

Znalecký posudek č. 1568/2025

Stanovení tržní hodnoty vybraných nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 2476, katastrální území Strašnice ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy Městské části Praha 10 a listu vlastnictví č. 18263, katastrální území Strašnice ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o.

Obor:

Obor Ekonomika

Datum zpracování:

28. listopadu 2025

Znalecká kancelář:

Deloitte Advisory s.r.o., IČO: 27582167,
se sídlem Italská 2581/67, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

Zadavatel:

Městská část Praha 10, IČO: 00063941,
se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10 - Strašnice

Číslo položky v elektronické evidenci:

093670/2025

Počet stran znaleckého posudku: 39

Počet předaných vyhotovení: 2

Celkový počet vyhotovení: 3

Počet příloh: 0

Obsah

Seznam zkratk a pojmů	3
ÚVOD.....	4
1 Zadání a informace o znaleckém posudku	5
NÁLEZ.....	8
2 Popis postupu Zpracovatele	9
3 Předmět ocenění	10
3.1 Nemovitosti zapsané na LV č. 2476	10
3.1.1 Lokalita	10
3.1.2 Katastrální informace	10
3.1.3 Územní plán	11
3.1.4 Popis nemovitosti	12
3.2 Nemovitosti zapsané na LV č. 18263	13
3.2.1 Lokalita	13
3.2.2 Katastrální informace	13
3.2.3 Územní plán	14
POSUDEK	16
4 Analýza české ekonomiky	17
4.1 Základní charakteristika	17
4.2 Hospodářský růst a trh práce	17
4.3 Inflace	18
4.4 Měnová politika	19
4.5 Fiskální politika	20
5 Analýza trhu nemovitostí	22
5.1 Trh rezidenčních nemovitostí v České republice	22
5.1.1 Trh rezidenčních nemovitostí v Praze	22
5.1 Analýza komerčního trhu nemovitostí	25
5.1.1 Investiční objem v České republice	25
5.1.2 Kancelářský trh v České republice a Praze	26
5.1.3 Průmyslový trh v České republice a Praze	28
5.1.4 Retailový trh v České republice a Praze	30
6 Oceňovací přístupy	32
6.1 Výnosový přístup	32
6.1.1 Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)	32
6.1.2 Metoda kapitalizovaných výnosů	32
6.2 Přístup tržního porovnání	33
6.3 Nákladový přístup ocenění	33
6.4 Reziduální metoda ocenění	33
6.5 Zvolený způsob ocenění	33
7 Ocenění	34
7.1 Přístup k ocenění	34
7.1.1 Koeficienty pro ocenění pozemku	34
7.1.2 Koeficienty pro ocenění budovy	34
7.2 Ocenění parcely zapsané na LV č. 2476 ve vlastnictví Hlavního města Prahy	35
7.3 Ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 18263 ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o. 36	
ODŮVODNĚNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	37
ZÁVĚR.....	38
Znalecká doložka.....	39

Seznam zkratek a pojmů

č.	Číslo
ČNB	Česká národní banka
č. p.	Číslo popisné
ČR	Česká republika
Datum ocenění	21. listopadu 2025
DCF	Diskontované peněžní toky (z angl. <i>Discounted Cash Flow</i>)
Deloitte	Deloitte Advisory s.r.o.
EU	Evropská unie
EUR	Euro
GDV	Gross development value
HDP	Hrubý domácí produkt
j.	Jednotka
Klient	Městská část Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha, Strašnice
Kč	Česká koruna
k. ú.	Katastrální území
LV	List vlastnictví
mil.	Milion
mld.	Miliarda
Parc. č. nebo p.č.	Parcela číslo
Předmět ocenění	Pozemky parc. č. 213 o výměře 450 m ² , ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy MČ Praha 10 – na LV č. 2476 v k. ú. Strašnice a parc. č. 2838/2 o výměře 670 m ² jehož součástí je stavba č.p. 1982, vše ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o. – na LV č. 18263 v k. ú. Strašnice
tis.	Tisíc
ÚP	Územní plán
Zadavatel	Městská část Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha, Strašnice

ÚVOD

1 Zadání a informace o znaleckém posudku

Zadavatel znaleckého posudku

Městská část Praha 10, IČO: 00063941,
se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha, Strašnice

(dále také „Klient“, „MČ Praha 10“ nebo „Zadavatel“)

Zadání znaleckého posudku

Znaleckým úkolem je zodpovědět tyto znalecké otázky:

Znalecká otázka č. 1:

„Stanovte tržní hodnotu pozemku parc. č. 213 o výměře 450 m², ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy Městské části Praha 10, zapsané na listu vlastnictví č. 2476 v k. ú. Strašnice.“

Znalecká otázka č. 2:

„Stanovte tržní hodnotu budovy parc. č. 2838/2 o výměře 670 m² jehož součástí je stavba č.p. 1982, vše ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o., zapsané na listu vlastnictví č. 18263 v k. ú. Strašnice.“

Standard hodnoty

V souladu s výše uvedenými znaleckými úkoly jsme provedli ocenění na tržní hodnotu, která je definována v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, takto:

„Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Datum ocenění

Ocenění bylo provedeno ke dni 21. listopadu 2025.

Zpracovatel posudku

Deloitte Advisory s.r.o., IČO: 275 82 167, se sídlem Italská 2581/67, 120 00 Praha 2 - Vinohrady, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 113225.

Znalecká kancelář (dříve znalecký ústav) kvalifikovaná pro znaleckou činnost, jmenovaná rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 1. února 2010, č. j. 189/2009-OD-ZN s rozšířením znaleckého oprávnění rozhodnutím ze dne 25. dubna 2017, č. j. 18/2017-OOJ-SZN/6 a zapsaná do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, odvětví finanční řízení podniku, oceňování podniku a jeho částí včetně nehmotných aktiv, účetnictví, pojišťná matematika, transferové ceny, posouzení a vymezení činností výzkumu a vývoje pro účely uplatnění v dotačních programech a uplatnění daňových úlev z technickoekonomického hlediska, veřejná podpora, oceňování nemovitostí a oceňování movitých věcí (dále také „**Deloitte**“ nebo „**Zpracovatel**“).

Na zpracování všech částí znaleckého posudku se ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, podílely tyto osoby:

Ing. Karel Kugler, znalec, jehož prostřednictvím Znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost.

Prohlášení o nezávislosti znalce

Prohlašujeme, že jak společnost Deloitte, tak i její pracovníci, kteří se podíleli na zpracování tohoto znaleckého posudku:

- (a) jsou zcela nezávislí na Zadavateli,
- (b) jejich odměna nezávisí na výsledku ocenění obsaženém v tomto znaleckém posudku,
- (c) v současné době nemají a ani v budoucnosti neočekávají žádnou účast ani prospěch z podnikání, které souvisí s předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku.

Rozsah a použití ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

- (a) Znalecký posudek byl vypracován na základě smlouvy uzavřené mezi Deloitte a Zadavatelem.
- (b) Znalecký posudek byl vypracován Deloitte pro interní účely Klienta jako podklad pro plánovanou směnu. Znalecký posudek nemůže být použit, jako celek i jakákoliv jeho část, pro jiné než výše uvedené účely.
- (c) Znalecký posudek je určen a bude sloužit výhradně pro výše uvedené potřeby Zadavatele zejména jako jeden z podkladů pro směnu nemovitostí s Hlavním městem Praha. Deloitte neponese vůči jakékoli třetí straně jakoukoli odpovědnost v souvislosti s vypracováním posudku, není-li smluvně ujednáno jinak.
- (d) Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných Klientem, které jsou pro účely ocenění považovány za pravé, správné a kompletní.
- (e) Při ocenění byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování.
- (f) Předpokládá se plný soulad se všemi relevantními zákony a předpisy na straně předmětu ocenění.
- (g) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, nájemní smlouvy, osvědčení o držbě nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto znaleckém posudku.
- (h) Znalecký posudek dále není (i) vyjádřením přiměřenosti ceny dosažené při jakékoli transakci (tzv. „Fairness Opinion“), (ii) poradenstvím v oblasti investic (tzv. „Investment Advice“), (iii) poradenstvím v oblasti účetnictví, ani (iv) poskytováním právních služeb ani vyjádřením právního názoru na jakoukoli právní otázku.
- (i) Nebyl proveden audit ani jiné ověřovací procedury, a tudíž obsahem znaleckého posudku není výrok auditora ani jiná forma záruky jakýchkoli finančních údajů.
- (j) Zdroje, z nichž byly čerpány externí informace, jsou obecně považovány za důvěryhodné, a proto správnost takto získaných informací nebyla dále ověřována.
- (k) Ocenění bylo zpracováno na základě podmínek, které byly známy v době jeho provádění, za případné změny v tržních podmínkách po předání ocenění nebude převzata žádná odpovědnost.
- (l) Jednotlivé výsledky výpočtů uvedené v posudku se mohou mírně lišit z důvodů zaokrouhlení.

Podkladové materiály

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly jako podkladové materiály použity dokumenty dodané Klientem a informace z důvěryhodných zdrojů, které byly k Datu ocenění známy a které nebyly dále ověřovány. Dále jsme jednotlivé předpoklady diskutovali s odpovědnými pracovníky Klienta.

Dokumenty od Klienta

- (a) Identifikace předmětu ocenění
- (b) Dokumentace a zaměření skutečného stavu
- (c) Půdorysy a řezy

- (d) Znalecký posudek č. 087897/2024
- (e) Znalecký posudek 094481/2024

Externí zdroje

- (a) Katastr nemovitostí
- (b) Český statistický úřad
- (c) Územní plán hlavního města Prahy
- (d) Další veřejně dostupné zdroje

Dále byly použity informace zjištěné během místního šetření dne 14. listopadu 2025.

[Obtíže při zpracování znaleckého posudku](#)

Při zpracování tohoto znaleckého posudku se nevyskytly žádné vážné obtíže.

NÁLEZ

2 Popis postupu Zpracovatele

Při sběru a analýze dat a informací byl nastaven a využit následující postup:

- Sběr dat a podkladů poskytnutých Zpracovateli Zadavatelem (uvedeny v kapitole Zadání a informace o znaleckém posudku).
- Provedení prvotní analýzy získaných dat a šetření za účelem získání potřebných informací od Zadavatele (kapitoly Předmět ocenění a Oceňovací přístupy).
- Výběr vhodné metodiky pro ocenění vzhledem k zjištěným skutečnostem a dostupným informacím (kapitola Oceňovací přístupy).
- Aplikace zvolené metody ocenění s využitím relevantních dat získaných od Zadavatele a dalších relevantních externích informačních zdrojů na základě znalostí a zkušeností Znalce a dalších pracovníků podílejících se na zpracování znaleckého posudku (kapitola Ocenění).
- Odpověď na znalecké otázky (kapitola Závěr).

3 Předmět ocenění

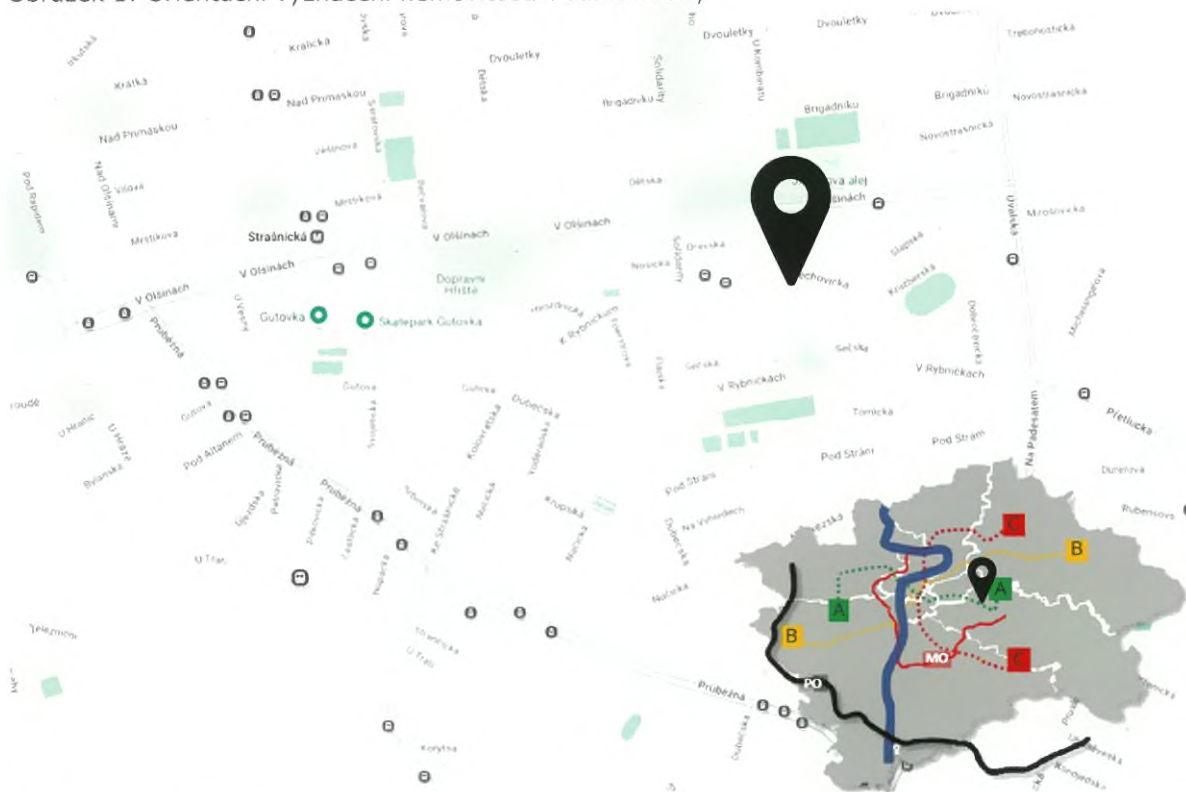
3.1 Nemovitosti zapsané na LV č. 2476

3.1.1 Lokalita

Předmětná nemovitost se nachází v hlavním městě Praze, v městské části Praha 10, v katastrálním území Strašnice, v ulici Štěchovická. Nemovitosti leží ve východní části města, přibližně 5 km od centra města. Území má městský charakter s převahou obytné zástavby doplněné o menší objekty občanské vybavenosti a služeb. Lokalita tak nabízí kompletní občanskou vybavenost, včetně škol, školek, obchodů, pošty, zdravotnických zařízení nebo restaurací. Veřejné prostory jsou doplněny plochami zeleně, zejména parkem Solidarita a menšími parky v rámci obytných bloků.

