2 474 m²



CITY WEST C2

Laurinova 2800/4, Prague 5
15.50 EUR/m 3 817 m²



DIAMANT

Václavské náměstí 3, Prague 1
14.50 EUR/m 466 m²



GEMINI

Na Pankráci 1683/127, Prague 4

15 EUR/m² 2 543 m²



GEN OFFICE GALLERY

U Garáží 1/1611, Prague 7

13.90 EUR/m² 436 m²



HARFA BUSINESS CENTER - B

Českomoravská 2420/15, Prague 9

14 EUR/m² 16 124 m²

HARFA BUSINESS CENTER - A

Českomoravská, Prague 9

13.50 EUR/m²



HARFA OFFICE PARK

Českomoravská 2420/15, Prague 9

14.50 EUR/m² 1 406 m²



KARLÍN OFFICE CENTER

Prvního pluku 621/8a, Prague 8

300 m²



KARLÍN OFFICE HOUSE

Thámová 137/16, Prague 8

13.50 EUR/m² 1 480 m²



KAVČÍ HORY OFFICE PARK

Na Hřebenech II 1718/8, Prague 4

15.50 EUR/m² 1 806 m²



KOTELNA PARK PHASE II

Radlická 354/107b, Prague 5

14.50 EUR/m² 5 961 m²



LIGHTHOUSE - BUILDING B

Jankovcova 1566/2b, Prague 7



MYŠÁK GALLERY

Vodičkova 31/710, Prague 1

14 EUR/m² 1 067 m²



MYSLBEK

Na Příkopě 19,21 / Ovocný trh 8, Prague 1

19.50 EUR/m² 2 054 m²



OPATOV PARK

Líbalova 1/2348, Prague 4

3 130 m²



OREGON HOUSE

Řevnická 170/4, Prague 5

13 EUR/m² 329 m²



PALÁC ARA

28. října 1, Prague 1

15 EUR/m²



PALÁC ARBES

Štefánikova 32 - 34, Prague 5

14.50 EUR/m² 377 m²



PALÁC ARCHA



PALÁC I.P. PAVLOVA



PALÁC KŘÍŽÍK II



PANORAMA BUSINESS CENTER



POLYGON HOUSE

Doudlebská 1699/5, Prague 4
14.90 EUR/m² 2 556 m²



PPF GATE (E-GATE)

Evropská 2690/17, Prague 6



PRAGUE GATE

Türkova 5, Prague 4
300 m²



PROSEK POINT

Prosecká 851/64, Prague 9
15.50 EUR/m² 2 942 m²



QUBIX

Štětкова 18, Prague 4
14.50 EUR/m² 3 083 m²



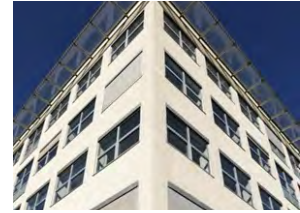
ROSMARIN BUSINESS CENTER

Dělnická 12/213, Prague 7
1 274 m²



VICTORIA VYŠEHRAD

Na Vítězné pláni 4/1719, Prague 4
15 EUR/m²



VYŠEHRAD GARDEN

Na Pankráci 26, Prague 4
14.50 EUR/m² 625 m²



BUDĚJOVICKÁ ALEJ

Antala Staška 77-79, Prague 4
16 EUR/m² 275 m²



BULOVKA BUSINESS CENTRE

Chlumčanského 5/497, Prague 8
9.50 EUR/m² 3 564 m²



BURZOVNÍ PALÁC

Rybná 682/14, Prague 1
16.75 EUR/m² 399 m²



BUTOVICE OFFICE CENTER

Pekařská 7/621, Prague 5
9.50 EUR/m² 1 825 m²



FUTURAMA BUSINESS PARK

Sokolovská/Za Invalidovnou, Prague 8
15.50 EUR/m²



FUTURAMA BUSINESS PARK D

Sokolovská 136, Prague 8
15.50 EUR/m² 930 m²



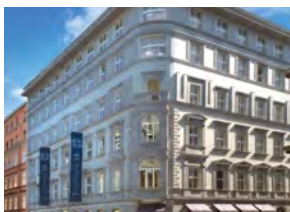
FUTURAMA BUSINESS PARK F

Sokolovská, Prague 8
16 EUR/m²



GREEN POINT

Pižeňská 3351/19, Prague 5
16.50 EUR/m² 3 797 m²



JINDŘIŠKÁ 16

Jindřišská 16, Prague 1
16.50 EUR/m² 1 231 m²



JUNGMANNOVA PLAZA

Jungmannova 24, Prague 1
16 EUR/m² 2 029 m²



PANKRÁC PRIME

Lomnického 13, Prague 4
15.75 EUR/m² 253 m²



AERO HOUSE

Šaldova 12, Prague 8



ART OFFICE GALLERY

Argentinská 4/1610, Prague 7
14 EUR/m² 4 787 m²



BĚLEHRADSKÁ 132

Bělehradská 299/132, Prague 2
253 m²



BRUMLOVKA B

Vyskočilova 1422/1a, Prague 4
15.50 EUR/m²



BRUMLOVKA BETA

Vyskočilova 1481/4, Prague 4
16.50 EUR/m 286 m²



CITY EMPIRIA

Na Strži 65/1702, Prague 4
14.80 EUR/m 2 984 m²



CITY GREEN COURT

Hvězdova 1727/2, Prague 4
17 EUR/m² 1 077 m²



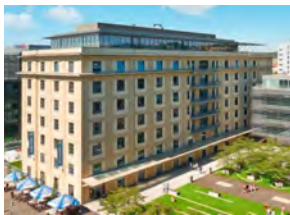
CITY TOWER

Hvězdova 1716/2b, Prague 4
15 EUR/m² 7 015 m²



CITY WEST B2

Siemensova 2716/2, Prague 5
14.90 EUR/m 2 622 m²



CLASSIC 7 BUSINESS PARK C

Jankovcova 1037/49, Prague 7
13.50 EUR/m 1 319 m²



CLASSIC 7 BUSINESS PARK L

Jankovcova 1603/47a, Prague 7
13.50 EUR/m 1 418 m²



DĚTSKÝ DŮM

Na Příkopě 15, Prague 1
18.50 EUR/m 600 m²



DŮM MÓDY

Václavské nám. 58, Prague 1
244 m²



NA PŘÍKOPĚ 1

Na Příkopě 1, Prague 1
20 EUR/m²



NA PŘÍKOPĚ 14

Na Příkopě 854/14, Prague 1
28 EUR/m² 427 m²



RIVER BUSINESS CENTER

Strakonická 1199/2d, Prague 5
12.90 EUR/m²



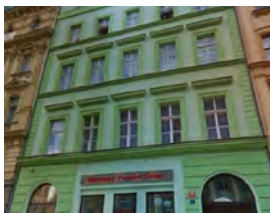
RIVER CORNER

Moulickova 3286/1b, Prague 5
17.50 EUR/m 2 714 m²



S9 FLORENCE

Sokolovská 9, Prague 8
15.50 EUR/m 280 m²



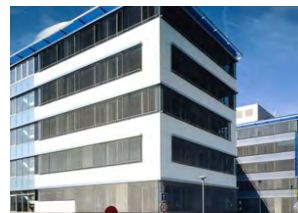
SENOVÁŽNÉ NÁMĚSTÍ 4

Senovážné náměstí 4, Prague
14 EUR/m 1 962 m²



SIXTY HOUSE

Na Pankráci 60, Prague 4
16 EUR/m 150 m²



TECHNOPARK

Pekařská 695/10, Prague 5
11 EUR/m 883 m²



TETRIS OFFICE BUILDING

Budějovická 1550/15a, Prague 4
16.50 EUR/m² 731 m²



THE FORUM

Václavské náměstí 19, Prague 1



VILA JULIA KRAUSE

Na Zátorce 3, Prague 6
14.90 EUR/m² 902 m²



A7 OFFICE CENTER

U Průhonu 13/800, Prague 7
14.50 EUR/m² 10 475 m²



AC OVOCNÝ TRH 12

Ovocný trh 573/12, Prague 1
12 EUR/m²



**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA
ČESKÝCH PŘÍSTAVŮ**

Jankovcova 788/16, Prague 7
11 EUR/m² 1 771 m²



**ADMINISTRATIVNÍ
CENTRUM KREJČÁREK**

Pod Krejčárkem 975/2, Prague 3
121 m²



AFI KARLÍN

Pernerova 691/42, Prague 8
17.50 EUR/m² 2 801 m²



AFI VOKOVICE A

Evropská 859/115, Prague 6
15 EUR/m² 182 m²



AGORA FLORA

Chrudimská 2a, Prague 3
761 m²



AIRPORT BUSINESS CENTRE

Aviatická 12/1048, Prague 6
10 EUR/m² 1 060 m²



ALBATROS NÁRODNÍ

Na Perštýně 342/1, Prague 1
270 m²



AMA KAČEROV

Čerčanská 2053/18, Prague 4
239 m²



AMAZON COURT

Karolinská 661/4, Prague 8
17.50 EUR/m² 3 949 m²



ANDĚL MEDIA CENTRUM

Karla Engliša 6/3201, Prague 5
14 EUR/m²



APEIRON OFFICE CENTRE

Sokolovská 192/79, Prague 8
13.50 EUR/m²



ARAGONIT

Pekařská 635/6, Prague 5
10.50 EUR/m² 1 400 m²



AREÁL HVĚZDA

Na okraji 335/42, Prague 6
9.90 EUR/m² 1 360 m²



ARGO ALPHA

Evropská 846/176a, Prague 6
13.25 EUR/m² 4 480 m²



B3 PANKRÁC

Budějovická 778/3, Prague 4
12.50 EUR/m² 1 768 m²



BANKOVNÍ DŮM

Na Poříčí 2090/2, Prague 1
15 EUR/m² 940 m²



BB CENTRUM GAMMA

Za Brumlovkou 266/2, Prague 4



BESNET CENTER

Novodvorská 994/138, Prague 4
8 EUR/m² 367 m²



BROADWAY PALACE

Na Příkopě 31, Prague 1
12.50 EUR/m² 2 083 m²



BRUMLOVKA A

Vyskočilova 1442/1b, Prague 4



BRUMLOVKA ALPHA

Vyskočilova 1461/2a, Prague 4
16.50 EUR/m² 809 m²



BRUMLOVKA E

Duhová 425/1, Prague 4



BUSINESS PARK ZLIČÍN

Na Radosti 399, Prague 5
10 EUR/m² 2 018 m²



BUTOVICE OFFICES

Radlická 117/520, Prague 5
12.50 EUR/m² 946 m²



CHARLES SQUARE CENTER

Karlovo náměstí 10, Prague 2
14.50 EUR/m²



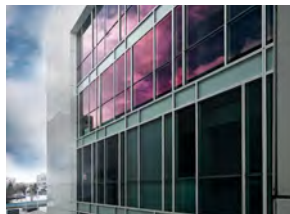
CIMEX HOUSE

Na Pankráci 58, Prague 4
10.50 EUR/m² 500 m²



CITY PALAIS

28. října 377/13, Prague 1
15 EUR/m² 744 m²



CITY POINT

Hvězdova 1689/2a, Prague 4
15.90 EUR/m² 2 104 m²



CITY WEST A1

Náměstí Junkových 2921/5, Prague
14 EUR/m²



CITY WEST A2

Náměstí Junkových 2772/1, Prague 5
14 EUR/m²



CITY WEST B3

Siemensova 2715, Prague 5
14.50 EUR/m²



CORAL OFFICE PARK - B

Bucharova 1423/6, Prague 5
14.50 EUR/m² 1 003 m²



CORAL OFFICE PARK - C

Bucharova 2657/12, Prague 5
14.50 EUR/m² 986 m²



CORAL OFFICE PARK - D

Bucharova 1314/8, Prague 5
14.50 EUR/m² 2 144 m²



CRYSTAL PRAGUE

Vinohradská, Prague 3
16 EUR/m² 1 000 m²



CUBE OFFICE CENTER

Evropská 178, Prague 6
13.50 EUR/m² 2 570 m²



DANUBE HOUSE

Karolinská 1/650, Prague 8
15.90 EUR/m²



DAREX

Václavské náměstí 11, Prague 1
9 EUR/m² 1 505 m²



DIAMOND POINT

Ke Štvanici 656/3, Prague 8
14.90 EUR/m² 3 845 m²



DOCK IN TWO

Smrčkova 2485/4, Prague 8
16 EUR/m² 727 m²



EAST BUILDING

Antala Staška 510/38, Prague 4
263 m²



EGON BUSINESS CENTRE

Kischova 1732/5, Prague 4
15 EUR/m² 344 m²



ELEMENT OFFICE CENTRE

Šafránková 3/1243, Prague 5
10 EUR/m² 158 m²



ENTERPRISE OFFICE CENTER

Pikrtova 1a, Prague 4
16.50 EUR/m² 6 498 m²



FACTORY OFFICE CENTRE

Nádražní 32, Prague 5
15.90 EUR/m² 4 505 m²



FUTURAMA BUSINESS PARK A

Sokolovská 651/136a, Prague 8
15.50 EUR/m²



FUTURAMA BUSINESS PARK B

Sokolovská, Za
Invalidovnou,
Prague 8
15.50 EUR/m²



FUTURAMA BUSINESS PARK C

Sokolovská, Za
Invalidovnou,
Prague 8
15.50 EUR/m²



GLASS OFFICE HOUSE

Thámová 166/18, Prague 8
12 EUR/m² 426 m²



HALL OFFICE PARK

Jankovcova 53, Prague 7
8 EUR/m² 1 472 m²



HARRACHOVSKÝ PALÁC



HRÁSKÉHO 2231



HYBERNSKÁ CENTRUM



IBC PRAGUE



JN8

Jungmannovo náměstí 8, Prague 1
20 EUR/m² 317 m²



JUNGMANNOVA 15

Jungmannova 15, Prague 1
15.50 EUR/m 589 m²



KARLA ENGLIŠE 4

Karla Engliše 3219/4, Prague 5
16 EUR/m² 503 m²



KATEŘINSKÁ 40 BUSINESS CENTER

Kateřinská 40, Prague 2
14.80 EUR/m²



KONĚVOVA 99

Koněvova 99/2747, Prague 3
12 EUR/m² 2 850 m²



KRAKOVSKÁ 9

Krakovská 9, Prague 1
640 m²



LIFE BUILDING C

Vyskočilova 1/1410, Prague 4
14.90 EUR/m 4 335 m²



LIGHTHOUSE WATERFRONT TOWERS

Jankovcova 1569/2c, Prague 7
14.50 EUR/m 4 847 m²



MANGO BUILDING

Na Příkopě 850/8, Prague 1
12.50 EUR/m 3 976 m²



MILLENNIUM PLAZA

V Celnici 10, Prague 1
18.75 EUR/m 2 950 m²



MISSISSIPPI HOUSE

Karolinská 13, Prague 8
16.50 EUR/m²



MISSOURI PARK

Karolinská 707/7, Prague 8
16.50 EUR/m 862 m²



MYHIVE PALMOVKA 4

Vocťáfova 2497/18, Prague 8
14.50 EUR/m 2 179 m²



MYSLÍKOVA 31

Myslíkova 171/31, Prague 1
12.50 EUR/m 709 m²



NA ŽERTVÁCH 24

Na Žertvách 24, Prague 8
8 EUR/m² 5 800 m²



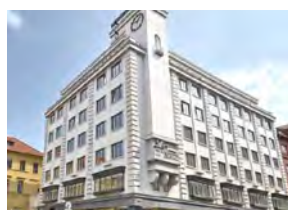
NAGANO PARK

U Nákladového nádraží 10, Prague 3
1 617 m²



PALÁC SCHILLER

Na Příkopě 9 - 11, Prague 1
23 EUR/m² 756 m²



PALÁC ZLATÝ KŘÍŽ

Jungmannova 34, Prague 1
20 EUR/m² 505 m²



PARAMOUNT BUILDING

Na Maninách 876/7, Prague 7
1 756 m²



PATRIA WEST OFFICES

Siemensova 2717/4, Prague 5
13.80 EUR/m 3 466 m²



PEKAŘSKÁ OFFICE

Pekařská 14/16, Prague 5
12 EUR/m² 3 519 m²



PODĚBRADSKÁ CENTRUM

Poděbradská 1020/30, Prague 9
12 EUR/m² 200 m²



PRAGUE MARINA OFFICE CENTER

Jankovcova 14, Prague 7
19 EUR/m²



PURKYŇOVA 2

Purkyňova 2, Prague 1



REVOLUČNÍ 1-3

Revoluční 1, Prague 1
15.50 EUR/m² 4 410 m²



REVOLUČNÍ 7

Revoluční 7, Prague 1
14 EUR/m² 187 m²



SHIRAN TOWER

Lužná 716/2, Prague 6
233 m²



SLOVANSKÝ DŮM

Na příkopě 859/22, Prague 1
19 EUR/m² 979 m²



SOKOLOVSKÁ 371/1

Sokolovská 371/1, Prague 8
626 m²



SOLITAIRE

Truhlářská 13 -15, Prague 1
13.50 EUR/m² 2 496 m²



SPÁLENÁ 51

Spálená 51, Prague 1
766 m²



T-MOBILE CENTER

Tomíčkova 2144/1, Prague 4
11 EUR/m² 3 300 m²



TÁBORSKÁ 31

Tábořská 940/31, Prague 4
13 EUR/m² 1 236 m²



THE PARK

V Parku 2343/24, Prague 4
15.20 EUR/m² 16 705 m²



THE SQUARE

Olbrachtova 2006/9, Prague 4
14.75 EUR/m²



TOKOVO

Jankovcova 2, Prague 7
12 EUR/m² 11 480 m²



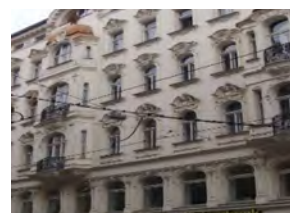
VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 17

