

OBSAH

SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ	1
Modelová rekapitulace: Analýza “SWOT” – stávající situace	3
Modelová rekapitulace: Analýza “SWOT” – optimalizace stávajícího portfolia	4
Potřebné nebytové prostory	6
Závěr a doporučení	8
Zdroje finance ve stávajícím portfoliu	9
Jiné zdroje financování	12
Míra rizika	13
Analýza stávajícího stavu	14
Model optimální organizační struktury	16
Tržní potenciál stávajícího portfolia	18
POTŘEBNÉ NEBYTOVÉ PROSTORY	20
Varianta 1 – Úplná relokace	24
Varianta 2 – Částečná relokace	25
Volba výměry potřebných nebytových prostor	30
ZDROJE FINANCÍ VE STÁVAJÍCÍM PORTFOLIU	32
Zdroje finance v tržním potenciálu vybraných nemovitostí	33
Zdroje finance v příjmu z pronájmu vybraných nemovitostí	34
JINÉ ZDROJE FINANCOVÁNÍ	36
MÍRA RIZIKA	40
Posouzení akceptovatelné míry rizika	41
Přehled základních rizik	42
Minimalizace rizik	43
ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU	45
Přehled budov v užívání MHMP	48
Lokalizace budov magistrátu ve vztahu k sídlu MHMP – počty pracovníků a časová dostupnost	51
Statistika zaměstnanosti	55
Lokalizace budov magistrátu ve vztahu k občanům a zaměstnancům – počty pracovníků a časová dostupnost	57
Lokalizace budov magistrátu ve vztahu k občanům	58
Lokace odborů v přímé vazbě na komunikaci s občany (text)	60
Časová dostupnost sídel MHMP pro občany a zaměstnance	62
Lokace odborů v přímé vazbě na komunikaci s občany (graf)	64

Organizační členění MHMP ve vztahu k lokalizaci	66
Vnitřní vazby sekcí – sekce kontrolních činností SKOC	68
Vnitřní vazby sekcí – Útvar rozvoje SURM	70
Vnitřní vazby sekcí – sekce majetková SMAJ	72
Vnitřní vazby sekcí – sekce finanční SEJF	74
Vnitřní vazby sekcí – sekce krajských a obecních působností SKOP	76
Vnitřní vazby sekcí – sekce výkonu státní správy pro oblast výstavby a péče o území SVUP	78
Vnitřní vazby sekcí – sekce vnitřních služby SVNS	80
Vnitřní vazby sekcí – sekce vnějších vztahů SVVZ	82
Vnitřní vazby sekcí – sekce správních agend SPAG	84
Vnitřní vazby sekcí – mimosekční	87
Charakteristika budov MHMP	91
Přístupy a metodika	92
Přehled budov v užívání MHMP – počty míst a využívaných kanc. ploch	93
Seznam hodnocených nemovitostí	95
MODEL OPTIMÁLNÍ ORGANIZAČNÍ STRUKTURY	151
Varianta 1 – Úplná relokační	153
Varianta 2 – Částečná relokační	158
Vysvětlivky	164
TRŽNÍ POTENCIÁL STÁVAJÍCÍHO PORTFOLIA	165
Teoretické přístupy a metodika	167
Tržní potenciál stávajícího portfolia	169
Přehled tržních hodnot nemovitostí v portfolio	171
Seznam hodnocených nemovitostí	172
Přehled tržních hodnot nemovitostí	173

SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ

Shrnutí a doporučení

• ÚVOD

- Tato studie byla vypracována v souladu se Smlouvou o dílo č. DIL/66/01/000070/2004 uzavřenou mezi Hlavním městem Prahou („Objednatel“) a společností Cushman&Wakefield Healey&Baker („Zhotovitel“). Předmětem Smlouvy o dílo bylo předložit **analýzu současného stavu a návrh optimálního modelu alokace zaměstnanců**.
- Zpráva je rozdělena do jednotlivých kapitol, ve kterých je zpravidla uvedena metodika postupu, příslušná analýza a odpovídající závěr.
- V úvodní kapitole „SHRnutí A DOPORUČENÍ“ je provedeno celkové shrnutí všech analýz detailně uvedených v jednotlivých kapitolách včetně rekapitulace závěrů a doporučení.
- Na následujících dvou stránkách je předložena **modelová rekapitulace** ve formě analýzy „SWOT“ (strengths, weaknesses, opportunities, threats). Tato analýza vychází z nálezů a závěrů jednotlivých kapitol a předkládá sumarizovaný názor na:

😊 silné stránky (=strengths)

👉 slabé stránky (=weaknesses)

🕒 příležitosti (=opportunities)

⚠️ hrozby (=threats)

- „SWOT“ analýza je předkládána jak pro variantu shrnující stávající situaci, tak pro variantu realizace optimalizace alokace pracovních míst MHMP.
- Veškeré informace obsažené v této zprávě jsou založeny na informacích poskytnutých MHMP a vlastních zjištěních, učiněných při provádění příslušných analýz.
- V případě předloženého názoru na tržní potenciál portfolia nemovitostí se jedná o znalecký odhad, vycházející ze současného využití nemovitostí ve vazbě na aktuální situaci na realitním trhu, platné ke dni vyhotovení odhadu, nikoliv garanci ceny. Výsledky případné realizace prodeje se mohou od znaleckého odhadu lišit, zejména v závislosti na stavu a užívání předmětných nemovitostí a chování realitního trhu v okamžiku realizace prodeje.

Shrnutí a doporučení - analýza „SWOT“ stávající situace

SILNÉ STRÁNKY

- ☺ Stávající situace je ustálena a organizační model zatím funguje.
- ☺ Řada budov prošla, nebo v současné době prochází rekonstrukcí.

SLABÉ STRÁNKY

- ⊗ Zaměstnanci sídlí v nepřehledném množství objektů.
- ⊗ Časová dostupnost mnohých pracovišť je velmi špatná.
- ⊗ Existují značné časové ztráty při fyzické komunikaci mezi jednotlivými objekty.
- ⊗ Limitovaná možnost efektivního řízení a kontroly.
- ⊗ Vysoká opakovanost shodných funkcí v celém rozdrobeném portfoliu s negativním dopadem na nároky na nebytové plochy, movité věci i služby.
- ⊗ Velká rozdrobenost sídel odborů s přímou vazbou na občany – absolutní absence jednoho komunikačního místa.
- ⊗ Vysoké náklady na řízení a provoz stávajícího stavu.

PŘÍLEŽITOSTI



Posouzení vztahu mezi konzervací stávající situace a přínosy případné optimalizace alokace pracovních míst včetně rizik s tímto procesem spojených.

HROZBY



Nárůst nákladů na udržování chodu stávajícího stavu.



Narůstající ztráty z vlivu roztržitosti stávající struktury alokace pracovních míst z pohledu efektivnosti činnosti.



Riziko promeškání případné vhodné příležitosti k řešení optimalizace.



Riziko výrazně vyšších nákladů na vlastní řešení optimalizace při odložení termínu možného řešení

Shrnutí a doporučení - analýza „SWOT“ optimalizace stávajícího portfolia

SILNÉ STRÁNKY

- 😊 Jednotné sídlo MHMP.
- 😊 Odstranění opakovanosti shodných funkcí – úspora nákladů.
- 😊 Výrazné snížení nákladů na údržbu nemovitostí.
- 😊 Výrazná úspora času v současné době ztraceného při nutných přesunech pracovníků mezi roztržštěnými pracovišti.
- 😊 Výrazné zlepšení dostupnosti pro občany.
- 😊 Možnost zefektivnění řízení, kontroly a provozu MHMP.
- 😊 Možnost vytvořit optimální strukturu jednotlivých funkcí MHMP včetně vazeb na volené orgány a komunikaci s občany.
- 😊 Možnost získat zdroje financování pro celý proces ve stávajícím portfoliu vlastních nemovitostí.
- 😊 Snadný přístup k municipálnímu financování v bankovním sektoru.

PŘÍLEŽITOSTI



Možnost zásadním způsobem změnit současný stav a realizací optimalizačního procesu vytvořit moderní strukturu s výraznými úsporami jak z pohledu způsobu užívání nebytových ploch tak v oblasti řízení a kontroly lidských zdrojů.

- Návrh relokace a vytvoření optimálního modelu alokace pracovních míst byl s ohledem na zjištěné informace navržen ve dvou základních variantách, které jsou následně popsány v textu včetně všech souvisejících informací a nezbytných rozborů.
- Zde předložená analýza „SWOT“ ukazuje v porovnání s analýzou stávajícího stavu výrazný posun položek ze skupin:

„SLABÉ STRÁNKY“
„HROZBY“
do skupin
„SILNÉ STRÁNKY“
„PŘÍLEŽITOSTI“

SLABÉ STRÁNKY

- ⊗ Omezení funkce magistrátu v období realizace relokace.
- ⊗ Náklady spojené s realizací procesu optimalizace a relokace.

HROZBY

- 💣 Riziko náhlých změn stavu a chování trhu s komerčními nemovitostmi s možnými negativními dopady na zvolené řešení.
- 💣 Riziko chyby či nedorozumění při volbě optimálního modelu alokace pracovních míst.

Shrnutí a doporučení - modelová rekapitulace

● Nález

- S odkazem na jednotlivé závěry této zprávy a v návaznosti na analýzu „SWOT“ je nezbytné zdůraznit, že současný stav alokace pracovníků MHMP je charakterizován velkou rozdrobeností jednotlivých pracovišť, nesystematicky umístěných v řadě budov situovaných prakticky po celé Praze.
- Takováto situace samozřejmě způsobuje komplikace v řízení a kontrole funkcí jednotlivých pracovišť.
- V současnosti dochází k multiplikování řady funkcí (technické zabezpečení, údržba, ostraha atd.).
- Stávající situace generuje velké časové ztráty při fyzické komunikaci mezi jednotlivými pracovišti. Dostupnost příslušných pracovišť pro občany je neuspokojivá.
- Další prvky popisující současný stav jsou dále uvedeny v této zprávě.

● Závěr

- Tato zpráva předkládá možná řešení a to ve dvou variantách. VARIANTA 1 posuzuje teoretický případ relokace všech pracovišť do jednoho objektu. VARIANTA 2 uvažuje s ponecháním tradičního sídla MHMP a navazujících objektů a počítá s relokací pracovních míst ze zbývajících objektů.
- Uvedené varianty je samozřejmě možno kombinovat, nebo je možné je dále rozpracovat dle požadavků „Objednatele“.
- Navržená relokace všech nebo významné části pracovních míst do jednoho objektu odstraní řadu negativních prvků vázajících se na současný stav.
- Při výběru objektu pro relokaci, a to zejména v případě VARIANTY 2, je nezbytné vhodně zvážit umístění vybraného objektu, aby se neopakovaly problémy s komunikací mezi objekty navrženými pro ponechání a vybraným objektem.
- Navržené varianty řešení rovněž přináší analýzu zdrojů financí, vázaných ve stávajícím portfoliu, které se, po jejich uvolnění, mohou významnou měrou podílet na financování procesu optimalizace alokace pracovních míst.

● Doporučení

- Doporučujeme rozpracovat předložené závěry, upřesnit klíčová kritéria a zahájit proces hledání konkrétních řešení splňujících zvolené podmínky.

Shrnutí a doporučení - Potřebné nebytové prostory

- **Nález**
 - V kapitole „Potřebné nebytové plochy“ je předložena analýza nebytových prostor nutných pro případnou relokaci MHMP. Tato analýza je založena na údajích vycházejících z posouzení statisticky významného množství realizovaných pronájmů nebytových ploch.
 - Pojem kancelářské plochy pro účely této analýzy v sobě automaticky zahrnuje proporcionální podíl zasedacích místností, reprezentačních prostor, kuchyňských koutů a ploch s doplňkovou funkcí (příruční sklady, místnosti pro IT atd.).
 - Pojem nebytové plochy pak v sobě zahrnuje kancelářské plochy, provozní a technické plochy a plochy pro doplňkové funkce nezahrnuté v kancelářských plochách.
 - Analýza potřebných nebytových ploch je předkládána pro dvě zvolené základní varianty (obě varianty jsou detailně popsány v příslušné kapitole).

- **Stávající situace – rekapitulace**

- **Výměry nebytových ploch využívaných MHMP**

v objektech vlastněných HMP	27 304 m ²
plochy pro potřeby MHMP najaté	5 290 m ²
<u>plochy spolu-vlastněné</u>	<u>751 m²</u>
CELKEM	33 345 m²

- Výměry kancelářských ploch v objektech HMP užívaných MHMP pronajatých jiným subjektům - celkem: **12 100 m²**

- **Předpokládaný stav po provedení navrhované optimalizace - potřebné nebytové plochy**

	potřebné nové plochy pro centralizaci	využití stávajících ploch	relokaci
	a		
<u>CELKEM</u>			
VARIANTA 1	25 500 m ²	0	25 500 m ²
VARIANTA 2	18 980 m ²	7 180 m ²	26 160 m ²

- Z porovnání vyplývá skutečnost, že proces optimalizace alokace pracovních míst přinese snížení celkové výměry nebytových ploch nutných k zajištění činnosti MHMP.

Shrnutí a doporučení - Potřebné nebytové prostory

- **Přehled počtu zaměstnanců a nebytových ploch užívaných příspěvkovými organizacemi, založenými MHMP**
 - Ze souboru příspěvkových organizací byly vybrány následující organizace: ROPID, IROP, IMIP, UDI a TSK Více informací viz kapitola „Potřebné nebytové plochy“.
 - Výměry nebytových ploch využívaných vybranými příspěvkovými organizacemi:
 - Celkem 5 850 m²
 - Počet zaměstnanců vybraných organizací:
 - Celkem 513
 - Plochy potřebné pro příspěvkové organizace **nejsou zahrnuty** do analýzy relokace. Tato informace je zde uvedena pro informativní účely. Doporučujeme provést detailní analýzu ploch využívaných příspěvkovými organizacemi. Informace poskytnuté pro analýzu příspěvkových organizací neměly potřebnou vypovídací kvalitu a tak se mohou lišit od skutečného stavu.
- **Teoretická tržní hodnota potřebných nových nebytových ploch**
 - **VARIANTA 1**
 - střed Prahy:
 - teoretická tržní hodnota 1 900 – 2 200 mil. Kč
 - okraj Prahy:
 - teoretická tržní hodnota 1 650 – 1 900 mil. Kč
 - **VARIANTA 2**
 - střed Prahy:
 - teoretická tržní hodnota 1 350 – 1 550 mil. Kč
 - okraj Prahy:
 - teoretická tržní hodnota 1 200 – 1 360 mil. Kč
 - Výše je uveden názor na teoretickou tržní hodnotu. Skutečná tržní hodnota je přímo úměrná řadě kritérií, která není v tomto okamžiku možno řádně kvantifikovat. Pro více informací viz kapitolu „Potřebné nebytové prostory“.

Shrnutí a doporučení - Potřebné nebytové prostory

- Závěr

- Výsledkem této analýzy je informace o minimální výměře nebytových prostor potřebných pro realizaci optimalizace a relokace pracovníků MHMP.
- Předložená analýza ukazuje, že proces optimalizace a relokace přinese mimo jiné i úsporu v celkové výměře nebytových ploch potřebných pro činnost MHMP.
- Tato úspora se pozitivně promítne do nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou potřebných nebytových ploch.
- Tato kapitola rovněž přináší informaci o plochách užívaných příspěvkovými organizacemi zřízenými MHMP. Údaje týkající se příspěvkových organizací však netvoří součást předložené analýzy optimalizace.

- Doporučení

- Doporučujeme provést interní audit požadavků jednotlivých pracovišť a upřesnit analýzu potřebných nebytových ploch pro uvažovaný proces optimalizace a relokace.
- Dále doporučujeme provést komplexní analýzu stávající alokace a a způsobu využívání nebytových ploch příspěvkovými organizacemi zřízenými MHMP.

Shrnutí a doporučení - zdroje financí ve stávajícím portfoliu

- **Závěr**
 - Zdroje financí ve stávajícím portfoliu vycházejí z tržního potenciálu portfolia MHMP.
(viz kapitola „Tržní potenciál stávajícího portfolia“)
 - Realizace těchto zdrojů je možná buď formou prodeje vybraných nemovitostí nebo každoročním příjmem z pronájmu těchto nemovitostí.
- **1) Zdroje financí v tržním potenciálu vybraných nemovitostí**
 - Tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle VARIANTY 1
2 171 835 000 Kč
 - Tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle VARIANTY 2
1 996 500 000 Kč
 - Výše uvedený údaj je nutno následně upravit vyloučením objektů, kde je případný prodej v porovnání s ostatními objekty v portfoliu obtížně realizovatelný. Z těchto důvodů byl prozatím vyloučen areál učiliště Jarov. Rovněž byl vyloučen Clam Gallasův palác, kde pro výraznou historickou hodnotu by komerční prodej mohl být považován veřejností za nepřijatelný.
 - Upravený tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle VARIANTY 2
1 655 300 000 Kč
 - Popis jednotlivých variant je detailně popsán v kapitole „Model optimální organizační struktury“.

Shrnutí a doporučení - zdroje financí ve stávajícím portfoliu

- 2) Zdroje financí v současném portfoliu z příjmu z pronájmu
 - Příjem z pronájmu nebytových ploch v nemovitostech vlastních (převzato z kapitoly „Tržní potenciál stávajícího portfolia“):

11 597 258 Kč p.a.

- 3) Zdroje financí v teoretickém příjmu z pronájmu ploch uvolněných po relokaci
 - Zdroje příjmu z pronájmu nebytových ploch v objektech vlastněných HMP a užívaných MHMP uvolněných po relokaci bude možno kvantifikovat až poté, co bude učiněno rozhodnutí o způsobu využití těchto ploch.
 - S odkazem na kapitolu „Tržní potenciál stávajícího portfolia“ a ve shodě se závěry této kapitoly lze konstatovat, že v případě rozhodnutí o prodeji nemovitostí bude možné využít tržní potenciál v horizontu, který lze předem poměrně přesně určit.
 - Odhad ceny dosažitelné při prodeji lze rovněž s poměrně vysokou mírou pravděpodobnosti určit předem. Náklady na realizaci prodeje představují zpravidla standardní částku, vyjádřenou v procentech z kupní ceny, s malým rizikem výrazných pozdějších změn.
 - V případě pronájmu nebytových ploch v nemovitostech vlastních po provedení relokace, je obtížné v tuto chvíli stanovit, jaké procento uvolněných ploch se podaří pronajmout. Rovněž bez určení způsobu budoucího využití uvolněných nebytových ploch a způsobu jejich pronájmu, nelze kvantifikovat příjem z pronájmu z těchto ploch

Shrnutí a doporučení - zdroje financí ve stávajícím portfoliu

- Navíc může tento teoretický příjem z pronájmu být výrazně ovlivněn výkyvy v chování trhu s nebytovými plochami.
 - Nezanedbatelnou položku zde rovněž představují náklady na úpravu prostor po jejich uvolnění MHMP, dále každoroční náklady na provoz, údržbu, pojištění nemovitostí atd.
- **Doporučení**
- Ve shodě s kapitolou „Tržní potenciál stávajícího portfolia“ doporučujeme zajistit detailní údaje o vybraných nemovitostech, které po jejich zpracování do stávající analýzy umožní upřesnění předloženého názoru na problematiku tržního potenciálu a zdrojů financí ve stávajícím portfoliu.
 - V návaznosti na výše uvedené doporučujeme provést detailní analýzu současných nákladů na provoz, údržbu a opravy stávajícího portfolia. Tyto náklady výrazně ovlivní případné zdroje financí, pokud tyto budou hledány v příjmu z pronájmu z ploch v portfoliu MHMP po realizaci relokace.

Shrnutí a doporučení - jiné zdroje financování

- **Nález**

- Tato kapitola je chápána ve smyslu hledání zdrojů jiných než těch potenciálně plynoucích z kapitalizace portfolia nemovitostí ve vlastnictví HMP v užívání MHMP.
- Jak je uvedeno v příslušné kapitole, municipální financování představuje pro banky financování s velmi nízkou mírou rizika. V případě financování HI.m. Prahy se riziko blíží riziku při financování státu. Takovéto financování se vyznačuje velmi nízkou rizikovou marží. Jedná se tedy o financování pro banky velmi atraktivní.
- „Jiné zdroje“ financování lze vhodně kombinovat s potenciálním zdrojem financí ve stávajícím portfoliu.

- **Závěr**

- Municipální financování představuje pro banky financování s velmi nízkou mírou rizika. Zajištění potřebných financí je tedy touto cestou realizovatelné za výhodných podmínek.
- Vhodná kombinace municipálního financování a zdrojů financí ve stávajícím portfoliu umožní výhodným způsobem zajistit potřebné finance pro realizaci procesu optimalizace a relokace.

- **Doporučení**

- Doporučujeme zadat zpracování finanční analýzy, která podrobněji zmapuje a případně adekvátním způsobem propojí pohyb financí v rámci celého teoretického modelu optimalizace a relokace pracovních míst.

Shrnutí a doporučení - míra rizika

- **Nález**
 - V rámci této kapitoly byla popsána možná rizika spojená zejména s:
 - pořízením nemovitosti
 - nájmem nebytových prostor
 - procesem optimalizace a relokače
 - prodejem vlastních nemovitostí
- **Závěr**
 - Rizika nelze nikdy zcela vyloučit. Je však možné je účinně minimalizovat na akceptovatelnou úroveň provedením důkladného rozboru a zapojením jak vlastních kapacit tak kvalifikovaných externích poradců.
- **Doporučení**
 - Sestavit aktuální přehled všech relevantních poradenských firem dle příslušných odborností a připravit výběr potenciálních konkrétních odborníků, kteří budou přizváni k realizaci optimalizačního procesu.

Shrnutí a doporučení - analýza stávajícího stavu

- **Nález**

- Tato sekce se věnuje rozboru intenzity komunikačních vazeb v rámci magistrátu a jejich ovlivnění prostorovým rozmístěním sídel odborů a sekcí.
- Pozornost je věnována rovněž dostupnosti jednotlivých sídel odborů vzájemně, pokud je to relevantní s ohledem na vnitřní strukturu úřadu MHMP. Sledujeme rovněž možnost dostupnosti sídel magistrátu pro veřejnost.
- Magistrát hlavního města Prahy sídlí v řadě objektů, které jsou rozmístěny v prostoru většiny pražských obvodů. Přestože přes 70% pracovních míst je lokalizováno v obvodu Praha 1, jsou tyto umístěny v celkem 19 objektech.
- V lokalitě v těsné blízkosti Nové radnice je umístěna méně než polovina pracovníků. Přibližně 600 pracovníků je umístěno v objektech, které jsou vzdáleny více než 20 min jízdy od Nové radnice.
- Bylo identifikováno celkem 17 odborů, které jsou signifikantní ve vztahu ke komunikaci s veřejností. Tyto odbory sídlí v celkem 17 budovách.
- Časová dostupnost těchto odborů pro občany je velice špatná. Pouze dva odbory jsou umístěny ve vzdálenosti do 5 minut od hlavních uzlů hromadné dopravy.
- Z hlediska analýzy organizačního členění magistrátu je evidentní, že vnitřní struktura většiny sekcí a velkého množství odborů je narušena lokalizací jejich sídel do více budov. Provázanost mezi sekcemi, které fungují v součinnosti je omezena faktem, že časové nároky na dopravu jsou nezanedbatelné. Detaily jsou uvedeny v kapitole Organizační členění MHMP ve vztahu k lokalizaci odborů v sekci Analýza stávajícího stavu.
- Podrobně jsou analyzovány rovněž vazby jednotlivých objektů portfolia magistrátu.
- MHMP pronajímá ve svých objektech přibližně 12 100 m² kancelářských ploch jiným osobám a zároveň si pro své potřeby najímá přibližně 5 290 m² kancelářských ploch v nemovitostech vlastněných jinými osobami.

Shrnutí a doporučení - analýza stávajícího stavu

- Závěr

- Vnitřní organizační členění magistrátu je z povahy velkého množství funkcí úřadu velice složité.
- Složitý systém je navíc komplikován nepřehlednou strukturou umístění objektů magistrátu.
- Dalším negativním prvkem je skutečnost, že MHMP si pro své potřeby najímá prostory v nemovitostech vlastněných jinými osobami, zatímco velkou část kancelářských prostor ve vlastních objektech pronajímá cizím subjektům.
- Současný systém snižuje efektivitu vnitřních vazeb, řízení úřadu, dostupnosti pro zaměstnance a veřejnost.

