



# 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

## VLIV ENVIRONMENTÁLNÍ CERTIFIKACE BUDOV PŘI OCEŇOVÁNÍ S OHLEDEM NA ŽIVOTNÍ CYKLUS STAVBY

INFLUENCE OF BUILDING ENVIRONMENTAL CERTIFICATION ON PRICE VALUATION WITH  
RESPECT TO THE BUILDING LIFE-CYCLE

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Zuzana Mrňová

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2020

## Zadání diplomové práce

|                   |   |
|-------------------|---|
| Studentka:        | <b>Ing. Zuzana Mrňová</b>                               |
| Studijní program: | Realitní inženýrství                                    |
| Studijní obor:    | bez specializace  |
| Vedoucí práce:    | <b>Ing. Milada Komosná, Ph.D.</b>                       |
| Akademický rok:   | 2019/20   |
| Ústav:            | 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:

### **Vliv environmentální certifikace budov při oceňování s ohledem na životní cyklus stavby**

#### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Práce se bude zabývat environmentálními certifikacemi (LEED, BREEAM a jiné). Pro splnění vymezeného cíle budou sestaveny dvě databáze nabídkových cen kancelářských prostor. První databáze bude tvořena nabídkovými nájmů kancelářských prostor budov včetně jejich charakteristik, které disponují environmentální certifikací. Druhá databáze bude sestavena taktéž z nabídkových nájmů budov bez environmentální certifikace. Na základě těchto databází bude zkoumán vliv environmentálních certifikací na výši nájemného minimálně párovými statistickými testy. Současně budou u těchto budov analyzovány provozní náklady a bude vyhodnoceno, zda a případně v jaké intenzitě se jejich výše odvíjí od environmentálních certifikací.

#### **Cíle diplomové práce:**

Analýza a vyhodnocení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného a provozních nákladů u administrativních budov.

#### **Seznam doporučené literatury:**

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012, ISBN 978-80-86929-88-0.

JENSEN, K. G. et al. Guide to Sustainable Building Certifications [online]. SBI and GXN, 2018, ISBN 978-87-563-1881-5.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

---

Ing. Milada Komosná, Ph.D.  
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

### ***Abstrakt***

Cílem této diplomové práce je analýza a vyhodnocení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného a provozních nákladů u administrativních budov. Analýza je prováděna pro administrativní budovy, jelikož se jedná o nejčastěji certifikované budovy v České republice. K naplnění vymezeného cíle jsou sestaveny dvě databáze nabídkových cen kancelářských prostor v Praze a v Brně. První databáze je tvořena nabídkovými nájemnými kancelářskými prostory budov, které disponují environmentální certifikací. Druhá databáze je také sestavena z nabídkových nájmů budov, avšak bez environmentální certifikace. Na základě těchto databází je pomocí párového t-testu zkoumán vliv environmentálních certifikací na výši nájemného. Současně jsou u budov, nacházejících se v Brně, analyzovány skutečné provozní náklady a je vyhodnoceno, zda a případně v jaké intenzitě se jejich výše odvíjí od environmentálních certifikací.

### ***Abstract***

The aim of this diploma thesis is an analysis and evaluation of environmental certifications influence on rental rates and operating costs of administrative buildings. The analysis is conducted for administrative buildings because these are the most frequently certified buildings in the Czech Republic. To fulfil this defined goal, two office space offer price databases in Prague and Brno are compiled. The first database consists of office space offer rentals which possess environmental certification. The second database is also compiled of building offer rentals but without environmental certification. Based on these two databases the effect of environmental certification on rental rates using paired t-test is examined. Simultaneously, effective operating costs of buildings located in Brno are analysed, and it is evaluated whether and if so, at what intensity their amount is affected by environmental certifications.

### ***Klíčová slova***

Environmentální certifikace budov, BREEAM, LEED, SBToolCZ, WELL, provozní náklady, nájemné

### ***Keywords***

Environmental certifications of buildings, BREEAM, LEED, SBToolCZ, WELL, operating costs, rent

### ***Bibliografická citace***

MRŇOVÁ, Z. *Vliv environmentální certifikace budov při oceňování s ohledem na životní cyklus stavby*. Brno, 2020. 91 s., 50 s. příl. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/120312>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Ing. Milada Komosná, Ph.D.

### ***Prohlášení***

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Vliv environmentální certifikace budov při oceňování s ohledem na životní cyklus stavby“ jsem vypracovala 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 autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma 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 dne 30. 5. 2020

.....  
Ing. Zuzana Mrňová

autor práce

### ***Poděkování***

Mé poděkování patří paní Ing. Miladě Komosné, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a cenné rady, které mi při zpracování diplomové práce věnovala. Dále mé poděkování patří správcům administrativních budov, kteří mi poskytli informace o spotřebách energií a provozních nákladech.

# OBSAH

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | ÚVOD.....  | 10 |
| 2     | SYSTÉM ENVIRONMENTÁLNÍHO MANAGEMENTU.....  | 12 |
| 2.1   | EMS dle norem ISO řady 14000 .....   | 12 |
| 2.1.1 | ČSN EN ISO 14001.....  | 13 |
| 3     | ENVIRONMENTÁLNÍ CERTIFIKACE BUDOV.....   | 15 |
| 3.1   | Certifikát LEED – Leadership in Energy and Environmental Design .....                    | 19 |
| 3.1.1 | Hodnotící proces.....  | 20 |
| 3.2   | Certifikát BREEAM – Building Research Establishment Environmental Assessment Method..... | 22 |
| 3.2.1 | Hodnotící proces.....  | 23 |
| 3.3   | Certifikát SBTOOLCZ – Sustainable Building Tool CZ .....                                 | 27 |
| 3.3.1 | Hodnotící proces.....  | 27 |
| 3.4   | Certifikát WELL – WELL Building Standard.....  | 31 |
| 3.4.1 | Hodnotící proces.....  | 32 |
| 3.5   | Porovnání environmentálních certifikací.....   | 34 |
| 4     | NÁJEMNÉ.....   | 36 |
| 4.1   | Nájemné administrativních budov .....  | 37 |
| 4.1.1 | Faktory ovlivňující výši nájemného administrativních budov .....                         | 38 |
| 5     | PROVOZNÍ NÁKLADY .....   | 39 |
| 5.1   | Fixní provozní náklady (FN).....   | 40 |
| 5.1.1 | Daň z nemovitých věcí.....   | 40 |
| 5.1.2 | Pojištění nemovitostí.....   | 41 |
| 5.2   | Variabilní provozní náklady (VN).....  | 42 |
| 5.2.1 | Náklady na služby.....   | 42 |
| 5.2.2 | Náklady na odvoz a likvidaci odpadů.....   | 43 |
| 5.2.3 | Náklady na správu nemovitosti.....   | 44 |
| 5.2.4 | Náklady na úklid.....  | 45 |
| 5.2.5 | Náklady na údržbu a opravy.....  | 45 |
| 5.2.6 | Náklady na provoz technických zařízení.....  | 46 |
| 5.2.7 | Mzdové náklady.....  | 46 |
| 5.2.8 | Náklady na jednorázové externí činnosti, provize a poplatky.....                         | 46 |
| 5.2.9 | Jiné náklady.....  | 47 |
| 5.3   | Obnovovací provozní náklady (ON) .....   | 47 |
| 6     | SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY .....  | 48 |
| 7     | STANOVENÍ CÍLŮ .....   | 50 |
| 7.1   | Formulace hypotéz .....  | 50 |
| 8     | POUŽITÉ METODY.....  | 51 |
| 8.1   | Analýza kancelářského trhu v Praze.....  | 51 |
| 8.1.1 | Nabídka kancelářských budov.....   | 51 |



|        |  |    |
|--------|--|----|
| 8.1.2  | <i>Realizovaná poptávka</i> .....  | 52 |
| 8.1.3  | <i>Podíl neobsazených kancelářských prostor</i> .....  | 53 |
| 8.1.4  | <i>Nájemné</i> .....   | 54 |
| 8.1.5  | <i>Shrnutí – Praha</i> .....   | 54 |
| 8.2    | <i>Analýza kancelářského trhu v Brně</i> .....   | 55 |
| 8.2.1  | <i>Nabídka kancelářských budov</i> .....   | 55 |
| 8.2.2  | <i>Realizovaná poptávka</i> .....  | 56 |
| 8.2.3  | <i>Podíl neobsazených kancelářských prostor</i> .....  | 56 |
| 8.2.4  | <i>Nájemné</i> .....   | 57 |
| 8.2.5  | <i>Shrnutí – Brno</i> .....  | 57 |
| 8.3    | <i>Sběr dat</i> .....  | 58 |
| 8.4    | <i>Analýza databázi</i> .....  | 58 |
| 8.4.1  | <i>Stáří objektu</i> .....   | 58 |
| 8.4.2  | <i>Lokalita</i> .....  | 61 |
| 8.4.3  | <i>Dopravní dostupnost</i> .....   | 64 |
| 8.5    | <i>Metoda pro posouzení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného</i> .....          | 67 |
| 8.5.1  | <i>Postup párového t-testu</i> .....   | 67 |
| 8.6    | <i>Metoda pro posouzení vlivu environmentálních certifikací na výši provozních nákladů</i> ..... | 68 |
| 9      | <b>POSOUZENÍ VLIVU ENVIRONMENTÁLNÍCH CERTIFIKACÍ NA VÝŠI NÁJEMNÉHO</b> .....                     | 69 |
| 9.1    | <i>Praha</i> .....   | 69 |
| 9.1.1  | <i>Analýza celé databáze</i> .....   | 69 |
| 9.1.2  | <i>Analýza databáze zahrnující budovy postavené od roku 2005</i> .....                           | 72 |
| 9.2    | <i>Brno</i> .....  | 75 |
| 9.2.1  | <i>Analýza databáze</i> .....  | 75 |
| 10     | <b>POSOUZENÍ VLIVU ENVIRONMENTÁLNÍCH CERTIFIKACÍ NA VÝŠI PROVOZNÍCH NÁKLADŮ</b> 77               |    |
| 10.1   | <i>Analýza provozních nákladů</i> .....  | 77 |
| 11     | <b>ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ</b> .....   | 79 |
| 11.1   | <i>Vyhodnocení hypotézy H1</i> .....   | 79 |
| 11.1.1 | <i>Praha</i> .....   | 79 |
| 11.1.2 | <i>Brno</i> .....  | 80 |
| 11.1.3 | <i>Porovnání s poznatky a výsledky uvedenými v rešeršní části diplomové práce</i> .....          | 80 |
| 11.2   | <i>Vyhodnocení hypotézy H2</i> .....   | 81 |
| 11.2.1 | <i>Porovnání s poznatky a výsledky uvedenými v rešeršní části diplomové práce</i> .....          | 81 |
| 12     | <b>ZÁVĚR</b> .....   | 82 |
|        | <b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</b> .....   | 84 |
|        | <b>SEZNAM TABULEK</b> .....  | 89 |
|        | <b>SEZNAM GRAFŮ</b> .....  | 89 |
|        | <b>SEZNAM OBRÁZKŮ</b> .....  | 90 |
|        | <b>SEZNAM ZKRATEK</b> .....  | 91 |
|        | <b>SEZNAM PŘÍLOH</b> .....   | 91 |

# 1 ÚVOD

V současné době se již zodpovědný přístup k životnímu prostředí a zásadám udržitelného rozvoje netýká pouze samotné podnikové ekologie, v rámci které podniky zavádí systém environmentálního managementu, čímž se zavazují k tomu, že veškeré činnosti budou vykonávat tak, aby neměly negativní dopad na životní prostředí. Nýbrž se zodpovědný přístup k životnímu prostředí stále více promítá do oblasti projektování a výstavby stavebních objektů, s čímž úzce souvisí pojem udržitelná výstavba budov, která reaguje na obecné požadavky udržitelného rozvoje a představuje kvalitativně nový přístup k navrhování, realizaci a provozování budov. Vychází ze tří hlavních pilířů udržitelnosti, mezi které patří kvalita životního prostředí, sociální a kulturní aspekty a ekonomická efektivita. Mezi hlavní úkoly udržitelné výstavby se pak řadí efektivnější využívání materiálů, zvyšování energetické účinnosti staveb, snižování množství emisí CO<sub>2</sub> a nerecyklovatelných odpadů, snižování spotřeby pitné vody v domácnostech a průmyslu a využívání dešťové vody pro provoz budov. [1], [2]

V rámci hodnocení budov z hlediska udržitelné výstavby tudíž nelze pracovat pouze s kritérii energetická náročnost, spotřeba primárních energií a produkce CO<sub>2</sub>. Nýbrž je žádoucí hodnotit budovu z pohledu celého životního cyklu, což znamená od způsobu získávání materiálů pro její výstavbu až po likvidaci budovy. Při hodnocení tak musí být sledována kritéria jako spotřeba vody v průběhu celého životního cyklu, způsob nakládání s odpady, zda jsou při výstavbě použity materiály šetrné k životnímu prostředí, jaké vytváří budova podmínky pro zdravé vnitřní prostředí, či jak budova uspokojuje životní potřeby svých uživatelů (dopravní dostupnost, kvalita místa atd.).

Pro snadnější porovnání výsledků vyplývajících z posuzování budov z hlediska udržitelné výstavby byly v 90. letech 20. století vytvořeny první environmentální certifikace, které vyjadřují a potvrzují mimořádné vlastnosti budovy. Environmentální certifikace hodnotí především to, jak budova ovlivňuje své okolí v průběhu celého životního cyklu. Zároveň hodnotí, jakou kvalitu budova poskytuje svým uživatelům. Mezi celosvětově nejrozšířenější certifikační systémy se řadí britský Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM), americký Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) a Well Building Standard (WELL), německý German Sustainable Building Council (DGNB) a francouzský systém High Environmental Quality (HQE). I v České republice lze nalézt národní certifikační nástroj, kterým je Sustainable Building Tool (SBToolCZ).

S rozvojem environmentálních certifikací dochází k nárůstu počtu certifikovaných budov po celém světě a nejenak je tomu v České republice. V této souvislosti se zvyšuje také potřeba určit tržní hodnotu či cenu obvyklou certifikovaných staveb. V současnosti však v České republice neexistuje metodika, která by se touto problematikou zabývala. Není zpracován ani žádný komplexní výstup, který by zkoumal vliv environmentální certifikace budovy na její hodnotu.

Z výše uvedeného tedy vyplývá hlavní cíl této diplomové práce, kterým je analýza a vyhodnocení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného a provozních nákladů u administrativních budov. Pro dosažení tohoto cíle jsou nejprve teoreticky popsány nejčastěji používané environmentální certifikace v České republice, základní druhy nájemného a dělení provozních nákladů u administrativních budov. V druhé části jsou pak vypracovány dvě databáze nabídkových cen kancelářských prostor nacházejících se v Praze a Brně. První databáze

je tvořena nabídkovými nájmy kancelářských prostor budov, které disponují environmentální certifikací. Druhá databáze je taktéž sestavena z nabídkových nájmu budov, avšak bez environmentální certifikace. Na základě těchto databází je zkoumán vliv environmentálních certifikací na výši nájemného. Dále je zde provedena analýza provozních nákladů u vybraných administrativních budov nacházejících se v Brně a je posouzen vliv environmentálních certifikací na jejich výši.

## 2 SYSTÉM ENVIRONMENTÁLNÍHO MANAGEMENTU

Pod pojmem systém environmentálního managementu (EMS) si lze představit systém řízení, který se zaměřuje na sledování a zlepšování všech činností organizace ovlivňující kvalitu životního prostředí nebo zdraví a bezpečnost zaměstnanců. Už z této obecné definice vyplývají souvislosti mezi EMS a environmentálními certifikacemi. Jedná se zejména o společný cíl, kterým je snižování dopadů organizací či budov na životní prostředí, snižování spotřeby vody a prevence vzniku odpadů. Společným znakem je také zájem o kvalitu vnitřního prostředí, ve kterém se zaměstnanci pohybují.

Systém environmentálního managementu je dobrovolný nástroj, avšak jeho zavedením se podnik zavazuje k tomu, že bude veškeré činnosti vykonávat tak, aby neměly negativní dopad na životní prostředí a na zdraví obyvatel. Zároveň podnik zavedením EMS dává najevo, že bere svůj zájem o životní prostředí vážně a snaží se o zmírnění negativních vlivů jeho činností. Což lze opět považovat za společný rys EMS a environmentálních certifikací, jelikož majitel pomocí environmentální certifikace také vyjadřuje svoji snahu snížit dopad budovy na životní prostředí. Ať už při její výstavbě, či při následném provozu. [3]

V České republice se lze při vytváření a zavádění EMS řídit dvěma nástroji, které se vzájemně doplňují, ale lze je používat i samostatně. Tím prvním je Nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 761/2001, o dobrovolné účasti organizací v systému řízení podniků a auditu z hlediska ochrany životního prostředí (EMAS). Druhou možností je pak zavádění EMS podle norem ISO řady 14000, s čímž se lze v České republice setkat nejčastěji. Oba nástroje mají přibližně stejné požadavky na zavedení a udržování EMS. Ovšem v některých bodech jsou požadavky EMAS přísnější. Největší rozdíl je v ověřování a kontrole zavedeného systému. Přístup podle EMAS vyžaduje pravidelnou kontrolu funkčnosti vybudovaného systému řízení ochrany životního prostředí a dosažené výsledky jsou uváděny v tzv. environmentálním prohlášení EMAS, které musí být přístupné veřejnosti. Toto environmentální prohlášení s předepsanými požadavky značně zvyšuje důvěryhodnost a je jedním z hlavních rozdílů mezi zaváděním daného systému podle EMAS a dle norem ISO řady 14000, jelikož tyto normy nepředepisují formu, jakou má podnik dosažené výsledky prezentovat. V současnosti tak může být zejména povinnost zveřejňovat výsledky a konkrétní kroky ke zlepšení environmentálního profilu důvodem, proč je EMAS méně využíván v porovnání s normami řady ISO 14000. Z tohoto důvodu je také níže popsán způsob zavádění EMS podle norem ISO řady 14000. [3], [4], [5]

### 2.1 EMS DLE NOREM ISO ŘADY 14000

Standardy rodiny ISO 14000 vydávané Mezinárodní organizací pro standardizaci ISO jsou souborem mezinárodních standardů zaměřujících se na management životního prostředí v organizacích. Jednotlivé standardy se zabývají různými aspekty ochrany životního prostředí v organizacích. Poskytují praktické nástroje pro ty organizace, které chtějí řídit environmentální dopad svých činností a trvale udržovat a zlepšovat svoji environmentální výkonnost. Normy ISO 14000 se tedy v první řadě snaží o to, aby organizace minimalizovala rušivé vlivy svých činností na životní prostředí. Cílem je pak podpora všeho, co je možné udělat pro prevenci škod na životním prostředí.

ISO 14000 je pouze zastřešující rodina, organizace si musí vždy vybrat jednu konkrétní normu za pomoci které vyřeší své konkrétní potřeby. Klíčová a nejpoužívanější je norma „ČSN EN ISO 14001 Systémy

environmentálního managementu – Požadavky s návodem pro použití“, která upravuje požadavky na zavedení systému environmentálního řízení pro účely vlastního hodnocení či získání certifikátu. [6], [7]

### 2.1.1 ČSN EN ISO 14001

Jak už bylo řečeno ČSN EN ISO 14001 je mezinárodní norma pro systémy environmentálního managementu a nejrozšířeněji používaná norma EMS na světě. Základním záměrem této normy je podpora ochrany životního prostředí, snižování dopadů činností organizace na životní prostředí a prevence znečišťování. Norma nestanovuje konkrétní požadavky na environmentální chování organizace, ale klade důraz na dodržování legislativních požadavků týkajících se životního prostředí. Zahrnuje především hlavní prvky účinného systému environmentálního managementu, který definuje následovně: „*Systém environmentálního managementu je ta součást celkového systému managementu, která zahrnuje organizační strukturu, plánovací činnosti, odpovědnosti, praktiky, postupy, procesy a zdroje k vyvíjení, zavádění, dosahování, přezkoumávání a udržování environmentální politiky.*“ [8]

#### Principy certifikace

Norma ISO 14001 je určena jak pro organizace soukromého sektoru, tak i sektoru veřejného. Vyžaduje, aby organizace identifikovala všechny environmentální dopady svých činností včetně souvisejících aspektů, definovala environmentální cíle a na základě toho vytvořila systém managementu nutný k jejich dosažení. Výsledný certifikát pak zaručuje, že EMS je zaveden, dokumentován, používán a udržován v souladu s požadavky normy ISO 14001. [9]

#### Certifikační proces

Mezi základní kroky, které provádí organizace v souvislosti se zaváděním a certifikací EMS, patří:

- rozhodnutí top – managementu o zavedení EMS v organizaci,
- definování environmentální politiky (stanovení environmentálních cílů, cílových hodnot a programů),
- zpracování dokumentace podle požadavků normy ISO 14001,
- zavedení EMS do praxe,
- certifikace akreditovaným certifikačním orgánem:
  - posouzení a evidence žádosti klienta k certifikaci,
  - uzavření smlouvy o provedení certifikačního auditu,
  - ustanovení týmu auditorů a zpracování plánu auditu,
  - ověřování skutečností ve 2 etapách:
    - přezkoumání dokumentace klienta,
    - ověření skutečností na místě,
  - vypracování zprávy o výsledku certifikačního auditu,
  - posouzení zprávy z auditu certifikačním orgánem,
  - vydání certifikátu.

- dozorový audit:
  - po dobu tříleté platnosti certifikátu probíhá 1x ročně dozorový audit v prvním a druhém roce, na jehož základě je vydáno rozhodnutí o potvrzení platnosti certifikátu do dalšího dozoru, případně rozhodnutí o pozastavení platnosti certifikátu. V případě zásadních odlišností od požadavků normy lze certifikát odejmout.
- recertifikační audit:
  - probíhá ve třetím roce před ukončením platnosti certifikátu, aby byla zajištěna kontinuální platnost certifikace. [5], [9]

### **Přínosy certifikace**

Mezi přínosy certifikace podle ISO 14001 lze zařadit:

- včasné rozpoznání problémů spojených se životním prostředím,
- řízení environmentální odpovědnosti systematickým způsobem,
- snížení nákladů úsporami energií, surovin a dalších zdrojů,
- předcházení možným problémům, sankcím a nákladům při odstraňování případných škod na životním prostředí,
- konkurenční výhody,
- zlepšení profilu firmy,
- zlepšení životního prostředí,
- zvýšení povědomí zaměstnanců o ochraně životního prostředí. [7], [9]

### 3 ENVIRONMENTÁLNÍ CERTIFIKACE BUDOV

Pod pojmem certifikace budov si lze představit, že budova splnila kritéria určitého standardu a mohla tak získat daný certifikát. Ve skutečnosti se jedná o proces, ve kterém je hodnocen dopad budovy na životní prostředí. Takzvaná environmentální certifikace budov je tedy v podstatě nezávislý audit, který hodnotí budovy v různých fázích jejich životního cyklu. Hlavní funkcí environmentální certifikace je tedy poskytování transparentního důkazu o kvalitě dané budovy. Zároveň environmentální certifikace umožňují vzájemné porovnání budov z hlediska udržitelného výkonu a dopadu na životní prostředí, což před vyvinutím certifikačních systémů bylo téměř nemožné. [10], [11], [12]

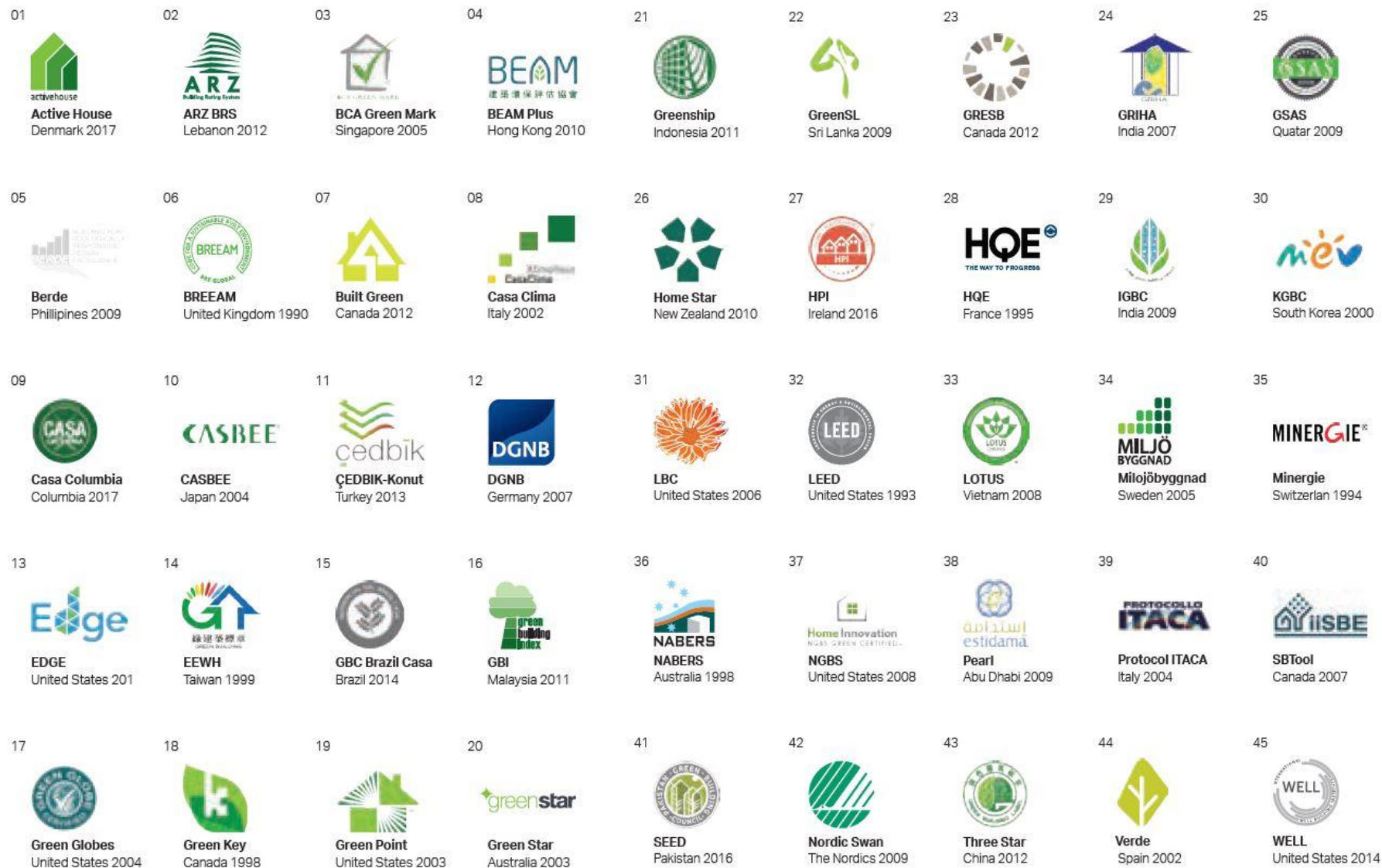
Certifikovat lze jak stávající budovy, tak budovy nové. Tyto certifikace se od sebe vzájemně liší. V případě certifikace nové budovy je totiž ovlivňován a kontrolován zejména samotný návrh budovy a následující proces výstavby. Kdežto u stávajících budov se certifikace zaměřuje pouze na samotné procesy v budově. Z toho vyplývá, že je snazší získat certifikaci u budovy, která je teprve v projektové fázi, jelikož lze u ní změnit spoustu parametrů, které jsou při certifikaci hodnoceny. Například lze navrhnout ekologický zdroj vytápění či použít kvalitnější materiály při výstavbě. Druhým podstatným rozdílem je také to, že pokud je budova certifikována již při návrhu, environmentální certifikaci získává na celou svoji živostnost. V případě stávajících budov je nutné environmentální certifikaci v určitých časových horizontech obnovovat. [11], [13]

V současné době ve světě existuje velké množství certifikačních nástrojů (Obr. č. 1, Obr. č. 2) a téměř v každém státě se používá odlišná hodnotící metodika. V některých státech včetně České republiky se dokonce používá více metodik certifikace, které si vzájemně konkurují. Především kvůli tomu vzniká v oblasti environmentální certifikace nepřehledná situace a zatím to nevypadá, že by v nejbližší době mohlo dojít ke sjednocení těchto hodnotících nástrojů. Avšak jednotlivé certifikační systémy mají jednu společnou vlastnost. Využívají pro hodnocení budov metody založené na multikriteriální analýze. Což znamená, že je hodnoceno velké množství kritérií, která se často pomocí váhového vektoru spojují do jednoho výsledného ukazatele, na základě kterého je udělen certifikát. Počet hodnocených kritérií se liší v závislosti na druhu certifikačního systému, ale i přestože je každý systém jiný, lze v nich nalézt mnoho stejných či podobných hodnocených aspektů. Jedná se především o posouzení dopadů na globální oteplování, posouzení kvality vnitřního prostředí, či hodnocení akustického a tepelného komfortu v budově. Některá z hodnocených kritérií lze ovlivnit již při samotném návrhu budovy, a to například pomocí správného návrhu obálky budovy. Naopak jsou kritéria, která se dají ovlivnit jen slabě či vůbec. Jedná se například o lokalitu budovy při hodnocení stávajících budov. [10], [14]



Obr. č. 1: Environmentální certifikace ve světě – mapa [12]



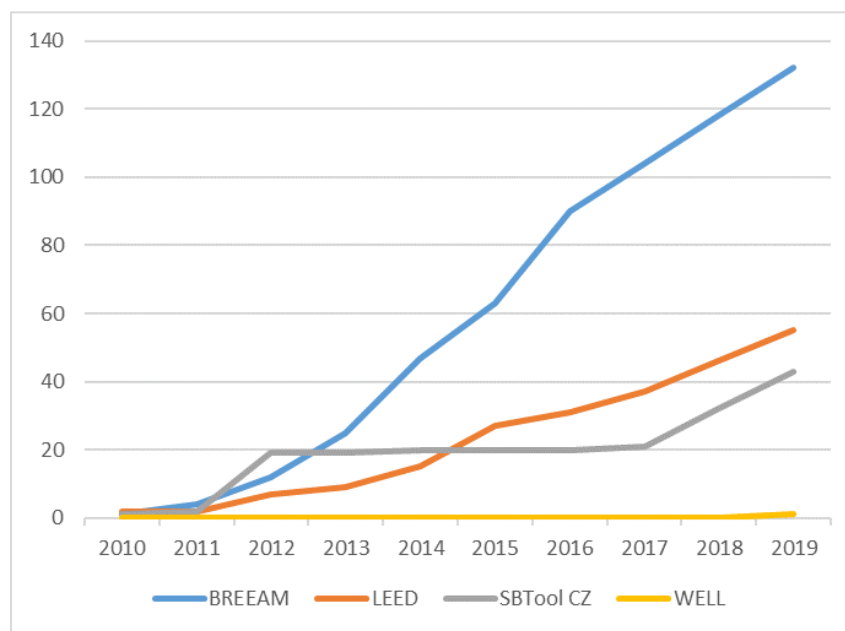


Obr. č. 2: Environmentální certifikace ve světě – loga [12]

Certifikace jsou v současnosti dobrovolné, nejsou ve většině případů ukotveny v legislativě. Ovšem lze nalézt i výjimky. Například v některých státech USA musí povinně certifikovat veřejné a federální budovy a zároveň je i vyžadováno dosažení konkrétní minimální úrovně certifikátu. Také ve Velké Británii (kromě Skotska) je povinnost mít certifikát pro všechny novostavby residenčních budov, tzv. The Code for Sustainable Homes. [14]

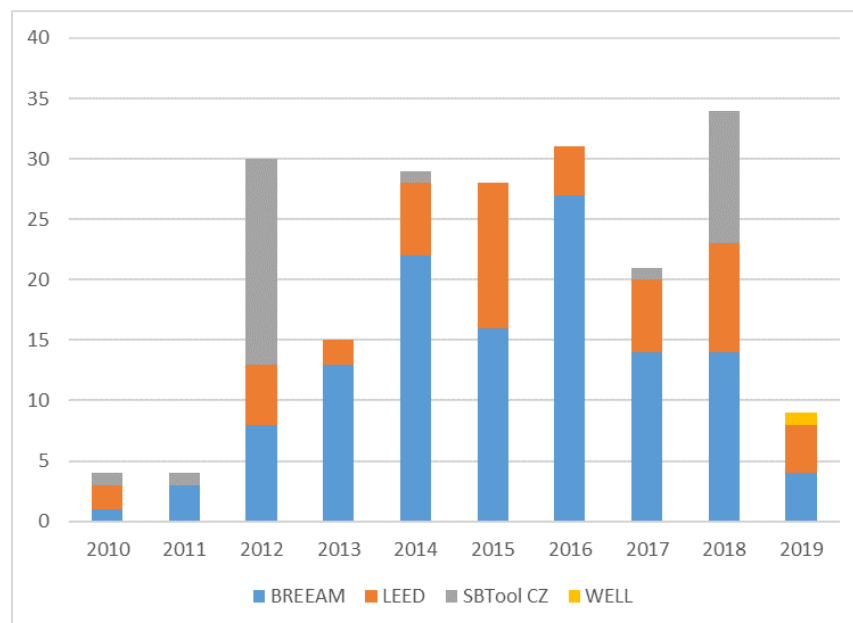
V následujících podkapitolách budou podrobně rozebrány čtyři certifikační programy, se kterými se lze setkat v České republice. Jedná se o americký LEED, WELL a britský BREEAM. V České republice se mimo těchto zahraničních certifikačních programů v současné době využívá i národní certifikační program SBToolCZ, který vychází z mezinárodní metodiky SBTool.

Podle dat ze září roku 2019 je v České republice celkově 205 certifikovaných budov. Největší zastoupení z výše vyjmenovaných certifikací má BREEAM. Je použit u 122 budov. Druhým nejpoužívanějším je certifikát LEED s 50 certifikovanými budovami. Na třetím místě je potom národní certifikační nástroj SBToolCZ, pomocí kterého je certifikováno 32 budov. Od roku 2019 lze v České republice nalézt také jednu budovu s certifikátem WELL (Obr. č. 3).



**Obr. č. 3:** Certifikované budovy v ČR [15]

Co se týče meziročního přírůstku certifikovaných budov, tak lze v roce 2019 pozorovat značný pokles oproti roku 2018. Jak je možné vidět na následujícím grafu (Obr. č. 4), v roce 2018 získalo certifikát 34 budov. Zatímco v roce 2019 pouze 8 budov. Výsledek je ovšem zkreslen tím, že se jedná o data pouze ke konci září. Dá se ovšem předpokládat, že za poslední čtvrtletí počet udělených certifikací rapidně nevzrostl. Zároveň je nutné zdůraznit, že v roce 2019 nebyla žádná budova certifikována národním certifikátem SBToolCZ. Důvodem může být zejména to, že pro zahraniční investory, respektive zahraniční nájemce kancelářských prostor má větší význam mezinárodní certifikace.



Obr. č. 4: Certifikované budovy v ČR – ročně [15]

### 3.1 CERTIFIKÁT LEED – LEADERSHIP IN ENERGY AND ENVIRONMENTAL DESIGN

Certifikát LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) je mezinárodně uznávaný standard v oblasti navrhování a výstavby environmentálně šetrných a udržitelných budov. Jedná se o mezinárodně uznávanou značku kvality, která poskytuje vlastníkům budov rámec k identifikaci a implementaci praktického a měřitelného návrhu, konstrukce, provozu a správy tzv. zelených budov. LEED a jeho odnože jako LEED EB:OM vznikly v USA, kde je vyvinula Americká rada pro šetrné budovy (U.S. Green Building Council, USGBC). Od svého založení v roce 1998 obdrželo certifikát LEED více než 100 000 projektů či stávajících budov ve 164 zemích světa (Obr. č. 5). Všechny budovy, které obdržely certifikát LEED, pokrývají 1 280 km<sup>2</sup> dotčených ploch. [12]

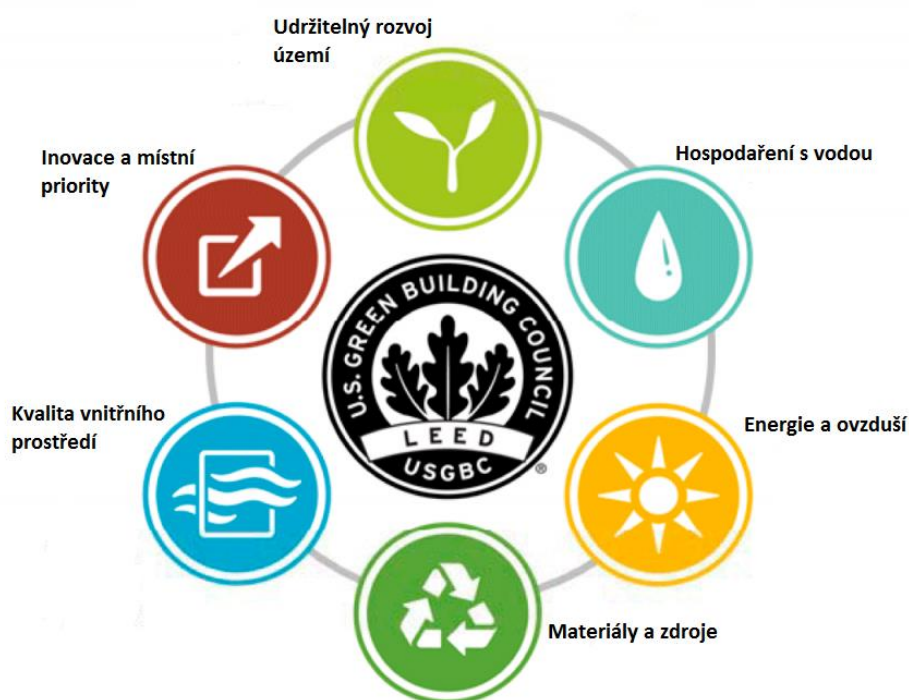


Obr. č. 5: LEED mapa světa – květen 2018 [12]

LEED stejně jako ostatní environmentální certifikace poskytuje nezávislé ověření, že budova či komplex budov byl navrhnut a postaven za pomoci postupů a strategií cílených na dosahování vysokých požadavků v základních oblastech zdravého životního prostředí. Pod tímto pojmem si lze představit např. udržitelnou výstavbu budov, úspory vody, energetickou efektivnost a zajišťování kvality vnitřního prostředí. Systém LEED je určen jak pro nové budovy, tak i stávající budovy, komerční, veřejné, bytové i rodinné. [12], [16], [17]

### 3.1.1 Hodnotící proces

V procesu certifikace LEED je bodově hodnoceno několik kategorií (Obr. č. 6). Hodnotí se návrh, výstavba, provoz a údržba budovy – je brán ohled na množství skleníkových plynů, využívání fosilních paliv, toxiny a karcinogeny, znečišťující látky vody a vzduchu, vnitřní podmínky prostředí.