Václavské náměstí 834/17, Prague
15.50 EUR/m² 149 m²



VISTA HOUSE

Na Pankráci 30, Prague 4
14 EUR/m² 2 218 m²



VODIČKOVA 38

Vodičkova 1935/38, Prague 1
270 m²



WALTROVKA MECHANICA II

Walterovo náměstí 329/3, Prague 5
15.50 EUR/m² 1 042 m²



ZÁVIŠOVA

Závišova 502/5, Prague 4





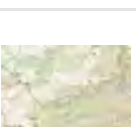
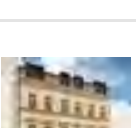
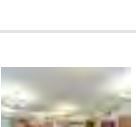
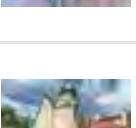
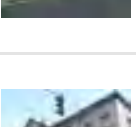
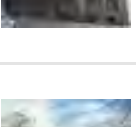
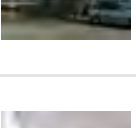
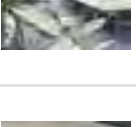
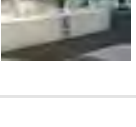
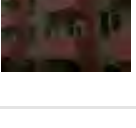




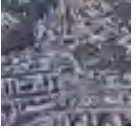


1 206 m²



ZENKLOVA

Zenklova 32/28, Prague 8

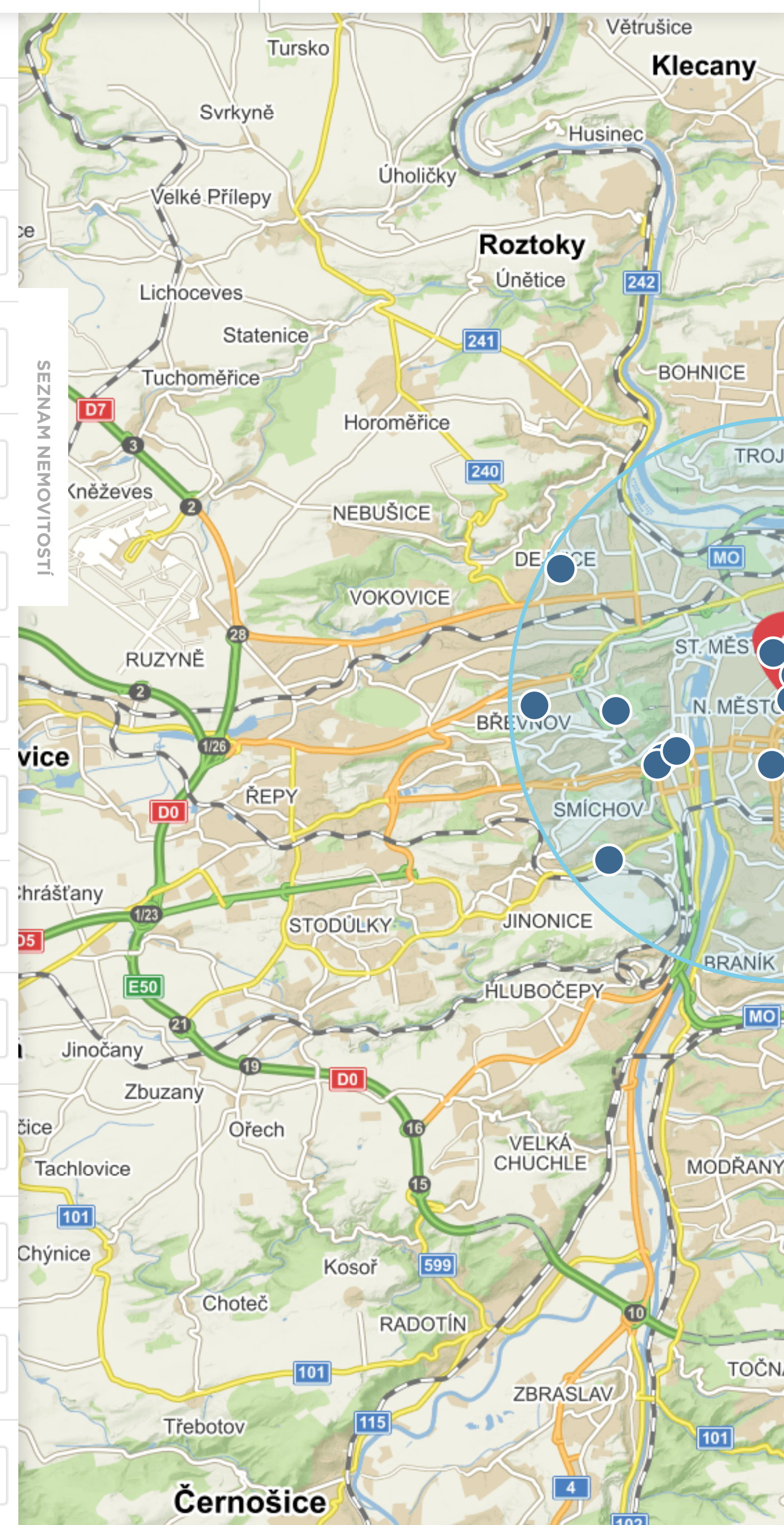
310 m²

Název a adresa	Cena/m ²	Sleva Staženo	Plocha	Kategorie	Stav	Relevance
 Prodej kanceláře 1 000 m² Soukenická, Praha 1 – Nové Město Soukenická 1194/13, Praha	149 000 Kč	149 000 000 Kč 25 dní 0 % aktivní	1 000 m ²	Kancelář	Po rekonstrukci	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 597 m² Praha 6 – Dejvice Na Hanspaulce 1377/9, Praha	98 827 Kč	59 000 000 Kč 26 dní 0 % staženo 01/23	597 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +
 Praha, Sokolovská vnitroblok prodej nebytové prostory Praha 8 – Karlín, Sokolovská Sokolovská 120/62, Praha	56 497 Kč	30 000 000 Kč 215 dní 0 % aktivní	531 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 3 735 m² Hybernská, Praha 1 – Nové Město Hybernská 2086/15, Praha	58 902 Kč	220 000 000 Kč 21 dní 0 % staženo 07/22	3 735 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 850 m² Praha 6 Vrchlického sady, Praha - Vinohrady	65 882 Kč	56 000 000 Kč 75 dní 0 % staženo 08/22	850 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 580 m² Vlkova, Praha 3 – Žižkov Vlkova 2725/34a, Praha	68 879 Kč	39 950 000 Kč 239 dní -27 % staženo 11/22	580 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +
 Prostorně praktický kancelářský prostor s mnoha využitími Praha 5 – Smíchov V botanice, Praha - Smíchov	69 500 Kč	38 781 000 Kč 67 dní 0 % staženo 05/22	558 m ²	Kancelář	Dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 664 m² Kartouzská, Praha 5 – Smíchov Kartouzská, Praha - Smíchov	109 925 Kč	72 990 000 Kč 438 dní 0 % aktivní	664 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 3 606 m² Preslova, Praha 5 – Smíchov Preslova 73/12, Praha	46 589 Kč	168 000 000 Kč 94 dní 0 % staženo 02/22	3 606 m ²	Kancelář	Dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 900 m² Vaničkova, Praha 6 – Břevnov Vaničkova 1911/5, Praha	50 702 Kč	45 632 070 Kč 56 dní 0 % staženo 09/21	900 m ²	Kancelář	Dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 610 m² U hranic, Praha 10 – Strašnice U hranic 1384/9, Praha	59 836 Kč	36 500 000 Kč 20 dní 0 % staženo 05/21	610 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 1 690 m² V Olšínách, Praha 10 – Strašnice V olšínách 992/32, Praha	92 899 Kč	157 000 000 Kč 351 dní 0 % staženo 04/22	1 690 m ²	Kancelář	Po rekonstrukci	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 2 000 m² Praha 4 Panuškova 1299/2, Praha	41 000 Kč	82 000 000 Kč 31 dní 0 % staženo 05/21	2 000 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 1 118 m² Hanusova, Praha 4 – Míšeň Hanusova 361/23, Praha	107 335 Kč	120 000 000 Kč 38 dní 0 % staženo 05/21	1 118 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 547 m² Hošťálkova, Praha 6 – Břevnov Hošťálkova 518/3, Praha	60 329 Kč	33 000 000 Kč 354 dní -15 % staženo 01/22	547 m ²	Kancelář	Dobrý	- 1.0 +
 Ojedinelá víceúčelová vila v blízkosti Ladronky Praha 6 – Břevnov, Hošťálkova Hošťálkova 518/3, Praha	71 115 Kč	38 900 000 Kč 355 dní 0 % staženo 01/22	547 m ²	Kancelář	Dobrý	- 1.0 +
 Kancelářské prostory v multifunkčním objektu na Praze 2 Praha 2 – Nové Město, Sokolovská Sokolovská 1801/34, Praha	85 050 Kč	42 950 000 Kč 152 dní 0 % staženo 06/21	505 m ²	Kancelář	Před rekonstrukcí	- 1.0 +
 Prodej hotelu na Praze 5. Celková plocha 1500m2 Praha 5 – Radlice, Radlická Radlická, Praha - Radlice	66 667 Kč	100 000 000 Kč 374 dní 0 % staženo 09/21	1 500 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 664 m² Praha 5 – Smíchov V botanice, Praha - Smíchov	109 925 Kč	72 990 000 Kč 1323 dní -3 % aktivní	664 m ²	Kancelář	Po rekonstrukci	- 1.0 +
 Komerčně administrativní budova, 1.152m2, Vlkova ul., Praha 3-Ži Praha 3 – Žižkov, Vlkova Vlkova 532/8, Praha	34 430 Kč	39 663 000 Kč 678 dní 0 % staženo 05/21	1 152 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +
 Prodej kanceláře 664 m² ulice Kartouzská, Praha 5 – část obce Smíchov Kartouzská, Praha - Smíchov	109 925 Kč	72 990 000 Kč 1241 dní 0 % staženo 01/22	664 m ²	Kancelář	Velmi dobrý	- 1.0 +

 Skrýt nevybrané nemovitosti

1

OCENIT NEMOVITOST



0 1.5 3 4.5 km

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

tržní cena

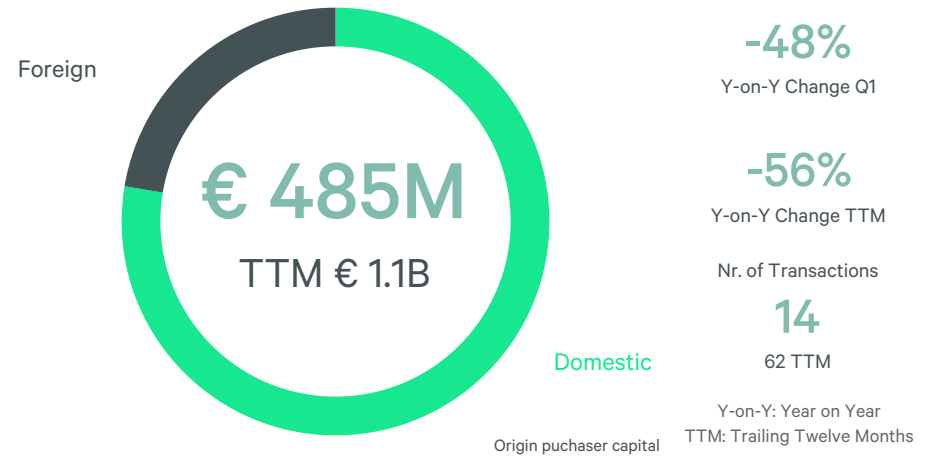
MAPY.CZ

Czech Republic Real Estate Investment Volumes Q1 2023

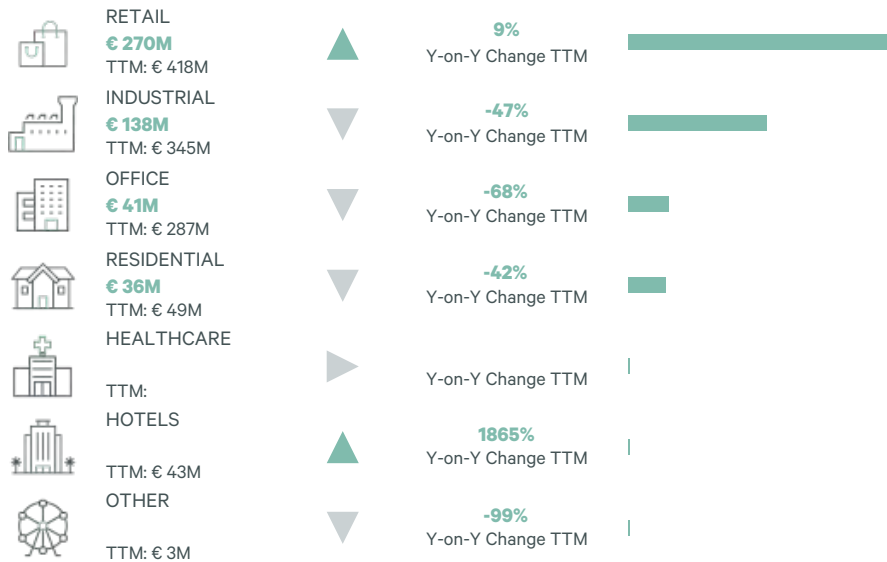
The retail sector led the way in driving a total Q1 investment volume of €485.5 million. The biggest deal of the quarter was the acquisition of the Trei portfolio by Czech investment group, Plan B Investments. The portfolio comprised of 60 retail parks and supermarkets, along with development land for extension. Despite this, the quarterly volumes fell by around €150 million compared to the average quarterly volumes of the last decade. The difference in price expectations between buyers and sellers is a significant factor contributing to this phenomenon. Local investors were responsible for a record 78% of the investment volume in Q1 and played a crucial role in driving investment volumes across the entire CEE market, resulting in an overall surge in market activity.