- Doporučení

- Doporučujeme výrazně zjednodušit systém lokalizace odborů magistrátu.
- Relokace všech pracovních míst do jednotného sídla, případně výrazné omezení počtu budov, ve kterých sídlí odbory magistrátu přispěje k zvýšení efektivity fungování úřadu a jeho dostupnosti pro veřejnost a zaměstnance.

Shrnutí a doporučení - model optimální organizační struktury

- **Nález**

- Provedli jsme syntézu zjištěných poznatků, z níž vyplývá, že současné geografické rozmístění portfolia MHMP je zcela nevyhovující.
- Mezi hlavními důvody pro relokaci jsou:
 - Velká rozdrobenost sídel jednotlivých odborů.
 - Velké časové ztráty způsobené nutnými přechody mezi jednotlivými objekty.
 - Velká rozdrobenost sídel odborů s přímými vazbami na občany – absence možnosti jednoho komunikačního bodu pro občany, časově náročná dostupnost objektů.
 - Limitující možnost efektivního řízení aparátu MHMP.
 - Omezená možnost kontroly zaměstnanců.
- Do budoucna hrozí rovněž:
 - 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.

- **Závěr**

- Za optimální z hlediska prostorového umístění magistrátu považujeme snížení počtu objektů, v nichž jsou umístěny jednotlivé objekty magistrátu a relokace co největšího podílu pracovních míst do jednoho objektu.

Shrnutí a doporučení - model optimální organizační struktury

• Doporučení

Nabízíme variantní řešení:

• Varianta 1 – Úplná relokační:

- Navrhujeme relokovat velkou většinu (89%) všech pracovních míst do nového sídla. Relokace nepředpokládá změnu sídla pro pracovníky, kteří jsou umístěni v objektech specifických, jejichž relokace není z různých důvodů žádoucí (Archiv Chodovec, Městská knihovna, STK).
- Počet pracovních míst v objektech určených pro relokaci:

1 899 + 14 (volení zástupci)

• Varianta 2- Částečná relokační:

- Navrhujeme relokovat dvě třetiny (resp. 77%) pracovních míst do nového sídla úřadu.
- Relokace nepředpokládá opuštění budovy Nové radnice (NR), a to z důvodů převážně reprezentačních.
- Variantně lze rovněž uvažovat o ponechání objektu Nové úřední budovy, která by spolu s Novou radnicí tvořila komplex budov, v nichž by sídlili volení zástupci Hlavního města Prahy a odbory a sekce, které jsou s nimi v nejužších vazbách. (Číslo v závorce udává počet pracovních míst pro relokaci v případě opuštění objektu NÚB a NR).
- Počet pracovních míst v objektech určených pro relokaci:

1 411

• Charakter nového objektu

- Obě varianty počítají s doporučením, že objekt zvolený pro umístění nového sídla by měl vyhovovat následujícím aspektům:
 - Poloha v centrální části města (dostupnost, reprezentativnost).
 - Geografická blízkost – dobrá dostupnost z objektu Nové radnice a NÚB (pro Variantu 2).
 - Velmi dobrá dopravní dostupnost (nutná blízkost stanice metra či tramvají pro kontakt s občany a dobrou dopravní dostupnost zaměstnanců).
 - Objekt o rozměrech vyhovující požadavkům počtu zaměstnanců (dle variant) a odpovídajícího zázemí.
 - Flexibilita objektu pro dosažení vysoké efektivity využití nebytových ploch.
 - Možnost umístění informačního centra MHMP a přepážkového prostoru pro specifickou činnost.

Shrnutí a doporučení - tržní potenciál stávajícího portfolia

- **Nález**
 - Tržní potenciál lze hledat buď v budoucím prodeji vybraných nemovitostí nebo v každoročním příjmu z pronájmu těchto nemovitostí.
- **1) Tržní potenciál vybraných nemovitostí**
 - V příslušné kapitole je provedena analýza tržního potenciálu pro každou vybranou nemovitost ve vlastnictví HMP v užívání MHMP v užívání MHMP. Analýza je založena na aplikaci výnosové metody v kombinaci s metodou srovnávací a residuální.
 - Výsledný tržní potenciál celého portfolia byl stanoven s přihlédnutím k časovému faktoru realizace prodeje vybraných nemovitostí. Níže je uveden údaj pro obě zvolené varianty. Detailní informace o volbě těchto variant je uvedena v kapitole „Model optimální organizační struktury“.
 - Tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle **VARIANTY 1**

2 171 835 000 Kč
 - Tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle **VARIANTY 2**

1 996 500 000 Kč
 - Výše uvedený údaj je nutno následně upravit vyloučením objektů, kde je případný prodej v porovnání s ostatními objekty v portfoliu obtížně realizovatelný. Z těchto důvodů byl prozatím vyloučen areál učiliště Jarov. Rovněž byly vyloučeny nemovitosti s výraznou historickou hodnotou, kde by komerční prodej mohl být považován veřejností za nepřijatelný.
 - **Upravený tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle VARIANTY 2**

1 655 300 000 Kč

Shrnutí a doporučení - tržní potenciál stávajícího portfolia

- 2) Hodnota současného příjmu z pronájmu p.a.
 - Uvedená hodnota byla poskytnuta zástupci MHMP a je předložena v nezměněné podobě. Výnos z ploch pronajatých třetím osobám ke dni vypracování této zprávy činí:

8 406 360 Kč p.a.

- 3) Zdroje financí v teoretickém příjmu z pronájmu ploch uvolněných po relokaci

- Zdroje příjmu z pronájmu nebytových ploch v objektech vlastněných HMP a užívaných MHMP uvolněných po relokaci bude možno kvantifikovat až poté, co bude učiněno rozhodnutí o způsobu využití těchto ploch.

- **Závěr**

- Tržní potenciál lze identifikovat buď v budoucím prodeji vybraných nemovitostí nebo každoročním příjmu z pronájmu těchto nemovitostí.
- Vzhledem k různému charakteru předmětných nemovitostí a zejména s ohledem na různou kvalitu předmětných ploch, bude obtížné pronajmout všechny plochy a dosáhnout tak výše uvedeného teoretického příjmu z pronájmu. Navíc náklady na realizaci pronájmů, správa nemovitostí a náklady na opravy a údržbu budou každoročně odčerpávat značnou část příjmů z pronájmu.
- V případě rozhodnutí o prodeji nemovitostí lze tržní potenciál realizovat v horizontu 12 měsíců pro atraktivní nemovitosti a v období 24 až 36 měsíců pro méně atraktivní nemovitosti. Odhad ceny dosažitelné při prodeji lze s poměrně vysokou mírou pravděpodobnosti určit předem.
- Náklady na realizaci prodeje představují zpravidla předem definovatelnou konečnou částku s malým rizikem výrazných pozdějších změn.

- **Doporučení**

- Pro účely posouzení tržního potenciálu nebyly pro některé nemovitosti k dispozici informace potřebné kvality. Doporučujeme prověřit zdroje informací tak, aby bylo možno upřesnit analýzu tržního potenciálu portfolia nemovitostí MHMP.

POTŘEBNÉ NEBYTOVÉ PROSTORY

Potřebné nebytové plochy

- Tato kapitola přináší přehled stávajícího stavu a následně se zabývá kvantifikací ploch potřebných pro umístění dané organizační struktury.
- Při zpracování této kapitoly jsme jednotlivým činnostem přiřadili potřebné výměry ploch odpovídajících charakteru činnosti a provedli sumarizaci pro dvě modelové varianty. Potřebné výměry jednotlivých ploch byly zvoleny na základě analýzy nejnovějších poznatků o využívání kancelářských, provozních a reprezentačních ploch.
- Pojem kancelářské plochy pro účely této analýzy v sobě automaticky zahrnuje proporcionální podíl zasedacích místností, reprezentačních prostor, kuchyňských koutů a ploch s doplňkovou funkcí (příruční sklady, místnosti pro IT atd.).
- Pojem nebytové plochy pak v sobě zahrnuje kancelářské plochy, provozní a technické plochy a plochy pro doplňkové funkce nezahrnuté v kancelářských plochách, podíl na společných a jiných prostorách atd.
- Teoreticky se mohou výše definované „kancelářské plochy“ a „nebytové plochy“ rovnat. V praxi se však tento teoretický předpoklad nevyskytuje.
- Jsme si vědomi, že z pohledu potřeb provozu a činnosti magistrátu se mohou některé požadavky na konkrétní prostory částečně odchylovat od standardních nároků na příslušné nebytové prostory.
- Takovéto specifické požadavky však lze definovat pouze na základě detailního interního auditu. Tento však není předmětem této analýzy.
- Při zpracování poskytnutých informací a zejména při studiu a analýze organizační struktury činnosti MHMP získal analytický tým Zhotovitele dostatečné povědomí o možných dopadech jednotlivých nejvýraznějších atypických požadavků na nebytové plochy. Tyto potenciální atypické požadavky byly následně vhodnou mírou zapracovány do propočtu potřebných nebytových ploch.
- Předložený propočet je seriózně vyvážená informace, ze které je možno bez jakýchkoliv obav vycházet pro další rozpracování či plánování následujících kroků. Určení skutečné výměry ploch však vždy závisí na konkrétních stavebně technických možnostech zvolené budovy, a bude tedy nezbytné provést upřesnění vstupních informací před přistoupením k detailnímu rozboru ploch.

Potřebné nebytové plochy

- Tato analýza však nenahrazuje (ani nemůže nahradit) mírou vypovídací schopnosti detailní interní audit požadavků jednotlivých složek magistrátu na nebytové prostory. Takovýto audit nebyl předmětem zadání Objednatele.
- Rozvaha o potřebných nebytových prostorách byla zpracována pro dvě základní varianty, které vyplývají z analýzy stávajícího stavu a modelu optimální organizační struktury uvedených v této zprávě.
- **Stávající stav – výchozí situace**

- **Výměry nebytových ploch využívaných MHMP:**

v objektech vlastněných HMP	27 304 m ²
plochy pro potřeby MHMP najaté	5 290 m ²
plochy spolu-vlastněné	751 m ²
CELKEM	33 345 m²

- Výměry nebytových ploch v objektech HMP užívaných MHMP pronajatých jiným subjektům - celkem: **12 100 m²**

- **Přehled nebytových ploch užívaných příspěvkovými organizacemi, založených MHMP**

- Ze souboru příspěvkových organizací byly vybrány následující organizace: ROPID, IROP, IMIP, UDI a TSK. Tyto organizace zabezpečují zájmy a potřeby HMP, plní úkoly stanovené zřizovatelem a zabezpečují odbornou konzultační a návrhovou činnost.

- Příspěvkové organizace **netvoří** součást analýzy „Optimalizace alokace modelu alokace pracovníků MHMP“. Vzhledem k provázanosti činnosti těchto organizací s MHMP (což se týká zejména výše uvedené vybrané skupiny příspěvkových organizací) se však domníváme, že bude účelné zahrnout vybranou skupinu příspěvkových organizací do detailního modelu optimální alokace pracovních míst.

- Výměry nebytových ploch využívaných vybranými příspěvkovými organizacemi :

- Celkem **5 850 m²**

- Počet zaměstnanců vybraných organizací:

- Celkem **513**

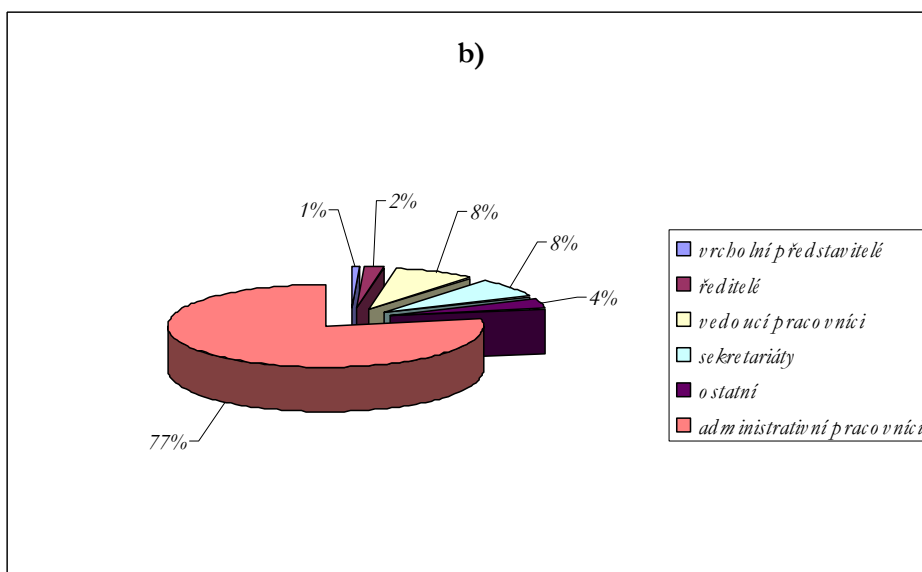
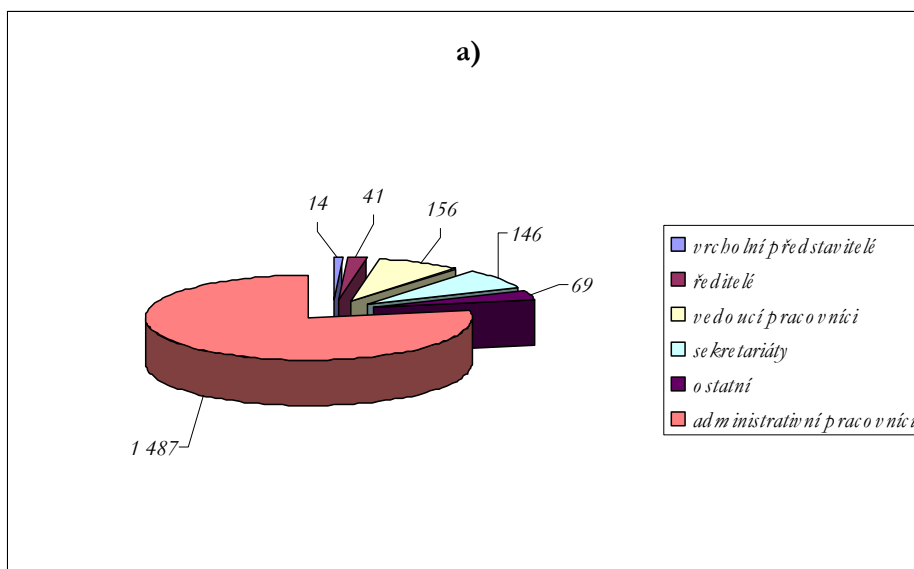
- Upozornění - doporučujeme provést detailní rozbor ploch využívaných příspěvkovými organizacemi. Informace, poskytnuté pro posouzení nebytových ploch užívaných příspěvkovými organizacemi v rámci této zprávy, neměly potřebnou vypovídací kvalitu a tak se mohou lišit od skutečného stavu.

Potřebné nebytové plochy

- **VARIANTA 1 – Úplná reloka**
 - První z předložených variant předpokládá přemístění podstatné části činnosti MHMP do jednoho objektu.
 - Výjimku tvoří objekty, které vzhledem k výjimečnosti jejich funkce není možno smysluplně zařadit do procesu relokace:
 - Archiv Chodovec
 - STK (Bohdalec, Vysočany, Jarov, Motol, Stodůlky)
 - Staroměstská radnice
 - Melantrichova – ubytovací zařízení
 - Městská knihovna
 - Je zřejmé, že tato varianta může být z řady důvodů chápána jako nereálná například z toho důvodu, že předpokládá opuštění i Nové radnice – tradiční budovy MHMP od roku 1911.
 - Přes výše uvedené je analýza této varianty důležitá pro správné pochopení komplexnosti problematiky.
 - Více detailů týkající se VARIANTY 1, včetně analýzy silných a slabých stránek, je uvedeno v kapitole „Model optimální organizační struktury“.
- **VARIANTA 2 – Částečná reloka**
 - Druhá varianta předpokládá relokaci činnosti MHMP do jednoho objektu s výjimkou objektů se specifickou funkcí (shodné s VARIANTOU 1) a dále s výjimkou následujících objektů:
 - Nová radnice
 - NÚB
 - Zde se počítá, s ohledem na řadu faktorů včetně prvku historických vazeb a dlouhodobé tradice, s ponecháním základních funkcí v těchto objektech.
 - Varianta 2 předpokládá relokaci vybrané části činnosti MHMP tak, aby se neopakoval problém dostupnosti a komunikace mezi Novou radnicí, NÚB a novým objektem.
 - Více detailů týkající se VARIANTY 2, včetně analýzy silných a slabých stránek, je uvedeno v kapitole „Model optimální organizační struktury“.
 - Uvedené skutečnosti byly adekvátně zváženy při rozvaze potřebných nebytových prostor. Toto konstatování však nevylučuje dílčí změny, které jsou však v tuto chvíli mimo rámec rozlišovací schopnosti této analýzy.
- **JINÉ VARIANTY**
 - V návaznosti na VARIANTU 2 je možno definovat další varianty ponecháním činnosti ve více budovách situovaných v těsné blízkosti Nové radnice a NUB. Tyto varianty je „Zhotovitel“ připraven rozpracovat.

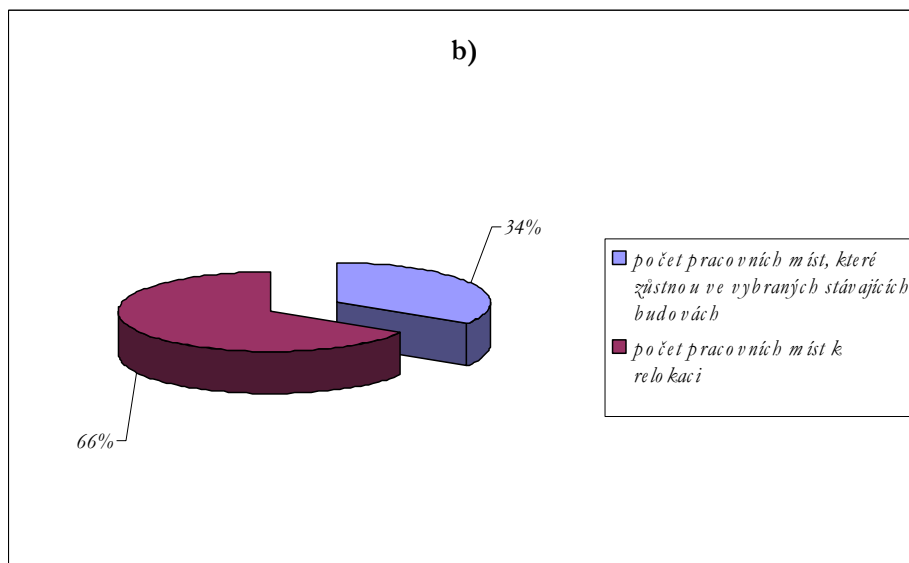
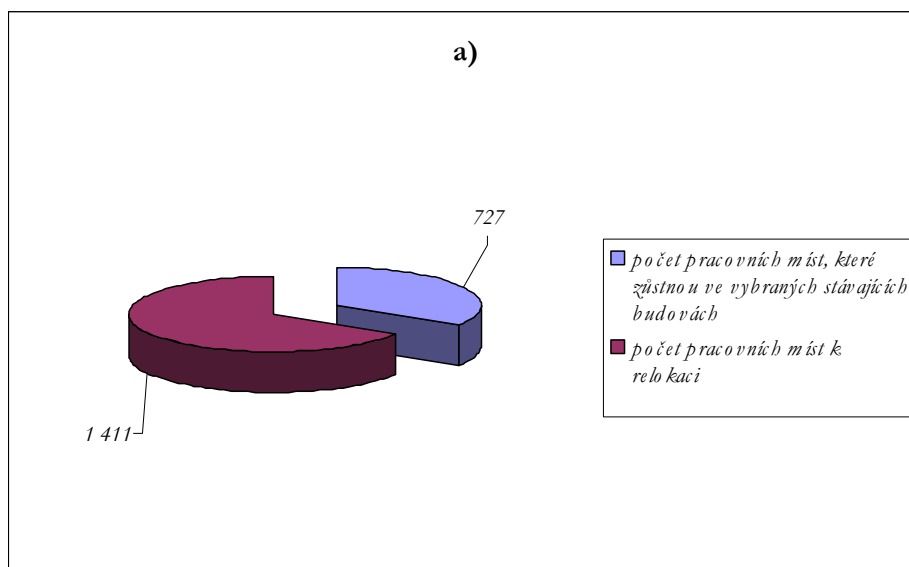
Potřebné nebytové plochy

- **VARIANTA 1 – Úplná reloka**
 - Pro tuto variantu je uvažováno s relokací celkem 1 913 pracovních míst, tj. 89% z celkového počtu.
 - Níže uvedený graf představuje modelové rozložení počtu funkčních míst ve struktuře MHMP rozdělených dle shodného charakteru požadavků na nebytové prostory a) v absolutních číslech a b) v procentech.
 - Toto rozdělení bylo použito při analýze potřebných nebytových prostor pro tuto variantu.



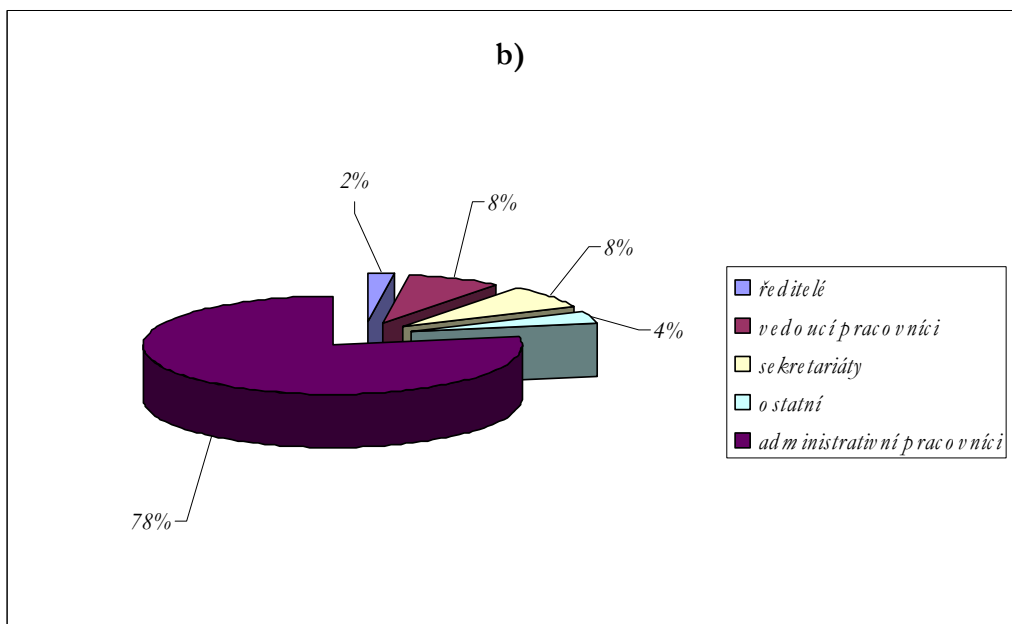
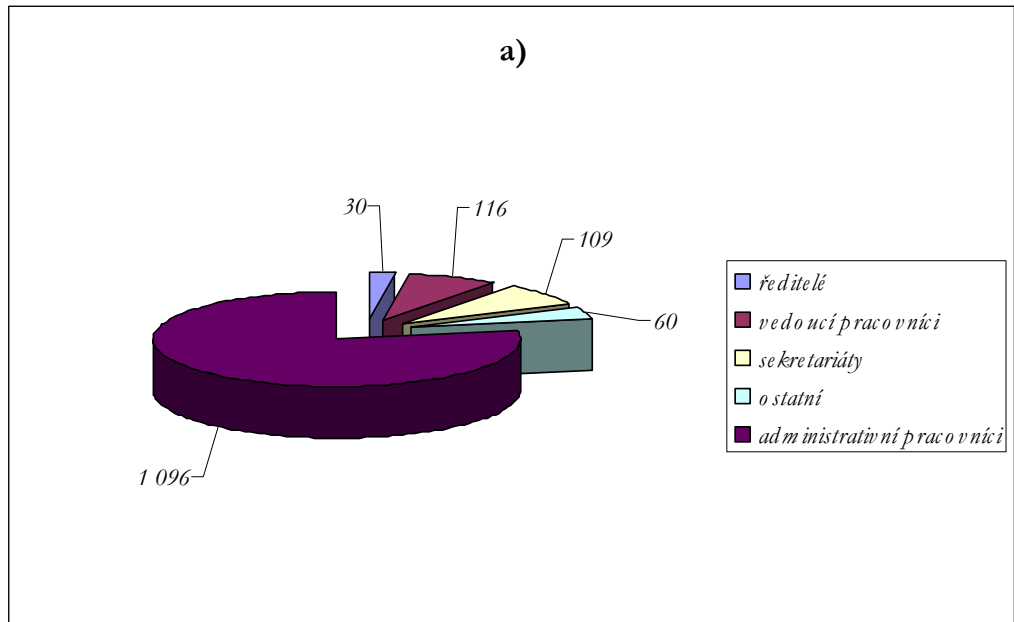
Potřebné nebytové plochy

- **VARIANTA 2 – Částečná relokace**
 - Pro tuto variantu je uvažováno s relokací celkem 1 411 pracovních míst, tj. 66% z celkového počtu.
 - Následující grafy ukazují vztah mezi počtem pracovních míst, které zůstanou ve stávajících vybraných objektech a počtem pracovních míst určených k relokaci, a to jak a) v absolutních číslech tak b) v procentech.
 - V této variantě se nebudou relokovat vrcholní představitelé, zbývající rozložení funkčních pozic bylo zvoleno procentuelně shodné s předcházející variantou.



