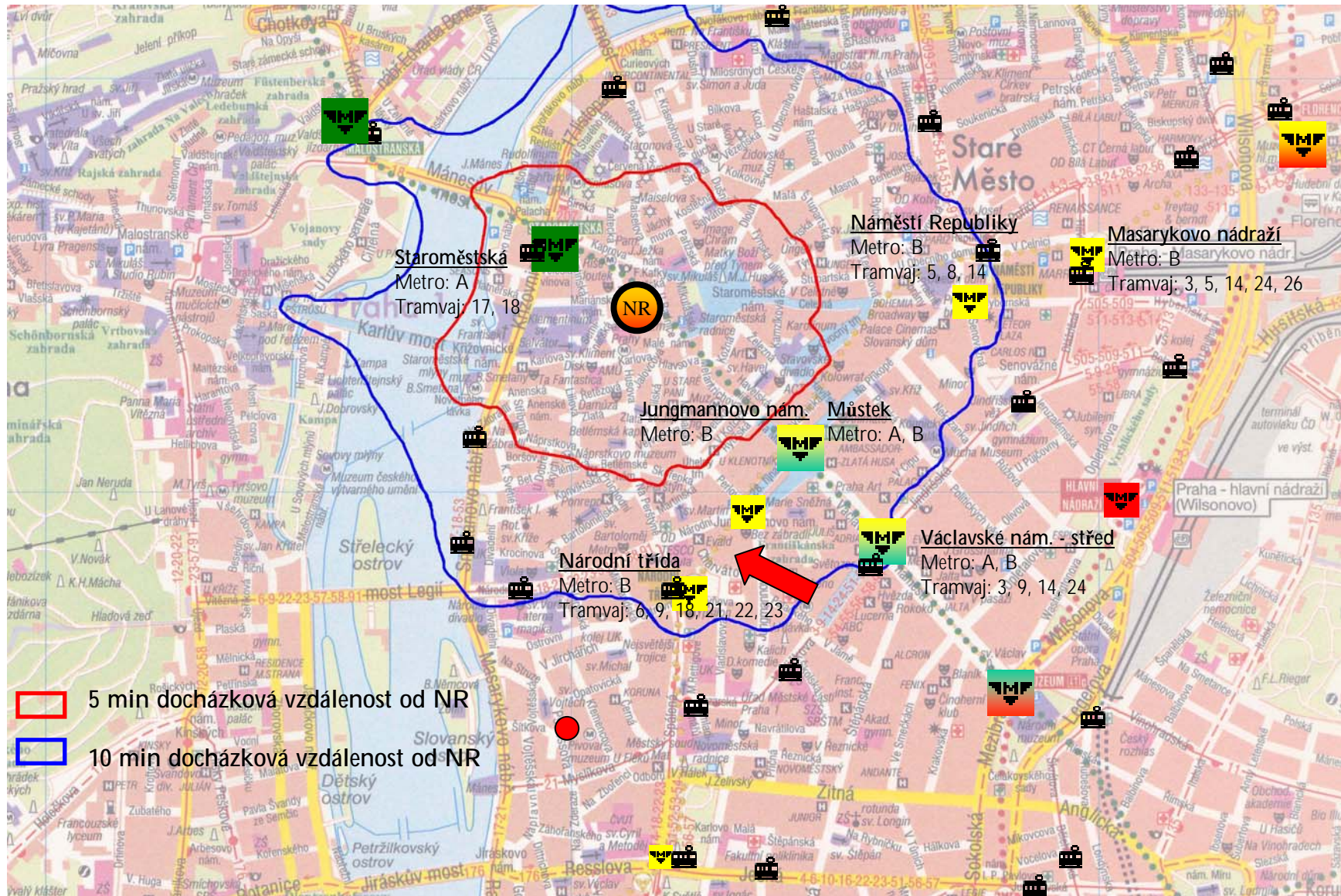


# Hodnocení sledovaného objektu z hlediska optimalizace alokace

## Geografické kritérium – grafická část

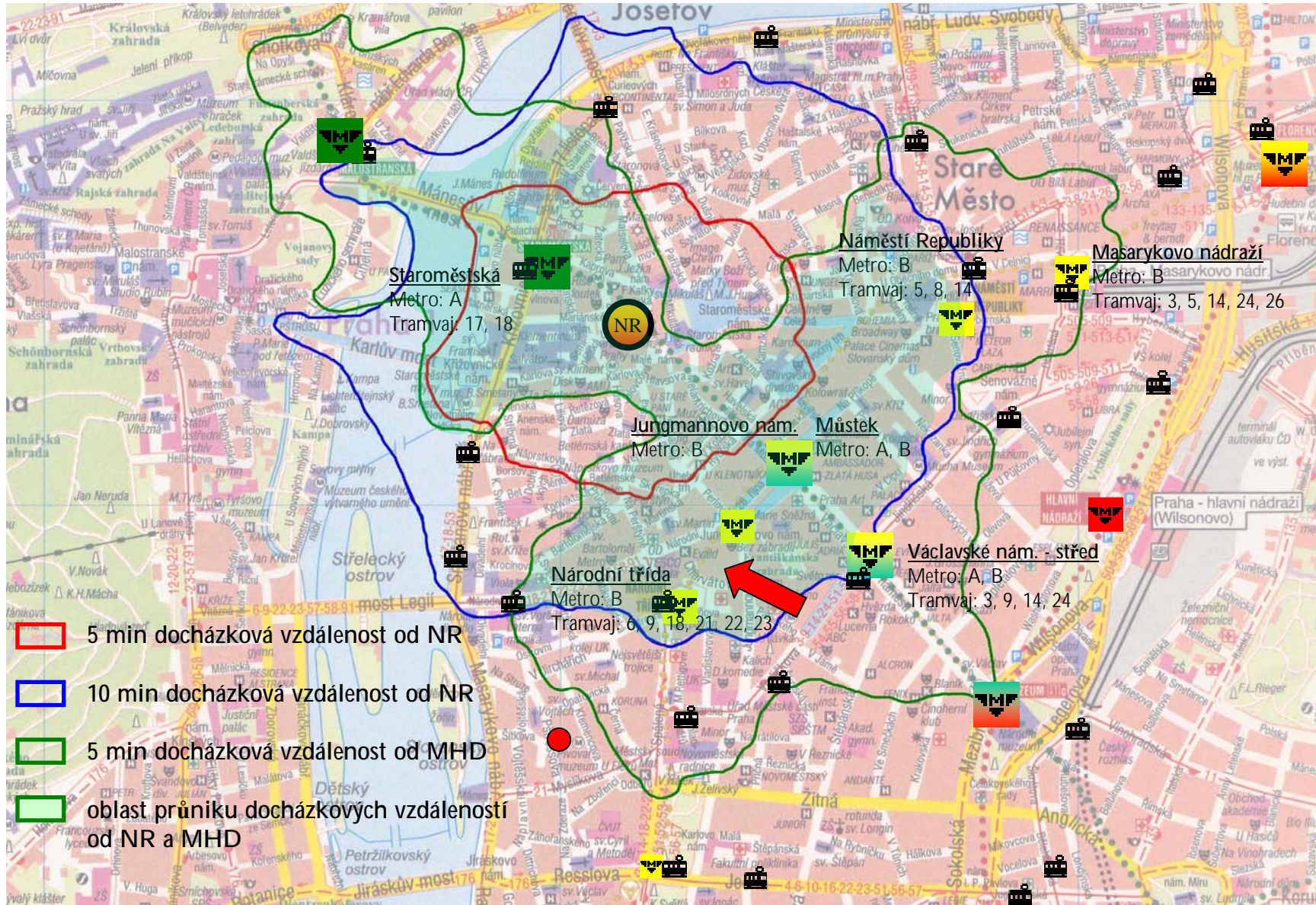
Lokalizace stanic a zastávek metra a tramvaj ve vztahu k docházkovým vzdálenostem od Nové radnice, poloha sledovaného objektu



# Hodnocení sledovaného objektu z hlediska optimalizace alokace

## Geografické kritérium – grafická část

Oblast průniku docházkových vzdáleností, poloha sledovaného objektu





# Hodnocení sledovaného objektu ve vztahu k parametrům pro výběr vhodné nemovitosti Shrnutí zadávacích kritérií z realitního pohledu Kvantifikace potřebných nebytových prostor

## Úvod

- Kvantifikace potřebných nebytových prostor pro volenou variantu byla zpracována jak pro standardní prostory, tak pro prostory se speciální funkcí.
- Přesné podmínky veřejné zakázky jsou obsahem Zadávací dokumentace. Pro hodnocení sledovaného objektu byl v rámci této zprávy věnován prostor zejména realitním kvalifikačním a kvantifikačním kritériím.

## Kriteria výběru

- Hodnocena byla zejména kvantita a vhodnost následujících prvků:

### Administrativní prostory

- Specifikace administrativních prostor byla zvolena určením „čisté podlahové plochy“ na jedno pracovní místo. Jednotlivá pracovní místa byla rozdělena do skupin:

Skupina: Počet pracovních míst ve skupině:  
(Čistá plocha na 1 pracovní místo)

ředitel	26	(28,8 m <sup>2</sup> )
vedoucí pracovník	102	(18,6 m <sup>2</sup> )
sekretariát	102	(14,4 m <sup>2</sup> )
administrativní pracovník	996	( 9,1 m <sup>2</sup> )

### Zasedací místnost

- Zasedací místnosti byly určeny minimálním počtem (10) a celkovou minimální výměnou (1,000 m<sup>2</sup>).

### Rezervní administrativní prostory

- Rezervní administrativní prostory byly určeny minimální čistou podlahovou plochou (1,000 m<sup>2</sup>).

### Prostory pro stravování

- Prostory pro stravování byly určeny minimální čistou podlahovou plochou (750 m<sup>2</sup>).

- Prostory pro přepážkovou činnost

Prostory pro přepážkovou činnost byly určeny minimálním počtem odbavovacích okének (25), minimální čistou podlahovou plochou k odbavení osob (300 m<sup>2</sup>) a minimální čistou podlahovou plochou pro sociální zázemí (50 m<sup>2</sup>).



#### Prostory pro archivaci

- Prostory pro archivaci byly vymezeny běžnými metry standardního úložného prostoru pro archivaci složek ve formátu A4 (5,000 běžných metrů) a minimální čistou podlahovou plochou k archivaci materiálů a umístění registračních skříní (1,000 m<sup>2</sup>).

#### Prostory pro umístění informačních technologií

- Prostory pro umístění informačních technologií byly vymezeny minimální čistou podlahovou plochou (300 m<sup>2</sup>) a minimální čistou výškou stropů 2,5 m. Dále byl stanoven požadavek na další technologické vybavení týkající se příkonu elektrické energie, možnosti chlazení atd.

#### Zázemí pro ostatní pracovní místa

- Zázemí pro ostatní pracovní místa je určeno počtem míst (73) a minimální čistou podlahovou plochou (4,1 m<sup>2</sup>)

#### Prostory pro podatelnu

- Prostory pro podatelnu byly určeny minimálním počtem odbavovacích okének (12) a minimální čistou podlahovou plochou k odbavení osob (140 m<sup>2</sup>).

#### Další požadavky byly zvoleny následovně

- Objekt musí splňovat požadavek na bezbariérový přístup do všech jeho částí, které jsou veřejně přístupnou částí Objektu. Bude-li mít Objekt tři a více podlaží, musí být vybaven výtahy o potřebné kapacitě.
- Do Objektu musí být možné vstoupit alespoň dvěma oddělenými vstupy. Dále objekt musí mít speciální vchod určený pro zásobování Objektu, který se bude nacházet mimo hlavní vchod do Objektu.
- V Objektu nebo jeho bezprostřední blízkosti se musí nacházet parkovací místa v minimálním počtu 20 parkovacích míst. Parkovací místa musí být umístěna tak, aby umožňovala zásobování Objektu, a to zejména jídelny nacházející se v Objektu.
- Objekt musí být napojen na veškeré inženýrské sítě (zejména voda, kanalizace, plyn, elektrická energie a teplo, není-li vytápění a dodávka teplé vody do Objektu zajištěna jiným způsobem) a musí být připojen na veřejnou telekomunikační síť.
- Objekt musí být napojen, resp. musí umožňovat napojení na komunikační síť MEPNET, a to prostřednictvím optických kabelů.



## Naplnění kritérií

### Administrativní prostory

- Prostory budou rovnoměrně rozmístěny ve 2. až 7. nadzemním podlaží. Požadované čekací prostory – sedačky pro návštěvníky mohou být v dostatečném množství rozmístěny v blízkosti pracovních prostor ředitelů.
- Pro všechny skupiny je požadovaný počet míst splněn. V případě požadovaného počtu pracovních míst pro skupinu „sekretariát“ je nabídnut větší počet pracovních míst.

### Zasedací místnosti

- Zasedací místnosti jsou navrženy tak aby byly rovnoměrně rozmístěny ve 2. až 7. nadzemním podlaží. Požadovaný parametr byl splněn, respektive překročen o 9 m<sup>2</sup>.

### Rezervní administrativní prostory

- Rezervní administrativní budou k dispozici v 1. nadzemním podlaží o celkové rozloze větší než minimální požadovaný parametr (celkem 1,096 m<sup>2</sup>).

### Prostory pro stravování

- Prostory pro stravování budou k dispozici v 1. nadzemním podlaží o celkové rozloze větší než minimální požadovaný parametr (celkem 754 m<sup>2</sup>).

### Prostory pro přepážkovou činnost

- Prostory pro přepážkovou činnost budou k dispozici v 1. nadzemním podlaží o celkové rozloze větší než minimální požadovaný parametr (celkem 478 m<sup>2</sup>).

### Prostory pro archivaci

- Prostory pro archivaci budou k dispozici v 1. a 2. podzemním podlaží (celkem 3,725 m<sup>2</sup>). Budova disponuje dostatečným množstvím kvalitních archivačních prostor potřebných pro specifické činnosti MHMP.

### Prostory pro umístění informačních technologií

- Prostory pro umístění informačních technologií budou k dispozici v 1. podzemním podlaží o celkové rozloze větší než minimální požadovaný parametr (celkem 349 m<sup>2</sup>). Požadovaná výška stropů 2.5 m zajištěna.