The increase in global yields is primarily linked to the surge in interest rates, which is having a significant impact on the investment market. The upward trend in prime yields will persist in next quarters.

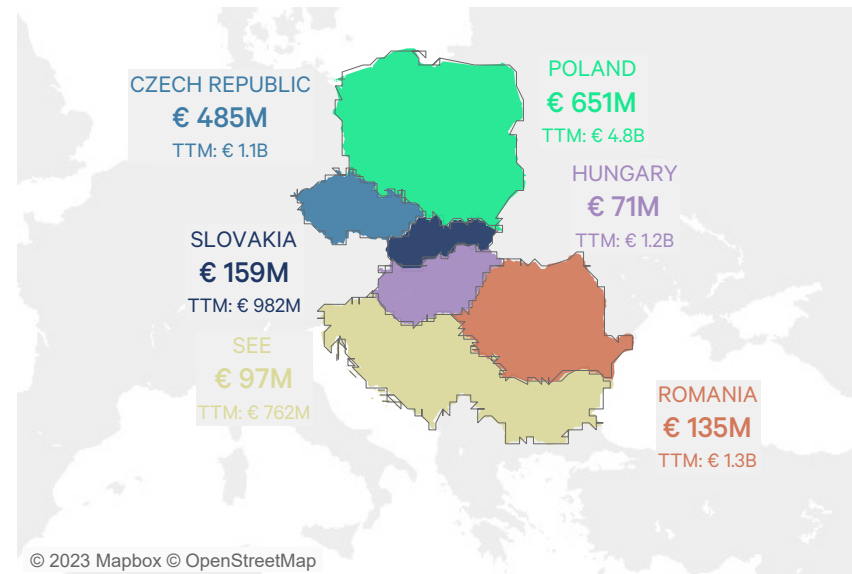
In Q1, Czech logistics prime yield went up by 15 bps q-o-q to 4.90%, and shopping centres went up by 10 bps to 6.35%. Office and high street remained stable q-o-q at 4.80% and 4.75%, respectively. However, there was another upward correction in April, with office and logistics prime yields going up by 10 bps m-o-m.



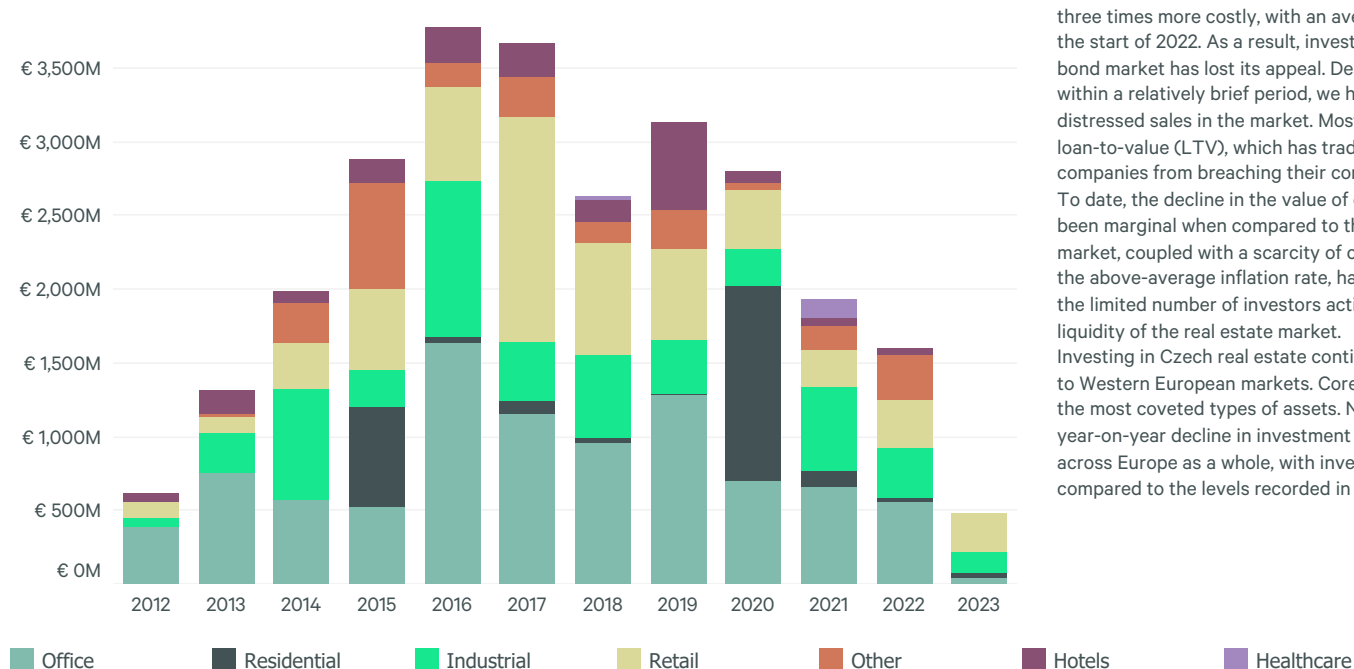
Investment Volumes by Sector (Czech Republic)



Investment Volumes in CEE Region



Investment Volumes Annual by Sector (Czech Republic)



Note: 2023 annual numbers till 3/31/2023

Financing conditions have undergone a complete transformation and have become three times more costly, with an average surge of 400-600 basis points compared to the start of 2022. As a result, investors are returning to bank financing, given that the bond market has lost its appeal. Despite the significant increase in financing costs within a relatively brief period, we have not observed an unusually high rate of distressed sales in the market. Most investors have maintained a sensible level of loan-to-value (LTV), which has traditionally been around 60%. This has prevented companies from breaching their contractual obligations with the banks. To date, the decline in the value of commercial real estate in the Czech Republic has been marginal when compared to the change of financing costs. The robust rental market, coupled with a scarcity of construction and an increase in rent proportionate to the above-average inflation rate, has supported prices across all segments. However, the limited number of investors actively bidding on properties has restricted the liquidity of the real estate market. Investing in Czech real estate continues to offer compelling yield returns in comparison to Western European markets. Core logistics, residential, and office properties remain the most coveted types of assets. Nonetheless, there is a projection of a 10% year-on-year decline in investment volume in 2023. However, this trend is anticipated across Europe as a whole, with investment volumes predicted to drop by 5-10% compared to the levels recorded in 2022.

Contacts

Tomáš Krus
Investment analyst
+420 224 814 060
tomas.krus@cbre.com

Jana Prokopcová
Head of Research
+420 224 814 060
jana.prokopcova@cbre.com

Vítězslav Doležal
Director Investment Properties
+420 224 814 060
vitezslav.dolezal@cbre.com

Jakub Stanislav
Director Investment Properties
+420 224 814 060
jakub.stanislav@cbre.com

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—or CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

Countries considered: CEE Region exists out of Czech Republic, Hungary, Poland, Romania, SEE (Serbia, Slovenia, Croatia, Bulgaria, Albania, Montenegro, Bosnia and Herzegovina, North Macedonia) and Slovakia.





Colliers



Q1 2023 | Česká republika

Pražský Kancelářský Trh





Pražský kancelářský trh

Jak si vedl trh v posledních měsících?

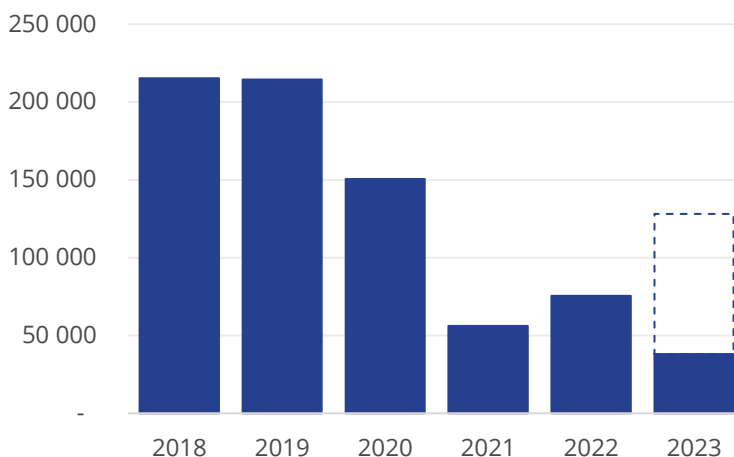
Objem dokončených staveb v prvním čtvrtletí roku 2023 je důvodem k optimismu. Ve dvou nově dokončených projektech bylo realizováno 38 000 m² nových kancelářských prostor. Projekt PORT7 společnosti Skanska v Praze 7 je výjimečným přírůstkem do nabídky špičkových pražských kanceláří. Projekt složený ze tří objektů nazvaných Alexandria, Dover a Edinburgh přinesl 30 900 m² kanceláří a také rozsáhlý retailový prostor. Projekt je postaven na místě bývalého závodu na výrobu prefabrikovaného betonu a aspiruje na certifikace LEED, WELL a WELL Health & Safety. Developer s projektem propojil také přílehlou železniční stanici spolu s rozsáhlými úpravami břehů řeky. Co se týče souladu se zásadami ESG, nemůžete chtít už o mnoho víc. Red Court od J&T Real Estate v blízkosti jejich předchozího projektu Rustonka v Praze 8 je s rozlohou 7 100 m² mnohem exkluzivnější. Lokalita, účelná forma a správná velikost byly důvody, proč byl dlouho před dokončením předpronajat společnosti CSG. Blackbird RE získal nemovitost krátce po dokončení, jak bylo také dříve avizováno.

Výše uvedený optimismus však poněkud snižuje skutečnost, že se jednalo o jedny z mála

dokončení v tomto roce. Ke konci prvního čtvrtletí bylo v aktivní výstavbě přibližně 145 000 m², z nichž přibližně 90 000 má být dokončeno v roce 2023 a zbytek v roce 2024. V tuto chvíli tedy máme dokončeno již 30 % plánovaného objemu a tradičně se projekty plánované na 4. čtvrtletí mohou posunout do následujícího roku. Tak jako tak máme před sebou v průměru dva roky s podprůměrnou úrovní dokončených kanceláří.

S rostoucím znepokojením sledujeme klesající objem nové výstavby, neboť již třetí čtvrtletí po sobě nebyla zahájena žádná nová výstavba. To se přibližně za 15 až 24 měsíců promítne do výrazného výpadku nabídky. V současné době je ve výstavbě 15 projektů, přičemž na rok 2024 je jich naplánováno pouze 5.

Roční objem výstavby (m²)



Zdroje:
Prague Research Forum, Colliers

Pražský kancelářský trh

Nějaké dramatické změny v obsazenosti?

Na konci prvního čtvrtletí byla aktuální velikost trhu 3,85 milionu metrů čtverečních. V tradičním rozdělení trhu na městské obvody je největší Praha 4 s 25% podílem, následují Praha 5, Praha 8 a Praha 1. Každý další obvod představuje na pražském trhu podíl 7 % nebo méně.

Vývoj neobsazenosti trhu po 1. čtvrtletí 2023 nepřinesl žádné překvapení, neboť míra neobsazenosti klesla o 22 bazických bodů na 7,5 %. To v absolutních číslech představuje přibližně 289 100 m². Neobsazenost se snížila ve všech obvodech kromě Prahy 1 a Prahy 7, kde došlo k nárůstu v důsledku dokončení projektu PORT7.

Situace na jednotlivých dílčích trzích se samozřejmě liší, pokud jde o celkovou dostupnost kanceláří. Například v Praze 8 je míra neobsazenosti pouze 4,2 %, přičemž 27 000 m² volných kanceláří je rozptýleno v malých jednotkách po celém Karlíně. Naproti tomu Praha 4 s mírou neobsazenosti 5,8 % má stejnou neobsazenou plochu v pouhých 8 největších stávajících neobsazených budovách dohromady.

U projektů v aktivní fázi výstavby podle nás nevytvářejí obavy z předběžných pronájmů. Jak jsme již zmínili, ve výstavbě je 145 000 m² kanceláří a téměř 50 % z tohoto objemu má již zajištěné nájemce. Šance na dramatický vývoj trhu jsou tak v tomto ohledu velmi nízké.



Trh (m²)

3 853 000

R/R: +2,8 %



Celková poptávka (m²)

137 800

Q1-Q4 2022: 547 300 m²



Dokončeno (m²)

38 000

Q1-Q4 2022: 75 400 m²



Neobsazenost

7,5%

R/R: -0,8 %



Nejvyšší nájemné

€27,00

R/R: +€2,50



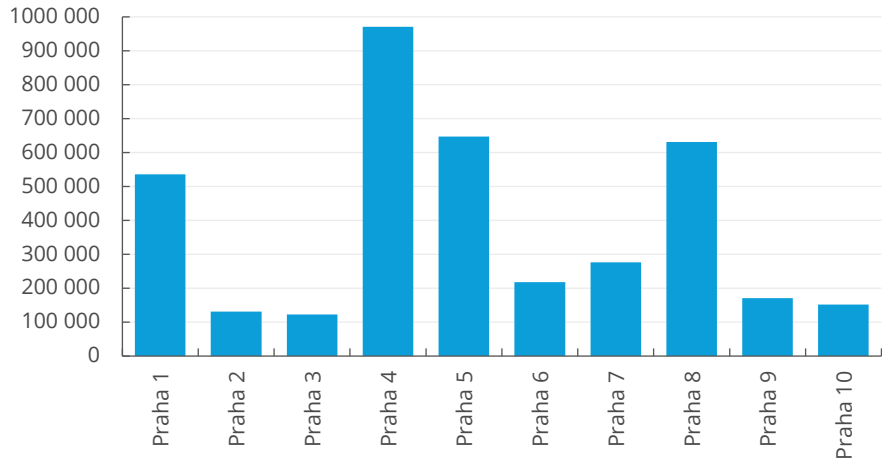
Ve výstavbě (m²)

145,000

Zahájeno ve Q1: 0 m²

Trh moderních kanceláří v městských obvodech

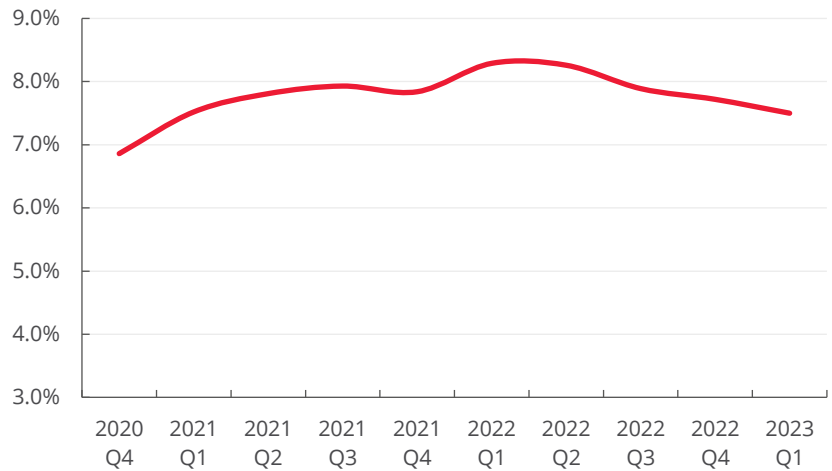
(m²)



Zdroje:
Prague Research Forum, Colliers

Vývoj míry neobsazenosti

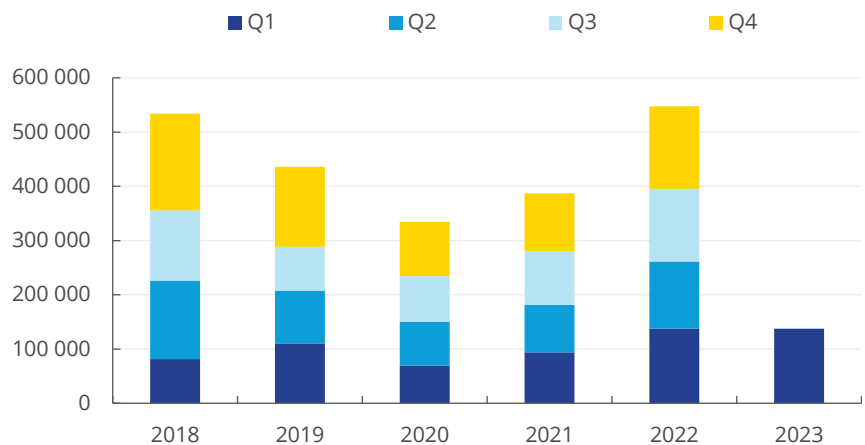
(posledních 10 čtvrtletí)



Zdroje:
Prague Research Forum, Colliers

Celková realizovaná poptávka

(m²)



Zdroje:
Prague Research Forum, Colliers

Pražský kancelářský trh

Největší transakce za 1. čtvrtletí

Nájemce	Budova	Velikost (m ²)	Typ transakce
Amazon	Rustonka	11 800	Renegociace
Accenture	Visionary	5 700	Renegociace
LEGO Production	Aviatica	4 000	Nový pronájem

Zdroje:
Prague Research Forum, Colliers

Mění se poptávka?