Dopravní dostupnost je zajištěna kombinací všech druhů městské hromadné dopravy. Nejbližší je zastávka autobusů – Štěchovická. V docházkové vzdálenosti (10 minut pěší chůzí) je i stanice metra A, tramvajová a autobusová zastávka – Strašnická, s přímým spojením do centra města. Silniční napojení umožňuje ulice V Olšínách a Jižní spojka, s návazností na dálnici D1. V širším okolí se nachází také železniční stanice Praha – Zahradní Město a Praha – Eden.

Obrázek 1: Orientační vyznačení nemovitostí v rámci Prahy



Zdroj: Snazzymaps, Deloitte

3.1.2 Katastrální informace

Předmětem ocenění je parcela č. 2838/2 na které se nachází budova s č. p. 1982, vše zapsané na LV č. 18263, katastrální území Strašnice. Předmětná nemovitost je ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o. Celková výměra oceňované parcely je 670 m². Přístup k nemovitosti je možný pouze přes pozemek parc. č. 2838/46, který je ve vlastnictví třetího subjektu. Dle informací z katastrálního úřadu není zřízené věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovitosti, které by tento přístup umožňovalo. Pozemek je navíc situován v chráněném památkovém území.

Tabulka 1: Katastrální informace

Katastrální území	List vlastnictví č.	Parcela č.	Vlastník	Výměra (m ²)
Strašnice	18263	2838/2	Je to jedno s.r.o.	670
Celkem				670

Zdroj: Katastr nemovitostí

Obrázek 2: Katastrální mapa



Zdroj: Katastr nemovitostí, Deloitte

3.1.3 Územní plán

Předmět ocenění se dle Územního plánu Praha nachází ve funkční ploše s označením VV.

VV – Veřejné vybavení

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona. Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb.,

o sociálních službách. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Obrázek 3: Přehled situace v územním plánu



Zdroj: Územní plán města Praha, analýza Deloitte

3.1.4 Popis nemovitosti

Součástí parcely č. 2838/2 je budova s č. p. 1982. Jedná se o budovu s dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím vybudovanou na začátku 60. let minulého století. Původně budova sloužila jako jesle a následně byla předělána na ubytovnu. V posledních letech je objekt bez využití a v horším technickém stavu. V 1. PP se nachází skladovací prostory, původní kryt civilní ochrany a technické zázemí. V nadzemních podlažích jsou převážně jednotlivé jednotky (místnosti) včetně zázemí, které však aktuálně nemají konkrétní využití. Celková podlažní plocha činí 749 m².

Tabulka 2: Přehled ploch objektu

Podlaží	Celkem (m ²)
1. PP	249,6
1. NP	341,7
2. NP	157,7
Celkem	749,0

Zdroj: Podklady Klienta, Deloitte

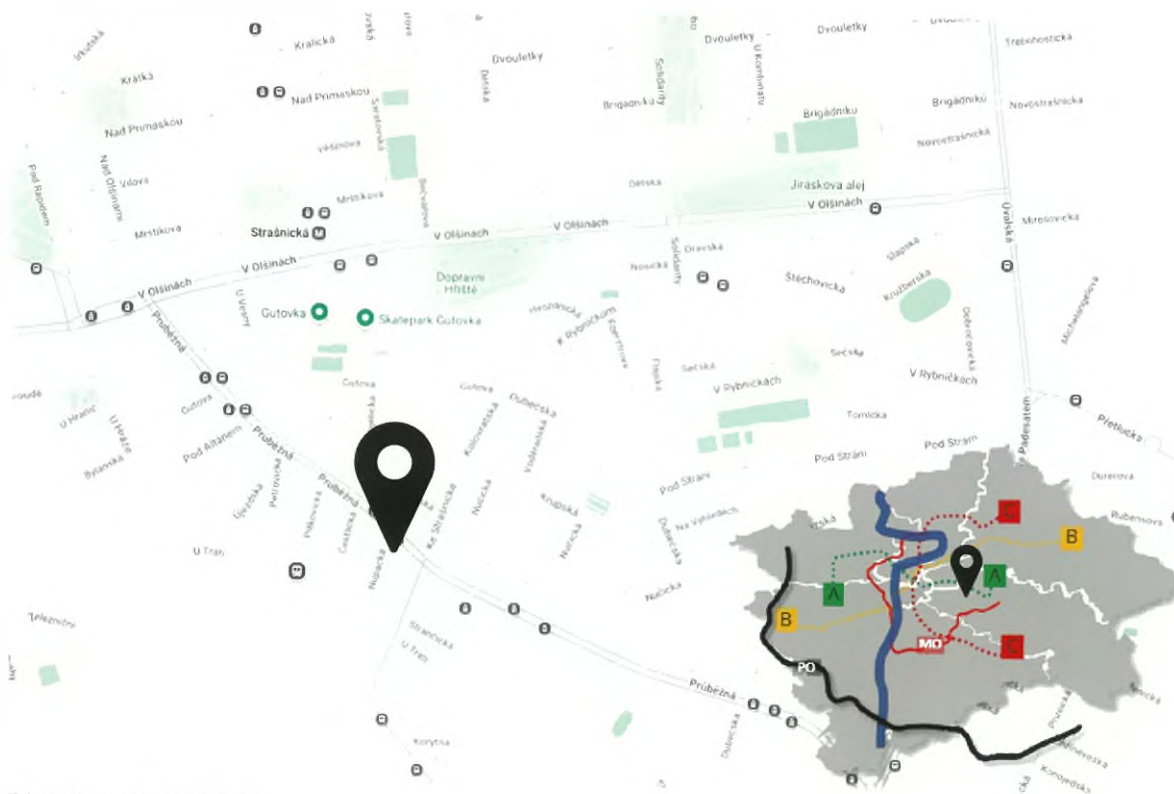
3.2 Nemovitosti zapsané na LV č. 18263

3.2.1 Lokalita

Oceňované nemovitosti leží v hlavním městě Praze, v městské části Praha 10, v katastrálním území Strašnice. Nemovitosti se nachází ve východní části města, přibližně 5 km od centra, na rohu ulic Průběžná a Nupacká. V dané lokalitě převažuje obytná zástavba. Občanská vybavenost v místě je plně zajištěna – v okolí se nachází školy, školky, obchody, pošta, zdravotnická zařízení, restaurace nebo také sportoviště.

Dopravní dostupnost je zajištěna převážně pomocí automobilové a tramvajové dopravy. Nejbližší tramvajová a autobusová zastávka – Staré Strašnice se nachází přímo u oceňované nemovitosti, přičemž tramvaj nabízí přímé spojení s centrem města. V docházkové vzdálenosti (10 minut pěší chůzí) je i stanice metra A – Strašnická. Silniční napojení umožňuje ulice V Olšínách a Jižní spojka, s návazností na dálnici D1. V širším okolí se nachází také železniční stanice Praha – Zahradní Město a Praha – Eden.

Obrázek 4: Orientační vyznačení nemovitostí v rámci Prahy



Zdroj: Snazymaps, Deloitte

3.2.2 Katastrální informace

Předmětem ocenění je parcela č. 213, zapsaná na listu vlastnictví číslo 2476, katastrální území Strašnice. Předmětná nemovitost je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřené do správy Městské části Praha 10 a celková výměra činí 450 m². Pozemek je situován v chráněném památkovém území a v zemědělském půdním fondu.

Tabulka 3: Katastrální informace

Katastrální území	List vlastnictví č.	Parcela č.	Vlastník	Výměra (m ²)
Strašnice	2476	213	Hlavní město Praha	450
Celkem				450

Zdroj: Katastr nemovitostí

Obrázek 5: Katastrální mapa



Zdroj: Katastr nemovitostí, Deloitte

3.2.3 Územní plán

Oceňovaný pozemek se dle Územního plánu Praha nachází ve funkční ploše s označením OV.

OV – Všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

POSUDEK

4 Analýza české ekonomiky

Pro účely ocenění je nutné vzít v úvahu širší ekonomický kontext, který ovlivňuje hodnotu Předmětných společností. Vzhledem k tomu, že Společnost vyvíjí ekonomickou aktivitu primárně v České republice, zaměřili jsme se při analýze na českou ekonomiku.

4.1 Základní charakteristika

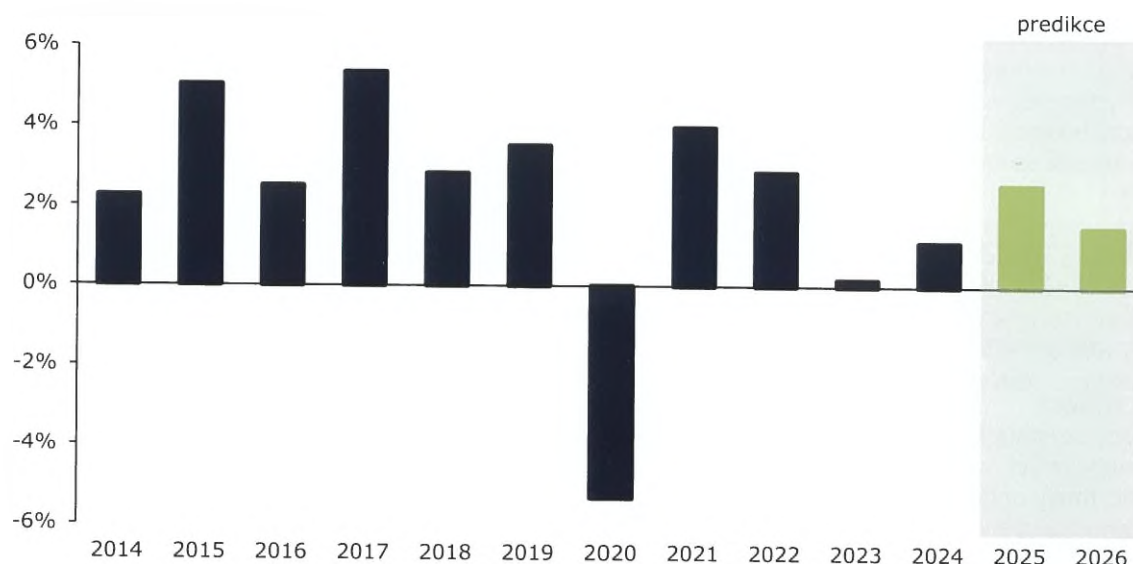
Česká republika představuje malou otevřenou tržní ekonomiku, která netrpí nadměrnými vnitřními, vnějšími či finančními nerovnováhami. Životní úroveň dosahuje 90 % průměru EU (měřeno HDP na obyvatele podle parity kupní síly). Česká ekonomika si prošla krátkou, ale hlubokou recesí v důsledku celosvětové pandemie viru COVID-19 a čelila dopadům celosvětové energetické krize. Očekáváme, že se růst potenciálního produktu obnoví po odeznění série negativních šoků. Dlouhodobý potenciální růst ekonomiky odhadujeme okolo 2 %.

Klíčovou roli ve vývoji ekonomiky hraje zahraniční obchod. Podíl vývozu zboží a služeb na HDP dosahuje 75 %. Hlavními obchodními partnery jsou země EU: Německo, Slovensko, Polsko a Francie. Navzdory mimořádné makroekonomické situaci a rostoucímu zadlužení vládního sektoru zůstal rating stabilní. Agentura Fitch Ratings zlepšila výhled z negativního na stabilní kvůli schválenému konsolidačnímu balíčku a nízkým výdajům na řešení energetické krize. Agentura rovněž konstatuje, že Česká republika přestála po sobě jdoucí pandemické a energetické cenové šoky bez trvalých dopadů na dlouhodobý makroekonomický výhled, a to i přes slabší růst v krátkodobém horizontu. Standard & Poor's hodnotí dlouhodobé závazky České republiky v lokální měně známkou AA- (stabilní výhled), Fitch Ratings známkou AA- (stabilní výhled), agentura Moody's známkou Aa3 (stabilní výhled).

4.2 Hospodářský růst a trh práce

V roce 2020 zachvátila svět pandemie viru COVID-19. Nezbytná karanténní opatření poslala ekonomiku do hluboké recese (pokles o 5,3 %). V roce 2021 byl celoroční růst ekonomiky ve výši 3,9 %.