Obr. č. 6: Hodnotící kategorie LEED [18]

Bodová hodnocení v jednotlivých kategoriích se mohou lišit podle typu či účelu posuzované budovy. V následující tabulce (Tab. č. 1) jsou uvedeny kategorie a body platící pro novostavby administrativních budov, jelikož v České republice jsou nejčastěji certifikovány právě administrativní budovy a zároveň se tato práce zaměřuje na tento typ budov. [17]

Tab. č. 1: Hodnotící kategorie LEED [17]

| KATEGORIE                                    | BODOVÉ HODNOCENÍ |
|--|------------------|
| Udržitelný rozvoj území (Sustainable Sites)  | 28               |
| Hospodaření s vodou (Water Efficiency)       | 10               |
| Energie a ovzduší (Energy and Atmosphere)    | 37               |
| Materiály a zdroje (Materials and Resources) | 13               |

| KATEGORIE  | BODOVÉ HODNOCENÍ |
|--|------------------|
| Kvalita vnitřního prostředí (Indoor Environmental Quality) | 12               |
| Inovace (Inovation in Operations)                          | 6                |
| Regionální priority (Regional priority)                    | 4                |
| <b>SUMA</b>  | <b>110</b>       |

### Udržitelný rozvoj území

V rámci této kategorie je posuzována lokalita, ve které se stavba nachází. Důležitým prvkem této kategorie je zejména využívání a podpora alternativních dopravních prostředků jako náhrada za automobilovou dopravu. Potažmo dostupnost veřejné dopravy, což je jeden z dalších možných způsobů snížení emisí CO<sub>2</sub> do ovzduší. Zároveň je posuzována dostupnost základních služeb (škola, pošta, obchody) a také dostupnost zeleně a otevřeného prostoru přímo na pozemku. [19]

### Hospodaření s vodou

Tato kategorie se zaměřuje především na snížení vnitřní a venkovní spotřeby vody. Úspory vody v objektu lze docílit například navržením zařízovacích předmětů s nižším průtokem při splachování, či lze pro splachování využívat dešťovou vodu zachytávanou v retenčních nádržích apod.

### Energie a ovzduší

Jedná se o nejvýše hodnocenou kategorii. Z celkového počtu 110 bodů je této kategorii přiřazeno 37 bodů, což činí téměř 34 % z celkového dosažitelného počtu. Systém LEEED nařizuje zpracovat energetický simulační model v souladu s normou ASHRAE Standard 90.1-2007. Tento model umožňuje nasimulovat provoz budovy při různých podmínkách a obsazenosti a díky tomu optimalizovat jednotlivá zařízení TZB. Touto optimalizací se dá snížit energetická náročnost budovy, což je předmětem posouzení v této kategorii. Respektive účelem je snížení ekologických a ekonomických dopadů spojených s nadměrným používáním energie. [19]

### Materiály a zdroje

V rámci této kategorie je posuzován použitý materiál, ze kterého má být budova postavena, či je postavena. Doporučuje se použití materiálů s vysokým podílem recyklátů a přednostní využití místních materiálů. Což jsou podle LEED materiály, které jsou vytěženy a zpracovány do 800 km od místa stavby. Zároveň je kladen důraz na prostory určené pro skladování a třídění odpadů generovaných během provozu budovy. [19]

### Kvalita vnitřního prostředí

Kategorie o vnitřním prostředí se zabývá faktory, které přímo působí na uživatele budovy. Mezi tyto faktory se řadí ovládání světla, teploty vzduchu a jeho proudění, výhled z budovy, osvětlení denním světlem a mnoho dalších. Povinné kredity v této kategorii se zaměřují na množství dodávaného čerstvého vzduchu a na opatření proti kouření v budově. Zároveň je zde zohledňováno, zda použité materiály jako lepidla, laky a nátěry obsahují minimum zdraví škodlivých těkavých organických látek. [19]

## Inovace

Jedná se o první ze dvou dodatečných kategorií, za kterou lze získat maximálně 6 bonusových bodů. Body za inovaci mohou být uděleny za strategie, kterou jdou výrazně za hranice toho, co je požadováno v jiných hodnocených kategoriích v rámci certifikace LEED. Případně za nové nápady, které ještě nebyly nikdy použity.

## Regionální priority

Regionální či místní priority jsou rovněž dodatečnou kategorií v rámci, které lze získat maximálně 4 bonusové body. Tato kategorie vznikla kvůli tomu, aby LEED ještě lépe reagoval na místní ekologické potřeby. Vzhledem k tomu, že environmentální priority se mohou v různých bioregionech lišit, posuzuje právě tato kategorie výzvy a příležitosti pro řešení kritických problémů životního prostředí pro různé bioregiony. Bonusové body jsou udělovány za splnění požadavků, které byly označeny jako zvláště důležité pro konkrétní geografickou oblast, ve které se nachází posuzovaný projekt či již stojící budova. [20]

## Certifikace

Poté co jsou přiděleny body v rámci jednotlivých kategoriích, je na základě dosaženého celkového počtu bodů udělen certifikát příslušné úrovně (Tab. č. 2). Maximální počet je 100 bodů + 10 bonusových kreditů za dodatečné kategorie Inovace (6 bodů) a Regionální priority (4 body).

**Tab. č. 2:** Úrovně certifikátu LEED dle dosaženého počtu bodů [17]

| DOSAŽENÝ POČET BODŮ | ÚROVEŇ CERTIFIKÁTU        |
|---------------------|---------------------------|
| < 40 bodů           | -                         |
| ≥ 40                | Certifikováno (Certified) |
| ≥ 50                | Stříbrný (Silver)         |
| ≥ 60                | Zlatý (Gold)              |
| ≥ 80                | Platinový (Platinum)      |

## 3.2 CERTIFIKÁT BREEAM – BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD

Dalším z certifikátů používaných v České republice je britský BREEAM, nebo-li Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Jedná se o světově nejrozšířenější systém hodnocení vlivu staveb na životní prostředí. Od založení roku 1990 BREEAM certifikát získalo již více než 560 000 staveb v 77 zemích světa (Obr. č. 7) a přes dva miliony projektů je zaregistrováno. [12]



**Obr. č. 7:** BREEAM mapa světa – květen 2018 [12]

BREEAM se zaměřuje na udržitelnost při navrhování budov a popisuje vliv budovy na životní prostředí. Hodnotí se specifikace budovy, designu, konstrukce a užívání a zohledňuje se užívání energie a vody, vnitřní prostředí, znečištění, doprava, použité materiály, odpad a ekologie. BREEAM používá uznávaná výkonnostní měřítká, která jsou stanovena podle zavedených kritérií. [21], [22]

### 3.2.1 Hodnotící proces

Prvním krokem v hodnotícím procesu je nalezení správného certifikačního schématu, respektive varianty. V současné době totiž BREEAM nabízí pět variant, kterými se dá certifikovat, a to podle životního cyklu, ve kterém se projekt nachází, nebo podle specifičnosti projektu. Jedná se o BREEAM Communities, New Construction, In-Use or Refurbishment, Infrastructure and Fit-Out. Tyto varianty se pak dále dělí podle typu budovy na administrativní objekty, průmyslové a výrobní objekty atd. V České republice se zatím používá podtyp BREEAM Europe Commercial, který se využívá při certifikaci administrativních budov, a BREEAM In-Use, pomocí něhož se posuzují existující budovy a jeho úkolem je snížení provozních nákladů a zmenšení dopadů budovy na životní prostředí. [12], [23], [24]

Všechny varianty certifikátu mají společný rámec, který se přizpůsobuje typu a umístění budovy. Hlavním kritériem je v tomto případě energetická účinnost, ale komplexní hodnocení environmentálního dopadu budovy si vyžaduje hodnocení více aspektů. Certifikace nových budov (New Construction) proto hodnotí deset kategorií podle jejich vlivu na životní prostředí (Obr. č. 8):

- Energie (energetická účinnost a důraz na zamezení plýtvání energií) – 19 %
- Zdraví a vnitřní prostředí (denní osvětlení a možnost přirozeného větrání) – 15 %
- Materiály (použití materiálů s nízkým dopadem na životní prostředí) – 12,5 %
- Management (např. environmentální dopady výstavby) – 12 %
- Znečištění (např. použití vhodného chladiva, emise sloučenin NO<sub>x</sub>) – 10 %
- Využití půdy a ekologie (zmírnění dopadu na životní prostředí) – 10 %

- Doprava (dostupnost veřejnou dopravou) – 8 %
- Odpad (stavební odpady, využití recyklace apod.) – 7,5 %
- Voda (např. úsporné spotřebiče a opatření pro detekci úniku vody) – 6 %
- Inovace – 10 %



Obr. č. 8: BREEAM – hodnotící kategorie [vlastní zpracování]

### Energie

Cílem této kategorie je podpořit návrh energeticky účinných stavebních řešení, systémů a zařízení, které zajišťují udržitelné využívání energie v budově. Proto jsou v rámci této kategorie hodnoceny opatření vedoucí ke zlepšení vlastní energetické účinnosti budovy, ke snižování emisí uhlíku a vedoucí k efektivní správě budovy během provozní fáze její životnosti. Tato kategorie je pro lepší způsob hodnocení rozdělena na osm podkategorií:

- snížení spotřeby energie a emisí uhlíku,
- monitorování spotřeby energie,
- vnější osvětlení,
- nízkouhlíkový design (návrh technologií s nízkým či nulovým obsahem uhlíku),
- energeticky úsporné chlazení,
- energeticky efektivní „dopravní systém“ v budově (návrh výtahů určením optimálního počtu a velikosti),
- energeticky účinné laboratorní systémy (u budov, ve kterých se nacházejí laboratoře),
- energeticky účinné zařízení či vybavení. [25], [26]

### Zdraví a vnitřní prostředí

Tato kategorie podporuje zvýšené pohodlí, zdraví a bezpečnost uživatelů budov, návštěvníků a dalších osob v okolí budovy. Cílem této kategorie je tedy zlepšit kvalitu života v budovách. Zahrnuje následující podkategorie:

- vizuální komfort (ve smyslu zajištění optimálního denního a umělého osvětlení),



- kvalita vnitřního vzduchu,
- tepelný komfort,
- akustické provedení,
- zabezpečení budovy,
- bezpečné a zdravé okolí budovy. [25], [26]

### **Materiály**

Smyslem této kategorie je podpora kroků, které vedou ke snížení dopadů stavebních materiálů na životní prostředí v rámci životního cyklu stavby. Hodnocení se zaměřuje na způsob zpracování, výrobu a možnou recyklaci použitých stavebních materiálů. Především je kladen důraz na materiály, které jsou používány jako izolace. Preferováno je také využívání místních materiálů tak, aby nedocházelo k zatěžování životního prostředí přepravou materiálů na velkou vzdálenost. [25], [26]

### **Management**

Kategorie managementu podporuje přijetí udržitelných postupů řízení v souvislosti s projektováním, výstavbou, uvedením do provozu a následnou péčí tak, aby bylo zajištěno, že budou stanoveny a dodržovány hlavní cíle udržitelnosti při provozu budovy. Hodnocen je tedy návrh budovy, stavební postupy při výstavbě, náklady životního cyklu budovy a následná péče. Následnou péčí je zde myšleno zajištění provozu budovy v souladu s projektovaným záměrem a provozními požadavky. [25], [26]

### **Znečištění**

V rámci této kategorie je řešena prevence a kontrola znečištění a odtoku povrchových vod spojených s umístěním a používáním budovy. Cílem je potom snížení dopadů budovy na okolní komunity a životní prostředí. Zejména se jedná o snížení světelného znečištění, hluku a emisí do ovzduší. [25], [26]

### **Využití půdy a ekologie**

Tato kategorie podporuje udržitelné využívání půdy, ochranu a zlepšování dlouhodobé biologické rozmanitosti pro lokalitu budovy a okolní půdu. Problémy řešené v této kategorii se týkají opětovného využití brownfields nebo lokalit s nízkou ekologickou hodnotou. Hodnocení je rozděleno do následujících podkategorií:

- výběr pozemku (kladně je hodnoceno využití již dříve zastavěného či kontaminovaného pozemku),
- ekologická rizika a příležitosti,
- řízení dopadů na ekologii,
- ekologické změny a zlepšení,
- dlouhodobé ekologické řízení a údržba. [25], [26]

### **Doprava**

Kategorie doprava se snaží zlepšit přístup uživatelů budov k udržitelným dopravním prostředkům, tj. veřejná doprava a další alternativní dopravní řešení. Cílem je odměnit místa a řešení, která podporují redukci osobních automobilů na silnicích, a tím se snižuje přetížení a emise CO<sub>2</sub> po celou dobu životnosti budovy. [25]

## Odpad

Tato kategorie podporuje udržitelné nakládání (a pokud je to možné) opětovné použití stavebního a provozního odpadu. Cílem je tedy snížení odpadu vznikajícího při stavbě a provozu budovy. [25]

## Voda

Tato část hodnotícího procesu se zaměřuje na redukcí spotřeby pitné vody po celou dobu životnosti budovy a minimalizaci ztrát v důsledku jejího úniku. Hodnocení je rozděleno do čtyř podkategorií:

- spotřeba vody,
- monitorování spotřeby vody,
- detekce úniku vody,
- vodní zařízení. [25], [26]






## Inovace

Inovační kategorie nabízí příležitost pro uznání strategie či postupu, které jsou nad rámec výše uvedených hodnocených kategorií. Jsou podporovány inovace, které šetří náklady a snižují dopady budov na životní prostředí. Jako příklad lze uvést použití nového technologického postupu při výstavbě, či použití nové konstrukce.

## Certifikace

Z výše uvedeného je patrné, že každá kategorie v sobě zahrnuje další podskupiny, pomocí kterých je daná budova hodnocena. Nezávislí a licencovaní posuzovatelé podle poskytnutých dokumentů rozhodnou, zda budova kredity za podskupinu získá či nikoliv. Výše kreditů se odvíjí od kvality splnění požadavků kladených jednotlivými podkategoriemi. Získané kredity se v kategorii sečtou a přenásobí se vahou na procenta. Váhové koeficienty se pro různé země světa liší. Odlišnosti jsou způsobeny různou mírou vyspělosti země, přírodními podmínkami v dané zemi apod. Na závěr hodnotícího procesu je zjištěno výsledné skóre, které je převedeno na celkové hodnocení, na jehož základě je udělen certifikát BREEAM podle příslušné úrovně (Tab. č. 3). [25], [26]

**Tab. č. 3:** Úrovně certifikátu BREEAM podle výsledného skóre [vlastní zpracování]

| DOSAŽITELNÉ ÚROVNĚ CERTIFIKACE BREEAM |        |  |
|---------------------------------------|--------|--|
| Vyhovující (PASS)                     | ≥ 30 % |  |
| Dobrá (GOOD)                          | ≥ 45 % |  |
| Velmi dobrá (VERY GOOD)               | ≥ 55 % |  |
| Výborná (EXCELLENT)                   | ≥ 70 % |  |
| Mimořádná (OUTSTANDING)               | ≥ 85 % |  |

### 3.3 CERTIFIKÁT SBTOOLCZ – SUSTAINABLE BUILDING TOOL CZ

SBToolCZ je česká metodika využívaná pro hodnocení komplexní kvality budov, kdy se posuzují vlastnosti budovy a jejího okolí s ohledem na splnění požadavků udržitelné výstavby. Tato česká metodika vychází z mezinárodního schématu SBTool – Sustainable Building Tool. Na vývoji se podílela i Fakulta stavební ČVUT v Praze. Díky tomu certifikát plně odráží a zohledňuje prostředí českého stavebnictví. To znamená, že je při certifikaci zohledňována česká legislativa a normy, hodnocená kritéria jsou pro Českou republiku relevantní, srovnávací hladiny jsou nastaveny podle českého stavebnictví, váhy v metodice jsou nastaveny českým panelem expertů a zohledňují prioritu zájmu hodnocení v České republice. Zároveň je metodika i v souladu s evropskými aktivitami, jako například evropské normy CEN/TC 350 a ISO TC 59. [10], [14]

Mezi základní cíle metodiky SBToolCZ patří:

- podpora snižování energetické náročnosti budov,
- zmírnění dopadu staveb na životní prostředí v průběhu celého životního cyklu,
- podpora vytvoření zdravého vnitřního prostředí budov,
- zhodnocení budov v rámci dalších aspektů v oblasti udržitelné výstavby. [27]

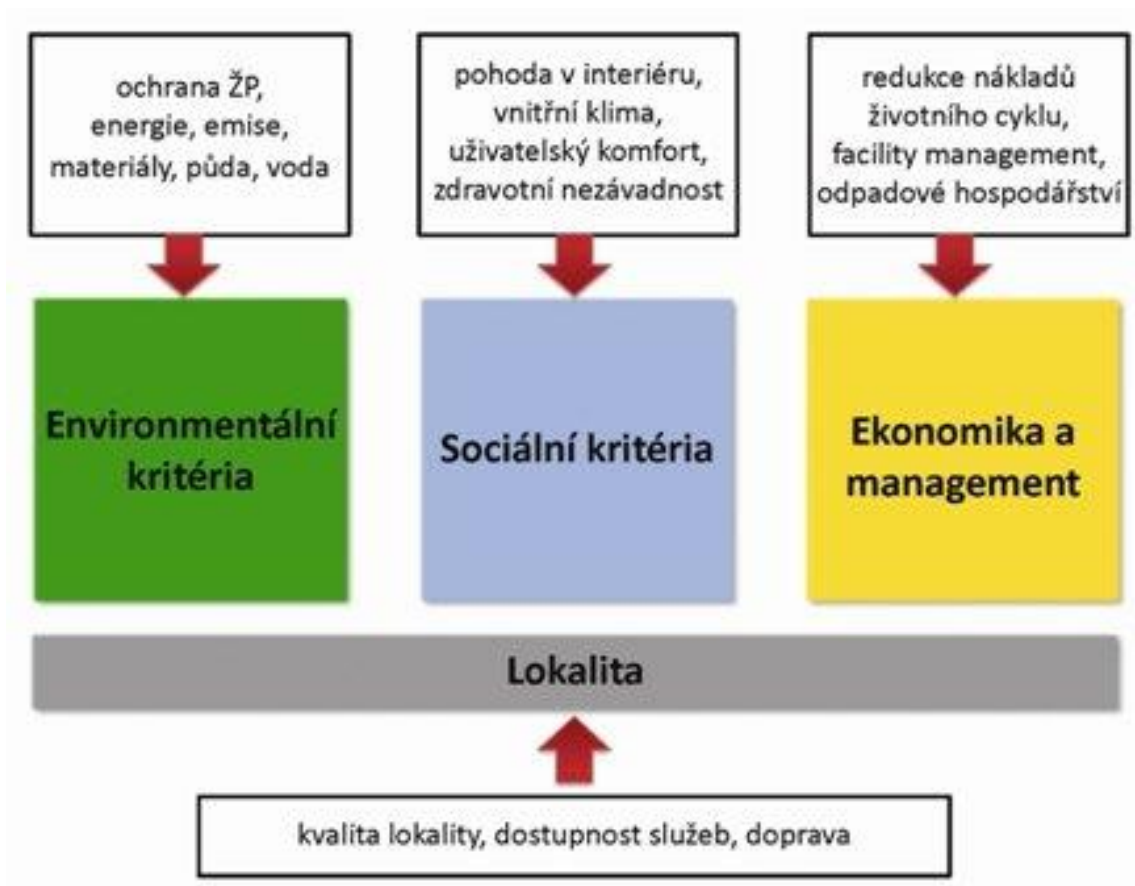
V současné době lze SBToolCZ použít pro certifikaci bytových domů, rodinných domů, školských budov a administrativních budov, v případě jiného typu budovy lze použít možnosti pilotní certifikace. Stejně jako ostatní certifikace je možné SBToolCZ použít ve dvou variantách. V případě první varianty, tzv. certifikace návrhu budovy, je proces posuzování zahájen už ve fázi návrhu projektu. Její výhodou je, že lze výhodně optimalizovat projekt podle daných kritérií za účelem dosažení vyšší úrovně certifikace. Zároveň lze snáze snížit provozní náklady budov. Druhá varianta tzv. certifikace skutečného provedení stavby je využívána, u již rozestavěného či dokončeného projektu. V tomto případě lze obtížněji dosáhnout vysoké úrovně certifikátu. Často dokončený projekt nedosáhne certifikace, jelikož nesplní daná kritéria. [27]

#### 3.3.1 Hodnotící proces

Metodika SBToolCZ je založena na multikriteriálním pojetí, kdy do hodnocení vstupuje řada různých kritérií. Jejich rozsah se liší podle typu budovy a podle fáze životního cyklu, která je posuzována. SBToolCZ respektuje následující fáze: návrh, výstavba, uvedení do provozu, provoz budovy. V případě bytových budov ve fázi návrhu se metodikou SBToolCZ hodnotí celkem 33 kritérií, u administrativních budov se hodnotí kritérií 39. [28] Struktura hodnocených kritérií je rozdělena do třech základních skupin:

- environmentální kritéria (životní prostředí),
- sociální kritéria (také sociálně-kulturní),
- ekonomika a management. [28]

Tyto tři základní skupiny jsou ještě doplněny čtvrtou skupinou, která se zabývá lokalitou budovy (Obr. č. 9). Tato skupina se sice hodnotí i prezentuje, ale nevstupuje do výsledného certifikátu kvality.



**Obr. č. 9:** SBTToolCZ – základní oblasti hodnocení [28]

### **Environmentální kritéria**

V rámci environmentálních kritérií u administrativních budov je hodnocena spotřeba primární energie (E.01), potenciál globálního oteplování (E.02), potenciál okyselení prostředí (E.03), potenciál eutrofizace prostředí (E.04), potenciál ničení ozonové vrstvy (E.05), potenciál tvorby přízemního ozonu (E.06), využití zeleně na budově a pozemku (E.07), spotřeba pitné vody (E.08), použití konstrukčních materiálů při výstavbě (E.09), použití certifikovaných materiálů (E.10), využití půdy (E.11), zachycení dešťové vody (E.12), výroba obnovitelné energie (E.13), chlazení (E.14). [28]

### **Sociální kritéria**

Tato oblast hodnotí zejména vizuální komfort (S.01), akustický komfort (S.02), tepelnou pohodu v letním období (S.03) a v zimním období (S.04), zeleň v interiéru (S.05), pozitivní stimulace vnitřním prostředím (S.06), bezbariérový přístup (S.07), flexibilitu využití budovy (S.08), prostorovou efektivitu (S.09), využití exteriéru budovy (S.10), zdravotní nezávadnost materiálů (S.11), kvalitu vnitřního vzduchu (S.12), zapojení do veřejného prostoru (S.13), dopravu (S.14) a bezpečnost v budově (S.15). [28]

### **Ekonomika a management**

V této oblasti jsou hodnoceny čtyři základní kritéria. Jedná se o náklady životního cyklu (C.01), facility management (C.02), zajištění prováděcí a provozní dokumentace (C.03) a v neposlední řadě management tříděného odpadu (C.04). [28]

## Lokalita

Při posuzování lokality je hodnocena dostupnost veřejných míst pro relaxaci (L.01), dostupnost služeb (L.02), dostupnost veřejné dopravy (L.03), živelná rizika (L.04), biodiverzita (L.05) a bezpečnost budovy a okolí (L.06). [28]

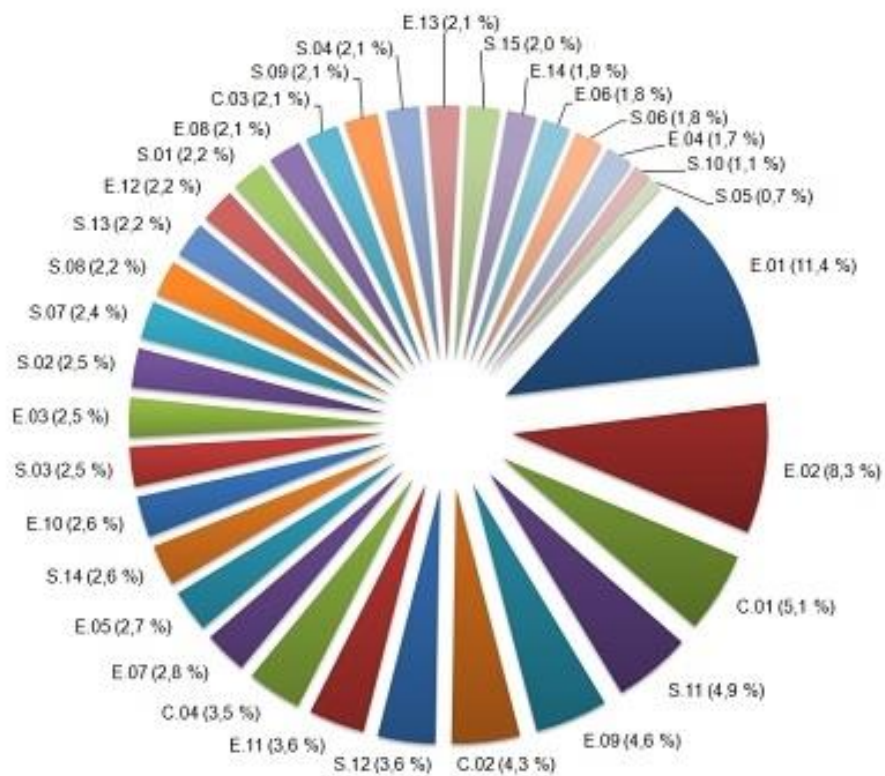
## Certifikace

*„Kritéria se hodnotí pomocí předepsaných metodických postupů, přičemž výstupem je bodované skóre ve stupnici 0 až 10 – nula reprezentuje stav obvyklý v ČR nebo splnění legislativních či normativních požadavků, desítka pak odpovídá nejvyšší kvalitě nebo cíleně nastavenému trendu v oblasti udržitelné výstavby.“* [29]  
Výsledné body ze všech kritérií se následně přenásobí váhami (Obr. č. 10), vážené body jednotlivých kritérií se sečtou a dostane se tak celkový výsledek (opět v rozsahu 0 až 10 bodů), na jehož základě se přiřadí příslušný certifikát kvality (Obr. č. 11):

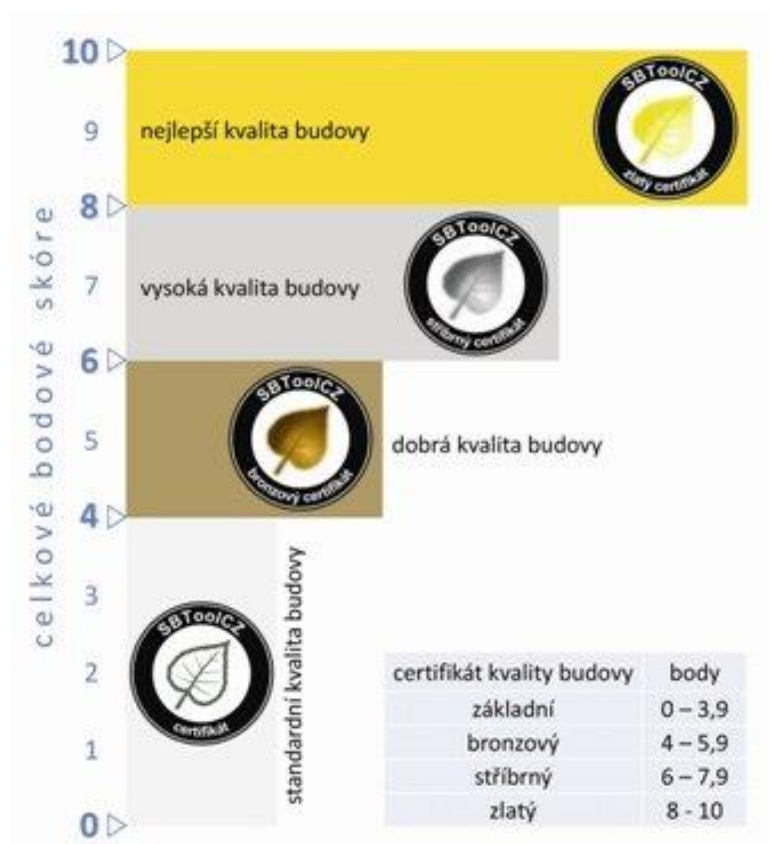
- budova certifikována (0–3,9 bodů),
- bronzový certifikát kvality (4–5,9 bodů),
- stříbrný certifikát kvality (6–7,9 bodů),
- zlatý certifikát kvality (8–10 bodů). [28]

Podle fáze životního cyklu stavby, ve které je stavba certifikována, se buď jedná o certifikát kvality návrhu budovy či certifikát kvality budovy. Certifikát kvality budovy vždy obsahuje následující údaje:

- adresa projektované budovy, případně název budovy,
- zadavatel,
- hodnocení budovy ve třech základních oblastech,
- celkové hodnocení budovy,
- hodnocení lokality,
- dosažený certifikát kvality (grafický symbol),
- uvedení fáze hodnocení (návrh budovy, či dokončená budova),
- pořadové číslo certifikátu,
- datum vystavení,
- jméno auditora, který provedl hodnocení a vydal certifikát,
- dvě až pět pozitivních vlastností budovy. [29], [30]



Obr. č. 10: Váhy kritérií pro administrativní budovy [28]



Obr. č. 11: Výsledné certifikáty kvality podle celkového skóre – SBToolCZ [29]

### 3.4 CERTIFIKÁT WELL – WELL BUILDING STANDARD

Zvyšující se zájem o tzv. certifikace pro šetrné budovy s sebou přináší prostor jak pro rozvoj a zdokonalování současných certifikací, tak pro tvorbu nových certifikačních nástrojů. Jedním z nově vzniklých certifikačních nástrojů je právě WELL Building Standard, který je prozatím používán ve 32 zemích světa (Obr. č. 12) a do května roku 2018 získalo tento certifikát 175 budov či projektů. [12]



Obr. č. 12: WELL mapa světa – květen 2018 [12]

V České republice je první budovou, která získala certifikát WELL Core & Shell na úrovni Gold, kancelářská budova Visionary nacházející se v Praze-Holešovicích (Obr. č. 13). Zároveň se jedná o první budovu s WELLTM certifikací ve střední Evropě. Visionary je kancelářská budova, jejíž dispozice připomíná písmeno H. Budova má sedm nadzemních podlaží s celkovou plochou 22 805 m<sup>2</sup>. Disponuje také třemi podzemními podlažími, ve kterých je 214 parkovacích stání. V současné době jsou všechny její prostory obsazeny. [31], [32]



Obr. č. 13: Kancelářská budova Visionary [32]

Certifikát WELL se používá pro certifikaci vnitřních prostor. Nezabývá se úsporami energií, ale umožňuje posuzovat kvalitu vnitřního prostředí zejména z pohledu budoucích uživatelů – měřit a hodnotit jednotlivá kritéria s cílem zlepšit jejich zdraví a spokojenost. Tedy WELL certifikace by měla garantovat příjemné pracovní prostředí.

Certifikaci WELL lze avšak aplikovat pouze v několika typech budov:

- nová nebo existující budova (pokud je 90 % plochy v užívání majitele budovy),
- nový nebo existující interiér (fit-out),
- Core & Shell projekty (projekty, u kterých je předána hrubá stavba a klient si následně stavbu dokončí dle svých požadavků),
- v pilotním režimu obchody, rezidenční budovy, školy, restaurace – pro tyto typy budov certifikace WELL teprve vzniká, a mají proto odlišné podmínky certifikace od výše uvedených typů budov. [33], [34]

### 3.4.1 Hodnotící proces

V rámci certifikace WELL je hodnoceno 7 základních okruhů (Obr. č. 14), které mají rozdílnou váhu vyjádřenou počtem kreditů (Tab. č. 4).



Obr. č. 14: WELL – hodnotící okruhy [vlastní zpracování]

#### Vzduch

Jedná se o nejvýznamnější parametr v rámci, kterého je řešena optimalizace a kvalita vnitřního prostředí. Dále je posuzována strategie pro prevenci a eliminaci znečištění vzduchu při výstavbě a následném provozu budovy. [35]

#### Voda

Tento parametr se zabývá optimalizací kvality vody a také zajištěním její dostupnosti. V rámci tohoto okruhu je také posuzována strategie pro filtraci a čištění vody. [35]

#### Výživa

Parametr výživa si klade za cíl podporovat zdravé stravování. Snaží se zajistit přístup k zdravému stravování v budově (týká se restaurací, kaváren, obchodů s potravinami, ale i automatů). V restauracích i automatech upřednostňuje potraviny a jídla s nízkým obsahem kalorií a cukru (např. v automatech se nesmí prodávat Coca-Cola). Dále kladně hodnotí čerstvost stravy, výběr jídel pro alergiky a omezení velikostí porcí. [35]



## Světlo

V rámci tohoto parametru je hodnocena úroveň osvětlení, kdy je kladen velký důraz na přirozené denní světlo. Řeší se také umístění oken a možnost ovládání stínění. Například u budovy Visionary je na 85 % všech pravidelně využívaných prostor k dispozici přirozené světlo a velké fasádní panely jsou navrženy tak, aby propouštěly maximum denního světla. [31], [35]

## Fitness

Cílem tohoto parametru je zvýšení pohybové aktivity osob pracujících v budově. Toho lze dosáhnout využitím schodiště místo výtahů, umístěním cvičebních prostor v budově, finančním příspěvkem ze strany společnosti, či šířením osvěty v oblasti zdravého sportu a pohybu. Například budova Visionary má na střeše umístěnou běžeckou dráhu, která nabízí možnost aktivního odpočinku v průběhu celého dne. Dále je u budovy umístěno víceúčelové hřiště a pro cyklisty budova nabízí stojany na kola, šatnu a sprchy. [31], [35]

## Komfort

V rámci komfortu je posuzována tepelná a akustická pohoda, možnost využití ergonomického nábytku, možnost změny umístění pracoviště v souvislosti s různým nastavením vnitřní teploty apod. Snahou je vytvořit produktivní a zároveň uklidňující prostředí. [35]

## Mysl

Parametr mysl se snaží o podporu mentálního a emocionálního zdraví již od fáze designu se zaměřením na faktory, které je ovlivňují. Kladně je hodnoceno využití zeleně, přírodních prvků a umění v projektu, adaptabilní prostředí dle potřeb jednotlivých pracovních skupin, placené volno pro ošetřování členů rodiny a další. Jako příklad lze vzít opět budovu Visionary, která zaměstnancům nabízí využít během pracovní přestávky terasy a balkóny s posezením, stromy a křesly. [31], [35]

**Tab. č. 4:** Hodnotící okruhy vč. kreditů – certifikace WELL [35]

| OKRUH   | POČET KREDITŮ |
|---------|---------------|
| Vzduch  | 29            |
| Voda    | 8             |
| Výživa  | 15            |
| Světlo  | 11            |
| Fitness | 8             |
| Komfort | 11            |
| Mysl    | 18            |

## Certifikace

V těchto základních okruzích jsou obodovány jednotlivé předpoklady, z nichž 40 je povinných, tedy požadované minimum, a 60 je volitelných a jejich výběr závisí na možnostech daného projektu a následně určuje stupeň získané certifikace (Obr. č. 15). Pokud projekt splní všechny povinné předpoklady, dosáhne certifikátu

WELL SILVER. Pokud navíc dosáhne 40 % volitelných kreditů, obdrží certifikát WELL GOLD. Pro získání WELL PLATINUM je třeba docílit kromě 100 % povinných předpokladů také 80 % volitelných kreditů. [10]



Obr. č. 15: WELL – úrovně certifikace [34]

### 3.5 POROVNÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH CERTIFIKACÍ

Jednotlivé druhy environmentálních certifikací jsou do jisté míry značně podobné, jelikož byly vytvořeny pro obdobný účel. Tím bylo poskytnutí návodu k vytvoření budovy, která bude šetrná k životnímu prostředí a bude zajišťovat kvalitní vnitřní prostředí pro osoby pohybující se v budově.

Hlavním cílem všech výše zmíněných certifikací, kromě certifikace WELL, je hodnocení vlivu staveb na životní prostředí. Hodnotí se podobné kategorie jako je hospodaření s vodou, energie a ovzduší, kvalita vnitřního prostředí, nakládání s odpady, kvalita použitých materiálů při výstavbě apod. Hlavní rozdíl je tedy především ve způsobu výpočtu bodového ohodnocení. Certifikace LEED jednotlivé kategorie hodnotí pomocí bodů, naopak certifikace BREEAM hodnotí váženými procentními body. Certifikace SBTToolCZ se ještě odlišuje tím, že výsledné body v jednotlivých kategoriích přenásobí váhami a tyto vážené body se sečtou a dostane se tak celkový výsledek na jehož základě se přiřadí příslušný certifikát kvality. Další odlišností SBTToolCZ je to, že je určena pouze pro Českou republiku. Hodnotící kritéria jsou tudíž přizpůsobena přírodním podmínkám a legislativě v České republice.

Certifikát WELL se od ostatních certifikací odlišuje především tím, že posuzuje kvalitu vnitřního prostředí zejména z pohledu budoucích uživatelů. Tedy WELL certifikace by měla zejména garantovat příjemné pracovní prostředí. Co se hodnotícího procesu týče je stejný jako u certifikace LEED, kdy jsou jednotlivé kategorie ohodnoceny bodově.

Podrobnější porovnání environmentálních certifikací je pak shrnuto v následující tabulce (Tab. č. 5).