### Zázemí pro ostatní pracovní místa

- Zázemí pro ostatní pracovní místa bude rovnoměrně rozloženo ve 2. až 7. nadzemním podlaží (celkem 304 m<sup>2</sup>).



Prostory pro podatelnu

- Prostory pro podatelnu budou k dispozici v 1. nadzemním podlaží v blízkosti hlavního vchodu do objektu (Celkem 169 m<sup>2</sup>).

Další požadavky byly zvoleny následovně

- Bezbariérový přístup  
V objektu bude k dispozici bezbariérový vstup a 6 výtahů umožňujících přístup na každé podlaží.
- Oddělené vstupy do objektu  
Objekt disponuje celkem 4 nezávislými vstupy. To umožní oddělení vstupu pro pracovníky MHMP a veřejnost.
- Parkování  
V objektu je k dispozici automatický parkovací systém pro 36 automobilů. Další parkovací kapacita je ve dvorním traktu.
- Objekt musí být napojen na veškeré inženýrské sítě.  
Dle dostupných informací je objekt napojen na vodu, kanalizaci, plyn, elektrickou energii, teplou vodu a telefon o dostatečné kapacitě.
- Objekt musí být napojen, resp. musí umožňovat napojení na komunikační síť MEPNET, a to prostřednictvím optických kabelů.  
Objekt bude napojen na síť MEPNET.



Závěr

**Závěr**

- Na základě dostupných informací je možno konstatovat, že z hlediska posouzení splnění kvantifikačních a kvalifikačních kritérií sledované budovy z realitního pohledu nebyly shledány žádné nedostatky.
- Sledovaná budova by svým charakterem a nabídnutými parametry měla umožnit realizaci optimalizace alokace vybraných pracovních míst MHMP.



## Úvod

- Tržní potenciál komerčních nemovitostí závisí na řadě faktorů. Mezi klíčové faktory patří lokalita a typ možného užívání nemovitosti. Tyto dva klíčové faktory mají největší vliv na hladinu dosažitelných příjmů z pronájmu.
- Tržní potenciál může být posuzován buď z ohledu výše a stability každoročního příjmu z pronájmu, nebo z pohledu kapitálové hodnoty těchto příjmů.
- Kapitálová hodnota se zpravidla určí metodou diskontovaného cashflow. Pro účely této zprávy s ohledem na Zadávací podmínky a formát nabídky bude hodnocen pouze tržní potenciál každoročního příjmu z pronájmu.
- Mezi tržním potenciálem jakékoliv nemovitosti a způsobem užívání nemovitosti je velmi úzká vazba
- Obecně platí následující vztah:
  - Tržní potenciál nemovitosti je funkcí budoucího využití.
- Soutěžená budova nabízí z obecného pohledu kombinaci několika typů možného budoucího využití - funkcí, z nich dvě tvoří dominantní prvek při posuzování tržního potenciálu. Jednotlivé typy možného budoucího využití - funkce jsou popsány dále.
- Každá z uvedených funkcí má svůj potenciál rozpětí obvyklého tržního nájemného.
- Následující stručný přehled potenciálu teoretického příjmu z pronájmu předpokládá tržně atraktivní využití předmětné budovy při zachování vnitřní struktury objektu. To znamená, že byly uvažovány jen takové úpravy objektu, které neznamenají zásadní stavební úpravy (například míra stavebních úprav v případě přestavby na hotel je mimo rámec úvahy).

## Aplikace tržních podmínek na soutěženou budovu

- Níže je uveden orientační přehled jednotlivých ploch rozdělených podle způsobu využití a potenciál tržního - obvyklého příjmu z pronájmu z těchto ploch.





## Hodnocení sledovaného objektu ve vztahu k tržním podmínkám v dané lokalitě Aplikace tržních podmínek na sledovanou budovu

### Administrativa.

- Z hlediska velikosti plochy pro administrativu se jedná o dominantní využití. Celková čistá plocha pro administrativu včetně všech navazujících funkcí je přibližně 19,000 m<sup>2</sup>, tj. cca 68 % z celkové plochy.
- Z přehledu hladin nájemného k jednání v okolních významných kancelářských komplexech vyplývá rozpětí obvyklého nájemného přibližně:

EUR 15 – 18,5 / m<sup>2</sup> /měsíc

Kč 443 – 546 / m<sup>2</sup> /měsíc

### Maloobchod, služby

- V úrovni prvního nadzemního podlaží lze uvažovat s využitím prostor pro maloobchod a služby. Daná lokalita patří mezi atraktivní maloobchodní destinace se silným potenciálem dalšího růstu. Hladina nájemného za tyto plochy v případě jejich teoretického zřízení bude tvořit významnou část tržního potenciálu celé budovy.
- Celková plocha, která by mohla být využita pro maloobchodní účely, není v tuto chvíli přesně definována. Z půdorysu předmětného objektu je možno odvodit, že v maximálním případě by se mohlo jednat až o 2,500 m<sup>2</sup> – tedy přibližně o 9 % celkové plochy.
- Výše uvedené je samozřejmě teoretický předpoklad možného tržně atraktivního využití předmětné budovy. V případě využití soutěžené budovy dle Zadávacích podmínek bude jen část prvního nadzemního podlaží využita pro činnosti - funkce, které by mohly být zahrnuty do kategorie maloobchod, služby. Jsou to plochy určené pro stravování a pro styk s veřejností – prostory pro přepážkovou činnost. Zbývající část prvního nadzemního podlaží je v rámci nabídky vyčleněna jako rezervní kancelářské prostory.
- Nicméně pro posouzení tržně atraktivního potenciálu příjmu z pronájmu byly maloobchodní plochy uvažovány na podstatné části zastavěné plochy prvního nadzemního podlaží. Navíc je zde silný potenciál expanze maloobchodních prostor do části suterénu, nebo na úroveň druhého nadzemního podlaží. Takováto expanze maloobchodních prostor však nebyla pro zjednodušení uvažována.
- Rozsah nájemného k jednání za maloobchodní plochy s ohledem na konečnou podobu maloobchodních ploch se může v dané lokalitě pohybovat v rozpětí:

EUR 30 – 40 / m<sup>2</sup> /měsíc

Kč 885 – 1 180 / m<sup>2</sup> /měsíc

### Skladování, archivace

- Podzemní podlaží nabízí kapacitu ploch vhodných k archivaci, skladování či jinou obdobnou činnost. Prostory pro archivaci jsou pro řadu činností ať už komerčního nebo správního charakteru nezbytné. Povinnost archivace písemností v souladu s příslušnými předpisy vyžaduje zajištění mnohdy rozsáhlých archivačních prostor.



## Hodnocení sledovaného objektu ve vztahu k tržním podmínkám v dané lokalitě

### Aplikace tržních podmínek na sledovanou budovu

- Tyto prostory musí zejména v případě nutnosti každodenních aktivních vstupů prostor splňovat příslušná technická a hygienická kritéria. Hodnota takovýchto prostor pro specifické uživatele bývá vysoká.
- Prostory pro archivaci zahrnují celkem 3 725 m<sup>2</sup>, to jest cca 20 % z celkové kancelářské plochy.
- Na základě tržní statistiky je možno archivačním prostorům v soutěžené budově přiřadit nájemné v rozpětí:

EUR 8 – 10 / m<sup>2</sup> /měsíc.

Kč 236 – 295 / m<sup>2</sup> /měsíc

- V případě specifického požadavku na archivační prostory a zejména při nutnosti zajistit vysokou každodenní kapacitu vstupů do archivačních prostor, může hladina dosažitelného nájemného překročit horní hranici uvedeného rozpětí.

### Parkování

- Celková plocha pro funkci „parkování“ je určena počtem parkovacích míst. V budově je celkem 38 parkovacích míst v automatickém parkovacím systému. Další 12 parkovacích míst je možno zajistit ve dvorním traktu budovy.
- Rozpětí tržního (obvyklého) nájemného/1 parkovací místo/ měsíc se v centrální části Prahy pohybuje v rozmezí:

EUR 175 – 200 /1parkovací místo / měsíc

Kč 5 160 – 5 900 /1parkovací místo / měsíc

### Ostatní plochy

- Ve sledovaném objektu se nalézá přibližně 2,500 m<sup>2</sup> ostatních ploch. Ty tvoří zejména technické zázemí. K těmto plochám nebyl přiřazen prozatím žádný nájem, neboť zpravidla tvoří nutnou součást fungování ploch s komerčními funkcemi.

### Závěr

- Povedeme-li součet příjmů z pronájmu pro jednotlivé funkce, získáme teoretickou hodnotu možného ročního příjmu z pronájmu předmětné budovy v rozpětí cca (zaokrouhleno) :

158 000 000 - 180 000 000 Kč / rok

- Výše uvedená hodnota představuje teoretický tržní potenciál příjmu z pronájmu pro nejpravděpodobnější a tržně nejatraktivnější využití předmětné budovy při zachování vnitřní struktury objektu.



## Hodnocení sledovaného objektu ve vztahu k tržním podmínkám v dané lokalitě Aplikace tržních podmínek na sledovanou budovu

- Nabídková cena činí 172 000 000 Kč. Srovnáme-li nabídkovou cenu a tržní potenciál soutěžené budovy lze dojít k závěru, že nabídnutá cena se pohybuje v intervalu teoretického tržního potenciálu příjmu z pronájmu této budovy.
- Navíc Nabídková cena v souladu se Zadávacími podmínkami je stanovena jako cena za „pronájem budovy“. To znamená pronájem budovy jako celku a nikoli jenom určitého množství konkrétních prostor v budově.
- V předmětné budově se nalézá (v návaznosti na výše popsané prostory) cca. 2 500 m<sup>2</sup> ostatních prostor s různými doplňkovými a technickými funkcemi, které v rámci nájemní smlouvy budou k dispozici a také pod plnou kontrolou nájemce.



## Úvod

- V této kapitole je předložen rozbor základních variant pořízení potřebných nebytových prostor. Zejména jsou zde sumarizovány jejich výhody, nevýhody a vhodnost konkrétního řešení:
  - vlastní výstavba nemovitosti;
  - dlouhodobý nájem  
nebo
  - pořízení nemovitosti úplatným převodem za tržních podmínek;
- Při rozhodování o nejvhodnější variantě pořízení potřebných prostor je nezbytné vyhodnotit komplex informací, obvyklých postupů, ekonomických údajů a interních preferencí.

## Vlastní výstavba

- Při jakýchkoliv úvahách o nutnosti zajištění nových prostor jakéhokoliv typu se zákonitě nabízí myšlenka pořízení prostor formou vlastní výstavby.
- Ten, kdo zvolí tuto formu pořízení potřebných prostor, tedy formu vlastní výstavby bývá většinou veden myšlenkou úspory „developerského profitu“, který se zpravidla pohybuje mezi 15% - 25% z celkových nákladů (profit on costs) který zákonitě tvoří součást kalkulace celkové ceny díla.
- Pořízení nemovitosti touto formou je pro budoucího uživatele, zejména pokud s takovou činností nemá zkušenosti poměrně náročné, neboť vyžaduje náležitý management celého procesu. To platí „dvojnásob“, zejména pokud se jedná o rozsáhlou budovu s řadou technologických prvků.
- Celý proces od projektu po realizaci je nezbytné svěřit vždy příslušným odborníkům v dané činnosti. Koordinace této činnosti vyžaduje vytvoření vlastního týmu převážně odborníků, jejichž úkolem bude řídit celý proces. Řízení takového procesu, zejména v případě výstavby rozsáhlého objektu je záležitost náročná na lidské zdroje, čas a v neposlední řadě na finance.
- Vše začíná u zásadní otázky, kterou je pořízení vhodného pozemku. Vzhledem k současné situaci v Praze je toto úkol poměrně složitý, neboť atraktivních pozemků je nedostatek a navíc trh s takovýmito pozemky je „kontrolován“ společnostmi a firmami, které se v tomto sektoru trhu pohybují profesně.
- Již nákup pozemků je tedy většinou spojen s nutností přizvat profesní odborníky, aby vhodný pozemek vyhledali a napomohli k jeho pořízení. To samozřejmě vedle pořizovací ceny pozemku znamená další náklady.



## Hodnocení sledovaného objektu ve vztahu způsobu pořízení Srovnání variant pořízení budovy

- Na výše stručně nastíněný proces se souhrnně řečeno váže, nebo může vázat celá řada dílčích nákladů takovým způsobem, že často efekt úspor úhrady „developerského profitu“ je z podstatné části pohlcen vlastními náklady na řízení celého procesu.
- Takto většinou postupují subjekty, které mají vlastní tým specialistů schopných proces efektivně řídit. Málodky se jedná o ojedinělý proces, ale většinou jde o opakovaný proces, kdy si dané subjekty touto formou pořizují větší množství nemovitostí zpravidla stejného nebo obdobného charakteru. Zde se pak forma úspory „developerského profitu“ projeví ve výrazné míře.
- Není li k dispozici vlastní tým schopný řídit proces výstavby zvolené nemovitosti, lze zvolit formu pověření jednoho generálního dodavatele celého souboru činností od projektu po jeho realizaci – nechat si takzvaně postavit objekt „na klíč“.
- V tomto případě však nelze uvažovat o úsporách na „developerském profitu“. Cena takto pořizované nemovitosti pak zpravidla odpovídá objektivní hladině tržních cen za nemovitosti shodného charakteru včetně developerského profitu.
- I v tomto případě vše začíná nutností zajistit vhodný pozemek. S ohledem na specifikaci lokality viz. kapitola „Parametry pro výběr vhodné nemovitosti“ pro umístění vhodného objektu je nezbytné na tomto místě konstatovat, že v lokalitě vymezené touto specifikací se nenalézají žádné volné pozemky, na které by bylo možno umístit stavbu odpovídající požadavkům pro relokaci některých pracovních míst MHMP.