Graf 1: Růst reálného HDP v České republice



Zdroj: Český statistický úřad, analýza Deloitte

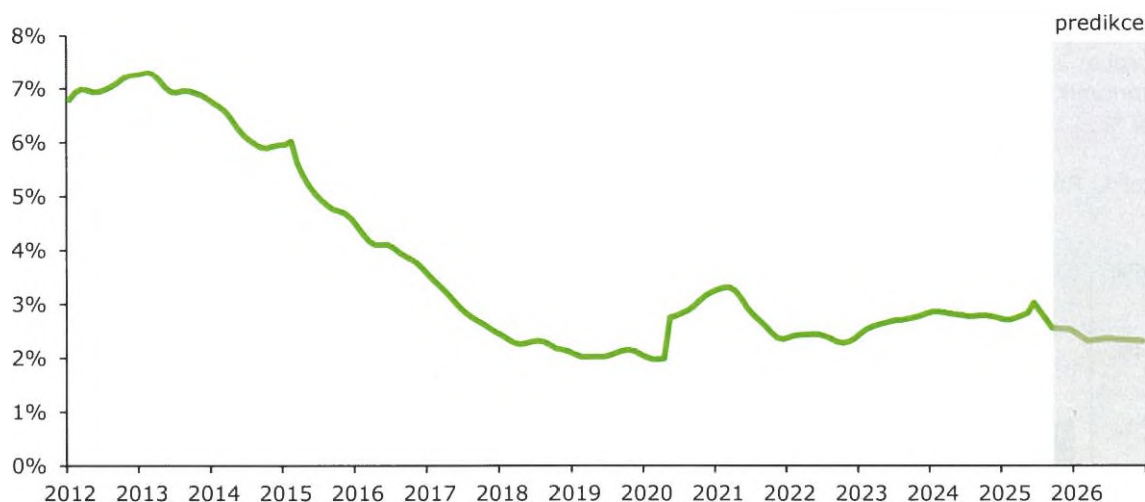
Hlavními bariérami růstu byly poškozené dodavatelské řetězce a energetická krize, která zasáhla celý svět a zejména Evropu. Všechny tyto problémy, včetně vyvolaného konfliktu na Ukrajině, způsobily zpomalení růstu HDP v roce 2022 na 2,8 %, avšak mezičtvrtletní pokles poslední dvě čtvrtletí značil mírnou recesí ekonomiky. HDP rostl v roce 2023 o 0,2 %. Zpomalení růstu bylo

způsobeno kombinací několika faktorů. Spotřeba domácností stále klesala pod tíhou vysoké inflace. Investiční aktivitu brzdily vysoké úrokové sazby, které ČNB začala postupně snižovat až na konci roku 2023.

Největší dopad na ekonomiku měla slabá zahraniční poptávka, zejména z Německa, s nímž je česká ekonomika úzce propojena. HDP vzrostl v roce 2024 o 1,1 %. Oživení bylo taženo především spotřebou domácností, kterým rostly reálné příjmy, naopak investiční aktivity přispěly negativně. V roce 2025 ekonomika pokračovala v oživování a očekáváme zrychlení hospodářského růstu. V 1. čtvrtletí 2025 vzrostl HDP mezičtvrtletně o 0,7 %, ve 2. čtvrtletí o 0,5 % a ve 3. čtvrtletí o 0,7 %. Za celý rok 2025 by se měl HDP zvýšit o 2,3 %, především díky pozitivním příspěvkům stavebnictví, průmyslu, dopravy a obchodu. Klíčovým faktorem zůstává spotřeba domácností. Pozitivní vliv na HDP by měl mít také čistý vývoz. V roce 2026 by se měl HDP zvýšit o 2,4 % vlivem spotřeby domácností a tvorbou investic. Rizikem prognózy zůstává slabý růst německé ekonomiky jako největšího obchodního partnera a důsledky obchodní války USA narušující mezinárodní obchod.

Míra nezaměstnanosti v posledních letech klesá díky hospodářskému růstu, který vytváří nová pracovní místa. Zatímco v roce 2012 dosahovala v průměru 7,0 %, v roce 2019 se postupně snížila na 2,1 %. Dopady pandemie a energetické krize na trh práce nebyly příliš výrazné. V roce 2022 činila míra nezaměstnanosti v průměru 2,3 %, což je stále jedna z nejnižších měr nezaměstnanosti v EU. V roce 2023 došlo k mírnému nárůstu míry nezaměstnanosti na 2,7 % a v roce 2024 došlo k nárůstu na 2,8 %. Česká ekonomika v posledních dvou letech stagnuje, což se nejprve projevilo poklesem počtu volných pracovních míst. Do roku 2024 se poměr mezi volnými pracovními místy a dostupnými uchazeči obrátil. I přes tento nárůst bude stále patřit k nejnižším mírám nezaměstnanosti v EU. Očekáváme, že v roce 2025 míra nezaměstnanosti setrvá na 2,8 % a v roce mírně poklesne 2026 na 2,4 %.

Graf 2: Nezaměstnanost v České republice



Zdroj: Český statistický úřad, analýza Deloitte

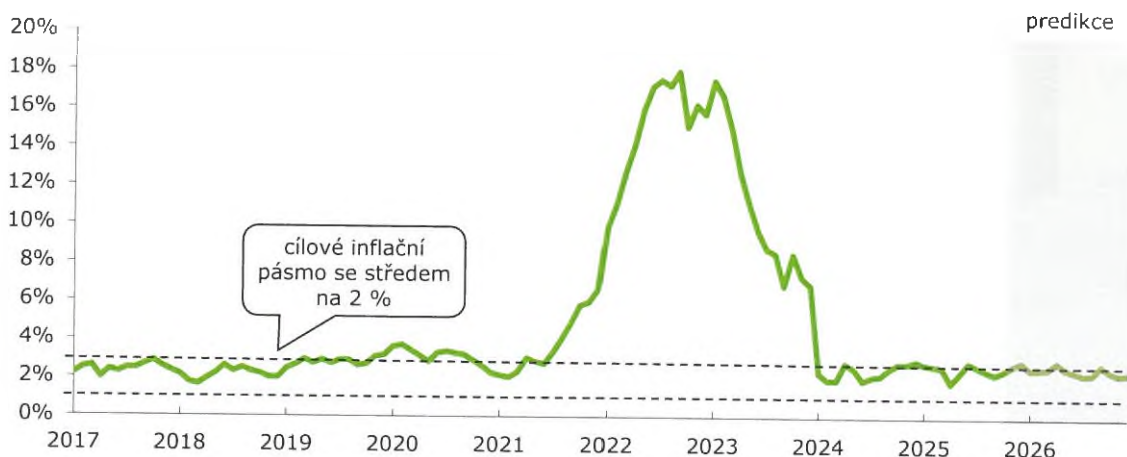
4.3 Inflace

Inflace se stala od poloviny roku 2021 největším makroekonomickým problémem české ekonomiky. Do nebývalých výšin ji vyšponovala kombinace nabídkových a poptávkových šoků. Na straně nabídky inflaci hnaly nahoru ceny energií, zejména ceny ropy a zemního plynu, které se projevily vysokými cenami elektřiny, plynu a pohonných hmot na domácnosti i firmy. Dále inflaci zrychlovaly poškozené dodavatelské řetězce, které způsobily dramatický růst cen celé řady materiálů používaných ve stavebnictví a průmyslu. K nabídkovým faktorům inflace se přidalo výrazné zdražení lodní kontejnerové dopravy. K inflaci významně přispěl také tlak rostoucí domácí poptávky podporované klesající nezaměstnaností, růstem mezd, výraznými úsporami vytvořenými během pandemie a v poslední řadě zvýšenými inflačními očekáváními.

V září 2022 dosáhla spotřebitelská inflace nejvyšších hodnot, když stoupla na 18,0 %. Růst byl tažen zejména cenami energií, dopravy a potravin. Za celý rok 2022 byla průměrná inflace 15,1 %, což je

nejvyšší hodnota od roku 1993. V roce 2023 inflace zpomalila na 10,8 % především díky zpomalení růstu cen v oblasti potravin, dopravy či bydlení, vody, energií a paliv. Postupně klesají ceny energií v souladu s poklesem na evropských trzích a také ceny pohonných hmot díky klesající ceně ropy. V lednu 2024 klesla po dvou letech inflace do tolerančního pásma, když vykazala růst o 2,3 %. V meziročním srovnání klesaly ceny potravin, navíc výrazně zpomalil růst cen energií. Za celý rok 2024 inflace zpomalila na 2,4 %. Podle posledních údajů z listopadu 2025 dosáhla inflace 2,3 %. V současné době očekáváme průměrnou inflaci v roce 2025 ve výši 2,5 % a v roce 2026 ve výši 2,2 %. Toto snížení je dáno očekávaným snížením cen energií (především cen ropy), zápornou produkční mezerou a stálým růstem cen služeb.

Graf 3: Inflace v České republice



Zdroj: Český statistický úřad, analýza Deloitte

4.4 Měnová politika

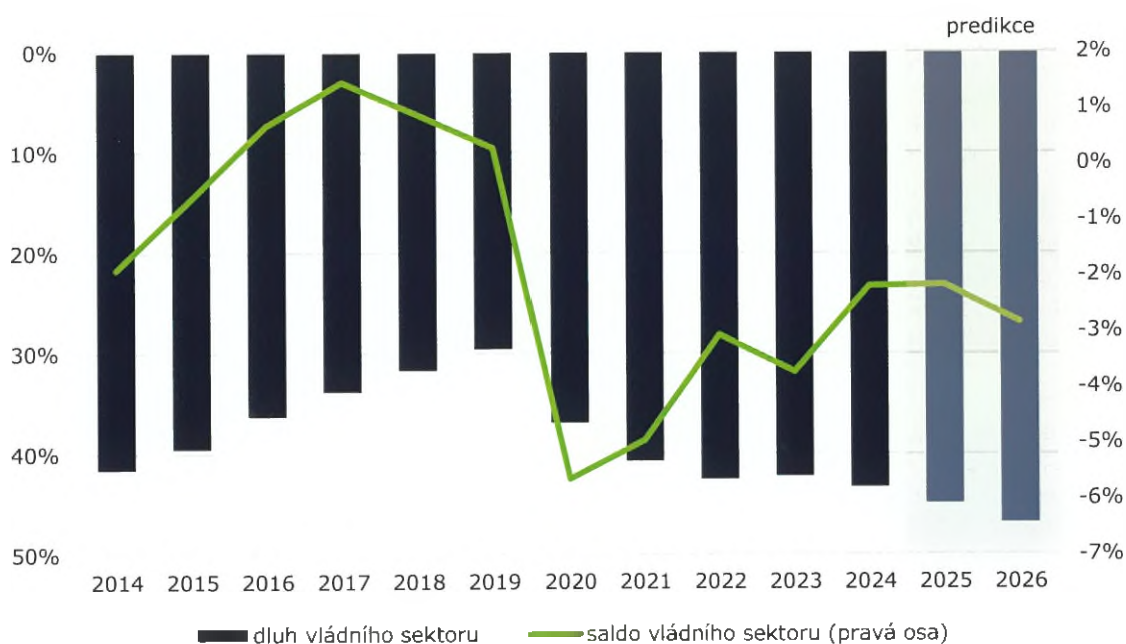
Pandemie koronaviru donutila ČNB postupně snížit hlavní repo sazbu až na 0,25 %. V roce 2021 vlivem dramatického růstu inflace (viz výše) byla ČNB nucena zakročit. Zvýšila hlavní repo sazbu v několika krocích na 3,75 %. Jelikož inflace i nadále akcelerovala, další zvýšení sazeb probíhalo v roce 2022 a hlavní sazba se dostala na úroveň 7,0 %, což byla nejvyšší sazba od roku 1999.

V červenci 2022 došlo k obměně dvou členů bankovní rady a k jmenování nového guvernéra, v únoru 2023 k výměně dalších dvou členů bankovní rady. Nová bankovní rada se rozhodla neměnit úrokové sazby a vyčkat, dokud se neprojeví efekt předchozího zvyšování sazeb. Začala být ovšem aktivní na devizovém trhu, na kterém až do srpna 2023 intervenovala proti nadměrnému oslabení české koruny, čímž upouštěla své nadměrné devizové rezervy a snižovala dováženou inflaci ze zahraničí.

V prosinci 2023 centrální banka přistoupila po 19 měsících k prvnímu snižování úrokových sazeb, když hlavní repo sazba klesla o 25 bazických bodů na 6,75 %. V uvolňování měnových podmínek pokračovala také v roce 2024, kdy hlavní repo sazba klesla v sedmi krocích na 4,00 %. V únoru 2025 překročila bankovní rada k dalšímu snížení repo sazby o 25 bazických bodů na 3,75 % a v květnu 2025 došla k poslednímu snížení repo sazby o 25 bazických bodů na 3,50 %. Dle modelu ČNB i vyjádření členů bankovní rady je současná kombinace měnových podmínek adekvátní a nejpravděpodobnější výhled je dlouhodobá stabilita úrokových sazeb.

4.5 Fiskální politika

Graf 4: Veřejné finance v České republice (% HDP)



Zdroj: Český statistický úřad, analýza Deloitte

Veřejné finance prošly v letech 2009–2017 výraznou konsolidací, při které se deficit sektoru vládních institucí dostal z 5,4 % HDP v roce 2009 až do přebytku 1,5 % HDP v roce 2017. V roce 2019 činil přebytek vládního sektoru 0,3 % HDP.