Potřebné nebytové plochy

- Níže uvedené grafy představují modelové rozložení počtu funkčních míst ve struktuře MHMP odpovídajících VARIANTĚ 2, rozdělených dle shodného charakteru požadavků na nebytové prostory a) v absolutních číslech a b) v procentech.
- Toto rozdělení bylo použito při analýze potřebných nebytových prostor pro tuto variantu.



Potřebné nebytové plochy - volba výměry

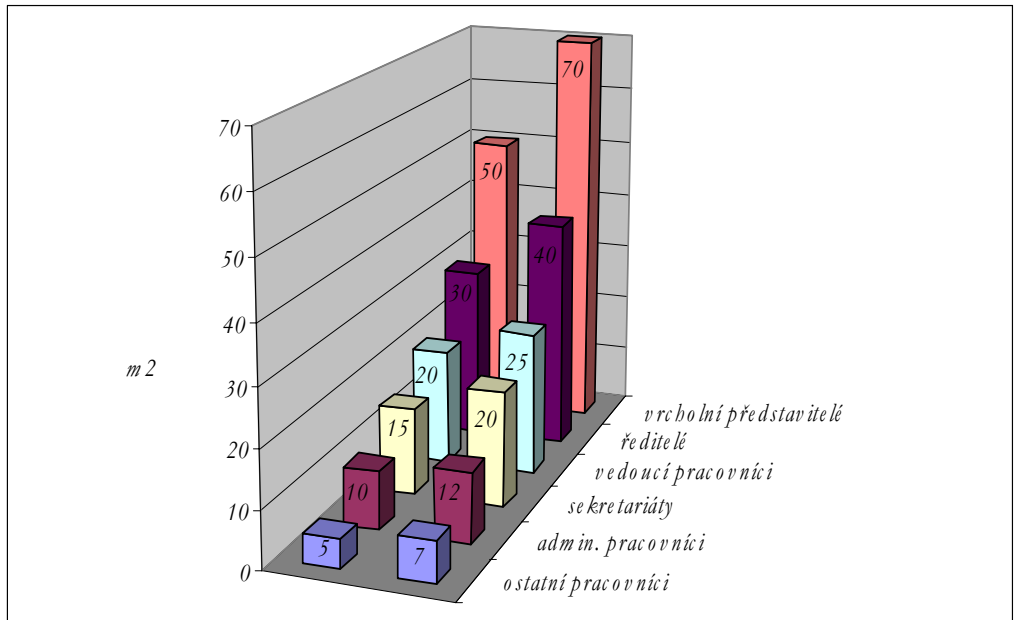
- Při volbě výměry potřebných nebytových prostor jsme v souladu se zadáním vycházeli z hodnot běžně aplikovaných na trhu s kancelářskými prostory.
- Jak uvedeno v úvodu kapitoly nebytové plochy pro účely této analýzy zahrnují kancelářské plochy, provozní a technické plochy a plochy pro doplňkové funkce nezahrnuté v kancelářských plochách.
- Kancelářské plochy v sobě zahrnují proporcionální podíl zasedacích místností, reprezentačních ploch, kuchyňských koutů a ploch s doplňkovou funkcí (příruční sklady, místnosti pro IT) atd.
- Součástí této studie není interní audit, a tak závěry neobsahují, ani nemohou obsahovat detaily vázající se na případné konkrétní požadavky jednotlivých pracovišť, pokud by tyto přesahovaly rámec běžných požadavků na nebytové prostory.
- Při analýze potřebné výměry nebytových prostor pro případ relokace v závislosti na VARIANTĚ 1 a VARIANTĚ 2 jsme rozdělili funkční místa do skupin se shodným charakterem požadavků na nebytové prostory – viz předcházející informace včetně grafů.

Přehled zvolených skupin:

- vrcholní představitelé
 - ředitelé
 - vedoucí pracovníci
 - sekretariáty
 - administrativní pracovníci
 - ostatní (manuální pracovníci)
- Na základě analýzy statisticky významného množství realizovaných požadavků na kancelářské prostory (realizovaného množství obchodních případů), byl pro každou zvolenou skupinu vybrán typický požadavek z hlediska nejčastěji aplikované výměry kancelářských prostor na jedno pracovní – funkční místo.
 - Údaje, použité pro stanovení potřebné výměry nebytových ploch, vycházejí z proporcionálního propočtu celkové výměry plochy na jednoho pracovníka pro jednotlivé zvolené skupiny, včetně nezbytného zázemí a ploch s doplňkovými a podpůrnými funkcemi s ohledem na výše uvedenou definici nebytových a kancelářských ploch..

Potřebné nebytové plochy - volba výměry

- Níže uvedený graf ukazuje obvyklé rozpětí požadavků na nebytové prostory pro jednotlivé zvolené skupiny. První řada indikuje obvyklou spodní hranici rozpětí, druhá řada horní hranici rozpětí. Údaje jsou uvedeny v metrech čtverečních na jedno pracovní místo a odpovídají současným požadavkům trhu s kancelářskými plochami s převažujícím procentem velkoplošných kancelářů.



- Z grafu vyplývá, že nejužší rozpětí je zřejmé u skupiny administrativních pracovníků. Zde jsou požadavky na prostory poměrně vyrovnané.
- Na druhou stranu požadavky pro uspokojení potřeb skupiny ředitelů a zejména vrcholných představitelů se velmi liší v závislosti na konkrétních potřebách a zvyklostech dané firmy nebo organizace.
- Vzhledem k tomu, že předmětem této zprávy není interní detailní audit případných požadavků, nemohli jsme posoudit případné odchylky statisticky dostupných údajů a informací poskytnutých pro zpracování předmětných analýz od případných specifických požadavků.
- Skupina „ostatní“ zahrnuje podpůrnou činnost a služby, kde v řadě případů jsou nároky na nebytové prostory minimální. Pro potřeby této analýzy byl použit údaj nejbližše odpovídající aktuální situaci.

Potřebné nebytové plochy - volba výměry

- Propočet výše stručně prezentovaných údajů včetně započtení nezbytné rezervy dává následující požadavky na potřebnou výměru nových nebytových ploch:

- **VARIANTA 1**

- Celková výměra nových nebytových ploch, které je nutno zajistit pro VARIANTU 1

25 500 m²

- **VARIANTA 2**

- Celková výměra nových nebytových ploch, které je nutno zajistit pro VARIANTU 2

18 980 m²

- **Rekapitulace potřebných nebytových ploch**

- Rekapitulace potřebných nebytových ploch přehledným způsobem předkládá výsledky analýzy obsažené v této kapitole.

		nové plochy pro centralizaci	využití stávajících ploch relokaci
	a		
	<u>CELKEM</u>		
VARIANTA 1	25 500 m ²	0	25 500 m ²
VARIANTA 2	18 980 m ²	7 180 m ²	26
	<u>160 m²</u>		

- Rozdíl v celkové výměře je způsoben rozdílnou mírou efektivnosti využití stávajících kancelářských ploch a moderních kancelářských ploch zvažovaných pro relokaci.

Potřebné nebytové plochy – teoretická tržní hodnota

- Bez informace o teoretické tržní ceně potřebných nebytových prostor není možno dokončit rozvalu o optimalizaci alokace pracovních míst.
- Teoretická tržní hodnota potřebných nebytových prostor navazuje na informaci o výměře potřebných nebytových prostor. K této výměře byly přiřazeny odpovídající tržní hodnoty nájemného dle aktuální analýzy stavu chování trhu s kancelářskými plochami.
- Následně byl propočten celkový příjem p.a. a určena teoretická diskontovaná hodnota příjmu z pronájmu pro perpetuitní období. Pro diskontaci budoucích příjmů byl použit diskontní faktor odpovídající aktuálnímu stavu a chování trhu s komerčními nemovitostmi.
- Výše uvedená zjednodušená aplikace výnosové metody nám umožní určit přibližnou hladinu, kde se bude pohybovat tržní hodnota takové nebytové nemovitosti, která by teoreticky odpovídala potřebným nebytovým plochám pro MHMP.
- Výsledné hodnoty tvoří důležitou součást této zprávy. Dovolujeme si však upozornit, že uvedené hodnoty představují pouze orientační informaci.
- Bez znalosti konkrétního objektu včetně specifikace prostor, nebo znalosti projektované podoby objektu, v případě nové výstavby či rekonstrukce a v neposlední řadě bez znalosti konkrétního umístění, není možno poskytnout detailní informaci.
- Pro účely určení teoretické tržní ceny potřebných nebytových prostor jsme uvažovali moderní kancelářské prostory odpovídající mezinárodnímu standardu, umístěné v lokalitě atraktivní pro dané využití. Vliv lokality na hladinu nájemného je patrný z níže uvedených hodnot. Případný vliv detailní specifikace nebytových prostor na hladinu nájemného není v případě kanceláří splňujících kriteria běžná na trhu s kancelářskými plochami tak dominantní, a proto nebyl tento vliv v rámci příslušných analýz uvažován. Pro jakoukoliv následnou detailní analýzu však i tento prvek musí být zapracován.

Potřebné nebytové plochy – teoretická tržní hodnota

- Rozpětí tržního nájemného pro zvolenou kategorii kancelářských prostor v závislosti na lokalitě
 - střed města 465 – 530 Kč/m²/měsíc
 - okrajové části 400 – 465 Kč/m²/měsíc

- Teoretická tržní hodnota potřebných nových kancelářských ploch

- **VARIANTA 1**

střed Prahy:

teoretická tržní hodnota 1 900 – 2 200 mil. Kč

okraj Prahy:

teoretická tržní hodnota 1 650 – 1 900 mil Kč

- **VARIANTA 2**

střed Prahy:

teoretická tržní hodnota 1 350 – 1 550 mil. Kč

okraj Prahy:

teoretická tržní hodnota 1 200 – 1 360 mil Kč

- Výše je uveden názor na teoretickou tržní hodnotu. Skutečná tržní hodnota je přímo úměrná řadě kritérií, která není v tomto okamžiku možno řádně kvantifikovat.

- **ZÁVĚR**

- Výše uvedené analýzy předkládají vyvážený názor na potřebnou výměru nebytových prostor potřebných pro relokaci.
- Dále jsou zde předloženy informace o teoretické tržní hodnotě potřebných nebytových prostor, vyjádřených jak hladinou nájemného na jednotku plochy za dané časové období, tak současnou hodnotou celkových budoucích příjmů – teoretickou tržní hodnotou.
- Jak již bylo uvedeno výše, tato analýza představuje teoretické rozpětí a je určena pouze pro orientační účely. V okamžiku, kdy dojde k upřesnění potřebné výměry nebytových prostor, jejich specifikace a umístění, budeme schopni upřesnit výše uvedené údaje.

ZDROJE FINANČÍ VE STÁVAJÍCÍM PORTFOLIU

Zdroje financí ve stávajícím portfoliu

- Zdroje financí ve stávajícím portfoliu vycházejí z identifikovaného tržního potenciálu portfolia MHMP.
- Tato kapitola je úzce propojena s kapitolou TRŽNÍ POTENCIÁL STÁVAJÍCÍHO PORTFOLIA. Informace zde uvedené tvoří v obdobném rozsahu obsah výše uvedené kapitoly. Na tomto místě jsou předloženy s doplňujícím komentářem tak, aby byla zřejmá vazba mezi tržním potenciálem a možným zdrojem financí.
- Realizace těchto zdrojů je možná buď 1) formou prodeje vybraných nemovitostí nebo 2) každoročním příjmem z pronájmu těchto nemovitostí. Tržní potenciál příjmu z pronájmu a z něho vycházející potenciální zdroje financí je uveden jako:
 - 1) Zdroje financí v tržním potenciálu vybraných nemovitostí
 - Tržní potenciál každé nemovitosti vychází z definice tržní hodnoty uvedené v příslušné kapitole. Případná realizace prodeje vybraných nemovitostí nebude jednorázová záležitost ale proces, který si vyžádá přiměřené časové období. V rámci analýzy jsme uvažovali časové období v rozsahu 12 – 36 měsíců. V okamžiku nutnosti uvolnit zdroje financí prodejem nemovitostí je nezbytné tento časový faktor kvantifikovat.
 - Níže uvedený tržní potenciál a z něho vycházející potenciální zdroje financí představuje hodnoty, které již byly odpovídajícím způsobem upraveny.
 - Tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle VARIANTY 1

2 171 835 000 Kč
 - Tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle VARIANTY 2

1 996 500 000 Kč

Zdroje financí ve stávajícím portfoliu

- Výše uvedený údaj je nutno následně upravit vyloučením objektů, kde je případný prodej v porovnání s ostatními objekty v portfoliu obtížně realizovatelný. Z těchto důvodů byl prozatím vyloučen areál učiliště Jarov. Rovněž byl vyloučen Clam Gallasův palác, kde pro výraznou historickou hodnotu by komerční prodej mohl být považován veřejností za nepřijatelný.
- **Upravený tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle VARIANTY 2**

1 655 300 000 Kč

- Popis jednotlivých variant je uveden v kapitole „Model optimální organizační struktury“.
- **2) Zdroje financí v příjmu z pronájmu vybraných nemovitostí**

- Při posouzení možných zdrojů financí plynoucích z příjmu z pronájmu vybraných nemovitostí jsme zaměřili na **2.1) současný příjem z pronájmu ploch** a **2.2) příjem z pronájmu ploch uvolněných po relokaci**.

- **2.1) Zdroje financí v současném příjmu z pronájmu p.a.**

- Příjem z pronájmu nebytových ploch v nemovitostech vlastních (převzato z kapitoly „Tržní potenciál stávajícího portfolia“):

11 597 258 Kč p.a.

- **2.2) Zdroje financí v teoretickém příjmu z pronájmu ploch uvolněných po relokaci**

- Zdroje příjmu z pronájmu nebytových ploch v objektech vlastněných HMP a užívaných MHMP uvolněných po relokaci bude možno kvantifikovat až poté, co bude učiněno rozhodnutí o způsobu využití těchto ploch.

Zdroje financí ve stávajícím portfoliu

- Závěr
 - Zdroje financí ve stávajícím portfoliu lze posuzovat podle dvou základních scénářů:
 - Relokace a následný prodej portfolia
 - Relokace a následný pronájem uvolněných nebytových ploch v objektech vlastních
 - S odkazem na kapitulu „Tržní potenciál stávajícího portfolia“ a ve shodě se závěry této kapitoly lze konstatovat, že v případě rozhodnutí o prodeji nemovitostí bude možné realizovat tržní potenciál v horizontu, který lze předem poměrně přesně určit.
 - Odhad ceny dosažitelné při prodeji lze rovněž s poměrně vysokou mírou pravděpodobnosti určit předem. Náklady na realizaci prodeje představují zpravidla standardní částku, vyjádřenou v procentech z kupní ceny, s malým rizikem výrazných pozdějších změn.
 - V případě pronájmu nebytových ploch v nemovitostech vlastních po provedení relokace, je obtížné v tuto chvíli stanovit, jaké procento uvolněných ploch se podaří pronajmout.

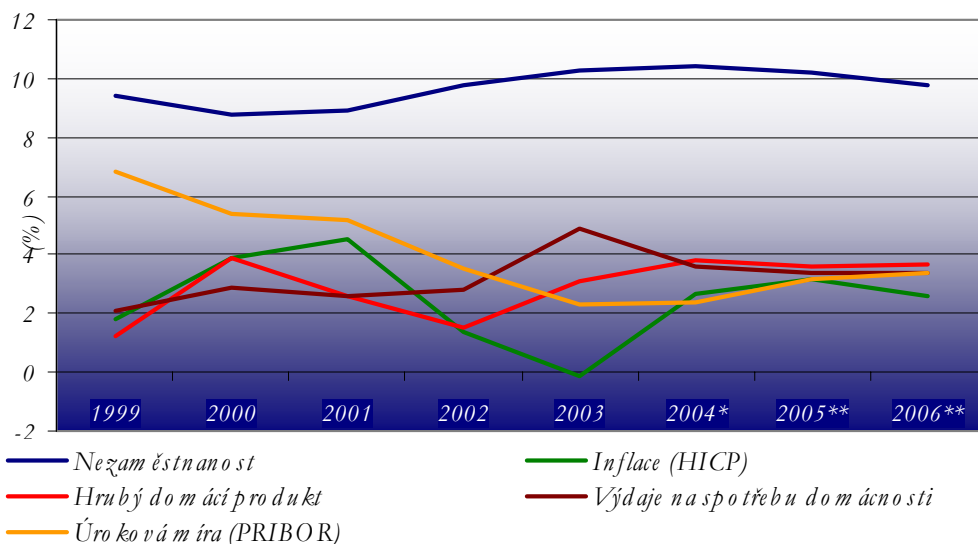
JINÉ ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Jiné zdroje financování

- Tato kapitola stručnou formou pojednává o jiných zdrojích financování případného pořízení vhodné nemovitosti, než těch, které potenciálně plynou z kapitalizace portfolia nemovitostí vlastních a z ukončení pronájmu prostor v nemovitostech vlastněných třetími osobami.
- V souladu se zadáním není cílem této kapitoly předložit rozbor či finanční analýzu, ale upozornit na skutečnost, že subjekt typu MHMP může získat financování případného pořízení nemovitosti za podmínek, které svojí výhodností převyšují podmínky běžně dosahované komerčními subjekty.
- Municipální financování představuje pro banky financování s velmi nízkou mírou rizika. V případě financování Hl.m. Prahy se riziko blíží riziku financování státu. Jedná se tedy o financování pro banky velmi atraktivní. Takovéto financování se vyznačuje velmi nízkou rizikovou marží.
- Riziková marže je přírážka k tržní úrokové sazbě PRIBOR/EURIBOR/LIBOR, popřípadě sazbě SWAP, pro pevně úročené období delší 1 roku.
- Jsou známy obchodní případy, kdy se tato marže pohybovala ve výši 0,35% p.a.
- Pro srovnání, rizikové marže pro komerční projekty se pohybují zpravidla ve výši minimálně 1,50% pro dlouhodobé financování se zajištěným příjmem, a ve výši minimálně 2,00% pro rozvojové projekty.
- Zde je však nutno zdůraznit, že prodej vybraných vlastních nemovitostí bude ve skutečnosti proces, jehož realizace bude trvat řadu měsíců. Celkový tržní potenciál, který uvádíme v této zprávě pak představuje hodnotu teoreticky diskontovanou ke dni vyhotovení této zprávy.
- Rozhodnutí o detailní podobě finančního modelu bude záviset na důkladné analýze všech okolností souvisejících s konkrétním obchodním případem. V tuto chvíli by bylo nezodpovědné predikovat jakékoliv konkrétní závěry.

Jiné zdroje financování

- Již nyní je však zřejmé, že model financování bude zahrnovat jak krátkodobé tak středně až dlouhodobé prvky. Bude velmi důležité pečlivě vyhodnotit model prodeje vybraných nemovitostí, zejména pak pravděpodobnost úspěchu dosažení předpokládaných hodnot a jejich realizaci v rámci zvoleného časového období.
- Informace o tržním potenciálu vybraných nemovitostí je zahrnuta v této zprávě spolu s projekcí předpokládaného časového horizontu realizace prodeje každé vybrané nemovitosti. Viz kapitola „Tržní potenciál stávajícího portfolia“.
- Pro úplnost informace uvádíme přehled souvisejících ekonomických údajů. Údaje označené (*) představují projektovaný předpoklad. V případě údajů označených (**) se jedná o předpověď vývoje.



- Z kapitoly „Zdroje financí ve stávajícím portfoliu“ vyplývá, že podstatnou část financování procesu optimalizace včetně případného pořízení vhodného objektu bude možno financovat právě z těchto zdrojů. Uvolnění zdrojů financí se stávajícího portfolia však není realizovatelné okamžitě. Jedná se o proces, který může trvat i několik roků.
- Proto, zejména v případě rozhodnutí o nákupu nové nemovitosti pro potřeby MHMP, bude nezbytné zajistit financování z jiných zdrojů pro překlenutí období, po které se budou realizovat finanční zdroje ze stávajícího portfolia.
- V návaznosti na potenciální zdroje financí ve stávajícím portfoliu lze uvažovat o účinném propojení těchto zdrojů s „jinými zdroji financování“. Nabízí se krátkodobý, střednědobý a dlouhodobý podle propojení uvedených zdrojů financování.

Jiné zdroje financování

- Model krátkodobého financování z „jiných zdrojů“ může být účinně provázán se zvoleným modelem realizace financí ze stávajícího portfolia. Při aplikaci krátkodobého finančního modelu však mohou nastat komplikace způsobené případným nedostatkem času na realizaci financí ze stávajícího portfolia.
 - S ohledem na očekávané podmínky při poskytování financí ze strany bankovního sektoru, je rovněž možno zvážit financování procesu optimalizace a případného pořízení vhodného objektu na základě zajištění dlouhodobého úvěru. Finanční zdroje přicházející postupně ze stávajícího portfolia pak mohou být flexibilně použity pro jiné účely v rámci působnosti MHMP.
 - Bude li pro realizaci financí ze stávajícího portfolia poskytnuto dostatečná časové období, lze předpokládat dosažení optimálních výsledků (případně ve variantním řešení) při kvantifikaci financí ze stávajícího portfolia.
 - Obě výše uvedené varianty pak lze efektivně kombinovat ve formě střednědobého finančního modelu, který při vhodném nastavení poskytne více prostoru pro realizaci financí ze stávajícího portfolia. Zároveň tento model nezatíží dlouhodobě rozpočet MHMP. V této variantě bude opět možno optimalizovat realizaci financí ze stávajícího portfolia poskytnutím dostatku času pro optimalizaci tohoto procesu.
- **ZÁVĚR**
 - Jak bylo uvedeno výše, municipální financování představuje pro banky financování s velmi nízkou mírou rizika – tedy atraktivní obchodní příležitost. V případě financování HMP/MHMP by se jednalo o financování svým rizikem blízké financování státu. Tato skutečnost o to více podtrhuje potenciální zájem bank o poskytnutí úvěru.
 - Financování z „jiných zdrojů“ je možno výhodně kombinovat se zdrojem financí ve stávajícím portfoliu – to ve formě krátkodobého, střednědobého nebo dlouhodobého modelu financování.
 - Doporučujeme zadat zpracování možných variant finančního modelu příslušnými odborníky na tuto problematiku. Zpracovatel je připraven poskytnout odborníkům z oblasti financí potřebnou součinnost.