**Tab. č. 5:** Porovnání environmentálních certifikací [vlastní zpracování]

| Název certifikace                     | LEED   | BREEAM                            | SBTOOLCZ                          | WELL  |                 |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------|
| <b>Rok založení</b>                   | 1998   | 1990                              | 2010                              | 2014  |                 |
| <b>Místo vzniku</b>                   | USA  | Velká Británie                    | Česká republika                   | USA   |                 |
| <b>Význam</b>                         | mezinárodní  | mezinárodní                       | národní                           | mezinárodní                                     |                 |
| <b>Hlavní zaměření</b>                | dopady budov na životní prostředí                              | dopady budov na životní prostředí | dopady budov na životní prostředí | zdravé vnitřní prostředí budov                  |                 |
| <b>HODNOTÍCÍ PROCES</b>               |  |                                   |                                   |   |                 |
| <b>a) Způsob hodnocení</b>            | bodové   | vážená procenta                   | vážené body                       | bodové  |                 |
| <b>b) Max. počet bodů/procent</b>     | 100 bodů + 10 bonusových bodů za inovace a regionální priority | 100 %                             | 10 bodů                           | 100 bodů + 10 bonusových bodů za inovace        |                 |
| <b>c) Počet hodnocených kategorií</b> | 7  | 10                                | 3 +1                              | 7   |                 |
| <b>d) Hodnocené kategorie</b>         | energie a ovzduší (37 b.)                                      | energie (19 %)                    | environmentální kritéria          | voda (8 b.)                                     |                 |
|                                       |  | znečištění (10 %)                 |                                   | vzduch (29 b.)                                  |                 |
|                                       | materiály a zdroje (13 b.)                                     | materiály (12,5 %)                |                                   | výživa (15 b.)                                  |                 |
|                                       |  | odpad (7,5 %)                     |                                   | světlo (11 b.)                                  |                 |
|                                       | hospodaření s vodou (10 b.)                                    | voda (6 %)                        |                                   | fitness (8 b.)                                  |                 |
|                                       | kvalita vnitřního prostředí (12 b.)                            | zdraví a vnitřní prostředí (15 %) |                                   | sociální kritéria                               | komfort (11 b.) |
|                                       |  |                                   |                                   | ekonomika a management                          | mysl (18 b.)    |
|                                       | udržitelný rozvoj území (28 b.)                                | doprava (8 %)                     |                                   | lokality (nevstupuje do výsledného certifikátu) |                 |
|                                       |  | využití půdy a ekologie (10 %)    |                                   |   |                 |
|                                       | inovace (6 b.)   | inovace (6 %)                     |                                   |   |                 |
| regionální priority (4 b.)            | management (12 %)  |                                   |                                   |   |                 |
| <b>e) Nejvýše hodnocená kategorie</b> | energie a ovzduší  | energie                           | spotřeba primární energie         | vzduch  |                 |

## 4 NÁJEMNÉ

Úprava nájemného, jakožto jednoho z klasických institutů soukromého práva, je v současné době uvedena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nabytím účinnosti tohoto zákona (1. 1. 2014) byla zrušena předcházející právní úprava, která definovala nájemné, a to zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Nový občanský zákoník (NOZ), část čtvrtá (Relativní majetková práva), hlava II (Závazky z právních jednání), díl 2 (Přenechání věci k užití jinému), oddíl 3 řeší nájem. Jednotlivé pododdíly pak blíže definují obecná ustanovení a zvláštní ustanovení o nájmu. Definice nájemného je uvedena v § 2217 a § 2218 a zní následovně:

*„§ 2217 (1) Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.*

*(2) Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.*

*§ 2218 Nájemné se platí měsíčně pozadu.“ [36]*

Obecně lze nájemné vyjádřit jako: *„peněžní částku, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva nemovitost užívat s přihlédnutím k její hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Z nájemného musí vlastník mj. hradit údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti (daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, poplatek správcovské firmě za správu nemovitosti apod.) Vzhledem k ustanovením § 2 odst. 1 zákona o cenách by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený zisk.“ [37]*

Nájemné se odvíjí ze situace na trhu s nemovitostmi, což je místo ekonomické směny, kde dochází ke střetu nabídky a poptávky po realitách neboli nemovitostech. Nabídka obecně vyjadřuje ochotu prodávajícího prodat určitý statek. V případě nemovitostí je nabídka dána jejich počtem možným k prodeji či pronájmu za různé ceny v daném segmentu trhu a v daném aktuálním časovém období. Naopak poptávka odráží ochotu kupujícího koupit určitý statek. U nemovitostí je pak poptávka dána počtem nemovitostí ve vybraném segmentu, ke kterým existuje ochota a schopnost je koupit či pronajmout za různé ceny v daném časovém období. Poptávka je závislá především na množství finančních prostředků, které má kupující k dispozici. Ceny nemovitostí a výše nájemného se tak řídí přirozeným zákonem nabídky a poptávky, vycházejícího z principu přirozené tržní rovnováhy, kterou vytváří konkurence na trhu. Výsledkem je pak rovnovážná cena, což je cena, při které se množství nabídky rovná množství poptávky. Ovšem trh s nemovitostmi má svá specifika, které vyplývají z odlišností nemovitostí od jiného běžného zboží. Jedná se zejména o jejich nepřemístitelnost, jedinečnost, kvalitu a rozsah. Zároveň nemovitosti mají obtížně měřitelné a srovnatelné parametry. Z těchto důvodů je trh s nemovitostmi trhem nedokonalým, na němž nelze rovnovážnou cenu jednoznačně číselně určit, ale lze pouze určit cenové pásmo, ve kterém se cena nemovitosti potažmo výše nájemného bude pohybovat. [38], [39]

## 4.1 NÁJEMNÉ ADMINISTRATIVNÍCH BUDOV

Nájemné je ve většině případů vyjádřeno pevnou částkou za konkrétní platební období, což je nejčastěji jeden kalendářní měsíc. Základní jednotkou nájemného je tudíž většinou „trojrozměrný“ tvar typu Kč/m<sup>2</sup>/měsíc používaný pro pronájem ploch jednotlivých místností, souboru místností, prostranství či pozemků. Nájemné může být také vyjádřeno v Kč/m<sup>3</sup>/měsíc, a to v případech, kde je nájemné stanoveno za obestavěný či vnitřní prostor. U liniových staveb jsou základní jednotkou Kč/m/měsíc. [40]

Podle NOZ by měla být výše nájemného uvedena v nájemní smlouvě. Pronajímatel a nájemce si v ní ujednají postup výpočtu nájemného, či určí pevnou částku, s ohledem na cenové předpisy. Zároveň si stanoví, co vše výše nájemného zahrnuje. Výše nájemného obsahuje užívání kancelářských prostor a místností, které přenechává pronajímatel nájemci k užívání. Zahrnuje rovněž příslušenství k těmto prostorům, jako jsou společné chodby, kuchyňky, recepce. V některých případech může být do výše nájemného počítané také právo užívání parkovacích míst či poskytování nejrůznějších dalších služeb. Ve smlouvě se také kromě nájemného sjednává výše úhrady za energie a služby spojené s užíváním pronajatých prostor.

Co se týče výše nájemného, nejčastěji se rozlišují dva základní typy, a to nájemné tržní a nájemné smluvní. Za tržní nájemné se považuje nájemné, kterého je obvykle dosahováno za podobné prostory či plochy v daném segmentu trhu při působení nabídky a poptávky a za podmínek, které jsou na trhu obvykle uplatňovány a přijímány. Tržní nájemné je při ocenění používáno u volných pronajatelných ploch, u prostorů využívaných bezúplatně vlastníkem a dále u ploch, které lze po případné změně vlastníka znovu nebo nově pronajmout za nových neomezuujících podmínek. Tržní nájemné je nejčastěji závislé na:

- stavu nabídky a poptávky v daném segmentu trhu,
- na vnějších vlivech, souvisejících především s polohou nemovitosti (ekonomický, sociálně demografický a politicko-správní význam obce, infrastruktura obce),
- na vnitřních podmínkách daných parametry nemovitostí (funkce, kvalita, využitelnost, použité technologie, estetika, možnost rozvoje apod.),
- na službách, které jsou v rámci nájmu poskytovány. [40]

Smluvní nájemné, jak vyplývá z názvu, vychází z výše nájemného a podmínek sjednaných v platné nájemní smlouvě. „*Podstata rozdílu mezi smluvním a tržním nájemným nespočívá v tom, že by tržní nájemné snad nebylo podloženo nájemní smlouvou, ale v relaci vůči cenové úrovni nájemného v daném segmentu trhu. Smluvní nájemné může, ale také nemusí být nájemným tržním. Je-li tržní nájemné vyšší než smluvní (underrent), má z rozdílu prospěch nájemce, je-li tržní nájemné nižší, z navýšení nad tržní hladinou profituje vlastník (overrent).*“ [40]

V souvislosti s nájemným se vyskytují i některé další termíny, např. prognózované a simulované nájemné. Prognózované nájemné lze obvykle chápat jako tržní nájemné, které lze na základě odborného odhadu u posuzovaných prostorů či ploch s největší pravděpodobností očekávat v budoucnosti. Se zvětšujícím se časovým odstupem však pravděpodobnost odhadu klesá. V jistých případech lze uplatnit i tzv. simulované nájemné. V tomto případě se v podstatě jedná o teoretické nájemné, odhadnuté na základě úrovně nájemného například z jiného, ale příbuzného segmentu trhu s možností plnit substituční funkci k posuzovaným nemovitostem.

Simulované nájemné se používá jen ve výjimečných případech, kdy u oceňovaných nemovitostí není známá úroveň nájemného. [40]

#### 4.1.1 Faktory ovlivňující výši nájemného administrativních budov

Na výši nájemného má vliv velké množství faktorů, které je možné rozdělit do čtyř skupin podle toho, z jaké oblasti vycházejí:

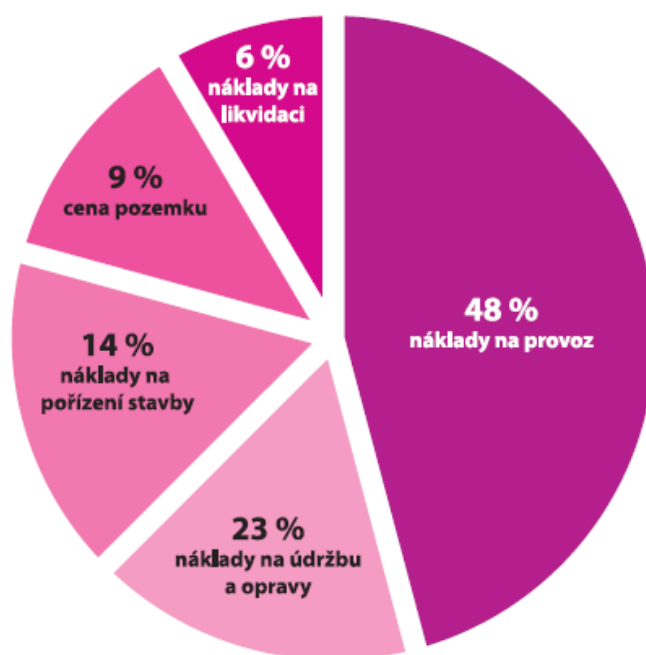
- Politicko-správní faktory
  - Mezi tyto faktory se řadí např. politika státu, legislativa, předpisy a místní regulativy, územní plánování, stavební řád, práva a povinnosti vlastníků a nájemníků, bezpečnost a ochrana, životní prostředí, veřejné zájmy.
  - Jedná se o faktory, které lze jen stěží ovlivnit.
- Ekonomické faktory
  - Do této skupiny patří kupní síla obyvatelstva, životní úroveň obyvatelstva, inflace, vývoj úrokových měr, zaměstnanost, ekonomický a hospodářský vývoj země a další.
- Sociálně-demografické faktory
  - Jedná se o faktory, které se převážně odvíjí od chování obyvatelstva, tzn. velikost rodin, dosažená úroveň vzdělání, životní styl, módní vlivy. Dále do této skupiny patří sociální politika státu, sociální podpory a pobídky, psychologické vlivy apod.
- Fyzikální faktory
  - Tyto faktory patří k těm nejdůležitějším, jelikož je lze ovlivnit.
  - Řadí se sem zejména poloha, rozsah a velikost, způsob zástavby, úroveň technologií, vybavenost, dopravní dostupnost, parkovací možnosti, stav a stáří budovy apod. [39]

Výše vyjmenované faktory mají vliv na chování účastníků trhu a působí tak na chování a vývoj realitního trhu. V případě stanovení nájemného je tak nutné brát v potaz všechny tyto faktory a vnímat jejich vliv v širších souvislostech, jelikož jsou vzájemně provázány, doplňují se a na cenotvorbu působí komplexně, s různou intenzitou a v některých případech mohou působit i protichůdně. [39]

Faktory ovlivňující výši nájemného lze dále rozdělit na přímé a nepřímé. Mezi přímé faktory ovlivňující výši nájemného se řadí například lokalita, nabídka a poptávka po kancelářských prostorech, velikost pronajímané plochy, dopravní dostupnost včetně parkovacích možností, kvalita a technický stav budov. Naopak mezi nepřímé faktory patří hospodářský vývoj, míra nezaměstnanosti, inflace, výše úrokových sazeb a hospodářský vývoj.

## 5 PROVOZNÍ NÁKLADY

Ve většině případů se hodnocení ekonomiky stavebních objektů zaměřuje na pořizovací náklady stavebního objektu, případně na provozní náklady v prvních letech jeho užívání. Z toho lze usuzovat, jakoby provozní náklady měly menší vliv na ekonomiku stavebního objektu než náklady pořizovací. Což ovšem zejména u stavebních objektů s delší životností neplatí, jelikož náklady spojené s užíváním objektu se v průběhu životnosti kumulují do vyšších sum. Podíl těchto nákladů na celkových nákladech tak rozhodně není zanedbatelný, což potvrzuje i Obr. č. 16, který říká, že náklady na provoz tvoří 48 % z celkových nákladů v rámci životního cyklu stavebního objektu. Z tohoto důvodu je nutné se provozními náklady zabývat podrobněji. [41]

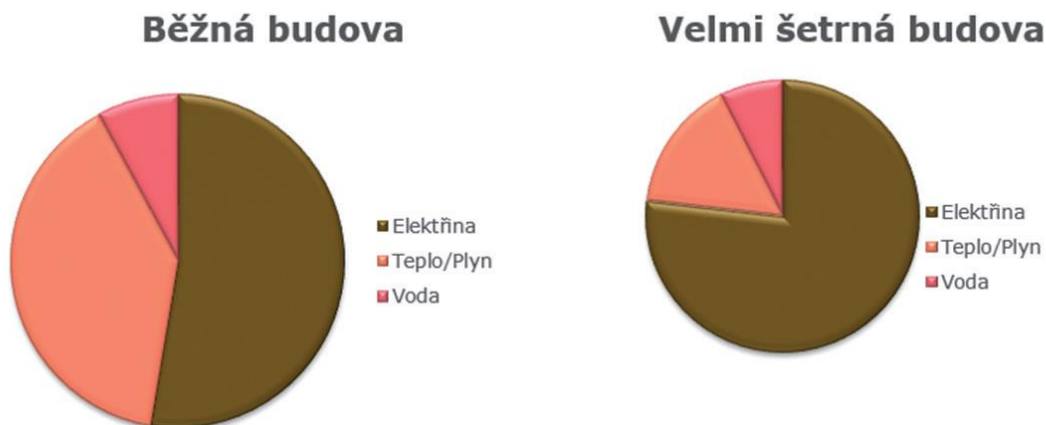


Obr. č. 16: Procentuální vyjádření nákladů životního cyklu stavebních objektů [42]

Provozní náklady jsou spojeny s provozní fází stavebního objektu. Lze je definovat jako: „*souhrn nákladů, vynaložených na fungování stavebního objektu po celou dobu jeho používání. Jedná se o náklady na všechny podpůrné činnosti, které komplexně zajišťují, aby stavební objekt plnil účel, pro který byl zrealizován.*“ [41]

V souvislosti s oceňováním jsou provozní náklady chápány jako periodické náklady nutné k provozu nemovitostí, které zajišťují dosažení a udržení efektivního hrubého výnosu. Jsou vztaženy ke stejnému časovému úseku jako k nim odpovídající výnos (nájemné), tedy ve většině případů k jednotlivým rokům. [40]

Provozní náklady průměrné šetrné administrativní budovy jsou tvořeny z necelé poloviny náklady na energie a vodu. Zbylá část pak připadá na služby (úklid, ostraha objektu apod.) a údržbu a opravy. Samotný podíl energií se liší v závislosti na kvalitě budovy, což vyjadřují následující grafy (Obr. č. 17).



**Obr. č. 17:** Podíl nákladů na energii – běžná budova vs. velmi šetrná budova [43]

Podle druhu lze provozní náklady rozdělit do třech skupin:

- fixní provozní náklady,
- variabilní provozní náklady,
- obnovovací provozní náklady.

## 5.1 FIXNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY (FN)

Jedná se o takové provozní náklady, které nejsou podmíněny intenzitou užívání stavebního objektu a jeho obsazeností. Tyto náklady je nutné vynaložit vždy, bez ohledu na výnos plynoucí ze stavebního objektu. Typickým příkladem fixních nákladů je daň z nemovitých věcí, pojištění nemovitostí, nájemné z pozemku jiného vlastníka, ekologické poplatky a další.

Fixní provozní náklady se vyznačují tím, že se obvykle v delším časovém horizontu nemění. Jsou tak v jednotlivých letech konstantní. Jejich nositelem je většinou vlastník dané nemovitosti, nájemce se na nich může podílet jen výjimečně (např. v souvislosti s pojištěním u některých typů nemovitostí). [40], [44]

### 5.1.1 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí upravuje zákon č. 338/1992 Sb., zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona je tedy daň z nemovitých věcí tvořena daní z pozemků a daní ze staveb a jednotek. Předmětem daně z pozemků jsou pozemky nacházející se na území České republiky a evidované v katastru nemovitostí, mimo pozemky definované v § 2 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Předmětem daně ze staveb a jednotek, jak už vyplývá z názvu, jsou stavby a jednotky ležící na území České republiky, kromě vyjmenovaných v § 7 odst. 2 výše uvedeného zákona.

Poplatníkem této daně je vlastník pozemku a vlastník stavby. Náklady na daň z nemovitých věcí je možné převzít z daňového priznání. Každopádně při výpočtu výše této daně je nutné použít aktuální znění zákona o dani z nemovitých věcí. Z tohoto důvodu jsou dále popsány pouze hlavní zásady jejího výpočtu.

Základem daně z pozemků je jejich výměra v m<sup>2</sup>, u zemědělských pozemků je jejich výměra násobená průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup> ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 zákona



č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. U pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním chovem ryb je cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů nebo se jedná o součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč. Sazba daně z pozemků se pak liší podle druhu pozemku. V případě zastavěných ploch a nádvoří je sazba 0,20 Kč/m<sup>2</sup>, u zemědělské půdy kromě luk a pastvin je sazba daně ve výši 0,75 % ze základu daně (z ceny) a u luk, pastvin, lesů a rybníků je to 0,25 % ze základu daně (z ceny). [40], [45]

Co se týče daně ze staveb, je základem daně výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>, čímž je myšlena zastavěná plocha stavby podle stavebního zákona odpovídající nadzemní části stavby. Sazba daně se liší podle typu stavby; u obytných domů 2 Kč/m<sup>2</sup>, u budov pro rodinnou rekreaci 6 Kč/m<sup>2</sup>, u samostatných garáží 8 Kč/m<sup>2</sup> a u ostatních staveb 6 Kč/m<sup>2</sup>. Pokud jsou stavby určeny pro podnikání, jsou sazby odlišné (viz § 11, odst. 1, písm. d). Tyto základní sazby daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby se zvyšují o 0,75 Kč/m<sup>2</sup> za každé další nadzemní podlaží, které přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. U obytných domů je dále nutno určenou sazbu vynásobit koeficientem 1,0 až 4,5 podle počtu obyvatel a významu obce, přičemž obec může tento koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie. [40], [45]

Základem daně u jednotek je potom upravená podlahová plocha, což je dlahová plocha jednotky v m<sup>2</sup> vynásobená koeficientem 1,22, který zohledňuje podíl na společných částech, pozemku apod. V ostatních případech se použije koeficient 1,20. Sazba daně pro jednotky je ve výši 2 Kč/m<sup>2</sup> a násobí se dále koeficientem 1,0 až 4,5 podle počtu obyvatel a významu obce, přičemž stejně jako u staveb obec může tento koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie. [40], [45]

### **5.1.2 Pojištění nemovitostí**

Pokud jde o pojištění nemovitostí základní práva a povinnosti vyplývají z příslušných ustanovení NOZ a také ze všeobecných pojistných podmínek jednotlivých pojišťoven. V současné situaci je na trhu v oblasti pojišťovnictví velké množství pojišťoven, které se liší v rozsahu a způsobu plnění, a především pak ve výši pojistného. [40]

V souvislosti s provozními náklady lze brát v úvahu dva základní typy pojištění, a to pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škody vyplývající z titulu vlastnictví či provozu nemovitosti jiným osobám.

Pojištění nemovitostí je dobrovolné a záleží tedy na vlastníkově či provozovateli, zda a jakým způsobem svůj matek pojistí. Nejčastěji se u staveb sjednává živelní pojištění, které se vztahuje na škody způsobené bleskem, silným větrem, sesuvem půdy či skály, zemětřesením, záplavami, ale také požárem, výbuchem nebo i kapalinou a parou unikající z vodovodních zařízení.

Pojištění odpovědnosti vlastníka, nájemce nebo správce nemovitostí je ve většině případů uzavíráno v rámci jedné pojistné smlouvy s pojištěním staveb (živelní pojištění) a pokrývá škody, které mohou vzniknout jiným osobám poškozením, zničením, zcizením nebo usmrcením. Výše pojistného v rámci pojištění odpovědnosti je často stanovována v závislosti na typu prostorů, poloze, vybavenosti a frekvenci osob. [40]

Náklady na pojištění se odvíjí z pojistné částky stanovené v pojistné smlouvě po dohodě s pojištěným.

## 5.2 VARIABILNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY (VN)

Variabilní provozní náklady představují takové provozní náklady, u kterých se jejich výše mění v závislosti na intenzitě a způsobu využívání nemovitostí. Změny v jednotlivých nákladových položkách se mohou rok od roku výrazně lišit. Ve většině případů se však tyto náklady často stabilizují v určité výši vůči hrubému výnosu z nemovitosti.

V případě administrativních budov variabilní náklady hradí zčásti nájemce a zčásti pronajimatel. U tohoto typu budov záleží také na tom, zda jsou budovy pronajaty pouze jedinému nájemci jako celek nebo jsou pronajaty více nájemcům po dílčích částech.

Variabilní provozní náklady lze rozčlenit na dílčí položky, které mohou být u menších staveb slučovány, naopak u rozsáhlejších staveb či komplexů budov rozšiřovány a zpodrobnovány. Mezi variabilní provozní náklady se řadí zejména:

- náklady na dodávky médií (voda, elektrická energie, teplo, plyn, kanalizace),
- náklady na odvoz a likvidaci odpadů,
- náklady na úklid, náklady na správu nemovitosti,
- náklady na údržbu a opravy, pravidelné revize a preventivní prohlídky technických zařízení,
- náklady na provoz technických zařízení (např. vzduchotechnika, klimatizace, trafostanice, výtahy, zdroj vytápění a přípravy teplé vody apod.),
- mzdové náklady (recepční, ostraha objektu, vrátní apod.),
- náklady na jednorázové externí činnosti, provize a poplatky,
- jiné náklady. [40], [44]

### 5.2.1 Náklady na služby

Náklady na služby v sobě zahrnují velké množství nákladů, které se odvíjí od druhu nemovitosti a jejich účelového zaměření. Samozřejmě záleží také na stupni komfortu, který nemovitosti svým uživatelům nabízejí. Mezi náklady na služby se řadí následující náklady:

- Náklady na vytápění
  - Existuje více způsobů, jakými zabezpečit vytápění stavebního objektu. Každý způsob má své výhody i nevýhody. Výběr způsobu vytápění je závislý především na technických dispozicích navrhované nemovitosti a na geografickém umístění nemovitosti vzhledem k dostupnosti zdrojů pro vytápění.
  - Vytápění lze rozdělit podle umístění zdroje vytápění na:
    - centrální (centrální dodavatel tepla),
    - decentrální (lokální zdroj vytápění, např. plynový kotel v objektu).
  - Podle druhu topného média je rozlišováno vytápění na:
    - tuhá paliva (uhlí, dřevo, brikety),
    - plynná a kapalná paliva (zemní plyn, lehký topný olej),
    - elektrická energie (tepelné čerpadlo, přímotop). [41]
  - Výše nákladů na vytápění objektu se pak odvíjí od varianty navrženého zdroje vytápění.

- Náklady na ochlazování objektu
  - Tyto náklady jsou typické pro moderní nemovitosti, které mají obvykle větší potřebu ochlazování než vytápění.
  - Při ochlazování objektu tedy vznikají zejména náklady na:
    - vzduchotechniku,
    - klimatizaci,
    - rekuperaci vzduchu. [41]
  - Jedná se o náklady na palivo a elektřinu jako nutné zdroje pro zajištění vzduchotechniky.
- Náklady na ohřev vody
  - Tyto náklady se opět odvíjí od způsobu ohřevu vody, který je v nemovitosti použit. Nejčastěji lze připravovat teplou vodu následujícími způsoby:
    - lokální ohřivače,
    - výměník pro funkční jednotku,
    - centrální příprava teplé vody (akumulační nádoby). [41]
- Náklady na vodné a stočné
  - Do těchto nákladů jsou zahrnuty náklady na spotřebu pitné vody, zařízení požární ochrany, zavlažování květin, vodu na úklid společných prostor. Dále se do těchto nákladů počítají poplatky, které jsou účtovány za využívání veřejné kanalizační sítě včetně poplatků za provoz čerpadel odpadních vod.
- Náklady na elektrickou energii
  - V této kategorii jsou započteny náklady na spotřebu elektřiny nutné pro osvětlení veřejných, parkovacích a společně užívaných prostor jako jsou vstupy, chodby, schodiště, výtahy, systémy VZT a další náklady na elektřinu užívanou ve společných prostorách.
  - Náklady na elektrickou energii se odvíjí od sazeb dodavatele elektrické energie.

U administrativních budov, kde jednotliví nájemci mají přibližně srovnatelnou spotřebu elektřiny na 1 m<sup>2</sup>, je obvykle používán způsob, kdy nositelem těchto nákladů je vlastník (pronajímatel), který tyto náklady zohlední ve výši nájemného. Podobně je tomu i u dodávek plynu, tepla a vody.

## 5.2.2 Náklady na odvoz a likvidaci odpadů

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech upravuje zákonné povinnosti všech osob produkující odpady. Tento zákon definuje původce odpadu následovně: „*původce odpadu je právnická osoba nebo fyzická osoba oprávněná k podnikání, při jejichž činnosti vznikají odpady, nebo právnická osoba nebo fyzická osoba oprávněná k podnikání, které provádějí úpravu odpadů nebo jiné činnosti, jejichž výsledkem je změna povahy nebo složení odpadů, a dále obec od okamžiku, kdy nepodnikající fyzická osoba odpad odloží na místě k tomu určeném; obec se současně stane vlastníkem tohoto odpadu.*“ [46]

Pro názornost jsou níže uvedeny některé povinnosti původce odpadů definované v § 16 a následujících zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech. Původce odpadů je povinen například:

- zařazovat odpady podle druhů a kategorií podle § 5 a § 6,
- shromažďovat odpady utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií,
- zabezpečit odpady před nežádoucím znehodnocením, odcizením či únikem,
- vést průběžně evidenci o odpadech a způsobech nakládání s nimi,
- vykonávat kontrolu vlivů nakládání s odpady na zdraví lidí a životní prostředí v souladu se zvláštními právními předpisy,
- stanovit odpadové hospodářství za podmínek stanovených zákonem v § 15,
- platit poplatky za ukládání odpadů na skládky. [46]

S každou z těchto činností jsou spojeny také náklady na její uskutečnění. Jedná se tedy o náklady na odvoz a likvidaci komunálního tříděného či netříděného odpadu. Jde tak o náklady na činnost, která je v pravomoci obcí a je vykonávána na základě obecně závazných vyhlášek obcí jimi zřízenými technickými službami či smluvními podnikatelskými subjekty, které zajišťují svoz odpadů. Výše těchto nákladů tak závisí na místních podmínkách a je určena obecně závaznou vyhláškou obce. Plátcem těchto nákladů je vlastník nemovitosti, který je také zodpovědný za odvoz a likvidaci odpadů. Tyto náklady může vlastník nemovitosti zohlednit ve výši nájemného nebo je může přímo přeučtovat jednotlivým nájemcům v závislosti na jejich produkci odpadů. Nájemci, kteří produkují nadměrné množství odpadů či nebezpečný odpad, si ve většině případů zajišťují odvoz a likvidaci odpadů samostatně. [40], [41]

### 5.2.3 Náklady na správu nemovitosti

Správa nemovitosti je součástí facility managementu. Lze ji chápat jako soubor činností, které mají v první řadě za úkol zabezpečit bezproblémový chod nemovitosti a zároveň odstraňují překážky, které by bránily jejím obyvatelům v užívání nemovitosti jako takové. Správu nemovitosti si může zajišťovat buď vlastník nemovitosti samostatně, případně vlastními zaměstnanci (insourcing), nebo zprostředkovaně externí firmou (outsourcing). Nejčastěji se uplatňuje kombinace obou způsobů, tzn. část služeb je zajištěna insourcinglem (např. pronájem a řízení obsazenosti, správa energií a médií) a část outsourcingem (např. úklid budovy, ostraha objektu, recepční služby).

Z výše uvedeného tudíž vyplývá, že náklady na správu nemovitosti (správní náklady) jsou: „*všechny náklady a výdaje související s provozním řízením a správou nemovitostí, vyplývající buď ze smluvního vztahu s managementem, nebo jde o přímé náklady či výdaje vlastníka, jestliže správu nemovitosti vykonává sám.*“ [40]

V rámci správy nemovitostí je nutné provádět následující činnosti, ze kterých vyplývají typické správní náklady:

- sjednávání nájemních smluv, respektive jejich výpovědi,
- jednání s nájemníky,
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky,
- vedení účetnictví,
- podávání daňových přiznání a zajišťování úhrady daní,

- jednání s úřady a institucemi (stavební úřady, banky, pojišťovny, realitní kanceláře atd.),
- sledování, úhrada, rozúčtování a přeúčtování nákladů na služby,
- průběžná technická kontrola stavu a funkčnosti interiéru, exteriéru a technických zařízení,
- plánování a zajišťování údržby a oprav. [37], [40]

Pokud výše vyjmenované činnosti zajišťuje vlastník vlastními silami, správní náklady se ve většině případů vyčíslí jako mzda pracovníka přiměřené kvalifikace včetně souvisejících nákladů (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady). Tento způsob se uplatňuje zejména u menších nemovitostí.

U velkých nájemních nemovitostí, kde se lze obvykle setkat s větším počtem nájemců a s jejich vyšší frekvencí, se zvyšují nároky na správu nemovitostí a optimální zajištění provozu si proto vyžaduje profesionální management, tzn. správa nemovitostí je zajišťována externí firmou (outsourcingem). V těchto případech jsou správní náklady závislé na počtu a frekvenci nájemníků, na velikosti a technické složitosti nemovitostí a dle zkušeností obvykle nepřevyšují více než 5 % z hrubého efektivního výnosu z nemovitosti. Náklady na takovou správu jsou tedy relativně vysoké, ovšem na druhé straně by měly být kompenzovány vyššími výnosy z nemovitostí. [40]

#### 5.2.4 Náklady na úklid

Úklid objektu patří mezi jednu z nejčastěji poskytovaných služeb facility managementu. Vlastník objektu má opět možnost zajištění čistého vnitřního prostředí pomocí vlastních zaměstnanců (insourcing) nebo si může na tuto činnost najmout externí firmu (outsourcing). U administrativních budov je spíše preferována druhá možnost, či-li využití externího dodavatele úklidových služeb. Je to zejména z toho důvodu, že firma specializující se přímo na úklidové služby má kvalitnější úklidové stroje a úklidové prostředky a také disponuje větším počtem zaměstnanců. Zároveň se v tomto případě vlastník nemovitosti nemusí o nic starat, jelikož vše je v režii dodavatele.

Do provozních nákladů jsou zahrnovány pouze ty náklady na úklid, které si nezajišťují svým nákladem nájemníci samostatně, ale které hradí přímo vlastník nemovitosti a promítá je do výše nájemného. U administrativních budov se jedná zejména o náklady na úklid společných prostor budov jako jsou vstupy, okna, chodby, výtahy, recepcce. Dále jsou do těchto nákladů počítány také úpravy přilehlých ploch jako je ošetřování zeleně, sekání trávy či zavlažování. Zároveň v zimní období je nutné připočítat ještě náklady na odklizení sněhu, posyp chodníků a vozovek.

#### 5.2.5 Náklady na údržbu a opravy

Údržbu a opravy nemovitostí musí provádět každý vlastník tak, aby nemovitosti a všechny jejich součásti a příslušenství byly v dobrém technické, funkčním a estetickém stavu, aby byla co nejvíce prodloužena užitelnost nemovitostí. Pro údržbu je typická systematická pravidelnost a má především preventivní charakter. Naopak oprava je vyvolána náhodnou poruchou, závadou nebo náhlým vlivem fyzického opotřebení. [40]

Při výpočtu těchto nákladů nelze zapomenout zejména na:

- drobné opravy a údržbu:
  - vnějších a vnitřních povrchových úprav, obkladů stěn, podlah a dlažeb,
  - střešní krytiny, komínových těles,

- oken a dveří včetně obnovy nátěrů a výměny křidel,
- nátěrů klempířských, truhlářských a zámečnických prvků,
- komunikací a chodníků,
- venkovního osvětlení, oplocení apod.
- mzdové náklady na údržbáře,
- nástrojové a materiálové vybavení údržbáře,
- pracovní oděv a ochranné pomůcky údržbáře. [40], [41]

Do nákladů na údržbu a opravy je nutné také započítat náklady na pravidelné revize a preventivní odborné prohlídky technických zařízení, které musí provádět pracovníci s příslušnou kvalifikací. Jedná se zejména o revize výtahů, plynových zařízení, elektrických zařízení a zařízení určené k požární ochraně (hasící přístroje, hydranty).

### 5.2.6 Náklady na provoz technických zařízení

Mezi tyto náklady se řadí náklady na provoz a servis technických zařízení zabudovaných v nemovitostech. Jedná se o následující zařízení:

- vzduchotechnika, klimatizace a chlazení objektu,
- lokální zdroje vytápění a přípravy teplé vody (kotelny, rozvodny apod.),
- zdvihací zařízení (osobní a nákladní výtahy, eskalátory),
- trafostanice,
- vybavení kuchyní,
- přenosná a stabilní hasící zařízení,
- technická zařízení garáží,
- počítačové sítě, servery, požární signalizace (EPS). [40]

Výše těchto nákladů se odvíjí především od počtu a druhů těchto zařízení v objektu. Dále je nutno do těchto nákladů započítat i mzdy pracovníků zajišťujících provoz složitějších zařízení (topič, strojník, operátor apod.), kteří mohou být vlastními pracovníky (nutné připočítat i sociální a zdravotní pojištění), nebo je provoz zajišťován externí firmou. [40]

### 5.2.7 Mzdové náklady

V tomto případě jsou mzdové náklady myšleny jako platy či odměny některých speciálních profesí, které se vyskytují u některých typů nemovitostí, zejména pak u administrativních budov. Jedná se o recepční, vratné, ostrahu objektu a další. V případě insourcingu je nutné náklady na mzdy uvažovat včetně sociálního a zdravotního pojištění, které odvádí zaměstnavatel (v tomto případě vlastník nemovitosti) za své zaměstnance. Pokud se jedná o najaté pracovníky (outsourcing), celkové náklady se odvíjí podle příslušných smluv s dodavatelskou firmou.

### 5.2.8 Náklady na jednorázové externí činnosti, provize a poplatky

Jedná se o náklady vynaložené na odborně zaměřené činnosti, pro které je typická zvláštní specializace a z tohoto důvodu je nelze zajistit vlastními silami. Spadají sem tedy odměny za projektovou a jinou expertní činnost (studie, projektová dokumentace, znalecké posudky apod.), provize realitním kancelářím za vyhledávání

a zajišťování nájemců, poplatky za úřední úkony (stavební povolení apod.), a další, charakterem podobné jednorázové platby placené externistům. [40]

Typické pro tuto skupinu nákladů je to, že jsou obvykle vynakládány jednorázově či v nepravidelných časových intervalech. Ve většině případů jsou tyto náklady spojeny se změnou nájemce. Zároveň se jedná o kategorii nákladů, která souvisí s náklady na správu nemovitostí. Výše těchto nákladů se pro účely ocenění určuje především podle nákladů vynaložených v minulých obdobích, přičemž je nutné je lehce navýšit tak, aby odpovídaly současné cenové relaci. [40]

### 5.2.9 Jiné náklady

Do této kategorie se řadí další možné variabilní náklady, které vyplývají ze specifčnosti nemovitosti, například vodní či dopravní stavby. Případně se může jednat o speciální náklady jako zabezpečovací opatření proti vandalům, či ochrana proti škůdcům apod.

## 5.3 OBNOVOVACÍ PROVOZNÍ NÁKLADY (ON)

Obnovovací provozní náklady lze definovat následovně: „jsou to náklady na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama a musí být tedy periodicky vyměňovány během její ekonomické životnosti.“ [40] Jedná se tedy především o náklady na výměnu prvků krátkodobé životnosti, kterými jsou:

- povrchové úpravy stěn (omítky, obklady, malby, nátěry),
- podlahy,
- výplně otvorů,
- oplechování,
- izolační vrstvy,
- střešní krytiny,
- lehké vnitřní příčky a podhledy apod.

Obvykle jsou obnovovací provozní náklady vynakládány v souvislosti se změnou nájemníka. V tomto případě je nutné posoudit, zda jsou obnovovací náklady skutečnými náklady vlastníka nemovitosti nebo je hradí nájemce.

## 6 SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

Rozvoj udržitelné výstavby a s ním spojený vznik a stále častější používání environmentálních certifikací po celém světě s sebou přináší různé problémy a otázky zejména v oblasti oceňování administrativních budov. Roste potřeba určení tržní hodnoty či ceny obvyklé staveb disponujících environmentální certifikací a zvyšuje se také potřeba stanovení výše obvyklého nájemného u certifikovaných administrativních budov. Jedná se tedy o aktuální téma, které je řešeno nejenom v České republice, ale i v zahraničí. Následující literární rešerše proto shrnuje výsledky z vybraných zahraničních studií a odborných článků, které se zabývají environmentálními certifikacemi a jejich vlivem na výši nájemného a na výši provozních nákladů.