Očekávali jsme, že 1. čtvrtletí 2023 bude z hlediska dosaženého objemu představovat určité zpomalení, protože čtvrtletní objemy roku 2022 jsou považovány za částečně nafouknuté odloženou poptávkou, nicméně objem za 1. čtvrtletí překonal naše očekávání. Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací či podnájmů) totiž dosáhla 137 800 m², což je druhý nejvyšší dosažený objem od 4. čtvrtletí 2019. Z hlediska čistého objemu (který nezahrnuje renegociace a podnájem) bylo dosaženo 74 900 m², což je rovněž jeden z nejvyšších objemů za poslední tři roky. Podíl renegociací činí přibližně 45 % hrubého objemu.

Většinu nové poptávky tradičně absorbují zavedené kancelářské dílčí trhy. Nejvíce nově obsazených prostor se nachází v Praze 5 (přibližně 24 000 m²) a v Praze 8 (13 200 m²). Nejvíce renegociací proběhlo v

Praze 8 (16 300 m²) a v Praze 4 (14 000 m²). Podíl předpronájmů je optimistický a činí 14,5 %. Podrobnosti o největších předpronájmech však nemohly být zveřejněny.

Největší transakce odpovídají našemu očekávání, protože velké společnosti se zaměřují na přejednávání a hledají určité úspory a zefektivnění svého provozu. Největší transakcí 1. čtvrtletí byla renegociace e-commerce gigantu Amazon v Rustonce (cca 11 800 m²), následovaná renegociací poradenské společnosti Accenture v budově Visionary. Největší nově obsazenou plochou byl pronájem 4 000 m² společnosti LEGO Production v Aviaticce v Praze 5.



Pražský kancelářský trh

Nájemci rovněž často využívají služeb servisovaných kancelářských center, která neustále zvyšují svůj podíl na trhu, což dokládá i několik posledních čtvrtletí, kdy místní provozovatel Scott.Weber rozšířil nebo získal několik nových center v zavedených kancelářských lokalitách. Tato služba je založena na flexibilních podmínkách pronájmu a velikosti a je tak příležitostí, jak i ty nejmenší firmy nebo začínající podnikatelé mohou zažít komfort špičkových kancelářských budov. Pro velké společnosti a korporace je to vítaná možnost pro krátkodobé a projektově orientované expanze.

Jak cenově dostupné jsou dnes kanceláře?

Vzhledem k tomu, že ve většině případů již byly uplatněny inflační doložky, mohli bychom v případě re-leasingu zaznamenat růst požadovaného nájemného, ale do této chvíle byl tento růst spíše mírný. Navíc pohyby výše nabídkového nájemného většinou nesledovaly inflaci a byly určovány úrovní poptávky a aktuálními podmínkami na trhu. Nejviditelnějším faktorem zvyšování požadovaného nájemného je stále směs nákladů na výstavbu, nákladů na financování a délky povolování, které vyřazují ekonomiku některých nově vznikajících projektů mimo proveditelnost.

Hlavní pražské prime referenční ukazatele zůstaly na zhruba stejných úrovních jako v minulém čtvrtletí. Špičkové kanceláře v centru města lze pořídit přibližně za 27,00 € za metr čtvereční měsíčně. Některé projekty nebo konkrétní malometrážní jednotky si mohou žádat i více, ale jde většinou o jednorázové transakce, ke kterým dochází spíše výjimečně. Prvotřídní kancelářské prostory v rámci širšího centra vzrostly o 0,25 € na

horní hranici rozpětí na přibližně 18,25 € za m² a měsíc a nejvyšší nájemné ve vnější části města se ustálilo na úrovni 16,00 € za m² a měsíc. Podle našeho názoru je jen otázkou času, kdy se nájemné v širším centru města začne dostávat na úroveň 20,00 € za metr čtvereční měsíčně.

Mírná zima je již za námi, a pronajímatelé proto pokračují v zefektivňování provozu svých nemovitostí, pokud je to možné, nebo alespoň přistupují k procesu jejich odborného posouzení. Přesto stále vysoká inflace tlačí ceny výše i u jiných položek zahrnutých do servisních poplatků než jen u spotřeby. Také můžeme pozorovat snahu o co největší transparentnost těchto servisních poplatků, protože nájemci se na některé z nich začali detailně informovat, zejména pokud zvažují stěhování ze starších nemovitostí.

Zvýšení se projevilo i na stavebních nákladech na zařízení interiéru kanceláří. Vysoký standard může snadno přesáhnout 1 000 € za metr čtvereční, přičemž příspěvky majitelů na ně se této ceně ani zdaleka neblíží.



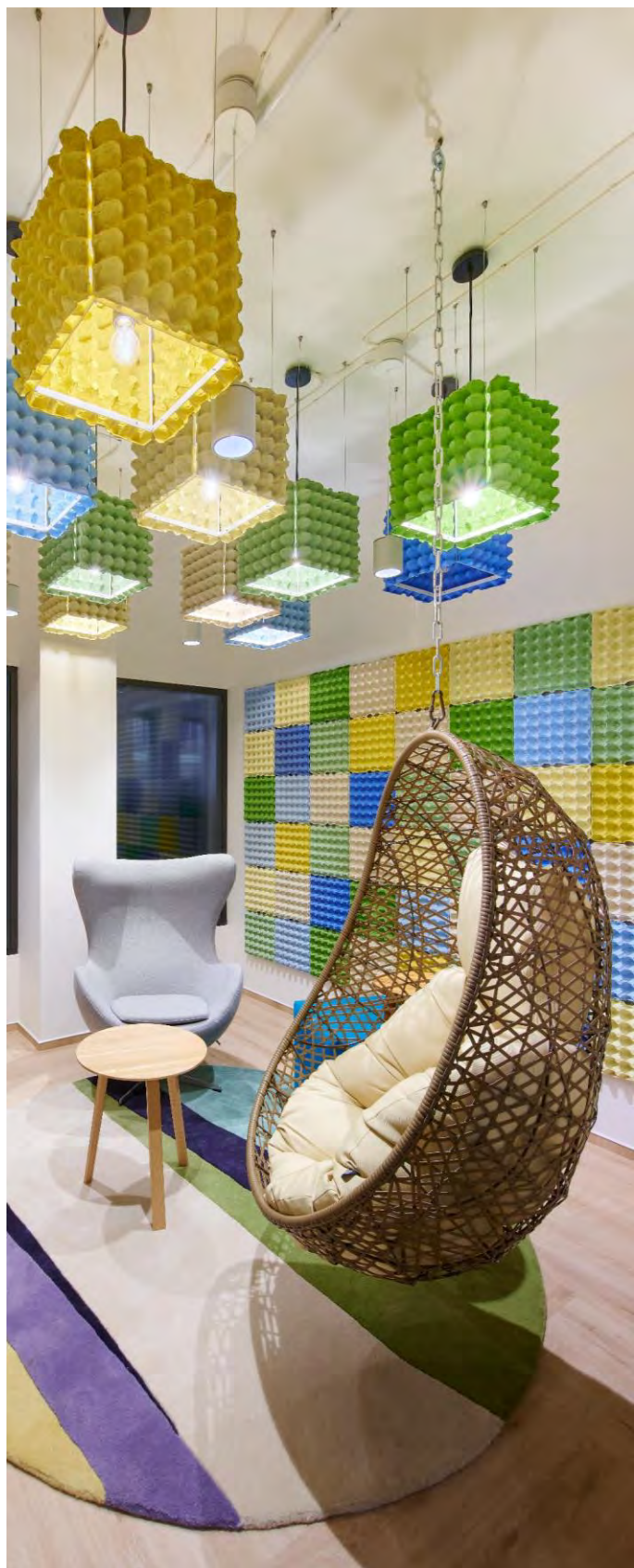
Pražský kancelářský trh

Co bude následovat?

I po takovém výsledku jako v prvním čtvrtletí očekáváme zpomalení čisté poptávky. Vzhledem k tomu, že roky 2017 a 2018 byly ve znamení silné poptávky, můžeme očekávat vyšší objem renegociací, protože standardní pětileté nebo sedmileté nájemní smlouvy se budou chýlit ke konci.

Očekává se, že pražský kancelářský trh zůstane stabilní, v neutrální pozici nezvýhodňující nájemce ani pronajímatele. Jen v některých mikrolokalitách se může trh ukázat jako příznivější pro pronajímatele, zejména v těch nejvyhledávanějších destinacích. Jak již bylo zmíněno, vzhledem k tomu, že téměř 50 % rozestavených prostor je již předpronajato, existuje při současném vývoji stavební činnosti jen malá šance na nějaký dramatický nárůst neobsazenosti. Vývoj bude pravděpodobně přesně opačný, s pomalým, ale trvalým poklesem nabídky volných prostor.

Zhoršující se situace v oblasti nových projektů je stále patrnější. Na rok 2024 je naplánováno pouze 5 projektů a na rok 2025 je to pouhých 10, přičemž některé z nich nejsou ani určeny pro volný trh a některé nemají ani stavební povolení, což vzhledem k průměrné 18 až 24měsíční fázi výstavby znamená, že mohou být dokončeny až v roce 2026. V každém případě však platí, že větší kancelářské projekty, které přijdou na trh, budou kvalitní a plně v souladu se zásadami ESG, neboť developeři na českém trhu plně chápou nutnosti a požadavky nastupujícího nefinančního reportingu.



Makroekonomický přehled

Prognóza vývoje HDP české ekonomiky pro rok 2023 je nyní podle Oxford Economics na -0,7 %. Prognóza růstu české ekonomiky byla revidována na slabší růst znovu i v prvním čtvrtletí, a to v důsledku kombinace stále slabých spotřebních výdajů, přetrvávající inflace, slábnoucích maloobchodních tržeb, vysokých úrokových sazeb, které zatěžují ekonomiku a domácnosti, a celkově zhoršeného výhledu financování a eurozóny v souvislosti s hrožící bankovní krizí. Pro rok 2024 očekáváme růst HDP kolem 2,3 %.

V prvním čtvrtletí roku 2023 pokračovala celkově nízká ekonomická aktivita. Výdaje spotřebitelů zůstávají nízké a nevykazují známky oživení. Průzkumy důvěry spotřebitelů zůstaly v 1. čtvrtletí 2023 hluboko v záporných hodnotách a během 2. čtvrtletí se pravděpodobně příliš nezlepší. Tržby maloobchodu se na konci ledna zdály být mírně optimističtější co do očekávání, ale nakonec se v 1. čtvrtletí vyvíjely slabě. Průmyslová výroba v lednu klesla, ale v únoru naopak mírně vzrostla, což představuje smíšenou řadu výsledků za 1. čtvrtletí. Indikátor důvěry v průmysl představuje podobný příběh a po většinu 1. čtvrtletí zůstává záporný, protože jak průmyslové subjekty, tak spotřebitelé prozatím očekávají negativní vývoj v tomto sektoru.

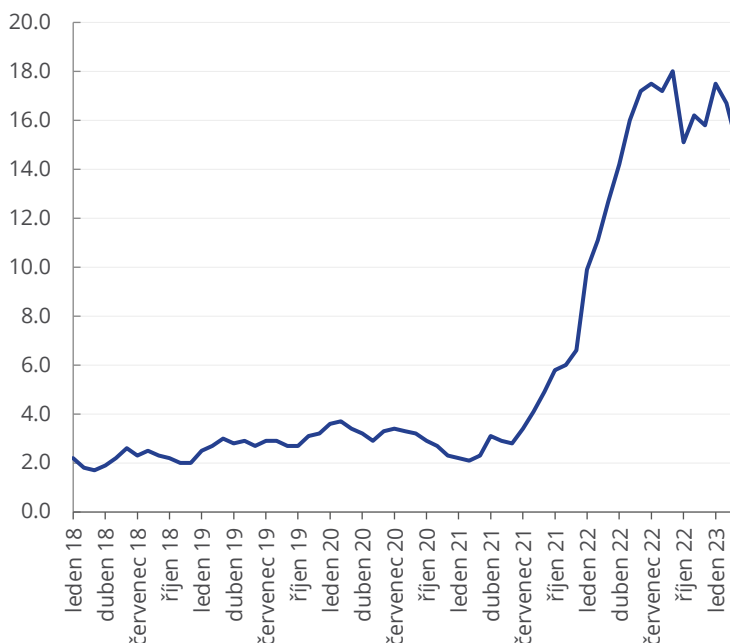
Slabý růst a aktivita jsou spoluvytvářeny inflací vlivem rychle zvyšovaných úrokových sazeb České národní banky. Jestřábí politika ČNB, původně

určená k překotnému boji s vysokou inflací, může nyní přinést výsledky, které ČNB očekávala a pomůžou k obratu a uvolnění sazeb ve druhé polovině roku. Soukromé investice na konci roku 2022 mezičtvrtletně klesaly a očekáváme, že situace nebude lepší ani po zveřejnění výsledků za první čtvrtletí 2023. Vysoké sazby jsou stále patrné zejména v tempu poskytování hypoték - ty v únoru meziročně poklesly o 54 %.

Nakonec to ale nebudou jen slabé výsledky a nízká tržní poptávka, ale také deflační tlaky, které přesvědčí ČNB, aby se vydala na cestu do teritoria nižších sazeb. Na konci prvního čtvrtletí 2023 se zdálo, že inflace mírně polevuje a v březnu dosáhla meziroční úrovně 15 %. Na konci roku 2022 prognózy ukazovaly na mnohem výraznější uvolnění cenových tlaků v průběhu prvního čtvrtletí. To se sice zatím nenaplnilo, ale možná jsme se nyní konečně dostali do bodu, kdy by inflace mohla přece jenom skutečně polevit.

Pokud jde o trh práce, situace na něm zůstala v prvním čtvrtletí stabilní s minimálními změnami. Míra nezaměstnanosti v březnu činila 3,7 %, což je meziměsíčně o 0,2 % méně. V roce 2022 vzrostly nominální mzdy o téměř 8 %. Ve skutečnosti se však reálné mzdy (po očistění o inflaci) snížily o 6,7 %, což výrazně snížilo kupní sílu spotřebitelů. Začátkem roku došlo k prvnímu mírnému nárůstu reálných mezd, které však stále zdaleka nedosahují úrovně roku 2021.

Míra inflace
(R/R, %, 2018 – 2023)



Zdroje: Colliers, ČSÚ



Pro více informací kontaktujte

Jana Vlková

Head of Workplace Advisory & Office Agency
+420 602 105 043
jana.vlkova@colliers.com

Tewfik Sabongui

Managing Partner
+420 777 150 669
tewfik.sabongui@colliers.com

Josef Stanko

Senior Research Analyst
+420 728 175 024
josef.stanko@colliers.com

Josefína Kurfürstová

Research Analyst
+420 733 738 295
josefina.kurfurstova@colliers.com

This report gives information based primarily on Colliers International data, which may be helpful in anticipating trends in the property sector. However, no warranty is given as to the accuracy of, and no liability for negligence is accepted in relation to, the forecasts, figures or conclusions contained in this report and they must not be relied on for investment or any other purposes. This report does not constitute and must not be treated as investment or valuation advice or an offer to buy or sell property. © 2023 Colliers International.