V roce 2020 došlo k propadu veřejných financí do výrazného schodku (5,7 % HDP), a to v důsledku poklesu ekonomiky, a tedy i příjmů veřejných rozpočtů, a zvýšených nákladů na podporu ekonomiky. V roce 2021 dosáhl schodek výrazných 5,3 % HDP, a to navzdory postcovidovému oživení ekonomiky. Hluboký schodek v roce 2021 byl způsoben mimo jiné snížením daně z příjmu fyzických osob, ke které došlo s účinností od 1. 1. 2021. V době energetické krize přišla vláda se sérií opatření, která měla ochránit domácnosti a firmy. Klíčovým opatřením bylo zastropování koncových cen elektřiny a zemního plynu při cenách 6 Kč/kWh, resp. 3 Kč/kWh pro domácnosti i firmy.

V roce 2022 dosáhl schodek vládního sektoru 247,5 mld. Kč (3,6 % HDP). Vláda pro rok 2023 prosadila dočasnou daň z nadměrných zisků ve výši 60 %, která cílí na firmy v odvětví výroby a obchodu s energiemi, bankovníctví, petrolejářství a těžby fosilních paliv. Z té měl stát v plánu vybrat po revizi okolo 60 mld. Kč, ale výnos nakonec činil pouze 39 mld. Kč. V roce 2023 měla vláda naplánovaný schodek ve výši 295 mld. Kč, výsledný schodek se podařilo dodržet ve výši 288,5 mld. Kč díky nad očekávání vysokým příjmům ze strukturálních fondů EU a nad očekávání dobrému výběru daně z právnických osob.

Pro rok 2024 vláda plánovala schodek státního rozpočtu ve výši 252 mld. korun, ale kvůli zářijovým povodním souhlasila se zvýšením deficitu o 30 miliard korun na 282 mld. korun. Skutečnost pro rok 2024 činila 271 mld. Kč (- 2,2 % HDP). V roce 2025 vláda očekává schodek ve výši 241 mld. Kč a pro rok 2026 představila bývalá vláda návrh rozpočtu se schodkem 286 mld. Kč.

Vzhledem k růstu ekonomiky a fiskálním přebytkům veřejných rozpočtů postupně klesl dluh vládního sektoru v roce 2019 až na úroveň 30,0 % HDP. Trend zadlužení se ale obrátil, v roce 2020 dosáhl dluh 36,9 % a za rok 2021 se zvýšil na 40,7 % HDP. V roce 2022 vzrostl dluh vládního sektoru na úroveň 42,5 % HDP. V roce 2023 dluh vládního sektoru klesl na úroveň 42,2 % HDP. V roce 2024 dluh veřejných financí vzrostl na 43,3 % HDP. V roce 2025 očekáváme zvýšení veřejného dluhu na 44,9 % HDP a v roce 2026 na 46,8 % HDP.

Stále poměrně nízké zadlužení ve srovnání s ostatními evropskými zeměmi v minulosti reflektuje příznivé hodnocení České republiky ratingovými agenturami a nízké rizikové přírážky u českých

finančních aktiv. Udržení současného ratingu však bude vyžadovat důvěryhodný plán konsolidace veřejných financí. Vláda představila konsolidační balíček s očekávanou úsporou, který měl v roce 2024 a 2025 snížit schodek o zhruba 150 mld. Kč, avšak k úplné stabilizaci dluhu vládního sektoru by bylo třeba v úsporných opatřeních dále pokračovat.

5 Analýza trhu nemovitostí

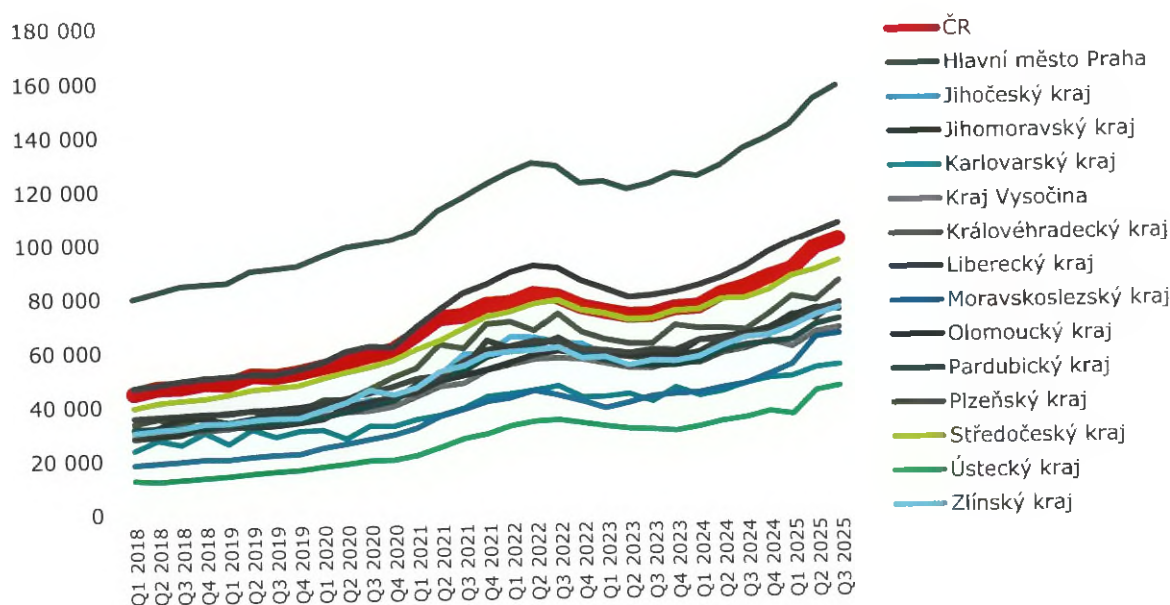
5.1 Trh rezidenčních nemovitostí v České republice

Rezidenční trh v České republice je silně ovlivněn hlavním městem. Ceny rezidenčních nemovitostí měly od roku 2000 rostoucí tendenci, s mírným poklesem v letech 2009-2013 v důsledku globální finanční krize a také mezi 3. čtvrtletím 2022 a 3. čtvrtletím 2023 v důsledku ekonomické situace, především inflace a úrokových sazeb. Od třetího čtvrtletí 2023 mají ceny rostoucí trend.

Za posledních deset let se průměrná nabídková cena bytů v České republice zdvojnásobila a ve 3. čtvrtletí 2025 dosáhla přesně 99 158 Kč za m², čímž míří k pomyslné stotisícové hranici.

Nejvyšší cenová hladina je v Praze, kde průměrná nabídková cena bytu ve všech segmentech dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2025 úrovně 155 974 Kč za m². Za hlavním městem následuje Jihomoravský kraj s průměrnou cenou 105 105 Kč za m². Naopak nejnižší nabídková cena bytu je v Ústeckém a Karlovarském kraji, kde se průměrná cena ve 3. kvartálu roku 2025 pohybovala pod úrovní 55 000 Kč za m², v Ústeckém kraji dokonce pod 45 000 Kč za m².

Graf 5: Vývoj průměrné nabídkové ceny v ČR a v Praze, Kč/m²



Zdroj: Realitní portály, Deloitte

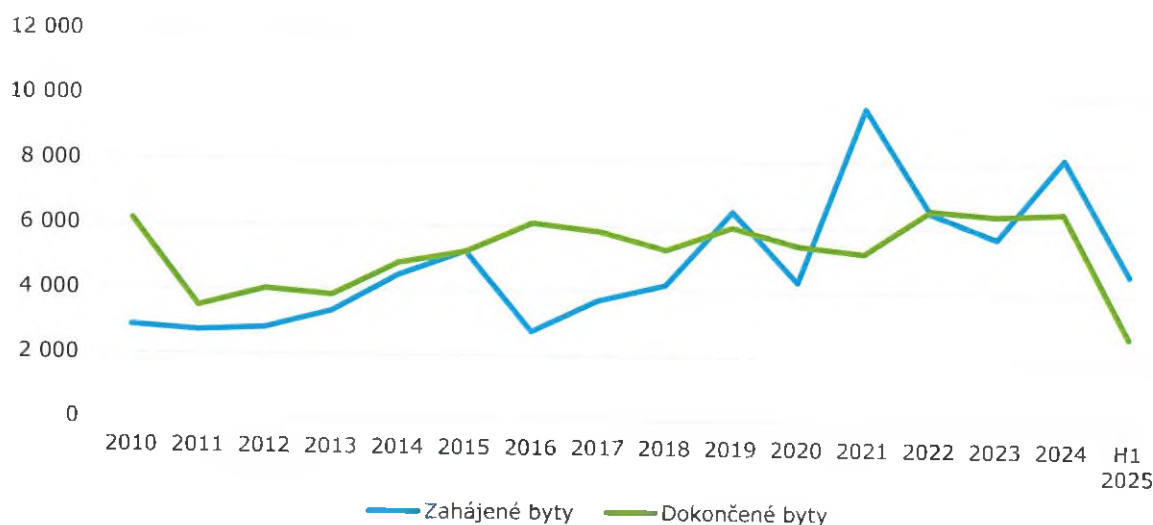
5.1.1 Trh rezidenčních nemovitostí v Praze

Po většinu sledovaného období bylo v hlavním městě dokončeno méně bytů než zahájeno. Množství zahájených bytů dosáhlo vrcholu v roce 2019 s celkovým počtem 6 487 bytů, kdy bylo celkové množství dokonce vyšší než celkové množství dokončených bytů. Vzestupný trend se v důsledku pandemie zastavil a v průběhu roku 2020 množství zahájených i dokončených bytů pokleslo. V průběhu roku 2021 se však počet zahájených bytů opět odrazil a výrazně překonal rok 2019 s 9 698 byty. V letech 2022 a 2023 se situace v důsledku nepříznivé ekonomické situace opět změnila. V prvních dvou čtvrtletích roku 2024 byl počet zahájených bytů (3 614) velmi podobný počtu dokončených bytů (3 589), což není ani polovina oproti roku 2021. V průběhu dalšího půl roku však došlo k výraznému nárůstu začatých bytů a v roce 2024 se tak celkově začala výstavba 8 191 bytů. Dokončených bytů bylo v roce 2024 téměř stejné množství než v loňsku, a to 6 511 (v loňsku 6 410).

Trend se nemění ani v roce 2025, kde v první polovině roku bylo opět více zahájených než dokončených bytů a data naznačují, že v roce 2025 bude přibližně stejný počet dokončených

a zahájených bytů jako bylo v loňsku. V H1 2025 bylo dokončených 2 691 bytů a zahájených bylo 4 617 bytů.

Graf 6: Počet zahájených a dokončených bytů v Praze

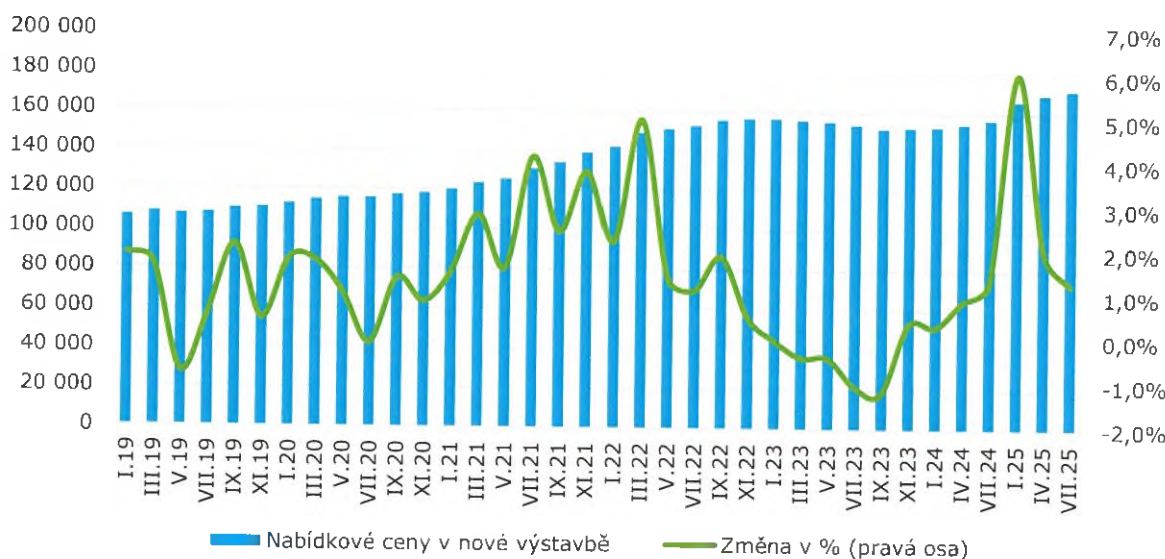


Zdroj: Český statistický úřad

Průměrná nabídková cena v nových developerských projektech v Praze od roku 2017 do listopadu 2022 výrazně vzrostla, konkrétně o cca 80 %. Dynamika růstu je poměrně volatilní, částečně závisí na tom, jaké typy projektů jsou v daném období realizovány. Nicméně rostoucí trend ve sledovaném období je zřejmý.

Tempo růstu se v letech 2021 a 2022 zvýšilo. Hlavními důvody byly nízké úrokové sazby hypoték a relativně vysoké úspory domácností. S nepříznivou ekonomickou situací se v roce 2023 růstový trend zpomalil a průměrné nabídkové ceny mírně poklesly. Koncem roku 2023 se nabídkové ceny začaly opět zvyšovat. Aktuální průměrná nabídková cena v developerských projektech v Praze ke 3. čtvrtletí 2025 činí 171 700 Kč za m².