Ve většině případů jednotlivé dílčí výzkumy potvrzují vliv environmentálních certifikací budov na výši nájemného případně na jejich prodejní cenu. Ovšem jednotlivé výsledky se od sebe liší v závislosti na době provedení daného výzkumu a na vybrané lokalitě. Rozsáhlejší výzkumy zaměřené na tuto problematiku byly provedeny zejména v USA, v Šanghaji a v Singapuru. V USA vliv environmentálních certifikací na výši nájemného a prodejní cenu zkoumali například autoři Franz Fuerst a Patrick McAllister, jejichž studie byla zaměřena na certifikát LEED a Energy Star. Výzkumný vzorek zahrnoval 1 900 certifikovaných kancelářských budov, z nichž 629 budov disponovalo certifikátem LEED a 1 282 certifikátem Energy Star. Pro výzkum použili hedonickou regresní analýzu a z jejich výsledků vyplývá, že u budov certifikovaných systémem LEED bylo nájemné vyšší o 5 % a prodejní cena o 25 %. Co se týče certifikačního systému Energy Star, tam byly výsledky obdobné, a to zvýšení nájemného o 4 % a navýšení prodejní ceny o 26 %. [47] Zvýšení nájemného u kancelářských budov, které mají certifikát LEED, potvrzuje také výzkum provedený v Šanghaji. V tomto případě byl výzkum provedený na vzorku 59 budov, z nichž 23 bylo certifikovaných. Stejně jako u předcházejícího případu byla pro posouzení vlivu certifikace LEED použita metoda hedonické ceny. Výsledky prokazují zvýšení nájemného o 12,8 % [48], ovšem autoři uvádějí, že toto navýšení není způsobené pouze environmentální certifikací, ale souvisí také s dostupností služeb v okolí budovy (dostupnost metra, stravovacích služeb, 4hvězdičkových hotelů atd.). V Asii, konkrétně v Singapuru, byl také proveden rozsáhlý výzkum vlivu environmentálních certifikací na prodejní cenu bytů. Na základě posouzení vzorku čítajícího 13 899 prodejních cen bytů autoři studie zjistili, že prodejní cena bytů se zvýšila o 9,61 % až 27,74 % v závislosti na stupni dosažené certifikace. [49]

Co se týče Evropy i zde byly prováděny výzkumy zabývající se environmentálními certifikacemi. Například v Nizozemsku byla provedena analýza zhruba na 1 100 pronájmech kancelářských prostor za období 2005 až 2010. Autoři výzkumu Nils Kok a Maarten Jennen uvádí, že nájemné tzv. nezelných budov, tedy budov bez environmentální certifikace je nižší o 6,5 % než u budov certifikovaných. [50] Pozitivní vliv environmentálních certifikací na výši nájemného potvrzuje také studie provedená v Londýně, v rámci které byly posuzovány kancelářské budovy disponující certifikátem BREEAM. Studie byla provedena v letech 2000 až 2009. Na základě posouzení vzorku čítajícího celkově 1 149 kancelářských budov, z nichž 64 mělo certifikát BREEAM, bylo zjištěno, že nájemné certifikovaných budov je vyšší o 19,7 %. V rámci této studie byla sestavena také databáze prodejních cen budov, která celkově čítala 2 103 certifikovaných a necertifikovaných budov. Na základě této databáze bylo zjištěno, že prodejní cena certifikovaných budov byla o 14,7 % vyšší. [51] Ovšem autoři berou v potaz i další proměnné, které ovlivňují prodejní cenu (velikost budovy, stáří budovy, počet podlaží, dopravní dostupnost atd.). Vliv environmentálních certifikací byl v roce 2019 zkoumán i v České republice. Na základě sestavené databáze kancelářských prostor v Praze, která čítala celkově 251 nabídek a z toho 153 nabídek



kancelářských prostor se nacházelo v certifikovaných budovách, bylo zjištěno, že nájemné u certifikovaných budov je vyšší o 10 %. [52] V Evropě je možné se setkat také s větším počtem studií, které se věnují pouze posouzení vlivu energetické náročnosti budov na výši nájemného potažmo na výši prodejní ceny. Jako příklad lze uvést Irsko, kde byl Heckmanovou výběrovou technikou analyzován vliv energetické účinnosti budov na prodejní a nájemní ceny nemovitostí. Z výsledků vyplývá, že energetická účinnost má pozitivní vliv jak na prodejní, tak na nájemní ceny nemovitostí, přičemž účinek je výraznější u prodeje než u nájmu. [53]

V případě posouzení vlivu environmentálních certifikací na výši provozních nákladů nebylo provedeno velké množství studií, které by přímo číselně vyjadřovaly rozdíl mezi provozními náklady certifikovaných a necertifikovaných budov. Několik studií ovšem naznačuje, že certifikované budovy přináší úspory energií a mají tak nižší provozní náklady. Například Andrew J. Nelson a kolektiv v průzkumu pro Deutsche Bank uvádí, že provozní náklady budov, které obdržely certifikát LEED, mají o 8–9 % nižší provozní náklady než necertifikované budovy. [54] Certifikací LEED se zabývala také studie prováděná v Turecku, která analyzovala náklady a dobu návratnosti u dvou certifikovaných budov. Její výsledky ukazují, že u těchto certifikovaných budov jsou roční náklady na spotřebu energie nižší o 31 % než u budov necertifikovaných. [55] Pozitivní vliv environmentálních certifikací na provozní náklady potvrzuje také Mellisa O'Mara, která ve své studii uvádí, že provozní náklady jsou u nové výstavby nižší o 13,6 % a u stávajících certifikovaných stavebních objektů uvádí snížení o 8,5 %. [56]

## 7 STANOVENÍ CÍLŮ

S nárůstem počtu certifikovaných budov se zvyšuje také potřeba určit tržní hodnotu či cenu obvyklou těchto staveb, potažmo v případě administrativních budov stanovit výši obvyklého nájemného. V současné době, však v České republice neexistuje žádná metodika, která by se zabývala touto problematikou, případně stanovovala přímo postup oceňování certifikovaných budov. Zároveň není zpracován žádný komplexní výstup, který by řešil vliv environmentální certifikace budovy na její hodnotu.

Cílem této diplomové práce je proto analýza a vyhodnocení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného a provozních nákladů u administrativních budov. Analýza je prováděna pro administrativní budovy, jelikož se jedná o nejčastěji certifikované budovy v České republice. K naplnění vymezeného cíle budou sestaveny dvě databáze nabídkových cen kancelářských prostor. První databáze bude tvořena nabídkovými nájmami kancelářských prostor budov, které disponují environmentální certifikací. Druhá databáze bude taktéž sestavena z nabídkových nájmů budov, avšak bez environmentální certifikace. Na základě těchto databází bude zkoumán vliv environmentálních certifikací na výši nájemného. Jako lokalita pro vytvoření databází bude zvoleno hlavní město České republiky Praha a dále Brno, jelikož v těchto městech se nachází největší počet certifikovaných administrativních budov. Současně budou u budov, nacházejících se v Brně, analyzovány provozní náklady a bude vyhodnoceno, zda a případně v jaké intenzitě se jejich výše odvíjí od environmentálních certifikací.

### 7.1 FORMULACE HYPOTÉZ

Na základě stanovených cílů, jsou navrženy následující hypotézy.

H1 – Výše nájemného je u administrativních budov, které disponují environmentální certifikací, vyšší než u necertifikovaných administrativních budov.

*H0 – Ve výši nájemného u certifikovaných a necertifikovaných administrativních budov neexistuje žádný rozdíl.*

H2 – Výše provozních nákladů je u administrativních budov s environmentální certifikací nižší než u necertifikovaných administrativních budov.

*H0 – Mezi výši provozních nákladů u certifikovaných a necertifikovaných administrativních budov neexistuje žádný rozdíl.*

## 8 POUŽITÉ METODY

V následující kapitole jsou podrobně popsány metody sběru dat a jejich následná analýza, jejímž stěžejním úkolem je vyjádření vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného a výši provozních nákladů. Vlastní analýze předcházela rozšířená analýza kancelářského trhu v Praze a Brně, v rámci které byla použita data zveřejněná společností Prague Research Forum.

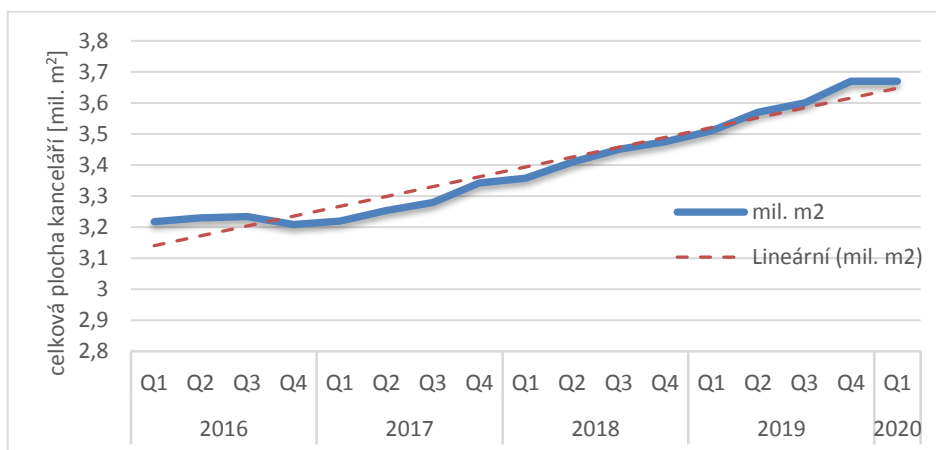
### 8.1 ANALÝZA KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE

Praha jako hlavní město České republiky představuje největší trh s pronájmem kancelářských prostor. Každoročně jsou na pražském trhu realizovány transakce s více než 400 tis. m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Podle zveřejněných údajů od Prague Research Forum se například v roce 2019 jednalo o transakce s 428 600 m<sup>2</sup> kancelářských ploch.

V rámci analýzy kancelářského trhu v Praze byla sledována nabídka a poptávka po kancelářských budovách, podíl neobsazenosti kancelářských prostor a výše nájemného. Pro analýzu byla použita data zveřejněná společností Prague Research Forum za jednotlivá čtvrtletí od roku 2016 do 1. čtvrtletí roku 2020.

#### 8.1.1 Nabídka kancelářských budov

V současné době jsou nejenom globální, ale i lokální realitní trhy ovlivněny celosvětovou pandemií SARS-CoV-2 (COVID-19) a zejména pak přijatými opatřeními, které mají zabránit šíření nákazy. Ve stavebnictví se tato situace projevuje zejména zpomalením stavebních prací v důsledku snížení kapacity pracovníků a v důsledku omezeného fungování úřadů. Lze tedy očekávat, že rozestavěné projekty budou dokončeny později a nové projekty mohou být odloženy. Nicméně v prvním čtvrtletí roku 2020 se na pražském kancelářském trhu tato situace ještě neprojevila. V tomto období bylo dokončeno celkem 20 800 m<sup>2</sup> kancelářských ploch a celková nabídka kancelářských prostor tak dosahovala výměry 3,67 mil. m<sup>2</sup>. [57] Od roku 2016 tak lze pozorovat nárůst o 452 600 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, což je 12,33 %. Největší nárůst nastal v roce 2019, za jehož období došlo ke zvýšení o 160 000 m<sup>2</sup>. Z následujícího grafu (Graf č. 1) je patrné, že trh má rostoucí tendenci a trendová lineární křivka předpokládá růst i v dalších letech.



**Graf č. 1:** Kvartální vývoj celkové plochy kancelářských prostor od roku 2016 – Praha [vlastní zpracování, PRF]

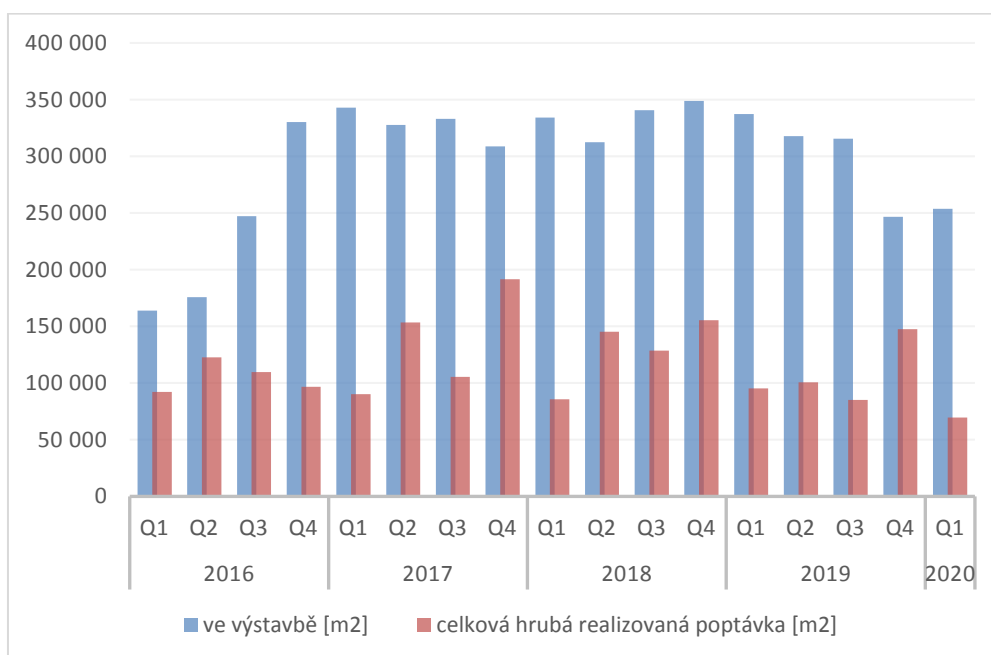
Ve výstavbě je v současné době (Q1/2020) zhruba 253 700 m<sup>2</sup>, z nichž je 151 100 m<sup>2</sup> plánováno k dokončení již v roce 2020, u zbývajících 102 600 m<sup>2</sup> je termín dokončení plánován na rok 2021. [57] Ovšem, jak bylo uvedeno výše, plánované termíny dokončení se mohou výrazně změnit z důvodu pandemie SARS-CoV-2 (COVID-19).

### 8.1.2 Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka, což je poptávka, která kromě nově pronajatých prostor na základě podepsané smlouvy zahrnuje i prodloužení nájmu a podnájem, dosáhla v 1. čtvrtletí roku 2020 (Q1/2020) objemu 69 600 m<sup>2</sup>. Jedná se o mezičtvrtletní pokles o 53 % a meziroční pokles o 37 %. [57]

Zajímavým údajem je také podíl renegotiací, tzn. obnovených smluv, na celkové realizované poptávce. V období Q1/2020 činil podíl renegotiací 23 %, zatímco zbývajících 77 % připadlo na nově pronajaté prostory včetně předpronájmů. V tomto případě lze pozorovat značný pokles oproti roku 2019, kdy průměrná hodnota za tento rok byla 38,15 %.

Důležité je také porovnání plochy kancelářských prostor ve výstavbě a plochy celkové hrubé realizované poptávky po kancelářských prostorách. Z následujícího grafu (Graf č. 2) vyplývá, že výstavba značně převyšuje poptávku. Ovšem je nutné brát v potaz délku výstavby administrativních budov, která je ve většině případů delší než 1, či 2 roky. Od 4. čtvrtletí roku 2016 (Q4/2016) do 3. čtvrtletí roku 2019 (Q3/2019) byla plocha kancelářských prostor ve výstavbě relativně konstantní s průměrnou hodnotou 329 142 m<sup>2</sup>. K výraznějšímu poklesu pak došlo ve 4. čtvrtletí roku 2019 (Q4/2019) a v 1. čtvrtletí roku 2020 (Q1/2020), a to o necelých 24 %. Zároveň v 1. čtvrtletí roku 2020 (Q1/2020) byla nejnižší celková hrubá realizovaná poptávka, což může být opět způsobeno situací kolem pandemie SARS-CoV-2 (COVID-19), při které se investoři bojí investovat a vyčkávají, jak se vyvine situace na trhu s nemovitostmi.

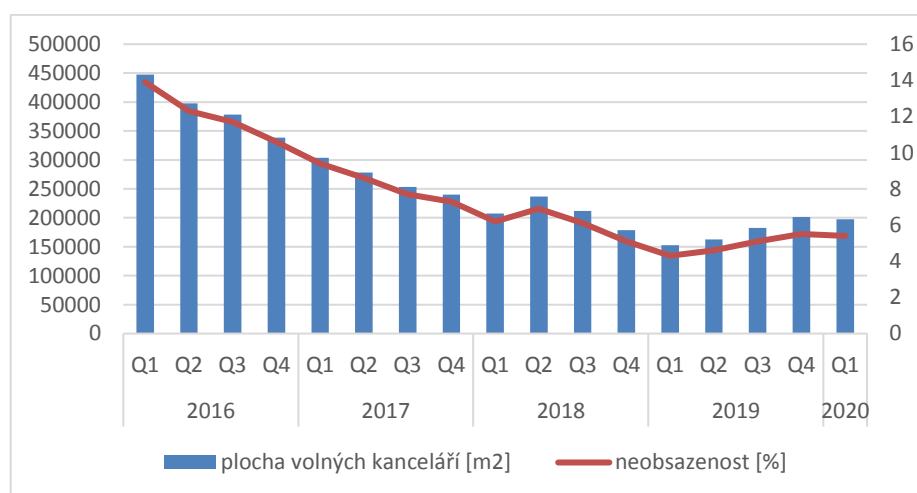


**Graf č. 2:** Kancelářské plochy ve výstavbě a celková hrubá realizovaná poptávka od roku 2016 – Praha [vlastní zpracování, PRF]

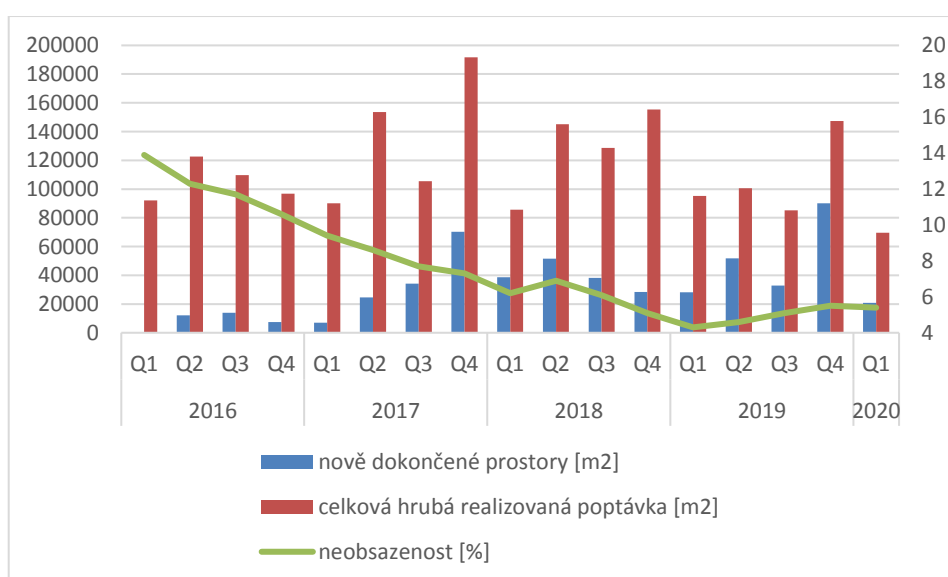
### 8.1.3 Podíl neobsazených kancelářských prostor

V 1. čtvrtletí roku 2020 (Q1/2020) podíl neobsazených kancelářských prostor dosáhl 5,4 %, což je oproti poslednímu čtvrtletí v roce 2019 (Q4/2019) pokles o 0,1 procentního bodu. Celkový objem volných kanceláří byl tudíž 197 300 m<sup>2</sup>, z čehož největší objem volných kancelářských prostor byl v Praze 5 s mírou neobsazenosti 8,2 %. Naopak nejméně volných kanceláří bylo v Praze 2, což odpovídalo míře neobsazenosti 2,0 %. [57]

Jak je patrné z následujícího grafu (Graf č. 3), od roku 2016 do 1. čtvrtletí roku 2019 (Q1/2019) měla neobsazenost v Praze klesající tendenci, s jedinou výjimkou ve 2. čtvrtletí roku 2018 (Q2/2018). Celkově se jednalo o pokles o 9,6 procentního bodu. Pokles byl způsoben vlivem silné poptávky, zejména ve 4. čtvrtletí roku 2017 (Q4/2017) a ve 4. čtvrtletí roku 2018 (Q4/2018). V roce 2019 lze naopak pozorovat mírný nárůst neobsazenosti, a to o 1,2 procentního bodu, což bylo způsobeno snížením poptávky po kancelářských prostorách (Graf č. 4). V rámci hodnocených období byla totiž v roce 2019 průměrná hrubá realizovaná poptávka nejnižší. V porovnání s rokem 2017 došlo k poklesu hrubé realizované poptávky o 28 100 m<sup>2</sup>.



Graf č. 3: Podíl neobsazených kancelářských prostor od roku 2016 – Praha [vlastní zpracování, PRF]

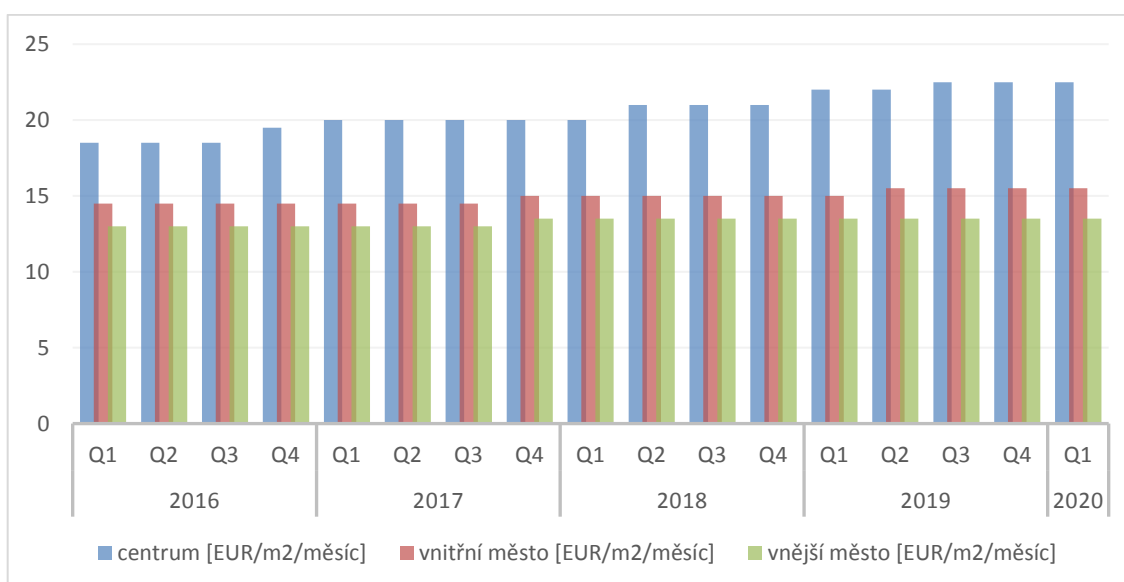


Graf č. 4: Neobsazenost vyjádřená ve vztahu k nově dokončené výstavbě a celkové hrubé realizované poptávce – Praha [vlastní zpracování, PRF]

## 8.1.4 Nájemné

Výše nájemného je nejvíce ovlivněna lokalitou, ve které se administrativní budovy nacházejí. Nejvyšší dosažitelné nájemné je v centru Prahy a směrem k okrajovým částem města klesá. Aktuálně se nájemné v centru Prahy pohybuje v rozmezí 22,50 až 23,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, v širším centru Prahy (vnitřní město) je v rozmezí 15,50 až 17,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, a co se týče okrajových částí Prahy (vnější město) tam se nájemné pohybuje v rozmezí od 13,50 do 15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. [57]

Vývoj nájemného od roku 2016 zobrazuje následující graf (Graf č. 5). Nejčastěji dochází ke zvýšení nájemného v centru Prahy, kde lze pozorovat navýšení i v průběhu jednoho roku. Celkově se za sledované období nájemné v centru Prahy zvýšilo o 4 eura na m<sup>2</sup> kancelářské plochy. Tento nárůst je spojen zejména s klesající mírou neobsazenosti. U výše nájemného ve vnitřním a vnějším městě není nárůst tak markantní. Ve vnitřním městě došlo za sledované období ke zvýšení nájemného o 1 euro na m<sup>2</sup>. Co se týče výše nájemného v okrajových částech města, tam došlo k nárůstu pouze o 0,5 eura na m<sup>2</sup>.



**Graf č. 5:** Vývoj nájemného od roku 2016 – Praha [vlastní zpracování, PRF]

## 8.1.5 Shrnutí – Praha

Rok 2019 i 1. čtvrtletí roku 2020 vykazují pokles poptávky tuzemských i zahraničních firem po pražských kancelářských prostorech. Důvodů pro pokles poptávky je několik. Dochází ke zpomalení ekonomiky v západních zemích Evropy, což ovlivňuje zejména zahraniční firmy, které mají v Praze své pobočky. Zároveň tuzemské i zahraniční firmy nerostou kvůli nedostatku nových zaměstnanců na trhu práce. Z těchto důvodů v roce 2019 také došlo ke zvýšení neobsazenosti, kdy ze svého minima 4,3 % postupně vzrostla na 5,5 %. V 1. čtvrtletí roku 2020 sice neobsazenost nepatrně klesla na 5,4 %, ale v současné situaci se dá očekávat spíše její nárůst. S poklesem zájmu o nové prostory, se tak mění postoj pronajímatelů a nájmy začínají stagnovat, a to i v nejlukrativnějších lokalitách. Pronajímatelé či vlastníci administrativních budov tak budou muset hledat nové způsoby, jak do svých volných prostor přilákat nové nájemce. Potenciálně by tak mohlo docházet ke snížení nájemného.

## 8.2 ANALÝZA KANCELÁŘSKÉHO TRHU V BRNĚ

Brno je po hlavním městě druhou nejvýznamnější destinací na kancelářském trhu. V posledních letech zde stále přibývá moderních kancelářských prostor. V Brně se v současné době nachází 625 200 m<sup>2</sup> moderních kancelářských ploch [58], což představuje 5,9 krát menší trh než v Praze.

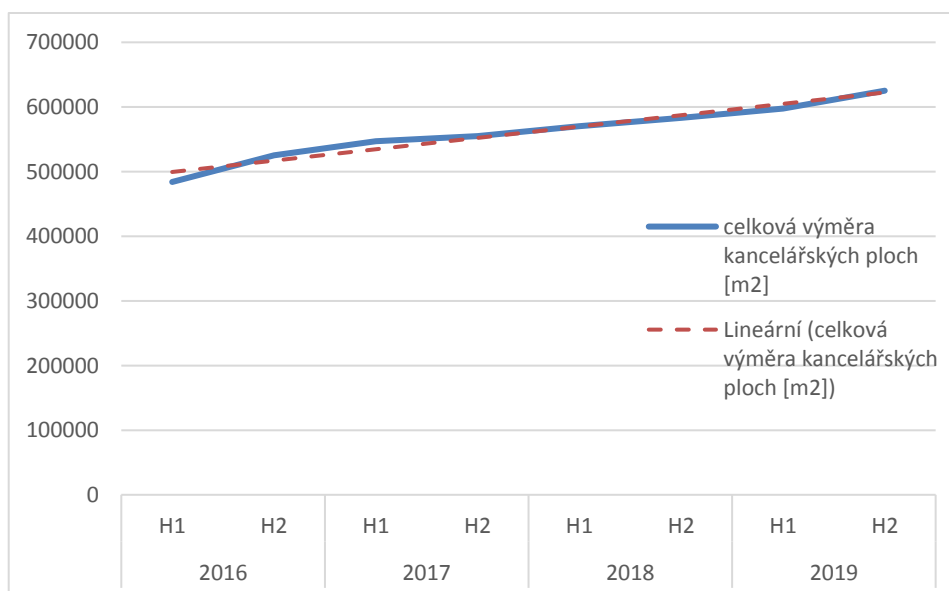
V rámci analýzy brněnského kancelářského trhu byla stejně jako v Praze sledována nabídka a poptávka po kancelářských budovách, podíl neobsazenosti kancelářských prostor a výše nájemného. Pro analýzu byla použita dostupná data zveřejněná společností Prague Research Forum za jednotlivá pololetí od roku 2016 do konce roku 2019.

### 8.2.1 Nabídka kancelářských budov

Podle nejaktuálnějších dostupných dat z konce roku 2019 tvořila celková výměra moderních kancelářských ploch 625 200 m<sup>2</sup>, což si lze představit jako 85 fotbalových hřišť umístěných vedle sebe.

V druhém pololetí roku 2019 byly dokončeny tři budovy, a to rekonstrukce Babák Office (4 300 m<sup>2</sup>), rekonstrukce Moravák Brno (4 900 m<sup>2</sup>) a nový projekt Zet.office (19 000 m<sup>2</sup>). V současné době je ve výstavbě 6 projektů, jejichž celková plocha je 55 800 m<sup>2</sup> a zhruba 89 % z této plochy by mělo být dokončeno již v aktuálním roce 2020. [58]

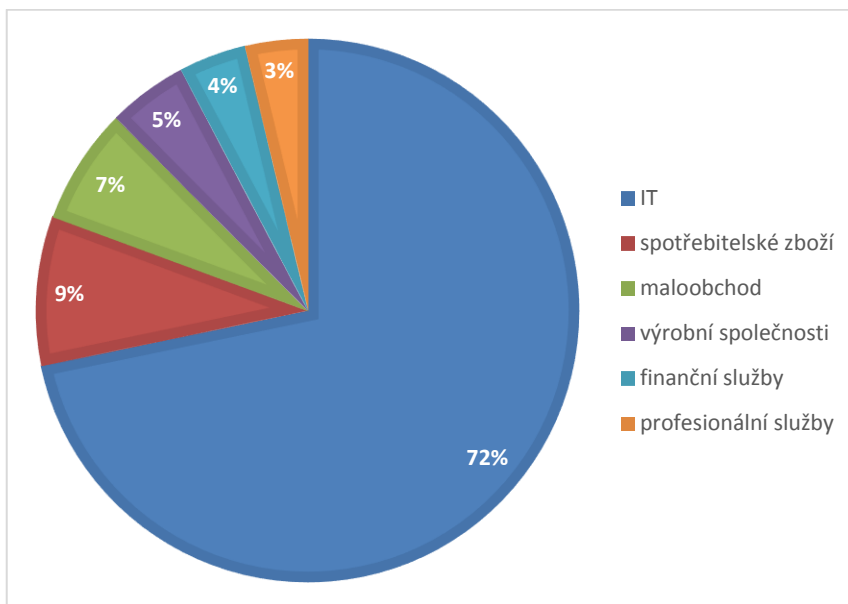
Z následujícího grafu (Graf č. 6) je patrné, že brněnský kancelářský trh má rostoucí tendenci a trendová lineární křivka předpokládá růst i v dalších letech. Největší nárůst byl v druhém pololetí roku 2016 (H2/2016), kdy se celková výměra kancelářských ploch navýšila o 41 000 m<sup>2</sup>. Druhý největší nárůst pak lze pozorovat v druhém pololetí roku 2019 (H2/2019). V tomto případě se jednalo o nárůst o 28 200 m<sup>2</sup>, což představovalo 7 % meziroční nárůst celkové nabídky v Brně.



**Graf č. 6:** Vývoj celkové plochy kancelářských prostor od roku 2016 – Brno [vlastní zpracování, PRF]

## 8.2.2 Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka v druhé polovině roku 2019 (H2/2019) čítala 54 600 m<sup>2</sup> (včetně renegociací), což je v porovnání s předchozím pololetím nárůst o 106 %. Při meziročním srovnání se jedná o nárůst o 305 %. Největší transakcí v druhé polovině roku 2019 byl předpronájem prostor pro IT společnost Kiwi.com v Zet.office. Obecně v posledních letech patří IT sektor mezi hlavní sektory poptávající kancelářské prostory v Brně (Graf č. 7).



**Graf č. 7:** Hlavní sektory poptávající kancelářské prostory – Brno [vlastní zpracování, PRF]

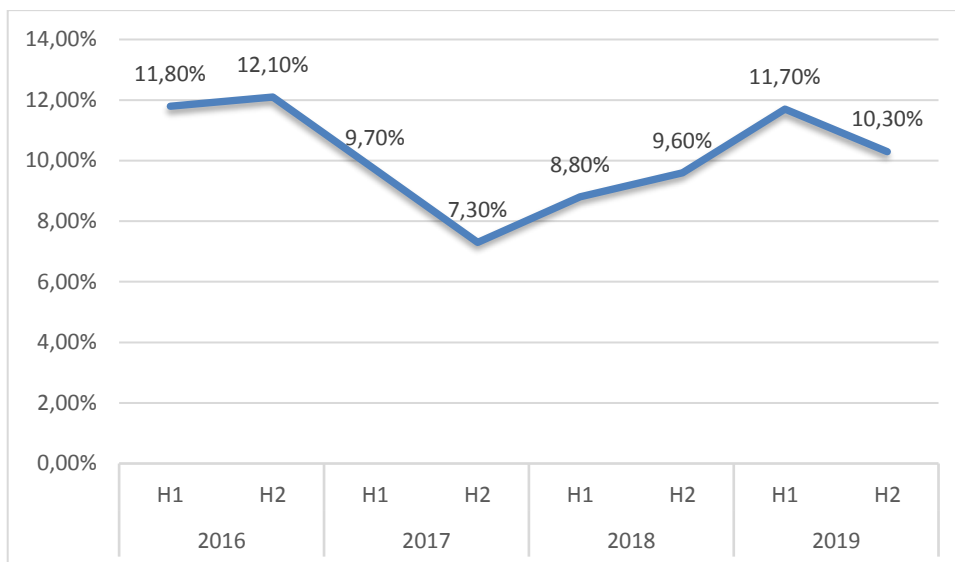
Struktura poptávky měla v druhé polovině roku 2019 významně pozitivní trend, jelikož podíl nově uzavřených nájmu a předpronájmů, tzv. čistá poptávka, činil více než 83 % z celkové poptávky. Zbývajících 17 % pak připadalo na rozšíření či obnovu stávajících smluv.

## 8.2.3 Podíl neobsazených kancelářských prostor

Podle dostupných dat na konci roku 2019 míra neobsazenosti v Brně poklesla na 10,3 %, což je zejména důsledek velkého podílu předpronájmů. Celková volná nabídka kanceláří tak činila 59 600 m<sup>2</sup>. [59]

Kolisavý vývoj míry neobsazenosti zobrazuje následující graf (Graf č. 8). Nejvyšší míra neobsazenosti byla v druhém pololetí roku 2016 (H2/2016), a to 12,1 %. Od tohoto období se neobsazenost vlivem zvyšující se poptávky a dobré absorpce trhu snižovala až na hodnotu 7,3 % na konci roku 2017 (H2/2017). V roce 2018 a v prvním pololetí roku 2019 (H1/2019) následoval opět růst míry neobsazenosti až na hodnotu 11,7 %, což bylo způsobeno zejména horší absorpcí trhu, jelikož vysoce aktivní trh přináší nepřetržitě novou nabídku kanceláří, což má pak negativní dopad na celkovou míru neobsazenosti.

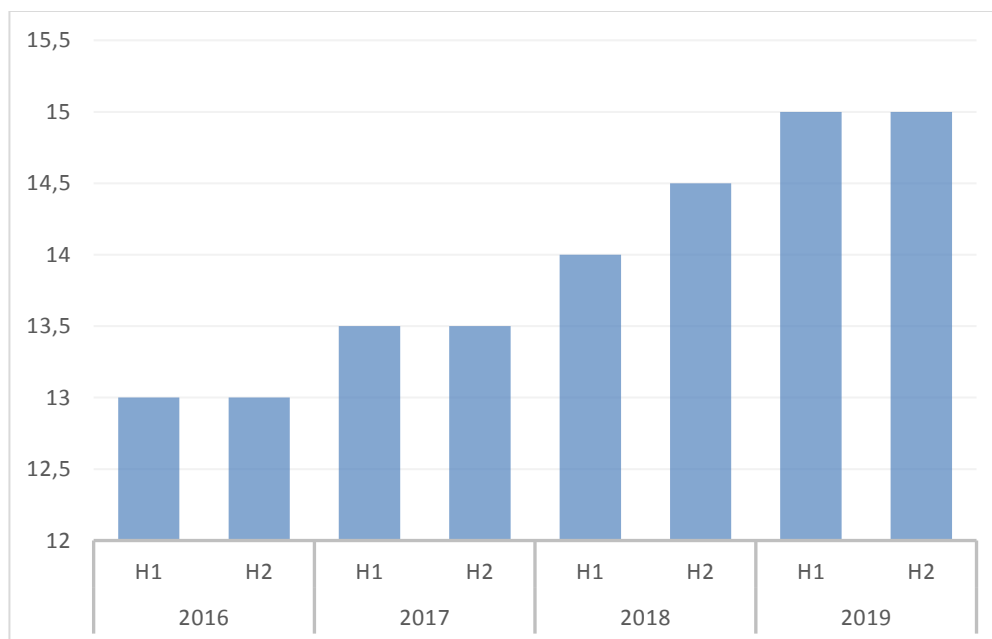




**Graf č. 8:** Vývoj míry neobsazenosti od roku 2016 – Brno [vlastní zpracování, PRF]

## 8.2.4 Nájemné

Nájemné v Brně má rostoucí tendenci (Graf č. 9). Nárůst byl ve sledovaném období pravidelný. Každý rok docházelo ke zvýšení nájemného o 0,5 eura na m<sup>2</sup> za měsíc. Růst nájemného souvisí především se zvyšující se poptávkou po kancelářských prostorech. Druhým důvodem rostoucího nájemného v Brně je také to, že zde není dostatečné konkurenční prostředí. V současné době je nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně v rozmezí 15,00 až 16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc a lze očekávat jeho další nárůst.



**Graf č. 9:** Vývoj nájemného od roku 2016 – Brno [vlastní zpracování, PRF]

## 8.2.5 Shrnutí – Brno

Jak už bylo výše řečeno, Brno je druhým nejatraktivnějším kancelářským trhem v České republice, z čehož vyplývá mimořádně vysoká poptávka po kancelářských prostorech již před jejich dokončením. Hlavní

hybnou silou čisté poptávky je zejména růst firem a jejich stěhování do větších prostor a vstup nových firem na český trh, především mezinárodních IT společností.

V současnosti je v Brně odlišná situace než v Praze. Brněnský kancelářský trh se v roce 2019 rozcvičil. Byly dokončeny nové projekty a uskutečnilo se velké množství transakcí. Klíčové parametry oproti předchozímu roku výrazně vzrostly. Celková hrubá poptávka se zvýšila o 40 %, čistá poptávka pak o 46 %. O 34 % se také zvětšila celková plocha kancelářských prostor. Neobsazenost kancelářských ploch se v Brně stále udržuje kolem 10 %. Co se týče nájemného, došlo k jeho zvýšení na 16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, což je nejvíce ze všech regionálních měst v celé střední a východní Evropě.

### **8.3 SBĚR DAT**

Pro analýzu vlivu environmentálních certifikací byly sestaveny dvě databáze nabídek pronájmů kancelářských prostor v Praze a Brně (Příloha č. 1, Příloha č. 2). Databáze byly zpracovány na základě dat zveřejňovaných největšími konzultačními a poradenskými společnostmi napříč reálným trhem, zaměřujících se na trh s administrativními budovami. Hlavním zdrojem informací zvláště pak číselných dat do databází byl internetový portál [officeguide.cz](http://officeguide.cz), což je vyhledávač kancelářských prostor provozovaný firmou Cushman & Wakefield. Databáze byly sestavovány v období říjen 2019 až březen 2020 a celkově obsahují 200 nabídek pronájmů kancelářských prostor, z nichž se 155 nachází v Praze a zbývajících 45 pak v Brně. Z celkového počtu 200 nabídek bylo 76 nabídek kancelářských prostor umístěno v budovách disponujících environmentální certifikací. Ovšem z důvodu zachování homogenity databáze musely být některé nabídky vyřazeny.

Data o ročních provozních nákladech certifikovaných i necertifikovaných administrativních budov pak byly získány od majitelů či správců budov.

### **8.4 ANALÝZA DATABÁZÍ**

Před samotným posouzením vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného a výši provozních nákladů, bylo nejprve nutné provést analýzu trhu administrativních budov v České republice. Analyzovány byly na základě vytvořených databází dva největší trhy v tuzemsku, a to pražský a brněnský. Na základě těchto analýz pak byly stanoveny hlavní faktory, které ovlivňují výši nájemného kancelářských prostor v Praze a Brně (stáří objektu, lokalita a dopravní dostupnost). Na výši nájemného u administrativních budov má také podstatný vliv podlaží, ve kterém se kancelářský prostor nachází. Platí, že čím vyšší je podlaží, tím se zvyšuje nájemné. Ovšem u většiny inzerovaných nabídek nebyla výše nájemného rozdělena podle podlaží. Nabídky pouze uváděly minimální a v některých případech i maximální výši nájemného. Z těchto důvodů tak byla analyzována minimální výše nájemného, která nezahrnovala servisní poplatky, jež bývají účtovány samostatně.

#### **8.4.1 Stáří objektu**

Prvním přímým faktorem, který ovlivňuje výši nájemného, je stáří objektu a s ním spojený technický stav. Podle roku výstavby se výrazně odvíjí kvalita, technický stav a technologická úroveň administrativních budov.