Colliers International is the licensed trading name of Colliers International Property Advisers UK LLP which is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC385143. Our registered office is at 50 George Street, London W1U 7GA.

Slovanský dům B/C
Na Příkopě 859/22
110 00, Praha 1



Accelerating success.

YoY Chg. 12-Mo. Forecast

7.50%

Vacancy Rate



€28.50

Prime Rent, sqm/month



5.00%

Prime Yield



(Overall, All Property Classes)

ECONOMIC INDICATORS Q1 2023

YoY Chg. 12-Mo. Forecast

360K

Prague office-based employment



1.7%

Prague Unemployment Rate



2.3%

Czech Republic Unemployment Rate



Source: Moody's Analytics

ECONOMY: An outright recession is unlikely, but challenges persist

In 2022, the Czech economy saw two consecutive quarters of mild contraction due to a decrease in private consumption, resulting from a decline in real disposable income because of the surge in prices of goods and services. At the same time, the fall in GDP was partly offset by higher government consumption and net exports. Additionally, the inflation rate has been finally decreasing. Despite the economic slowdown, the labour market in Czechia has remained relatively resilient, with one of the lowest unemployment rates in the EU.

Moody's Analytics predicts challenges for Prague's economy in H1 2023, but it is expected to fare better than its regional peers. Although hiring may slow down, massive layoffs and payroll reductions are unlikely. Also, Prague has attracted well-established IT, cybersecurity, and startup companies, as well as branches of global firms. Its office-using employment accounts for 35% of jobs in the city, almost twice the EU average.

SUPPLY AND DEMAND: Active occupier demand combined with low supply keeps vacancy down

In Q1 2023, the new supply was around 38,000 sq m, representing an increase of 45% compared to Q1 previous year and exceeding the 5-year average. During the quarter, three office buildings were delivered within Port7 by Skanska, as well as Red Court by J&T Real Estate, which upon completion, was acquired by BlackBird Real Estate. Although no new office project broke its ground during the past 9 months, around 145,000 sq m of offices are currently under construction in Prague, of which 90,000 sq m are planned for delivery across 9 buildings by the end of 2023.

In Q1 2023, gross take-up reached 137,800 sq m, with 45% consisting of lease renegotiations but also comprising 14% of pre-leases. Net absorption exceeded 53,000 sq m in Q1 2023, the highest quarterly figure since Q2 2020. Primary vacancy reached 7.5%, softening by 75 bp over the quarter, and is projected to remain single digit by the year-end.

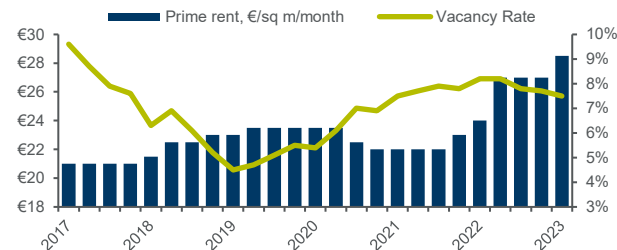
PRICING: Prime office rent further increased in Q1 2022, nearing its peak level

During Q1 2023, prime office rents continued to rise, driven by the construction of prime office schemes in central Prague and their popularity among occupiers. While total occupancy costs have risen significantly over the past 12 months, they are not expected to experience significant further increases in the short term.

SPACE DEMAND / DELIVERIES



OVERALL VACANCY & PRIMER RENT



MARKET STATISTICS

SUBMARKET	STOCK (SQ M)	AVAILABILITY (SQ M)	VACANCY RATE	CURRENT QTR TAKE-UP (SQ M)	YTD TAKE-UP (SQ M)	YTD COMPLETIONS (SQ M)	UNDER CNSTR (SQ M)	PRIME RENT (€/SQ M/MONTH)
Prague 1	535,800	42,900	8.0%	8,200	8,200	0	37,200	28.50
Prague 2	130,600	9,300	7.1%	5,200	5,200	0	0	18.50
Prague 3	122,200	26,500	21.6%	11,600	11,600	0	0	16.50
Prague 4	971,200	56,400	5.8%	22,700	22,700	0	21,700	18.00
Prague 5	647,000	52,100	8.1%	26,400	26,400	0	27,300	17.80
Prague 6	217,300	13,900	6.4%	6,500	6,500	0	0	16.50
Prague 7	275,700	27,900	10.1%	15,500	15,500	30,900	1,400	16.00
Prague 8	631,500	26,600	4.2%	29,500	29,500	7,100	17,400	18.50
Prague 9	170,600	24,300	14.3%	8,400	8,400	0	11,100	15.00
Prague 10	151,400	9,200	6.1%	3,800	3,800	0	28,900	15.50
PRAGUE TOTALS	3,853,300	289,100	7.5%	137,800	137,800	38,000	145,000	28.50

KEY LEASE TRANSACTIONS Q1 2023

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SIZE (SQ M)	TYPE
Rustonka R1	Prague 8	Amazon	11,800	Renegotiation
Visionary	Prague 7	Accenture Services	5,700	Renegotiation
BesNet Centrum Alpha	Prague 4	confidential	4,300	Renegotiation & expansion
Aviatica	Prague 5	LEGO Production	4,000	New occupation
River Garden II & III	Prague 8	Accolade Technologies	970	Sublease

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS Q1 2023

PROPERTY	SUBMARKET	MAJOR TENANTS	SIZE (SQ M)	OWNER / DEVELOPER
Port7 – Edinburgh	Prague 7	Scott.Weber Worspace	23,900	Skanska
Red Court	Prague 8	Czechoslovak Group	7,100	BlackBird Real Estate/ J&T Real Estate
Port7 – Alexandria	Prague 7	Direct Pojišťovna	4,200	Skanska
Port7 – Dover	Prague 7	MANTA	2,800	Skanska

Source: Prague Research Forum, Cushman & Wakefield

MARIE BALÁČOVÁ

Head of Data & Analytics
+420 605 440 693 / marie.balacova@cushwake.com

RADKA NOVAK

Head of Office Agency, CEE
+420 602 249 119 / radka.novak@cushwake.com

[cushmanwakefield.com](https://www.cushmanwakefield.com)

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.



PORT7, Skanska



1. čtvrtletí 2023

Pražský kancelářský trh

Základní fakta



- Celková velikost pražského kancelářského trhu v 1. čtvrtletí 2023 přesáhla 3,85 mil. m², dokončeny byly čtyři kancelářské budovy o celkové velikosti 38 000 m²
- Míra neobsazenosti mezikvartálně mírně klesla na 7,5 %, v Praze je aktuálně k dispozici téměř 290 000 m² volných kancelářských ploch
- Na konci 1. čtvrtletí se ve výstavbě nacházelo zhruba 145 000 m² kancelářských ploch, nejvíce kanceláří se staví na Praze 1 a Praze 10
- V 1. čtvrtletí 2023 dosáhly nájemní transakce celkové velikosti 137 800 m², což v meziročním srovnání představuje 3% nárůst nájemní aktivity
- Zvýšená nájemní aktivita měla pozitivní vliv na vývoj čisté absorpce, mezikvartálně se zvýšila o 53 100 m²
- Nejvyšší dosahované nájemné zůstalo stabilní, v centru města se pohybovalo na úrovni 27,00 EUR/m²/měsíc

	Q1 2022	Q1 2023	Výhled (12 měsíců)
Hrubá realizovaná poptávka (m ²)	134 000	137 800	→
Čistá realizovaná poptávka (m ²)	76 300	76 200	↘
Celková plocha (m ²)	3,76 mil.	3,85 mil.	↗
Nová nabídka (m ²)	26 200	38 000	↗
Ve výstavbě (m ²)	182 600	145 000	↗
Míra neobsazenosti	8,2 %	7,5 %	↗
Nejvyšší dosahované nájemné (EUR/m ² /měsíc)	24,00	27,00	→
Čistá absorpce (m ²)	8 100	53 100	→
Objem investic do kanceláří (EUR)	530 mil.	41 mil.	↘
Výnosová míra	4,25 %	4,85 %	↗

Nabídka

Celkový objem moderní kancelářské plochy v Praze činil na konci 1. čtvrtletí 2023 více než 3,85 mil. m². V tomto čtvrtletí byly dokončeny čtyři kancelářské budovy ve dvou projektech.

V Praze 7 dokončila developerská společnost Skanska kancelářský projekt PORT7, který se skládá ze tří samostatných budov o celkové ploše 30 900 m². Další kancelářské prostory přibýly v Praze 8, kde byla dokončena budova Red Court s celkovou plochou 7 100 m²; v době dokončení byla budova plně obsazena jedním nájemcem.

Největšími kancelářskými trhy nadále zůstávají Praha 4 s celkovou plochou 971 200 m² a Praha 5 s plochou 647 000 m².

Významné kancelářské projekty ve výstavbě*

Budova	Dokončení	Plocha (m ²)
Hagibor	Q1 2024	28 900
Metalica & Legatica	Q3 2023	27 300
Masaryčka	Q3 2023	22 100
Roztyly Plaza	Q4 2023	21 700
E-Factory (1. fáze)	Q1 2024	10 000

* Do přehledu byly zahrnuty pouze kancelářské projekty s celkovou plochou ≥ 10,000 m²

Zdroj: JLL, PRF, Q1 2023

Neobsazenost

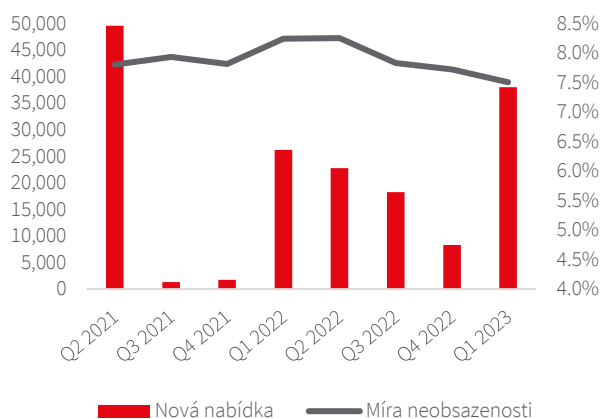
Celková míra neobsazenosti na trhu kanceláří v Praze se na konci března mezičtvrtletně mírně snížila o 20 bazických bodů na 7,5 % (celkem 289 100 m²), v meziročním srovnání míra neobsazenosti klesla o 70 bazických bodů.

Míra neobsazenosti u kancelářských budov třídy A činila v 1. čtvrtletí 7,8 %. U budov třídy B činila míra neobsazenosti 6,6 %.

Nejvyšší neobsazenost byla evidována v Praze 4, kde se nacházelo 56 400 m² volných kancelářských ploch, následovala Praha 5 s 52 100 m². Naopak nejnižší neobsazenost byla evidována v Praze 10 (9 200 m²) a Praze 2 (9 300 m²).

Objem ploch k okamžitému podnájmu se mezičtvrtletně zvýšil o 8 % na přibližně 76 800 m². Pokud bychom zahrnuli do celkové neobsazenosti i plochy určené k podnájmu, míra neobsazenosti by vzrostla na 9,5 %.

Nová nabídka a míra neobsazenosti



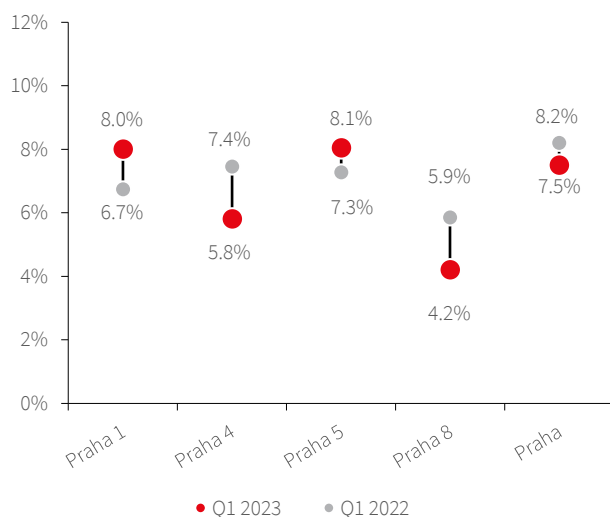
Zdroj: JLL, PRF, Q1 2023

Výstavba

Výstavba kancelářských projektů na konci 1. čtvrtletí meziročně klesla o 21 % na 145 000 m², s plánovaným dokončením v letech 2023-2024. Za posledních devět měsíců nebyla zahájena žádná nová výstavba kancelářské budovy. Pokud nedojde ke zpoždění výstavby, v roce 2023 očekáváme dokončení téměř 130 000 m² kancelářských ploch.

Podíl spekulativní výstavby v 1. čtvrtletí klesl na 52 %, ve stejném období loňského roku činil tento podíl 79 %. Nejvíce projektů ve výstavbě se nachází v Praze 1 (26 %), Praze 10 (20 %) a Praze 5 (19 %).

Míra neobsazenosti ve významných kancelářských lokalitách (Q1 2023 vs Q1 2022)



Zdroj: JLL, PRF, Q1 2023

Nejvýznamnější kancelářské transakce ve 1. čtvrtletí 2023

Budova	Lokalita	Nájemce	Plocha (m ²)	Typ transakce
Rustonka R1	Praha 8	Amazon	11 800	renegociace
Visionary	Praha 7	Accenture Services	8 600	renegociace
BesNet Centrum Alpha	Praha 4	Confidential	4 300	renegociace / expanze
Aviatica	Praha 5	Lego Production	4 000	nový pronájem
Block Karlín	Praha 8	Nonstop Consulting	3 900	předpronájem

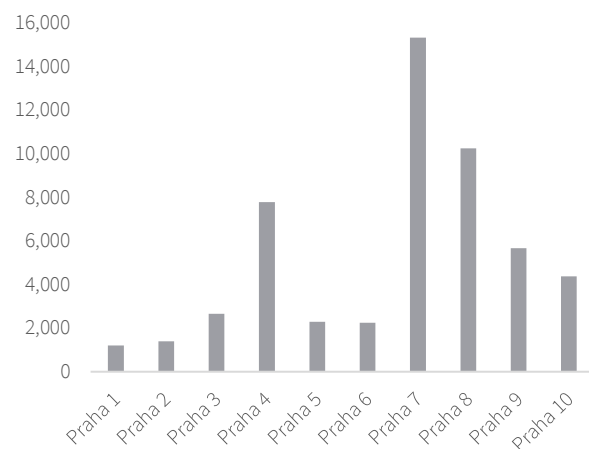
Zdroj: JLL, PRF, Q1 2023

Poptávka a čistá absorpce

Za první čtvrtletí se v Praze pronajalo celkem 137 800 m² kancelářských ploch, což bylo o 3 % více než ve stejném období loňského roku a o 24 % více než je pětiletý čtvrtletní průměr. Čistá poptávka (bez renegociací) tvořila 55 % celkové poptávky. Největší nájemní aktivita byla zaznamenána v Praze 8 (31 %), Praze 5 (19 %) a Praze 4 (12 %). Technologické firmy se podílely 12 % na celkové poptávce, následovány byly výrobními společnostmi (11 %) a společnostmi z těžebního a energetického průmyslu (10 %).