### Vlastní výstavba - Závěr

- Vlastní výstavba vhodného objektu se nejeví jako reálná pro naplnění potřeb MHMP ve věci optimalizace alokace některých pracovních míst.
- Nehledě na obtížnost řízení procesu vlastní výstavby, či případné komplikace výběru generálního dodavatele souboru odborných služeb včetně dodavky stavby metodou „na klíč“ naráží tato varianta na objektivní překážku, kterou je v současné době neexistence vhodného pozemku.
- Další rozpracování varianty vlastní výstavby se jeví z tohoto pohledu jako bezpředmětné.



## Porovnání dlouhodobého nájmu a pořízení nemovitosti úplatným převodem ze tržních podmínek

- Pro snazší porozumění základu, na kterém proběhlo porovnání dlouhodobého nájmu a pořízení nemovitosti úplatným převodem za tržních podmínek, je níže stručně představena použitá metodika včetně modelových příkladů výpočtů.

## Úvod do metodiky stanovení hodnoty nemovitosti

- Pro účely porovnávání hodnoty dlouhodobého pronájmu a ceny pořízení vhodné nemovitosti je nezbytné si uvědomit co vlastně tvoří cenu nemovitosti.
- Stanovení hodnoty (ceny) nemovitostí a jejich porovnávání lze provádět dle různých metodik, z nichž jsou si mnohé často velmi blízké. Nejčastěji používanou metodikou a souborem norem pro oceňování a provádění odhadů je metodika RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).
- Na základě této metodiky byl připraven rozbor situace a následný komentář uvedený v této kapitole. Soubor uvedených norem je možno po předchozí dohodě prostudovat v kanceláři firmy Cushman & Wakefield Healey & Baker.
- Při hledání hodnoty nemovitosti, respektive její ceny budeme vycházet z následujících definice:

## Definice tržní hodnoty

- Výše uvedená metodika definuje tržní hodnotu takto:
  - „Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se mohla nemovitost směnit v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci samostatných a nezávislých partnerů, po řádném uvedení na trh, kde strany jednaly informovaně, obezřetně a bez nátlaku.“
- Pro účely porovnávání hodnoty dlouhodobého pronájmu a ceny pořízení vhodné nemovitosti budeme hledat porovnatelné údaje vycházející z hodnoty teoretického příjmu z pronájmu za dané časové období.



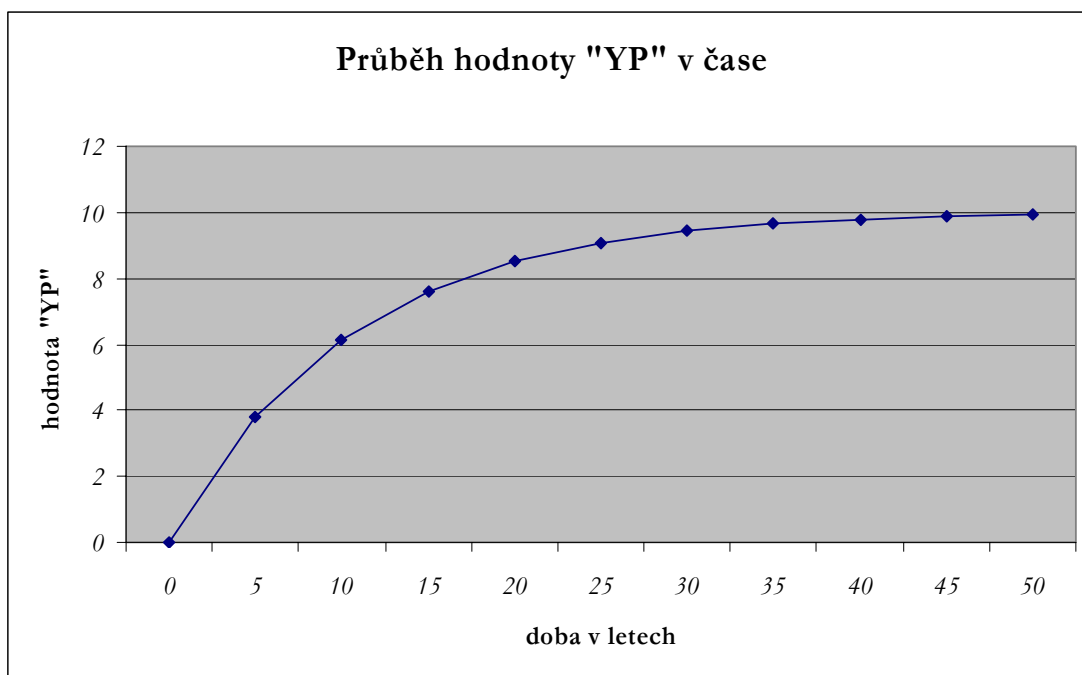
## Hodnocení sledovaného objektu ve vztahu způsobu pořízení Srovnání variant pořízení budovy

- Tržní hodnotu v tomto případě je nezbytné posoudit jako hodnotu budoucích příjmů z pronájmu. Níže je proto předložen rozbor situace založený na investiční metodě ocenění. Metoda vychází z kapitalizace příjmu z relevantních ploch v nemovitosti měřenou za její ekonomickou životnost.
- Zde je možno dále postupovat dle několika metod, tou nejpoužívanější metodou je přímá kapitalizace příjmů, známá rovněž jako metoda DCF (Discounted Cash Flow).
- Matematický vzorec užívaný pro kapitalizaci příjmů z nemovitosti za dané časové období může být vyjádřena následovně:
  - $YP = (1 - ((1+r)^{-t})) / r$
  - 
  - Kde **YP** (Year's Purchase) znamená koeficient kapitalizace daných příjmů po zvolené časové období **t**
  - **t** je časové období v letech;
  - **r** (Yield) je míra kapitalizace v %, rovněž označováno jako „cílová návratnost kapitálu“
- Budeme li uvažovat zjednodušený scénář, kdy nemovitost bude generovat daný příjem z pronájmu po nekonečné období (perpetuitu), YP bude vyjádřena následovně:
  - $YP = 1/r$
- Použijeme li cílovou návratnost kapitálu (yield) ve výši 10%, vypočteme YP jednoduchým způsobem:
  - $YP = 1/0.1 = 10$
- Pro kratší období (kratší než nekonečné) je nezbytné propočítat celý výše uvedený vzorec. Uvažujme modelovou situaci, kde budeme posuzovat hodnotu příjmu z dané nemovitosti za období 50 let při aplikaci cílové návratnosti kapitálu (yield) = 10%.
  - Výpočet bude vypadat následovně:
    - $YP = (1 - ((1+0.1)^{-50})) / 0.1 = 9.9148$



## Hodnocení sledovaného objektu ve vztahu způsobu pořízení Srovnání variant pořízení budovy

- Z výše uvedeného příkladu je zřejmé, že rozdíl mezi kapitalizačním faktorem pro nekonečné období – perpetuitu a kapitalizačním faktorem pro období 50 let ( $YP = 9.9148$ ) při zvolené cílové návratnosti kapitálu (Yield) = 10% je minimální. Přesně řečeno je to méně než 1% rozdílu ve výsledné hodnotě.
- Ve skutečnosti teprve pro období kratší 31 let je rozdíl v hodnotě větší než 5% v porovnání s hodnotou určenou kapitalizací pro nekonečné období (perpetuitu).
- Na základě výše stručně nastíněných matematických a ekonomických vazeb je zřejmé, že ekonomická výhoda nájmu prostor v porovnání s pořízením těch samých prostor úplatným převodem (měřeno nejpoužívanější metodou UCF) se výrazněji projeví v případě doby nájmu kratší 30 let.
- Následující graf ukáže výše popsané vztahy v intervalu 5 let při zvolené míře kapitalizace (Yield) 10%.



- Trh s kancelářskými prostorami v Praze registruje celkově přibližně 1 660 000 m<sup>2</sup> moderních kancelářských ploch. Každoročně přibývá cca 130 000 – 160 000 m<sup>2</sup> nových ploch.
- Z dostupných statistik vyplývá, že jen přibližně 10% – 15% z celkového množství nově postavených/zrekonstruovaných kancelářských ploch v Praze bylo úplatně převedeno do vlastnictví jejich uživatelů. Většina kancelářských ploch je tedy pronajímána.





## Hodnocení sledovaného objektu ve vztahu způsobu pořízení Srovnání variant pořízení budovy

- S ohledem na průměrnou dobu nájmu a ve vazbě analýzu předloženou v této kapitole je to logické, neboť rozdíl mezi kapitalizačním faktorem pro nekonečné období a kapitalizačním faktorem pro průměrnou dobu nájmu je výrazný. Teprve při době nájmu 31 let (při zvolené modelové míře kapitalizace 10%) se dostane na hranici 5% a s prodloužením doby nájmu následně klesá na rozdíl 1% pro období 50 let.
- Průměrné doby nájmu kancelářských ploch se v Praze pohybují zpravidla v rozmezí 5 - 7 let. Doby nájmu sjednané na delší období, řekněme 10 - 15 či více let se rovněž objevují, ale méně často. V tomto případě se jedná většinou o velké společnosti.
- V komerčním sektoru, zejména v případě malých a středně velkých firem, stále přetrvává poměrně velká dynamičnost rozvoje trhu v jednotlivých odvětvích. Proto se projevuje tendence k uzavírání nájemních smluv zpravidla na krátkou nebo středně dlouhou dobu nájmu.
- Mají li takovéto společnosti dlouhodobé záměry, postupují většinou tak, že nájemní smlouvu sjednají na střednědobé období (řekněme na 7 let) a zároveň si sjednají opci na prodloužení trvání nájemního vztahu po uplynutí sjednaného období. Takováto opce bývá mnohdy definována tak, že umožní i opakované prodloužení doby nájmu.
- Tímto způsobem si lze zajistit možnost dlouhodobého využívání pronajatých prostor, mnohdy na dobu rovnající se až několikanásobku počátečně sjednané doby nájmu, a přitom zůstane zachována dostatečná flexibilita operativně reagovat na vývoj situace.
- Některé velké společnosti zejména z oblasti financí, telekomunikací nebo žurnalistiky jsou na rozdíl od malých a středních firem, schopny uzavřít dlouhodobé nájemní smlouvy. Tyto pak bývají sjednávány v horizontu zpravidla 15 až 20 let..
- Nájemní smlouva se sjednanou dlouhou dobou nájmu, pokud je navíc dostatečně zajištěno její plnění vhodnými nástroji, představuje pro pronajímatele nízké riziko s vysokou stabilitou dlouhodobých budoucích příjmů. To má obecně pozitivní vliv na výnosovou tržní hodnotu nemovitosti.
- Z této skutečnosti může mít prospěch i nájemce, neboť při sjednávání dlouhodobého nájmu (za předpokladu odpovídající bonity nájemce a aplikaci odpovídajících zajišťovacích nástrojů) může dosáhnout ekonomicky zajímavějších podmínek nájmu, než v případě sjednávání nájemní smlouvy na kratší období.
- Vyhodnocení analýzy matematicko ekonomických vztahů ve vazbě na analýzu chování většiny subjektů na trhu s kancelářskými prostory ukazuje, že nájem prostor, i dlouhodobý (pokud nepřesáhne výrazně 30 let) je ekonomicky výhodnější.



## Závěr

- Z dílčích závěrů uvedených u příslušných sekcí této kapitoly vyplývá následující celkový závěr:
  - Z důvodů popsaných v této kapitole se realizace vlastní výstavby pro naplnění potřeb relokace nejeví jako reálná.
  - Na základě analýzy porovnání dlouhodobého nájmu a pořízení nemovitosti je zřejmé, že nájem prostor je výhodnější než pořízení nemovitosti úplatným převodem pro dobu nájmu kratší 30 let.
  - Z hlediska rizik spojených s variantami pořízení prostor se jedná o vyrovnanou situaci. Z ekonomického hlediska vychází nájem prostor výhodněji, zejména za předpokladu, že nepřesáhne 31 let.
  - S ohledem na nutnost zachování kontinuity činnosti a dlouhodobých vazeb MHMP je možno vyhodnotit jako variantu vhodnou pro pořízení potřebných prostor dlouhodobý nájem.



## Vlastnit nebo najmout prostory – jaký vztah k užívaným prostorám je bezpečnější?

- Již předcházející Analýza současného stavu a optimální alokace pracovních míst z prosince 2004 řešila otázku míry rizika ve vazbě na pronájem potřebných prostor nebo jejich pořízení úplatným převodem.
- V rámci této kapitoly je předložen doplněný souhrn odpovídajících informací a jejich zhodnocení.

## Rizika spojená s pořízením potřebných prostor úplatným převodem nemovitosti :

- Riziko spojené s nesprávným nastavením kupní ceny nemovitosti.
  - Riziko spojené s řádným převodem vlastnických práv k nemovitosti.
  - Riziko spojené s případnými právními vadami vázajícími se na nemovitost.
  - Riziko spojené s případnými stavebně technickými vadami nemovitosti.
  - Riziko teoretické finanční ztráty spojené s poklesem tržní hodnoty pořizované nemovitosti v dlouhodobém horizontu.
  - Riziko spojené s financováním koupě nemovitosti.
  - Riziko spojené s následnou správou nemovitosti.
- Všechna výše uvedená rizika jsou reálná a mohou ztížit pozici vlastníka nemovitosti. Samozřejmě by bylo možno hovořit i o dalších nahodilých rizicích, jako například zásah vyšší moci a podobně. Takováto rizika mohou kdykoliv zásadním způsobem ovlivnit danou situaci, nicméně jsou obtížně kvantifikovatelná a navíc nemají přímou vazbu na rozhodovací proces o způsobu pořízení potřebných nebytových prostor.
- Řádným nastavením procesu pořízení nemovitosti a zapojením příslušných odborníků, ať už z vlastních řad nebo externích odborníků, lze uvedená rizika minimalizovat na únosnou míru nebo je možno je zcela vyloučit. Jedná se v podstatě o soubor technických nebo právních faktorů, na něž lze při jejich aktivaci operativně reagovat. Mnohé z nich lze vyloučit vhodnou prevencí – správným nastavením celého procesu od samého začátku.