Moderní budovy narozdíl od starších nabízejí nájemcům světlé, vysoce flexibilní prostory, moderní technologické vybavení apod., což bývá zohledňováno ve vyšší nájemného.

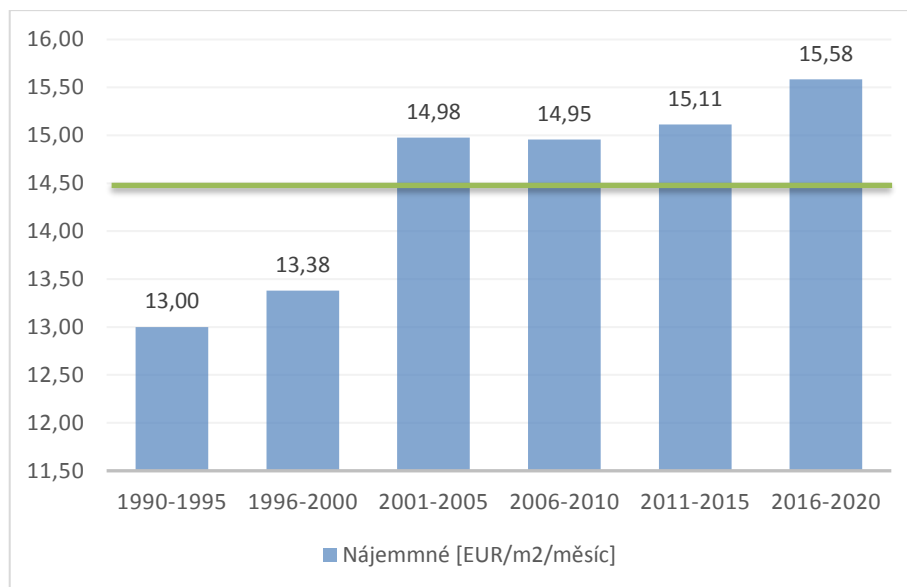
## Praha

V Praze byl vliv stáří posuzován na základě 141 inzerovaných nabídek kancelářských prostor. Tyto nabídky byly rozděleny podle roku výstavby administrativní budovy do 6 kategorií. Počet inzerovaných nabídek v jednotlivých kategoriích zobrazuje následující tabulka (Tab. č. 6). Do analýzy nebyly v tomto případě zahrnuty budovy, které byly postaveny před rokem 1990 a zároveň budovy, jejichž dokončení je plánováno až na rok 2021. Vyřazeny byly také inzerované nabídky, u kterých nebyl uveden rok výstavby.

**Tab. č. 6:** Počet inzerovaných nabídek podle roku výstavby – Praha [vlastní zpracování]

| ROK VÝSTAVBY  | POČET NABÍDEK |
|---------------|---------------|
| 1990–1995     | 5             |
| 1996–2000     | 23            |
| 2001–2005     | 26            |
| 2006–2010     | 25            |
| 2011–2015     | 32            |
| 2016–2020     | 30            |
| <b>CELKEM</b> | <b>141</b>    |

Následující graf (Graf č. 10) potvrzuje tvrzení, že čím je budova novější, tím je požadováno vyšší nájemné. Výjimkou, která porušuje toto pravidlo, je výše nájemného u administrativních budov postavených v letech 2006–2010, kdy lze pozorovat nepatrný pokles oproti předcházejícímu období. Tento rozdíl je ovšem způsoben působením dalších faktorů, zejména pak lokalitou. Nejvyšší nájemné je u budov, jejichž stáří je maximálně 5 let. Dosahuje průměrné hodnoty 15,58 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, což je ve srovnání s budovami postavenými v letech 1990–1995 v průměru nárůst o 2,58 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Největší nárůst lze pozorovat na přelomu 20. a 21. století, a to navýšení o 1,60 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, což je způsobeno zejména rozvojem technického vybavení a informačních technologií. Průměrná výše nájemného za všechna posuzovaná období pak dosahuje 14,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.



**Graf č. 10:** Nájemné v závislosti na stáří administrativní budovy – Praha [vlastní zpracování]

## Brno

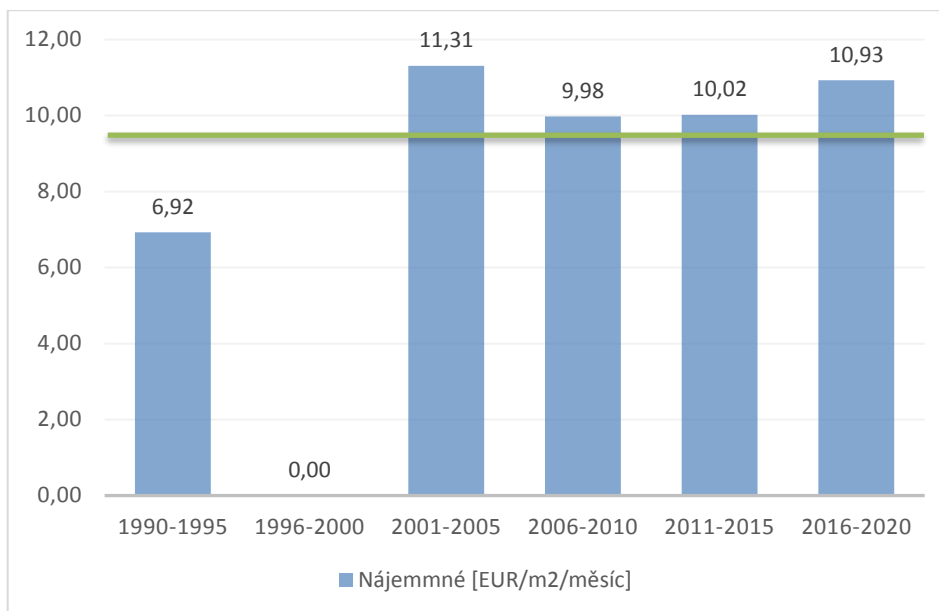
V Brně se lze setkat, jak s moderními administrativními budovami, které se začaly ve větším rozsahu stavět zejména po roce 2005, tak s kancelářskými prostory umístěnými v historických objektech, které se nacházejí převážně v centru Brna. Na brněnském trhu lze taktéž nalézt i starší administrativní budovy se zastaralejším standardem a také administrativní budovy, které vznikly přestavbou původních rezidenčních objektů.

V rámci analýzy vlivu stáří na brněnském kancelářském trhu bylo hodnoceno 33 inzerovaných nabídek administrativních budov. Nabídky byly opět rozděleny podle roku výstavby do 6 kategorií a počet inzerovaných nabídek v jednotlivých kategoriích zobrazuje Tab. č. 7. Pro posouzení vlivu stáří na výši nájemného byly z původní databáze čítající 45 administrativních budov vyloučeny budovy postavené před rokem 1990 a budovy, jejichž termín dokončení je plánovaný až na rok 2021 či 2022. Vyřazeny byly také inzerované nabídky, u kterých nebyl uveden rok výstavby. V neposlední řadě pak byly vyloučeny extrémní, což byly budovy, u nichž se výše nájemného odlišovala o více než 30 % od průměrné výše nájemného v posuzované kategorii.

**Tab. č. 7:** Počet inzerovaných nabídek podle roku výstavby – Brno [vlastní zpracování]

| ROK VÝSTAVBY  | POČET NABÍDEK |
|---------------|---------------|
| 1990–1995     | 1             |
| 1996–2000     | 0             |
| 2001–2005     | 7             |
| 2006–2010     | 7             |
| 2011–2015     | 8             |
| 2016–2020     | 10            |
| <b>CELKEM</b> | <b>33</b>     |

Také v Brně lze pozorovat závislost výše nájemného na stáří administrativní budovy (Graf č. 11). Platí, že u modernějších budov je požadováno vyšší nájemné. Výjimka je u budov postavených v letech 2001–2005, u kterých je nejvyšší průměrné nájemné ze všech hodnocených kategorií, a to 11,31 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Tato výjimka je ovšem způsobena lokalitou, jelikož téměř všechny budovy v této kategorii se nachází přímo v centru Brna. Průměrná výše nájemného za všechna posuzovaná období, kromě let 1996–2000, ve kterých nebyla analyzována žádná nabídka, je ve výši 9,83 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Což je v porovnání s Prahou nižší hodnota o 4,67 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.



**Graf č. 11:** Nájemné v závislosti na stáří administrativní budovy – Brno [vlastní zpracování]

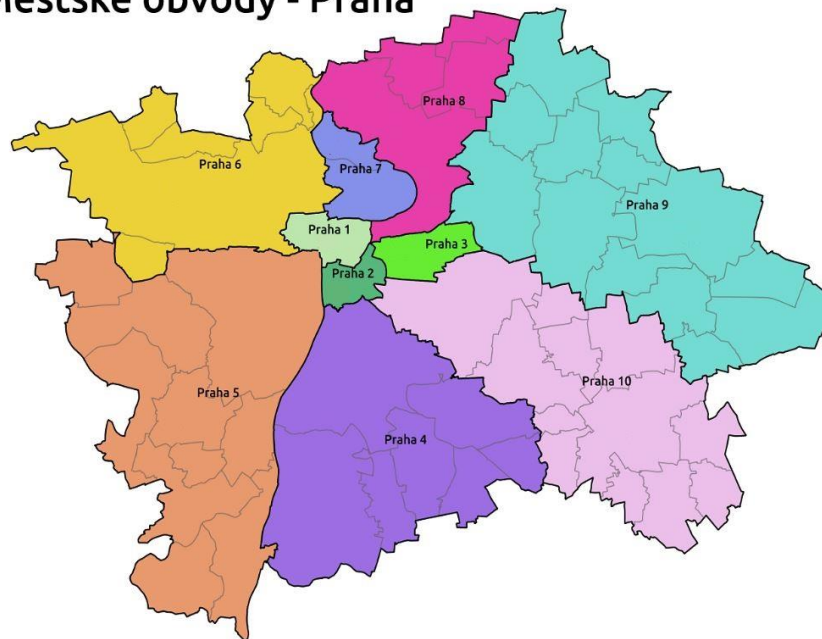
#### 8.4.2 Lokalita

Jedním z nejvýznamnějších faktorů, který přímo ovlivňuje výši nájemného administrativních budov je právě lokalita. Důležitá je zejména vzdálenost od centra, jelikož v centru je nájemné nejvyšší a směrem k okrajovým částem města klesá.

##### Praha

Hlavní město se dělí na 10 městských obvodů (Obr. č. 18). Toto rozdělení bylo dodrženo i při analýze výše nájemného v závislosti na lokalitě. V níže uvedené tabulce (Tab. č. 8) je zobrazen počet zpracovaných inzerovaných nabídek v jednotlivých městských obvodech za sledované období (říjen 2019 až březen 2020).

## Městské obvody - Praha

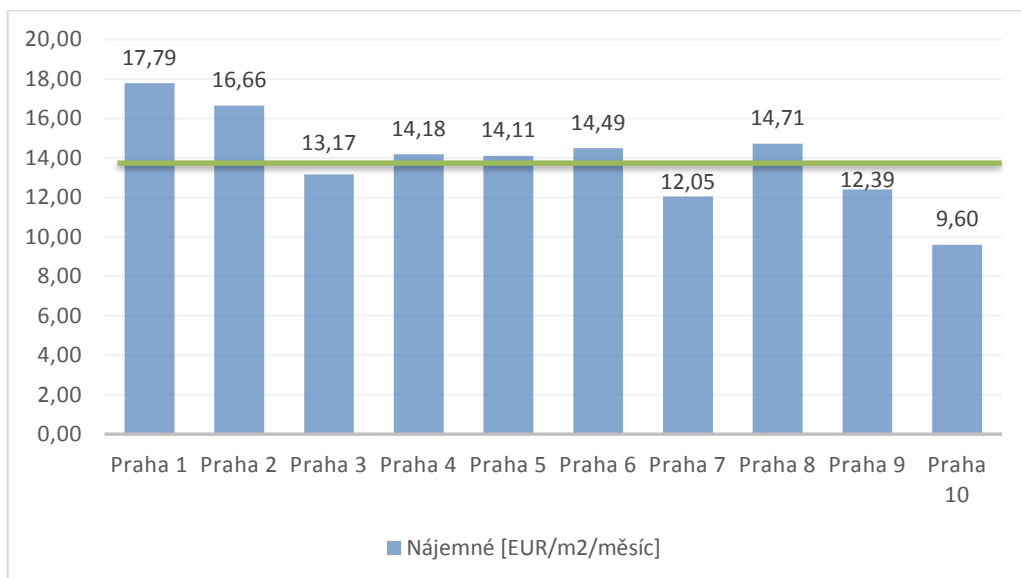


Obr. č. 18: Městské obvody – Praha [60]

Tab. č. 8: Počet inzerovaných nabídek podle městských obvodů – Praha [vlastní zpracování]

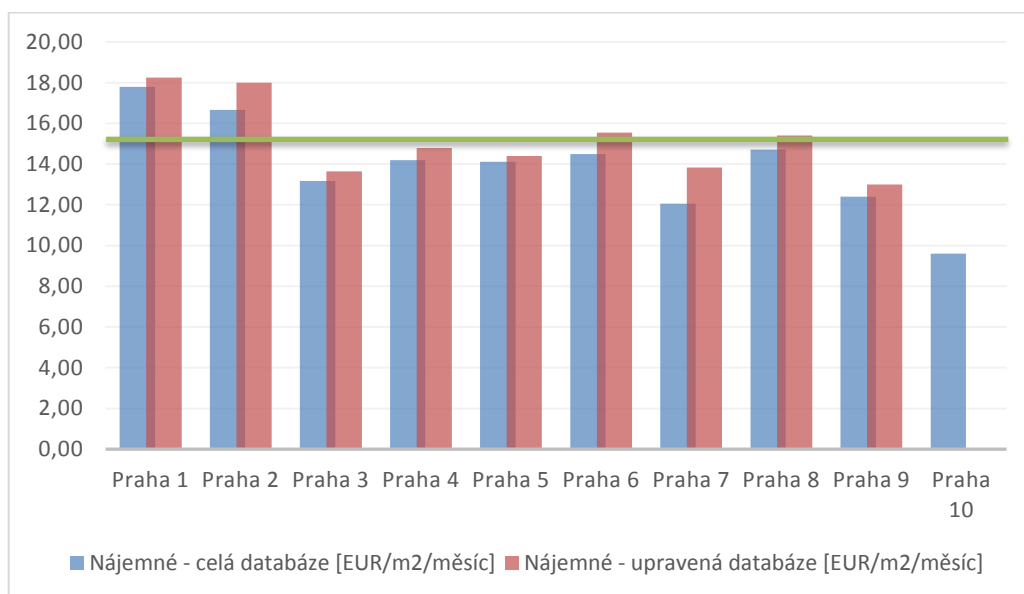
| MĚSTSKÝ OBVOD | POČET NABÍDEK |
|---------------|---------------|
| Praha 1       | 26            |
| Praha 2       | 6             |
| Praha 3       | 5             |
| Praha 4       | 30            |
| Praha 5       | 28            |
| Praha 6       | 9             |
| Praha 7       | 11            |
| Praha 8       | 31            |
| Praha 9       | 6             |
| Praha 10      | 3             |
| <b>CELKEM</b> | <b>155</b>    |

Jak už bylo řečeno, v Praze je nejvyšší dosažitelné nájemné v centru a směrem k okrajovým částem města klesá, což potvrzuje i následující graf (Graf č. 12). Nejvyšší nájemné je v Praze 1, a to 17,79 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Dalšími oblíbenými kancelářskými distrikty jsou kromě Prahy 1 a Prahy 2 již ustálené kancelářské zóny na Praze 8 oblast Karlína, na Praze 6 a v Praze 4 v okolí Pankráce a Budějovické. Naopak nejnižší nájemné je v Praze 10, a to 9,60 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Avšak je nutné vzít v potaz, že v této lokalitě byly analyzovány pouze 3 nabídky kancelářských prostor, které byly umístěny v budovách postavených před rokem 2005. Z grafu lze vyčíst také průměrnou výši nájemného, která je měsíčně 13,91 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.



**Graf č. 12:** Nájemné v závislosti na lokalitě – Praha [vlastní zpracování]

Souvislost dvou faktorů ovlivňujících významně výši nájemného, tedy lokality a stáří objektu, zobrazuje následující graf (Graf č. 13). Potom co byly z databáze vyloučeny administrativní budovy postavené před rokem 2005, vzrostla výše průměrného nájemného o 1,29 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně, a to přesně na 15,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. K nárůstu nájemného došlo ve všech městských obvodech, kromě Prahy 10, což bylo způsobeno tím, že v Praze 10 byly všechny nabízené budovy postavené již před rokem 2005. Největší nárůst lze pozorovat v Praze 7, a to o 1,79 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Je to způsobené zejména tím, že v Praze 7 převažuje nabídka starších administrativních budov.



**Graf č. 13:** Nájemné v závislosti na lokalitě a stáří objektu – Praha [vlastní zpracování]

## Brno

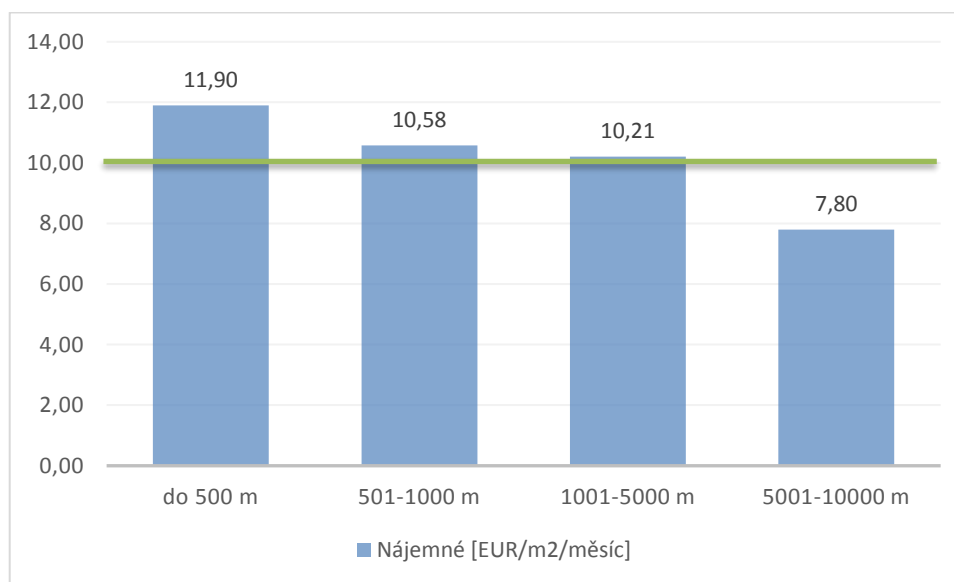
V rámci Brna byl vliv lokality na výši nájemného posuzován podle vzdušné vzdálenosti do centra města (Náměstí Svobody). Inzerované nabídky byly rozděleny podle vzdálenosti do 4 oblastí. Počet inzerovaných

nabídek v jednotlivých oblastech zobrazuje Tab. č. 9. Pro posouzení vlivu lokality na výši nájemného byly z původní databáze čítající 45 administrativních budov vyloučeny extrémní, což byly budovy, u nichž se výše nájemného odlišovala o více než 30 % od průměrného nájemného. Celkově tak bylo v rámci Brna analyzováno 42 nabídek. Nejvíce inzerovaných nabídek kancelářských prostor se nacházelo ve vzdálenosti do 5 000 m od centra města.

**Tab. č. 9:** Počet inzerovaných nabídek podle vzdálenosti od centra – Brno [vlastní zpracování]

| VZDÁLENOST     | POČET NABÍDEK |
|----------------|---------------|
| do 500 m       | 6             |
| 501–1 000 m    | 9             |
| 1 001–5 000 m  | 23            |
| 5 001–10 000 m | 4             |
| <b>CELKEM</b>  | <b>42</b>     |

I v Brně platí, že směrem k okrajovým částem města klesá výše nájemného (Graf č. 14). Nejvyšší nájemné tak lze pozorovat v centru města, kde dosahuje v průměru 11,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Rozdíl mezi nejvyšším (vzdálenost do 500 m od centra) a nejnižším nájemným (vzdálenost 5 001–10 000 m od centra) je v průměru 4,10 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Z grafu lze vyčíst také průměrnou výši nájemného v Brně, která je na základě hodnocení 42 nabídek kancelářských prostor ve výši 10,12 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.



**Graf č. 14:** Výše nájemného v závislosti na vzdálenosti od centra – Brno [vlastní zpracování]

### 8.4.3 Dopravní dostupnost

S lokalitou také úzce souvisí další faktor, který ovlivňuje výši nájemného, a tím je dopravní dostupnost. Většina nových administrativních budov se v duchu principů udržitelné výstavby staví v lokalitách s dobrou dostupností městské hromadné dopravy (MHD) a městského dopravního okruhu s napojením na dálnici.



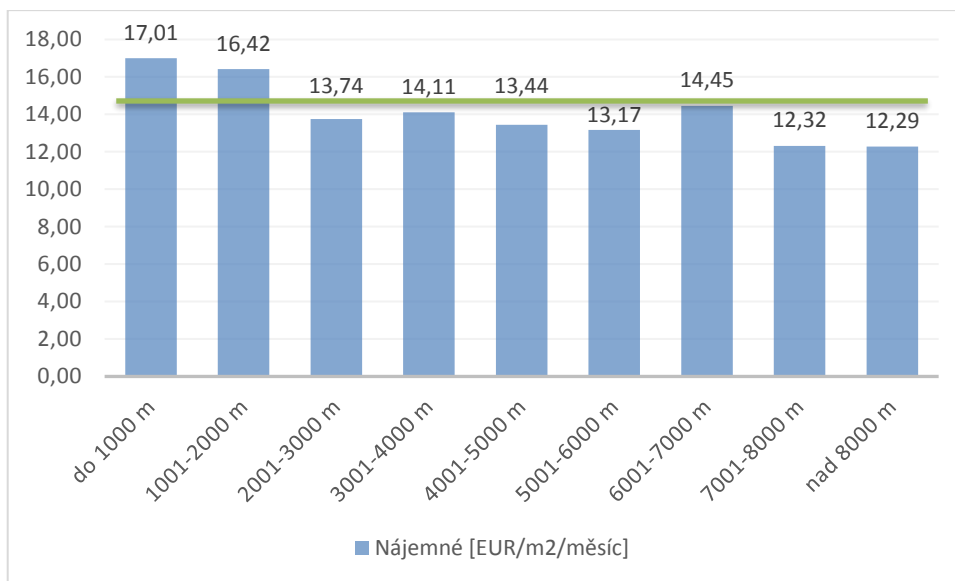
## Praha

Praha disponuje hustou sítí městské hromadné dopravy, tudíž většina administrativních budov má v těsné blízkosti zastávku metra, tramvají či trolejbusů. Proto je v rámci analýzy dopravní dostupnosti posuzována vzdušná vzdálenost hlavního vlakového nádraží od administrativních budov. V tomto případě bylo analyzováno 155 inzerovaných nabídek. Nabídky byly rozděleny do 9 oblastí podle vzdušné vzdálenosti od hlavního vlakového nádraží (Tab. č. 10). Z rozdělení vyplývá, že nejvíce nabídek administrativních budov se nachází ve vzdálenosti do 2 km od hlavního vlakového nádraží.

**Tab. č. 10:** Počet inzerovaných nabídek podle vzdálenosti od vlakového nádraží – Praha [vlastní zpracování]

| VZDÁLENOST       | POČET NABÍDEK |
|------------------|---------------|
| do 1 000 m       | 18            |
| 1 001–2 000 m    | 35            |
| 2 001–3 000 m    | 33            |
| 3 001–4 000 m    | 29            |
| 4 001–5 000 m    | 16            |
| 5 001–6 000 m    | 5             |
| 6 001–7 000 m    | 6             |
| 7 001–8 000 m    | 6             |
| více než 8 000 m | 7             |
| <b>CELKEM</b>    | <b>155</b>    |

Následující graf (Graf č. 15) zobrazuje průměrnou výši nájmného v závislosti na vzdálenosti hlavního vlakového nádraží a administrativních budov. Až na dvě výjimky platí, že s rostoucí vzdáleností klesá výše nájmného. Výjimky byly způsobeny zejména tím, že v daných oblastech (oblast 3 001–4 000 m a oblast 6 001–7 000 m) bylo velké množství novostaveb administrativních budov. Nejvyšší průměrné nájmné je tedy ve vzdálenosti do 1 000 m od vlakového nádraží, a to 17,01 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Což je o 4,72 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc více než u administrativních budov umístěných více než 8 000 m od vlakového nádraží. Průměrná výše nájmného je potom 14,65 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.



**Graf č. 15:** Výše nájemného v závislosti na vzdálenosti od vlakového nádraží – Praha [vlastní zpracování]

### Brno

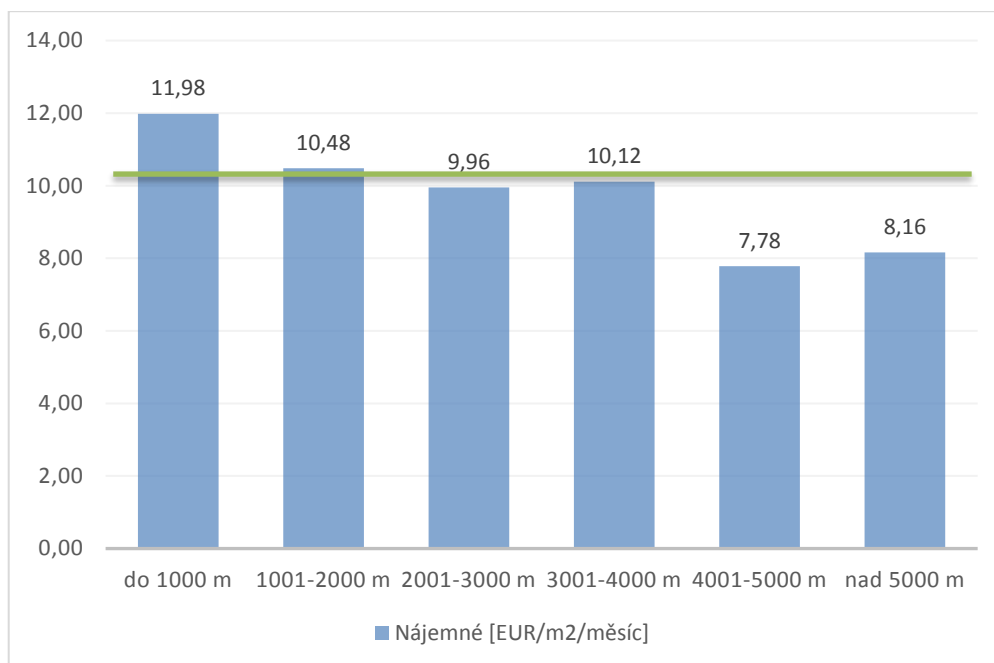
V Brně se také většina nových administrativních budov staví v oblastech s dobrou dostupností MHD či městského okruhu s napojením na dálnici. Dříve postavené administrativní budovy jsou pak často umístěny kolem centra města, kde je velmi dobrá dostupnost MHD. Z tohoto důvodu nemá význam posuzovat vzdálenost tramvajových či trolejbusových zastávek od administrativních budov, a proto je v rámci analýzy dopravní dostupnosti posuzována vzdušná vzdálenost hlavního vlakového nádraží od administrativních budov. V rámci této analýzy byly vyloučeny 3 nabídky, jelikož výše jejich nájemného se lišila od průměrného nájemného o více než 30 %. Celkově tak bylo analyzováno 42 nabídek, které byly rozděleny do 6 oblastí podle vzdálenosti hlavního vlakového nádraží a administrativní budovy. Počty nabídek v jednotlivých oblastech zobrazuje následující tabulka (Tab. č. 11). Nejvyšší počet nabídek byl ve vzdálenosti do 1 000 m od hlavního vlakového nádraží.

**Tab. č. 11:** Počet inzerovaných nabídek podle vzdálenosti od vlakového nádraží – Brno [vlastní zpracování]

| VZDÁLENOST       | POČET NABÍDEK |
|------------------|---------------|
| do 1 000 m       | 13            |
| 1 001–2 000 m    | 10            |
| 2 001–3 000 m    | 7             |
| 3 001–4 000 m    | 4             |
| 4 001–5 000 m    | 3             |
| více než 5 000 m | 5             |
| <b>CELKEM</b>    | <b>42</b>     |

I v případě Brna lze u výše nájemného pozorovat klesající tendenci v závislosti na rostoucí vzdálenosti mezi hlavním vlakovým nádražím a administrativní budovou (Graf č. 16). Výjimkou je oblast ve vzdálenosti

od 3 001 m do 4 000 m, kde je vyšší nájemné způsobené především tím, že v této oblasti byly nabízeny zejména novostavby administrativních budov. Vyšší nájemné lze pozorovat také v oblasti vzdálené od hlavního vlakového nádraží více jak 5 000 m. V tomto případě je vyšší nájemné způsobeno zejména vlivem dobrého napojení na dálnici D1. Nejvyšší nájemné, jak už bylo řečeno, je v oblasti nejbližší hlavnímu vlakovému nádraží (vzdálenost do 1 000 m), jeho výše je 11,98 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Průměrná výše nájemného v Brně je potom 10,35 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.



**Graf č. 16:** Výše nájemného v závislosti na vzdálenosti od vlakového nádraží – Brno [vlastní zpracování]

## 8.5 METODA PRO POSOUZENÍ VLIVU ENVIRONMENTÁLNÍCH CERTIFIKACÍ NA VÝŠI NÁJEMNÉHO

Pro posouzení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného je použit párový t-test, pomocí něhož jsou testovány sestavené databáze obsahující nabídky nájmu kancelářských prostor v Praze a Brně. Vliv environmentálních certifikací na výši nájemného je testován bez ohledu na druh (LEED, BREEAM, WELL, SBToolCZ) a stupeň certifikace, jelikož v České republice je nízký počet certifikovaných budov.

Párový t-test slouží k porovnání středních hodnot dvou souborů výběrových dat, tzn. porovnává střední hodnoty mezi prvními a druhými prvky uspořádaných dvojic. [61]

### 8.5.1 Postup párového t-testu

Pro otestování nulové hypotézy, že rozdíl středních hodnot je nulový (tj.  $H_0: \mu_x - \mu_y = 0$ ), je nutné postupovat následovně:

1. Výpočet rozdílů mezi dvěma pozorováními pro každý pár:

$$z_i = y_i - x_i \quad (1)$$

2. Výpočet průměru rozdílů –  $m_z$
3. Výpočet směrodatné odchylky průměrů –  $s_z$

4. Výpočet směrodatné chyby průměru rozdílů –  $SE(m_z)$ :

$$SE(m_z) = \frac{s_z}{\sqrt{n}} \quad (2)$$

5. Výpočet testovací statistiky – T:

$$T = \frac{m_z - 0}{SE(m_z)} = \frac{m_z}{\frac{s_z}{\sqrt{n}}} \quad (3)$$

- Za platnosti nulové hypotézy má tato statistika t-rozložení (Studentovo rozložení) s  $n - 1$  stupni volnosti.
6. Porovnání hodnoty testovací statistiky – T s kritickou hodnotou testu  $t_{1-\alpha/2}(n - 1)$ :
- Hladina významnosti –  $\alpha = 0,05$  nebo  $0,01$
7. Vyhodnocení:
- $T \leq t_{1-\alpha/2}(n - 1) \rightarrow$  statisticky nevýznamný rozdíl  $\mu_x$  a  $\mu_y$  při zvolené  $\alpha$  (nulová hypotéza  $H_0$  se nezamítá, tzn. střední hodnota měření před pokusem se neliší od střední hodnoty po pokusu).  
Závěr: pokusný zásah byl neúčinný, protože nebyla ovlivněna střední hodnota měření provedeného po aplikaci zásahu.
  - $T > t_{1-\alpha/2}(n - 1) \rightarrow$  statisticky významný rozdíl  $\mu_x$  a  $\mu_y$  při zvolené  $\alpha$  (nulová hypotéza  $H_0$  se zamítá, tzn. střední hodnota měření před pokusem se liší od střední hodnoty měření po pokusu).  
Závěr: pokusný zásah byl účinný, protože způsobil změnu střední hodnoty u měření provedeného po aplikaci pokusného zásahu ve srovnání se střední hodnotou zjištěnou před aplikací zásahu. [61], [62]

## 8.6 METODA PRO POSOUZENÍ VLIVU ENVIRONMENTÁLNÍCH CERTIFIKACÍ NA VÝŠI PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

Pro posouzení vlivu environmentálních certifikací na výši provozních nákladů jsou stanoveny průměrné roční náklady na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy u certifikovaných i necertifikovaných budov, které jsou vzájemně porovnány a následně vyhodnoceny.

## 9 POSOUZENÍ VLIVU ENVIRONMENTÁLNÍCH CERTIFIKACÍ NA VÝŠI NÁJEMNÉHO

Cílem této kapitoly je posouzení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného kancelářských prostor. Vliv byl zkoumán na základě sestavených databází obsahující nabídky nájmu kancelářských prostor v Praze a v Brně. Hlavní město České republiky Praha a dále Brno bylo vybráno, jelikož se v těchto městech nachází největší počet certifikovaných administrativních budov a zároveň se jedná o dva největší kancelářské trhy v České republice.

Analýza pomocí párového t-testu byla rozdělena na dvě části. Nejprve byl posuzován vliv environmentálních certifikací na výši nájemného v Praze. Ve druhé části pak byla analýza zaměřena na brněnský kancelářský trh.

### 9.1 PRAHA

V hlavním městě databáze celkově čítala 155 nabídek nájmu kancelářských prostor, z nichž 70 bylo umístěno v administrativních budovách disponujících environmentální certifikací. Nejčastěji budovy disponovaly certifikátem LEED, a to 54,29 %. Následoval certifikát BREEAM se 44,28 % a jedna budova byla certifikována německým certifikačním systémem DGNB, což představovalo 1,43 %.

V rámci Prahy byly provedeny dvě analýzy. Nejprve byla testována celá databáze bez ohledu na stáří budovy. Pro získání přesnějšího výsledku pak v druhé analýze byly testovány pouze budovy s rokem výstavby 2005 a mladší.

#### 9.1.1 Analýza celé databáze

Před provedením párového t-testu bylo nejprve nutné upravit databázi tak, aby obsahovala stejný počet nabídek nájmu kancelářských prostor v certifikovaných a necertifikovaných budovách. Z tohoto důvodu bylo vyloučeno 15 nabídek kancelářských prostor v necertifikovaných budovách. Jednalo se zejména o budovy, u kterých nebyl uveden rok výstavby. Dále pak byly vyloučeny budovy postavené v 90. letech 20. století, u kterých bylo velmi nízké nájemné. Takto upravená databáze tak mohla být následně testována pomocí párového t-testu.

V prvním kroku byla definována nulová hypotéza, a to tak, že rozdíl středních hodnot je nulový. Což lze vyjádřit následujícím matematickým zápisem:

$$H_0: \mu_x - \mu_y = 0 \quad (4)$$

Kde:

|         |   |
|---------|---|
| $H_0$   | nulová hypotéza                                   |
| $\mu_x$ | střední hodnota nájemného necertifikovaných budov |
| $\mu_y$ | střední hodnota nájemného certifikovaných budov   |

Následně byl vypočítán rozdíl ( $z_i$ ) podle vzorce (1) mezi nájemným certifikovaných budov ( $y_i$ ) a nájemným necertifikovaných budov ( $x_i$ ), který zobrazuje následující tabulka (Tab. č. 12).

**Tab. č. 12:** Výpočet rozdílu mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov [vlastní zpracování]

| POŘADÍ | NÁJEMNÉ<br>NECERTIFIKOVANÉ<br>BUDOVY<br>[EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] | NÁJEMNÉ<br>CERTIFIKOVANÉ<br>BUDOVY<br>[EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] | ROZDÍL MEZI<br>NÁJEMNÝM<br>CERTIFIKOVANÝCH A<br>NECERTIFIKOVANÝCH<br>BUDOV [EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] |
|--------|---|---|--|
|        | $x_i$   | $y_i$   | $z_i = y_i - x_i$  |
| 1      | 12,50   | 16,10   | 3,60   |
| 2      | 14,00   | 15,50   | 1,50   |
| 3      | 15,05   | 13,50   | -1,55  |
| 4      | 14,80   | 16,20   | 1,40   |
| 5      | 23,00   | 14,50   | -8,50  |
| 6      | 17,50   | 16,10   | -1,40  |
| 7      | 25,10   | 15,90   | -9,20  |
| 8      | 13,50   | 16,50   | 3,00   |
| 9      | 14,50   | 15,00   | 0,50   |
| 10     | 18,25   | 14,80   | -3,45  |
| 11     | 14,00   | 15,00   | 1,00   |
| 12     | 13,17   | 13,50   | 0,33   |
| 13     | 13,90   | 19,50   | 5,60   |
| 14     | 13,50   | 16,00   | 2,50   |
| 15     | 21,00   | 25,90   | 4,90   |
| 16     | 15,92   | 14,20   | -1,72  |
| 17     | 13,90   | 21,90   | 8,00   |
| 18     | 13,00   | 15,50   | 2,50   |
| 19     | 14,00   | 16,00   | 2,00   |
| 20     | 14,95   | 15,50   | 0,55   |
| 21     | 14,20   | 14,90   | 0,70   |
| 22     | 16,00   | 13,90   | -2,10  |
| 23     | 15,00   | 15,50   | 0,50   |
| 24     | 15,00   | 16,00   | 1,00   |
| 25     | 15,50   | 14,90   | -0,60  |
| 26     | 12,00   | 12,50   | 0,50   |
| 27     | 12,42   | 15,50   | 3,08   |
| 28     | 12,90   | 15,50   | 2,60   |
| 29     | 18,90   | 15,00   | -3,90  |
| 30     | 11,50   | 16,00   | 4,50   |
| 31     | 14,50   | 21,00   | 6,50   |
| 32     | 10,00   | 14,11   | 4,11   |
| 33     | 10,00   | 18,50   | 8,50   |
| 34     | 15,00   | 16,00   | 1,00   |
| 35     | 11,67   | 14,50   | 2,83   |
| 36     | 13,75   | 15,75   | 2,00   |
| 37     | 10,69   | 14,50   | 3,81   |
| 38     | 14,00   | 15,50   | 1,50   |
| 39     | 15,50   | 15,50   | 0,00   |
| 40     | 14,00   | 13,50   | -0,50  |
| 41     | 9,60  | 15,50   | 5,90   |
| 42     | 15,75   | 18,00   | 2,25   |

| POŘADÍ        | NÁJEMNÉ<br>NECERTIFIKOVANÉ<br>BUDOVY<br>[EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] | NÁJEMNÉ<br>CERTIFIKOVANÉ<br>BUDOVY<br>[EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] | ROZDÍL MEZI<br>NÁJEMNÝM<br>CERTIFIKOVANÝCH A<br>NECERTIFIKOVANÝCH<br>BUDOV [EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] |
|---------------|---|---|--|
| 43            | 15,00   | 17,00   | 2,00   |
| 44            | 13,00   | 15,50   | 2,50   |
| 45            | 16,00   | 15,50   | -0,50  |
| 46            | 16,30   | 14,50   | -1,80  |
| 47            | 14,50   | 16,50   | 2,00   |
| 48            | 15,00   | 15,50   | 0,50   |
| 49            | 13,50   | 19,50   | 6,00   |
| 50            | 12,50   | 14,00   | 1,50   |
| 51            | 13,00   | 15,00   | 2,00   |
| 52            | 14,00   | 14,19   | 0,19   |
| 53            | 10,00   | 14,50   | 4,50   |
| 54            | 11,25   | 12,00   | 0,75   |
| 55            | 9,78  | 15,00   | 5,22   |
| 56            | 15,00   | 13,50   | -1,50  |
| 57            | 10,91   | 14,90   | 3,99   |
| 58            | 14,90   | 14,70   | -0,20  |
| 59            | 11,00   | 15,25   | 4,25   |
| 60            | 13,55   | 18,50   | 4,95   |
| 61            | 10,00   | 16,50   | 6,50   |
| 62            | 14,00   | 17,50   | 3,50   |
| 63            | 7,34  | 14,90   | 7,56   |
| 64            | 23,35   | 15,00   | -8,35  |
| 65            | 7,50  | 15,00   | 7,50   |
| 66            | 14,75   | 15,50   | 0,75   |
| 67            | 14,50   | 16,50   | 2,00   |
| 68            | 16,95   | 12,50   | -4,45  |
| 69            | 13,50   | 16,00   | 2,50   |
| 70            | 15,75   | 15,50   | -0,25  |
| <b>Průměr</b> | <b>14,15</b>  | <b>15,71</b>  | <b>1,56</b>  |

Po provedené transformaci proměnných na jednu proměnnou ( $z_i$ ) se párový t-test degeneroval na jednoduchý t-test s nulovou hypotézou  $H_0: \mu_z = 0$ , která říká, že střední hodnota rozdílu mezi nájemným certifikovanými a necertifikovanými budov je rovna nule.