MÍRA RIZIKA

Míra rizika - posouzení akceptovatelné míry rizika

- V této části předkládá Zhotovitel analýzu možných rizik spojených s relokací. Jedná se o objektivně měřitelná rizika související s volbou vlastnického vztahu k potřebným nebytovým prostorům a s procesem optimalizace a relokace.
 - Proces optimalizace alokace pracovních míst MHMP vede k nutnosti zajistit kvalitní kancelářské prostory schopné pojmout velké množství zaměstnanců. Toho lze dosáhnout buď nákupem vhodné nemovitosti nebo pronajmutím vhodných prostor.
 - Rozhodnutí o způsobu zajištění vhodných prostor není možno provést bez vazby na konkrétní obchodní podmínky odpovídající daným požadavkům a tato otázka tedy není předmětem této analýzy. Uvádíme zde však přehled základních rizik spojených s procesem případné realizace optimalizace alokace zaměstnanců.
- **Důvody pro pořízení vlastní budovy lze shrnout následovně:**
 - Na prostory jsou kladeny velmi specifické nároky.
 - Prostory představují vysokou operativní hodnotu.
 - Zájem vyloučit potenciální problémy ve vztahu-pronajímatel – nájemce.
 - Nehledě na výše uvedené tato alternativa přichází do úvahy pokaždé, neexistuje – li, z jakéhokoliv důvodu, vhodný objekt k pronájmu odpovídající daným požadavkům.
 - **Důvody pro pronájem prostor nebo celé nemovitosti lze popsat následovně:**
 - Trh nabízí vhodné prostory (nemovitost na pronájem) v zájmové lokalitě.
 - Pro finance jinak vázané pořízením nemovitosti je v podnikatelském záměru (politickém rozhodnutí) výhodnější využití.
 - Dobře nastavené podmínky nájemní smlouvy mohou umožnit dostatečnou míru flexibility v případě nutnosti změny výměry užívaných ploch.
 - Časový faktor – v řadě případů je čas nutný k pořízení nemovitosti s nebytovými prostory výrazně delší než v případě uzavření nájemní smlouvy.
 - Nehledě na výše uvedené, tato alternativa přichází do úvahy pokaždé, kdy neexistuje, z jakéhokoliv důvodu, vhodný objekt odpovídající daným požadavkům ke koupi.

Míra rizika - přehled základních rizik

- **Rizika spojená s pořízením vlastní budovy:**
 - Riziko spojené s nesprávným nastavením kupní ceny nemovitosti.
 - Riziko spojené s převodem vlastnických práv k nemovitosti.
 - Riziko spojené s případnými právními vadami vázajícími se na nemovitost.
 - Riziko spojené s případnými stavebně technickými vadami nemovitosti.
 - Riziko spojené s poklesem tržní hodnoty pořizované nemovitosti v dlouhodobém horizontu.
 - Riziko spojené s financováním koupě nemovitosti.
 - Riziko spojené s následnou správou nemovitosti.

- **Rizika spojená s pronájmem nebytových ploch v cizím vlastnictví:**
 - Riziko spojené s nesprávným nastavením hladiny nájemného nemovitosti.
 - Riziko spojené s kolísáním tržní hladiny nájemného.
 - Riziko plynoucí ze vztahu pronajímatel/nájemce.
 - Riziko spojené s případnou změnou vlastníka budovy.

- **Rizika spojená s procesem optimalizace a následné relokace:**
 - Riziko nesprávného nastavení modelu optimalizace.
 - Riziko chybné volby vhodného objektu.
 - Riziko spojené s potížemi s ukončením stávajících nájemních smluv.
 - Riziko spojené s realizací prodeje vybraných vlastních nemovitostí.

Míra rizika - minimalizace rizik

- Výše uvedená rizika se týkají převážně chyb v nastavení modelu optimalizace a relokace a možných výkyvů v chování trhu s komerčními nemovitostmi oproti předpokladům, na jejichž základě bude provedeno strategické řešení. Tato rizika zahrnují zejména riziko spojené s pohybem tržních hladin nájemného a s poklesem tržní hodnoty pořizované nemovitosti.
- Nezanedbatelným rizikem je riziko spojené s realizací prodeje vybraných vlastních nemovitostí za odlišných – horších podmínek než bylo plánováno.
- Proces vypovězení stávajících nájemních smluv na prostory vlastněné třetími osobami rovněž představuje soubor významných rizik.
- Účinnou prevencí proti výše uvedeným rizikům je detailní analýza stavu a chování trhu s nemovitostmi a důkladné rozpracování možných variant řešení.
- Je nezbytné, aby analýza byla provedena nezávislým profesním poradcem s dostatečnou zkušeností s odbornou způsobilostí.
- Totéž se týká všech navazujících a souvisejících činností a úkonů včetně důkladného právního rozboru, který pomůže identifikovat cestu konečného řešení tak, aby bylo možné předem kvantifikovat případné dopady na optimalizační proces.
- Právní rozbor je v případě nájemních a kupních smluv vhodné kombinovat s posouzením realitních odborníků – poradců. Jejich názor může přinést hodnotnou informaci o případných nákladech na alternativní řešení.
- Riziko spojené se změnou vlastníka přichází do úvahy vždy, kdy se jedná o pronájem prostor v nemovitostech vlastněných třetími osobami. V současné době se poměrně aktivně obchoduje s pronajatými nemovitostmi. Investoři kupují budoucí příjmy plynoucí z takovýchto nemovitostí. Je proto pravděpodobné, že takováto okolnost nastane.

Míra rizika - minimalizace rizik

- Toto riziko lze však téměř vyloučit vhodným nastavením podmínek při uzavírání nájemní smlouvy.
- Zbývající skupinu tvoří rizika spojená s volbou vhodného finančního modelu a celkového nastavení optimalizačního procesu.
- Různé modely financování a nastavení vlastního optimalizačního procesu, jakkoliv se mohou jevit komplikované, lze zevrubně analyzovat předem.
- Pro takovéto analýzy je nezbytné přizvat odborníky – poradce z oblasti financování nemovitostí. Účinnou roli zde rovněž sehrají odborníci – poradci z oblasti realitního trhu. Jejich zapojení do analýz je nezbytné, neboť poskytují odborníkům z oblasti financování hodnotné informace o objektivně dosažitelných tržních hodnotách předmětných nemovitostí.
- Rovněž nezbytnou roli zde sehrají odborníci na volbu a plánování využití nebytových prostor. Základní odbornou informaci většinou poskytnou realitní poradci. Detailní projekt vhodného rozmístění pracovních míst v rámci konkrétních nebytových prostor pak musí provést příslušní specialisté.

ZÁVĚR

- Rizika nelze nikdy zcela vyloučit. Je však možné je účinně minimalizovat na akceptovatelnou úroveň provedením důkladného rozboru a zapojením jak vlastních kapacit tak kvalifikovaných externích poradců.

ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU

ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU

METODIKA

- Následující analýza vychází z podkladů poskytnutých MHMP pro účely zpracování hodnocení současného stavu a návržení optimálního modelu alokace pracovních míst v rámci Magistrátu hlavního města Prahy.
- Stanovená systematizace pracovních míst v jednotlivých sekcích a odborech Magistrátu hlavního města Prahy udává celkový počet pracovních míst 2 123 (včetně manuálních pracovníků) v současné době alokovaných ve 39 budovách.
- Celkový počet v současné době obsazených míst v jednotlivých budovách v užívání magistrátu je 2 067 (z toho 1 991 administrativních pracovníků – bez manuálních pracovníků).
- Analýza pokrývá celé portfolio budov. Vzhledem k specifické funkci některých objektů jsou tyto do analýzy zařazeny pouze okrajově, neboť potenciální relokace zaměstnanců z těchto objektů není relevantní. Těmito budovami jsou:
 - Staroměstská radnice (Staroměstské nám. 1) – budova je historickou památkou s nevyčísitelnou hodnotou a nezastupitelnou reprezentační funkcí. Zařazena do analýzy – relokace se nepředpokládá.
 - Archiv Chodovec (Archivní 6, Praha 4) – budova byla účelově postavena pro potřeby archivní služby. Zařazena do analýzy – relokace se nepředpokládá.
 - Městská knihovna + rezidence (Mariánské nám. 1, Praha 1) – budova byla účelově postavena pro potřeby knihovny, součástí komplexu je reprezentativní rezidence. Zařazena do analýzy – relokace se nepředpokládá
 - Melantrichova – ubytovací zařízení MHMP. Zařazena do analýzy – relokace se nepředpokládá.

ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU

- STK Stodůlky, Jarov, Motol, Vysočany, Bohdalec – budovy jsou využívány jako stanice technické kontroly. Zařazeny do analýzy - relokace se nepředpokládá, resp. není závislá na relokaci administrativních sil
 - Trojická garáže – budova technického zázemí, z hlediska alokace pracovníků nerelevantní.
- Všechny objekty ze souboru objektů užívaných MHMP byly posouzeny jednotlivě a každému objektu byl v rámci analýzy věnován odpovídající prostor. Vzhledem k fyzické provázanosti jsou některé objekty z hlediska optimalizace sloučeny a považovány za objekt jeden – a to:
- Minuta (Staroměstské nám. 4)- komplex sedmi vzájemně propojených budov a Institut (U radnice 2)- 3 vzájemně propojené budovy
 - Emauzy A, B, C (Vyšehradská 51-57)
 - Martinický palác (Hradčanské nám. 8) a Trčkovy domy (Hradčanské nám. 8)

Přehled budov v užívání MHMP s vyznačením vztahu MHMP k těmto budovám

Budova	Adresa	Budova	
Nová radnice	Praha 1, Mariánské nám. 2	Emauzy A, B, C (soubor více budov)	Praha 2, Vyšehradská 51, 55, 57
NÚB	Praha 1, Nám. Franze Kafky	Korunní	Praha 10, Korunní 98
Terplán	Praha 1, Platněřská 19	Kongresová	Praha 4, Kongresová 2
Žatecká	Praha 1, Žatecká 2	Novodvorská	Praha 4, Novodvorská 14
Minuta – Institut (soubor více budov)	Praha 1, U radnice 2	Jehněčí dvůr	Praha 6, Horoměřická 2307
Kafkův dům.	Praha 1, Nám. F. Kafky 3	Jarov učiliště	Praha 9, Učňovská 100/1
Rytířská	Praha 1, Rytířská 10	Archiv Chodovec	Praha 4, Archivní 6
Charvátova	Praha 1, Charvátova 9	Clam Gallas	Praha 1, Husova 20
Pařížská	Praha 1, Pařížská 26	Staroměstská radnice	Praha 1, Staroměstské nám. 1
Řásnovka	Praha 1, Řásnovka 8	Městská knihovna (+rezidence)	Praha 1, Mariánské nám. 1
Karolíny Světlé	Praha 1, Karolíny Světlé 5	Melantrichova	Praha 1, Melantrichova 5
Na Strži	Praha 4, Na Strži 35a	STK Bohdalec	Praha 10, Nad Vršovskou horou 4/88
Letenská	Praha 1, Letenská 8	STK Jarov	Praha 3, Osiková 2
Martinický palác - Trčkovy domy (soubor více budov)	Praha 1, Hradčanské nám. 8	STK Motol	Praha 5, Plzeňská 219b
Hradčanské nám. 12	Praha 1, Hradčanské nám. 12	STK Stodůlky	Praha 5, Jeremiášova 870
Dům Pážat	Praha 1, Kanovnická 3	STK Vysočany	Praha 9, Na výběžsku 11
Mostecká	Praha 1, Mostecká 19	Trojická garáže	Praha 2, Trojická 20

Informace nebyly poskytnuty, rozlohy kalkulovány na základě jiných dostupných informací.

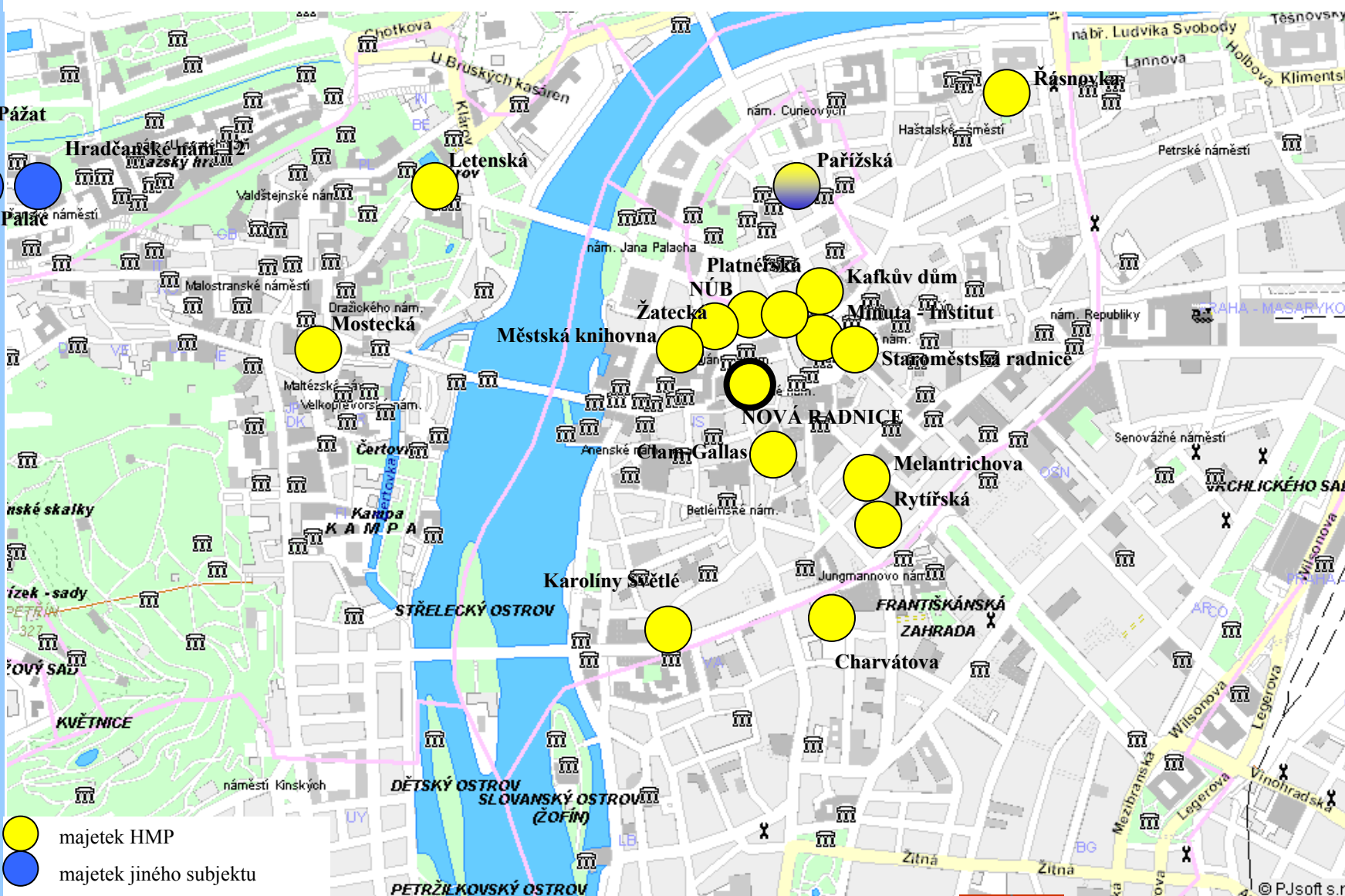
ve vlastnictví HMP,

 ve vlastnictví jiných subjektů,

 spoluvlastnictví HMP a třetí osoba

Přehled budov v užívání MHMP – lokalizace – Praha 1

F
I
N
Á
L
N
Í
V
E
R
Z
E

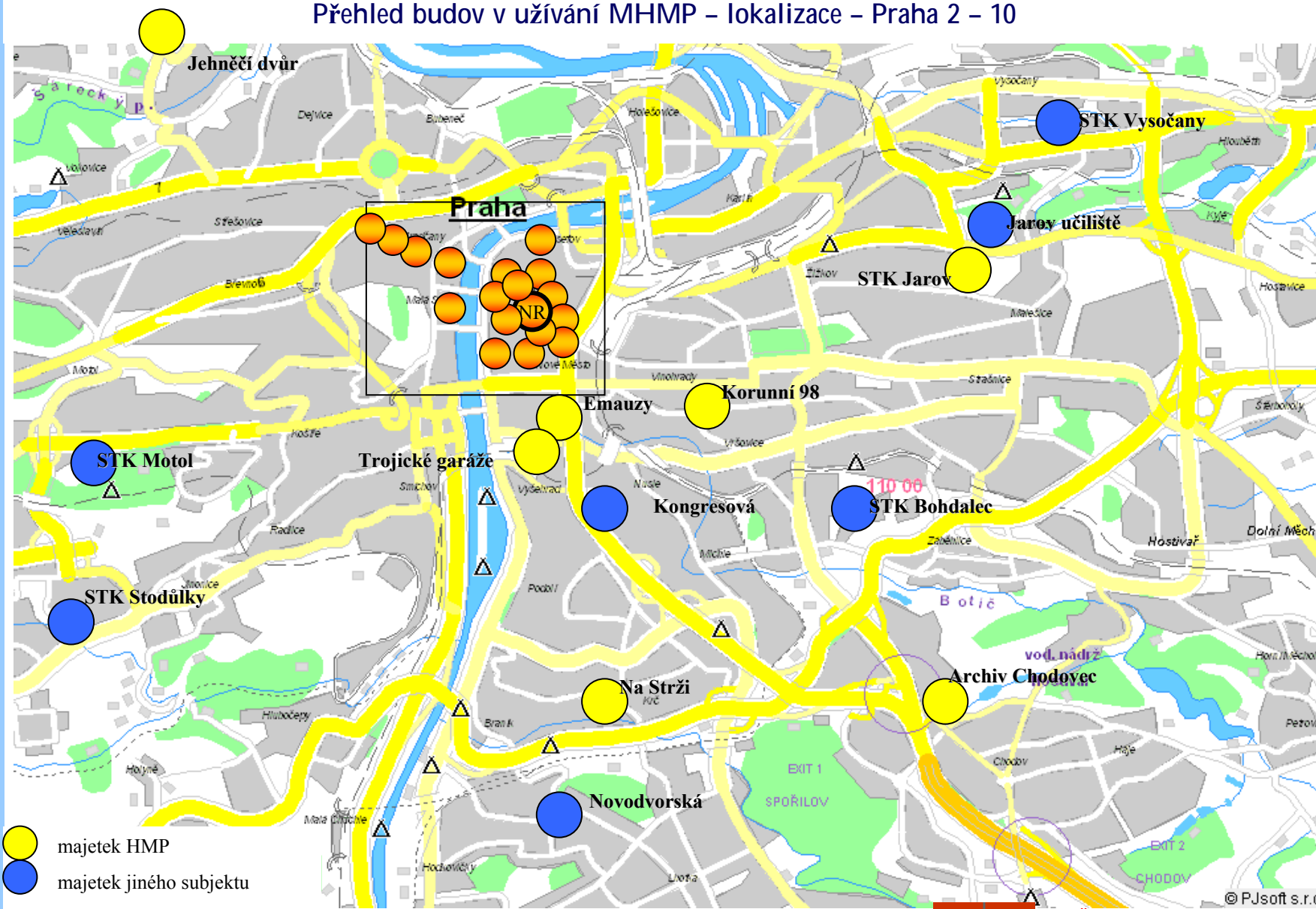


- majetek HMP
- majetek jiného subjektu

Přehled budov v užívání MHMP – lokalizace – Praha 2 – 10

F
I
N
Á
L
N
Í

V
E
R
Z
E



- majetek HMP
- majetek jiného subjektu

Lokalizace budov magistrátu ve vztahu k sídlu MHMP
–
Počty pracovníků a časová dostupnost

Lokalizace budov magistrátu ve vztahu k sídlu MHMP

METODIKA

Hodnocení lokalizace budov magistrátu ve vztahu k sídlu magistrátu vychází z následujících předpokladů:

- Pro kvalitní a efektivní fungování je nutné eliminovat časové prodlevy způsobené nutností fyzického přemísťování osob či dokumentů mezi jednotlivými objekty.
- Pro optimalizaci systému kontroly není vhodná alokace zaměstnanců do velkého počtu objektů.

Pro hodnocení polohy objektů je použita časová dostupnost sídla ředitelství magistrátu z jednotlivých objektů, v nichž sídlí odbory magistrátu. Přestože ne všichni zaměstnanci jsou v kontaktu se sídlem ředitelství MHMP je evidentní, že vazba na centrální sídlo je velice silná.

Vnitřní vazby a časové dostupnosti uvnitř jednotlivých sekcí či odborů jsou analyzovány v kapitole Organizační členění MHMP ve vztahu k lokalizaci odborů.

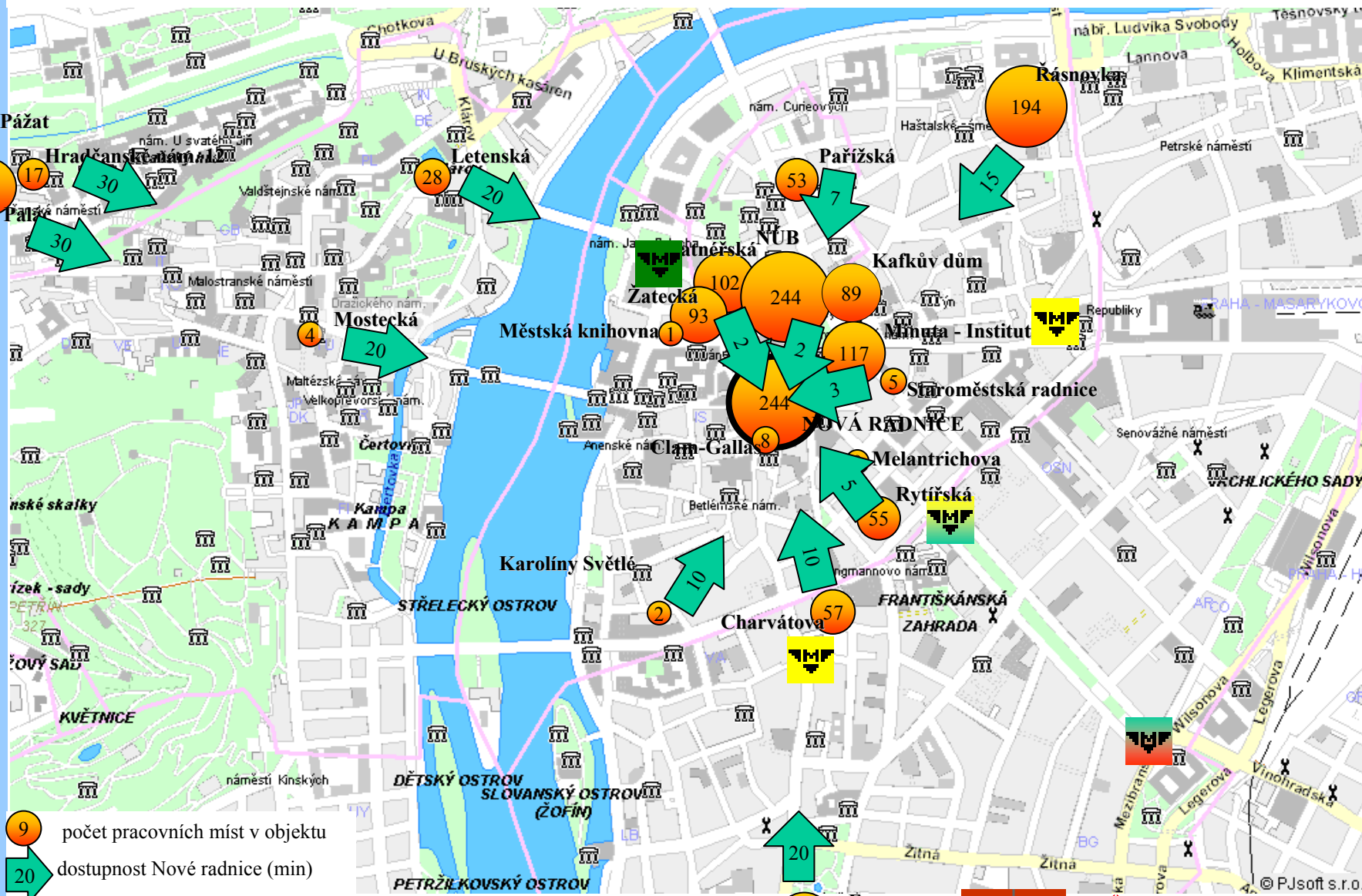
Pro hodnocení dostupnosti jednotlivých budov magistrátu jsou pro dobrou srovnatelnost používány minutové vzdálenosti, v jakých je možno realizovat cestu mezi jednotlivými budovami magistrátu a sídlem ředitele magistrátu.