## Rizika spojená s nájmem nebytových prostor vlastněných třetí osobou:

- Riziko spojené s nesprávným nastavením hladiny nájemného nemovitostí.
  - Riziko spojené s kolísáním tržní hladiny nájemného.
  - Riziko plynoucí ze vztahu pronajímatel/nájemce.
  - Riziko spojené s případnou změnou vlastníka budovy.
- 
- Nejvýznamnější rizika spojená s nájmem potřebných prostor jsou spojena zejména s případnými potížemi plynoucími ze vztahu pronajímatel a nájemce. Rovněž riziko spojené s případnou změnou vlastníka může být v určitých případech velmi dominantní.
  - Dlouholeté zkušenosti získané při pronajímání komerčních prostor a správě nemovitostí poskytují dostatečné množství „nástrojů“ pro eliminování těchto potenciálních rizik. Tyto nástroje zahrnují celý soubor prvků počínaje odpovídajícím nastavením nájemní smlouvy a konče pro-aktivní komunikací se správcem budovy.
  - Detailní informace o výše uvedeném je zpracovatel připraven na vyzvání poskytnout. V rámci této části analýzy se detailním nastavením „nástrojů“ nebudeme dále zabývat.
  - Na tomto místě lze učinit závěr, že skupina rizik plynoucí ze vztahu pronajímatel/nájemce je plně kontrolovatelná v jednotlivých fázích procesu a není proto důvod na ně brát speciální zřetel ve fázi rozhodování o způsobu pořízení potřebných nebytových prostor.
  - Jinak je tomu v případě rizika spojeného s případnou změnou vlastníka nemovitosti s najatými prostorami. Toto je poměrně vážné riziko, kde nastavení modelu jeho eliminace je nezbytné hned na počátku.
  - Dynamika trhu s komerčními nemovitostmi v České republice má narůstající tendenci včetně narůstajícího množství investic do budoucích příjmů z pronájmu komerčních nemovitostí. Je proto zřejmé, že nemovitost pronajatá HMP bude představovat atraktivní investiční příležitost a to z důvodu vysoké stability a transparentnosti budoucích příjmů z pronájmu. Je proto pravděpodobné, že pronajímatel bude s touto obchodní příležitostí kalkulovat ve svém podnikatelském záměru hned od počátku.



## Hodnocení sledovaného objektu ve vztahu způsobu pořízení Rizika spojená s pořízením budovy - Závěr

- To, že budova může být v budoucnu (případně i opakovaně) předmětem obchodní transakce – prodeje nemovitosti/ prodeje podílu na nemovitosti netvoří samo o sobě riziko.
- Riziko se může skrývat v osobě nového vlastníka/spoluvlastníka. Lze si snadno představit situaci, kdy osoba nového vlastníka/spoluvlastníka, jeho vazby, vlastnická struktura, obchodní aktivity a podobně nebudou slučitelné s charakterem činnosti, pozicí ve společnosti a prestiží MHMP.
- I toto riziko je přes svoji případnou komplikovanost eliminovat nastavením vhodných nástrojů. Například lze nastavit předkupní právo nebo vhodně koncipovanou opci pro MHMP tak, aby bylo možno v případě potřeby tímto nástrojem zabránit vstupu nechtěného vlastníka/spoluvlastníka.
- Na rozdíl od ostatních rizik je však v tomto případě nezbytné zapojit prvky eliminace tohoto rizika již do procesu výběru potřebných prostor a způsobu jejich pořízení.

### Závěr

- Na základě analýzy rizik spojených s uvažovanými variantami způsobu pořízení potřebných prostor je možno konstatovat, že mezi pořízením potřebných prostor formou úplatného převodu nebo nájmem není zásadní rozdíl.
- Upozorňujeme však na nutnost nastavit včas vhodné nástroje na eliminaci souvisejících rizik.
- V obou hodnocených případech předpokládáme, že subjektem smluvního vztahu (nájemní smlouva / kupní smlouva) bude HMP.



## Hodnocení sledovaného objektu ve vztahu k tržnímu potenciálu příjmu z pronájmu objektů uvolněných po relokaci

### Úvod

- Pro hodnocení potenciálu příjmu z pronájmu byly použity zjištění a závěry z předcházejících analýz.
- Tržní potenciál komerčních nemovitostí závisí na řadě faktorů. Mezi klíčové faktory patří lokalita a typu možného užívání nemovitosti. Tyto dva klíčové faktory mají největší vliv na hladinu dosažitelných příjmů z pronájmu.
- Tržní potenciál může být posuzován buď z pohledu výše a stability každoročního příjmu z pronájmu, nebo z pohledu kapitálové hodnoty těchto příjmů. Kapitálová hodnota se zpravidla určí metodou diskontovaného cashflow.

### Tržní potenciál teoretického příjmu z pronájmu objektů – nemovitostí uvolněných po relokaci

- Pro potřeby této zprávy je uveden odhad tržního potenciálu příjmu z pronájmu. Jeho skutečná výše bude záviset na způsobu a efektivnosti pronájmu uvolněných objektů. Vliv bude mít rovněž vývoj trhu s kancelářskými a maloobchodními prostorami. Zde se pro kancelářské prostory očekává zejména v centrální části Prahy mírný vzestup hladin nájmu. Atraktivní maloobchodní prostory vykazují dlouhodobě vzestupnou tendenci.
- V případě naplnění této prognózy by rozpětí nájmu mohlo vypadat následovně:

### Závěr

- Tržní potenciál příjmu z pronájmu vybraných nemovitostí ve vlastnictví HMP užívaných MHMP:

145 000 000 - 165 000 000 Kč / rok;



## Hodnocení sledovaného objektu ve vztahu k současné hodnotě budoucích výdajů na nájemné

### Úvod

Nabídková cena je definována jako cena za stanovené období nájmu v délce 20 let. Tvoří ji tedy prostý 20ti násobek ročního nájemného. Při hodnocení současné celkové hodnoty budoucích výdajů na nájemné je nezbytné posoudit hodnotu peněz v čase. Proto je nutné přistoupit k diskontaci – odúročení.

### Současná hodnota budoucích příjmů

Současná hodnota budoucích výdajů pravidelně každoročně hrazených po dobu 20 ti let není prostý dvacetinásobek jedno ročního nájmu. Hodnotu se určí podle diskontního vzorce:

$$YP = (1 - ((1+r)^{-t})) / r$$

Kde YP (Year's Purchase) znamená koeficient kapitalizace daných příjmů po zvolené časové období

t je časové období v letech;

r (Yield) je míra kapitalizace v %, rovněž označováno jako „cílová návratnost kapitálu“

Uvažujme modelovou situaci, kde budeme posuzovat současnou hodnotu budoucích výdajů na nájemné za danou nemovitosti za období 20 let při aplikaci cílové návratnosti kapitálu (yield/diskontní faktor) odpovídající aktuálním tržním podmínkám aplikovatelným na sledovanou budovu ve vazbě na dané podmínky. Pro modelový příklad byl zvolen yield ve výši 7%.

### Závěr

Příklad

Nabídková cena jako prostý 20ti násobek jednoročního nájemného (bez DPH):


Kč 3 440 000 000

Roční nájemné:

Kč 172 000 000 p.a.

Současná hodnota (diskontovaná hodnota) budoucího nájemného pravidelně hrazeného po období 20 let období:

Kč 1 822 170 450



Objekty vlastněné HMP v blízkosti sledovaného objektu  
Možnost zapojení uvedených objektů  
do modelu optimalizace alokace vybraných míst MHMP

- V těsné blízkosti sledované nemovitosti se nalézá objekt vlastněný HMP - objekt Charvátova.
- Objekt Charvátova byl hodnocen v rámci procesu optimalizace relokace vybraných pracovních míst MHMP.
- Základní parametry tohoto objektu jsou:
  - hrubá podlahová výměra celkem 2 225 m<sup>2</sup> ;
  - z toho cca 850 m<sup>2</sup> čisté kancelářské plochy;
- Vzhledem k lokaci této ve vztahu ke sledované budově budově to znamená další kapacitu, která může být efektivně využita v rámci optimalizace alokace vybraných pracovních míst MHMP.
- Dále se v těsném sousedství nalézá Palác Adria. Tento objekt je svěřen správě nemovitostí ve vlastnictví obce. Detailní údaje o tomto objektu nebyly ke dni zpracování této zprávy k dispozici. Přesto i tento objekt může z dlouhodobého pohledu představovat kapacitu nebytových prostor, která může být efektivně zapojena do modelu optimalizace alokace pracovních míst MHMP.





# MODEL OPTIMÁLNÍ ORGANIZAČNÍ STRUKTURY

-

## Shrnutí zvolené varianty relokace



- Svým usnesením č. 0206 ze dne 22. Února 2005 vzala Rada hlavního města Prahy na vědomí Analýzu současného stavu a návrh optimální alokace pracovních MHMP z prosince 2004 a uložila dopracování Analýzy o posouzení dislokace organizací zřízených HMP a společností založených HMP.
- V návaznosti na usnesení Rady HMP byla dopracována Analýza relokace některých pracovních míst MHMP a vybraných organizací. Usnesením č. 0913 ze dne 21. Června 2005 Rada HMP schválila dokument s názvem Základní zásady zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu HMP“. Tento dokument vychází ze zvolené varianty relokace, která je popsána jako „Varianta A“ ve výše citované analýze.
- Tato varianta doporučila relokaci některých pracovních míst MHMP s tím, že budou ponechána pracovní místa v Nové radnici a Nové úřední budově. Následně zvolená varianta počítá s relokací většiny pracovních míst v těch administrativních budovách, které nemají specifické funkce nebo vazby na určité lokality.
- Zvolená varianta nezahrnuje relokaci organizací zřízených HMP a společností založených HMP s tím, že tyto subjekty bude možné alokovat do poptávaného objektu, bude-li tento disponovat více prostory než bude třeba pro MHMP
- Následující sekce shrnuje zvolenou variantu ze studie Relokace MHMP a vybraných organizací, která byla použita jako základ pro výběr nového sídla úřadu MHMP.



- Pracovní místa ve vybraných organizacích zřízených a založených HMP zvolená varianta, jak výše uvedeno nezahrnuje. Současná situace alokace těchto organizací detailně popsána v dalších variantách výše citované studie Relokace MHMP a vybraných organizací.
- V objektech Nová radnice a Nová úřední budova ke konci roku 2005 fungovalo celkem 488 pracovních míst + 14 míst volených zástupců.
- MHMP stanovil seznam odborů s úzkými vazbami na politickou reprezentaci Hlavního města Prahy, které optimálně mají sídlit v její blízkosti. Tento seznam byl v dubnu 2005 aktualizován s ohledem na vnitřní organizační změny ve strukturách magistrátu.
- Aktuálně platný seznam odborů s úzkými vazbami na politickou reprezentaci obsahuje:
  - Odbor legislativní a právní
  - Odbor public relations
  - odbor kancelář primátora
  - odbor krizového řízení
  - odbor rozpočtu
  - odbor obchodních aktivit
  - odbor informatiky - VIP servis
  - odbor zahraničních vztahů a fondů EU
  - odbor správy majetku



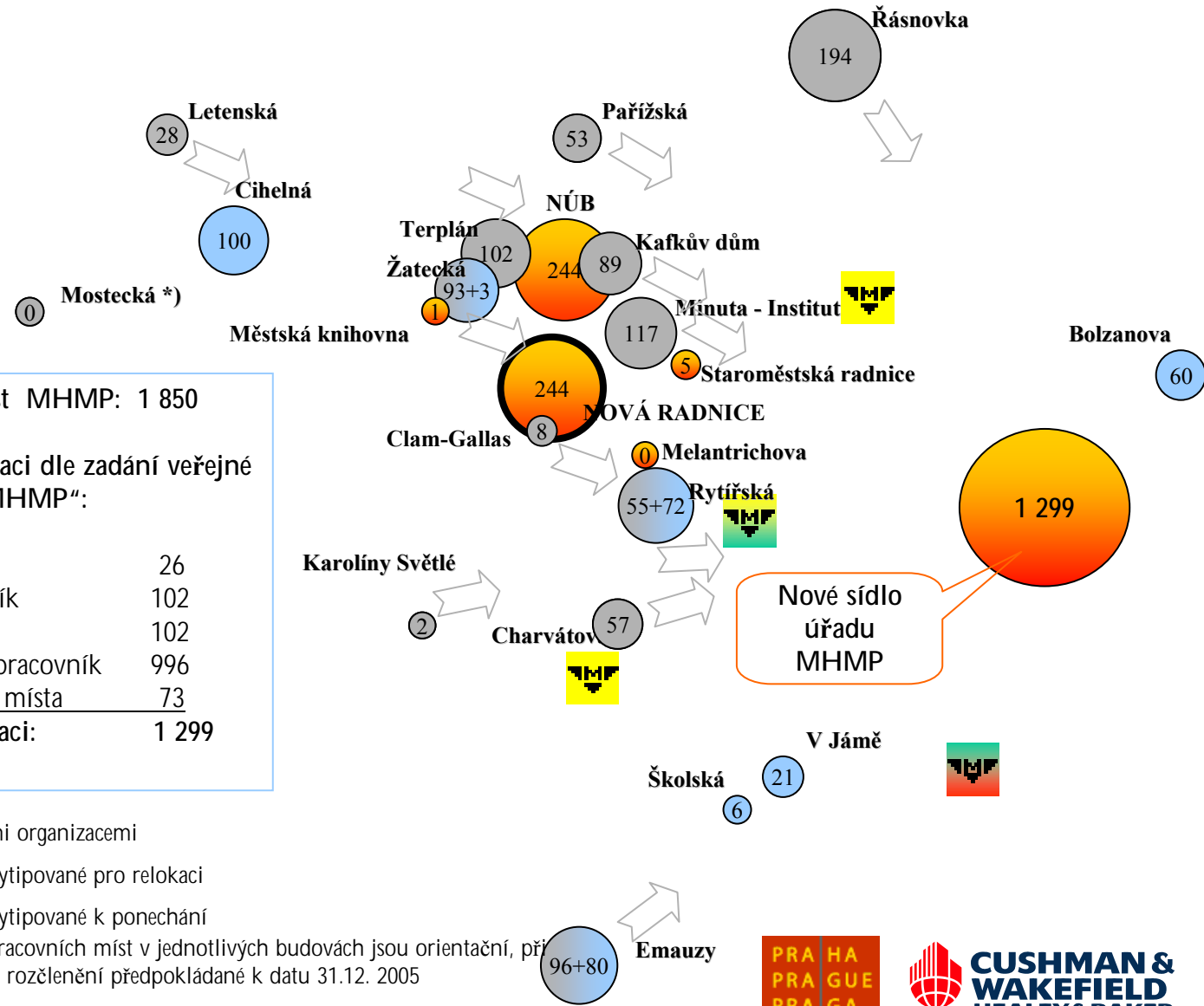
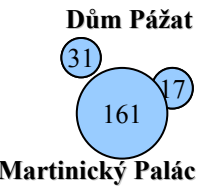
- Zvolená varianta A počítá s relokací zaměstnanců z velké většiny objektů, ve kterých v současné době sídlí MHMP, s výjimkou těch pracovních míst, které mají v daném místě či budově specifickou funkci. Objekty, které nemají být součástí relokace jsou charakterizovány níže:
  
- Nová radnice
  - Varianta nepočítá s relokací pracovníků z prostor budovy Nové radnice.
    - Budova Nové radnice je od konce 2. světové války sídlem MHMP.
    - Budova je sídlem primátora Hlavního města Prahy s výraznými reprezentačními funkcemi.
  - Navrhujeme využití budovy pro potřeby sídla magistrátu, reprezentativní funkce, sídlo volených zástupců, politických klubů a odborů v přímé vazbě na politické reprezentanty města.
  - Celkový počet pracovních míst v těchto odborech k prosinci 2005 byl plánován na 444. V současné době je v objektu Nové radnice celkem 244 pracovníků. Pracovní místa, která není možno umístit v objektu Nové radnice navrhujeme alokovat do objektu NÚB.
  