V dalším kroku byl, podle vzorců uvedených v kapitole 8.5.1 Postup párového t-testu, proveden výpočet průměru rozdílů ( $m_z$ ), směrodatné odchylky průměrů ( $s_z$ ), směrodatné chyby průměru rozdílů ( $SE(m_z)$ ) a testovací statistiky ( $t$ ). Výsledky výpočtů přehledně zobrazuje následující tabulka (Tab. č. 13).

**Tab. č. 13:** Výpočet proměnných – Praha [vlastní zpracování]

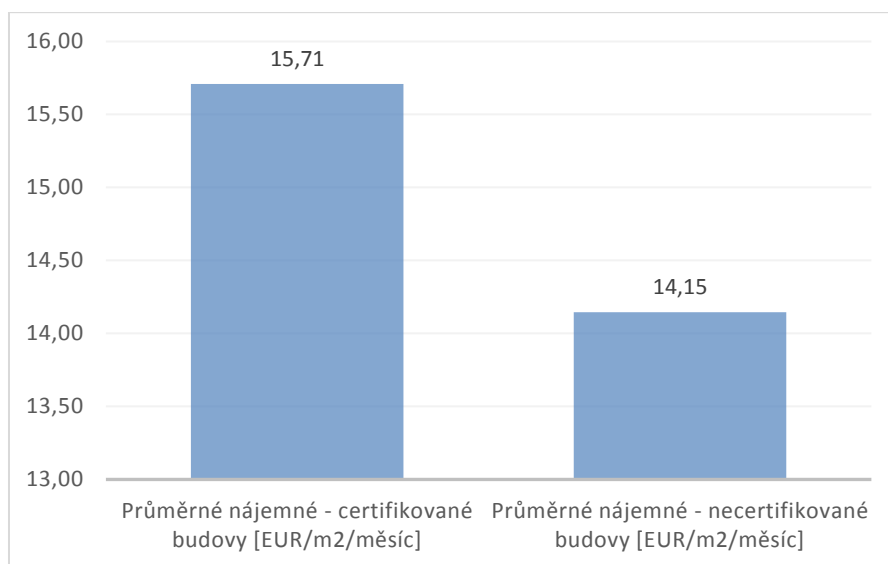
| PROMĚNNÁ                                     | HODNOTA |
|--|---------|
| Průměr rozdílů – $m_z$                       | 1,56    |
| Směrodatná odchylka průměrů – $s_z$          | 3,54319 |
| Směrodatná chyba průměru rozdílů – $SE(m_z)$ | 0,42349 |
| Testovací statistika – $t$                   | 3,68915 |

Dále bylo nutné stanovit tabulkovou kritickou hodnotou  $t_{1-\alpha/2}(n-1)$ , kde  $n$  je počet nabídek nájmu a  $\alpha$  je hladina významnosti, která byla pro tento případ zvolena ve výši 0,05. V posuzovaném případě byla tudíž použita tabulková kritická hodnota pro  $t_{0,975}(69)$ , která byla ve výši 1,9946. Na základě této tabulkové kritické hodnoty byl určen následující kritický obor  $W$ :

$$(-\infty; -t_{0,975}(n-1)) \cup (t_{0,975}(n-1); \infty) \rightarrow (-\infty; -1,9946) \cup (1,9946; \infty)$$

Na závěr testu byla porovnána hodnota testovací statistiky ( $t$ ) s kritickým oborem ( $W$ ) a na základě tohoto porovnání bylo možné posoudit význam environmentálních certifikací na výši nájemného. Testová statistika ( $t = 3,68915$ ) spadá do kritického oboru ( $W: (-\infty; -1,9946) \cup (1,9946; \infty)$ ), tudíž je na hladině významnosti  $\alpha = 0,05$  nulová hypotéza  $H_0$  zamítnuta, z čehož vyplývá, že environmentální certifikace mají významný vliv na výši nájemného.

Rozdíl mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov vypočtený na základě sestavených databází pak zobrazuje následující graf (Graf č. 17), z něhož je patrné, že nájemné certifikovaných budov je v průměru o 1,56 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc vyšší než u necertifikovaných administrativních budov, což je nárůst o 9,93 %.



**Graf č. 17:** Průměrná výše nájemného – Praha [vlastní zpracování]

### 9.1.2 Analýza databáze zahrnující budovy postavené od roku 2005

Jelikož jsou ve většině případů certifikovány novější budovy či novostavby, byla pro získání relevantnějšího výsledku provedena druhá analýza, ve které byly testovány pouze budovy postavené od roku 2005. Podle tohoto požadavku proto byla upravena databáze, která v tomto případě čítala 37 nabídek nájmu kancelářských prostor v necertifikovaných budovách a 37 nabídek nájmu kancelářských prostor v certifikovaných budovách. Z databáze tudíž byly vyloučeny budovy postavené před rokem 2005, budovy bez uvedeného roku výstavby a budovy, u kterých bylo pozorováno velmi nízké nájemné.

I v tomto případě byla v prvním kroku definována nulová hypotéza, a to tak, že rozdíl středních hodnot je nulový (tj.  $H_0: \mu_x - \mu_y = 0$ ). Následně byl vypočítán rozdíl ( $z_i$ ) podle vzorce (1) mezi nájemným certifikovaných budov ( $y_i$ ) a nájemným necertifikovaných budov ( $x_i$ ), který zobrazuje následující tabulka (Tab. č. 14).



**Tab. č. 14:** Výpočet rozdílu mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov postavených od roku 2005 – Praha [vlastní zpracování]

| POŘADÍ        | NÁJEMNÉ<br>NECERTIFIKOVANÉ<br>BUDOVY<br>[EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] | NÁJEMNÉ<br>CERTIFIKOVANÉ<br>BUDOVY<br>[EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] | ROZDÍL MEZI<br>NÁJEMNÝM<br>CERTIFIKOVANÝCH A<br>NECERTIFIKOVANÝCH<br>BUDOV [EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] |
|---------------|---|---|--|
|               | <b>x<sub>i</sub></b>  | <b>y<sub>i</sub></b>  | <b>z<sub>i</sub> = y<sub>i</sub> - x<sub>i</sub></b>   |
| 1             | 14,00   | 16,10   | 2,10   |
| 2             | 15,05   | 13,50   | -1,55  |
| 3             | 14,80   | 16,20   | 1,40   |
| 4             | 23,00   | 14,50   | -8,50  |
| 5             | 17,50   | 15,00   | -2,50  |
| 6             | 13,50   | 14,80   | 1,30   |
| 7             | 14,50   | 15,00   | 0,50   |
| 8             | 18,25   | 13,50   | -4,75  |
| 9             | 14,00   | 19,50   | 5,50   |
| 10            | 13,17   | 16,00   | 2,83   |
| 11            | 13,90   | 25,90   | 12,00  |
| 12            | 13,50   | 14,20   | 0,70   |
| 13            | 15,92   | 15,50   | -0,42  |
| 14            | 13,90   | 14,90   | 1,00   |
| 15            | 13,00   | 13,90   | 0,90   |
| 16            | 14,00   | 15,50   | 1,50   |
| 17            | 14,20   | 16,00   | 1,80   |
| 18            | 16,00   | 14,90   | -1,10  |
| 19            | 15,00   | 15,50   | 0,50   |
| 20            | 15,00   | 15,00   | 0,00   |
| 21            | 15,50   | 16,00   | 0,50   |
| 22            | 12,90   | 15,75   | 2,85   |
| 23            | 11,50   | 15,50   | 4,00   |
| 24            | 10,00   | 17,00   | 7,00   |
| 25            | 13,75   | 15,50   | 1,75   |
| 26            | 14,00   | 15,50   | 1,50   |
| 27            | 15,50   | 14,50   | -1,00  |
| 28            | 15,75   | 14,00   | -1,75  |
| 29            | 13,50   | 15,00   | 1,50   |
| 30            | 12,50   | 14,19   | 1,69   |
| 31            | 11,25   | 14,70   | 3,45   |
| 32            | 15,00   | 15,25   | 0,25   |
| 33            | 14,00   | 18,50   | 4,50   |
| 34            | 23,35   | 14,90   | -8,45  |
| 35            | 16,95   | 15,00   | -1,95  |
| 36            | 13,50   | 16,50   | 3,00   |
| 37            | 15,75   | 15,50   | -0,25  |
| <b>Průměr</b> | <b>14,78</b>  | <b>15,64</b>  | <b>0,86</b>  |

Po provedené transformaci proměnných na jednu proměnnou ( $z_i$ ) se párový t-test degeneroval na jednoduchý t-test s nulovou hypotézou  $H_0: \mu_z = 0$ , která říká, že střední hodnota rozdílu mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov je rovna nule.

V dalším kroku byl, podle vzorců uvedených v kapitole 8.5.1 Postup párového t-testu, proveden výpočet průměru rozdílů ( $m_z$ ), směrodatné odchylky průměrů ( $s_z$ ), směrodatné chyby průměru rozdílů ( $SE(m_z)$ ) a testovací statistiky ( $t$ ). Výsledky výpočtů přehledně zobrazuje následující tabulka (Tab. č. 15).

**Tab. č. 15:** Výpočet proměnných (budovy postavené od roku 2005) – Praha [vlastní zpracování]

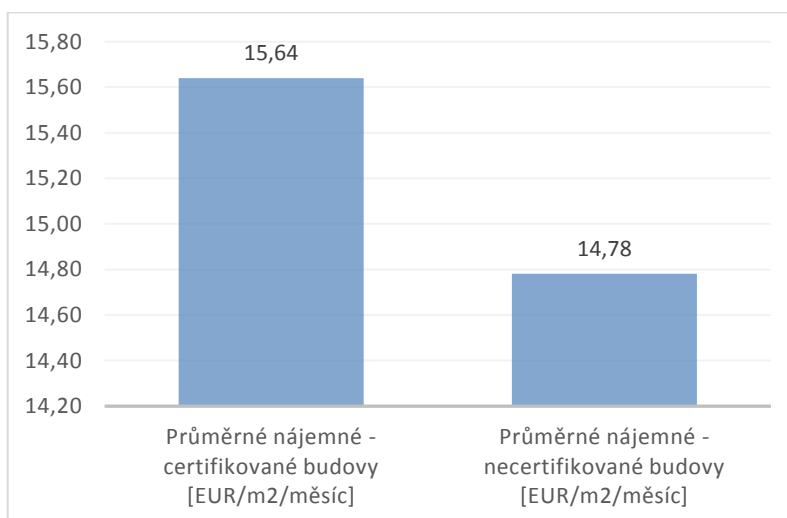
| PROMĚNNÁ                                     | HODNOTA |
|--|---------|
| Průměr rozdílů – $m_z$                       | 0,86    |
| Směrodatná odchylka průměrů – $s_z$          | 3,65    |
| Směrodatná chyba průměru rozdílů – $SE(m_z)$ | 0,60    |
| Testovací statistika – $t$                   | 1,43    |

Dále bylo nutné stanovit tabulkovou kritickou hodnotou  $t_{1-\alpha/2}(n-1)$ , kde  $n$  je počet nabídek nájmu a  $\alpha$  je hladina významnosti, která byla opět zvolena ve výši 0,05. V posuzovaném případě byla tudíž použita tabulková kritická hodnota pro  $t_{0,975}(36)$ , která byla ve výši 2,0246. Na základě této tabulkové kritické hodnoty byl určen následující kritický obor  $W$ :

$$(-\infty; -t_{0,975}(n-1)) \cup (t_{0,975}(n-1); \infty) \rightarrow (-\infty; -2,0246) \cup (2,0246; \infty)$$

Na závěr testu byla porovnána hodnota testovací statistiky ( $t$ ) s kritickým oborem ( $W$ ) a na základě tohoto porovnání bylo možné posoudit význam environmentálních certifikací na výši nájemného. Testová statistika ( $t = 1,43$ ) neleží v kritickém oboru ( $W: (-\infty; -2,0246) \cup (2,0246; \infty)$ ), tudíž na zvolené hladině významnosti  $\alpha = 0,05$  nelze nulovou hypotézu  $H_0$  zamítnout, z čehož vyplývá, že environmentální certifikace nemají téměř žádný vliv na výši nájemného. Respektive vliv environmentální certifikace na výši nájemného je v tomto případě statisticky nevýznamný.

Rozdíl ve výši 5,5 % mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov postavených od roku 2005 vypočtený na základě sestavených databází, který zobrazuje následující graf (Graf č. 18), je způsoben jinými faktory než environmentální certifikací. Například se může jednat o vliv lokality a dopravní dostupnosti.



**Graf č. 18:** Průměrná výše nájemného budov postavených od roku 2005 – Praha [vlastní zpracování]

## 9.2 BRNO

V Brně databáze celkově čítala 45 nabídek nájmu kancelářských prostor, z nichž pouze 6 bylo umístěno v administrativních budovách disponujících environmentální certifikací. Nejčastěji budovy disponovaly certifikátem BREEAM, a to v 83,33 %. Druhým používaným certifikátem pak byl LEED se 16,67 %.

### 9.2.1 Analýza databáze

Před provedením párového t-testu bylo opět nutné upravit databázi tak, aby obsahovala stejný počet nabídek nájmu kancelářských prostor v certifikovaných a necertifikovaných budovách. Bylo tedy nutné k šesti nabídkám kancelářských prostor v certifikovaných budovách vybrat adekvátní nabídky kancelářských prostor v necertifikovaných budovách. Z tohoto důvodu byly vybrány novější budovy ve stejné vzdálenosti od centra města, ve které se nacházejí posuzované certifikované budovy. Takto upravená databáze tak mohla být následně testována pomocí párového t-testu.

Nejprve byla definována nulová hypotéza, a to tak, že rozdíl středních hodnot je nulový (tj.  $H_0: \mu_x - \mu_y = 0$ ). V dalším kroku byl vypočítán rozdíl ( $z_i$ ) podle vzorce (1) mezi nájemným certifikovaných budov ( $y_i$ ) a nájemným necertifikovaných budov ( $x_i$ ), který zobrazuje následující tabulka (Tab. č. 16).

**Tab. č. 16:** Výpočet rozdílu mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov – Brno [vlastní zpracování]

| POŘADÍ        | NÁJEMNÉ<br>NECERTIFIKOVANÉ<br>BUDOVY<br>[EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] | NÁJEMNÉ<br>CERTIFIKOVANÉ<br>BUDOVY<br>[EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] | ROZDÍL MEZI<br>NÁJEMNÝM<br>CERTIFIKOVANÝCH A<br>NECERTIFIKOVANÝCH<br>BUDOV [EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] |
|---------------|---|---|--|
|               | $x_i$   | $y_i$   | $z_i = y_i - x_i$  |
| 1             | 9,41  | 12,79   | 3,39   |
| 2             | 10,46   | 13,70   | 3,24   |
| 3             | 10,70   | 15,00   | 4,30   |
| 4             | 13,85   | 11,85   | -2,00  |
| 5             | 10,05   | 14,00   | 3,95   |
| 6             | 10,95   | 15,50   | 4,55   |
| <b>Průměr</b> | <b>10,90</b>  | <b>13,81</b>  | <b>2,90</b>  |

Po provedené transformaci proměnných na jednu proměnnou ( $z_i$ ) se párový t-test degeneroval na jednoduchý t-test s nulovou hypotézou  $H_0: \mu_z = 0$ , která říká, že střední hodnota rozdílu mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov je rovna nule.

Následně byl, podle vzorců uvedených v kapitole 8.5.1 Postup párového t-testu, proveden výpočet průměru rozdílu ( $m_z$ ), směrodatné odchylky průměrů ( $s_z$ ), směrodatné chyby průměru rozdílu ( $SE(m_z)$ ) a testovací statistiky ( $t$ ). Výsledky výpočtů přehledně zobrazuje následující tabulka (Tab. č. 17).

**Tab. č. 17:** Výpočet proměnných – Brno [vlastní zpracování]

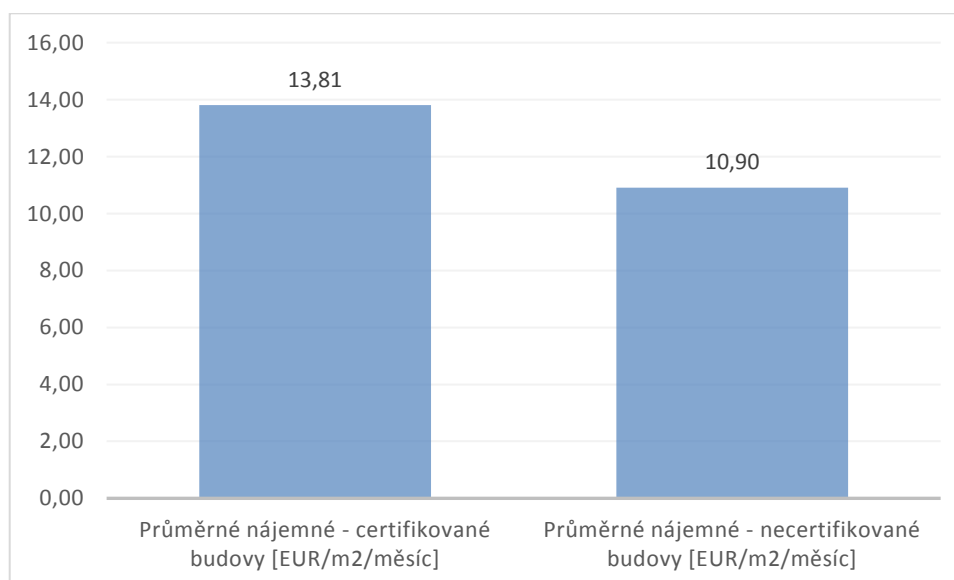
| PROMĚNNÁ                                     | HODNOTA |
|--|---------|
| Průměr rozdílů – $m_z$                       | 2,9000  |
| Směrodatná odchylka průměrů – $s_z$          | 2,4557  |
| Směrodatná chyba průměru rozdílů – $SE(m_z)$ | 1,0025  |
| Testovací statistika – $t$                   | 2,8974  |

V dalším kroku bylo nutné stanovit tabulkovou kritickou hodnotu  $t_{1-\alpha/2}(n-1)$ , kde  $n$  je počet nabídek nájmů a  $\alpha$  je hladina významnosti, která byla pro tento případ zvolena ve výši 0,05. V posuzovaném případě byla tudíž použita tabulková kritická hodnota pro  $t_{0,975}(5)$ , která byla ve výši 2,571. Na základě této tabulkové kritické hodnoty byl určen následující kritický obor  $W$ :

$$(-\infty; -t_{0,975}(n-1)) \cup (t_{0,975}(n-1); \infty) \rightarrow (-\infty; -2,571) \cup (2,571; \infty)$$

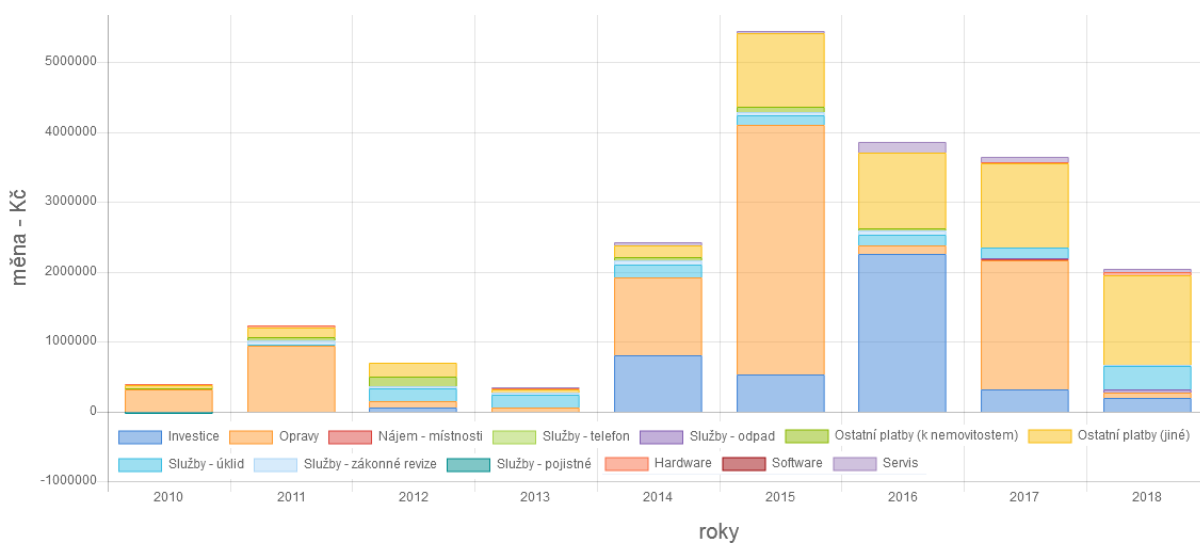
V závěru testu byla porovnána hodnota testovací statistiky ( $t$ ) s kritickým oborem ( $W$ ) a na základě tohoto porovnání bylo možné posoudit význam environmentálních certifikací na výši nájemného. Testová statistika ( $t = 2,8974$ ) spadá do kritického oboru ( $W: (-\infty; -2,571) \cup (2,571; \infty)$ ), tudíž je na hladině významnosti  $\alpha = 0,05$  nulová hypotéza  $H_0$  zamítnuta, z čehož vyplývá, že environmentální certifikace mají významný vliv na výši nájemného.

Rozdíl mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov vypočtený na základě sestavených databází pak zobrazuje následující graf (Graf č. 19), z něhož je patrné, že nájemné certifikovaných budov je v průměru o 2,91 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc vyšší než u necertifikovaných administrativních budov, což je nárůst o 21,07 %.

**Graf č. 19:** Průměrná výše nájemného – Brno [vlastní zpracování]

## 10 POSOUZENÍ VLIVU ENVIRONMENTÁLNÍCH CERTIFIKACÍ NA VÝŠI PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

K provozní fázi stavebního objektu se váží provozní náklady. Ty představují souhrn nákladů vynaložených na provoz stavebního objektu po celou dobu jeho užívání. Jedná se tedy o náklady na všechny podpurné činnosti, které slouží k tomu, aby stavební objekt plnil účel, pro který byl postaven. Jednou z důležitých charakteristik provozních nákladů je potom jejich proměnlivost v čase, což je nutné brát v potaz při posouzení vlivu environmentálních certifikací na výši provozních nákladů. Výše provozních nákladů se totiž odvíjí od technického stavu a stáří posuzované budovy. S tím souvisí především významné náklady na opravy a investice, jak ukazuje příklad vybrané starší administrativní budovy (Graf č. 20).



**Graf č. 20:** Proměnlivost provozních nákladů v letech na sledované administrativní budově [vlastní zpracování]

### 10.1 ANALÝZA PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

V rámci analýzy provozních nákladů certifikovaných potažmo necertifikovaných administrativních budov byly zkoumány pouze vybrané provozní náklady, které správci budov sledují a vyhodnocují nejčastěji. Jednalo se o náklady na spotřebu elektrické energie, náklady na vodné a stočné a náklady na vytápění.

Posouzení vlivu environmentálních certifikací na výši provozních nákladů bylo provedeno na administrativních budovách nacházejících se v Brně. Jako reprezentativní výzkumný vzorek bylo vybráno 8 administrativních budov, kdy poměr mezi certifikovanými a necertifikovanými budovami byl 2:6. Nízký počet posuzovaných budov byl zejména způsoben tím, že bylo obtížné získat od správců budov informace o skutečných provozních nákladech, jelikož se jedná o interní informace. Ze stejného důvodu nebyly budovy blíže popsány a byly uváděny pouze pod písmenným označením.

V rámci analýzy provozních nákladů tak byly nejprve vypočteny celkové roční náklady na spotřebu elektrické energie, náklady na vodné a stočné a náklady na vytápění. Následně byly tyto náklady přepočítány na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy tak, aby bylo možné jejich porovnání. V posledním kroku byl potom vypočítán průměr z těchto hodnot (Tab. č. 18, Tab. č. 19), který byl dále analyzován.

**Tab. č. 18:** Provozní náklady necertifikovaných budov [vlastní zpracování]

| BUDOVA        | PODLAHOVÁ<br>PLOCHA<br>[m <sup>2</sup> ] | ELEKTRINA<br>[Kč] | ELEKTRINA<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | TEPLO<br>[Kč] | TEPLO<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | VODA<br>[Kč] | VODA<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------|--|-------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|------------------------------|
| A             | 11 280                                   | 3 570 000,00      | 316,49                            | 1 350 000,00  | 119,68                        | 190 000,00   | 16,84                        |
| B             | 8 700                                    | 1 500 000,00      | 172,41                            | neuveďeno     | neuveďeno                     | 105 000,00   | 12,07                        |
| C             | 3 500                                    | 1 500 000,00      | 428,57                            | neuveďeno     | neuveďeno                     | 10 000,00    | 2,86                         |
| D             | 5 500                                    | 2 950 000,00      | 536,36                            | neuveďeno     | neuveďeno                     | 20 000,00    | 3,64                         |
| E             | 1 780                                    | 1 100 000,00      | 617,98                            | neuveďeno     | neuveďeno                     | 35 000,00    | 19,66                        |
| F             | 1 013                                    | 153 620,55        | 151,65                            | 40 484,51     | 39,96                         | 14 818,50    | 14,63                        |
| <b>PRŮMĚR</b> |  |                   | <b>370,58</b>                     |               | <b>79,82</b>                  |              | <b>11,62</b>                 |

**Tab. č. 19:** Provozní náklady certifikovaných budov [vlastní zpracování]

| BUDOVA        | PODLAHOVÁ<br>PLOCHA<br>[m <sup>2</sup> ] | ELEKTRINA<br>[Kč] | ELEKTRINA<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | TEPLO<br>[Kč] | TEPLO<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | VODA<br>[Kč] | VODA<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------|--|-------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|------------------------------|
| G             | 1 015,20                                 | 198 652,20        | 195,68                            | 39 780,72     | 39,19                         | 11 195,90    | 11,03                        |
| H             | 17 144,00                                | 5 865 244,27      | 342,12                            | 2 149 405,76  | 125,37                        | 869 352,00   | 50,71                        |
| <b>PRŮMĚR</b> |  |                   | <b>268,90</b>                     |               | <b>82,28</b>                  |              | <b>30,87</b>                 |

Jak je patrné z výše uvedených výpočtů, roční náklady na spotřebu elektrické energie byly u certifikovaných budov nižší o 101,68 Kč/m<sup>2</sup>, respektive o 27,44 %. Tento rozdíl mohl být ještě markantnější, kdyby od celkové spotřeby elektrické energie budovy s označením H byla odečtena spotřeba dobíjecí stanice pro elektromobily. To ovšem nebylo možné provést, jelikož správce budovy H nedokázal z celkové spotřeby elektrické energie vyčlenit pouze spotřebu pro dobíjecí stanici elektromobilů.

Co se týče ročních nákladů na spotřebu tepla, byl rozdíl minimální. V číselném vyjádření se jednalo o 2,46 Kč/m<sup>2</sup>, respektive o 2,99 %, ve prospěch necertifikovaných budov.

Velký rozdíl byl poté v nákladech na vodné a stočné. V tomto případě byly náklady u necertifikovaných budov nižší o 19,25 Kč/m<sup>2</sup>, respektive byly nižší o 62,36 %. Tento rozdíl byl způsoben především typem posuzovaných budov, jelikož budova H je využívána jako hotel, tudíž je zde logicky vyšší spotřeba vody než v ostatních hodnocených budovách, které slouží jako administrativní budovy.

## 11 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

Na začátku šetření byly stanoveny 2 výzkumné hypotézy v souvislosti s cílem diplomové práce, kterým byla analýza a vyhodnocení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného a provozních nákladů u administrativních budov. Analýza byla provedena na základě sestavených databází nabídkových nájmu kancelářských prostor v certifikovaných a necertifikovaných administrativních budovách. První výzkumná hypotéza H1 zkoumala vliv environmentálních certifikací na výši nájemného. K vyhodnocení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného byl použit párový t-test a vliv byl zkoumán odděleně pro Prahu a Brno. Druhá výzkumná hypotéza H2 poté zkoumala vliv environmentálních certifikací na výši provozních nákladů administrativních budov. V tomto případě bylo provedeno porovnání skutečných provozních nákladů certifikovaných a necertifikovaných budov nacházejících se v Brně.

### 11.1 VYHODNOCENÍ HYPOTÉZY H1

V rámci výzkumu byla nejprve testována hypotéza H1, která byla definována následovně: **„Výše nájemného je u administrativních budov, které disponují environmentální certifikací, vyšší než u necertifikovaných administrativních budov.“** Pro její potvrzení, či vyvrácení bylo provedeno vyhodnocení párovým t-testem. Výzkumná hypotéza H1 mohla být potvrzena pouze v tom případě, kdy byla v rámci párového t-testu zamítnuta statistická hypotéza H0 („*Ve výši střední hodnoty nájemného u certifikovaných a necertifikovaných administrativních budov neexistuje žádný rozdíl.*“).

Z důvodu částečné eliminace vlivu lokality na výši nájemného bylo provedeno vyhodnocení samostatně pro Prahu a následně pro Brno.

#### 11.1.1 Praha

V Praze byla provedena dvě testování pro potvrzení či vyvrácení výzkumné hypotézy H1. První testování bylo provedeno téměř na celé databázi, která čítala celkově 140 administrativních budov (70 certifikovaných a 70 necertifikovaných). Byly vyřazeny pouze administrativní budovy, u kterých nebyl uveden rok výstavby, a budovy postavené v 90. letech 20. století, u kterých bylo velmi nízké nájemné. V tomto případě párový t-test potvrdil, že environmentální certifikace mají významný vliv na výši nájemného administrativních budov. Byla tak potvrzena výzkumná hypotéza H1, že administrativní budovy disponující environmentální certifikací mají vyšší nájemné. V průměru bylo nájemné certifikovaných administrativních budov vyšší o 1,56 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, respektive o 9,93 %.

Pro druhé testování byla databáze upravena podle stáří administrativních budov. Testovány byly pouze budovy postavené od roku 2005, jelikož nejčastěji bývají certifikovány novější budovy či novostavby. Upravená databáze tak obsahovala 37 nabídek nájmu kancelářských prostor v necertifikovaných budovách a 37 nabídek nájmu kancelářských prostor v certifikovaných budovách. Provedený párový t-test ovšem v tomto případě nepotvrdil vliv environmentálních certifikací na výši nájemného. Respektive vliv environmentálních certifikací na výši nájemného byl u budov postavených od roku 2005 statisticky nevýznamný. Výzkumná hypotéza H1 tak byla zamítnuta a rozdíl ve výši 5,5 % mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov postavených

od roku 2005 vypočtený na základě sestavených databází byl způsoben pravděpodobně jinými faktory než environmentální certifikací, například se mohlo jednat o vliv lokality a dopravní dostupnosti.

### **11.1.2 Brno**

V Brně byla odlišná situace, jelikož databáze čítající celkově 45 nabídek nájmu kancelářských prostor zahrnovala pouze 6 nabídek umístěných v administrativních budovách disponujících environmentální certifikací. Z tohoto důvodu bylo testováno pouze 12 nabídek nájmu kancelářských prostor (6 certifikovaných a 6 necertifikovaných). Důležité tudíž bylo vybrat reprezentativní výzkumný vzorek z nabídek kancelářských prostor v necertifikovaných budovách tak, aby byl adekvátní k nabídkám kancelářských prostor v certifikovaných budovách. Vybrány proto byly novější budovy ve stejné vzdálenosti od centra města, ve které se nacházely posuzované certifikované budovy. Po úpravě databáze byl proveden párový t-test, který potvrdil vliv environmentálních certifikací na výši nájemného. Tudíž výzkumná hypotéza H1 byla v tomto případě potvrzena a platí, že nájemné certifikovaných administrativních budov je vyšší než u necertifikovaných administrativních budov. V průměru bylo nájemné certifikovaných budov vyšší o 2,91 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, respektive o 21,07 %. Ovšem je nutné brát v potaz to, že tento výsledek může být značně zkreslen či ovlivněn nedostatkem dat.

### **11.1.3 Porovnání s poznatky a výsledky uvedenými v rešeršní části diplomové práce**

Výsledky zjištěné v diplomové práci odpovídají obecným informacím obsažených v odborných zahraničních i českých studiích a publikacích, které potvrzují vliv environmentálních certifikací na výši nájemného případně na jejich prodejní cenu. Aktuální výsledky potvrzují výzkum z roku 2019, který byl prováděn v České republice na základě sestavené databáze kancelářských prostor v Praze za období březen až září roku 2019, která čítala celkově 251 nabídek, a z toho 153 nabídek kancelářských prostor se nacházelo v certifikovaných budovách. Tento výzkum ovšem posuzoval nejenom vliv environmentálních certifikací, ale zabýval se i dalšími faktory (stáří budovy, dostupnost vlakového nádraží a možnosti parkování). Zároveň v tomto výzkumu bylo provedeno vyhodnocení jinou metodou matematické statistiky. V rámci tohoto výzkumu bylo zjištěno zvýšení nájemného o 10 % u certifikovaných budov, což je i při použití jiné metody vyhodnocení téměř totožný výsledek, kterého bylo nyní dosaženo při analýze 140 nabídek nájmu kancelářských prostor v Praze.

Obdobné výsledky tedy zvýšení nájemného o 12,8 % u certifikovaných budov uvádí také výzkum provedený v Šanghaji, který posuzoval vliv certifikátu LEED na výši nájemného administrativních budov.

I v dalších výzkumech byl stejně jako v této diplomové práci potvrzen pozitivní vliv environmentálních certifikací na výši nájemného. Ovšem zvýšení nájemného nebylo tak markantní. Jednalo se v průměru o zvýšení o 5 %. Avšak je nutné vzít v potaz, že tyto výzkumy byly prováděny na databázích čítajících podstatně více nabídek nájmu kancelářských prostor, což pravděpodobně způsobilo rozdíl mezi výsledky výzkumů a této diplomové práce.

Naopak téměř dvojnásobně vyšší zvýšení nájemného u certifikovaných budov, a to o 19,7 %, uvádí výzkum provedený v Londýně na vzorku čítajícím 1 149 kancelářských budov. Rozdíl mezi tímto výzkumem a výsledkem zjištěným v diplomové práci je způsoben zejména obdobím, ve kterém byla jednotlivá vyhodnocení vlivu environmentálních certifikací provedena. Výsledek z Londýna je totiž starý více než 10 let, a proto už nemusí odpovídat současné situaci.



## 11.2 VYHODNOCENÍ HYPOTÉZY H2

Druhá část výzkumu byla zaměřena na posouzení vlivu environmentálních certifikací na výši provozních nákladů. V tomto případě byla testována následující výzkumná hypotéza H2: „**Výše provozních nákladů je u administrativních budov s environmentální certifikací nižší než u necertifikovaných administrativních budov.**“ Pro její potvrzení, či vyvrácení bylo provedeno porovnání vybraných skutečných provozních nákladů certifikovaných a necertifikovaných budov. Porovnání bylo provedeno pouze na 8 budovách nacházejících se v Brně, protože bylo obtížné získat od správců budov informace o skutečných provozních nákladech, jelikož se jedná o interní informace. Ze stejného důvodu byly pro analýzu vybrány pouze ty provozní náklady, které správci budov sledují a vyhodnocují nejčastěji. Jednalo se tak o náklady na spotřebu elektrické energie, náklady na vodné a stočné a náklady na vytápění.

Na základě provedené analýzy lze tedy konstatovat, že především spotřeba elektrické energie je u certifikovaných budov výrazně nižší než u necertifikovaných a lze tak říci, že environmentální certifikace zaručují nižší provozní náklady na spotřebu elektrické energie. V případě nákladů na vytápění vychází minimální rozdíl. Naopak u nákladů na vodné a stočné se pozitivní vliv environmentálních certifikací nepotvrdil. Jedním z důvodů mohl být malý počet budov, na kterých byla analýza prováděna. Druhým důvodem bylo zřejmě to, že jedna z hodnocených certifikovaných budov měla rozdílné využití, které způsobovalo vyšší spotřebu vody.

Z výše uvedeného tudíž vyplývá, že velmi záleží na druhu provozních nákladů. Výzkumná hypotéza H2 proto neplatí obecně pro všechny druhy provozních nákladů. V posuzovaném případě byla potvrzena pouze u nákladů na spotřebu elektrické energie, kdy náklady na spotřebu elektrické energie u certifikovaných budov byly výrazně nižší, a to o 27,44 %.

### 11.2.1 Porovnání s poznatky a výsledky uvedenými v rešeršní části diplomové práce

I v tomto případě platí, že výsledky zjištěné v diplomové práci odpovídají obecným informacím obsažených v odborných zahraničních studiích a publikacích, které potvrzují pozitivní vliv environmentálních certifikací na výši provozních nákladů. Téměř totožné výsledky uvádí například studie prováděná v Turecku, podle které jsou náklady na spotřebu elektrické energie u certifikovaných budov nižší o 31 %. Ovšem výsledky ostatních studií vyjadřují pouze vliv environmentálních certifikací na celkové provozní náklady administrativních budov a nerozdělují je podle druhu. Tyto závěry proto nelze porovnat s výsledky zjištěnými v této diplomové práci, která z důvodu omezených informací zkoumala pouze vybrané druhy provozních nákladů (náklady na spotřebu elektrické energie, náklady na vytápění a náklady na vodné a stočné).