Časová dostupnost je kalkulována za předpokladu, že osoby nepoužívají individuální dopravní prostředky, tedy že se dopravují pěšky, metrem, tramvají či autobusem, či kombinací výše zmíněných prostředků.

Dostupnost automobilem není hodnocena, neboť velká většina pracovníků jednotlivých budov magistrátu se k nim pravděpodobně dopravuje MHD. Vzhledem k poloze sídla MHMP v centrální části Prahy lze předpokládat, že možnost realizovat cestu mezi těmito objekty v kratším čase, než s využitím MHD je pouze teoretická.

Lokalizace budov MHMP – počty pracovních míst – Praha 1

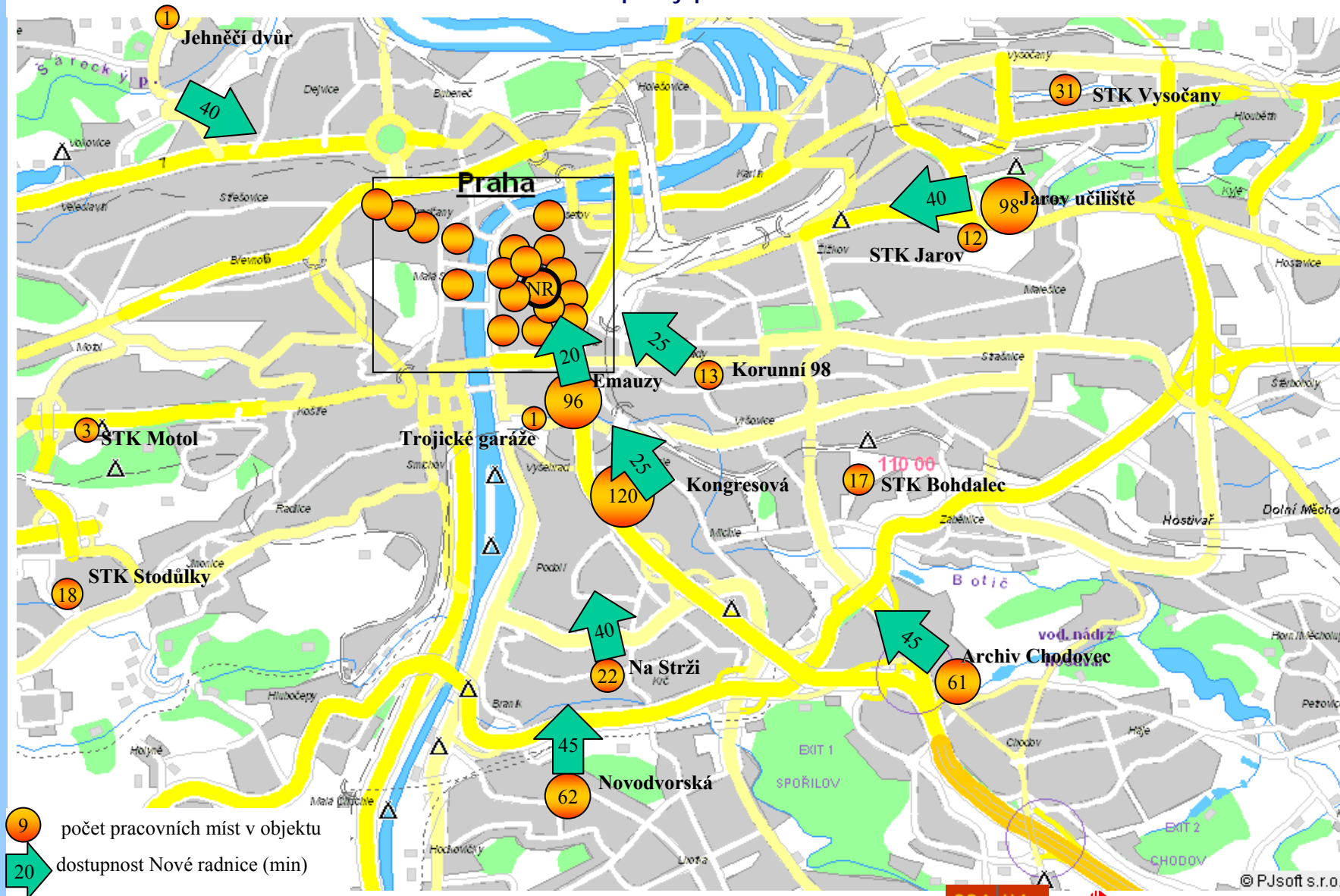
F
N
Á
L
N
Í
V
E
R
Z
E



- 9 počet pracovních míst v objektu
- 20 dostupnost Nové radnice (min)

Lokalizace budov MHMP – počty pracovních míst – Praha 2 – 10

FINÁLNÍ VERZE



MHMP – statistika zaměstnanosti

Z celkového počtu 2 067 zaměstnanců je cca. 96% administrativních pracovníků.

Největší počty zaměstnanců pracují v budově Nové radnice (244) a komplexu Nové úřední budovy (244).

Ve 13 budovách pracuje méně než 20 zaměstnanců.

Z celkového počtu 34 nemovitostí využívaných MHMP je celkem 24 v majetku Hlavního města Prahy a 10 v majetku jiných subjektů

1 554 (78%) zaměstnanců pracuje v objektech, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, zatímco 433 (22%) pracovníků sídlí v objektech, které jsou vlastněny jinými subjekty a MHMP je využívá na základě nájemních vztahů.

Z geografického hlediska jsou budovy umístěny v 8 pražských obvodech. Více než polovina objektů (72% zaměstnanců) sídlí v 19 nemovitostech v obvodu Praha 1. Významné počty zaměstnanců jsou alokovány rovněž v obvodech Praha 2, Praha 4 a Praha 9.

Zaměstnanců	2 067
Administrativních pracovníků	1 991
Počet budov s méně než 20 zaměstnanci	13
Počet budov s 21-50 zaměstnanci	4
Počet budov s 51-100 zaměstnanci	10
Počet budov s více než 100 zaměstnanci	6

obvod	Počet budov	Počet zaměstnanců
Praha 1	19	1 435
Praha 2	2	97
Praha 3	1	12
Praha 4	4	265
Praha 5	2	21
Praha 6	1	1
Praha 9	2	129
Praha 10	2	30

Časová dostupnost sídla magistrátu (veřejná doprava)

Přestože 72% všech administrativních pracovníků MHMP je lokalizováno v objektech v obvodu Praha 1, nejsou geografické vzdálenosti mezi jednotlivými budovami zanedbatelné. Pouze cca 12 % zaměstnanců sídlí v hlavní budově Nové radnice. Spolu s objekty v nejbližším okolí vymezeném pětiminutovou časovou dostupností do sídla Magistrátu pracuje v této lokalitě přibližně 48% administrativních pracovníků.

Více než 900 zaměstnanců magistrátu je umístěno ve větší než desetiminutové vzdálenosti a více než 320 administrativních pracovníků je ve větší než půlhodinové dojížděkové vzdálenosti od sídla MHMP.

Celkový počet administrativních pracovníků: 1 991

	celkem	kumulativně
Nová radnice:	244	244
5 min dostupnost:	714	958
10 min dostupnost:	112	1 070
20 min dostupnost:	323	1 393
30 min dostupnost:	274	1 667
více než 30 min dostupnost:	324	1 991

Lokalizace budov magistrátu ve vztahu k občanům a zaměstnancům

–

Počty pracovníků a časová dostupnost

Lokalizace budov magistrátu ve vztahu k občanům

METODIKA

Hodnocení lokalizace budov ve vztahu k časové dostupnosti pro občany a zaměstnance vychází z těchto předpokladů:

- Občané i zaměstnanci magistrátu se ve velké většině dopravují do budov magistrátu městskou hromadnou dopravou.
- Občan komunikuje s celou řadou odborů, nicméně ne všechny odbory jsou pro komunikaci s občanem důležité.

V rámci této studie není možné kvantifikovat časovou dostupnost sídel magistrátu pro všechna sídla vzájemně a rovněž není možné aplikovat srovnání dostupnosti všech budov ze všech částí města.

Páteří pražské MHD je systém linek metra. Nejdůležitější roli mají přestupní stanice umístěné v centrální části města.

Z těchto důvodů pro statistické porovnání všech částí hlavního města je používána časová dostupnost jednotlivých sídel magistrátu k přestupním stanicím metra (resp. nejbližší přestupní stanici metra). Tímto přístupem je možno porovnat výhodnost polohy jednotlivých budov ve vztahu k většinové populaci Prahy.

Lokalizace budov magistrátu ve vztahu k občanům

Na základě detailních informací poskytnutých Kanceláří ředitele MHMP byly identifikovány odbory, které vzhledem k náplni své činnosti při různých příležitostech pravidelně či nárazově přímo komunikují s občany. Tyto odbory jsou považovány za klíčové pro dostupnost občanů do sídel magistrátu.

Vzhledem k tomu, že MHMP vykonává funkce veřejné správy, je zřejmé, že i řada dalších odborů přichází do kontaktu s občany. Zařadili jsme však pouze takové odbory, jejichž vazba na občany je evidentní a intenzivní.

Přestože ne všichni zaměstnanci odborů komunikují s občany, je nepochybné, že jednotlivé odbory by neměly být rozděleny do více budov, což působí komplikace při vnitřní práci odborů.

Odbory v přímé vazbě na komunikaci s občany (abecední řazení).

- (BYT) Odbor bytový
- (DOP) Odbor dopravy
- (DPC) Odbor daní, poplatků a cen
- (DSA) Odbor dopravně správních agend
- (OIM) Odbor infrastruktury města
- (OMK) Odbor stížností a mimořádných kontrol
- (OMT) Odbor uměleckých škol, mládeže a tělovýchovy
- (OOA) Odbor obchodních aktivit
- (OPP) Odbor památkové péče
- (OPR) Odbor public relations
- (OST) Odbor stavební
- (SKU) Odbor školství
- (SOC) Odbor sociální péče a zdravotnictví
- (STR) Odbor strategické koncepce
- (UPD) Odbor územně plánovacích podkladů a dokumentací
- (URB) Odbor urbanistické koncepce
- (ZIV) Odbor živnostenský

Lokace odborů v přímé vazbě na komunikaci s občany

- Celkem jsme identifikovali 17 odborů, které jsou vzhledem k povaze své činnosti spjaty s potřebou občanů s nimi ve větší míře komunikovat.
- Vymezených 17 odborů sídlí v celkem 17 budovách (v některých budovách sídlí několik odborů, jiné odbory jsou umístěny v několika budovách).

• NÚB	91 (244)	• Martinický palác	64 (94)
• Terplán	28 (102)	• Hradčanské nám. 12	15 (17)
• Nová radnice	23 (244)	• Dům pážat	23 (27)
• Pařížská	53 (53)	• Jarov učiliště	98 (98)
• Minuta – Institut	65,5 (117)	• Korunní	13 (13)
• Řásnovka	86 (194)	• Kongresová	120 (120)
• Rytířská	49 (55)	• Na Strži	22 (22)
• Charvátova	57 (57)	• Novodvorská	60 (62)
• Emauzy	5 (96)		
		• <u>Celkem: 872,5 (1 615)</u>	

Poznámka: čísla udávají celkový počet pracovníků ve vymezených odborech a objektech, čísla v závorkách udávají celkový počet pracovníků v objektech.

Časová dostupnost sídel MHMP pro občany

Celkový počet administrativních pracovníků: 1 991

	celkem	kumulativně	počet odborů	počet sídel odborů
5 min dostupnost:	106	106	2	2
10 min dostupnost:	212,5	318,5	7	8
20 min dostupnost:	272	590,5	3	4
30 min dostupnost:	184	774,5	4	7
více než 30 min dostupnost:	98	872,5	1	1

Odbory, které jsou považovány za klíčové pro komunikaci s občany sídlí v celkem 17 budovách. Některé z odborů sídlí ve více objektech.

Pouze dva odbory (DPC a SOC) sídlí v 5 minutové vzdálenosti od některé z centrálních přestupních stanic metra. Celkem 10 budov je dostupných během cca 10 min od přestupních stanic. Naopak 8 sídel odborů je lokalizováno ve větší než 20 minutové časové vzdálenosti.

Komunikace občanů s jednotlivými odbory je v případě osobní návštěvy relativně komplikovaná a časově náročná. Zvláště v případě odborů, které sídlí ve více objektech může docházet k nutnosti opakovaných návštěv. V případě, že občané komunikují s úřadem ve věci složitějších administrativních operací, vyžaduje toto s velkou pravděpodobností několikanásobné přemísťování mezi jednotlivými objekty, v nichž dané odbory sídlí.

Časová dostupnost sídel MHMP pro občany a zaměstnance

METODIKA

Obdobnou metodiku jako u výše provedené analýzy jsme aplikovali rovněž pro hodnocení dostupnosti objektů magistrátu pro vlastní zaměstnance magistrátu.

Při hodnocení vycházíme z následujícího předpokladu:

- Přestože jistý počet pracovníků pravděpodobně pracuje v blízkosti lokality sídla odborů, vycházíme z předpokladu, že rozmístění míst bydlišť pracovníků úřadu nerespektuje strukturu lokalizace objektů magistrátu.

Pro srovnání proto vycházíme z předpokladu, že pro hodnocení dosažitelnosti budov je optimální vztáhnout časovou dostupnost veřejnou dopravou z jednotlivých budov do nejbližších přestupních stanic metra.

Časová dostupnost sídel MHMP pro občany a zaměstnance

Celkový počet administrativních pracovníků: 1 991

	celkem	kumulativně
5 min dostupnost:	112	112
10 min dostupnost:	903,5	1 015,5
20 min dostupnost:	509,5	1 525
30 min dostupnost:	222	1 747
více než 30 min dostupnost:	172	1 919*

* Kalkulace nepočítá s pracovníky umístěnými v STK (71)

Z hlediska hodnocení lokalizace současného portfolia budov magistrátu je patrné, že dopravní dostupnost velké většiny objektů ve vztahu k celkové rozloze Prahy je poměrně špatná.

V centrální oblasti města, v místech s maximálně desetiminutovou dojezdovou/docházkovou vzdáleností od některé z přestupních stanic sídlí cca. 53% dotčených pracovníků. Nicméně v lokalitách, které lze považovat za dopravně výborně dostupné je lokalizováno pouze 9% zaměstnanců magistrátu.

21% zaměstnanců je umístěno ve větší vzdálenosti než 20 min dojezdové doby.

S přihlédnutím k faktu, že drtivá většina populace Prahy trvale žije v obvodech mimo centrum města, kde se nacházejí hlavní uzly městské dopravy, je evidentní, že pravděpodobně poměrně rozsáhlá skupina zaměstnanců dojíždí do zaměstnání výrazně delší dobu než 30 min.

Vzhledem k velikosti úřadu, jeho významu a potřebám se to toto jeví jako nedostatečné.

Lokace odborů v přímé vazbě na komunikaci s občany

Dům pážat
STR – 17
ÚRB – 6
celkem = 23

Dům Pážat

Martinický Palác
27
94
17

Hradčanské nám. 12

Hradčanské nám. 12
ÚRB - 15

Martinický palác
ÚPD – 20
ÚRB – 44
celkem = 64

Mostecká
4
20

Terplán
DPC – 28

Letenská
28
12

NÚB
BYT – 22
OMK – 23
OOA – 46
celkem = 91

Pařížská
OST – 53

Řásnovka
194
20
15

Řásnovka
DOP – 61
OIM – 25
celkem = 86

Terplán

Zatecká
102
93

Městská knihovna

Nová radnice
OPR - 23

Clam-Gallas
244
8

NÚB

Kafkův dům
89

Minuta - Institut

Minuta - Institut
OPP – 43,5
ZIV – 25
celkem = 65,5

Staroměstská radnice

NOVÁ RADNICE

Melantrichova
0

Karolíny Světlé

Rytířská
DPC – 49

Rytířská
55
5

Charvátova
2
12

Charvátova
57

Charvátova
SOC – 57

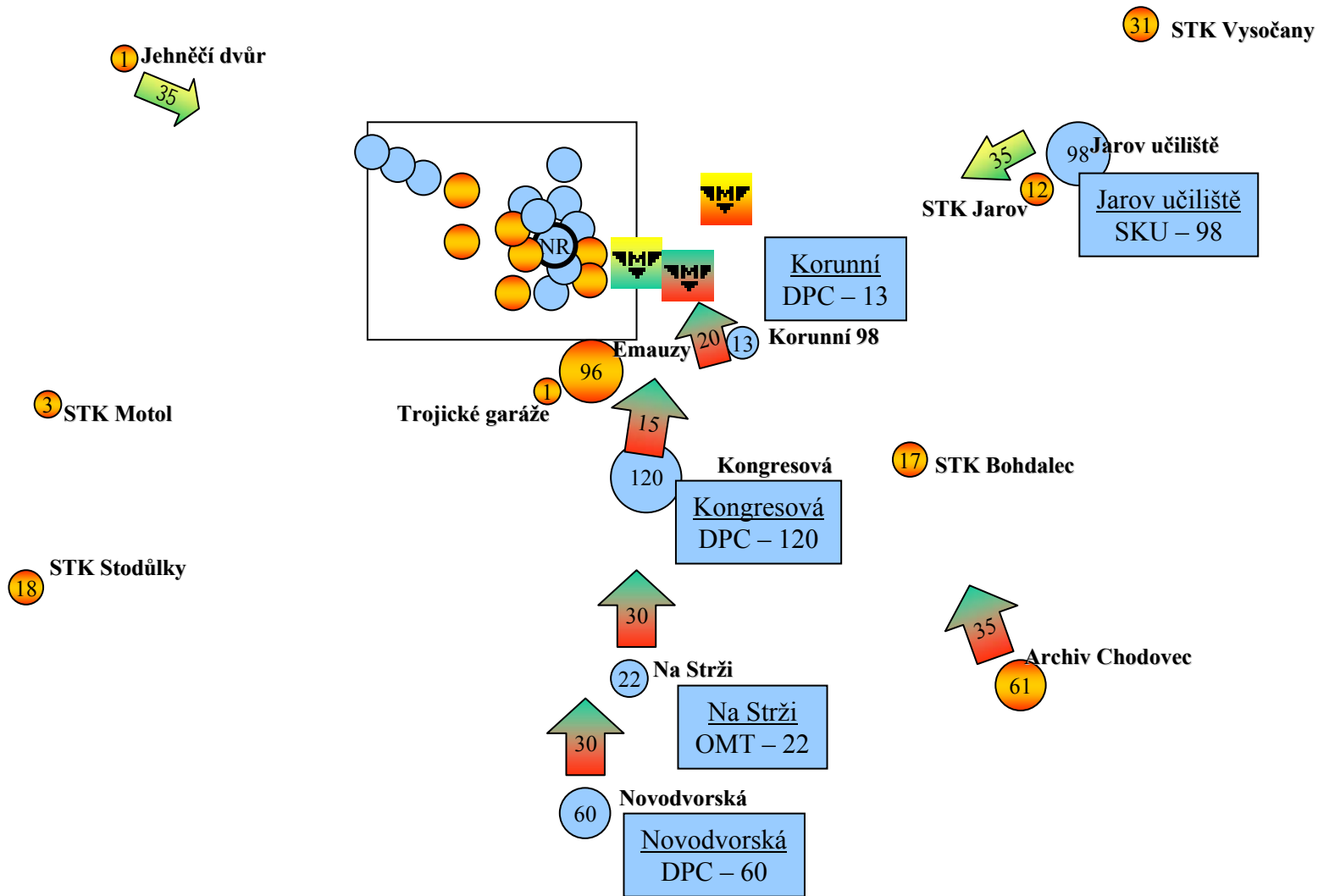
Emauzy
SOC – 5

Emauzy
15
3
96

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA



Lokace odborů v přímé vazbě na komunikaci s občany



Organizační členění MHMP ve vztahu k lokalizaci odborů

Organizační členění MHMP ve vztahu k lokalizaci odborů

Hlavní město Praha je spravováno orgány samosprávy a státní správy. V čele hlavního města Prahy stojí Primátor, který předsedá Radě Hlavního města Prahy (11 členů). Rada je volena z řad členů zastupitelstva, kteří jsou vybíráni občany ve volbách jednou za čtyři roky.




Magistrát hlavního města Prahy plní úkoly uložené zastupitelstvem, případně Radou hlavního města Prahy a vykonává přenesenou působnost hlavního města, pokud není zákonem stanoveno jinak.

Metodika

V následující sekci je analyzována v současné době platná organizační struktura Magistrátu hlavního města Prahy na úrovni sekcí a odborů a jejich vztahu k voleným orgánům města. Sledovaným hlediskem je průmět lokalizace jednotlivých odborů a vnitřních vazeb mezi jednotlivými sekcemi.

Jednotlivé sekce magistrátu jsou hodnoceny na základě lokalizace odborů, které jsou v jejich působnosti a jejich vztahu k ostatním sekcím. Hodnocení vzájemných vazeb mezi jednotlivými odbory není předmětem této studie. Provázanost je hodnocena s ohledem na současnou nutnost komunikace mezi jednotlivými sekcemi, respektive jejich sídly.