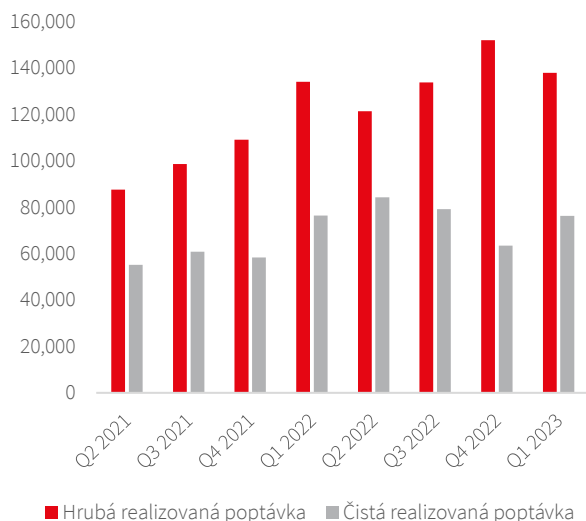
Vysoká nájemní aktivita v tomto čtvrtletí měla pozitivní vliv na změnu v obsazenosti kancelářských prostor. Čistá absorpce mezičtvrtletně vzrostla o 53 100 m², přičemž pozitivní absorpce byla zaznamenána také ve všech pražských městských částech.

Čistá absorpce dle městských částí v 1. čtvrtletí 2023



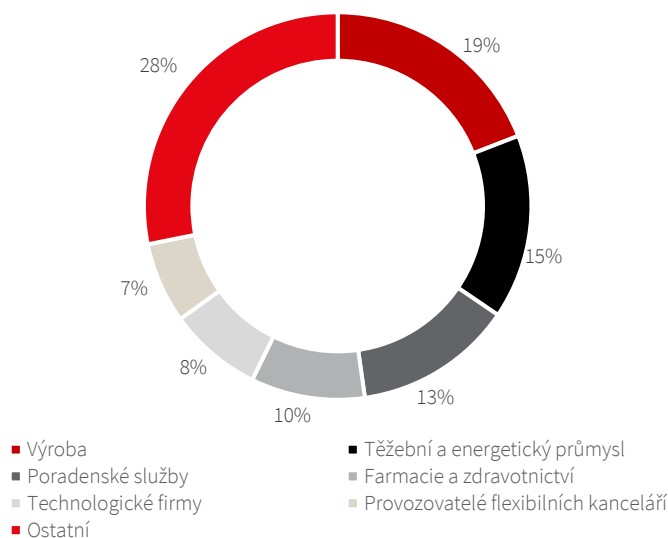
Zdroj: JLL, PRF, Q1 2023

Kvartální realizovaná poptávka



Zdroj: JLL, PRF, Q1 2023

Čistá realizovaná poptávka dle sektorů v 1. čtvrtletí 2023



Zdroj: JLL, PRF, Q1 2023

Flexibilní kanceláře

Na konci března 2023 činil celkový objem flexibilních kancelářských ploch v Praze 103 500 m² v 77 centrech. Podíl flexibilních prostor na celkovém objemu moderních kanceláří v Praze zůstal na úrovni 2,7 %.

V průběhu tohoto čtvrtletí nebylo v Praze otevřeno žádné větší flexibilní kancelářské centrum. Provozovatel flexibilních center Scott.Weber Workspace rozšířil jedno ze svých stávajících center: City Element v Praze 4 o necelých 400 m².

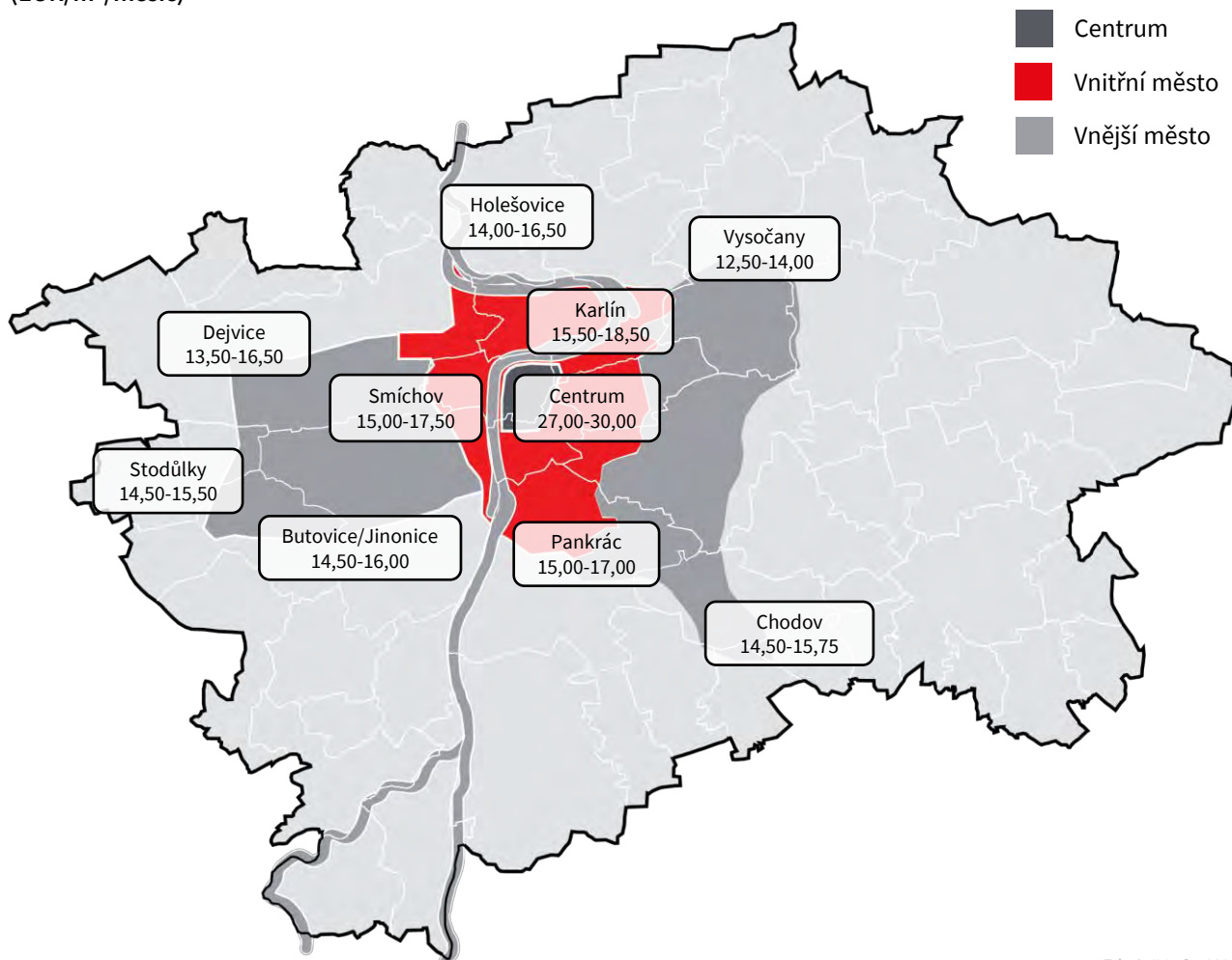
Atraktivita sektoru flexibilních kanceláří se odráží také na straně poptávky, provozovatelé si v tomto čtvrtletí pronajali téměř 7 000 m². V blízké době tak lze očekávat otevření dalších coworků nebo servisovaných kanceláří.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v centru města zůstalo stabilní na úrovni 27,00 EUR/m²/měsíc. Meziročně se tak zvýšilo o 13 %, růst byl tažen prémiovou výstavbou v centru města. Nájemné ve vnitřní části města se pohybovalo v rozmezí 17,75-18,25 EUR/m²/měsíc, ve vnější části města dosáhlo 15,00-16,00 EUR/m²/měsíc.

Současný nedostatek nové výstavby bude znamenat pokračující tlak na růst nájemného v prémiových kancelářích a rozdíl v nájemném za méně kvalitní kancelářské prostory se tak bude dále prohlubovat. Kromě toho, nájemci při výběru kanceláří kladou stále větší důraz na budovy, které jsou udržitelné a energeticky úsporné.

Průměrné požadované nájemné ve vybraných kancelářských lokalitách v Praze (EUR/m²/měsíc)



Zdroj: JLL, Q1 2023

JLL Česká republika

Na Příkopě 1096/21
110 00 Praha 1
+420 224 234 809

<https://www.jll.cz/>
<https://jll-nemovitosti.cz/>

Kontakty



Milan Kilik
Head of Office Agency & Brokerage

milan.kilik@jll.com
+420 722 074 846



Petr Kareš
Head of Tenant Representation

petr.kares@jll.com
+420 602 303 115



Blanka Vačkova
Head of Research

blanka.vackova@jll.com
+420 602 180 460



Kamila Breen
Senior Research Analyst

kamila.breen@jll.com
+420 702 296 904



Pro odběr našich reportů se prosím [zaregistrujte](#).

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2023. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.

DISCLAIMER © 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Data within this report is based on material/sources that are deemed to be reliable and has not been independently verified by JLL. JLL makes no representations or warranties as to the accuracy, completeness or suitability of the whole or any part of the report which has been produced solely as a general guide and does not constitute advice. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of JLL. JLL, its officers, employees shall not be liable for any loss, liability, damage or expense arising directly or indirectly from any use or disclosure of or reliance on such report. JLL reserves the right to pursue criminal and civil action for any unauthorized use, distribution or breach of such intellectual property.

Prague Office Market

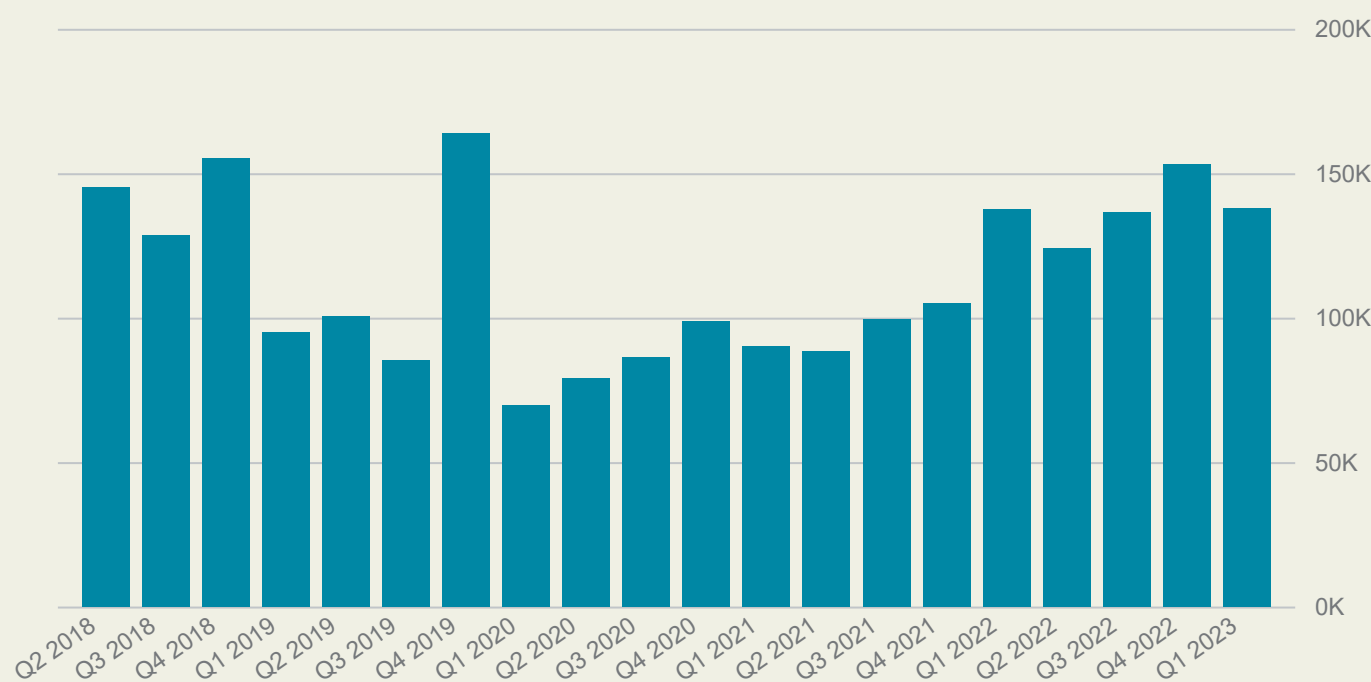
Q1 2023

Updated quarterly, our dashboards provide a concise synopsis of occupier activity in Europe's markets.

knightfrank.com/research

Take up

Over the last 5 years, square metres



Source: Knight Frank Research

OCCUPIER MARKET KEY FIGURES

137,841 SQM

Take up

€ 324 PSQM

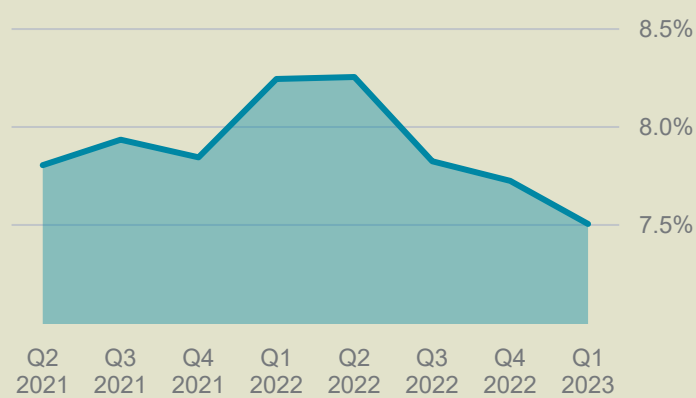
Prime Rent

7.5%

Vacancy Rate

Vacancy Rate

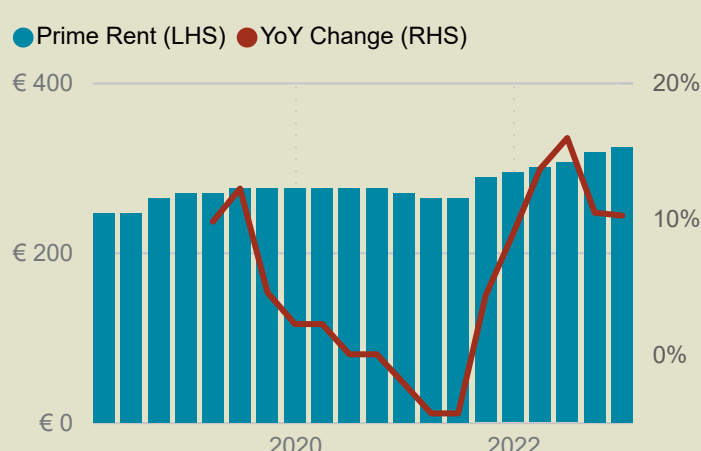
Measured in percentage terms



Source: Knight Frank Research

Prime Rent

Rents and the year-on-year change, Euros per square metre



Source: Knight Frank Research

OCCUPIER HEADLINES

The Prague office market performed fairly well in Q1 2023, with vacancy continuing to tick downwards from its recent peak of 8.25% in Q2 2022. The figure was recorded at 7.5% this quarter, down 22 bps from last quarter. This is despite the large volume of new completions in Q1 of 37,981 sqm, a robust 62% above the Q1 average.

The market saw 137,841 sqm of take-up this quarter, also well above the 5-year first quarter average for the metric. This is the highest Q1 take-up volume recorded in the last 10 years. However, a large portion, close to 45% of the transactions, were found to be renegotiations. Prior to 2020, this figure was usually below 40%.

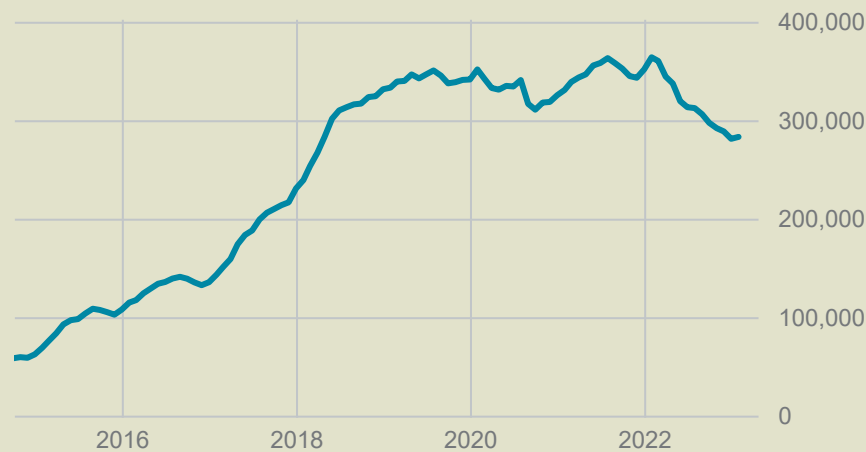
Prime rents have increased again in Q1 to €324 psqm per annum, representing 10.2% growth year-over-year. They have been steadily on the rise since a recent low of €264 psqm in Q3 2021.