## 12 ZÁVĚR

V současné době na trhu s nemovitostmi, zejména pak na kancelářském trhu, přestává být slovní spojení environmentální certifikace ojedinělé, a naopak se stává samozřejmostí. Především ze strany nájemců je vytvářen tlak na investory či vlastníky administrativních budov, jelikož nájemci mají zájem o budovy šetrné k životnímu prostředí, budovy s příjemným vnitřním prostředím, s dobrou dopravní dostupností a s nízkými provozními náklady. Investoři či vlastníci administrativních budov jsou proto nuceni na tuto situaci reagovat a dochází tak k nárůstu počtu certifikovaných administrativních budov. V této souvislosti tak vznikla potřeba určit tržní hodnotu či cenu obvyklou certifikovaných staveb. Nyní však v České republice není vytvořena metodika, která by se touto problematikou zabývala, a neexistuje ani žádný komplexní výstup, který by zkoumal vliv environmentálních certifikací na hodnotu budovy.

Z tohoto důvodu byla hlavním cílem této diplomové práce analýza a vyhodnocení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného a provozních nákladů u administrativních budov. Pro dosažení tohoto cíle bylo nejdříve nutné získat přehled v oblasti environmentálních certifikací. Z tohoto důvodu byly v první části diplomové práce podrobně popsány jednotlivé druhy environmentálních certifikací, se kterými se lze v České republice setkat, a to BREEAM, LEED, SBToolCZ a WELL. Následně práce definuje základní druhy nájemného a také podrobně popisuje provozní náklady administrativních budov a jejich dělení na fixní, variabilní a obnovovací.

Pro pochopení všech souvislostí segmentu trhu se začátek analýzy věnoval konsolidovaným datům za pražský a brněnský kancelářský trh, kde byly zkoumány 4 hlavní proměnné a jejich vývoj od roku 2016. Jednalo se o nabídku kancelářských budov, realizovanou poptávku, podíl neobsazených kancelářských prostor a v neposlední řadě byla analyzována výše nájemného.

Na základě všech poznatků z předcházejících částí práce pak byla provedena vlastní analýza a vyhodnocení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného a provozních nákladů. Stěžejní informace pro vyhodnocení vlivu environmentálních certifikací na výši nájemného byly získány zejména z vytvořených databází nabídkových nájmu kancelářských prostor nacházejících se v Praze a Brně. Tyto databáze certifikovaných a necertifikovaných administrativních budov byly vyhodnoceny pomocí párového t-testu, na jehož základě bylo zjištěno, že environmentální certifikace mají významný vliv na výši nájemného. V Praze bylo nájemné u certifikovaných budov vyšší o 9,93 % než u necertifikovaných. V Brně byl potom rozdíl v nájemném ještě markantnější, a to 21,07 %. Ovšem v tomto případě mohl být výsledek ovlivněn malým výzkumným vzorkem, na kterém byl párový t-test proveden.

Pro posouzení vlivu environmentálních certifikací na výši provozních nákladů pak byla provedena analýza skutečných provozních nákladů vybraných administrativních budov nacházejících se v Brně. V tomto případě byl pozitivní vliv environmentálních certifikací potvrzen pouze u nákladů na spotřebu elektrické energie, které byly u certifikovaných budov nižší o 27,44 %. U ostatních nákladů se vliv environmentálních certifikací na výši provozních nákladů neprojevil, což mohlo být způsobeno zejména malým výzkumným vzorkem a také tím, že jedna z posuzovaných budov měla rozdílné využití.

Diplomová práce může být přínosem pro oblast oceňování administrativních budov a zároveň přinést nový pohled na environmentální certifikace. Avšak pro potvrzení výsledků, by bylo dobré ve výzkumu dále

pokračovat a zejména v případě analýzy provozních nákladů by bylo žádoucí rozšířit výzkumný vzorek o další administrativní budovy certifikované i necertifikované.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] HÁJEK, Petr. *Udržitelná výstavba budov a její uplatňování ve střední Evropě*. Časopis Stavebnictví č.11-12/07. ISSN 1802-2030. EAN 977180220300508329. Dostupné z: [https://www.casopisstavebnictvi.cz/udrzitelna-vystavba-budov-a-jeji-uplatnovani-ve-stredni-evrope\\_N465](https://www.casopisstavebnictvi.cz/udrzitelna-vystavba-budov-a-jeji-uplatnovani-ve-stredni-evrope_N465)
- [2] FIALA, Ctislav. *Udržitelná výstavba: Úvod do problematiky* [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: [http://www.ctislav.wz.cz/udrzv\\_basic.htm](http://www.ctislav.wz.cz/udrzv_basic.htm)
- [3] Systémy environmentálního managementu (EMS). In: *Eko-Net CIR* [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <http://eko-net.cir.cz/systemy-environmentalniho-managementu-ems->
- [4] Výkladový slovník environmentálních výrazů: EMAS. In: *EnviWeb* [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <http://www.enviweb.cz/eslovník/57>
- [5] MARKOVÁ, Pavla. *Zavádění systému environmentálního managementu v podniku Kanalizace a vodovody Starý Plzeňec, a. s. Praha, 2006*. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze.
- [6] ISO 14000 Systémy environmentálního managementu (Environmental management). In: *Management Mania* [online]. 24.05.2016 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/iso-14000>
- [7] DULA, Jan. *ISO 14 000* [online]. Uherské Hradiště, 2012 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <http://www.uh.cz/szegsm/files/sblizovani/pdf/iso-14000.pdf>. Střední odborná škola technická Uherské Hradiště.
- [8] EMS podle normy ISO 14001. In: *Eko-Net CIR* [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <http://eko-net.cir.cz/ems-podle-normy-iso-14001->
- [9] ISO 14001. In: *ITC – Institut pro testování a certifikaci a.s.* [online]. 30.01.2020 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <http://www.itczlin.cz/iso-14001>
- [10] MRŇOVÁ, Zuzana a Alena TICHÁ. Environmentální certifikace budov a její vliv na provozní náklady. In: *Sborník příspěvků konference Junior Forensic Science Brno 2019* [online]. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Purkyňova 464/118, 612 00 Brno, 2019 [cit. 2020-05-02]. ISBN 978-80-214-5730-0. Dostupné z: [http://www.jufos.cz/wp-content/uploads/2015/11/Sborn%C3%ADk-JUFOS-2019\\_final.pdf](http://www.jufos.cz/wp-content/uploads/2015/11/Sborn%C3%ADk-JUFOS-2019_final.pdf)
- [11] VOLNÝ, Martin. Certifikace budov – oblasti hodnocení a výhody. In: *O Energetice* [online]. 01.05.2015 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://oenergetice.cz/elektrina/certifikace-budov-oblasti-hodnoceni-a-vyhody>
- [12] JENSEN, K. G. et al. *Guide to Sustainable Building Certifications* [online]. SBi and GXN, 2018, ISBN 978-87-563-1881-5. Dostupné z: <https://gxn.3xn.com/wp-content/uploads/sites/4/2018/08/Guide-to-Green-Building-Certifications-August-2018-weblow-res.pdf>
- [13] Co je to certifikace budov. In: *Česká rada pro šetrné budovy* [online]. [cit. 2019-12-02]. Dostupné z: <http://www.czgbc.org/certifikace/co-je-certifikace-budov>
- [14] VONKA, Martin. *A19 – Úvod do problematiky: environmentální hodnocení a certifikace budov dle principů trvale udržitelné výstavby* [online]. Brno: Národní stavební centrum s.r.o., Bauerova 491/10, 603 00 Brno, 2012 [cit. 2020-05-02]. ISBN 978-80-87665-18-3. Dostupné z: <http://www.stavebnicentrum.cz/wp-content/uploads/2018/10/vzdelavani-a19.pdf>

- [15] HOLUB, Petr. Výroční tisková konference Šance pro budovy. In: *Šance pro budovy* [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: [https://sanceprobudovy.cz/wp-content/uploads/2019/05/vyrocní\\_tiskovka\\_spb\\_2019-2.pdf](https://sanceprobudovy.cz/wp-content/uploads/2019/05/vyrocní_tiskovka_spb_2019-2.pdf)
- [16] Certifikace LEED. In: *Česká rada pro šetrné budovy* [online]. [cit. 2019-12-02]. Dostupné z: <http://www.czgbc.org/certifikace/leed>
- [17] Certifikace budov podle standardu LEED. In: *Enerfis* [online]. [cit. 2020-01-02]. Dostupné z: <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/certifikace-budov-leed>
- [18] LEED: Implementing LEED in Ireland. In: *IGBC – Irish Green Building Council* [online]. [cit. 2020-01-02]. Dostupné z: <https://www.igbc.ie/certification/leed/>
- [19] DOBIÁŠ, Jiří a Lenka MATĚJČKOVÁ. Certifikace LEED a její použití v České republice. *Vytápění, větrání, instalace* [online]. 2013, (2) [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: [http://www.stpcr.cz/?download=articles/vvi-2013-02\\_s58.pdf](http://www.stpcr.cz/?download=articles/vvi-2013-02_s58.pdf)
- [20] MARSHALL, Chris. LEED Regional Priority Credits: What They Mean to You. In: *Building design + construction* [online]. 5 May 2019 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.bdcnetwork.com/leed-regional-priority-credits-what-they-mean-you>
- [21] ČIHÁKOVÁ, Lucie. *Optimalizace provozní efektivity objektu v kontextu udržitelnosti*. Praha, 2014. Diplomová práce. České vysoké učení technické v Praze. Vedoucí práce Ing. Ondřej Štrup.
- [22] Certifikace BREEAM v České republice. In: *Česká rada pro šetrné budovy* [online]. [cit. 2019-12-02]. Dostupné z: <http://www.czgbc.org/zpravy/zprava/104/certifikace-breeam-v-ceske-republice>
- [23] NETOLICKÝ, Jakub. *Certifikační nástroje pro šetrné administrativní budovy* [online]. Praha, 2017 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://dspace.cvut.cz/handle/10467/70287>. Diplomová práce. České vysoké učení technické v Praze. Vedoucí práce Ing. Antonín Lupíšek, Ph.D.
- [24] DANEŠOVÁ, Daniela, Tomáš KUPSA a Viktor ZWIENER. *Certifikační systémy budov v České republice* [online]. 2012 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://atelier-dek.cz/certifikační-systémy-budov-v-ceske-republice-526>
- [25] How BREEAM Certification Works. In: *BREEAM* [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.breeam.com/discover/how-breeam-certification-works/>
- [26] BREEAM UK New Construction: Non-domestic Buildings [online]. 2019 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: [https://www.breeam.com/NC2018/content/resources/output/10\\_pdf/a4\\_pdf/print/nc\\_uk\\_a4\\_print\\_mono/nc\\_uk\\_a4\\_print\\_mono.pdf](https://www.breeam.com/NC2018/content/resources/output/10_pdf/a4_pdf/print/nc_uk_a4_print_mono/nc_uk_a4_print_mono.pdf)
- [27] O SBToolCZ. In: *SBToolCZ: Národní nástroj pro certifikaci kvality budov* [online]. 18.10.2018 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.sbtool.cz/cs/o-sbtoolcz>
- [28] Metodika SBToolCZ. In: *SBToolCZ: Národní nástroj pro certifikaci kvality budov* [online]. 18.10.2018 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.sbtool.cz/cs/metodika>
- [29] VONKA, Martin. Metodika certifikace budov. In: *MM Průmyslové spektrum* [online]. 01.10.2013 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.mmspektrum.com/clanek/metodika-certifikace-budov.html>
- [30] Certifikace budov podle standardu SBToolCZ. In: *Enerfis* [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/sbtoolcz>

- [31] Visionary získala prestižní certifikaci WELL Core & Shell. In: *Skanska* [online]. 11.04.2019 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.skanska.cz/kdo-jsme/media/archiv-tiskovych-zprav/231644/Visionary-ziskala-prestizni-certifikaci-WELL-Core--Shell>
- [32] *Visionary* [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.visionaryprague.cz/>
- [33] WELL Building Standard – nová certifikace na českém trhu. In: *IMateriály* [online]. 14. 6. 2018 [cit. 2019-12-02]. Dostupné z: [https://imaterialy.dumabyt.cz/rubriky/legislativa/well-building-standard-nova-certifikace-na-ceskem-trhu\\_45915.html](https://imaterialy.dumabyt.cz/rubriky/legislativa/well-building-standard-nova-certifikace-na-ceskem-trhu_45915.html)
- [34] WELL Building Standard. In: *Arcadis* [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.arcadis.com/cs/czech/co-delame/sluzby/poradenstvi/zelene-sluzby/well-building-standard-/>
- [35] LAMACZOVÁ, Iveta. WELL Building Standard: nová certifikace na českém trhu. In: *IMateriály* [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: [https://www.imaterialy.cz/rubriky/legislativa/well-building-standard-nova-certifikace-na-ceskem-trhu\\_45915.html](https://www.imaterialy.cz/rubriky/legislativa/well-building-standard-nova-certifikace-na-ceskem-trhu_45915.html)
- [36] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 33/2012. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast4>
- [37] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [38] HRIČÁK, Luboš. *Porovnání realitního trhu v České republice a v sousedních zemích* [online]. Brno, 2010 [cit. 2020-05-07]. Dostupné z: <https://core.ac.uk/download/pdf/30310062.pdf>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Ing. Andrea Pavlíková.
- [39] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0
- [40] ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902-1093-7.
- [41] ROSECKÁ, Zdenka. *Využití principů facility managementu pro optimalizaci nákladů administrativních budov* [online]. Brno, 2015 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: [https://www.vutbr.cz/www\\_base/zav\\_prace\\_soubor\\_verejne.php?file\\_id=111223](https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=111223). Disertační práce. Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.
- [42] KUDA, František, Eva BERÁNKOVÁ a Petr SOUKUP. *Facility management v kostce: pro profesionály i laiky*. Olomouc: Form Solution, 2012. ISBN 978-80-905257-0-2.
- [43] BAXA, Jan. Efektivní řízení budov. In: *ASB* [online]. 12.12.2018 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.asb-portal.cz/stavebnictvi/technicka-zarizeni-budov/facility-management/efektivni-rizeni-budov>
- [44] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí: Výnosová metoda. In: *Docplayer* [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://docplayer.cz/2276553-Ocenovani-nemovitosti-vynosova-metoda.html>
- [45] MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony, úplná znění platná k 1. 1. 2020*. 31. Praha: GRADA Publishing, 2020. ISBN 978-80-271-1333-0.
- [46] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 71/2001. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2001-185>

- [47] FUERST, Franz a Patrick MCALLISTER. Green Noise or Green Value? Measuring the Effects of Environmental Certification on Office Values. In: *Real Estate Economics* [online]. s. 45-69 [cit. 2020-05-02]. DOI: 10.1111/j.1540-6229.2010.00286.x. Dostupné z: [http://immobilierdurable.eu/images/2128\\_uploads/Fuerst\\_article\\_autoris\\_.pdf](http://immobilierdurable.eu/images/2128_uploads/Fuerst_article_autoris_.pdf)
- [48] Hui, E.C.-m., Chan, E.W.-f. and Yu, K.-h. (2015). "The effect of LEED certification on Shanghai's prime office rental value", In: *Journal of Facilities Management*, Vol. 13 No. 3, pp. 297-310. Dostupné z: <https://doi.org/10.1108/JFM-10-2014-0033>
- [49] Kwame Addae-Dapaah and Su Jen Chieh (2011). Green Mark Certification: Does the Market Understand?. In: *Journal of Sustainable Real Estate*: 2011, Vol. 3, No. 1, pp. 162-191. Dostupné z: <https://core.ac.uk/download/pdf/79524532.pdf>
- [50] Kok, Nils, and Maarten Jennen. 2012. "The Impact Of Energy Labels And Accessibility On Office Rents". In: *Energy Policy* 46: 489-497. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2012.04.015>.
- [51] Chegut, Andrea, Piet Eichholtz a Nils Kok, 2013/12/17. Supply, Demand and the Value of Green Buildings. 51, s. -43, 22 s.. DOI: 10.1177/0042098013484526. Dostupné z: [https://www.researchgate.net/publication/270711999\\_Supply\\_Demand\\_and\\_the\\_Value\\_of\\_Green\\_Buildings](https://www.researchgate.net/publication/270711999_Supply_Demand_and_the_Value_of_Green_Buildings)
- [52] HRDLIČKA, Tomáš a Tereza JANDÁSKOVÁ. Vliv environmentálního certifikátu na výši nájemného kancelářských budov. In: *JUNIORSTAV 2020: Sborník příspěvků* [online]. Brno, s. 749-753 [cit. 2020-05-07]. ISBN 978-80-86433-73-8. Dostupné z: [http://www.juniorstav.cz/wp-content/uploads/2020/02/Sbornik\\_Komplet\\_FINAL-uprava.pdf](http://www.juniorstav.cz/wp-content/uploads/2020/02/Sbornik_Komplet_FINAL-uprava.pdf)
- [53] Hyland, Marie, Ronan C. Lyons, and Seán Lyons. 2013. "The Value Of Domestic Building Energy Efficiency — Evidence From Ireland". *Energy Economics* 40: 943-952. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.eneco.2013.07.020>.
- [54] NELSON, Andrew J., Oliver RAKAU a Philipp DÖRRENBURG. *Green Buildings – A niche becomes mainstream* [online]. 12 April 2010 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://nelsonconomics.com/wp-content/uploads/2019/10/Green-buildings-niche-becomes-mainstream.pdf>
- [55] UĞUR, Latif Onur a Neşe LEBLEBICI. An examination of the LEED green building certification system in terms of construction costs. *Renewable and Sustainable Energy Reviews* [online]. 81(1), 1476-1483 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.rser.2017.05.210>
- [56] O'MARA, Melissa. *Why invest in high-performance green buildings?* [online]. June 2012 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <http://www.gbccroatia.org/upload/clanci/2015/05/2015-05-22/80/whyinvestinhighperformancegreenbuildings.pdf>
- [57] Prague Research Forum oznamuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 1. čtvrtletí roku 2020. In: *Roklen24* [online]. 20. 4. 2020 [cit. 2020-05-25]. Dostupné z: <https://roklen24.cz/a/S6RF8/prague-research-forum-oznamuje-udaje-o-trhu-s-kancelarskymi-prostory-za-1-ctvrtleti-roku-2020>
- [58] Regional Research Forum zveřejňuje údaje o kancelářském trhu v Brně a Ostravě za 2. pololetí roku 2019. In: *Kanceláře* [online]. 25.2.2020 [cit. 2020-04-27]. Dostupné z: <https://www.kancelare.cz/novinky/regional-research-forum-zverejnuje-udaje-o-kancelarskem-trhu-v-brne-a-v-ostrave-za-druhe-po>
- [59] *Brno kancelářský trh: Ekonomický přehled* [online]. [cit. 2020-05-25]. Dostupné z: [https://data.brno.cz/wp-content/uploads/Office\\_market\\_Brno\\_2019\\_H2\\_CZ\\_update.pdf](https://data.brno.cz/wp-content/uploads/Office_market_Brno_2019_H2_CZ_update.pdf)

- [60] V Praze 491 pozitivních případů onemocnění Covid-19. In: *Hygienická stanice hlavního města Prahy* [online]. 25.03.2020 [cit. 2020-05-25]. Dostupné z: [http://www.hygp Praha.cz/dokumenty/v-praze-491-pozitivnich-pripadu-onemocneni-covid-19--situace-k-25-3-2020-18-00-hodin-4714\\_4714\\_161\\_1.html](http://www.hygp Praha.cz/dokumenty/v-praze-491-pozitivnich-pripadu-onemocneni-covid-19--situace-k-25-3-2020-18-00-hodin-4714_4714_161_1.html)
- [61] *Parametrické testy – Studentův t-test* [online]. [cit. 2020-05-25]. Dostupné z: <https://cit.vfu.cz/statpotr/POTR/Teorie/Predn3/ttest.htm>
- [62] *Párový t-test* [online]. [cit. 2020-05-25]. Dostupné z: <https://mathstat.econ.muni.cz/media/12565/pairedtest.pdf>



## SEZNAM TABULEK

|  |    |
|--|----|
| <b>Tab. č. 1:</b> Hodnotící kategorie LEED [17].....   | 20 |
| <b>Tab. č. 2:</b> Úrovně certifikátu LEED dle dosaženého počtu bodů [17].....  | 22 |
| <b>Tab. č. 3:</b> Úrovně certifikátu BREEAM podle výsledného skóre [vlastní zpracování] .....  | 26 |
| <b>Tab. č. 4:</b> Hodnotící okruhy vč. kreditů – certifikace WELL [35] .....   | 33 |
| <b>Tab. č. 5:</b> Porovnání environmentálních certifikací [vlastní zpracování] .....   | 35 |
| <b>Tab. č. 6:</b> Počet inzerovaných nabídek podle roku výstavby – Praha [vlastní zpracování] .....  | 59 |
| <b>Tab. č. 7:</b> Počet inzerovaných nabídek podle roku výstavby – Brno [vlastní zpracování] .....   | 60 |
| <b>Tab. č. 8:</b> Počet inzerovaných nabídek podle městských obvodů – Praha [vlastní zpracování] .....   | 62 |
| <b>Tab. č. 9:</b> Počet inzerovaných nabídek podle vzdálenosti od centra – Brno [vlastní zpracování] .....   | 64 |
| <b>Tab. č. 10:</b> Počet inzerovaných nabídek podle vzdálenosti od vlakového nádraží – Praha [vlastní zpracování]..                                    | 65 |
| <b>Tab. č. 11:</b> Počet inzerovaných nabídek podle vzdálenosti od vlakového nádraží – Brno [vlastní zpracování]..                                     | 66 |
| <b>Tab. č. 12:</b> Výpočet rozdílu mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov [vlastní zpracování]..                                      | 70 |
| <b>Tab. č. 13:</b> Výpočet proměnných – Praha [vlastní zpracování] .....   | 71 |
| <b>Tab. č. 14:</b> Výpočet rozdílu mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov postavených od roku 2005 – Praha [vlastní zpracování] ..... | 73 |
| <b>Tab. č. 15:</b> Výpočet proměnných (budovy postavené od roku 2005) – Praha [vlastní zpracování] .....   | 74 |
| <b>Tab. č. 16:</b> Výpočet rozdílu mezi nájemným certifikovaných a necertifikovaných budov – Brno [vlastní zpracování] .....                           | 75 |
| <b>Tab. č. 17:</b> Výpočet proměnných – Brno [vlastní zpracování] .....  | 76 |
| <b>Tab. č. 18:</b> Provozní náklady necertifikovaných budov [vlastní zpracování].....  | 78 |
| <b>Tab. č. 19:</b> Provozní náklady certifikovaných budov [vlastní zpracování].....  | 78 |

## SEZNAM GRAFŮ

|   |    |
|---|----|
| <b>Graf č. 1:</b> Kvartální vývoj celkové plochy kancelářských prostor od roku 2016 – Praha [vlastní zpracování, PRF] .....                               | 51 |
| <b>Graf č. 2:</b> Kancelářské plochy ve výstavbě a celková hrubá realizovaná poptávka od roku 2016 – Praha [vlastní zpracování, PRF] .....                | 52 |
| <b>Graf č. 3:</b> Podíl neobsazených kancelářských prostor od roku 2016 – Praha [vlastní zpracování, PRF] .....   | 53 |
| <b>Graf č. 4:</b> Neobsazenost vyjádřená ve vztahu k nově dokončené výstavbě a celkové hrubé realizované poptávce – Praha [vlastní zpracování, PRF] ..... | 53 |
| <b>Graf č. 5:</b> Vývoj nájemného od roku 2016 – Praha [vlastní zpracování, PRF] .....  | 54 |
| <b>Graf č. 6:</b> Vývoj celkové plochy kancelářských prostor od roku 2016 – Brno [vlastní zpracování, PRF].....   | 55 |
| <b>Graf č. 7:</b> Hlavní sektory poptávající kancelářské prostory – Brno [vlastní zpracování, PRF] .....  | 56 |
| <b>Graf č. 8:</b> Vývoj míry neobsazenosti od roku 2016 – Brno [vlastní zpracování, PRF] .....  | 57 |
| <b>Graf č. 9:</b> Vývoj nájemného od roku 2016 – Brno [vlastní zpracování, PRF].....  | 57 |
| <b>Graf č. 10:</b> Nájemné v závislosti na stáří administrativní budovy – Praha [vlastní zpracování] .....  | 60 |
| <b>Graf č. 11:</b> Nájemné v závislosti na stáří administrativní budovy – Brno [vlastní zpracování] .....   | 61 |
| <b>Graf č. 12:</b> Nájemné v závislosti na lokalitě – Praha [vlastní zpracování] .....  | 63 |
| <b>Graf č. 13:</b> Nájemné v závislosti na lokalitě a stáří objektu – Praha [vlastní zpracování].....   | 63 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Graf č. 14:</b> Výše nájemného v závislosti na vzdálenosti od centra – Brno [vlastní zpracování] .....                  | 64 |
| <b>Graf č. 15:</b> Výše nájemného v závislosti na vzdálenosti od vlakového nádraží – Praha [vlastní zpracování].....       | 66 |
| <b>Graf č. 16:</b> Výše nájemného v závislosti na vzdálenosti od vlakového nádraží – Brno [vlastní zpracování].....        | 67 |
| <b>Graf č. 17:</b> Průměrná výše nájemného – Praha [vlastní zpracování].....   | 72 |
| <b>Graf č. 18:</b> Průměrná výše nájemného budov postavených od roku 2005 – Praha [vlastní zpracování].....                | 74 |
| <b>Graf č. 19:</b> Průměrná výše nájemného – Brno [vlastní zpracování].....  | 76 |
| <b>Graf č. 20:</b> Proměnlivost provozních nákladů v letech na sledované administrativní budově [vlastní zpracování] ..... | 77 |

## SEZNAM OBRÁZKŮ

|  |    |
|--|----|
| <b>Obr. č. 1:</b> Environmentální certifikace ve světě – mapa [12] .....                       | 16 |
| <b>Obr. č. 2:</b> Environmentální certifikace ve světě – loga [12].....                        | 17 |
| <b>Obr. č. 3:</b> Certifikované budovy v ČR [15].....  | 18 |
| <b>Obr. č. 4:</b> Certifikované budovy v ČR – ročně [15] .....                                 | 19 |
| <b>Obr. č. 5:</b> LEED mapa světa – květen 2018 [12].....                                      | 19 |
| <b>Obr. č. 6:</b> Hodnotící kategorie LEED [18] .....  | 20 |
| <b>Obr. č. 7:</b> BREEAM mapa světa – květen 2018 [12] .....                                   | 23 |
| <b>Obr. č. 8:</b> BREEAM – hodnotící kategorie [vlastní zpracování].....                       | 24 |
| <b>Obr. č. 9:</b> SBToolCZ – základní oblasti hodnocení [28] .....                             | 28 |
| <b>Obr. č. 10:</b> Váhy kritérií pro administrativní budovy [28].....                          | 30 |
| <b>Obr. č. 11:</b> Výsledné certifikáty kvality podle celkového skóre – SBToolCZ [29].....     | 30 |
| <b>Obr. č. 12:</b> WELL mapa světa – květen 2018 [12].....                                     | 31 |
| <b>Obr. č. 13:</b> Kancelářská budova Visionary [32] .....                                     | 31 |
| <b>Obr. č. 14:</b> WELL – hodnotící okruhy [vlastní zpracování].....                           | 32 |
| <b>Obr. č. 15:</b> WELL – úrovně certifikace [34] .....  | 34 |
| <b>Obr. č. 16:</b> Procentuální vyjádření nákladů životního cyklu stavebních objektů [42]..... | 39 |
| <b>Obr. č. 17:</b> Podíl nákladů na energie – běžná budova vs. velmi šetrná budova [43] .....  | 40 |
| <b>Obr. č. 18:</b> Městské obvody – Praha [60] .....   | 62 |

## SEZNAM ZKRATEK


|                       |  |
|-----------------------|--|
| CO <sub>2</sub> ..... | Oxid uhličitý  |
| EMS.....              | Environmentální systém managementu   |
| EMAS.....             | Nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 761/2001, o dobrovolné účasti organizací v systému řízení podniků a auditu z hlediska ochrany životního prostředí |
| USA.....              | Spojené státy americké   |
| LEED.....             | Leadership in Energy and Environmental Design  |
| BREEAM .....          | Building Research Establishment Environmental Assessment Method  |
| WELL.....             | WELL Building Standard   |
| SBToolCZ .....        | Sustainable Building Tool CZ   |
| TZB .....             | Technická zařízení budov   |
| ČVUT .....            | České vysoké učení technické v Praze   |
| NOZ.....              | Nový občanský zákoník  |
| Q1 .....              | 1. čtvrtletí   |
| Q2 .....              | 2. čtvrtletí   |
| Q3 .....              | 3. čtvrtletí   |
| Q4 .....              | 4. čtvrtletí   |
| H1 .....              | 1. pololetí  |
| H2 .....              | 2. pololetí  |
| IT .....              | Informační technologie   |
| MHD.....              | Městská hromadná doprava   |
| DGNB.....             | German Sustainable Building Council  |


## SEZNAM PŘÍLOH

|  |     |
|--|-----|
| <b>Příloha č. 1:</b> Databáze nabídkových nájmu budov s environmentální certifikací [www.officeguide.cz].....    | 92  |
| <b>Příloha č. 2:</b> Databáze nabídkových nájmu budov bez environmentální certifikace [www.officeguide.cz] ..... | 111 |

**Příloha č. 1:** Databáze nabídkových nájmu budov s environmentální certifikací [www.officeguide.cz]

|   |   |   |                                      |
|---|---|---|--------------------------------------|
| 1 |    | <b>Název:</b>                           | <b>TELEHOUSE</b>                     |
|   |   | Adresa:                                 | Generála Píky, 430/26, Praha 6       |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,10 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 17 447 m <sup>2</sup>                |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|   |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 938 m                              |
| 2 |    | <b>Název:</b>                           | <b>SMÍCHOV GATE</b>                  |
|   |   | Adresa:                                 | Plzeňská 16/3217, Praha 5            |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 2 706 m <sup>2</sup>                 |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2006                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|   |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 968 m                              |
| 3 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ASPIRA BUSINESS CENTRE</b>        |
|   |   | Adresa:                                 | Bucharova 2928/14a, Praha 5          |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 2 765 m <sup>2</sup>                 |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2017                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|   |   | Certifikát:                             | LEED Gold                            |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 6 958 m                              |
| 4 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ASPIRA BUSINESS CENTRE</b>        |
|   |   | Adresa:                                 | Evropská 11, Praha 6                 |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 9 570 m <sup>2</sup>                 |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2014                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|   |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Outstanding            |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 876 m                              |




|   |   |   |                                      |
|---|---|---|--------------------------------------|
| 5 |    | <b>Název:</b>                           | <b>DIAMANT</b>                       |
|   |   | Adresa:                                 | Václavské náměstí 3, Praha 1         |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 466 m <sup>2</sup>                   |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2013                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|   |   | Certifikát:                             | LEED BD C: Gold pre-certified        |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 992 m                                |
| 6 |    | <b>Název:</b>                           | <b>ANDĚL PARK</b>                    |
|   |   | Adresa:                                 | Radlická 14, Praha 5                 |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,10 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 1 143 m <sup>2</sup>                 |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2005                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|   |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 925 m                              |
| 7 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ZLATÝ ANĚL</b>                    |
|   |   | Adresa:                                 | Nádražní 222/23, Praha 5             |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 277 m <sup>2</sup>                   |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2000                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|   |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Excellent              |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 685 m                              |
| 8 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PRAHA CITY CENTER</b>             |
|   |   | Adresa:                                 | Klimentská 46, Praha 1               |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 580 m <sup>2</sup>                   |
|   |   | Rok výstavby:                           | 1995                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|   |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 157 m                              |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 9  |    | <b>Název:</b>                           | <b>FIVE</b>                          |
|    |   | Adresa:                                 | Na Valentince 504/4, Praha 5         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2017                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 645 m                              |
| 10 |    | <b>Název:</b>                           | <b>VISIONARY</b>                     |
|    |   | Adresa:                                 | Železničářů 640/23, Praha 7          |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,80 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 570 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2018                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 716 m                              |
| 11 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CORSO COURT</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Křížkova 34a, Praha 8                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2015                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 395 m                              |
| 12 |  | <b>Název:</b>                           | <b>AVIATICA</b>                      |
|    |   | Adresa:                                 | Radlická, Praha 5                    |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2015                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 5 337 m                              |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 13 |    | <b>Název:</b>                           | <b>FLORENTINUM</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Na Florenci 2116/15, Praha 1         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>19,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 167 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2014                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 724 m                                |
| 14 |    | <b>Název:</b>                           | <b>AFI KARLÍN</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | Pernerova 691/42, Praha 8            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 564 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2017                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 759 m                              |
| 15 |  | <b>Název:</b>                           | <b>QUADRIO</b>                       |
|    |   | Adresa:                                 | Purkyňova 2121/3, Praha 1            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>25,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 201 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2014                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Silver                          |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 302 m                              |
| 16 |  | <b>Název:</b>                           | <b>MYHIVE PALMOVKA 3</b>             |
|    |   | Adresa:                                 | Voctářova, Praha 8                   |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 250 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2018                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Excellent              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 352 m                              |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 17 |    | <b>Název:</b>                           | <b>TANČÍCÍ DŮM</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Jiráskovo náměstí 1981/6, Praha 2    |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>21,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 220 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1996                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | E                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Excellent              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 863 m                              |
| 18 |    | <b>Název:</b>                           | <b>AMAZON COURT</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Karolínská 661/4, Praha 8            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 320 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2009                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | DGNB Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 441 m                              |
| 19 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CHARLES SQUARE CENTER</b>         |
|    |   | Adresa:                                 | Karlovo náměstí 10, Praha 2          |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 280 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2002                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 581 m                              |
| 20 |  | <b>Název:</b>                           | <b>AFI VOKOVICE A</b>                |
|    |   | Adresa:                                 | Evropská 859/115, Praha 6            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 836 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 6 494 m                              |











|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 21 |    | <b>Název:</b>                           | <b>RUSTONKA R1</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Sokolovská 268/115, Praha 8          |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2018                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 665 m                              |
| 22 |    | <b>Název:</b>                           | <b>METRONOM BUSINESS CENTER</b>      |
|    |   | Adresa:                                 | Bucharova, Praha 5                   |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 199 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2015                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 7 546 m                              |
| 23 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ROHAN BUSINESS CENTER</b>         |
|    |   | Adresa:                                 | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8     |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 981 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2012                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 566 m                              |
| 24 |  | <b>Název:</b>                           | <b>JINDŘIŠSKÁ 16</b>                 |
|    |   | Adresa:                                 | Jindřišská 16, Praha 1               |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2014                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 714 m                                |




|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 25 |    | <b>Název:</b>                           | <b>ENTERPRISE OFFICE CENTER</b>      |
|    |   | Adresa:                                 | Pikrtova 1a, Praha 4                 |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2016                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Excellent              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 315 m                              |
| 26 |    | <b>Název:</b>                           | <b>ART OFFICE GALLERY</b>            |
|    |   | Adresa:                                 | Argentinská 4/1610, Praha 7          |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2015                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED                                 |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 128 m                              |
| 27 |  | <b>Název:</b>                           | <b>LYRA OFFICE BUILDING</b>          |
|    |   | Adresa:                                 | Moulickova 1, Praha 5                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 764 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2011                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 140 m                              |
| 28 |  | <b>Název:</b>                           | <b>DANUBE HOUSE</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Karolínská 1/650, Praha 8            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 617 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2003                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 355 m                              |





|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
| 29 |    | <b>Název:</b>                           | <b>DOCK IN TWO</b>                                 |
|    |   | Adresa:                                 | Smrčkova 2485/4, Praha 8                           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>               |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 700 m <sup>2</sup>                                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2017   |
|    |   | Energetický štítek:                     | G  |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 337 m  |
| 30 |    | <b>Název:</b>                           | <b>CITY GREEN COURT</b>                            |
|    |   | Adresa:                                 | Hvězdova 1727/2, Praha 4                           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>               |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 577 m <sup>2</sup>                                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2012   |
|    |   | Energetický štítek:                     | G  |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                                      |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 449 m  |
| 31 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PALÁC DUNAJ</b>                                 |
|    |   | Adresa:                                 | Národní 10, Praha 1                                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>21,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>               |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 6 682 m <sup>2</sup>                               |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2021   |
|    |   | Energetický štítek:                     | G  |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 518 m  |
| 32 |  | <b>Název:</b>                           | <b>KOTELNA PARK PHASE II</b>                       |
|    |   | Adresa:                                 | Radlická 350, Praha 5                              |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,10 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>               |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 11 520 m <sup>2</sup>                              |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2020   |
|    |   | Energetický štítek:                     | C  |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM New Construction pre-certified<br>Very good |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 5 122 m  |

|    |   |   |   |
|----|---|---|---|
| 33 |    | <b>Název:</b>                           | <b>CHURCHILL II</b>                     |
|    |   | Adresa:                                 | Seifertova/Italská, Praha 2             |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>18,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>    |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 125 m <sup>2</sup>                      |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2020                                    |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                       |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                               |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 361 m                                   |
| 34 |    | <b>Název:</b>                           | <b>PARKVIEW</b>                         |
|    |   | Adresa:                                 | Hvězdova/Pujmanové, Praha 4             |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>    |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 671 m <sup>2</sup>                    |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2020                                    |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                       |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                           |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 526 m                                 |
| 35 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PORT 7</b>                           |
|    |   | Adresa:                                 | Holešovické nábřeží/Pod dráhou, Praha 7 |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>    |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 34 700 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2022                                    |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                       |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                           |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 232 m                                 |
| 36 |  | <b>Název:</b>                           | <b>RUSTONKA R3</b>                      |
|    |   | Adresa:                                 | Sokolovská, Praha 8                     |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,75 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>    |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 254 m <sup>2</sup>                      |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2019                                    |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                       |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                               |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 869 m                                 |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 37 |    | <b>Název:</b>                           | <b>CITY WEST F2</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Klementova, Praha 5                  |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 14 722 m <sup>2</sup>                |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2022                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED GOLD                            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 10 340 m                             |
| 38 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BB CENTRUM DELTA</b>              |
|    |   | Adresa:                                 | Vyskočilova 1561/4, Praha 4          |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 560 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2015                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 056 m                              |
| 39 |  | <b>Název:</b>                           | <b>NILE HOUSE</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | Karolínská 2, Praha 8                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 5 419 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2005                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 394 m                              |
| 40 |  | <b>Název:</b>                           | <b>AFI CITY</b>                      |
|    |   | Adresa:                                 | Kolbenova 7b-9a, Praha 9             |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 16 208 m <sup>2</sup>                |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2020                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM New Construction Excellent    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 6 465 m                              |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 41 |    | <b>Název:</b>                           | <b>DOCK IN FOUR</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Vocetářova, Praha 8                  |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 5 674 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2020                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 371 m                              |
| 42 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BB CENTRUM FILADELFIE</b>         |
|    |   | Adresa:                                 | Želetavská, Praha 4                  |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>18,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 3 494 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2010                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Good                   |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 918 m                              |
| 43 |  | <b>Název:</b>                           | <b>AFI VOKOVICE B</b>                |
|    |   | Adresa:                                 | Evropská 859/115a, Praha 6           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>17,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 6 517 m                              |
| 44 |  | <b>Název:</b>                           | <b>RUSTONKA R2</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Rohanského nábřeží 10, Praha 8       |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 310 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2018                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 759 m                              |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 45 |    | <b>Název:</b>                           | <b>RIVER GARDEN II-III</b>           |
|    |   | Adresa:                                 | Rohanské nábřeží 670/19, Praha 8     |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 631 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2014                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 681 m                              |
| 46 |    | <b>Název:</b>                           | <b>QUBIX</b>                         |
|    |   | Adresa:                                 | Štětkova 18, Praha 4                 |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 785 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2012                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 575 m                              |
| 47 |  | <b>Název:</b>                           | <b>SMÍCHOFF</b>                      |
|    |   | Adresa:                                 | Plzeňská, Praha 5                    |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 3 895 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 6 094 m                              |
| 48 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PALÁC ANDĚL</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Radlická 1c/3185, Praha 5            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2002                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Excellent              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 906 m                              |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 49 |    | <b>Název:</b>                           | <b>MYSLBEK</b>                       |
|    |   | Adresa:                                 | Na Příkopě 19,21/Ovocný trh, Praha 1 |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>19,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 595 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1996                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 972 m                                |
| 50 |    | <b>Název:</b>                           | <b>JUNGMANNOVA 15</b>                |
|    |   | Adresa:                                 | Jungmannova 15, Praha 1              |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 589 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2014                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 177 m                              |
| 51 |  | <b>Název:</b>                           | <b>DOCK IN ONE</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Vocetářova 2449/5, Praha 8           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 589 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2013                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 472 m                              |
| 52 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CRYSTAL PRAGUE</b>                |
|    |   | Adresa:                                 | Vinohradská, Praha 3                 |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 500 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2015                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Excellent              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 328 m                              |