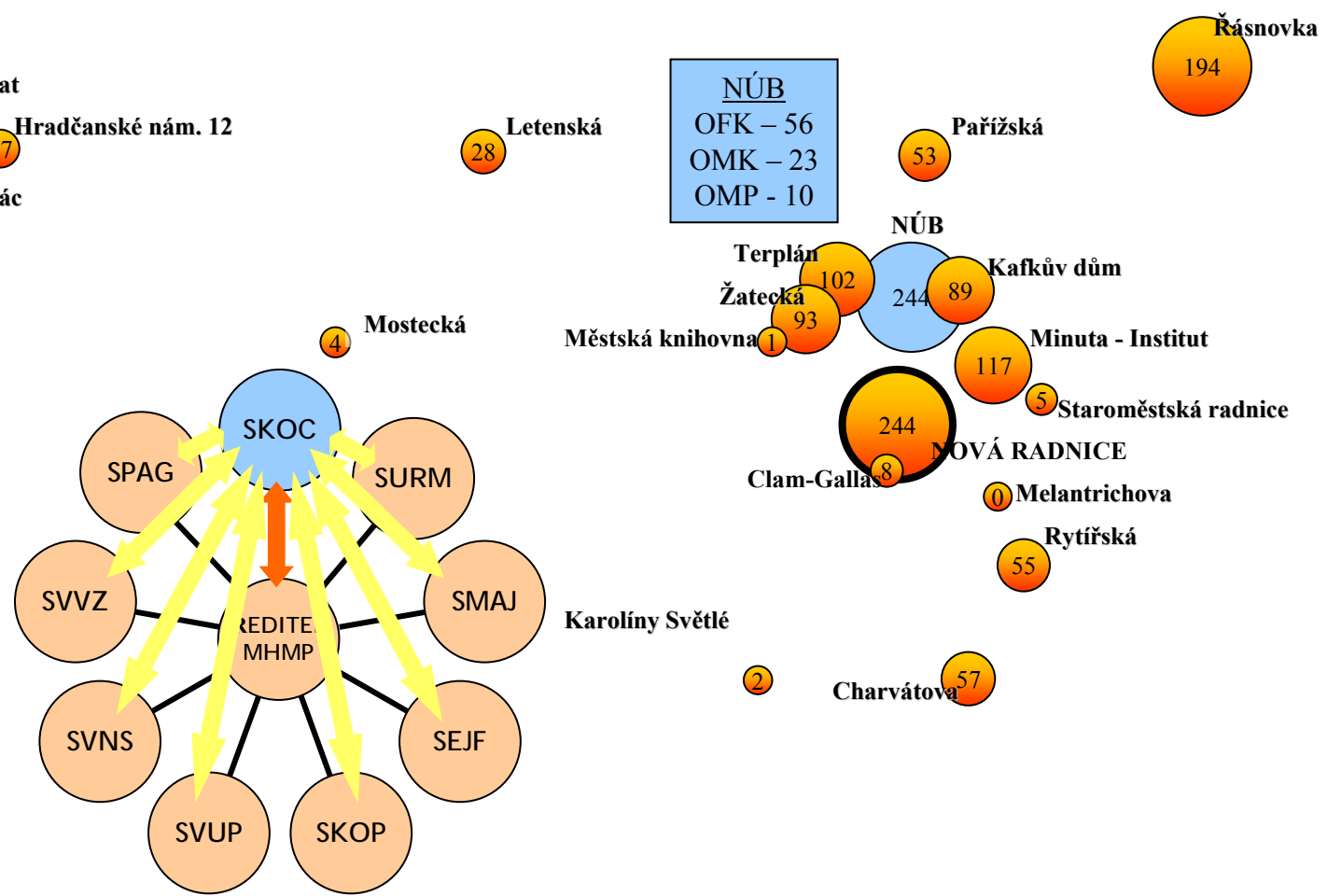
Vazby mezi sekcemi jsou hodnoceny jako:

-  Intenzivní spolupráce (v případě, že jednotlivé sekce jsou ve vztahu vyžadujícím častý fyzický kontakt pracovníků, případně dokumentů z jednotlivých sekcí a vyžadujícím tedy prostorovou blízkost)
-  Přímá spolupráce (v případě, že jednotlivé sekce jsou v přímé součinnosti či vazbě, nicméně nutnost fyzického kontaktu osob či dokumentů je nutná pouze v určitých případech)
-  Odborná spolupráce (v případě, že vazba mezi sekcemi je na odborné či administrativní úrovni, nicméně k vlastní fyzické komunikaci nedochází vůbec nebo jen zřídka)

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce kontrolních činností SKOC

F
N
Á
L
N
Í
V
E
R
Z
E

Dům Pážit 27
Hradčanské nám. 12 17
Martimický Palác 94



- Dotčená budova/sekce
- ↔ Intenzivní spolupráce (prostorová blízkost nutná)
- Přímá spolupráce (občasná, narázová)
- 68 → Odborná spolupráce (bez osobního kontaktu)

96 Emauzy

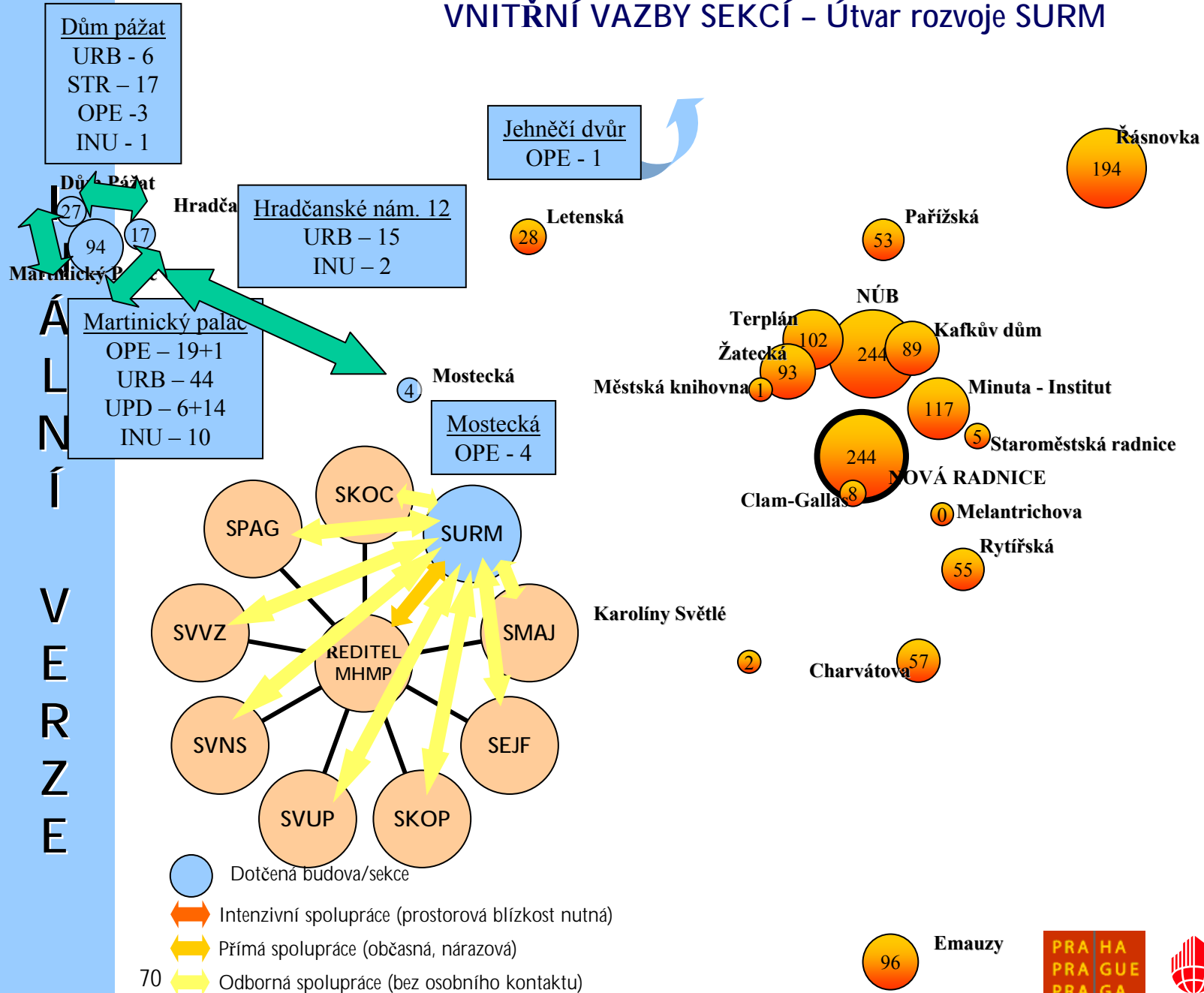
PRA
PRA
PRA
PRA
HA
GUE
GA
G



VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce kontrolních činností SKOC

- Sekce kontrolních činností se skládá z následujících odborů:
 - OFK – odbor finanční kontroly (56 pracovních míst)
 - OMK – odbor stížností a mimořádných kontrol (23 pracovních míst)
 - OMP – metodiky kontrolních řízení (10 pracovních míst)
- Všechny odbory sekce kontrolních činností jsou lokalizovány v objektu NÚB.
- Celkový počet zaměstnanců sekce je 89 a tvoří 26% pracovníků sídlících v komplexu.
- SKOC má intenzivní vazbu na centrum MHMP.
- Vzhledem ke kontrolním funkcím sekce je tato v odborné součinnosti se všemi ostatními sekcemi magistrátu bez nutnosti fyzické blízkosti s ostatními sekcemi.

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – Útvar rozvoje SURM



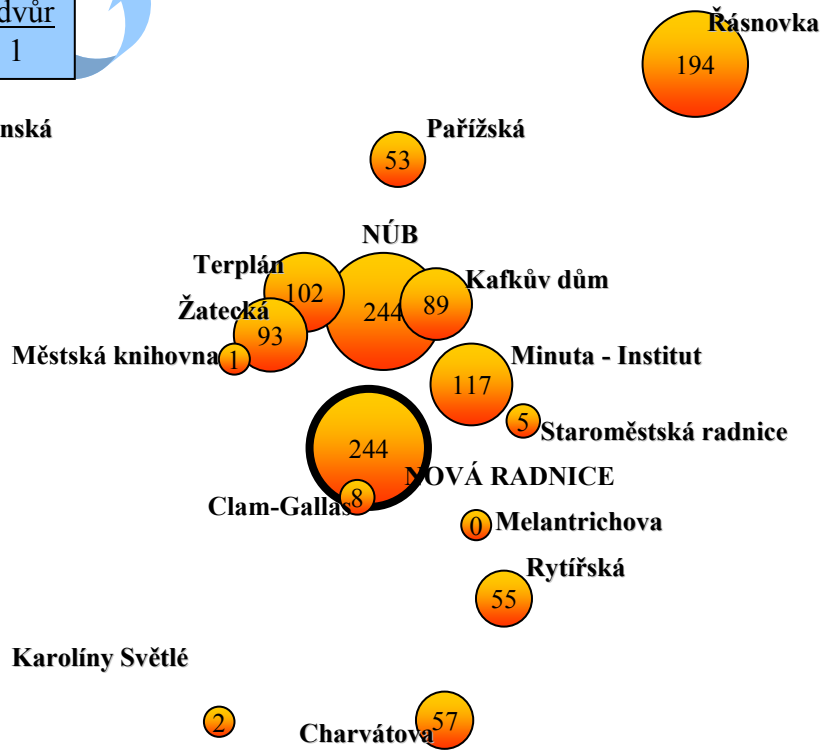
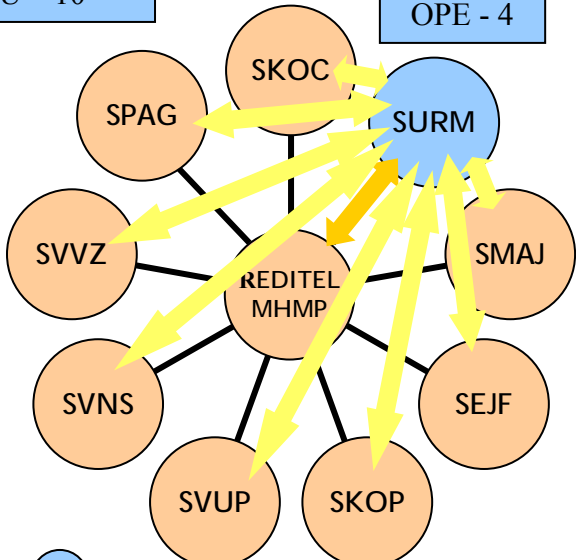
Dům pážat
 URB - 6
 STR - 17
 OPE - 3
 INU - 1

Jehněčí dvůr
 OPE - 1

Hradčanské nám. 12
 URB - 15
 INU - 2

Martinický palác
 OPE - 19+1
 URB - 44
 UPD - 6+14
 INU - 10

Mostecká
 OPE - 4



Dům Pážat
 27
 94
 17

ALNÍ
 VERZE

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce Útvar rozvoje hlavního města Prahy - SURM

- Sekce Útvar rozvoje hlavního města Prahy se skládá z následujících odborů:
 - URB – odbor urbanistické koncepce (83 pracovních míst)
 - STR – odbor strategické koncepce (17 pracovních míst)
 - UPD – odbor územně plánovacích podkladů a dokumentů (23 pracovních míst)
 - INU – odbor informací o území (16 pracovních míst)
 - OPE – odbor provozu sekce (41 pracovních míst)
- SURM je lokalizována do celkem 5 objektů. Tři objekty, Martinický palác – Trčkovy domy, Hradčanské náměstí 12 a Dům pážat jsou umístěny v lokalitě Hradčanského náměstí a blízkého okolí. V těchto objektech sídlí rozhodující počet pracovníků sekce.
- Celkový počet pracovních míst v sekci je 180.
- V objektech nejsou lokalizovány odbory žádných jiných sekcí.
- Odbory URB, INU a OPE jsou lokalizovány ve více objektech, pro plynulé fungování činnosti těchto odborů se taková lokalizace jeví jako vysoce neefektivní.
- V objektu Jehněčí dvůr se nachází archiv sekce.
- Objekty Martinického paláce, Hradčanského náměstí 12 a Domu pážat jsou ve vzájemné 5 minutové docházkové vzdálenosti.
- Objekt Mostecká je vzhledem k lokalitě dostupný nejrychleji pěšky, a to cca během 20 min chůze.
- Odbory sekce SURM jsou v přímé vazbě na ředitelství magistrátu, které sídlí v Nové radnici, tedy cca ve vzdálenosti 20 min od objektu Mostecká, 30 min od objektů ležících v blízkosti Hradčanského náměstí a 40 min od objektu Jehněčí dvůr.

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce majetková SMAJ

F
N
Á
L
N
Í
V
E
R
Z
E

Dům Pážit 27
Hradčanské nám. 12 17
Martimický Palác 94

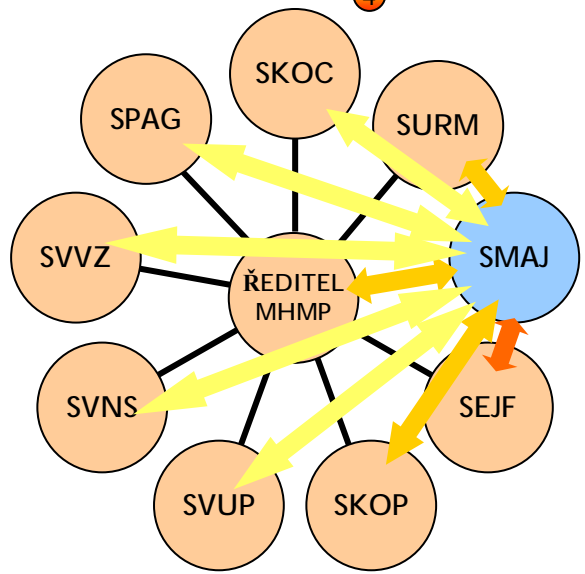
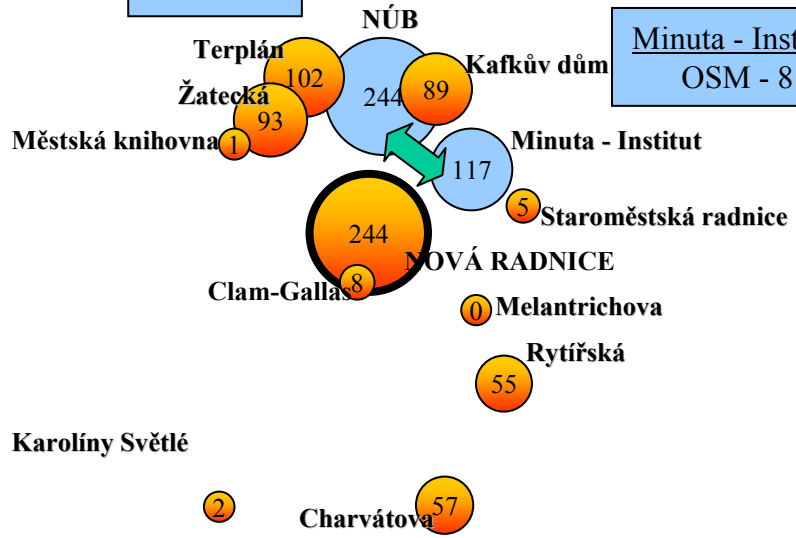
Letenská 28

Řásnovka 194

NÚB
OSM – 87
OOA – 46
BYT - 22

Pařížská 53

Minuta - Institut
OSM - 8



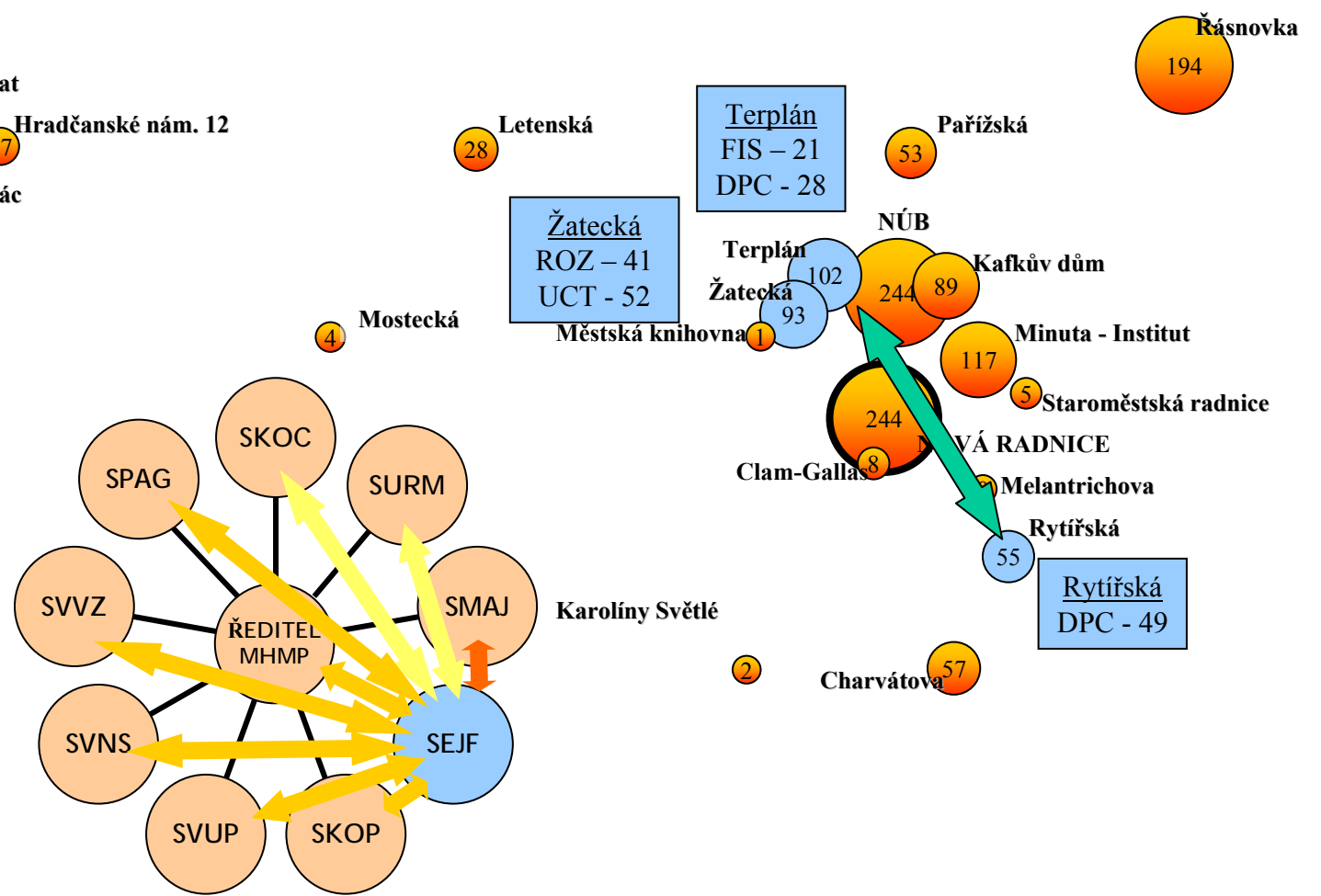
- Dotčená budova/sekce
- ↔ Intenzivní spolupráce (prostorová blízkost nutná)
- ↔ Přímá spolupráce (občasná, nárazová)
- ↔ Odborná spolupráce (bez osobního kontaktu)

VNITŘNÍ VAZBY SEKCI – sekce majetková - SMAJ

- Sekce majetková se skládá z následujících odborů:
 - OOA – odbor obchodních aktivit (46 pracovních míst)
 - OSM – odbor správy majetku (87 pracovních míst)
 - BYT – odbor bytový (22 pracovních míst)
 - OMI – odbor městského investora (62,5 pracovních míst)
- SMAJ je lokalizována do celkem 3 objektů – NÚB, Minuta-Institut a Emauzy.
- Celkový počet pracovních míst v sekci je 217,5.
- Odbory OOA, OSM a BYT sídlí v komplexu NÚB, kde obsazují více než polovinu pracovních míst..
- Část odboru OSM sídlí v objektu Minuta-Institut (7% pracovních míst v objektu).
- OMI má sídlo v komplexu Emauzy, kde tento odbor tvoří 65% všech pracovních míst..
- Objekty NÚB a Minuta-Institut jsou umístěny v sousedství, tedy v cca 3 minutové docházkové vzdálenosti. Objekt Emauzy je k ostatním odborům sekce ve vzdálenosti cca 20 min.
- Odbory sekce majetkové jsou v intenzivní součinnosti s odbory sekce finanční, které sídlí v objektu NÚB, Žatecká 2 a Rytířská 10. Všechny budovy jsou lokalizovány v cca 5 minutové vzdálenosti. Pouze dostupnost z komplexu Emauzy je v řádu cca. 20 min.
- Přímá vazba je rovněž na ředitelství magistrátu, sídlící v Nové radnici ve vzdálenosti cca 2 min od NÚB a Institut-Minuta a 20 min od objektu Emauz.
- Sekce majetková je v přímé vazbě rovněž se sekcí krajských a obecních působností. Tato sekce má celkem 7 odborů, které sídlí v objektech: Jarov učiliště, Na Strži, Charvátova, Emauzy, Řásnovka, Minuta-Institut a Letenská. Vzhledem k vysokému počtu sídel odborů této sekce se ukazuje, že nutnost centrální polohy sekce majetkové je vysoká.

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce finanční SEJF

Dům Pázat 27
Hradčanské nám. 12 17
Martimický Palác 94



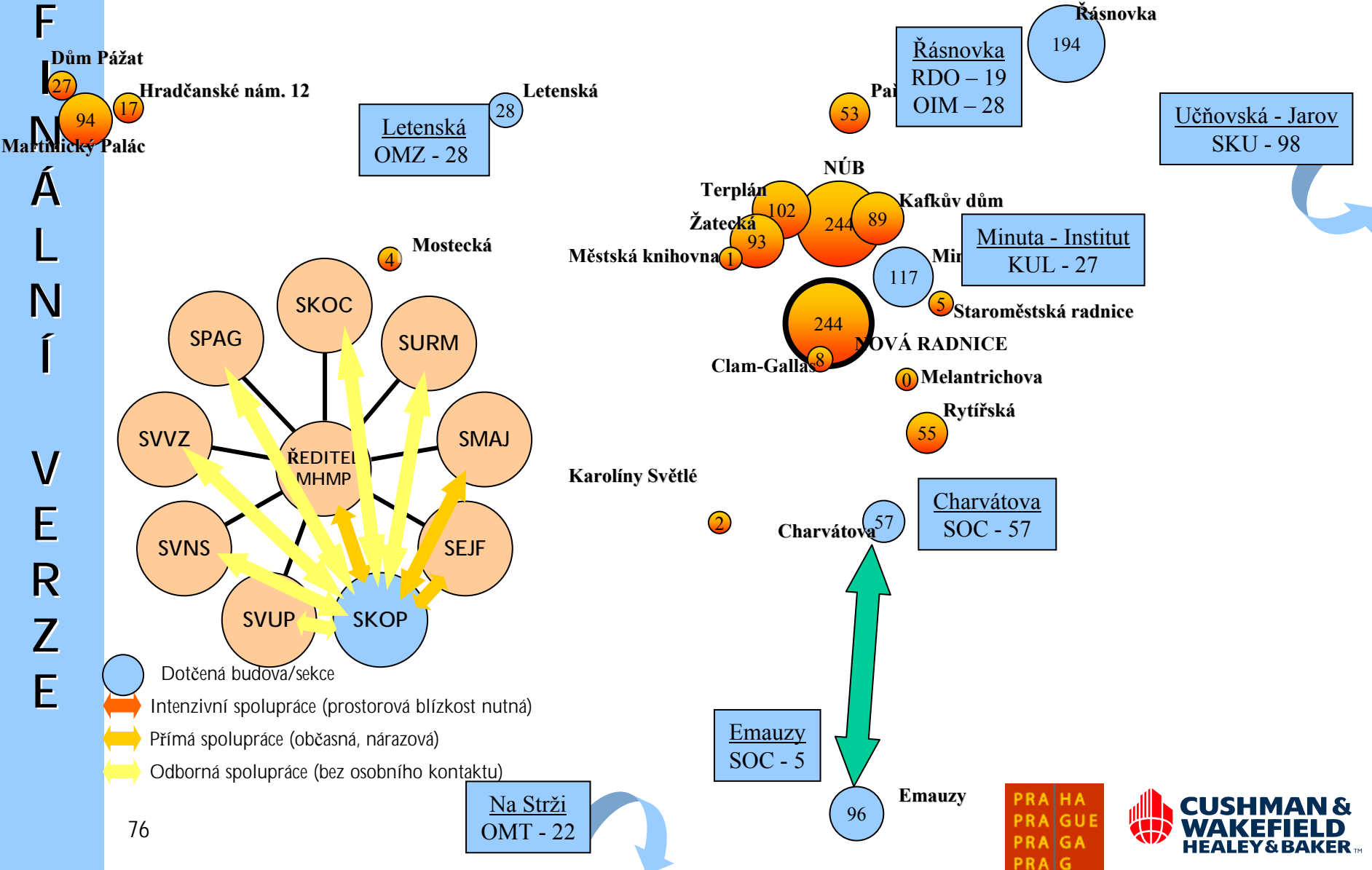
- Dotčená budova/sekce
- ↔ Intenzivní spolupráce (prostorová blízkost nutná)
- ↔ Přímá spolupráce (občasná, narázová)
- ↔ Odborná spolupráce (bez osobního kontaktu)

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce finanční SEJF

- Sekce finanční se skládá z následujících odborů:
 - DPC – odbor daní, poplatků a cen (88 pracovních míst)
 - FIS – odbor finanční správy (21 pracovních míst)
 - ROZ – odbor rozpočtu (41 pracovních míst)
 - OMI – odbor účetnictví (52 pracovních míst)
- Sekce finanční je lokalizována do celkem 3 objektů – Terplán, Žatecká a Rytířská.
- Celkový počet pracovních míst v sekci je 202.
- Odbory FIS a DPC sídlí v objektu Terplán, kde obsazují celkem 14% všech pracovních míst.
- Podstatná část odboru DPC sídlí v objektu Rytířská, kde reprezentuje téměř 90% všech zaměstnanců MHMP sídlících v tomto objektu.
- Odbor ROZ je lokalizován do objektu Žatecká 2, kde tvoří cca.45% všech pracovních míst.
- Všechny objekty jsou lokalizovány v obvodu Praha 1 ve vzájemné relativní blízkosti. Docházková vzdálenost mezi jednotlivými budovami nepřesahuje 5 min. Vzhledem k tomu, že odbor DPC je umístěn ve dvou nesouvisejících objektech, nelze tuto situaci z hlediska interního fungování a řízení odboru považovat za optimální.
- SEJF je v nejtěsnější součinnosti s odborem majetkovým. Detaily provázanosti jsou charakterizovány v rozboru sekce majetkové.
- Přímá součinnost sekce SEJF je rovněž s ředitelstvím MHMP, které je lokalizováno v 5 min docházkové vzdálenosti ze všech objektů sekce.
- Vzhledem k povaze činnosti sekce tato je v přímé součinnosti rovněž s řadou dalších sekcí (SKOP, SVUP, SVNS, SVVZ a SPAG). Vzhledem k rozsáhlému počtu sekcí a jejich sídel je evidentní, že poloha sekce finanční musí být v centrální, dobře dostupné lokalitě, neboť je v intenzivní vazbě s většinou sekcí MHMP.