Graf 7: Vývoj nabídkových cen v nové výstavbě Q3 2025, Kč/m²

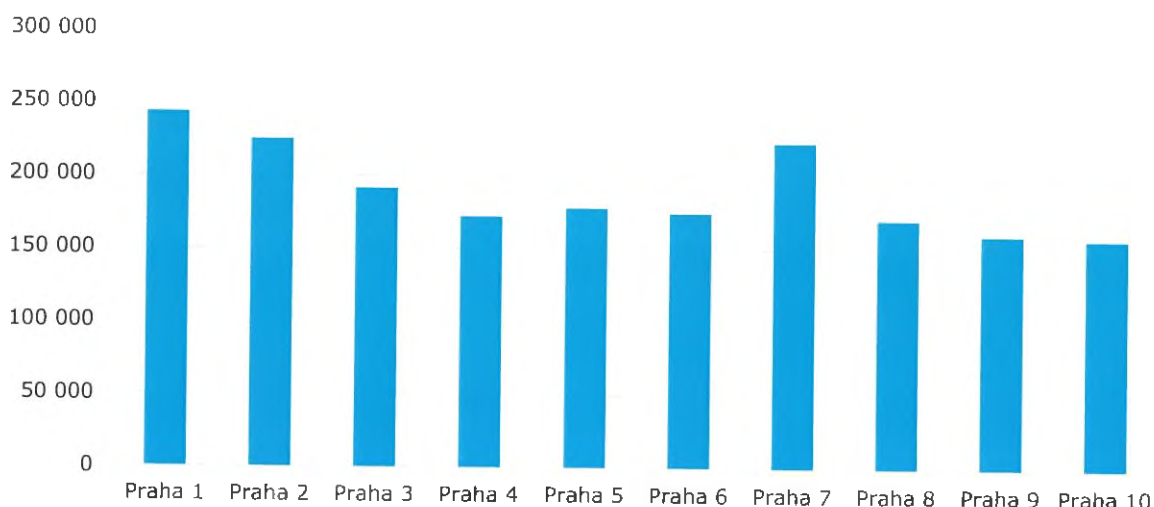


Zdroj: Realitní portály, Deloitte

Dlouhodobě nejvyšší nabídkové ceny v nové zástavbě jsou v Praze 1, kterou následuje Praha 2. Průměrná nabídková cena v Praze 1 činila 243 300 Kč za m² ve třetím čtvrtletí roku 2025 a v Praze

2 byla na úrovni 224 900 Kč za m². V Q3 2025 se dostala mezi nejdražší lokality také Praha 7, kde byla cena na úrovni 223 400 Kč za m². Naopak nejnižší nabídková cena během 3. čtvrtletí 2025 v nové zástavbě byla v Praze 10 se 158 000 Kč za m².

Graf 8: Průměrné nabídkové ceny v nové výstavbě Q3 2025, Kč/m²



Zdroj: Realitní portály, Deloitte

Průměrné nabídkové nájemné v Praze od roku 2016 do března 2020 poměrně stabilně rostlo. Na začátku roku 2016 činilo průměrné nabídkové nájemné v Praze 237 Kč/m², v březnu 2020 to bylo již 332 Kč/m². V letech 2020 a 2021 však byl pražský trh s nájemným výrazně ovlivněn pandemií a postupně se snížil na 278 Kč za m². Hlavními důvody výrazného poklesu byl nárůst nabídky bytů v centru města, které byly dříve nabízeny ke krátkodobému pronájmu, a odliv studentů.

V létě 2021 se trh s nájemnými byty zvedl a nájemné začalo opět růst. Průměrné nájemné na konci roku 2021 dosáhlo 297 Kč za m². K dalšímu výraznému růstu došlo v průběhu roku 2022, kdy nájemné v září dosáhlo 374 Kč za m². Následně přišlo v první půlce roku 2023 ke stagnaci trhu, která pak přinesla od poloviny roku 2023 oživení a od té doby trend růstu pokračoval. Pomyslnou významnou hranici překonal nájemní trh v únoru 2024, kdy průměrné nájemné dosáhlo 400 Kč za m². Další významnou hranici (450 Kč) překonal trh s nájemnými byty v srpnu 2025, kdy dosáhlo průměrné jednotkové nájemné výše 458 Kč. Nakonec dosáhlo průměrné nájemné v Praze 471 Kč za m² v říjnu 2025.

Graf 9: Vývoj požadovaného nájemného v Praze, Kč/m²/měsíc



5.1 Analýza komerčního trhu nemovitostí

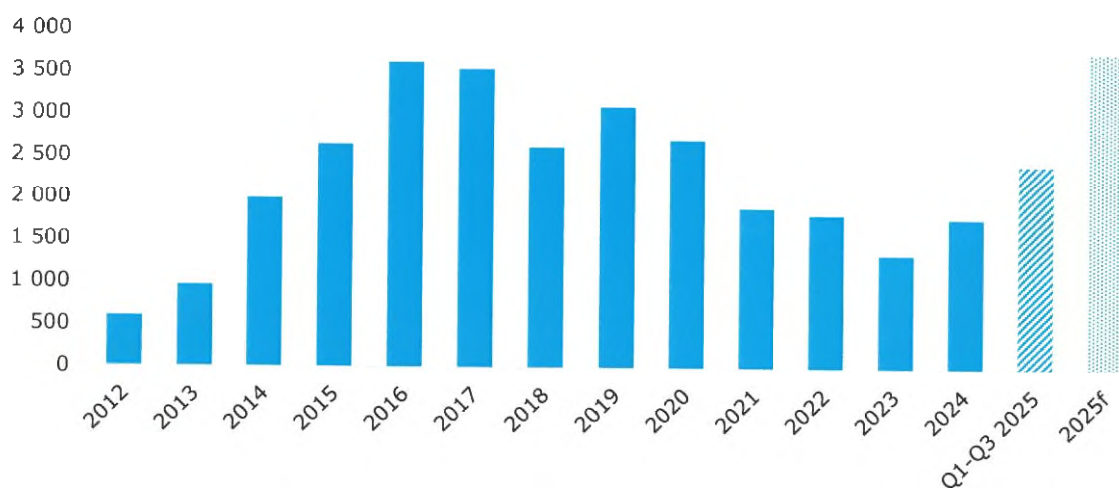
5.1.1 Investiční objem v České republice

Po velmi silném roce 2019 s celkovým objemem mírně přes 3 mld. EUR ochromila komerční trh nemovitostí pandemie koronaviru. V roce 2020 dosáhl stále poměrně vysokého objemu 2,7 miliard EUR díky významné akvizici rezidenčního portfolia Residomo skupinou Heimstaden za 1,3 miliardy EUR. Vliv pandemie byl tak lépe vidět zejména v roce 2021, kdy celková výše investic dosáhla 1,9 mld. EUR.

Situace se začala zlepšovat na přelomu roku 2021/2022, kdy přišel velmi silný první kvartál v roce s výší investic 900 mil. EUR. Nicméně následně došlo během roku k výraznému ochlazení v návaznosti na válku na Ukrajině, zhoršení ekonomické situace a drahému financování. To se projevilo na konečném objemu investic 1 820 mil. EUR za rok 2022. Utlušený investiční trh a ekonomická situace se ještě více projevila během roku 2023, kdy celkový objem investic dosáhl úrovně 1 350 mil. EUR, což bylo desetileté minimum.

Určité oživení přišlo během roku 2024 v návaznosti na zlepšující se ekonomickou situaci, a především klesající úrokové sazby. Investiční objem během roku 2024 dosáhl úrovně 1 780 mil. EUR. Objem investic dosáhl ve 3. kvartálu 2025 výše 370 mil. EUR a za první tři čtvrtletí roku 2025 dosáhl výše 2 420 mil. EUR. Do konce roku se očekává dokončení několika dalších významných transakcí v hodnotě přesahující 1 000 mil. EUR, což by mohlo znamenat nový rekordní objem více než 3 500 mil. EUR.

Graf 10: Objem investic, mil. EUR



Zdroj: Deloitte Report

Tabulka 4: Nejvýznamnější transakce v Q3 2025

Nemovitost	Typ	Kupující	Prodávající
River Garden II a River Garden III	Kanceláře	LaSalle Investment Management	Axelor
Logistics/warehouse facility in the Triangle Industrial Zone	Industriál	Clarion Partners Europe	Yanfeng Automotive Interiors
Hotel Diplomat	Hotel	PPF Real Estate	Rabbit Holdings

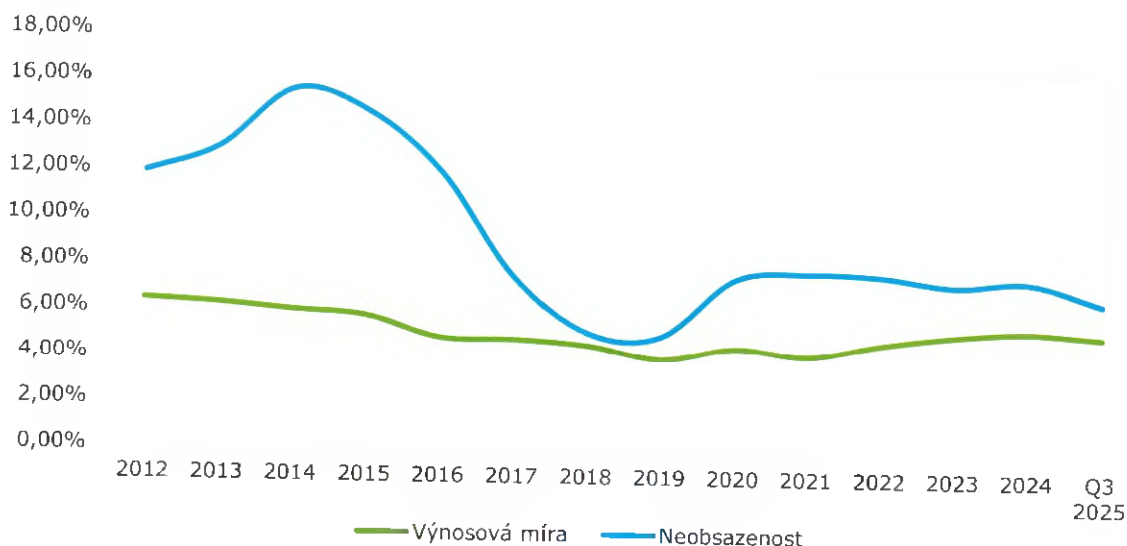
Zdroj: Deloitte REport

5.1.2 Kancelářský trh v České republice a Praze

Výnosová míra na pražském kancelářském trhu dlouhodobě klesala, až dosáhla svého historického minima 4,00 % v roce 2019. Tento trend se zastavil a obrátil s příchodem pandemie v roce 2020, kdy nejprve během roku vzrostla na 4,50 % a následně po určité stabilizaci došlo k poklesu na 4,25 % v roce 2021. Nicméně díky zhoršení ekonomické situace zejména vysoké inflace, vysokých cen energií a drahého financování došlo opět k postupnému nárůstu během let 2022, 2023 a na začátku roku 2024, kdy výnosová míra dosáhla úrovně 5,35 % a následně stagnovala. Začátkem roku 2025 výnosová míra u kanceláří mírně klesla na 5,15 % a tuto úroveň si držela i v dalším období, přičemž do konce roku se již neočekávají významné změny.

Neobsazenost kancelářských prostor dramaticky klesala v období 2014–2019, kdy došlo k poklesu z 15,50 % na 4,00 %. Obdobně jako výnosová míra i neobsazenost byla ovlivněna příchodem pandemické krize a nárůstu přes 7,0 %, kde došlo k určité stabilizaci. Během roku 2023 dosáhla neobsazenost úrovně 7,30 %. Mírný nárůst byl zaznamenán i během roku 2024, konkrétně na 7,50 %. Od té doby, vzhledem k relativně nízké nové nabídce a poměrně stabilní poptávce, neobsazenost kanceláří pomalu klesá a ve 3. čtvrtletí 2025 dosáhla úrovně 6,60 %.

Graf 11: Neobsazenost a výnosová míra kancelářských prostor v Praze

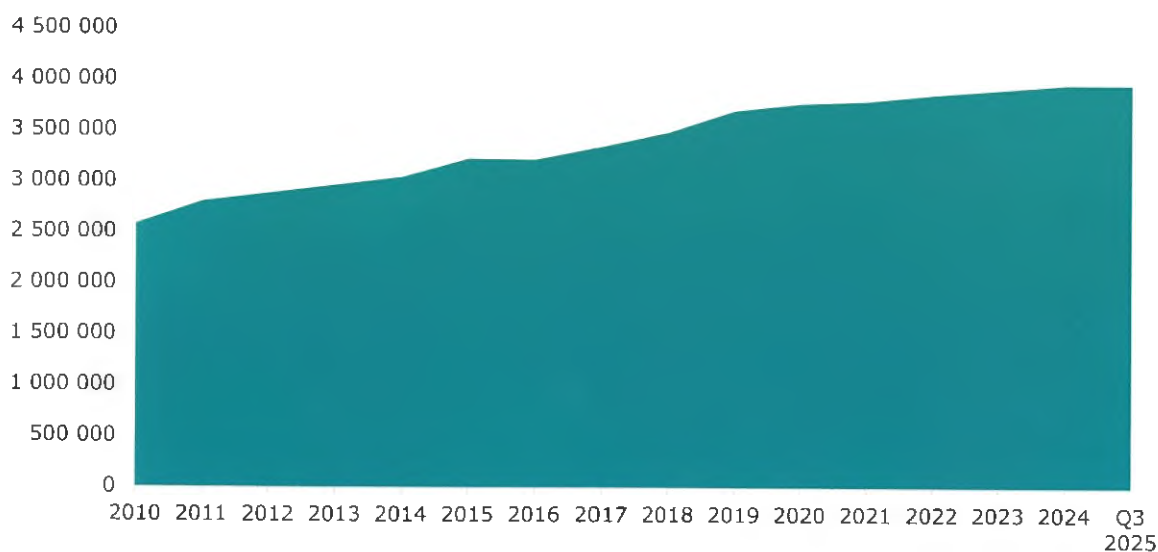


Zdroj: Deloitte REport

Zásoba moderních kancelářských prostor v posledních deseti letech v Praze relativně stabilně rostla díky ekonomické situaci a poměrně silné poptávce po moderních prostorech. Postupně došlo k nárůstu z 2 880 000 m² v roce 2012 až na 3 950 000 m² v 3. kvartálu roku 2025.