The under construction pipeline is very limited, with approximately 90,000 sqm scheduled for completion in 2023 and only 50,000 sqm in 2024. No construction commencements have been observed in the last three quarters. As a large proportion of the pipeline under construction is already pre-let, the only option for potential new occupiers is anticipated to soon be second-hand office space. As such, prime rents can be expected to rise and the market balance may tip in landlords' favour in coming years.

ECONOMIC INDICATORS

Job Vacancies, Unfilled

Czech Republic, Total Job Vacancies

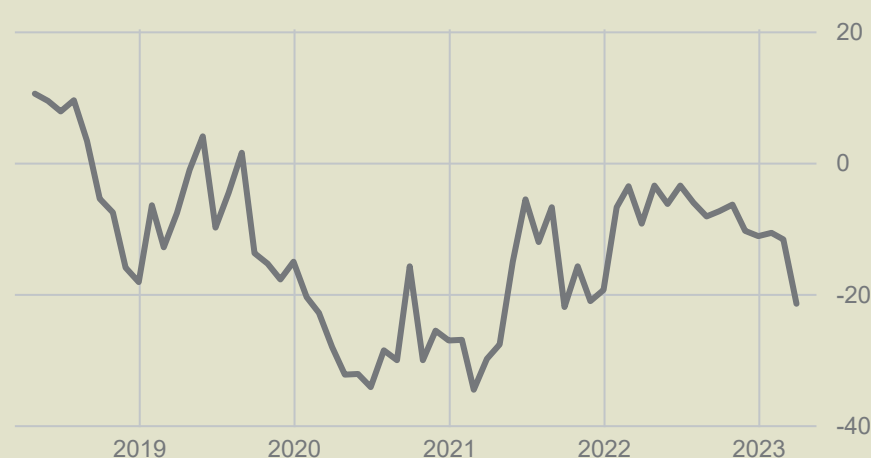


Source: OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development)

The number of unfilled job vacancies in the Czech Republic has been falling in 2022 as the pace of hiring demand slows amid economic uncertainty.

Employment Expectations in the Service Sector in Czech Republic

Over the next 3 months, %

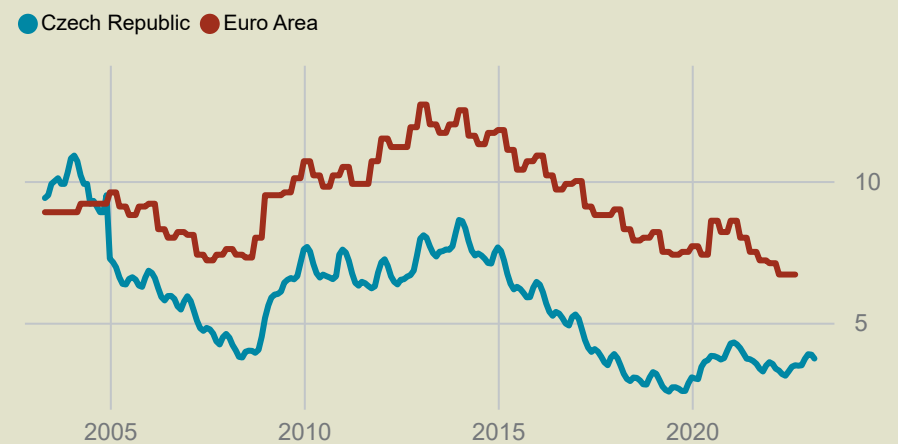


Source: European Commission (DG ECFIN)

Amid the anticipated labour market conditions, service sector employment expectations continued to tick downwards in Q1 2023.

Unemployment Rate in Czech Republic

vs Euro Area, as a Percent of Civilian Labour Force, %



Source: Eurostat/ Czech Ministry of Labor & Social Affairs

The unemployment rate in the Czech Republic remains the lowest in the Euro Area. It increased to a two-year high of 3.9% in January, and has since fallen back down to 3.7% in March. At these levels it is still well below the ten-year average of 4.8%.

Services Confidence Indicator in Czech Republic

Services Confidence Indicator for the last 5 years, Index



Source: European Commission (DG ECFIN)

Service sector confidence fluctuated slightly in Q1 2023 but remains below pre-pandemic levels as high inflation weighs on consumer spending.

We like questions, if you've got one about our research, or would like some property advice, we would love to hear from you.

LOCAL RESEARCH CONTACT

Ondřej Vlček
Head of Research & Consultancy
ondrej.vlk@cz.knightfrank.com
+420 224 217 217

LOCAL OFFICE OCCUPIER CONTACT

Richard Curran
Managing Director
richard.curran@cz.knightfrank.com
+420 224 217 21

LONDON CONTACT

Colin Fitzgerald
Head of Occupier Strategy & Solutions EMEA
colin.fitzgerald@knightfrank.com
+44 20 7861 1203



© Knight Frank LLP 2023 – This presentation has been prepared for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this presentation. As a general presentation, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to particular properties or projects. Reproduction of this presentation in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears. Knight Frank LLP is a limited liability partnership registered in England with registered number OC305934. Our registered office is 55 Baker Street, London, W1U 8AN, where you may look at a list of members' names.

Prague Office Market




Quarterly Statistics

Total Stock

3.85
million sq m

Q1 2022: 3.75 mil. sq m
YoY change: +3%

Gross Take-Up

137,800
sq m

Q1 2022: 134,000 sq m
YoY change: +3%

Net Take-Up

74,900
sq m

Q1 2022: 73,100 sq m
YoY change: +2%

Vacancy Rate

7.50%

Q1 2022: 8.41%
YoY change: -91 bps

Completions

38,000
sq m

Q1 2022: 26,200 sq m
YoY change: +45%

Economic Indicators¹

GDP Growth

-0.2%
(Q1 2023)

2022: +2.4%
2023 Forecast: +0.5%

Inflation

16.4%
(Q1 2023)

2022: 15.1%
2023 Forecast: 11.2%

Policy Rates

2.6%
3M EURIBOR*

2022: 0.3%
2023 Forecast: 3.2%

Unemployment

2.5%
(in February 2023)

2022: 2.3%
2023 Forecast: 3%

Gross Monthly Salary

€1,595
(national median)

2022: €1,474
YoY change: +9%

¹) Based on the data available on 12/4/2023 (Data Source: CNB, Ministry of Finance).

*) Q1 2023 average

Office market highlights

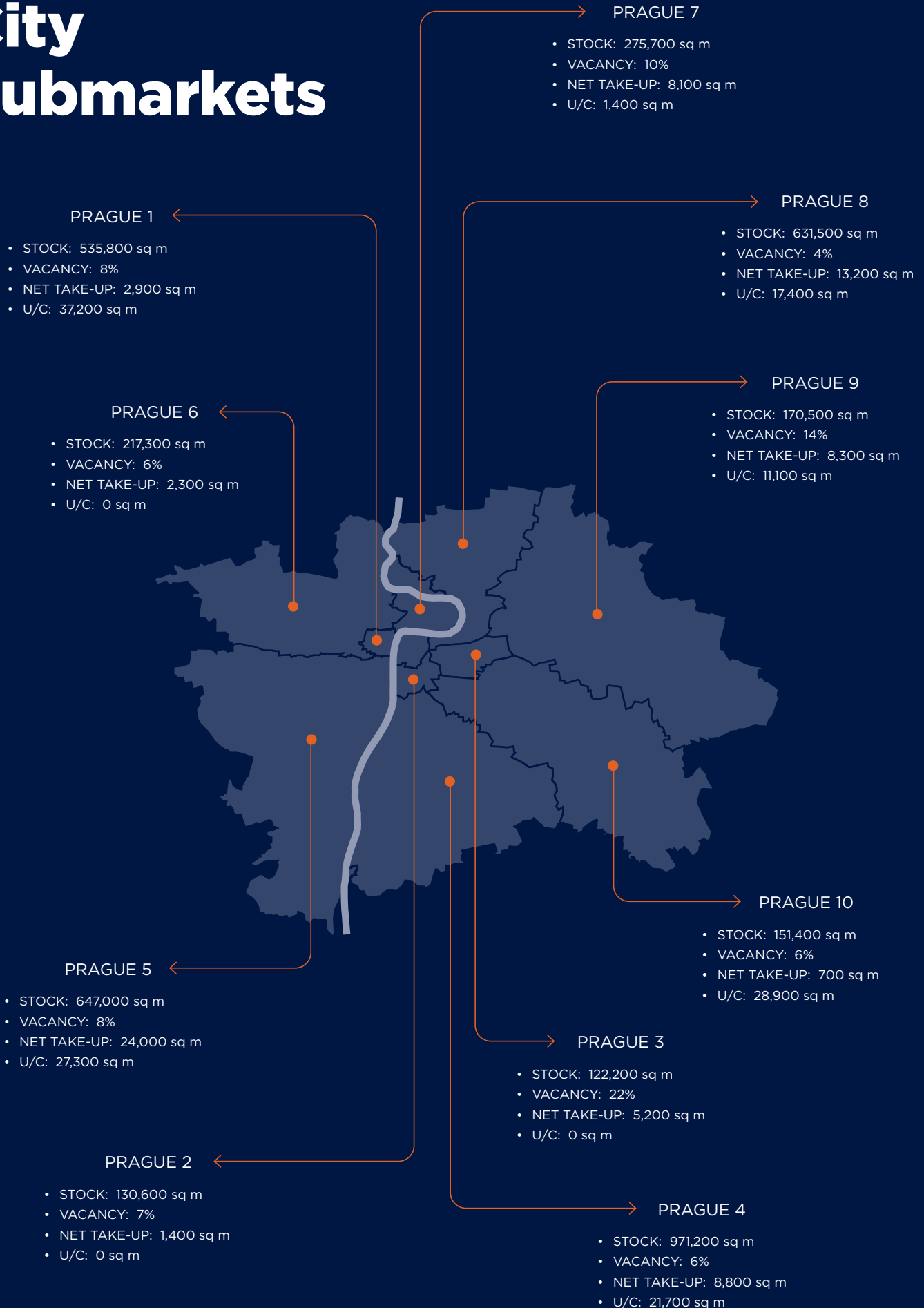
- At the end of Q1 2023, total modern office inventory in Prague exceeded 3.85 million sq m spread across 461 office buildings. Class A office make 74% of the total stock.
- New space deliveries reached 38,000 sq m in Q1 2023, being the highest quarterly new supply since Q2 2021. A further 90,000 sq m is expected to be delivered by year end.
- From the last quarter of 2022, office vacancy rate in Prague decreased again (for the fourth quarter in a row) to 7.5%.
- Total occupier activity in Q1 2023 reached 137,800 sq m (3% up y-o-y). Lease renewals accounted for 45% of the quarter's gross take-up. Based on deal count, the data has not revealed any significant drop in the number of expansions, renewals or new leases. Class A space accounted for 82% of all leasing activity during the quarter.
- Net take-up recorded in the first three months of 2023 totalled 74,900 sq m, surpassing the previous quarter, representing a 2% increase y-o-y and a 19% increase compared to the five-year first-quarter average.
- Prime headline rents grew 10% from their Q1 2022 level to €26.50-€27.00 per sq m a month.

Quarterly market statistics

Key Market Indicators	Gross Take-up (sq m)	Net Take-up (sq m)	New Completions (sq m)	Vacancy at Quarter End
Current quarter	137,800	74,900	38,000	7.5%
Previous quarter	151,900	60,700	26,200	7.7%
YoY movement	+2.9%	+2.4%	+45%	-91 bps



City Submarkets



Stock, vacancy and U/C (space under construction) represent current quarter data, Net take-up shows cumulative year-to-date figures.
Data Source: Prague Research Forum

Q1 2023 Review

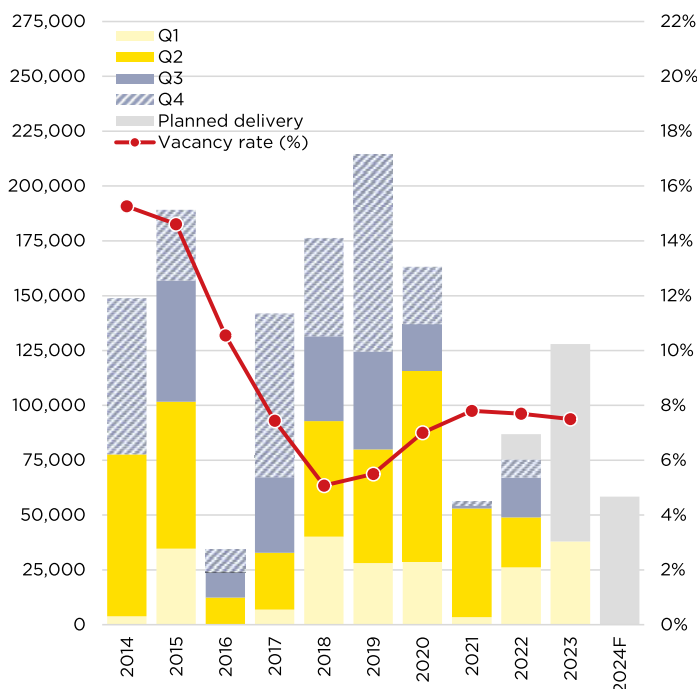
New Supply and Construction Pipeline

- The Prague market recorded the delivery of nearly 38,000 sq m of office space in Q1 2023 (up 45% y-o-y), distributed across two city districts, Prague 7 (Port7 office project) and Prague 8 (Red Court). With these additions, the total office inventory in Prague expanded to 3.85 million sq m. Prague 4 is the largest of the ten office districts in the capital city by floorspace area, while the highest number of office buildings is found in Prague 1.
- With no new construction or refurbishment project launched since Q2 2022, the construction pipeline is thinning and at the end of Q1 2023 totalled just over 145,000 sq m across 15 projects. Of all the total stock currently under construction in the Prague office market, 48% is already committed.
- The largest share of new space is underway in Prague 1, Prague 10 and Prague 5.
- Including the above-mentioned Q1 completions, a total of 128,000 sq m of new office projects are projected to be completed in Prague in 2023. This would be the highest annual new supply since 2020, 70% more compared to 2022 and in line with the 10-year average. Looking ahead, the development pipeline is forecast to ease in 2024.