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce krajských a obecních působností SKOP

F
N
Á
L
N
Í
V
E
R
Z
E



VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce krajských a obecních působností SKOP

- Sekce SKOP se skládá z následujících odborů:
 - OIM – odbor infrastruktury města (28 pracovních míst)
 - RDO – odbor rozvoje dopravy (19 pracovních míst)
 - KUL – odbor kultury (27 pracovních míst)
 - SOC – odbor sociální péče a zdravotnictví (62 pracovních míst)
 - SKU – odbor školství (98 pracovních míst)
 - OMT – odbor uměleckých škol, mládeže a TV (22 pracovních míst)
 - OMZ – odbor městské zeleně (28 pracovních míst)
- Odbory sekce SKOP sídlí celkem v 7 objektech – Jarov učiliště, Řásnovka, Minuta-Institut, Letenská, Charvátova, Emauzy, Na Strži.
- Celkový počet pracovních míst v sekci je 284.
- Odbory RDO a OIM tvoří cca 24% všech pracovních míst v objektu Řásnovka, odbor KUL cca 23% v objektu Minuta-Institut. V ostatních objektech nejsou umístěny žádné jiné odbory MHMP.
- Přibližně desetina pracovníků odboru SOC je umístěna v objektu Emauzy, zatímco většina tohoto odboru sídlí k budově Charvátova.
- Přestože sekce krajských a obecních působností sdružuje velké množství odborů, které v mnoha případech nemají přímé vzájemné vazby, z hlediska řízení a kontaktu s centrem se lokalizace jednotlivých sídel jeví jako neefektivní.
- Nemovitosti Jarov učiliště a Na Strži jsou umístěny v okrajových částech města, přičemž dojezdová vzdálenost překračuje 30 min z centra města.
- Sekce SKOP je v přímé součinnosti s centrálou magistrátu, sekcí finanční a sekcí majetkovou, které jsou z velké části lokalizovány v různých budovách na Praze 1.

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce výkonu státní správy pro oblast výstavby a péče o území SVUP

F
N
Á
L
N
Í
V
E
R
Z
E

Dům Pážat
27
Hradčanské nám. 12
94
17
Martimický Palác

28
Letenská

Pařížská
OST - 53

194
Řásnovka

Řásnovka
DOP – 61
OZP – 84

53
Pařížská

4
Mostecká

NÚB
Terplán 102
Žatecká 93
Městská knihovna 1
Kafkův dům 244
89
117
Mir
Minuta - Institut
OPP – 43,5

244
Clam-Gallas 8
NOVÁ RADNICE

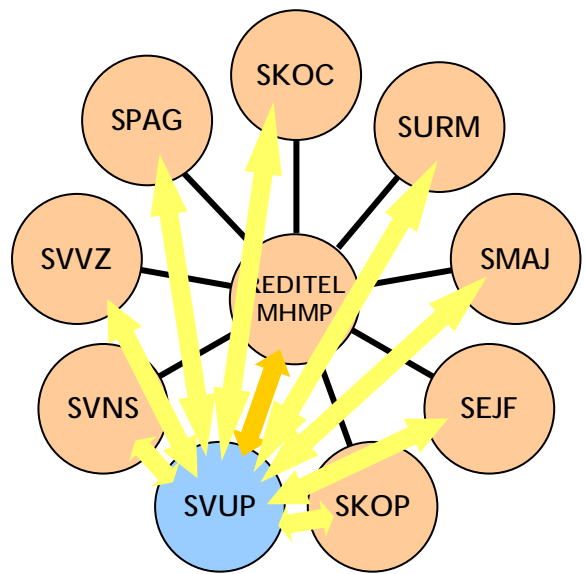
5
Staroměstská radnice

0
Melantrichova

55
Rytířská

Karolíny Světlé

2
Charvátova 57



- Dotčená budova/sekce
- ↔ Intenzivní spolupráce (prostorová blízkost nutná)
- Přímá spolupráce (občasná, nárazová)
- 78 → Odborná spolupráce (bez osobního kontaktu)

96
Emauzy

PRA
PRA
PRA
PRA
HA
GUE
GA
G

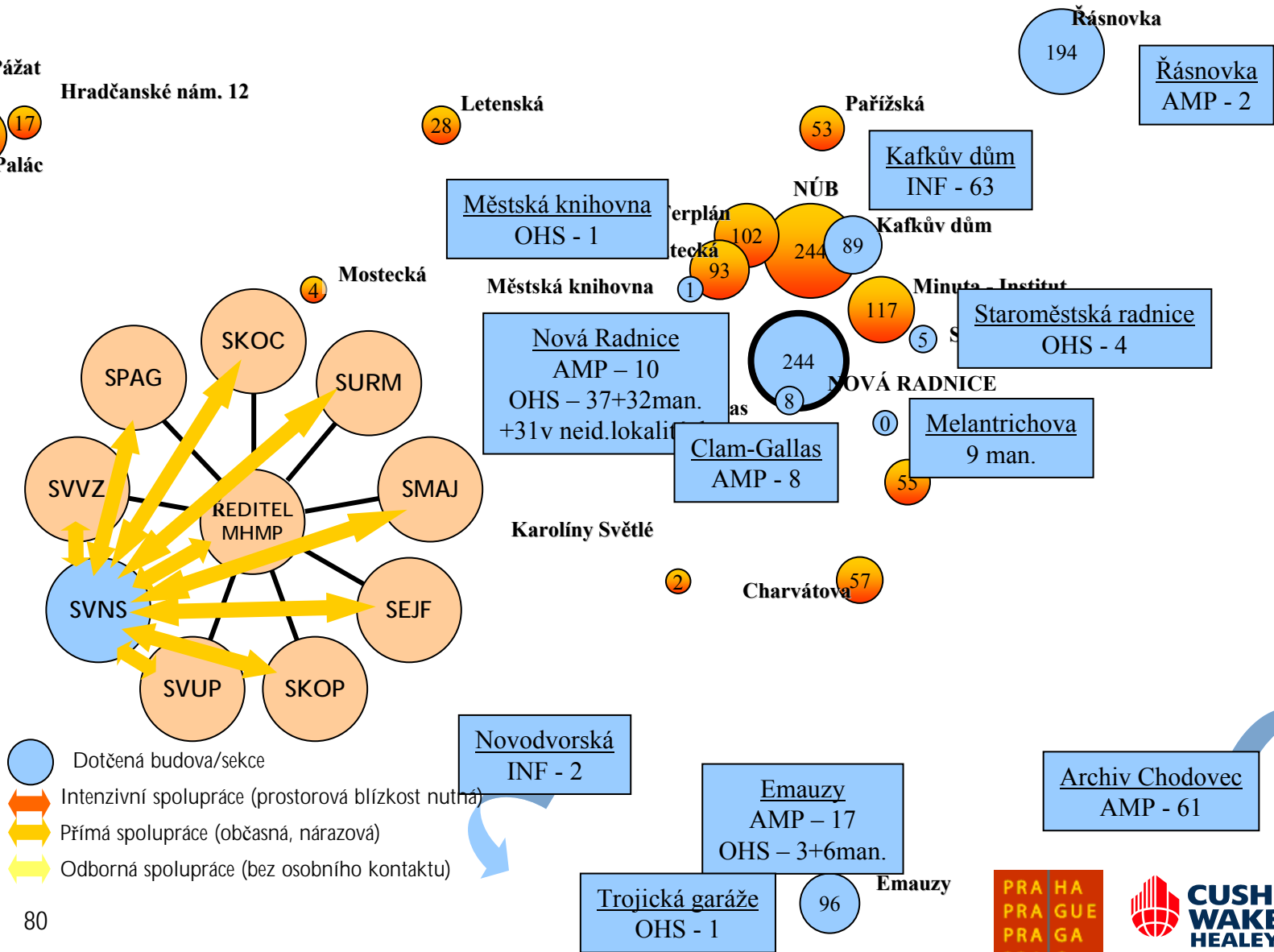


VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce výkonu státní správy pro oblast výstavby a péče o území SVUP

- Sekce SVUP se skládá z následujících odborů:
 - DOP – odbor dopravy (61 pracovních míst)
 - OPP – odbor památkové péče (43,5 pracovních míst)
 - OST – odbor stavební (53 pracovních míst)
 - OZP – odbor životního prostředí (84 pracovních míst)
- Odbory sekce SKOP sídlí celkem ve třech objektech – Řásnovka, Minuta-Institut, Pařížská.
- Celkový počet pracovních míst v sekci je 241,5.
- Odbory DOP a OZP sídlí v objektu Řásnovka, kde tvoří podstatnou část pracovních míst (75%). Odbor OPP obsazuje cca 40% pracovních míst v komplexu Minuta-Institut, zatímco objekt Pařížská je plně obsazen odborem stavebním.
- Vzájemná časová dostupnost jednotlivých budov je cca. 10 min mezi budovami Řásnovka – Pařížská, 15 min mezi objekty Řásnovka – Minuta-Institut a cca. 7 min mezi objektem Pařížská a komplexem Minuta-Institut.

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce vnitřní služby SVNS

FUNKČNÍ VERZE

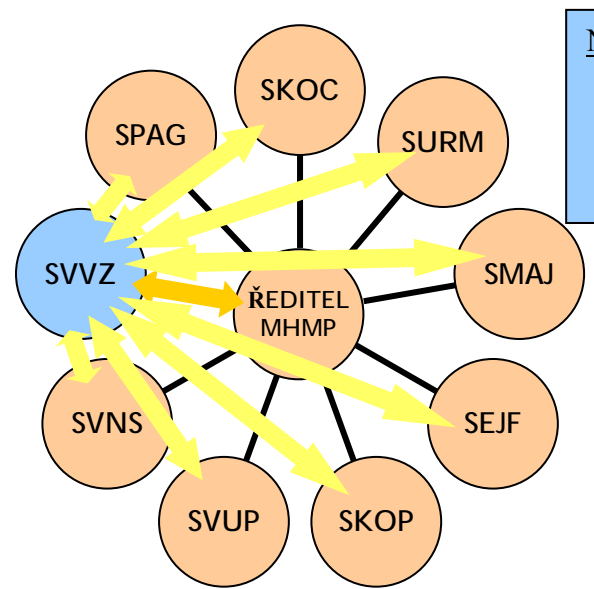


VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce vnitřní služby SVNS

- SVNS se skládá z následujících odborů:
 - AMP – odbor archiv hl. m. Prahy (98 pracovních míst)
 - INF – odbor informatiky (65 pracovních míst)
 - OHS – odbor hospodářské správy (42 pracovních míst + 76 manuálních pracovníků)
- Celkový počet pracovních míst v sekci je 281 (včetně manuálních pracovníků OHS).
- Odbory sekce SVNS jsou specifické svou servisní funkcí potřebám fungování MHMP. Z tohoto důvodu je počet budov, v nichž pracovníci těchto odborů sídlí úměrný celkovému počtu budov, v nichž sídlí jednotlivé části magistrátu.
- Odbor AMP sídlí zejména v budově Archivu hl. m. Prahy v Praze 4 Chodovci a v Clam Gallasově paláci. Další části odboru jsou umístěny v objektech Nové Radnice, Řásnovky a Emauz.
- Z povahy archivní služby je pro efektivní fungování odboru nutná lokalizace do minimálně dvou objektů tak, že v zázemí jsou spravovány již uložené archiválie, zatímco v blízkosti vlastního úřadu je nutné uchovávat dokumenty, které nebyly dosud určeny k archivaci.
- Odbor informatiky má hlavní sídlo v objektu Kafkův dům, kde tvoří přes 70% všech pracovních míst. Odbor informatiky je dále zastoupen v objektu Novodvorská.
- Pracovníci OHS jsou alokováni zejména v Nové radnici, Emauzích, Staroměstské radnici, Městské knihovně.
- Časová dostupnost jednotlivých poboček Archivu hl. m. Prahy (spisovny, výpravny) k centrále archivu na Praze 4 Chodovci je cca. 45 min z objektu Clam Gallasova paláce a Nové radnice, 50 min z objektu Řásnovka a 45 min z objektu Emauz.

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce vnějších vztahů SVVZ

F
N
Á
L
N
Í
V
E
R
Z
E



Nová radnice
PRM – 28
OZV – 16
OPR – 23
FEU – 9

Rytířská
FEU – 6

- Dotčená budova/sekce
- ↔ Intenzivní spolupráce (prostorová blízkost nutná)
- Přímá spolupráce (občasná, nárazová)
- 82 → Odborná spolupráce (bez osobního kontaktu)

● 96 Emauzy

PRA
PRA
PRA
PRA
HA
GUE
GA
G

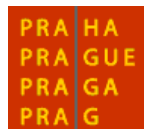
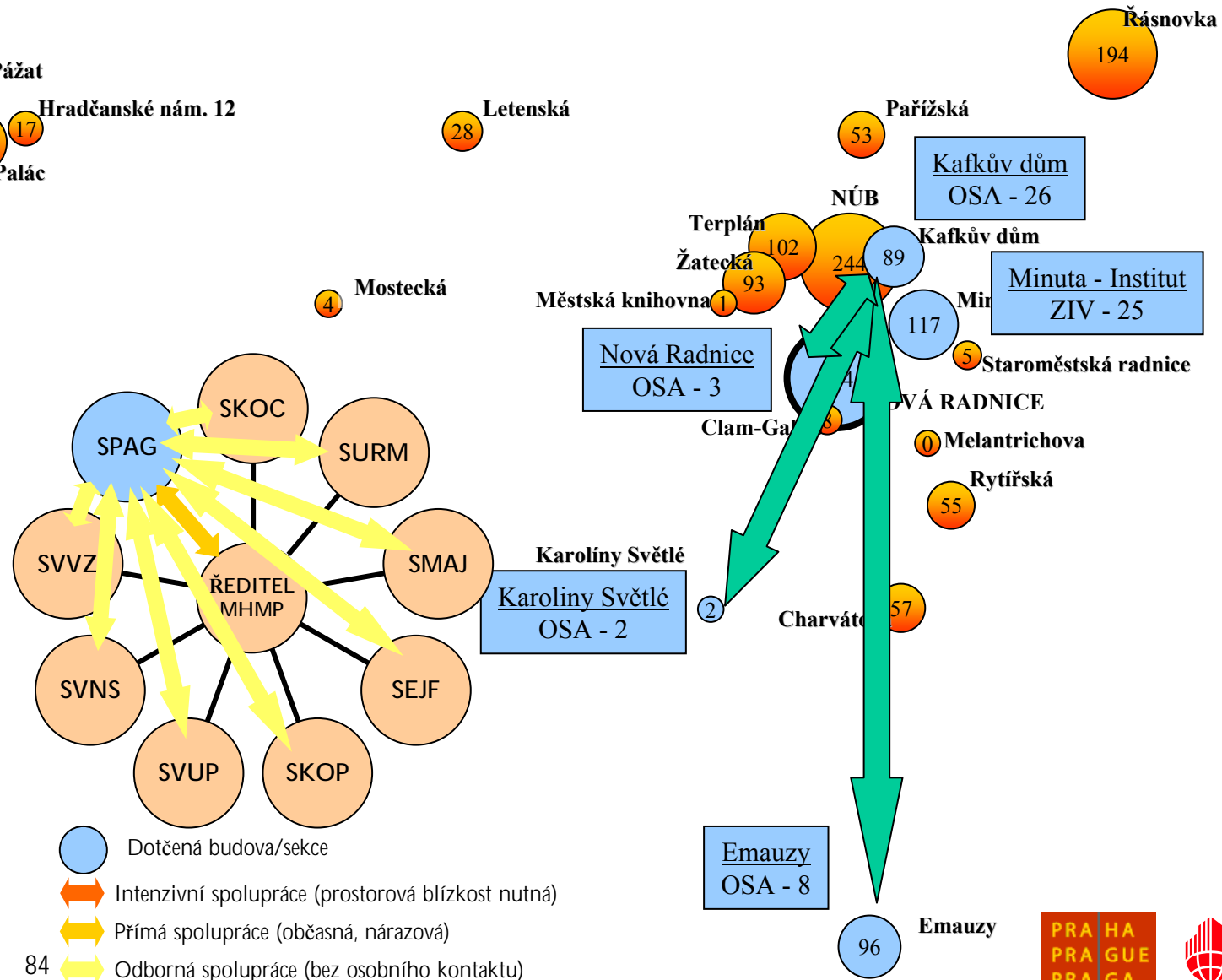


VNITŘNÍ VAZBY SEKCI – sekce vnějších vztahů SVVZ

- SVVZ se skládá z následujících odborů:
 - PRM – Kancelář primátora (68 pracovních míst)
 - OPR – odbor public relations (23 pracovních míst)
 - OZV – odbor zahraničních vztahů (16 pracovních míst)
 - FEU – odbor fondů EU (16 pracovních míst)
- Celkový počet pracovních míst v odboru je 83.
- Odbory sekce SVVZ jsou v úzké vazbě na primátora. Většina pracovníků sekce sídlí v budově Nové radnice, kde tvoří 31% pracovních míst.
- Část odboru FEU sídlí v objektu Rytířská.
- Z hlediska vazeb sekce je nutná lokalizace v blízkosti sídla primátora. Přestože obě budovy, v nichž sekce sídlí jsou v cca. 5 minutové docházkové vzdálenosti, jsou pracovníci odboru FEU rozdělení do dvou objektů.
- Sekce vnějších vztahů je v přímé vazbě na ředitelství magistrátu, které je lokalizováno ve stejném objektu jako SVVZ.

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce správních agend SPAG

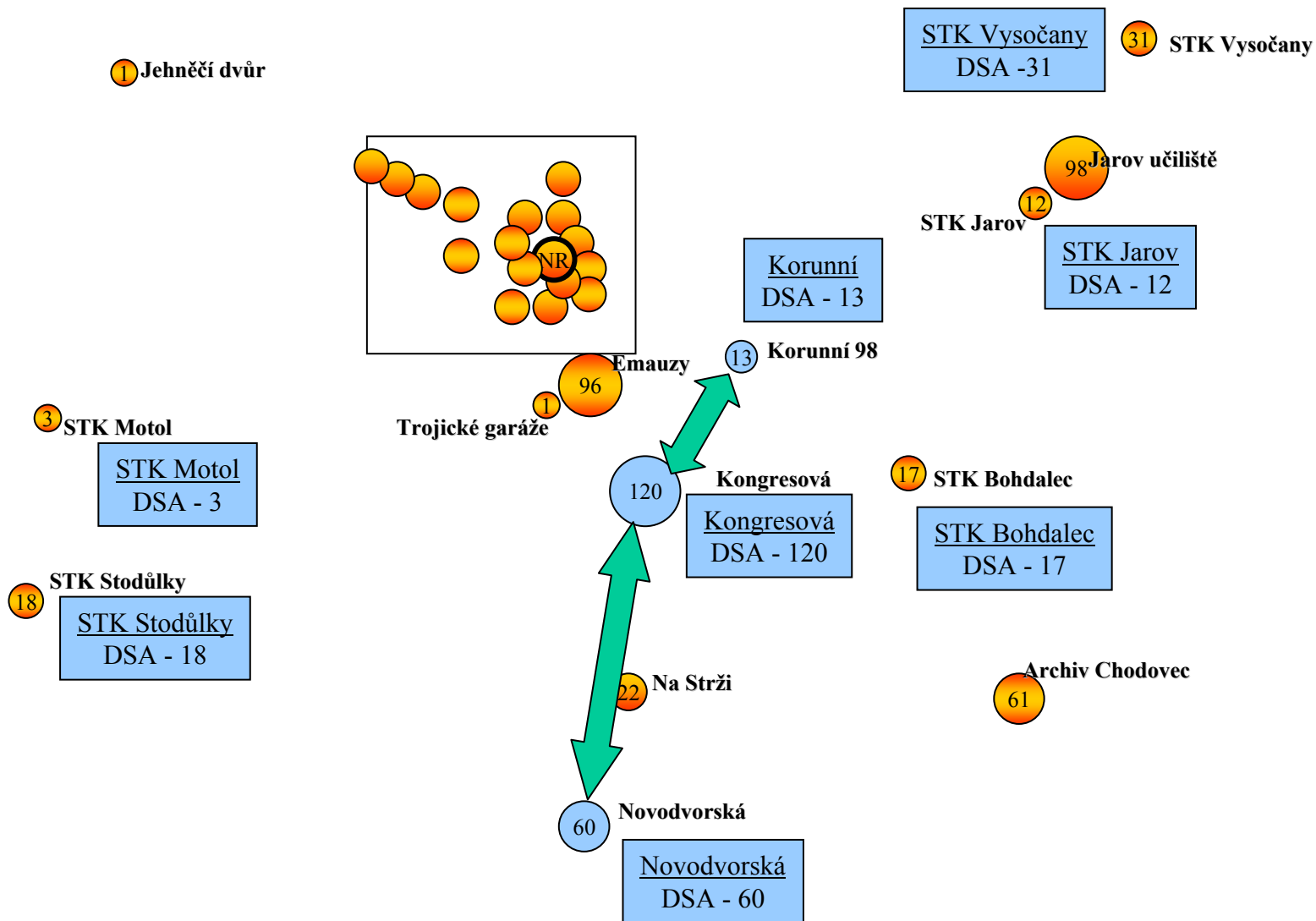
F
N
Á
L
N
Í
V
E
R
Z
E



VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce správních agend SPAG

F
I
N
Á
L
N
Í

V
E
R
Z
E

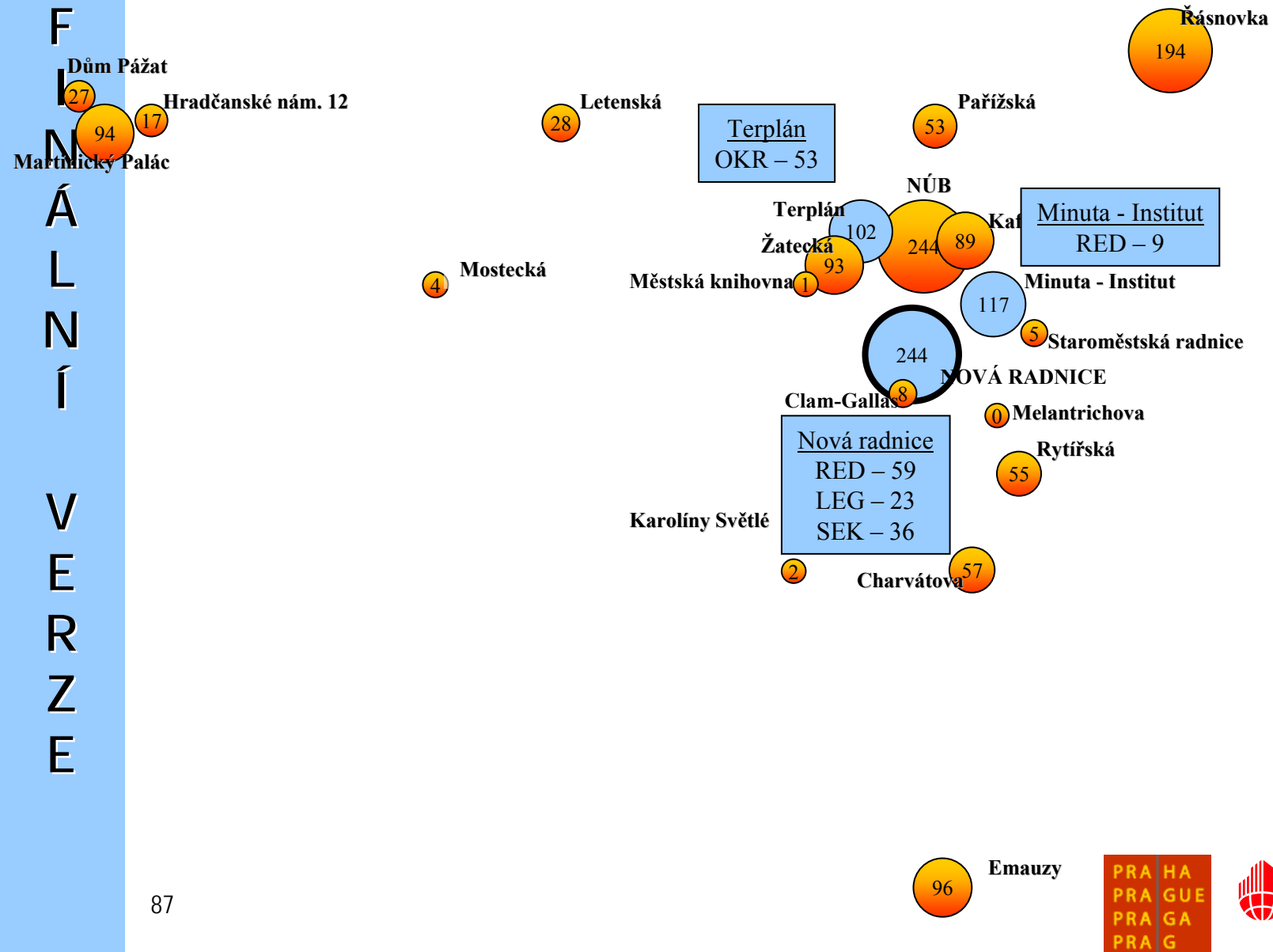


VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – sekce správních agend SPAG