Nicméně tempo růstu se v posledních letech zbrzdilo. Nejprve zejména z důvodu pandemie a následně i z důvodu drahého financování společně s vysokými náklady na výstavbu. Během roku 2023 bylo dokončeno přibližně 90 000 m². Během roku 2024 bylo dokončeno 70 000 m² v rámci tří komplexů Roztyly Plaza, Hagibor a Rohan City. V současnosti je ve výstavbě jen přibližně 27 000 m².

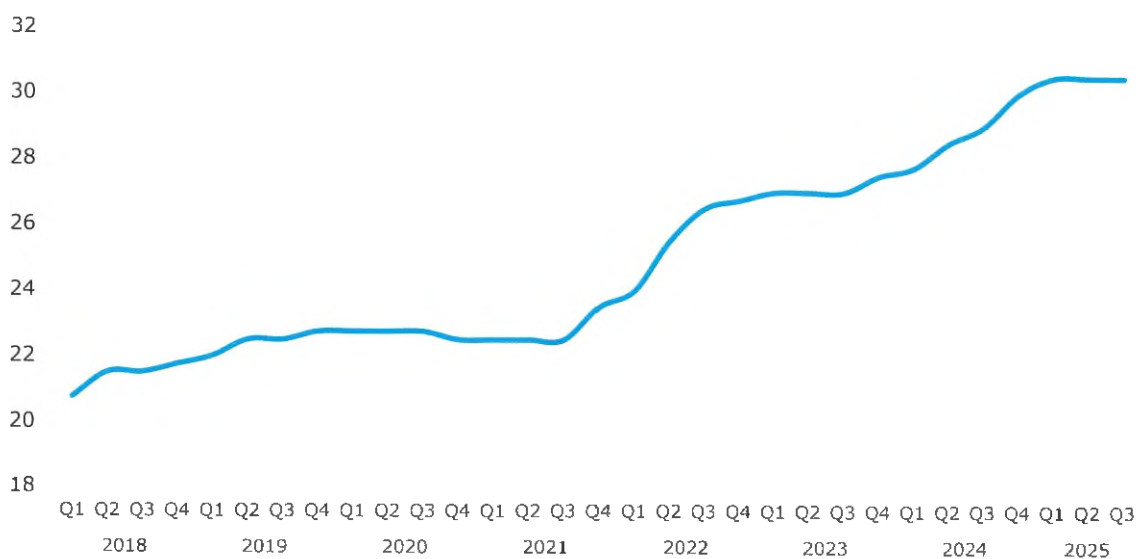
Graf 12: Zásoba moderních kancelářských prostor v Praze



Zdroj: Deloitte REport

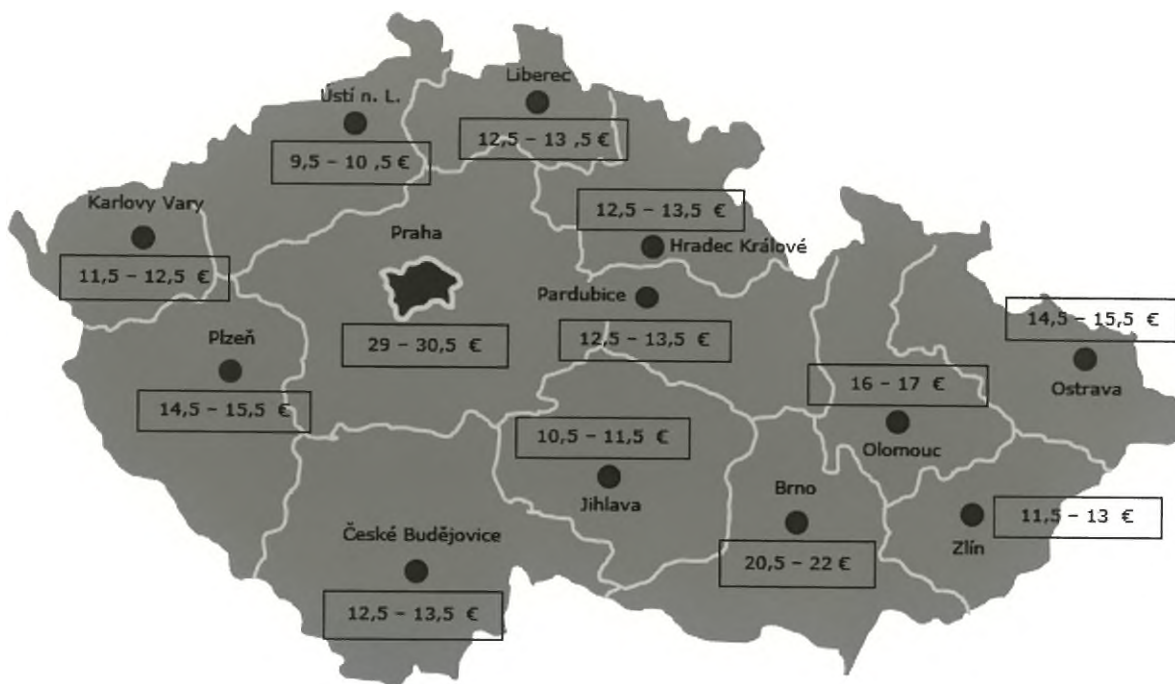
Nejvyšší dosahované nájemné v Praze postupně rostlo až do roku 2019, kdy dosáhlo výše 22,75 EUR za m². Následně byl růst zastaven z důvodu pandemie. Nicméně v návaznosti na určitou stabilizaci kancelářského trhu během roku 2021 nejvyšší dosahované nájemné začalo opět růst a během roku 2021 a 2022 dosáhlo úrovně 26,75 EUR. Tento trend pokračoval rovněž během roku 2023 a 2024, kdy nájemné postupně dosáhlo úrovně 30,00 EUR za m². Pozvolný růst pokračoval i začátkem roku 2025, kdy doznívala vysoká inflace z roku 2023 a k tomu rostoucí poptávka po nejmodernějších prostorech. Ve 3. čtvrtletí 2025 zůstává nájemné kancelářských prostor v Praze stabilní, na úrovni 30,50 EUR. Mezi další regiony s významným zastoupením moderních kanceláří patří především Brno, kde je přibližně 700 tis. m² moderních kancelářských ploch. Nejvyšší dosahované nájemné se zde blíží nejvíce hladině v Praze, konkrétně 20,5 až 22 EUR za m². V ostatních krajských městech je trh s moderními kancelářskými prostory na výrazně nižší úrovni (s výjimkou Olomouce) a nejvyšší nájemné jsou nejčastěji v rozmezí 12–15 EUR za m². Naopak nejnižší cenová hladina je v Ústí nad Labem a Jihlavě, kde je úroveň okolo 10,5 EUR za m².

Graf 13: Vývoj nejvyššího dosahovaného nájemného kancelářských prostor, EUR za m²



Zdroj: Deloitte Report

Obrázek 7: Nejvyšší dosahované nájemné kancelářských prostor v ČR, Q3 2025



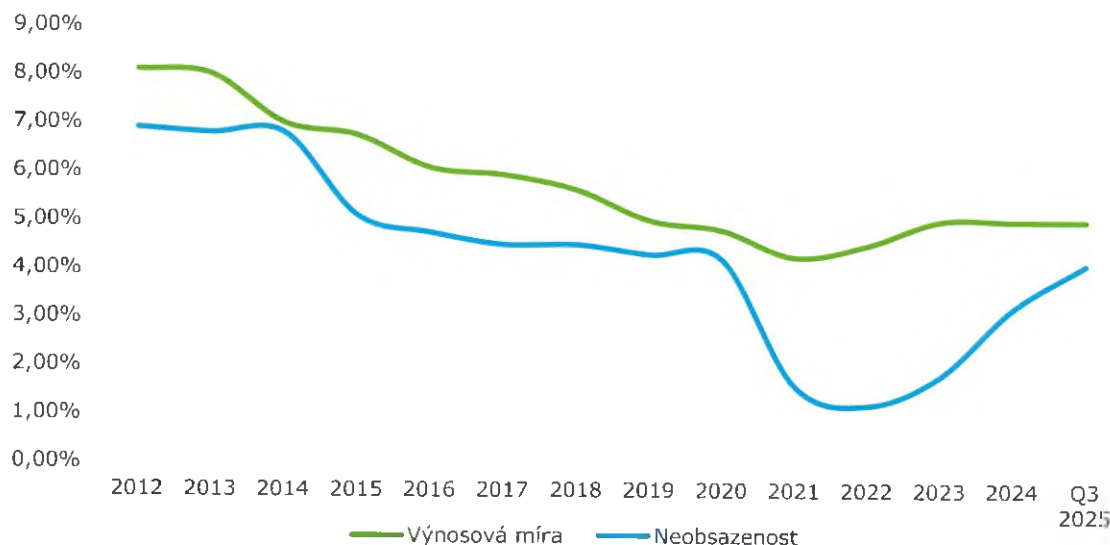
Zdroj: Deloitte REport

5.1.3 Průmyslový trh v České republice a Praze

Průmyslový a logistický trh v České republice zažil strmý růst v posledních letech, který nebyl zpomalen ani koronavirovou krizí, během které se tempo růstu naopak zvýšilo zejména z důvodu nárůstu e-commerce. Výnosová míra a neobsazenost dosáhly během roku 2021 svého historického minima, kdy výnosová míra poklesla na 4,25 % a neobsazenost na 1,60 %. Následně pak v roce 2021 neobsazenost klesla až na 1,20 %.

Nicméně podobně jako u kancelářského segmentu došlo ke korekci výnosové míry během druhého pololetí 2022 a 2023 na 5,00 %, kde zůstala i během roku 2024. Neobsazenost se dlouho držela téměř na nule. Nicméně na přelomu roku 2023/2024 začala postupně mírně růst a ke konci roku 2024 dosáhla výše 3,2 %. Trend mírného růstu pokračoval i během roku 2025, kdy již poptávka nestíhá plně pokrýt skokový nárůst nabídky nových prostor a ve 3. čtvrtletí dosáhla úrovně 4,1 %.

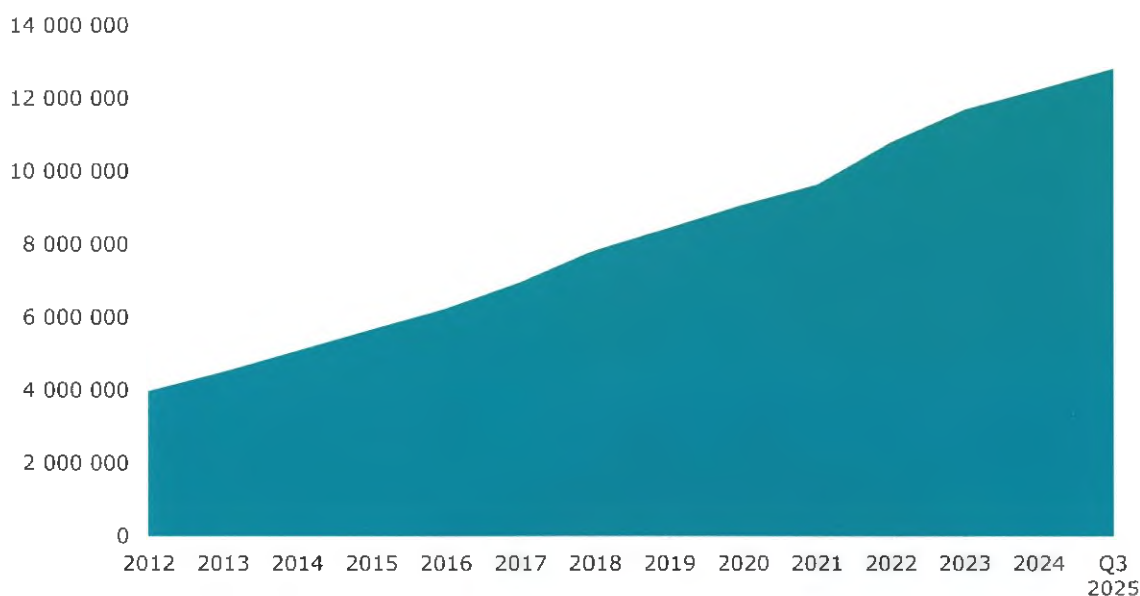
Graf 14: Neobsazenost a výnosová míra průmyslových a logistických prostor v ČR



Zdroj: Deloitte REport

V poslední dekádě se zásoba moderních průmyslových a logistických prostor v ČR ztrojnásobila ze 4 000 000 m² na 12 820 000 m² ve 3. čtvrtletí roku 2025. Většina areálů se nachází na okraji Prahy a v její blízkosti ve Středočeském kraji. Od roku 2015 každoročně přibylo minimálně 500 000 m² nových prostor. Nicméně vzhledem k enormní poptávce byl během roku 2022 a 2023 dokončen rekordní objem nových prostor, tedy přibližně 2 miliony metrů čtverečních. Během roku 2024 došlo k mírnému ochlazení na industriálním trhu, kdy bylo dokončeno přibližně 500 000 m² nových prostor. Nicméně stále je přibližně 1,2 mil. m² ve výstavbě, takže relativně silný by mělo být i další období, tedy konec roku 2025 a rok 2026.