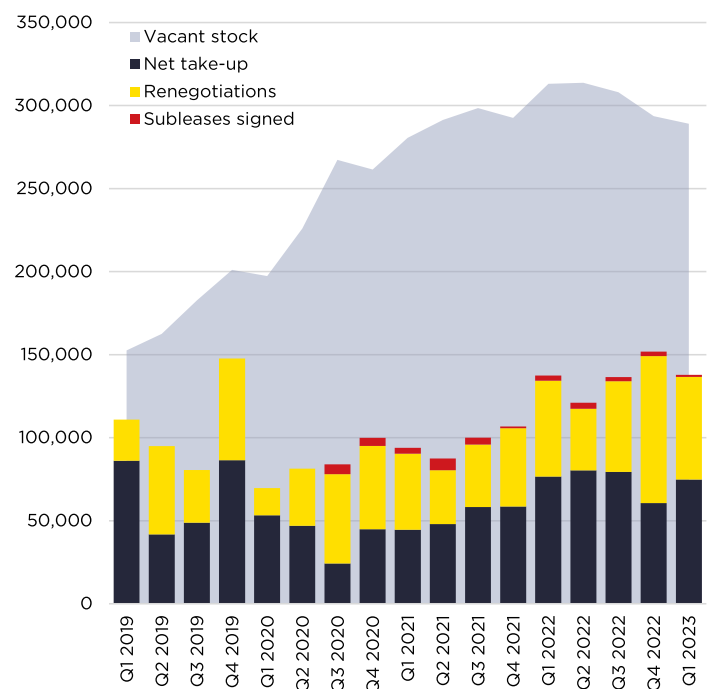
Occupier Demand

- Gross office take-up totalled 137,800 sq m in Q1 2023, being 3% up y-o-y and 9% below the previous quarter. Class A space accounted for 82% of all leasing activity this quarter.
- The overall number of closed transactions increased for the third quarter in a row and in Q1 2023 reached 181.
- Prague saw a 2% y-o-y increase in net leasing activity in Q1 2023. The total floorspace area newly committed in Q1 2023 was 74,900 sq m (23% higher q-o-q), staying above the long-term first-quarter average. The majority of the net take-up deals signed in Q1 were again leases of less than 500 sq m (and even below 250 sq m). 87% of the net demand took place within Class A properties.
- Tenants from the Manufacturing and Energy sectors dominated new leasing demand in Q1 2023, accounting for 18% and 16% respectively.
- Prague 5, the second largest office district in the capital, has secured commitments for approximately 24,000 sq m, or 32% of the quarter's net take-up. Prague 8 was the second most popular with net take-up totalling 13,200 sq m (18% share).

New Supply (in sq m)



Take-up (in sq m)



Q1 2023 Review

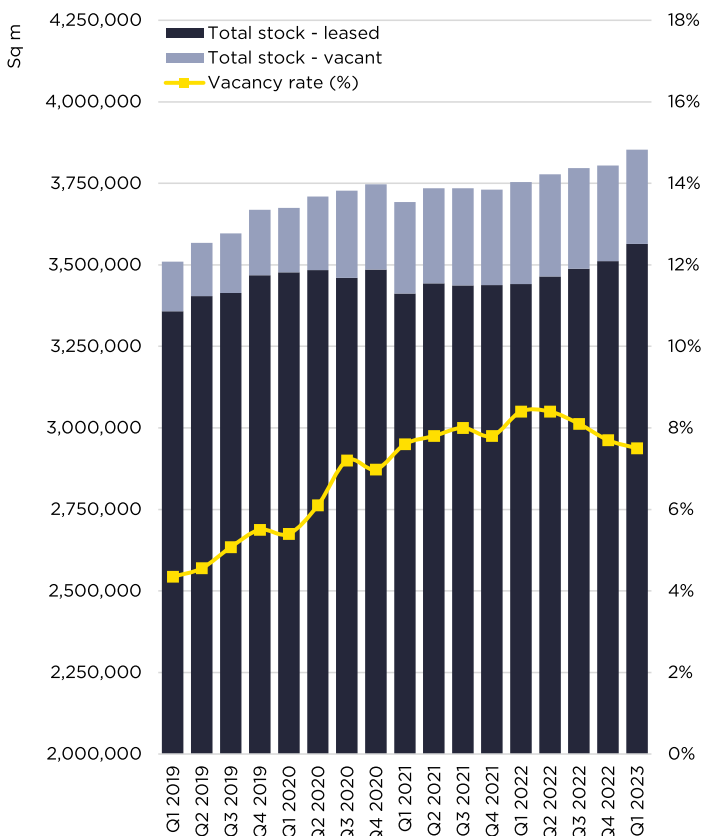
Vacancy Rate

- Citywide vacancy rate has been trending down for the fourth consecutive quarter. For Q1 2023, Prague office vacancy rate decreased by 22 basis points (bps) to 7.5%, the lowest rate since Q4 2020. The volume of directly vacant floorspace area stood at 289,100 sq m. The total vacancy rate, including sublease space, would come to 9.4%. Vacancy rates for Class A and B buildings are 7.8% and 6.6% respectively.
- From the end of 2022, the city centre vacancy rate increased by 24 bps to the latest 7.9%, which translates to 45,000 sq m.
- In terms of individual city districts, the highest amount of available space was found in Prague 4 (56,400 sq m) and Prague 5 (52,100 sq m). Over the past 12 months, the most significant decline in vacant floorspace area occurred in Prague 4 and Prague 9, while the highest increase was recorded in Prague 7 and Prague 1, mostly as a result of new speculative supply.

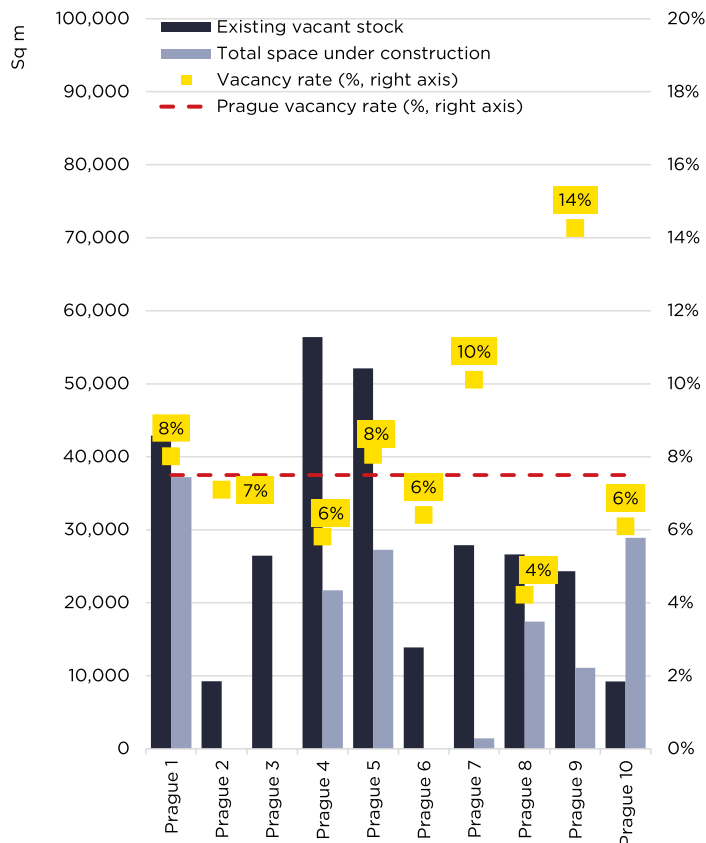
Rent Levels

- From the end of 2022, prime headline rents for Class A offices located in the city centre increased by €0.50 to €26.50-€27.00 per sq m a month. However, exceptions still occur and best-in-class offices (especially those under construction and recently completed) could exceed €30.00 and on the other hand, some Class A offices in the city centre continued to be offered for €17.50-€18.00 per sq m a month.
- Class A units in the inner city locations grew by €0.25 to the latest €17.75-€18.25 per sq m a month. And projects in the outer locations farther away from the historic city centre remained unchanged at €15.00-€16.00.
- Headline rents for Class B offices in the city centre of Prague mostly range between €14.00-€17.00 per sqm a month.

Vacancy



Vacancy in Prague Districts



Macroeconomic highlights¹

- **GDP GROWTH:** Even though the Czech economy has been in a mild recession since Q3 2022, economic activity is expected to recover in the second half of the year, resulting in economic growth of 0.5% in 2023 (against the predicted decline of 0.5%).
- **INFLATION:** A period of markedly higher inflation will continue in 2023, although, it should decline at a rapid pace during the first half of this year and then reach high single-digit levels in the second half of the year. Hence, the average inflation rate could reach 11.2%.
- **UNEMPLOYMENT:** The market continues to experience labour shortages. In February 2023, general unemployment rate remained unchanged on a y-o-y basis and stood at 2.5%. For 2023, it is forecast to rise to 3%.
- **RETAIL SALES:** Price-adjusted retail sales fell for the 10th time in a row by 6.4% on a y-o-y basis in February 2023, with food sales down by 7.6% and non-food sales down by 7.1%. Given the projection, improvements in retail sales are not anticipated in the next months.

11.2%

CPI INFLATION
2023 PREDICTION
(15.1% IN 2022)

+0.5%

GDP GROWTH
2023 PREDICTION
(+2.4% IN 2022)

2.5%

NATIONAL
UNEMPLOYMENT
(FEBRUARY 2023)

€1,595

GROSS MONTHLY SALARY
(NATIONAL MEDIAN IN
Q4 2022)

-6.4% YoY

RETAIL SALES
(FEBRUARY 2023)

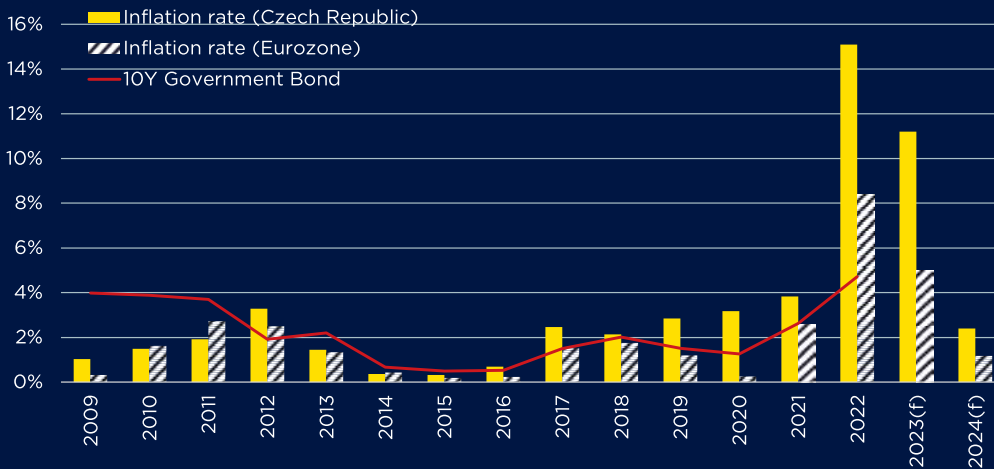
2.6%

3M EURIBOR
(Q1 2023)

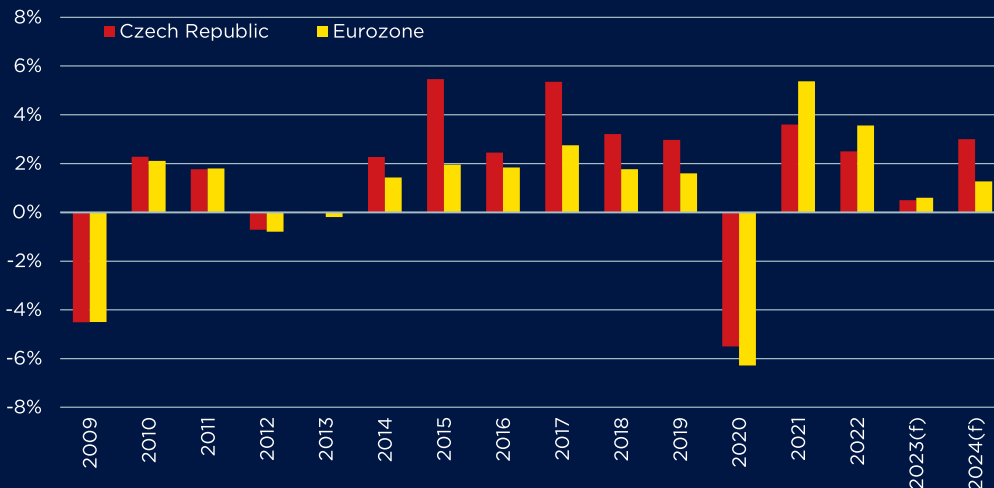
7.2%

3M PRIBOR
(Q1 2023)

Inflation Rate and 10Y Government Bond¹



GDP Growth¹



¹) Based on the data available on 12/04/2023 (Source: CNB, Ministry of Finance).

Used Terms

STOCK means the total completed office space (occupied and vacant), newly built or refurbished after 1990, including A and B class offices, owner occupied space and premises for lease. Buildings with usable area lower than 1,000 sq m are excluded.

NEW SUPPLY includes the total rentable area of offices in all buildings where construction or refurbishment was completed (use permit obtained) during the specified period of time.

GROSS TAKE-UP represents the total office floor space known to have been let or pre-let, sold or pre-sold to tenants or owner-occupiers over a specified period. It does not include space that is under offer. A property is taken up when a contract (Future Lease Agreement / Lease Agreement / Amendment / Sublease contract) is signed. Total take-up also includes renegotiations, lease extension and subleases. Short-term leases (for less than 12 months) are not monitored.

NET TAKE-UP follows the same principles as Gross Take-up, but excludes lease renegotiations and prolongations of previously signed lease agreements and subleases.

VACANCY RATE is the ratio of physically and contractually vacant office space in completed buildings on the total office stock.

PRIME RENT is the achieved headline rent that relates to new prime, high specification office units in prime locations. However, there might be exceptional assets on the market, in which higher rent could be achieved. Headline rents exclude any incentives provided by the landlord and also excludes service charges.

SUBLEASE is when a tenant, who has a lease agreement signed with the building owner, leases all or part of these premises to another tenant (a third party).

NET ABSORPTION reflects the change in occupied office space on the market over a given period. It can be both positive and negative.

YEAR-ON-YEAR (y/y or YoY) is the percentage or volume change compared to twelve months or four quarters previously.

CITY CENTRE includes majority of the Prague 1 district, specifically the Old Town and New Town city areas situated on the right bank of the Vltava river.

INNER CITY includes the remaining part of Prague 1 (Malá Strana city area), entire Prague 2, entire Prague 3, part of Prague 4 (Vyšehrad, Pankrác, Podolí, Kavčí hory), part of Prague 5 (vicinity of the Anděl and Smíchovské nádraží metro stations), entire Prague 7, part of Prague 8 (Karlín, Libeň and Palmovka), part of Prague 6 (mainly Hradčany, Bubeneč and partly Střešovice).

OUTER CITY represents the rest of the city (e.g. Zličín, Nové Butovice, Radlice, Jinonice, Modřany, Chodov, Vysočany, Malešice, Horní Počernice, Prosek, Letňany, Troja, Kobylisy and others).

PRF (PRAGUE RESEARCH FORUM) is a voluntary, non-binding organization founded to enable a cooperation in market research. Its members share non-sensitive information with the aim of providing clients with consistent, accurate and transparent data about the Prague office market.

As data quality and accuracy is important to us, some figures may change even retrospectively due to regular revisions.



Savills Czech & Slovak Republics

We provide bespoke services for landowners, developers, occupiers and investors across the lifecycle of residential, commercial or mixed-use projects. We add value by providing our clients with research-backed advice and consultancy through our market-leading global research team.

Key services offered in the Czech & Slovak Republics include:

Investment, Sales & Acquisitions | Office Leasing & Tenant Representation | Industrial Leasing & Tenant Representation | Asset & Property Management | Client Accounting | Valuation & Advisory | Building & Project Consultancy | ESG & Sustainability Consultancy | Research

Research team



Lenka Pechová

Senior Research Analyst
+420 604 387 407
lenka.pechova@savills.cz



Renata Kromíchalová

Research Analyst
+420 724 526 788
renata.kromichalova@savills.cz

Office agency team

Tenant representation



Pavel Novák

Head of Office Agency
+420 724 032 844
pavel.novak@savills.cz



Matěj Baranek

Associate Director
+420 606 600 817
matej.baranek@savills.cz



Ondřej Šimek

Associate
+420 731 114 343
ondrej.simek@savills.cz

Landlord representation



Martin Ducháč

Senior Consultant
+420 737 767 455
martin.duchac@savills.cz



Eliška Kantorová

Leasing Consultant
+420 704 618 155
eliska.kantorova@savills.cz

Savills is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. Savills operates from over 700 owned and associate offices, employing more than 40,000 people in over 70 countries throughout the Americas, the UK, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. While every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior written consent of Savills.