Vaše budova je větší, než říkají výkresy.

Komerční nemovitost od 5 000 m² pronajímatelné plochy? Pak možná přicházíte o **zhruba 42 000 € nájemného – každý rok.**

MODELOVÝ VÝPOČET

Dodatečná plocha (Ø 5 %)	Dodatečné nájemné za rok	Náklady na zaměření
250 m²	**42 000 €**	**≈ 3 200 €**
5 000 m² × 5 %	250 m² × 14 €/m² × 12 měsíců	zaplatí se za méně než 1 měsíc

0,5 % **Víc není potřeba.** Už 0,5 % dodatečné pronajímatelné plochy (25 m²) pokryje náklady na zaměření v prvním roce. V průměru najdeme zhruba 5 % – desetkrát víc.

KDE SE PLOCHA SKRÝVÁ

Ve starých výkresech chybí často právě tyto plochy:

Terasy a střešní terasy
Venkovní prostory ve výhradním užívání nájemců

Vnitřní dvory
Přístupné pouze z jedné nájemní jednotky

Zastřešené venkovní plochy
Lodžie, podloubí, zastřešené zóny

Lobby, chodby a společné prostory
Poměrně přeúčtovatelné na nájemce

Schodiště a výtahové haly
Společně užívané komunikační prostory

Suterén a technické podlaží
Archivy, zádveří, přístupy ke schodištím

↔ **K tomu přistupuje nová směrnice:** Od února 2023 platí MF-GIF 2023. Nově určuje, co se počítá jako pronajímatelná plocha a kde se měří. Údaje o plochách z doby výstavby proto většinou nejsou aktuální.

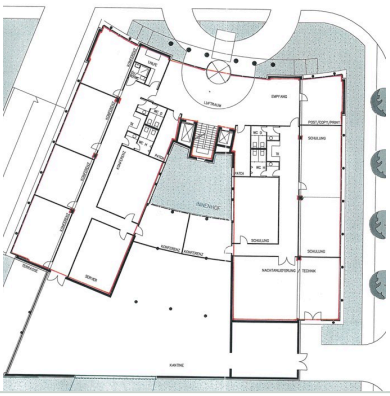
Modelový výpočet s průměrným čistým nájemným 14 €/m². Skutečná dodatečná plocha závisí na konkrétní nemovitosti.

PŘÍKLAD Z PRAXE

Kancelářská budova v Düsseldorfu, zhruba 5 000 m² pronajímatelné plochy

Údaje o plochách z roku 2003, přepočítané podle MF-GIF 2023.

PŘED · Výkres z roku 2003



PO · MF-GIF 2023



Nově započteno jako pronajímatelná plocha – jen v přízemí:

- **Vnitřní dvůr +108,78 m²** — výhradní užívání
- **Terasa +100,40 m²** — Zastřešený venkovní prostor nájemní jednotky
- **Lobby +81,05 m²** — Společný prostor, přeúčtovatelný

+285 m² dodatečné pronajímatelné plochy

+5,4 % více, než bylo dosud uváděno

47 900 € dodatečného nájemného ročně při 14 €/m² (tržní nájemné)

4 081 € náklady na kompletní zaměření

Rychlý test za 2 minuty

Zaškrtněte, co platí

- [ ] Moje údaje o plochách jsou starší než 10 let.
- [ ] Budova má terasy, střešní terasy nebo vnitřní dvory.
- [ ] Lobby, chodby nebo schodiště se nepřeúčtovávají na nájemce.
- [ ] Existují jen staré výkresy (PDF, papír nebo CAD), žádné aktuální.
- [ ] Plochy ve smlouvách, brožuře a reportingu se liší.
- [ ] Chystá se nový pronájem, ocenění, refinancování nebo prodej.

Dvě a více zaškrtnutí? Pak vaše budova velmi pravděpodobně má plochu, kterou dnes nefakturujete.

Vaše podklady prověříme zdarma.

Pošlete nám své výkresy a výkaz ploch. Předem vám řekneme, zda se zaměření vyplatí – zdarma a nezávazně.

EVERGREEN

Benito Weiss
info@evergreengmbh.com
www.evergreengmbh.com