Graf 15: Zásoba moderních průmyslových a logistických prostor v ČR

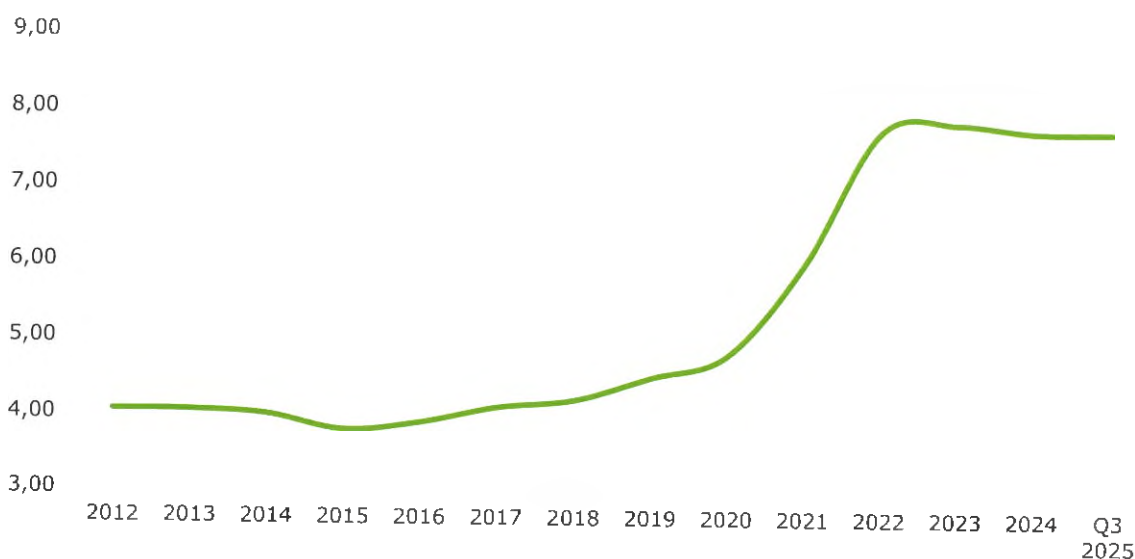


Zdroj: Deloitte REport

Nejvyšší dosahované nájemné pomalu rostlo od roku 2015 do 2019 až na úroveň 4,50 EUR za m². Dynamika růstu se znatelně zvýšila během let 2020 a 2021, kdy došlo k navýšení nejvyššího dosahovaného nájmu na 6,00 EUR za m². Růst se nezastavil ani během roku 2022 a v první polovině 2023, kdy došlo postupně k nárůstu až na 7,85 EUR za m². K obratu došlo v první polovině 2024, kdy došlo k mírnému poklesu na 7,75 EUR za m² a následné stagnaci. Trend stagnace pokračoval i v průběhu prvních tří kvartálů roku 2025, kdy se nájemné industriálních prostor drží na stejné úrovni 7,75 EUR za m² a žádné další výkyvy se neočekávají ani v posledním kvartálu tohoto roku.

Na rozdíl od kancelářského segmentu není nejvyšší dosahované nájemné u průmyslových a logistických prostor v České republice tak rozdílné napříč regiony. Pokud pomineme Prahu a její blízké okolí, tak se nájemné moderních industriálních prostor pohybuje nejčastěji mezi 5,5 až 7 EUR za m².

Graf 16: Vývoj nejvyššího dosahovaného nájemného průmyslových a logistických prostor



Zdroj: Deloitte Report

Obrázek 8: Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických prostor v ČR, Q3 2025



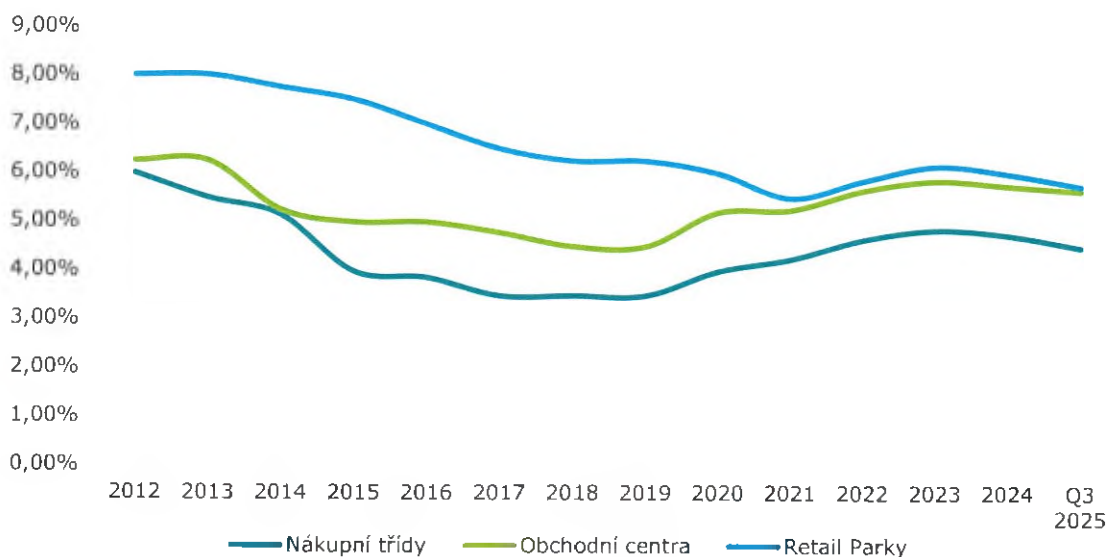
Zdroj: Deloitte REport

5.1.4 Retailový trh v České republice a Praze

Výnosové míry pro retailové segmenty rovněž klesaly až do příchodu pandemie. Následně výnosová míra pro nákupní centra a nákupní třídy postupně vzrostla, konkrétně na 5,25 % v případě nákupních center a 4,25 % pro nákupní třídy. Hlavním důvodem byla nařízení, která zásadně omezovala jejich provoz a v případě nákupních tříd navíc i zásadní omezení turismu. Naopak vítězem pandemie se společně s industriálním segmentem staly retailové parky. Ty zažily zvýšený zájem zákazníků a následně i investorů, což vedlo ke snížení výnosových měr až na 5,50 % ke konci roku 2021. Avšak celý retailový segment čelil další výrazné výzvě v podobě nepříznivé ekonomické situace a vysokých úrokových sazeb. To vedlo k růstu výnosových měr, které dosáhly na začátku roku 2024 úroveň 5,85 % u nákupních center, 4,85 % u nákupních tříd a 6,00 % v případě retailových parků. Nicméně určité oživení investiční aktivity a nálady v rámci segmentu začalo již během roku 2024, kdy došlo

k drobnému snížení u nákupních center a nákupních tříd, konkrétně na 5,75 %, respektive 4,75 %. Klesající trend z roku 2024 pokračuje u nákupních tříd a retailových parků i v roce 2025. V průběhu prvních devíti měsíců přišlo k mírnému poklesu a v 3. čtvrtletí 2025 byly výnosové míry na úrovni 4,5 % v případě nákupních tříd a 5,75 % u retail parků. Výnosová míra u obchodních center zaznamenala v roce 2025 rovněž pokles, avšak o něco mírnější než v jiných sledovaných segmentech a ve 3. kvartálu dosáhla úrovně 5,65 %.

Graf 17: Vývoj výnosových měr dle segmentu



Zdroj: Deloitte REport

Nejvyšší dosahované nájemné v Praze rostlo až do roku 2019, kdy dosáhlo úrovně 160 EUR za m² u nákupních center, 230 EUR u nákupních tříd a 14,0 EUR v případě retailových parků. S nástupem covidu však došlo v případě nákupních center a tříd k určité korekci v roce 2022-2023, kdy u nákupních tříd přišlo ke korekci na úroveň 190 EUR a u obchodních center na úroveň 140 EUR. Na konci třetího čtvrtletí 2025 jsou nájmy na úrovni 150 EUR za m² v případě obchodních center a 215 EUR za m² na nákupních třídách. Růstovou tendenci si po celou dobu zachovaly pouze retailové parky, které ve 3. kvartálu 2025 dosáhly nájemné ve výši 17,00 EUR za m².

Nejvyšší dosahované nájemné v Brně bylo ve výši 75,0 EUR za m² pro nákupní třídy, 70,0 EUR pro nákupní centra a 14,5 EUR pro retailové parky. Ostatní krajská města dosahují převážně úrovně mezi 35–50 EUR za m² v případě nákupních center a 10–12,5 EUR za m² u retailových parků.

Tabulka 5: Nejvyšší dosahované nájemné Q3 2025, EUR za m²

Město	Nákupní třídy	Nákupní centra	Retail parky
Praha	215,0 EUR	150,0 EUR	17,0 EUR
Brno	75,0 EUR	70,0 EUR	14,5 EUR
Ostatní krajská města	-	35,0 – 50,0 EUR	10,0 – 12,5 EUR

Zdroj: Deloitte REport

6 Oceňovací přístupy

V této kapitole jsou popsány oceňovací přístupy a oceňovací metody, které se používají v rámci těchto přístupů. V závěru je uveden způsob zvolený pro účely ocenění předmětu ocenění.

Pokud se dané aktivum aktivně a pravidelně obchoduje, nenastávají vážnější problémy s určením jeho hodnoty. Současné transakce poskytují jasnou indikaci jeho hodnoty. Jestliže však neexistuje stabilizovaný trh, kde by se dané aktivum pravidelně obchodovalo, používají se pro určení odhadu hodnoty následující tři přístupy:

- výnosový přístup;
- přístup tržního porovnávání;
- nákladový přístup.

Další možnou metodou je pak reziduální metoda ocenění, která je kombinací výše uvedených.

Nejvhodnější přístup pro ocenění (může být použito i více přístupů najednou) je pak vybrán na základě okolností specifických pro dané ocenění.

6.1 Výnosový přístup

Existuje několik metod, které se v rámci tohoto přístupu používají pro ocenění.

6.1.1 Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)

V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně terminální hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti vlastního kapitálu.

Na základě analýzy budoucích výnosů a nákladů je prognózován budoucí čistý příjem z držení nemovitosti, který může být definován jako čistý zisk nebo čistý peněžní tok. Peněžní toky mohou být kalkulovány v reálné (očistěné o inflaci), nebo v nominální hodnotě, přičemž výběr záleží na úsudku odhadce, který zhodnotí konkrétní specifika daného případu. Po stanovení diskontní míry jsou budoucí čisté příjmy a zůstatková hodnota diskontovány do současné hodnoty. Výslednou hodnotou aktiva je součet všech současných hodnot budoucích finančních toků. Volba nejvhodnější varianty pro definování budoucích výnosů závisí na odborném úsudku znalce, který musí zvážit specifické skutečnosti a okolnosti jednotlivých případů.

Diskontní sazba – teoretický základ

Pro účely aplikace metody diskontovaných peněžních toků je nezbytné stanovit „cenu peněz“, tj. diskontní sazbu sloužící pro převod budoucích peněžních toků na jejich současnou hodnotu. Obecně v kontextu oceňování nemovitostí je diskontní sazba výnosovou mírou požadovanou investorem k nákupu předpokládaných výnosů (tzn. budoucích peněžních toků) s ohledem na míru rizika spojenou s dosažením těchto výnosů. Riziko je obecně definováno jako stupeň jistoty či nejistoty při realizaci předpokládaných budoucích výnosů. Mezi nejpoužívanější přístupy pro určení diskontní sazby patří průzkumy mezi investory zjišťující požadovanou míru výnosnosti či přístupy založené na finančních modelech (např. CAPM).

6.1.2 Metoda kapitalizovaných výnosů

Další metoda je založena na kapitalizaci některého z ukazatelů výkonnosti oceňovaného aktiva jako například zisk nebo dividendy. Úroveň kapitalizace odráží jak riziko, tak i dlouhodobé vyhlídky oceňované společnosti. Při kapitalizaci historických ukazatelů finanční výkonnosti je nutné vzít na vědomí, že historické údaje slouží pro předpověď budoucnosti. U obou metod se v diskontní sazbě, respektive v míře kapitalizace, odráží podmínky na trhu a jedinečnost oceňovaného aktiva.

6.2 Přístup tržního porovnání

Pokud je možné najít na trhu obdobné nemovitosti, které byly obchodovány v relevantním počtu transakcí, je možné využít metodu srovnání ceny alternativních nemovitostí, které odpovídají svým využitím, velikostí, kvalitou, technickým stavem a parametry. Konkrétní rozdíly je nutné v ceně očistit, aby se dalo dojít k relevantně porovnatelnému závěru.