- NÚB
  - Navrhujeme tento objekt ponechat jako prostor pro alokaci dalších odborů, které jsou v intenzivní vazbě s centrální reprezentací města a z prostorových důvodů je není možné alokovat do prostoru Nové radnice.
  - V současné době je počet pracovníků v objektu 240.
  - Celkový počet pracovních míst v takových odborech je 444. S ohledem na počet pracovních míst umístitelných v objektu Nové radnice zbývá do NÚB alokovat 204 pracovníků.
  - Existuje zde proto rezerva v počtu cca. 36 pracovních míst.
  - Vzhledem k tomu, že politická reprezentace Hlavního města Prahy deklaruje zájem o snižování počtu administrativních pracovních sil, předpokládáme, že tato rezerva je i do budoucna dostatečná.



- Relokace se netýká objektů, jež vzhledem ke specifickým svým funkcím není možné nebo případně vhodné zcela relokovat:
  - Archiv Chodovec,
  - STK (Bohdalec, Vysočany, Jarov, Motol, Stodůlky),
  - Staroměstská radnice,
  - Melantrichova – ubytovací zařízení,
  - Městská knihovna.
  - Terplán
  
- S ohledem na výsledky analýz je pro výběr objektu a lokality navrženo důsledné respektování následujících předpokladů:
  - Poloha v centrální části města (reprezentativnost).
  - Geografická blízkost k objektu Nové radnice.
  - Velmi dobrá dopravní dostupnost (nutná blízkost stanice metra pro kontakt s občany a dobrou dopravní dostupnost zaměstnanců).
  - Objekt o rozměrech vyhovující požadavkům cca 1 299 zaměstnanců (v případě stěhování pouze pracovníků magistrátu) a odpovídajícího zázemí.
  - Kvalitní občanská obslužnost.

Model optimální organizační struktury

Shrnutí zvolené varianty relokace  
graf 1 – „širší centrum“



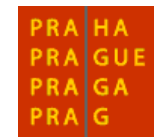
Celkový počet pracovních míst MHMP: 1 850

Počet pracovních míst k relokaci dle zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť MHMP“:

ředitel	26
vedoucí pracovník	102
sekretariát	102
administrativní pracovník	996
<u>ostatní pracovní místa</u>	<u>73</u>
<b>Celkem k relokaci:</b>	<b>1 299</b>

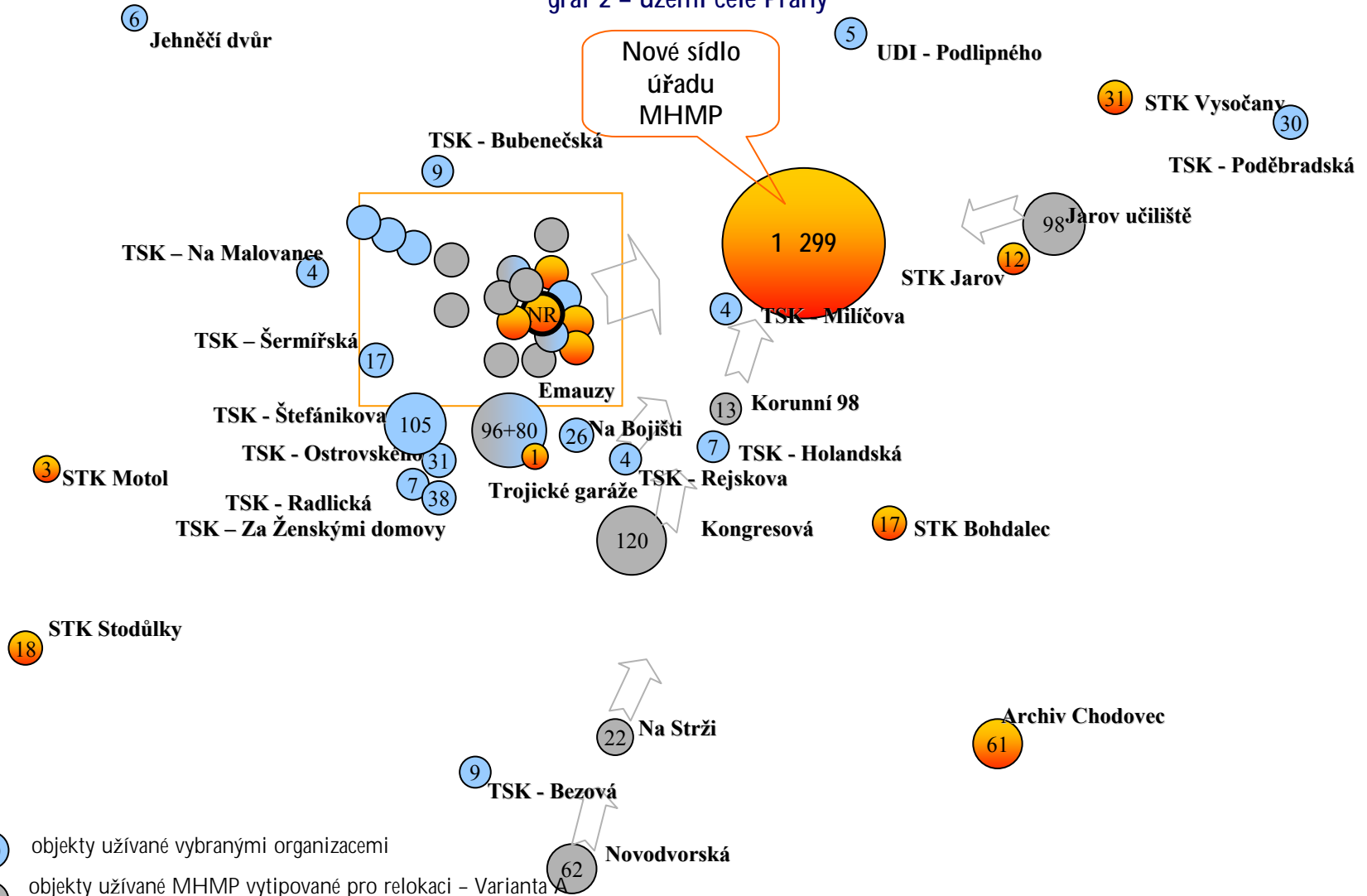
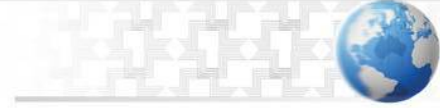
- 50 objekty užívané vybranými organizacemi
- 50 objekty užívané MHMP vytipované pro relokaci
- 50 objekty užívané MHMP vytipované k ponechání

Poznámka :. Počty pracovních míst v jednotlivých budovách jsou orientační, při analýze bylo použito rozčlenění předpokládané k datu 31.12. 2005



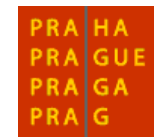
Model optimální organizační struktury

Shrnutí zvolené varianty relokace  
graf 2 – území celé Prahy



- 50 objekty užívané vybranými organizacemi
- 50 objekty užívané MHMP vytipované pro relokaci – Varianta A
- 50 objekty užívané MHMP vytipované k ponechání – Varianta A

Poznámka :. Počty pracovních míst v jednotlivých budovách jsou orientační, při analýze bylo použito rozčlenění předpokládané k datu 31.12. 2005





## Přínos relokace





## Přínos relokace Odstranění negativ stávajícího stavu

Následující SWOT analýza shrnuje charakter stavu před relokací MHMP.

### SILNÉ STRÁNKY

- Struktura současného modelu vznikla postupně, organizační zázemí fungování portfolia je ustáleno.
- Řada budov prošla, případně v současné době prochází rekonstrukcí.

### SLABÉ STRÁNKY

- Zaměstnanci sídlí ve velkém počtu nemovitostí.
- Velká rozdrobenost sídel jednotlivých odborů a velké vzdálenosti mezi sídly jednotlivých odborů.
- Porušování přirozených vazeb mezi odbory na základě rozdílné geografické polohy budov.
- Značná časová dostupnost pro občany a zaměstnance.
- Velká rozdrobenost sídel odborů s přímými vazbami na občany – absence možnosti jednoho komunikačního bodu pro občany.
- Velké časové ztráty způsobené nutnými přechody mezi jednotlivými objekty.
- Limitující možnost efektivního řízení aparátu MHMP.
- Omezená možnost kontroly zaměstnanců.

### PŘÍLEŽITOSTI

- Konzervace statutu quo vylučuje riziko jakýchkoli vedlejších nákladů a organizačních požadavků na reorganizaci lokalizační struktury sídel MHMP.

### HROZBY

- Nedostatek prostorové kapacity objektů při případných budoucích změnách v působnosti magistrátu.
- Nemožnost reagovat na případnou potřebu relokovat části pracovníků či odborů aniž by došlo k narušení již nyní omezených komunikačních vazeb mezi odbory a sekcemi.
- Nedostatek prostoru v některých objektech, případně nutnost opustit některé budovy může vést k dalšímu rozměňování struktury sídel odborů.
- Omezená možnost odhalení nepružnosti v systému organizace MHMP.



Následující SWOT analýza shrnuje charakter stavu po relokaci MHMP do daného objektu.

#### SILNÉ STRÁNKY

- Zachování kontinuity a tradice fungování úřadu v tradiční lokalitě vzhledem k ponechání objektu Nové radnice jako sídla primátora.
- Udržení reprezentativního sídla a prvotřídní lokality.
- Výrazné snížení počtu budov při relokaci velké většiny zaměstnanců úřadu MHMP do objektu Jungmannova-Charvátova.
- Výrazné snížení nákladů na údržbu budov.
- Zlepšení dopravní dostupnosti pracovníků.
- Zlepšení dopravní dostupnosti a komunikace úřadu s občany.
- Výrazná úspora času v současné době ztraceného při nutných přesunech pracovníků mezi sídly odborů, centrálou magistrátu apod.
- Zlepšení možnosti vnitřní kontroly a řízení úřadu.

#### SLABÉ STRÁNKY

- Nemožnost relokovat všechny pracovníky magistrátu a dalších organizací zřízených magistrátem do jednoho objektu. (V centrální části města v současné době neexistuje a v budoucnu není plánován žádný objekt, který by absorboval celou velikost úřadu Magistrátu a dalších organizací zřízených HMP.
- Počáteční náklady na relokaci.

#### PŘÍLEŽITOSTI

- Zrychlení operativnosti fungování úřadu.
- Usnadnění kontaktu občanů s úřadem, potenciál pro zlepšení vnímání úřadu občany.
- Snížení časové náročnosti dopravy většiny pracovníků do zaměstnání.
- Zvýšení spokojenosti zaměstnanců.
- Zvýšení výkonnosti pracovníků a fungování úřadu – vzhledem k centralizovanému umístění pracovníků a snížení časové náročnosti komunikace mezi odbory.
- Potenciál snížení počtu úředníků a technických pracovníků.

#### HROZBY

- Možnost špatného rozvržení relokace a dočasné zkomplikování fungování úřadu.



- Následující sekce podává přehled příkladů významných relokací velkých organizací, které byly provedeny za účelem snížení velikosti portfolia budov, ve kterých organizace sídlily.

## Česká republika

### ČSOB

- ČSOB relokuje své kapacity z několika budov v centru města do lokality v Praze 5 – Radlická.
- Objekt je velice dobře dopravně dostupný pro zaměstnance, neboť se nachází v blízkosti stanice metra Radlická.
- Hlavním kritériem relokace však byla optimalizace nákladů na řízení a provoz nemovitostí.
- Pro bankovní sektor není poloha v samotném centru města zásadní, přestože není vhodné aby se objekt nacházel ve velké časové vzdálenosti.
- Původní počet objektů: více než 10
- Plánovaný počet objektů: 1

### Česká Spořitelna

- Česká Spořitelna v minulosti relokovala své kapacity z centra města do oblasti kolem stanice metra Budějovická.
- ČS sídlí v několika sousedících objektech. Další budovy jsou plánovány.

### Komerční Banka

- Relokaci portfolia budov zvažuje rovněž Komerční Banka.
- Dlouhodobě plánována je výstavba budovy v Praze 4 – Kavčí hory.
- Rozhodnutí zatím nebylo učiněno.

### T-Mobile, Eurotel, Oscar-Vodafone

- V minulosti došlo rovněž k alokaci velkých mobilních operátorů do jedné nemovitosti, případně jedné lokality:



## Zahraníčí

### Itálie

- Regionální úřad Lombardie
- Tento úřad plánuje relokaci svého sídla do nové rozvojové oblasti města Milana – Garibaldi Republica.
- Celková velikost úřadu je 90 000 m<sup>2</sup>.
- Plánované dokončení: 2008

### Magistrát Milan

- Magistrát města Milana bude relokován do stejné lokality.
- Celková velikost sídla úřadu bude kolem 30 000 m<sup>2</sup>.