|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 53 |    | <b>Název:</b>                           | <b>CITY TOWER</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | Hvězdova 1716/2b, Praha 4            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 3 674 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2008                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 577 m                              |
| 54 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BB CENTRUM G</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Michelská 1552/58, Praha 4           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 001 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2013                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 910 m                              |
| 55 |  | <b>Název:</b>                           | <b>BB CENTRUM BETA</b>               |
|    |   | Adresa:                                 | Vyskočilova 4a/1481, Praha 4         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 162 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2005                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 977 m                              |
| 56 |  | <b>Název:</b>                           | <b>AVENIR BUSINESS PARK</b>          |
|    |   | Adresa:                                 | Radlická 113a/714, Praha 5           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 542 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2005                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 7 089 m                              |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 57 |    | <b>Název:</b>                           | <b>ATRIUM FLORA</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Vinohradská 2828/151, Praha 3        |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 4 332 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2003                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Excellent              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 687 m                              |
| 58 |    | <b>Název:</b>                           | <b>ARGENTINSKÁ OFFICE BUILDING</b>   |
|    |   | Adresa:                                 | Plynární 25, Praha 7                 |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,70 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 325 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED                                 |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 876 m                              |
| 59 |  | <b>Název:</b>                           | <b>RIVER GARDEN OFFICE I</b>         |
|    |   | Adresa:                                 | Rohanské nábřeží 17, 19, Praha 8     |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,25 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2012                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM New Construction Very good    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 626 m                              |
| 60 |  | <b>Název:</b>                           | <b>NA PŘÍKOPĚ 14</b>                 |
|    |   | Adresa:                                 | Na Příkopě 854/14, Praha 1           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>18,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2014                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 963 m                                |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 61 |    | <b>Název:</b>                           | <b>RUSTONKA COURT</b>                |
|    |   | Adresa:                                 | U Rostonky, Praha 8                  |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 6 780 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2022                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED BD C: Gold pre-certified        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 853 m                              |
| 62 |    | <b>Název:</b>                           | <b>SMÍCHOV CITY – SM1</b>            |
|    |   | Adresa:                                 | Za Ženskými domovy/Nádražní, Praha 5 |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>17,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 6 732 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2022                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM New Construction Excellent    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 885 m                              |
| 63 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PRAGA STUDIOS</b>                 |
|    |   | Adresa:                                 | Křižíkova-Pernerova, Praha 8         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 452 m                              |
| 64 |  | <b>Název:</b>                           | <b>VICTORIA VYŠEHRAD</b>             |
|    |   | Adresa:                                 | Na Vítězné pláni 4/1719, Praha 4     |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2008                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Gold                            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 281 m                              |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 65 |    | <b>Název:</b>                           | <b>GREEN POINT</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Plzeňská 3351/19, Praha 5            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 6 348 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Excellent              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 102 m                              |
| 66 |    | <b>Název:</b>                           | <b>MILLENNIUM</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | V Celnici 10, Praha 1                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1999                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 784 m                                |
| 67 |  | <b>Název:</b>                           | <b>MAIN POINT KARLÍN</b>             |
|    |   | Adresa:                                 | Pobřežní 665/21, Praha 8             |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2011                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED Platinum                        |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 324 m                              |
| 68 |  | <b>Název:</b>                           | <b>GEN OFFICE GALLERY</b>            |
|    |   | Adresa:                                 | U Garáží 1/1611, Praha 7             |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2015                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED                                 |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 149 m                              |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 69 |    | <b>Název:</b>                           | <b>FUTURAMA BUSINESS PARK F</b>      |
|    |   | Adresa:                                 | Sokolovská/Za Invalidovnou, Praha 8  |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 968 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2009                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 287 m                              |
| 70 |    | <b>Název:</b>                           | <b>FUTURAMA BUSINESS PARK D</b>      |
|    |   | Adresa:                                 | Sokolovská 136, Praha 8              |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 592 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2016                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 287 m                              |
| 71 |  | <b>Název:</b>                           | <b>TRINITI AXA CENTER</b>            |
|    |   | Adresa:                                 | Úzká 488/8, Brno                     |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,80 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 784 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2009                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | Energy Excellence                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 202 m                                |
| 72 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CAMPUS SCIENCE PARK</b>           |
|    |   | Adresa:                                 | Palachovo náměstí 726/2, Brno        |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>11,85 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 3 884 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2018                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | LEED                                 |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 702 m                              |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 73 |    | <b>Název:</b>                           | <b>SPIELBERK OFFICE CENTRE</b>       |
|    |   | Adresa:                                 | Holandská 854/1, Brno                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 333 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2006                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Outstanding            |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 228 m                              |
| 74 |    | <b>Název:</b>                           | <b>TITANIUM I</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | Nové sady 25, Brno                   |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,70 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 905 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2013                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 530 m                                |
| 75 |  | <b>Název:</b>                           | <b>VLNĚNA</b>                        |
|    |   | Adresa:                                 | Přízova/Dornych, Brno                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 761 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2018                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM In Use Very good              |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 424 m                                |
| 76 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PALÁC TRNITÁ</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Trnitá 7/24, Brno                    |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 6 766 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2022                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | BREEAM                               |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 305 m                                |


**Příloha č. 2:** Databáze nabídkových nájmu budov bez environmentální certifikace [www.officeguide.cz]




|   |   |   |                                      |
|---|---|---|--------------------------------------|
| 1 |    | <b>Název:</b>                           | <b>LAZARSKÁ BUSINESS CENTRE</b>      |
|   |   | Adresa:                                 | Lazarská 8, Praha 2                  |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 1 486 m <sup>2</sup>                 |
|   |   | Rok výstavby:                           | 1999                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|   |   | Certifikát:                             | -                                    |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 230 m                              |
| 2 |   | <b>Název:</b>                           | <b>VINOHRADSKÁ BUSINESS CENTRUM</b>  |
|   |   | Adresa:                                 | Vínohradská 174, Praha 3             |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 104 m <sup>2</sup>                   |
|   |   | Rok výstavby:                           | 1994                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|   |   | Certifikát:                             | -                                    |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 328 m                              |
| 3 |  | <b>Název:</b>                           | <b>VN9</b>                           |
|   |   | Adresa:                                 | Václavské náměstí 838/9, Praha 1     |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 228 m <sup>2</sup>                   |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2011                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|   |   | Certifikát:                             | -                                    |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 940 m                                |
| 4 |  | <b>Název:</b>                           | <b>FORUM KARLÍN</b>                  |
|   |   | Adresa:                                 | Pernerova 51, Praha 8                |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,10 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 1 127 m <sup>2</sup>                 |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2014                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|   |   | Certifikát:                             | -                                    |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 572 m                              |





|   |   |   |                                      |
|---|---|---|--------------------------------------|
| 5 |    | <b>Název:</b>                           | <b>KEYSTONE</b>                      |
|   |   | Adresa:                                 | Pobřežní 78, Praha 8                 |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,80 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2012                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|   |   | Certifikát:                             | -                                    |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 831 m                              |
| 6 |    | <b>Název:</b>                           | <b>DRN</b>                           |
|   |   | Adresa:                                 | Národní 14, Praha 1                  |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>23,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2017                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|   |   | Certifikát:                             | -                                    |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 477 m                              |
| 7 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CHURCHILL I</b>                   |
|   |   | Adresa:                                 | Seifertova/Italská, Praha 2          |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>17,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|   |   | Certifikát:                             | -                                    |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 361 m                                |
| 8 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ALBATROS NÁRODNÍ</b>              |
|   |   | Adresa:                                 | Na Perštýně 342/1, Praha 1           |
|   |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>25,10 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|   |   | Plocha k dispozici:                     | 270 m <sup>2</sup>                   |
|   |   | Rok výstavby:                           | 2003                                 |
|   |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|   |   | Certifikát:                             | -                                    |
|   |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 345 m                              |




|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 9  |    | <b>Název:</b>                           | <b>DYNAMICA</b>                      |
|    |   | Adresa:                                 | Kačírkova 982/4, Praha 5             |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2018                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 5 181 m                              |
| 10 |    | <b>Název:</b>                           | <b>MAYHOUSE</b>                      |
|    |   | Adresa:                                 | 5. května 1746/22, Praha 4           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 5 061 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 026 m                              |
| 11 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PALLADIUM</b>                     |
|    |   | Adresa:                                 | Náměstí Republiky 1, Praha 1         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>18,25 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2008                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 042 m                              |
| 12 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CITY WEST B2</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Siemensova 1, Praha 5                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2009                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 10 150 m                             |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 13 |    | <b>Název:</b>                           | <b>KAČEROV OFFICE BUILDING</b>       |
|    |   | Adresa:                                 | Čerčanská 12/2023, Praha 4           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 298 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2005                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 865 m                              |
| 14 |    | <b>Název:</b>                           | <b>SOUTH POINT</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Vyskočilova 1566, Praha 4            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 3 047 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2016                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 885 m                              |
| 15 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CITY WEST B1</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Siemensova 2717/4, Praha 5           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 130 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2009                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 10 150 m                             |
| 16 |  | <b>Název:</b>                           | <b>STARÁ CELNICE</b>                 |
|    |   | Adresa:                                 | V Celnici 4, Praha 1                 |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>21,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2001                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 832 m                                |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 17 |    | <b>Název:</b>                           | <b>PPF GATE</b>                      |
|    |   | Adresa:                                 | Evropská 2690/17, Praha 6            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2007                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 034 m                              |
| 18 |    | <b>Název:</b>                           | <b>CORSO II</b>                      |
|    |   | Adresa:                                 | Křižíkova 148/34, Praha 8            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2008                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 416 m                              |
| 19 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CORAL OFFICE PARK – B</b>         |
|    |   | Adresa:                                 | Bucharova 1423/6, Praha 5            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2006                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 7 117 m                              |
| 20 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CITY WEST</b>                     |
|    |   | Adresa:                                 | Stodůlky, Praha 5                    |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2012                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 10 150 m                             |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 21 |    | <b>Název:</b>                           | <b>ANDĚL CITY – PFIZER BUILDING</b>  |
|    |   | Adresa:                                 | Stroupežnického 17, Praha 5          |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,95 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2004                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 795 m                              |
| 22 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BUTOVICE OFFICE CENTER</b>        |
|    |   | Adresa:                                 | Pekařská 7/621, Praha 5              |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>9,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 120 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1997                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 7 264 m                              |
| 23 |  | <b>Název:</b>                           | <b>BALABENKA OFFICE BUILDING</b>     |
|    |   | Adresa:                                 | Českomoravská 2408/1a, Praha 9       |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 797 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2009                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 045 m                              |
| 24 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PALÁC KARLÍN</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Thámová 11-13, Praha 8               |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 726 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1998                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 492 m                              |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 25 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BUDĚJOVICKÁ ALEJ</b>              |
|    |   | Adresa:                                 | Antala Staška 77-79, Praha 4         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 404 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2005                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 470 m                              |
| 26 |    | <b>Název:</b>                           | <b>TETRIS OFFICE BUILDING</b>        |
|    |   | Adresa:                                 | Budějovická 1550/15a, Praha 4        |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 282 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2013                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 421 m                              |
| 27 |  | <b>Název:</b>                           | <b>MYŠÁK GALLERY</b>                 |
|    |   | Adresa:                                 | Vodičkova 31/710, Praha 1            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 310 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2007                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 961 m                                |
| 28 |  | <b>Název:</b>                           | <b>EUROPEAN BUSINESS CENTER</b>      |
|    |   | Adresa:                                 | Dukelských Hrdinů 34, Praha 7        |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 706 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1992                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 154 m                              |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 29 |    | <b>Název:</b>                           | <b>LUXEMBOURG PLAZA</b>              |
|    |   | Adresa:                                 | Přemyslovská 2845/43, Praha 3        |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 420 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2006                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 601 m                              |
| 30 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BROADWAY PALACE</b>               |
|    |   | Adresa:                                 | Na Příkopě 31, Praha 1               |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 879 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2000                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 901 m                                |
| 31 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PALÁC KORUNA</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Václavské náměstí 1, Praha 1         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 53 m <sup>2</sup>                    |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1996                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 020 m                              |
| 32 |  | <b>Název:</b>                           | <b>BULOVKA BUSINESS CENTRE</b>       |
|    |   | Adresa:                                 | Chlumčanského 5/497, Praha 8         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>9,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 3 564 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1995                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 137 m                              |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 33 |    | <b>Název:</b>                           | <b>RIVER BUSINESS CENTER</b>         |
|    |   | Adresa:                                 | Strakonická 1199/2d, Praha 5         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2011                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 971 m                              |
| 34 |    | <b>Název:</b>                           | <b>DĚTSKÝ DŮM</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | Na Příkopě 15, Praha 1               |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>18,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 897 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1999                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 977 m                                |
| 35 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CIMEX HOUSE</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Na Pankráci 58, Praha 4              |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 188 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|    |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 770 m                              |
| 36 |  | <b>Název:</b>                           | <b>BUTOVICE OFFICES</b>              |
|    |   | Adresa:                                 | Radlická 117/520, Praha 5            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>11,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 750 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2006                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 7 094 m                              |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 37 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BB CENTRUM D</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Vyskočilova 1b/1442, Praha 4         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 105 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2002                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 012 m                              |
| 38 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BUSINESS PARK ZLIČÍN</b>          |
|    |   | Adresa:                                 | Na Radosti 399, Praha 5              |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 413 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1997                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 11 600 m                             |
| 39 |  | <b>Název:</b>                           | <b>P3 PRAGUE HORNÍ POČERNICE</b>     |
|    |   | Adresa:                                 | Sezemická 2757/2, Praha 9            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 6 012 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2011                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 13 980 m                             |
| 40 |  | <b>Název:</b>                           | <b>APEIRON OFFICE CENTRE</b>         |
|    |   | Adresa:                                 | Sokolovská 79, Praha 8               |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 191 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2000                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 532 m                              |










|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 41 |    | <b>Název:</b>                           | <b>ROSMARIN BUSINESS CENTER</b>      |
|    |   | Adresa:                                 | Dělnická 12/213, Praha 7             |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>11,70 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 274 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1985                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 358 m                              |
| 42 |    | <b>Název:</b>                           | <b>PROSEK POINT</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Prosecká 851/64, Praha 9             |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,75 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 570 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2008                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 5 937 m                              |
| 43 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PRAGUE GATE</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Turkova 5, Praha 4                   |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,70 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 983 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2002                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 6 462 m                              |
| 44 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PANKRÁC HOUSE</b>                 |
|    |   | Adresa:                                 | Lomnického 9/1705, Praha 4           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 333 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2005                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 838 m                              |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 45 |    | <b>Název:</b>                           | <b>PALÁC ARCHA</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Na Poříčí 24 a 26, Praha 1           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2009                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 883 m                                |
| 46 |    | <b>Název:</b>                           | <b>HADOVKA OFFICE PARK</b>           |
|    |   | Adresa:                                 | Evropská 33, Praha 6                 |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 483 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1999                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 739 m                              |
| 47 |  | <b>Název:</b>                           | <b>GARDEN ELEVEN</b>                 |
|    |   | Adresa:                                 | Kubánské náměstí 1391/11, Praha 10   |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>9,60 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 120 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1997                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 282 m                              |
| 48 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PANKRÁC PRIME</b>                 |
|    |   | Adresa:                                 | Lomnického 13, Praha 4               |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,75 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 677 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2017                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 874 m                              |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 49 |    | <b>Název:</b>                           | <b>CORSO KARLÍN I</b>                |
|    |   | Adresa:                                 | Křížkova 36a, Praha 8                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 223 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2001                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 448 m                              |
| 50 |    | <b>Název:</b>                           | <b>CITY EMPIRIA</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Na Strži 65/1702, Praha 4            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 402 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2003                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 532 m                              |
| 51 |  | <b>Název:</b>                           | <b>BURZOVNÍ PALÁC</b>                |
|    |   | Adresa:                                 | Rybná 682/14, Praha 1                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 558 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1995                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 148 m                              |
| 52 |  | <b>Název:</b>                           | <b>BREDOVSKÝ DVŮR</b>                |
|    |   | Adresa:                                 | Olivova 2096/4, Praha 1              |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,30 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 580 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2001                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 559 m                                |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 53 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BB CENTRUM VILLAS</b>             |
|    |   | Adresa:                                 | Želetavská 7, Praha 4                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 434 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2002                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 941 m                              |
| 54 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BB CENTRUM ALPHA</b>              |
|    |   | Adresa:                                 | Vyskočilova 2a/1461, Praha 4         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 616 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2003                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 031 m                              |
| 55 |  | <b>Název:</b>                           | <b>B3 PANKRÁC</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | Budějovická 778/3, Praha 4           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 468 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2011                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 734 m                              |
| 56 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ARGO ALPHA</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | Evropská 846/176a, Praha 6           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 000 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2008                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 7 230 m                              |





|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
| 57 |    | <b>Název:</b>                           | <b>PALÁC ARBES</b>                           |
|    |   | Adresa:                                 | Štefánikova 32-34, Praha 5                   |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>         |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 959 m <sup>2</sup>                           |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1999   |
|    |   | Energetický štítek:                     | C  |
|    |   | Certifikát:                             | -  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 528 m                                      |
| 58 |    | <b>Název:</b>                           | <b>ANDĚL MEDIA CENTRUM</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Karla Engliša 6/3201, Praha 5                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>         |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                                     |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2004   |
|    |   | Energetický štítek:                     | G  |
|    |   | Certifikát:                             | -  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 040 m                                      |
| 59 |  | <b>Název:</b>                           | <b>AIRPORT BUSINESS CENTRE</b>               |
|    |   | Adresa:                                 | Aviatická 12/1048, Praha 6                   |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>         |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 644 m <sup>2</sup>                         |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1998   |
|    |   | Energetický štítek:                     | B  |
|    |   | Certifikát:                             | -  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 12 230 m                                     |
| 60 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ADMINISTRATIVNÍ CENTRUM<br/>KREJČÁREK</b> |
|    |   | Adresa:                                 | Pod Krejčířkem 975/2, Praha 3                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>11,25 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>         |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 121 m <sup>2</sup>                           |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2008   |
|    |   | Energetický štítek:                     | -  |
|    |   | Certifikát:                             | -  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 225 m                                      |





|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
| 61 |    | <b>Název:</b>                           | <b>KODAŇSKÁ OFFICE CENTER</b>              |
|    |   | Adresa:                                 | Kodaňská 46, Praha 10                      |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>9,80 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>        |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 379 m <sup>2</sup>                         |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2004                                       |
|    |   | Energetický štítek:                     | G  |
|    |   | Certifikát:                             | -  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 297 m                                    |
| 62 |    | <b>Název:</b>                           | <b>OFFICE CENTRUM LIBEŇSKÝ<br/>PIVOVAR</b> |
|    |   | Adresa:                                 | U Libeňského pivovaru 2, Praha 8           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,80 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>        |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 130 m <sup>2</sup>                         |
|    |   | Rok výstavby:                           | -  |
|    |   | Energetický štítek:                     | G  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 863 m                                    |
| 63 |  | <b>Název:</b>                           | <b>GEMINI</b>                              |
|    |   | Adresa:                                 | Na Pankráci 1683/127, Praha 4              |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>       |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2008                                       |
|    |   | Energetický štítek:                     | B  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 420 m                                    |
| 64 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PALMOVKA POINT</b>                      |
|    |   | Adresa:                                 | Na Žertvách 34, Praha 8                    |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>       |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 260 m <sup>2</sup>                         |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2000                                       |
|    |   | Energetický štítek:                     | D  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 773 m                                    |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 65 |    | <b>Název:</b>                           | <b>KARLÍN OFFICE CENTER</b>          |
|    |   | Adresa:                                 | Prvního pluku 621/8, Praha 8         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 88 m <sup>2</sup>                    |
|    |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 032 m                              |
| 66 |    | <b>Název:</b>                           | <b>POLYGON HOUSE</b>                 |
|    |   | Adresa:                                 | Doudlebská 1699/5, Praha 4           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2003                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 469 m                              |
| 67 |  | <b>Název:</b>                           | <b>T-MOBILE CENTER</b>               |
|    |   | Adresa:                                 | Tomíčkova 2144/1, Praha 4            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>11,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 6 171 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2003                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 5 580 m                              |
| 68 |  | <b>Název:</b>                           | <b>VINOHRADSKÁ 37</b>                |
|    |   | Adresa:                                 | Vinohradská 37, Praha 2              |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 202 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1997                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 487 m                                |





|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 69 |    | <b>Název:</b>                           | <b>JEREMENKOVA</b>                   |
|    |   | Adresa:                                 | Jeremenkova 1160/90a, Praha 4        |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>11,70 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 86 m <sup>2</sup>                    |
|    |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 357 m                              |
| 70 |    | <b>Název:</b>                           | <b>PARAMOUNT BUILDING</b>            |
|    |   | Adresa:                                 | Na Maninách 876/7, Praha 7           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 779 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1998                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 458 m                              |
| 71 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ARC HOUSE</b>                     |
|    |   | Adresa:                                 | Bubenské nábřeží 1594/6, Praha 7     |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 307 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2010                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 830 m                              |
| 72 |  | <b>Název:</b>                           | <b>BECHYŇOVA</b>                     |
|    |   | Adresa:                                 | Bechyňova 2744/8, Praha 6            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 157 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 468 m                              |






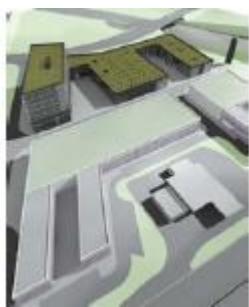



|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 73 |    | <b>Název:</b>                           | <b>LAVENDER</b>                      |
|    |   | Adresa:                                 | U Průhonu 32, Praha 7                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,40 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 208 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2000                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 635 m                              |
| 74 |    | <b>Název:</b>                           | <b>VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 37</b>          |
|    |   | Adresa:                                 | Václavské náměstí 37, Praha 1        |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>17,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 700 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2020                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 753 m                                |
| 75 |  | <b>Název:</b>                           | <b>LITEVSKÁ 8</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | Litevská 1174/8, Praha 10            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>9,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 42 m <sup>2</sup>                    |
|    |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 949 m                              |
| 76 |  | <b>Název:</b>                           | <b>DRAHOBEJLOVA 36</b>               |
|    |   | Adresa:                                 | Drahobejlova 1073/36, Praha 9        |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>9,40 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 319 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 557 m                              |



|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 77 |    | <b>Název:</b>                           | <b>LAZARSKÁ 3</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | Lazarská 3, Praha 1                  |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>19,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 500 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1997                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 310 m                              |
| 78 |    | <b>Název:</b>                           | <b>KUTA CENTRUM</b>                  |
|    |   | Adresa:                                 | Zelený pruh 95/97, Praha 4           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 205 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|    |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 806 m                              |
| 79 |  | <b>Název:</b>                           | <b>HAVLÍČKOVA PLAZA</b>              |
|    |   | Adresa:                                 | Havlíčková 1029/3, Praha 1           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>23,35 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 315 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2010                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 712 m                                |
| 80 |  | <b>Název:</b>                           | <b>METROPOLITAN BUILDING</b>         |
|    |   | Adresa:                                 | U Uranie 18, Praha 7                 |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 300 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1997                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 916 m                              |


|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 81 |    | <b>Název:</b>                           | <b>SOLITAIRE</b>                     |
|    |   | Adresa:                                 | Truhlářská 13-15, Praha 1            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,75 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 1 399 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 1999                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 059 m                              |
| 82 |    | <b>Název:</b>                           | <b>THE SQUARE</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | Olbrachtova 2006/9, Praha 4          |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>14,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 661 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2002                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 258 m                              |
| 83 |  | <b>Název:</b>                           | <b>S9 FLORENC</b>                    |
|    |   | Adresa:                                 | Sokolovská 9, Praha 8                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>16,95 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2014                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 008 m                              |
| 84 |  | <b>Název:</b>                           | <b>HARFA OFFICE PARK – AMADEUS</b>   |
|    |   | Adresa:                                 | Českomoravská 2420/15, Praha 9       |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | obsazeno                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2010                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | -                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 356 m                              |

|    |   |   |                                      |
|----|---|---|--------------------------------------|
| 85 |    | <b>Název:</b>                           | <b>KARLA ENGLIŠE 4</b>               |
|    |   | Adresa:                                 | Karla Engliše 3219/4, Praha 5        |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>15,75 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 262 m <sup>2</sup>                   |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2007                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 930 m                              |
| 86 |    | <b>Název:</b>                           | <b>PONÁVKA CT OFFICE</b>             |
|    |   | Adresa:                                 | Škrobárenská 1, Brno                 |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>11,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 4 791 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2005                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 023 m                              |
| 87 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ŠUMAVSKÁ TOWER</b>                |
|    |   | Adresa:                                 | Šumavská 519/35, Brno                |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,70 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 11 735 m <sup>2</sup>                |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 676 m                              |
| 88 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CZECH TECHNOLOGY PARK</b>         |
|    |   | Adresa:                                 | Technická 15, Brno                   |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,30 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 2 556 m <sup>2</sup>                 |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2017                                 |
|    |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|    |   | Certifikát:                             | -                                    |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 469 m                              |





|    |   |   |   |
|----|---|---|---|
| 89 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BRNO BUSINESS PARK</b>                         |
|    |   | Adresa:                                 | Londýnské náměstí 1-6, Brno                       |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>              |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 4 633 m <sup>2</sup>                              |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2007  |
|    |   | Energetický štítek:                     | G   |
|    |   | Certifikát:                             | -   |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 294 m   |
| 90 |    | <b>Název:</b>                           | <b>AREÁL SLATINA GREEN (O) GREY (P) BUILDINGS</b> |
|    |   | Adresa:                                 | Tuřanka 115/1222, Brno                            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>8,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>               |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 11 450 m <sup>2</sup>                             |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2014  |
|    |   | Energetický štítek:                     | A   |
|    |   | Certifikát:                             | -   |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 5 418 m   |
| 91 |  | <b>Název:</b>                           | <b>AREÁL SLATINA N</b>                            |
|    |   | Adresa:                                 | Tuřanka 1222/115, Brno                            |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>               |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 550 m <sup>2</sup>                                |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2006  |
|    |   | Energetický štítek:                     | G   |
|    |   | Certifikát:                             | -   |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 5 418 m   |
| 92 |  | <b>Název:</b>                           | <b>VTP BRNO, A.S.</b>                             |
|    |   | Adresa:                                 | Purkyňova 648/125, Brno                           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>9,60 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>               |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 183 m <sup>2</sup>                                |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2014  |
|    |   | Energetický štítek:                     | G   |
|    |   | Certifikát:                             | -   |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 5 563 m   |





|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
| 93 |    | <b>Název:</b>                           | <b>H – PARK BRNO 2B</b>                      |
|    |   | Adresa:                                 | Heršpická, Brno                              |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>11,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>         |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 9 000 m <sup>2</sup>                         |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2022   |
|    |   | Energetický štítek:                     | G  |
|    |   | Certifikát:                             | -  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 353 m                                      |
| 94 |    | <b>Název:</b>                           | <b>ADMINISTRATIVNÍ CENTRUM<br/>AUTOMEDIA</b> |
|    |   | Adresa:                                 | Okružní 5, Brno                              |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>8,80 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>          |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 801 m <sup>2</sup>                           |
|    |   | Rok výstavby:                           | -  |
|    |   | Energetický štítek:                     | B  |
|    |   | Certifikát:                             | -  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 719 m                                      |
| 95 |  | <b>Název:</b>                           | <b>DADADISTRIKT</b>                          |
|    |   | Adresa:                                 | Sekaninova 3, Brno                           |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>          |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 380 m <sup>2</sup>                           |
|    |   | Rok výstavby:                           | 2009   |
|    |   | Energetický štítek:                     | G  |
|    |   | Certifikát:                             | -  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 145 m                                      |
| 96 |  | <b>Název:</b>                           | <b>JAKUBSKÁ 1</b>                            |
|    |   | Adresa:                                 | Jakubská 121/1, Brno                         |
|    |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>         |
|    |   | Plocha k dispozici:                     | 57 m <sup>2</sup>                            |
|    |   | Rok výstavby:                           | -  |
|    |   | Energetický štítek:                     | G  |
|    |   | Certifikát:                             | -  |
|    |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 805 m  |





|     |   |   |                                      |
|-----|---|---|--------------------------------------|
| 97  |    | <b>Název:</b>                           | <b>AMULLE</b>                        |
|     |   | Adresa:                                 | Olomoucká 3419/7, Brno               |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>4,70 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 5 309 m <sup>2</sup>                 |
|     |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 445 m                              |
| 98  |    | <b>Název:</b>                           | <b>REZIDENCE LUŽÁNKY</b>             |
|     |   | Adresa:                                 | Lidická 1023, Brno                   |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,40 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 80 m <sup>2</sup>                    |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2015                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | C                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 787 m                              |
| 99  |  | <b>Název:</b>                           | <b>GREEN OFFICE BRNO</b>             |
|     |   | Adresa:                                 | Žarošická 13, Brno                   |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>8,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 1 412 m <sup>2</sup>                 |
|     |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|     |   | Energetický štítek:                     | B                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 303 m                              |
| 100 |  | <b>Název:</b>                           | <b>AREÁL SLATINA B</b>               |
|     |   | Adresa:                                 | Tuřanka 115/1222, Brno               |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 320 m <sup>2</sup>                   |
|     |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|     |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 5 418 m                              |

|     |   |   |                                      |
|-----|---|---|--------------------------------------|
| 101 |    | <b>Název:</b>                           | <b>GAUTE CENTRUM</b>                 |
|     |   | Adresa:                                 | Lidická 26, Brno                     |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>6,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 268 m <sup>2</sup>                   |
|     |   | Rok výstavby:                           | 1995                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 408 m                              |
| 102 |    | <b>Název:</b>                           | <b>LESNÁ OFFICE</b>                  |
|     |   | Adresa:                                 | Křižíkova 3009/72a, Brno             |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>9,80 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 267 m <sup>2</sup>                   |
|     |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 631 m                              |
| 103 |  | <b>Název:</b>                           | <b>PLATINIUM</b>                     |
|     |   | Adresa:                                 | Veveří 111, Brno                     |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>12,40 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 192 m <sup>2</sup>                   |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2005                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 750 m                              |
| 104 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ŠUJANOVO NÁMĚSTÍ</b>              |
|     |   | Adresa:                                 | Šujanovo náměstí 3, Brno             |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>4,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 152 m <sup>2</sup>                   |
|     |   | Rok výstavby:                           | -                                    |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 535 m                                |




|     |   |   |  |
|-----|---|---|--|
| 105 |    | <b>Název:</b>                           | <b>BEZRUČOVA 90/22</b>                 |
|     |   | Adresa:                                 | Bezručova 90/22, Brno                  |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>5,60 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>    |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 537 m <sup>2</sup>                     |
|     |   | Rok výstavby:                           | -                                      |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                      |
|     |   | Certifikát:                             | -                                      |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 883 m                                  |
| 106 |    | <b>Název:</b>                           | <b>ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA<br/>BRNO</b> |
|     |   | Adresa:                                 | Nové sady 2, Brno                      |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>9,40 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>    |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 379 m <sup>2</sup>                     |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2011                                   |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                      |
|     |   | Certifikát:                             | -                                      |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 438 m                                  |
| 107 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ROZKVĚT</b>                         |
|     |   | Adresa:                                 | Náměstí Svobody 85/16, Brno            |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,10 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>    |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 384 m <sup>2</sup>                     |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2003                                   |
|     |   | Energetický štítek:                     | D                                      |
|     |   | Certifikát:                             | -                                      |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 554 m                                  |
| 108 |  | <b>Název:</b>                           | <b>MORAVSKÉ NÁMĚSTÍ 8</b>              |
|     |   | Adresa:                                 | Moravské náměstí 8, Brno               |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>11,30 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>   |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 2 256 m <sup>2</sup>                   |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2004                                   |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                      |
|     |   | Certifikát:                             | -                                      |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 031 m                                |

|     |   |   |   |
|-----|---|---|---|
| 109 |    | <b>Název:</b>                           | <b>IMPACT HUB</b>                         |
|     |   | Adresa:                                 | Cyrilská 7, Brno                          |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>      |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 270 m <sup>2</sup>                        |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2017                                      |
|     |   | Energetický štítek:                     | D   |
|     |   | Certifikát:                             | -   |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 543 m                                     |
| 110 |    | <b>Název:</b>                           | <b>MORAVÁK</b>                            |
|     |   | Adresa:                                 | Moravské náměstí 754/13, Brno             |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>11,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>      |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 664 m <sup>2</sup>                        |
|     |   | Rok výstavby:                           | 1940                                      |
|     |   | Energetický štítek:                     | G   |
|     |   | Certifikát:                             | -   |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 166 m                                   |
| 111 |  | <b>Název:</b>                           | <b>MILLENIUM CENTER</b>                   |
|     |   | Adresa:                                 | Hybešova 726/42, Brno                     |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>       |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 1 354 m <sup>2</sup>                      |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2007                                      |
|     |   | Energetický štítek:                     | G   |
|     |   | Certifikát:                             | -   |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 927 m                                     |
| 112 |  | <b>Název:</b>                           | <b>ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA<br/>LIDICKÁ</b> |
|     |   | Adresa:                                 | Lidická 965/31, Brno                      |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,80 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>       |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 243 m <sup>2</sup>                        |
|     |   | Rok výstavby:                           | 1980                                      |
|     |   | Energetický štítek:                     | D   |
|     |   | Certifikát:                             | -   |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 496 m                                   |

|     |   |   |                                      |
|-----|---|---|--------------------------------------|
| 113 |    | <b>Název:</b>                           | <b>CENTRUM ŠUMAVSKÁ</b>              |
|     |   | Adresa:                                 | Šumavská 416/15, Brno                |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 150 m <sup>2</sup>                   |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2006                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 662 m                              |
| 114 |    | <b>Název:</b>                           | <b>POLYFUNKČNÍ DŮM FELICIDAD</b>     |
|     |   | Adresa:                                 | Křenová 53, Brno                     |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>11,30 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 274 m <sup>2</sup>                   |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2013                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 718 m                                |
| 115 |  | <b>Název:</b>                           | <b>VIENNA POINT</b>                  |
|     |   | Adresa:                                 | Vídeňská 119, Brno                   |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>8,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 1 650 m <sup>2</sup>                 |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2012                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 4 291 m                              |
| 116 |  | <b>Název:</b>                           | <b>CENTRUM VEVEŘÍ</b>                |
|     |   | Adresa:                                 | Veveří 102, Brno                     |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 400 m <sup>2</sup>                   |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2004                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 2 788 m                              |

|     |   |   |                                      |
|-----|---|---|--------------------------------------|
| 117 |    | <b>Název:</b>                           | <b>VELKÝ ŠPALÍČEK</b>                |
|     |   | Adresa:                                 | Starobrněnská 2-8, Brno              |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 532 m <sup>2</sup>                   |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2001                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 457 m                                |
| 118 |    | <b>Název:</b>                           | <b>SILICON GATE</b>                  |
|     |   | Adresa:                                 | Milady Horákové 13, Brno             |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 60 m <sup>2</sup>                    |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2014                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 185 m                              |
| 119 |  | <b>Název:</b>                           | <b>DŮM PÁNŮ Z LIPÉ</b>               |
|     |   | Adresa:                                 | Náměstí Svobody 17, Brno             |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>19,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 16 m <sup>2</sup>                    |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2005                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 563 m                                |
| 120 |  | <b>Název:</b>                           | <b>AXIS OFFICE PARK</b>              |
|     |   | Adresa:                                 | Evropská 876, Brno                   |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>8,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 7 818 m <sup>2</sup>                 |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2007                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 8 649 m                              |

|     |   |   |                                      |
|-----|---|---|--------------------------------------|
| 121 |    | <b>Název:</b>                           | <b>NOVÁ ZBROJOVKA – ZET OFFICE</b>   |
|     |   | Adresa:                                 | Lazaretní 1/7, Brno                  |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,85 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 4 844 m <sup>2</sup>                 |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 977 m                              |
| 122 |    | <b>Název:</b>                           | <b>RAŠÍNOVA 4</b>                    |
|     |   | Adresa:                                 | Rašínova 692/4, Brno                 |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>13,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 1 346 m <sup>2</sup>                 |
|     |   | Rok výstavby:                           | 1999                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | D                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 720 m                                |
| 123 |  | <b>Název:</b>                           | <b>SVATOPETRSKÁ</b>                  |
|     |   | Adresa:                                 | Svatopetrská 7, Brno                 |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>9,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b>  |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 1 875 m <sup>2</sup>                 |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | A                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 1 234 m                              |
| 124 |  | <b>Název:</b>                           | <b>BABÁK OFFICE</b>                  |
|     |   | Adresa:                                 | Jana Babáka 2733/11, Brno            |
|     |   | <b>Nájemné od:</b>                      | <b>10,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |
|     |   | Plocha k dispozici:                     | 4 125 m <sup>2</sup>                 |
|     |   | Rok výstavby:                           | 2019                                 |
|     |   | Energetický štítek:                     | G                                    |
|     |   | Certifikát:                             | -                                    |
|     |   | Dostupnost – hlavní<br>vlakové nádraží: | 3 436 m                              |