6.3 Nákladový přístup ocenění

Nákladový přístup stanovuje hodnotu aktiva na základě substitute. Investor je ochoten zaplatit za aktivum takovou cenu, která je rovna nákladům nutným k reprodukci daného aktiva stejným aktivem, nebo aktivem s porovnatelným využitím a parametry.

6.4 Reziduální metoda ocenění

Reziduální metoda funguje na principu přiřazení kapitálové hodnoty k projektu v budoucím, dokončeném stavu, označovaná jako GDV (Gross development value). Od GDV jsou odečítány náklady na stavbu. V tomto kontextu je zisk developera považován jako jeden ze vstupů nákladů. Spodní hranice výsledku ocenění je reziduální hodnota pozemku/projektu a princip ocenění je:

- Hodnota dokončeného projektu
- Míno náklady na dokončení stavby/projektu včetně zisku developera
- Je rovno maximální ceně dovolující koupit projekt/pozemek/budovu.

6.5 Zvolený způsob ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty jsme vzhledem k charakteru nemovitosti aplikovali tržní přístup, konkrétně porovnávací metodu.

7 Ocenění

7.1 Přístup k ocenění

S ohledem na dostupnost realizovaných transakcí porovnatelných pozemků či budov s předmětem ocenění se pro účely stanovení tržní ceny jeví jako nejvhodnější přístup tržního porovnání. Aplikace této metody spočívá v identifikaci souboru srovnatelných realizovaných transakcí, které odpovídají svým využitím, kvalitou, technickým stavem a dalšími parametry předmětu ocenění.

Pro identifikaci srovnatelných transakcí jsme aplikovali korekci ceny v podobě koeficientů, které reflektují rozdíly mezi srovnatelnými transakcemi a předmět ocenění, přičemž byly zvoleny rozdílné koeficienty pro účely ocenění pozemku a pro ocenění budovy.

7.1.1 Koeficienty pro ocenění pozemku

- **K₁ – Cenový index**
S ohledem na datum transakce a datum ocenění byly starší transakce indexovány o inflaci z důvodu zohlednění vývoje cen v čase. Konečné datum indexace bylo stanoveno ke konci října 2025.
- **K₂ – Lokalita**
U každé transakce jsme vyhodnotili polohu v rámci obce a v rámci mikro lokality s ohledem na občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a další atributy.
- **K₃ – Využitelnost**
Koeficient zohledňuje potenciální využití zejména s ohledem na územní plán a možnou zastavitelnost a další specifika pro daný pozemek, např. situaci pozemku v památkově chráněných územích a další.
- **K₄ – Velikost pozemku**
Srovnatelné transakce byly rovněž porovnány s ohledem na velikost pozemku vzhledem k oceňovaným pozemkům. Zde platí, že při rostoucí výměře dochází obvykle k mírnému poklesu jednotkové ceny.
- **K₅ – Tvar pozemku**
Koeficient zohledňuje tvar pozemku vzhledem k jeho potenciální využitelnosti a zastavitelnosti.

7.1.2 Koeficienty pro ocenění budovy

- **K₁ – Cenový index**
S ohledem na datum transakce a datum ocenění byly starší transakce indexovány o inflaci z důvodu zohlednění vývoje cen v čase. Konečné datum indexace bylo stanoveno ke konci října 2025.
- **K₂ – Lokalita**
U každé transakce jsme vyhodnotili polohu v rámci obce a v rámci mikro lokality s ohledem na občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a další atributy.
- **K₃ – Technický stav a standard**
Koeficient zohledňuje technický stav a standard budovy ve srovnání s předmětem ocenění.
- **K₄ – Využitelnost**
Koeficient zohledňuje potenciální využití zejména s ohledem na územní plán a možný potenciál.
- **K₅ – Užitélná plocha**
Srovnatelné transakce byly rovněž porovnány s ohledem na užitélnou plochu nemovitosti vzhledem k oceňované budově. Zde platí, že při rostoucí výměře dochází obvykle k mírnému poklesu jednotkové ceny.

- **K₆ – Přístup k nemovitosti**

Koeficient nemovitosti zohledňuje, zda se jedná o volný přístup k nemovitosti např. z veřejné komunikace či je nějaké omezení jako u oceňované nemovitosti, kde je přístup nezbytný přes cizí pozemek.

7.2 Ocenění parcely zapsané na LV č. 2476 ve vlastnictví Hlavního města Prahy

Jedná se o pozemek č. 213 v katastrálním území Strašnice, zapsaný na LV č. 2476. Celková výměra předmětného pozemku činí 450 m² a dle aktuálního platného územního plánu se nachází ve funkční ploše OV.

Pro ocenění pozemku jsme identifikovali celkem pět realizovaných transakcí v období 2021–2025, které považujeme za srovnatelné s oceňovaným pozemkem z pohledu lokality, možného předpokládaného využití a dalších charakteristik. Po jejich úpravě dle zvolených koeficientů, byla jednotková cena pro pozemek stanovena ve výši **15 867 Kč za m²** jako průměr vybraných transakcí.

Tabulka 6: Vybrané srovnatelné transakce

Č.	Katastrální území	Kód dle územního plánu	Rok transakce	Výměra (m ²)	Cena (Kč)
1	Vršovice	OV, S2	2021	417	4 050 000
2	Záběhlice	OB	2023	726	10 200 000
3	Michle	OB	2025	625	3 456 000
4	Chodov	OB-B	2025	602	14 990 000
5	Chodov	OB	2024	810	15 000 000

Zdroj: Katastr nemovitostí, Územní plán hlavního města Praha, analýza Deloitte

Tabulka 7: Stanovení jednotkové ceny

Č.	Cena (Kč)	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	Upravená cena (Kč)	Výměra (m ²)	Cena za m ² (Kč)
1	4 050 000	1,382	0,950	1,025	1,000	1,075	5 860 768	417	14 055
2	10 200 000	1,054	1,025	1,000	1,050	1,000	11 568 999	726	15 935
3	3 456 000	1,008	1,000	1,000	1,050	1,075	3 933 128	625	6 293
4	14 990 000	1,005	1,000	1,000	1,050	0,900	14 236 378	602	23 648
5	15 000 000	1,025	1,025	1,000	1,050	0,950	15 716 855	810	19 404
Průměr									15 867

Zdroj: Katastr nemovitostí, Územní plán hlavního města Praha, analýza Deloitte

Výsledná tržní hodnota oceňovaného pozemku byla k datu ocenění stanovena jako součin výměry pozemku a výsledné jednotkové ceny a následně zaokrouhlena, konkrétně tedy **7 140 000 Kč**.

Tabulka 8: Shrnutí ocenění

	Hodnota
Výměra pozemku	450 m ²
Stanovená jednotková cena	15 867 Kč/m ²
Tržní hodnota	7 140 000 Kč

Zdroj: analýza Deloitte

7.3 Ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 18263 ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o.

Jedná se o pozemek č. 2838/2 na kterém se nachází budova č. p. 1982, katastrální území Strašnice, vše zapsané na LV č. 18263. Celková výměra předmětného pozemku činí 670 m² a nadzemní užitná plocha budovy činí 499,4 m².

Pro účely ocenění budovy jsme identifikovali celkem tři realizované transakce v období 2020–2025, které považujeme za srovnatelné s oceňovanou nemovitostí z pohledu lokality, možného předpokládaného využití a dalších charakteristik. Po jejich úpravě dle zvolených koeficientů, byla jednotková cena za nadzemní užitnou plochu stanovena ve výši **33 692 Kč za m²** jako průměr vybraných transakcí.

Tabulka 9: Vybrané srovnatelné transakce

Č.	Katastrální území	Kód dle územního plánu	Typ	Rok transakce	Užitná plocha (m ²)*	Cena (Kč)
1	Strašnice	VV	Stavba občanské vybavenosti	2025	499	16 144 423
2	Stodůlky	VV	Stavba občanské vybavenosti	2020	501	20 000 000
3	Horní Počernice	VV	Stavba občanské vybavenosti	2024	1 225	26 000 200

Zdroj: Katastr nemovitostí, Územní plán hlavního města Praha, analýza Deloitte

*Nadzemní užitná plocha byla odhadnuta na základě dílčí analýzy či převzatá z veřejně dostupných zdrojů a ověřena

Tabulka 10: Stanovení jednotkové ceny

Č.	Cena (Kč)	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	Upravená cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Cena za m ² (Kč)
1	16 144 423	1,008	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16 277 552	499	32 594
2	20 000 000	1,409	1,000	0,850	1,050	1,000	0,900	22 629 684	501	45 169
3	26 000 200	1,025	1,200	0,900	1,050	1,050	0,900	28 553 488	1 225	23 313
Průměr										33 692

Zdroj: Katastr nemovitostí, Územní plán hlavního města Praha, analýza Deloitte

*Nadzemní užitná plocha byla odhadnuta na základě dílčí analýzy či převzatá z veřejně dostupných zdrojů a ověřena

Výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti byla k datu ocenění stanovena jako součin její nadzemní užitné plochy a výsledné jednotkové ceny a následně zaokrouhlena, konkrétně tedy **16 830 000 Kč**.

Tabulka 11: Shrnutí ocenění

	Hodnota
Nadzemní užitná plocha	499,4 m ²
Stanovená jednotková cena	33 692 Kč/m ²
Tržní hodnota	16 830 000 Kč

Zdroj: Podklady Klienta, analýza Deloitte

ODŮVODNĚNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Tato kapitola obsahuje kontrolu postupu Zpracovatele a interpretaci výsledků analýzy.

Kontrola postupu Zpracovatele

Znalecký posudek byl vypracován níže uvedeným postupem zahrnujícím sběr a analýzu dat, jejich zpracování, provedení ocenění, stanovení výsledku ocenění a zodpovězení znalecké otázky:

- Sběr dat a podkladů poskytnutých Zpracovateli Zadavatelem (uvedeny v kapitole Zadání a informace o znaleckém posudku).
- Provedení prvotní analýzy získaných dat a šetření za účelem získání potřebných informací od Zadavatele (kapitoly Předmět ocenění a Oceňovací přístupy).
- Výběr vhodné metodiky pro ocenění vzhledem k zjištěným skutečnostem a dostupným informacím (kapitola Oceňovací přístupy).
- Aplikace zvolené metody ocenění s využitím relevantních dat získaných od Zadavatele a dalších relevantních externích informačních zdrojů na základě znalostí a zkušeností Znalce a dalších pracovníků podílejících se na zpracování znaleckého posudku (kapitola Ocenění).
- Odpověď na znalecké otázky (kapitola Závěr).

Interpretace výsledků a shrnutí posouzení

Na základě poskytnutých dat, zjištěných informací a provedené analýzy zpracovatel konstatuje, že tržní hodnota předmětu ocenění byla odhadnuta za použití tržního přístupu.

ZÁVĚR

Znalecká otázka č. 1:

Stanovte tržní hodnotu pozemku parc. č. 213 o výměře 450 m², ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy Městské části Praha 10, zapsané na listu vlastnictví č. 2476 v k. ú. Strašnice.

Odpověď na znaleckou otázku č. 1:

Na základě provedené analýzy byla tržní hodnota předmětné nemovitosti stanovena ke dni 21. listopadu 2025 ve výši:

7 140 000 Kč.

Znalecká otázka č. 2:

Stanovte tržní hodnotu budovy parc. č. 2838/2 o výměře 670 m² jehož součástí je stavba č.p. 1982, vše ve vlastnictví společnosti Je to jedno s.r.o., zapsané na listu vlastnictví č. 18263 v k. ú. Strašnice.

Odpověď na znaleckou otázku č. 2:

Na základě provedené analýzy byla tržní hodnota předmětné nemovitosti stanovena ke dni 21. listopadu 2025 ve výši:

16 830 000 Kč.

Znalecká doložka

Znalecká kancelář, která zpracovala znalecký posudek:

Deloitte Advisory s.r.o., IČO: 27582167,
se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Zadavatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10, IČO: 00063941,
se sídlem Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10.

Obor a odvětví, případně specializace, ve kterých má být podán znalecký posudek:

Obor Ekonomika.

Na zpracování znaleckého posudku se podílely osoby uvedené v kapitole Zadání a informace o znaleckém posudku.

Zpracovatel nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

Za zpracování znaleckého posudku byla se Zadavatelem sjednána smluvní odměna.

Znalecký posudek neobsahuje přílohy.

Znalecká doložka

Znalecký posudek vypracovala společnost Deloitte Advisory s.r.o. jako znalecká kancelář kvalifikovaná pro znaleckou činnost, jmenovaná rozhodnutím ministryně spravedlnosti ze dne 1. února 2010, č. j.: 189/2009-OD-ZN s rozšířením znaleckého oprávnění rozhodnutím ze dne 25. dubna 2017, č. j.: 18/2017-OOJ-SZN/6 a zapsaná do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, odvětví finanční řízení podniku, oceňování podniku a jeho částí včetně nehmotných aktiv, účetnictví, pojistná matematika, transferové ceny, posouzení a vymezení činností výzkumu a vývoje pro účely uplatnění v dotačních programech a uplatnění daňových úlev z technicko ekonomického hlediska, veřejná podpora, oceňování nemovitostí a oceňování movitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 1568/2025.

Otisk kulaté pečeti



V Praze dne 1. prosince 2025.

Ing. Karel Kugler,

Partner,

znalec, jehož prostřednictvím
Znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost

osoba oprávněná zastupovat Znaleckou
kancelář na základě plné moci