### Unicredit Group

- Významná bankovní skupina redukovala portfolio sídel.
- Budova v centru města byla ponechána jako hlavní sídlo.
- Ostatní provozy byly lokalizovány do jediné budovy na okraji města.
- Celková plocha nové budovy – 29 000 m<sup>2</sup>.

### Belgie

- V Bruselu proběhla rozsáhlá centralizace vládní administrativy.
- Účelem byla racionalizace provozu a modernizace pracovních aktivit.
- Proces probíhá od roku 2002 a skončí v roce 2006.
- Účastny jsou následující organizace:
  - Ministerstvo financí: pronajalo si 110 000 m<sup>2</sup> pro soustředění celého ministerstva
  - Ministerstvo dopravy: 30 000 m<sup>2</sup>
  - Ministerstvo Spravedlnosti: 30 000 m<sup>2</sup> a plánováno dalších 30 000 m<sup>2</sup>
  - Ministerstvo zdravotnictví: 30 000 m<sup>2</sup>
  - Ministerstvo pro ekonomiku: 40 000 m<sup>2</sup>
- Policie Brusel: 50 000 m<sup>2</sup>



## Zahraníčí

### Nizozemsko

- UWV – Pracovní úřad  
Relokace z cca 30 kancelářských objektů do 10 objektů s regionální působností.  
Úřad si pronajal nové budovy o velikostech 20 000 – 40 000 m<sup>2</sup> a pronajal své původní budovy.
- ING Bank  
Koncentrace aktivit banky do 5 budov v Amsterdamu a Haagu.  
Relokace z původních objektů.
- The Kadaster, úřad pro land use Ministerstva spravedlnosti a územního plánování  
Koncentrace původních 25 sídel do 10 lokalit s regionální působností.



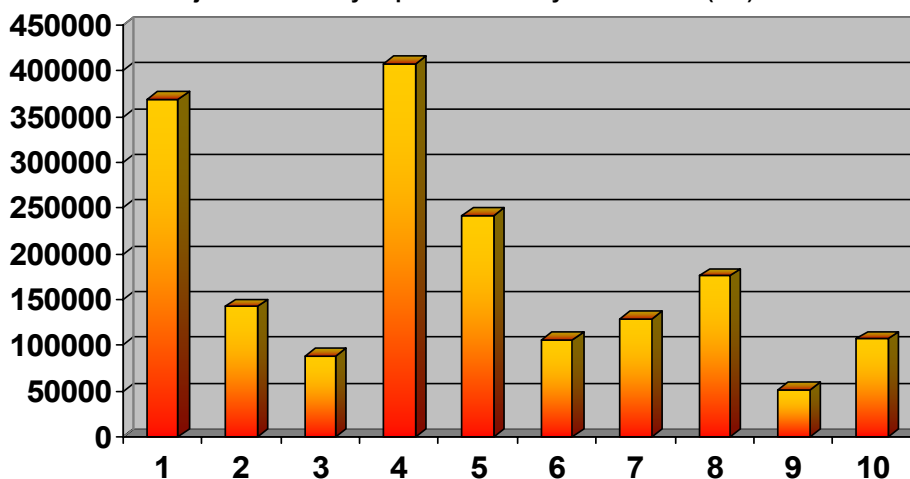
# Charakteristika trhu s administrativními prostorami v Praze



## Úvod

- Hlavní město Praha je administrativním a ekonomickým centrem republiky. Velká většina zahraničních společností investujících v České republice sídlí v kancelářských prostorách v Praze.
- Trh v regionálních městech má ve velké míře pouze lokální význam a objekty v těchto městech jen zřídka dosahují vysoké kvality.
- V současné době se rozvíjí trend relokace části administrativních kapacit do mimopražských lokalit, a to zejména z důvodů nižších nákladů na pronájmy a mzdy zaměstnanců. Tento trend je nicméně patrný pouze v určitých segmentech trhu.
- **Objem kancelářských ploch**
- V současné době činí celková administrativní plocha moderních kancelářských objektů v Praze 1 817 000 m<sup>2</sup>. Mezi lokality s největší koncentrací kancelářských ploch patří Praha 1 a Praha 4. Každá z nich představuje více než pětinu pražského trhu. Dalšími významnými oblastmi jsou pak Praha 5 a Praha 8.
- Téměř 25 % ploch se nachází v centru města zatímco zbylé tři čtvrtiny jsou v okrajových částech.
- V průběhu posledních dvou let bylo dokončeno množství moderních kancelářských budov. Celková plocha kanceláří v objektech dokončených v roce 2004 je 163 000 m<sup>2</sup>. V průběhu roku 2005 bylo dokončeno dalších 142 000 m<sup>2</sup>.

objem kancelářských ploch v Pražských obvodech (m2)





- Naprostá většina nově vznikajících prostor (89%) se nachází mimo centrum města. Tři čtvrtiny těchto budov jsou postaveny na zelené louce, méně než jedna čtvrtina vznikla renovací původních objektů.
- Zejména v okrajových lokalitách Prahy je plánována, případně realizována celá řada dalších staveb, které těží z vynikající dopravní dostupnosti.
- Největší plochy kanceláří v průběhu roku 2005 byly dokončeny v Praze 4 (BB Centrum, Budějovická Alej, Park), Praze 5 (Anděl, Nové Butovice, Zličín) a Praze 8 (Karlín).
- I v dalších letech je očekávána další výstavba v periferních částech města.
- Nejvýznamnějšími stavbami v centru města budou Copa Centrum Národní a Palladium, které by měly v roce 2007 nabídnout 25 000 resp. 19 000 m<sup>2</sup> moderních kancelářských ploch.

*Přehled nejvýznamnějších kancelářských budov v Praze dokončených v roce 2005*

<i>budova</i>	<i>ulice</i>	<i>obvod</i>	<i>rok</i>	<i>velikost m<sup>2</sup></i>
<i>Anděl Park, Building B</i>	<i>Radlická</i>	<i>5</i>	<i>2005/06</i>	<i>18156</i>
<i>Nile House</i>		<i>8</i>	<i>2005/11</i>	<i>17600</i>
<i>BB Centrum Beta</i>	<i>Vyskočilova</i>	<i>4</i>	<i>2005/03</i>	<i>16750</i>
<i>Oregon House</i>	<i>Zličín</i>	<i>5</i>	<i>2005/12</i>	<i>13455</i>
<i>The Park Building 7</i>	<i>V Parku</i>	<i>4</i>	<i>2005/12</i>	<i>11605</i>
<i>Budějovická Alej</i>	<i>Antala Staška 76-78</i>	<i>4</i>	<i>2005/05</i>	<i>11589</i>



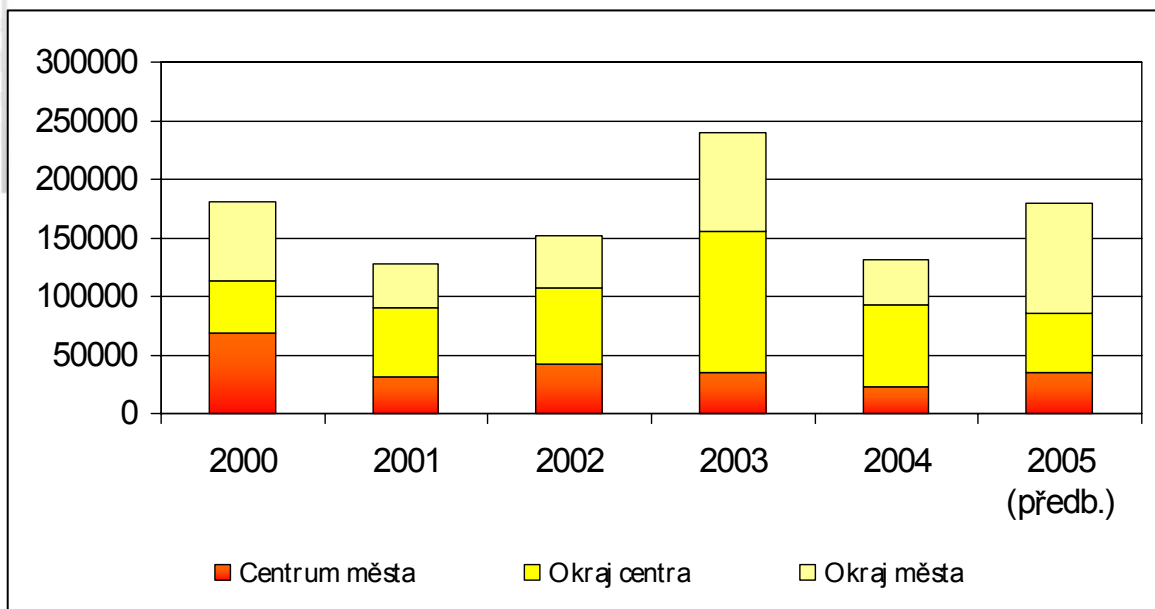


### Poptávka

- V posledních letech je každoročně průměrně pronajato cca. 150 000 až 180 000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor.
- Rok 2004 byl z ohledu trhu pronájmů relativně slabý, bylo pronajato pouze cca 131 000 m<sup>2</sup> ploch v moderních administrativních objektech.
- S ohledem na vývoj v průběhu roku 2005 se předpokládá, že celkový objem pronajatých kancelářů vzrostl na cca. 180 000 m<sup>2</sup>.
- Oživení na trhu lze spojovat se vstupem země do EU. Přestože rok 2004 byl pro kancelářský trh problematický, zejména vzhledem k nejisté situaci vývoje cen a pronájmů na realitním trhu v době kolem vstupu do EU, během roku 2005 došlo k postupnému zvýšení zájmu o nové kanceláře.
- Rozšíření EU s sebou nese i zvýšený zájem o investice v ČR. Ve velké většině si nově vstupující firmy volí Prahu jako základu pro své administrativní zázemí. Toto platí i v případě velkého počtu průmyslových firem, které mají svou výrobu alokovanou v regionech.
- Hlavní zájem je o kanceláře v okrajových částech města. Nejvíce preferovanými oblastmi jsou Praha 4 a Praha 5. V samotné Praze 4 byla uskutečněna v průběhu roku více než třetina všech pronájmů v Praze.
- Lokality jako Budějovická, Chodov, Anděl, Nové Butovice, Karlín a nově i Holešovice patří mezi nejvýznamnější.
- Průměrně si nájemce pronajímá 592 m<sup>2</sup> kancelářských ploch.
- Praha 1 zůstává i nadále jednou z hlavních lokalit co se týče pronájmů. Z hlediska srovnání pražských obvodů je stabilně na čele, spolu s Prahou 4 a Prahou 5.
- V průběhu 1.-3. čtvrtletí roku 2005 zde bylo pronajato 18% všech ploch pronajatých v Praze (cca. 25 500 m<sup>2</sup>).
- Centrum města je z pohledu poptávky po kancelářských prostorech odlišné od jiných částí města. Dominantně si kanceláře v centru pronajímají zejména firmy z finančních a právních oborů, poradenské firmy apod.
- Lokality na periferii jsou vyhledávány nájemci z řad telekomunikačních a průmyslových společností.



## Poptávka



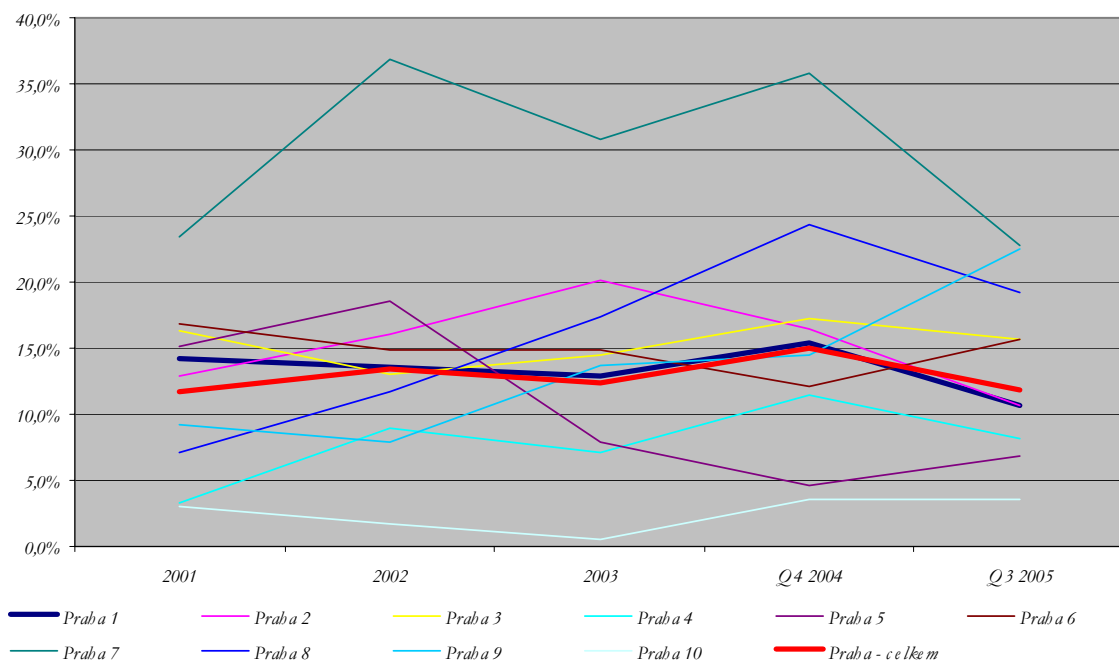


### Volné prostory

- Vzhledem ke zvýšené aktivitě na trhu pronájmů a mírnému poklesu celkového počtu nově dokončených budov došlo v Praze v roce 2005 k poklesu procenta neobsazenosti budov.
- V předchozích cca dvou letech docházelo k postupnému nárůstu procenta neobsazenosti v Praze, až na 15,1% na konci roku 2004. Tento nepříznivý vývoj vedl ke snížení aktivity developerů na trhu administrativních prostor a tedy dočasnému poklesu nabídky nových objektů.
- Silná konjunktura poptávky v roce 2005 však vedla k naprostému obrácení tohoto trendu a dramatickému snížení hladin neobsazenosti. Na konci 3. čtvrtletí zůstalo neobsazených už pouze 11,8% ploch v administrativních objektech. Celkově zůstává v Praze volných zhruba 206 000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor.
- V závěrečných měsících roku 2005 bylo dokončeno několik velkých kancelářských objektů, proto lze očekávat, že trend poklesu podílu volných ploch se zastaví.
- Globálně povede nastartování poptávky ke zvýšení nabídky v roce 2006 a 2007.
- V rámci Prahy existují velmi výrazné rozdíly s ohledem na míru neobsazenosti a to jak v závislosti na lokalitě, tak s ohledem na kvalitu budov.
- Obecně nižší je míra neobsazenosti v budovách kvality B (v současnosti 9,1%), neboť se jedná většinou o starší objekty, které jsou pronajímány dlouhodobě. Drtivá většina nových budov je specifikace A. V tomto segmentu je větší konkurence, což vede k vyšší míře neobsazenosti (13,3%).
- Z geografického hlediska je nejnižší neobsazenost v Praze 5 (6,8%) a Praze 4 (8,2%), tedy obvodech s nejvyšší aktivitou na trhu kancelářských prostor. Hladina neobsazenosti v centru města, v Praze 1 a 2 je rovněž pod průměrem.
- Velice špatná situace je naopak zejména v Praze 7, kde je téměř polovina objektů specifikace A volná (48,4%). Naopak v sektoru kvality B je situace v Praze 7 stabilní.
- Dlouhodobě neaktivní zůstává rovněž trh s kancelářskými prostory na Praze 9 (29,1% neobsazenost). Přes zlepšující se situaci, je třetím nejhorším pražským obvodem Praha 8 (21,9% volných prostor).



# Volné prostory





## Nájemné

- Hladina nájemného zůstává v posledních třech letech na přibližně stejné úrovni.
- V období před rokem 2002 docházelo k postupnému snižování úrovně nájemného. V prvních letech transformace byla na trhu silná poptávka, která nemohla být uspokojena relativně nízkým počtem moderních kancelářských budov, které byly k dispozici.
- Nyní trh dosáhl stability a konkurenčního prostředí. Cykly růstu a poklesu nabídky a poptávky trvají cca. 2-3 roky. To vede ke krátkodobým výkyvům na trhu, způsobujícím převis nabídky či poptávky, nicméně tento trend nemá výraznější vliv na hladinu nájmu.
- Mírné výkyvy jsou patrné při užším geografickém pohledu, kdy případná nižší nabídka volných prostor v některých obvodech může vést k nárůstu nájmu.
- V současné době, konec roku 2005, se nejkvalitnější prostory pronajímají za 18,5-19,0 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Servisní poplatky tvoří cca 3-4 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.
- Nejvyšší nájemné je dosahováno v objektech kvality A v centru města. V posledních dvou letech byla hladina nájemného v centru města relativně stabilní. Trvale vysoká poptávka po kancelářských prostorách v centru města byla saturována nově dokončovanými objekty. V příštích dvou letech se nicméně čeká nárůst hladiny nájemného, neboť dočasně dojde k nedostatku volných prostor v Praze 1.
- Nárůst lze očekávat na úrovni cca. 10 % do roku 2007, kdy bude dokončeno významnější množství nových kanceláří a dojde k opětovnému mírnému poklesu hladiny nájmu.
- Nejvyšší dosažitelné nájemné v objektech na okraji centra a v širším centru se pohybuje na úrovni 14-17 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, zatímco v okrajových částech Prahy je okolo 13-15 EUR. Průměrné nájemné jsou cca o 25% nižší (viz tabulka)

### Hladina nájemného v jednotlivých zónách Prahy

zóna	Nejvyšší dosažitelné nájemné (EUR/m <sup>2</sup> /měsíc)	Průměrné dosažitelné nájemné (EUR/m <sup>2</sup> /měsíc)
Střed města	17,5-19,0	13,5-16
Okraj středu města	14-17	10-13
Širší centrum	14-17	9-13
Periferie	13-15	8-13



## Hodnocení lokálního trhu s administrativními prostorami ve vztahu ke sledovanému objektu



## Charakteristika budovy z hlediska kancelářského trhu

- Objekt Jungmannova-Charvátova se nachází v oblasti s hlavní koncentrací administrativních prostor v Praze.
- Z hlediska kancelářského trhu jsou nejvýznamnější lokality Na Příkopě a Václavské náměstí.
- Přestože se sledované území nachází v těsné blízkosti hlavní administrativní zóny, je z hlediska kancelářského trhu vnímáno méně pozitivně než výše jmenované ulice.
- Samotný objekt Jungmannova-Charvátova dosahuje z hlediska vybavení pro kancelářský trh kvality stupně B.
- S ohledem na dlouhodobě vysokou poptávku po moderních administrativních objektech v centru města, lze sledovanou lokalitu považovat za potenciálně velice atraktivní.
- V současné době již probíhá výstavba v okrajových částech hlavní administrativní zóny, v oblasti Náměstí Republiky (objekt Palladium). V blízké budoucnosti bude zahájena další výstavba v oblasti stanice metra Národní třída, která silně zvýší atraktivitu dané lokality z hlediska kancelářského trhu.



## Nabídka

- Celková plocha kanceláří v obvodu Praha 1 dosahuje v současné době 368 000 m<sup>2</sup>. 59% těchto ploch je v objektech se specifikací A, 41% v objektech kvality B.
- Praha 1 reprezentuje 21% celkových ploch moderních kancelářských objektů hlavního města.
- Zatímco v letech 2003 a 2004 bylo dokončeno relativně velké množství kancelářských ploch, v letech 2005 a 2006 je nabídka nízká, což povede k nárůstu hladin pronájmů.

rok	velikost (m <sup>2</sup> )	budovy
2002	5420	Euro Palác, Palác Riešň, Mango
2003	15095	Vladislavova-Spálená, Vo dičko va 19
2004	18544	Jungmannova Plazza, Na Příkopě 1, Forum
2005	0	
2006	4000	Galerie Myšák
2007	45000	Cop a Národní, Palladium

budova	ulice	plocha m <sup>2</sup>	rok
Praha City Center	Praha City Center	17500	1995
Myslbek	Myslbek	15500	1996
Komerční banka, Štěpánská	Štěpánská	13100	1997
Millennium Plaza	K Celnici	12000	1999
Bredovský Dvůr	Bredovský Dvůr	11378	2001
Slovanský Dum	Slovanský Dum	11000	2001
Jungmannova Plazza	Jungmannova	9480	2004/05
Holan Center / Stock Exchange	Holan Center	8000	1995
Stará Celnice	Stará Celnice	7860	2001
Solitaire	Klimentská-Soukenická	7124	1999
Areál Vladislavova - Spálená	Areál Vladislavova - Spálená	6834	2003
Václavské nám. 33	Václavské náměstí 33	6600	1999
Forum	Václavské nám. 19	6186	2004/12





## Poptávka

- V Praze 1 je stabilně pronajímáno přibližně 20 000 – 25 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch ročně.
- V porovnání s ostatními městskými částmi, je Praha 1 cílem jiného segmentu administrativního trhu.
- Kromě funkce centrální veřejné administrativy, je centrum města cíleno zejména společnostmi z oborů práva, poskytování služeb firmám (konzultantské firmy).
- Následující tabulka podává přehled nejvýznamnějších transakcí na trhu Prahy 1.
- Průměrná velikost pronájmu v Praze 1 je zhruba 400 m<sup>2</sup>. Pro porovnání, průměrná velikost pronájmu v celé Praze je 600 m<sup>2</sup>.

rok/ kvartál	budova	velikost pro pronájem	kvalita	nájemce	sektor
2005/1	U pňjčvny	2100	B	TUTOR	ostatní
2005/2	Čelako vskébo sady 4	1274	B	Muzeum 4	finanční služby
2005/2	Spálená 14	1248	B	VŠO	ostatní
2005/2	Praha City Center	1147	A	Moto ro la	teleko m unikace
2005/2	Vladislavo va 17	1143	B	Karbo n Invest	finanční služby
2005/2	Myslbe k Building	1112	A	Gilette Czech	FMCG
2005/1	Jungm anno va Plaza	1100	A	Cliffo rd Chance	právní služby
2005/2	Betlé m ský palác	1100	B	ICKM	finanční služby
2005/2	Jungm anno va Plaza	1100	A	Patria Finance	finanční služby
2005/2	Bro adw ay Palace	1058	B	Presto	finanční služby
2005/3	Revo luční 1	785	B	Am biente Gro up	FMCG
2005/3	The Fo rum	586	A	Bo ston Co nsulting Gro up	finanční služby
2005/3	Darex, Václavské nám. 11	565	A	Mo nster Techno logies	IT
2005/1	Bredov ský Dvůr	560	A	Taco m a Co nsulting	finanční služby
2005/1	Truhlářská 13-15	500	B	ICN	průmysl
2005/2	The Fo rum	489	A	Chro nos	finanční služby
2005/2	The Fo rum	466	A	Riverside	finanční služby
2005/2	Praha City Center	463	A	No rtel	teleko m unikace
2005/2	So litaire	435	A	Unipetro l	FMCG
2005/3	Na Příko pé 1	408	A	Co pa	finanční služby
2005/2	The Fo rum	404	A	Cap Gem ini	finanční služby
2005/2	Myslbe k Building	404	A	Fortis Bank	ban ko vnictví
2005/2	Astra II (Euro palace)	400	A	Wo o d & Co m pany	finanční služby



## Volné prostory

- Hladina neobsazenosti v Praze 1 se dlouhodobě pohybovala mírně nad průměrem Prahy.
- S ohledem na vývoj na trhu v posledním roce došlo na obou úrovních k poklesu celkové rozlohy volných ploch.
- Vzhledem k tomu, že poptávka ze strany firem po Praze 1 je stabilně vysoká a během roku 2005 nedošlo k otevření žádného nového objektu v Praze 1, dostalo se centrum města v míře neobsazenosti pod celopražský průměr.
- Další snižování míry neobsazenosti lze čekat i v letech 2006 a 2007.
- Poté dojde pravděpodobně k nárůstu souvisejícím s dodáním nových budov na trh. Tyto objemy by však měly být absorbovány v průběhu cca jednoho roku.
- V současné době je na trhu Prahy 1 cca 39 000 m<sup>2</sup> volných ploch. Přehled objektů s největší neobsazeností podává tabulka dole.
- Lze očekávat, že objekty, které mají významnější nepronajaté plochy budou v mezidobí před dokončením objektů Copa a Palladium z větší části zaplněny.

Přehled budov s významným podílem neobsazenosti v Praze 1

<i>budova</i>	<i>ulice</i>	<i>plocha m<sup>2</sup></i>	<i>rok</i>	<i>volné plochy m<sup>2</sup></i>	<i>procento neobsazen</i>
<i>Malé náměstí 11</i>	<i>Malé náměstí 11</i>	2418	1995	2418	100,00%
<i>Senovážné náměstí 4</i>	<i>Senovážné náměstí 4</i>	1795	1998	1600	89,14%
<i>Areál Vladislavova - Spálená</i>	<i>Spálená 14 - Vladislavova</i>	4408	2003	3120	70,78%
<i>Krakovská 9</i>	<i>Krakovská 9</i>	3822	1996	2269	59,37%
<i>Na Florenci</i>	<i>Na Florenci</i>	1200	2001	700	58,33%
<i>Brooklyn Passage</i>	<i>Na Příkopě 31</i>	6000	2000	3363	56,05%
<i>Hybernská 24</i>	<i>Hybernská 24</i>	3880	1997	1884	48,56%
<i>Euro Palác</i>	<i>Václavské nám. 2</i>	1400	2002	660	47,14%
<i>Betlémský palác</i>	<i>Betlémský palác</i>	5400	1993	2377	44,02%
<i>Darex</i>	<i>Václavské náměstí 11</i>	5057	1996	1979	39,13%
<i>Areál Vladislavova - Spálená</i>	<i>Areál Vladislavova - Spálená</i>	6834	2003	2308	33,77%
<i>Jungmannova Plazza</i>	<i>Jungmannova</i>	9480	2004/05	3185	33,60%
<i>Deutsche Bank</i>	<i>Jungmannova 34 - Deutsche Bank</i>	3250	1997	1045	32,15%
<i>Vo dičková 38</i>	<i>Vo dičková 38</i>	2000	1993	607	30,35%
<i>Národní 19</i>	<i>Národní 19</i>	2000		556	27,80%
<i>Tržiště 13 Vratis. Palace</i>	<i>Tržiště 13 Vratis. Palace</i>	3120	1993	855	27,40%
<i>Spálená 17</i>	<i>Spálená 17</i>	2000	1993	500	25,00%
<i>Triangle Building</i>	<i>Náměstí Republiky</i>	3656	1999	600	16,41%
<i>Holan Center / Stock Exchange</i>	<i>Holan Center / Stock Exchange</i>	8000	1995	1070	13,38%
<i>Millennium Plazza</i>	<i>K Čelnici</i>	12000	1999	1373	11,44%



## Nájemné

- Přestože centrum města postupně ztrácí význam hlavní koncentrace komerčních administrativních funkcí a ustupuje sekundárním centrům Prahy, jako jsou Smíchov, Pankrác nebo Karlín, zůstává z hlediska hladiny nájmu na nejvyšší úrovni.
- Tento trend bude nadále pokračovat a v dlouhodobém horizontu se rozdíly mezi centrem města a lokalitami mimo střed Prahy ještě patrně zvýší.
- Alternativní komerční jádra Prahy, jako např. Smíchov, Pankrác, Karlín, v budoucnu patrně Holešovice, jsou velice rozsáhlá a vzájemně si konkurují.
- Tato tendence vede ke zkvalitňování nabídky a zároveň udržování relativně nízkých hladin nájmu.
- Centrum města naproti tomu nemá díky své poloze (geografické a dopravní) a své historické a obchodní funkci v Praze alternativu. Jako takové bude centrum města dlouhodobě významným centrem komerční administrativy, které bude mít svá silná specifika na rozdíl od alternativních jader města.
- Centrum města je atraktivní zejména pro právní společnosti, poskytovatele služeb, konzultantské firmy apod.
- V dlouhodobém horizontu lze očekávat, že v centru města bude vznikat nedostatek kvalitních kancelářských nemovitostí, a to zejména s ohledem na limity související s historickou ochranou zóny a jednotlivých objektů.
- V minulých letech bylo dokončeno několik významných rekonstrukcí, jako např. Jungmannova Plaza nebo Forum.
- Již v průběhu roku 2005 došlo k výraznému poklesu procenta neobsazenosti, z 15,4% (konec roku 2004) na 10,7% (3. čtvrtletí 2005). Vzhledem k tomu, že až do konce roku 2007 nebude v centru města dokončen žádný významný kancelářský objekt pro spekulativní pronájem, bude Praha 1 dočasně trpět nedostatkem volných kancelářských ploch.
- Jako konsekvenci této situace lze očekávat tlak nárůst hladiny nájmu až o cca 10%.
- S dokončením objektů Palladium a Copa Centrum Národní, které přinesou signifikantní plochy moderních kanceláří dojde k stabilizaci hladiny nájemného.
- V dlouhodobém horizontu (10-20 let) lze nicméně očekávat postupný tlak na zvyšování cen pronájmů v centru města, který bude ve vlnách snižován pouze významnějšími projekty dodávanými na trh. Lze předpokládat, že zatímco hladina nájmu v okrajových částech města bude vzhledem ke konkurenčnímu prostředí stabilní, v centru města bude probíhat velmi pozvolný nárůst hladin nájemného.



## Nájemné

- Následující tabulka podává přehled hladin nájemného k jednání v objektech v centru města, které jsou v současnosti na trhu pronájmů.
- Nejvyšší hladiny jsou dosahovány v oblasti Václavského náměstí a v ulici Na Příkopě.
- Konkrétní lokalita sledovaného objektu, zejména ulice Jungmannova, Vladislavova a Spálená nabízí několik objektů, které dosahují hladin nájmu na nejvyšší úrovni v Praze, jako např. Jungmannova Plaza a Areál Vladislavova-Spálená (nová část).
- Lze předpokládat, že tržní nájemné v těchto objektech má potenciál k růstu, zejména díky budoucímu nedostatku volných ploch k pronájmu v centru města v příštích letech.

Přehled objektů

<i>budova</i>	<i>nájemné k jednání €/m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> měsíc</i>	<i>nájemné k jednání CZK/m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> měsíc</i>
<i>Jungmannova Plaza</i>	18,50 €	546
<i>Millennium Plaza</i>	18,50 €	546
<i>Na Příkopě 1</i>	18,50 €	546
<i>Areál Vladislavova - Spálená - nová část</i>	18,00 €	531
<i>Betlémský palác</i>	18,00 €	531
<i>Myslbek</i>	18,00 €	531
<i>Forum</i>	17,50 €	516
<i>Gestin Center</i>	17,50 €	516
<i>Praha City Center</i>	17,50 €	516
<i>Dětský Dům</i>	17,00 €	502
<i>Deutsche Bank</i>	16,75 €	494
<i>Areál Vladislavova - Spálená - rekonstruovaná část</i>	16,00 €	472
<i>Buržovní palác</i>	16,00 €	472
<i>Národní 19</i>	16,00 €	472
<i>Purkyňova 2</i>	16,00 €	472
<i>Solitaire</i>	15,50 €	457
<i>Darex</i>	14,50 €	428
<i>Kronberg Building</i>	14,50 €	428
<i>Broadway Passage</i>	14,00 €	413
<i>Krakovská 9</i>	14,00 €	413



## Charakteristika trhu s maloobchodními prostorami v Praze



## Úvod

- Maloobchodní trh v České republice se od roku 1989 velice silně rozvinul. Řada západoevropských prodejců v průběhu 90. let vstoupila na český trh. Vstup do EU byl dalším impulsem pro příliv dalších mezinárodních obchodních značek do České republiky.
- Přestože se postupně etabluje i řada silných českých prodejců, zahraniční prodejci hrají nejvýznamnější roli na trhu a jejich význam bude i nadále růst.
- Maloobchod má velice silnou pozici v centrech měst, zatímco periferním částem velkých sídel a lokalitám v blízkosti hlavních komunikačních os dominují velkoprostorová obchodní centra či velkoprostorové obchodní jednotky, hypermarkety a supermarkety.
- V centru Prahy a v řadě obchodních center fungují obchody značek jako C&A, Zara, Mango, M&S, Mexx, Next, Ecco, Benetton, Leiser, Baťa, Calvin Klein, Mango a New Yorker.
- Okrajové části Prahy, ale i některé lokality ve vnitřním městě nabízejí obchodní centra.



### Nabídka

- Modernímu maloobchodu v Praze dominují dva hlavní segmenty:
  - Maloobchod v centru města
  - Obchodní centre
- Obchodní zóna v centru města se rozkládá v oblasti Václavského náměstí, ulice Na Příkopě a dalších přilehlých ulic.
- Tato zóna je závislá na vysoké intenzitě pohybu chodců v dané lokalitě. Mezi hlavními skupinami návštěvníků centra Prahy jsou turisté (zahraniční i domácí), pracující v centru města, obyvatelé využívající dopravní uzly (přestupní stanice metra).
- Ulice Na Příkopě a Václavské náměstí jsou navštěvovány všemi skupinami nakupujících., proto je jejich atraktivita nejvyšší.
- Ostatní ulice, jako např. Melantrichova, Spálená, Jungmannova, Národní, Na Poříčí, Vinohradská, jsou hlavním cílem jen některých z těchto segmentů, což limituje jejich atraktivitu z hlediska maloobchodu.
- V sektoru obchodních center Praze v současnosti dominují objekty lokalizované na okrajích města.
- Ve vnitřní části města se nachází pouze omezený počet center – Nový Smíchov, Palác Flora, Carrefour Eden.
- Samotné centrum města v současné době žádné velké obchodní centrum nemá, je zde však lokalizováno několik nákupních pasáží (Myslbek, Černá Růže, Slovanský Dům, Rokoko) a obchodních domů (Kotva, Tesco, Bílá Labuť, Debenbams).
- Ve výstavbě je obchodní centrum Palladium, které do velké míry ovlivní maloobchodní trh v centru města.



## Nabídka

- Prvním moderním obchodním centrem v České republice se stal Vinohradský pavilon, který byl otevřen v roce 1994. Většina shopping center však byla vybudována po roce 1997, kdy se na českém trhu objevilo první velkoplošné obchodní centrum Centrum Černý Most v Praze.
- V průběhu roku 2005 došlo k nárůstu celkové plochy obchodních center o 19%. V současné době tak na 1000 obyvatel připadá 132 m<sup>2</sup> ploch v obchodních centrech. Česká republika je v tomto ukazateli výše než Polsko a Maďarsko, nicméně je stále přibližně o 20% za průměrem EU. V Praze tento ukazatel reprezentuje 403 m<sup>2</sup>/1000 obyvatel.
- V současné době se v Praze nachází 10 obchodních center s celkovou pronajímatelnou plochou nad 20,000 m<sup>2</sup>. V průběhu roku 2005 došlo k otevření tří významných obchodních center - Galerie Butovice a OKC Eden v Praze a Centrum Chodov.

<i>centrum</i>	<i>obvod</i>	<i>plocha</i>	<i>plocha galerie</i>	<i>hypermarket</i>	<i>rok otevření</i>
<i>Nový Smíchov</i>	5	55800	38121	<i>Carrefour</i>	2001
<i>Centrum Chodov</i>	4	55000	42000	<i>Hypernova</i>	2005
<i>Metro pole Zličín</i>	5	52433	45527	<i>Interspar</i>	2002
<i>Centrum Černý Most</i>	9	48060	13750	<i>Globus</i>	1997
<i>Obchodní Centrum Letňany</i>	9	44017	25166	<i>Tesco</i>	1999
<i>Euro park Štěrboholy</i>	10	41500	18320	<i>Interspar</i>	2002
<i>Galerie Butovice</i>	5	37524	23583	<i>Hypernova</i>	2005
<i>OKC Eden Carrefour</i>	10	32105	17205	<i>Carrefour</i>	2005
<i>Park Hostivař</i>	10	25000	10500	<i>Interspar</i>	2000
<i>Carrefour Stodůlky</i>	5	23495	13995	<i>Carrefour</i>	2003

- V letech 2006-7 by v Praze měla vzniknout další obchodní centra, jako jsou Novo Plaza, Šestka, Arkády Pankrác a Palladium. OC Letňany v současné staví fázi 3, která z něj udělá největší obchodní centrum v zemi.





## Poptávka

- Poptávka po maloobchodních jednotkách zůstává obecně velmi vysoká.
- V současné době však na rozdíl od minulých let začíná vznikat diference mezi jednotlivými lokalitami. Tento princip platí zejména v sektoru obchodních center.
- Zatímco ještě v nedávné době se dařilo obchodní jednotky pronajímat ve velice krátké době, některá nově otevřená, ale i starší centra jsou částečně neobsazená.
- Centrum města je lokalitou atraktivní zejména pro prodejce ze sektoru módy a maloobchodu zaměřeného na cestovní ruch.
- Po rozšíření EU vzrostl počet obchodních značek, které plánují expanzi do Česka. Centrum města je často vybíráno jako první lokality pro vstup do České republiky.
- Hlavní směr poptávky v centru města je směřován do tzv. Zlatého kříže, tedy oblastí ulic Na Příkopě, 28. Října a Václavského náměstí.
- Postupně získávají na atraktivitě i další lokality, zejména oblast Náměstí Republiky a ulice Na Poříčí, kam se rozšíří hlavní maloobchodní zóna díky dokončení obchodního centra Palladium v roce 2007.
- V segmentu obchodních center je vysoká poptávka po hlavních destinacích v Praze, tedy centrech Nový Smíchov, Metropole Zličín, Centrum Chodov, Obchodní Centrum Letňany.
- Některá nově vznikající centra, např. Nové Butovice a Eden Carrefour nejsou z hlediska obchodníků příliš atraktivní. Obchodní centrum Carrefour Stodůlky dlouhodobě trpí velkou neobsazeností, Vinohradský Pavilon byl dokonce dočasně uzavřen.

<i>nájemce</i>	<i>objekt</i>	<i>velikost pro nájmu</i>	<i>nájemné (EUR/ m<sup>2</sup> / měsíc)</i>	<i>nájemné (CZK/ m<sup>2</sup> / měsíc)</i>
<i>Puma</i>	<i>Na Příkopě 27</i>	402	62,5	1875
<i>Oskar Voďafoň</i>	<i>Na Příkopě 6</i>	74	150	4500
<i>Hannah</i>	<i>Myslbek</i>	425	25	750
<i>La Vecchia</i>	<i>Národní 31</i>	250	40	1200



### Nájemné

- Hladina nájmu se velice liší v závislosti na lokalitě.
- V ulici Na Příkopě nejvyšší nájem dosahují až 150-160 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.
- Ulice se sekundárním významem, jako Vodičkova, či Jindřišská dosahují hladiny nájmu přibližně 60 EUR/m<sup>2</sup>.
- Lokalita Jungmannova se pohybuje na úrovni nájmu 35-45 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.
- Obchodní galerie v centru města dosahují nájmu v těchto úrovních:
- Myslbek: 90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc
- Černá Růže: 40 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc
- Slovanský dům: 60 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

lokalita	nájemné (EUR/m <sup>2</sup> /měsíc)	nájemné (CZK/m <sup>2</sup> /měsíc)
Václavské nám. / Na Příkopě	160	4800
Vodičkova / Jindřišská	60	1800
Jungmannova / Spálená	40	1200
Nový Smíchov	50	1500
Metro pole Zličín	40	1200
Tesco Letňany	40	1200
Centrum Černý Most	32,5	975



### Závěr

- Sledovaný objekt se nachází v těsném sousedství tzv. Zlatého kříže, tedy hlavní obchodní zóny Prahy, tvořené Václavským náměstím a ulicemi Na Příkopě a 28. Října.
- Přes svou blízkost je Jungmannova ulice v současnosti stranou hlavního proudu chodců, který je veden zejména Národní třídou od Václavského náměstí k OD Tesco.
- Sledovaný objekt je lokalizován zhruba 200 metrů od hlavní nákupní zóny Prahy, oblasti Václavského náměstí a ulice Na Příkopě.
- V blízkosti objektu prochází další ulice, které mají z hlediska maloobchodního trhu velký význam – Národní, Spálená.
- Obchodní dům Tesco, který je umístěn v sousedství objektu je rovněž jednou z hlavních maloobchodních destinací centra Prahy.
- Ulice Jungmannova má z hlediska moderního maloobchodu sekundární význam, nicméně v dlouhodobém horizontu má potenciál pro případné rozšíření maloobchodní kapacity hlavní nákupní zóny.
- S ohledem na plánovanou výstavbu objektu Copa Centrum Národní by mělo dojít k dalšímu posílení lokality o další maloobchod, který by byl umístěn do přízemí nové budovy, která má vzniknout na místě současného vestibulu stanice metra Národní třída.
- Tato výstavba by měla podnítit rozvoj mikrolokality Charvátovy ulice a části Jungmannovy zejména možným usměrněním částí toku chodců z národní třídy do ulice Charvátova.
- Maloobchodní zóna umístěná v okolí obchodního domu Tesco, zejména ve směru do Spálené ulice není, na rozdíl od zóny Václavského náměstí a ulice Na Příkopě, zaměřena prioritně na obchodní jednotky s orientací na módu a módní zboží, nýbrž má spíše servisní charakter pro místní obyvatele a pracující v centru Prahy.
- Obchodní dům Tesco, nabízí plný sortiment spotřebního zboží a oblast je doplněna řadou servisních jednotek, jako jsou provozy rychlého občerstvení, restaurace, služby, a další občanská vybavenost.
- Z hlediska maloobchodního trhu má sledovaná lokality potenciál zejména pro:
  - Turisticky zaměřený maloobchod – móda, restaurace – v ulici Jungmannově
  - Servisní maloobchod – v ulici Charvátově