- SPAG se skládá z následujících odborů:
 - OSA – odbor občanskosprávních agend (34 pracovních míst)
 - ZIV – odbor živnostenský (25 pracovních míst)
 - DSA – odbor dopravně správních agend (306 pracovních míst)
- Celkový počet pracovních míst v odboru je 365.
- Odbory SPAG sídlí na velkém počtu míst v Praze.
- Odbor občanskosprávních agend je lokalizován do budov Kafkův dům, Emauzy, Nová radnice a Karolíny Světlé.
- Odbor živnostenský je umístěn v budově Minuta-Institut, kde tvoří pětinu všech pracovních míst.
- Odbor dopravně správních agend je umístěn v budovách Kongresová, Novodvorská a Korunní, kde kromě DOP nesídlí žádné jiné odbory MHMP. Agenda odboru DOP je rozdělena do tří lokalit, jejichž vzájemná dopravní dostupnost je poměrně omezená. Časová vzdálenost objektů Korunní a Kongresová je cca. 25 min, objektů Kongresová a Novodvorská je 25 min a mezi objekty Novodvorská a Korunní cca 45 min.
- Do odboru DOP je rovněž zahrnuta síť STK, které jsou lokalizovány v Motole, Stodůlkách, Bohdalci, Jarově a Vysočanech. Celkově v STK pracuje 81 zaměstnanců.
- Stanice technické kontroly jsou lokalizovány v okrajových částech města a jsou rozmístěny tak, aby byly automobilem dostupné co nejširšímu počtu obyvatel města.

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – mimosekční

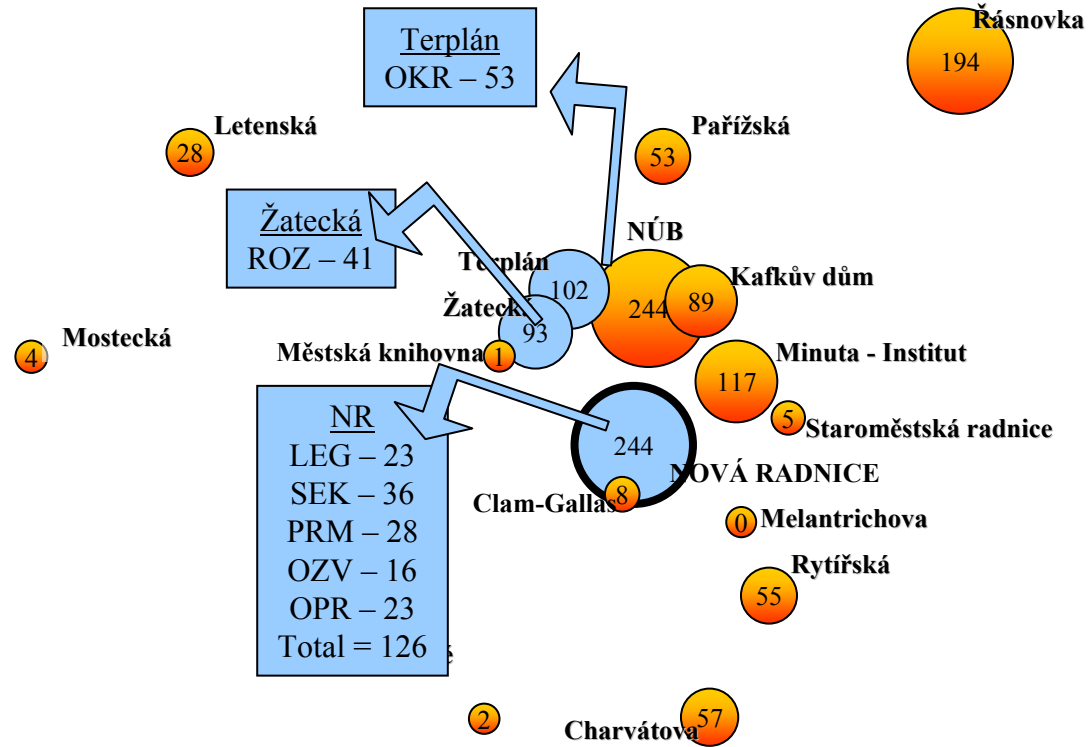
F
N
Á
L
N
Í
V
E
R
Z
E



VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – mimosekční

- Vedle 9 sekcí existují navíc 3 nezařazené odbory a 10 sekretariátů radních.
- Nezařazené odbory:
 - OKR – odbor krizového řízení (53 pracovních míst)
 - LEG – odbor legislativní a právní (23 pracovních míst)
 - RED – Kancelář ředitele Magistrátu (69 pracovních míst)
 - Sekretariáty radních a náměstků (36 pracovních míst +13 radních a náměstků)
- Celkově je v nezařazených odborech a sekretariátech 194 pracovních míst.
- Všechny odbory a sekretariáty jsou umístěny v těsné blízkosti sídla magistrátu v objektech Nové radnice, Terplán a Minuta-Institut. Odbory SPAG sídlí na velkém počtu míst v Praze.
- Odbor občanskosprávních agend je lokalizován do budov Kafkův dům, Emauzy, Nová radnice a Karolíny Světlé.
- Odbor živnostenský je umístěn v budově Minuta-Institut, kde tvoří pětinu všech pracovních míst.
- Odbor dopravně správních agend je umístěn v budovách Kongresová, Novodvorská a Korunní, kde kromě DOP nesídlí žádné jiné odbory MHMP. Agenda odboru DOP je rozdělena do tří lokalit, jejichž vzájemná dopravní dostupnost je poměrně omezená. Časová vzdálenost objektů Korunní a Kongresová je cca. 25 min, objektů Kongresová a Novodvorská je 25 min a mezi objekty Novodvorská a Korunní cca 45 min.
- Do odboru DOP je rovněž zahrnuta síť STK, které jsou lokalizovány v Motole, Stodůlkách, Bohdalci, Jarově a Vysočanech. Celkově v STK pracuje 81 zaměstnanců.
- Stanice technické kontroly jsou lokalizovány v okrajových částech města a jsou rozmístěny tak, aby byly automobilem dostupné co nejširšímu počtu obyvatel města.

VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – odbory se vztahem k voleným orgánům Prahy



VNITŘNÍ VAZBY SEKČÍ – odbory se vztahem k voleným orgánům Prahy

Mezi volené orgány Hlavního města Prahy patří Primátor, Rada hlavního města Prahy (11 členů) a Zastupitelstvo hlavního města Prahy (70 členů).

Z hlediska svých funkcí jsou některé odbory v úzkém vztahu s volenými orgány města.

- odbory s vazbou na volené orgány:
 - PRM (SVVZ) – Kancelář primátora (28+1 pracovních míst)
 - OPR (SVVZ) – odbor public relations (23 pracovních míst)
 - OZV(SVVZ) – odbor zahraničních vztahů (16 pracovních míst)
 - ROZ (SEJF) – odbor rozpočtu (41 pracovních míst)
 - OKR (mimosekční) – odbor krizového řízení (53 pracovních míst)
 - LEG (mimosekční) – odbor legislativní (23 pracovních míst)
- Sekretariáty radních a náměstků (36 pracovních míst +13 radních a náměstků)
- Celkově je v odborech s přímou vazbou na volené orgány alokováno 234 pracovních míst (včetně primátora, radních a náměstků).
- Všechny odbory a sekretariáty jsou umístěny v těsné blízkosti sídla magistrátu v objektech Nové radnice, Terplán a Minuta-Institut. Odbory SPAG sídlí na velkém počtu míst v Praze.
- Vzhledem k tomu, že považujeme za efektivní používat model lokace zaměstnanců, který nerozděluje jednotlivé sekce mezi více objektů, je nutné zohlednit, že odbory s přímou vazbou na volené orgány jsou součástí sekce vnějších vztahů, sekce finanční či patří mezi odbory nezařazené do sekcí. Všechny výše uvedené odbory a celé dotčené sekce mají dohromady 466 pracovních míst.

Charakteristika budov MHMP

Teoretické přístupy a metodika

Následující část analýzy se zabývá hodnocením lokalizace a vnitřní provázanosti v rámci jednotlivých budov, v nichž sídlí odbory magistrátu.

Jednotlivé objekty jsou hodnoceny podle několika základních hledisek:

- Lokalita (charakteristika lokality, ve které se objekt nachází)
- Dostupnost (analýza dostupnosti objektu automobilovou a hromadnou dopravou)
- Využití (charakteristika využití budovy, seznam odborů sídlících v budovách, rozlohy využívaných ploch)
- Vazby (provázanost jednotlivých odborů a sekcí vzhledem ke geografickému rozmístění objektů magistrátu, pokud se jedná o vazby signifikantní, vazby na komunikaci s občany)
- Celkové hodnocení shrnuje hlavní charakteristiky objektu.

Přehledová mapa přináší informaci o:

geografické lokalizaci budovy ●

geografické lokalizaci budov, v nichž sídlí odbory patřící do stejné sekce

geografické lokalizaci sídel sekcí, které jsou s odbory ve sledované budově v přímé interakci

Pomocí grafických symbolů: 😊 (pozitivní hodnocení), 😐 (neutrální hodnocení), ☹️ (negativní hodnocení) je hodnoceno:

současnost: současná pozice objektu v souboru z hlediska optimálního fungování magistrátu (kritéria intenzity provázanosti s dalšími budovami, nutnosti komunikovat s dalšími objekty, kvality objektu, skladby odborů, velikosti, dopravní dostupnosti apod.)

budoucnost: výhled budovy v rámci dalšího setrvání jako sídla odborů magistrátu z hlediska optimálního fungování magistrátu. Vyjadřuje výhodnost případného dalšího využívání budov jako sídel magistrátu (výhodné – neutrální – nevýhodné).

Pro větší detailnost jsou v některých případech používány dva znaky, vyjadřující přechodový stupeň hodnocení.

Vzhledem ke svému specifickému charakteru jsou některé objekty zařazeny do přehledu pouze okrajově. Jedná se o budovy:

- Staroměstská radnice, Archiv Chodovec, Městská knihovna, Melantrichova, Trojické garáže, STK Bohdalec, STK Jarov, STK Motol, STK Stodůlky, STK Vysočany

Přehled budov v užívání MHMP – počty míst a využívaných nebytových ploch

Budova	Počet pracovníků	Využívané plochy (m ²)	Budova	Počet pracovníků	Využívané plochy (m ²)
Nová radnice	244	4 280	Emauzy A, B, C	96	2 115
NÚB	244	2 900	Korunní	13	218
Terplán	102	1 380	Kongresová	120	1 800*
Žatecká	93	1 513	Novodvorská	62	930
Minuta – Institut	117	2 784	Jehněčí dvůr	4	200*
Kafkův dům.	89	1 266	Jarov učiliště	98	2 539
Rytířská	55	1 100*	Archiv Chodovec	61	1 000*
Charvátova	57	852	Clam Gallas	8	611
Pařížská	53	751	Staroměstská radnice	5	60
Řásnovka	194	3 100	Městská knihovna (+rezidence)	1	.
Karolíny Světlé	2	188	Melantrichova	0	.
Na Strži	22	335	STK Bohdalec	17	.
Letenská	28	622	STK Jarov	12	.
Martinický palác - Trčkovy domy	94	1 880*	STK Motol	3	.
Hradčanské nám. 12	17	340*	STK Stodůlky	18	.
Dům Pážat	27	540*	STK Vysočany	31	.
Mostecká	4	150*	Trojická garáže	2	.
			CELKEM	1 991	33 045

*Informace nebyly poskytnuty, rozlohy kalkulovány na základě jiných dostupných informací.

Tučně zvýrazněné objekty byly zařazeny do skupiny budov s potenciálem pro relokaci pracovních míst.
 ve vlastnictví HMP, ve vlastnictví jiných subjektů, spoluvlastnictví HMP a třetí osoby



Přehled budov v užívání MHMP – využívané nebytové plochy ve vztahu k vlastnictví nemovitostí

Druh vlastnictví	Výměra kancelářských ploch (m ²)
HMP	27 304
Jiné subjekty	5 290
Spoluvlastnictví HMP a třetí osoby	751
Celkem	33 345

Objekty nezařazené jako potenciální pro relokaci:

Archiv Chodovec, Staroměstská radnice, Městská knihovna (+rezidence), Melantrichova, STK Bohdalec, STK Jarov, STK Motol, STK Stodůlky, STK Vysočany, Trojická garáže).

V objektech, které jsou zařazeny mezi objekty s potenciálem pro relokaci využívá Magistrát celkem 33 045 m² kancelářských ploch.

83% těchto ploch, celkem 27 304 m², se nachází v objektech, které jsou ve vlastnictví HMP v užívání MHMP, zatímco 17% ploch si magistrát pronajímá od dalších subjektů.

Naopak poměrně rozsáhlé výměry kancelářských ploch v objektech, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy v užívání magistrátu jsou pronajímány cizím subjektům (12 100 m²). Celková rozloha kancelářských ploch v objektech ve vlastnictví HMP v užívání MHMP je cca 39 000 m².

V současných objektech ve vlastnictví HMP v užívání magistrátu se tedy nachází teoretická rezerva v rozsahu 12 156 m² kancelářských ploch. Další více než 30 000 m² jiných ploch v objektech vlastněných HMP v užívání MHMP je pronajímáno jiným subjektům (např. v Učilišti Jarov).

Seznam hodnocených nemovitostí

- Nová radnice
- Nová úřední budova
- Terplán
- Žatecká
- Minuta – Institut (soubor nemovitostí)
- Kafkův dům
- Rytířská
- Charvátova
- Pařížská
- Řásnovka
- Karolíny Světlé
- Letenská
- Martinický palác – Trčkovy domy (soubor nemovitostí)
- Hradčanské náměstí
- Dům Pážat
- Mostecká
- Emauzy (soubor nemovitostí)
- Korunní
- Kongresová
- Na Strži
- Novodvorská
- Jehněčí Dvůr
- Jarov učiliště
- Archiv Chodovec
- Městská knihovna
- Clam Gallas
- Staroměstská radnice
- Trojické garáže
- Ostatní budovy

Nová radnice



dostupnost	stanice	min
autobus	.	.
tramvaj	Staroměstská	5
metro	Staroměstská	5
přestupní stanice	Můstek	7
Nová radnice	.	.

Lokalita

Budova Nové radnice se nachází v historickém jádru Prahy na Mariánském náměstí. Objekty v nejbližším okolí budovy jsou využívány zejména jako administrativní budovy MHMP.

V širší lokalitě se nachází jednak rezidenční objekty, jednak z obytných domů přebudované komerční objekty. Parter je využíván pro maloobchod. V sousedství budovy se nachází stavby Městské knihovny, Klementina a Clam-Gallasova paláce.

Z hlediska administrativních funkcí je lokalita typická soustředěním administrativních ploch veřejné správy. Ostatní administrativní plochy v oblasti jsou umístěny v původně rezidenčních budovách. Lokalitu nelze považovat za typickou lokalitu pro umístění kanceláří.

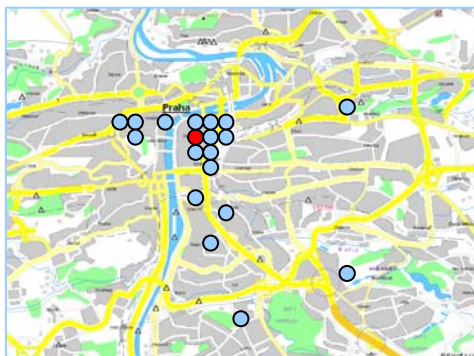
Dostupnost

Vzhledem k poloze v samém historickém jádru města je dostupnost automobilem omezená kvůli dopravním omezením, vysoké intenzitě dopravy a špatné průchodnosti místních komunikací. Možnost parkování je v sousedství objektu.

Dostupnost hromadnou dopravou je možná díky stanici Staroměstská (tramvaj, metro), která je umístěna ve vzdálenosti cca 5 minut od budovy. Přestupní stanice Můstek je vzdálena cca 10-12 minut chůze.

Vzhledem k důležitosti stavby jako sídla MHMP však nelze dostupnost veřejnou dopravou považovat za optimální.

Nová radnice



Využití

Nová radnice je hlavním sídlem MHMP. V budově je umístěna kancelář primátora, sekretariáty členů RHMP a celá řada odborů (viz tabulka). V objektu se nachází podatelna pro veřejnost.

Budova Nové radnice má silnou reprezentační funkci. Architektonická podoba a lokalizace objektu odpovídají významu objektu.

Celkový počet pracovních míst v objektu je 244. Nová radnice zahrnuje 4 871m² kancelářských ploch, což odpovídá cca. 20 m² ploch na pracovníka.

Vazby

Vzhledem k tomu, že Nová radnice je sídlem primátora a hlavních rozhodovacích složek magistrátu, jeho provázanost s většinou odborů a sídel úřadu je velice silná. Silné jsou rovněž vazby na komunikaci s občany.

Rovněž jednotlivé odbory jsou zařazeny do celé řady sekcí, jejichž sídelními objekty jsou další budovy v Praze.

Současnost:

Budoucnost:

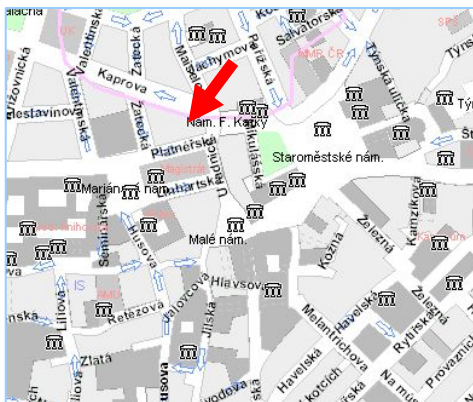


Celkové hodnocení

Objekt je dlouhodobě sídlem MHMP. Dostupnost objektu veřejnou dopravou je relativně dobrá s využitím spojení tramvají a metrem. Odbory sídlící v budově jsou lokalizovány i v jiných objektech využívaných sekcí. Objekt je reprezentativním sídlem primátora města a úřadu magistrátu.

	zaměstnanci
celkem	244
z toho:	
FEU	9
OHS	37
PRM	28
RED	59
LEG	23
OPR	23
OKR	režim
OSA	3
SEK	36
AMP	10
OZV	16
	Plocha m ²
kanceláře celkem	4 871
plocha kanceláří na osobu	20

Nová úřední budova



dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Staroměstská	5
metro	Staroměstská	5
přestupní stanice	Můstek	7
Nová radnice		2

Lokalita

NÚB se nachází v historickém centru hlavního města v blízkosti Staroměstského náměstí. Sousední budova Nové radnice je sídlem MHMP. Objekt je obklopen dalšími budovami, v nichž má své prostory Magistrát hlavního města Prahy. Sousední budova Terplán (Platněřská 19) je s NÚB fyzicky propojena.

Lokalita byla tradičně využívána pro rezidenční funkce. Později došlo k transformaci řady bytových jednotek na kancelářské prostory. V posledních letech se projevuje opětovný trend revitalizace takových prostor a vytváření bytových jednotek.

Z hlediska administrativních funkcí je lokalita typická soustředěním administrativních ploch veřejné správy. Ostatní administrativní plochy v oblasti jsou umístěny v původně rezidenčních budovách. Lokalitu však nelze považovat za typickou lokalitu pro umístění kancelářů.

Dostupnost

Vzhledem k poloze v samém historickém jádru města je dostupnost automobilem omezená kvůli dopravním omezením, vysoké intenzitě dopravy a špatné možnosti parkování pro nerezidenty.

Dostupnost hromadnou dopravou je možná díky stanici Staroměstská (tramvaj, metro), která je umístěna ve vzdálenosti cca 7 min od budovy. Přestupní stanice Můstek je vzdálena cca 10-12 min chůze.

Nová úřední budova



	zaměstnanci
celkem	346
z toho: BYT	22
OFK	56
OMP	10
OOA	46
OSM	87
OHS	telef. ústředna
OMK	23

	Plocha m ²
kanceláře celkem	2 900
plocha kanceláří na osobu	11,9

Využití

Budova NÚB je z hlediska počtu pracovních míst vedle Nové radnice sídlem nejvýznamnějšího počtu pracovníků. V prostorách objektu je lokalizováno celkem 7 odborů, které jsou součástí 2 sekcí (SMAJ a SKOC).

V objektu o celkovém počtu 2 900 m² kancelářských ploch je umístěno celkem 244 pracovních míst.

Vazby

Sekce kontrolních činností je jako celek lokalizována v objektu. SKOC má velice úzké vazby na ředitelství magistrátu umístěné v sousední Nové radnici. Odbor správy majetku sekce majetkové sídlí navíc i v objektu Minuta-Institut. Další odbory sekce SMAJ sídlí rovněž v objektu Emauzy. SMAJ je v úzké součinnosti se sekcí finanční (SEJF), která je lokalizována v blízkých budovách Terplánu a Žatecké a rovněž v budově Rytířská.

Některé z odborů sídlících v objektu byly vymezeny jako odbory s intenzivní vazbou na občany.

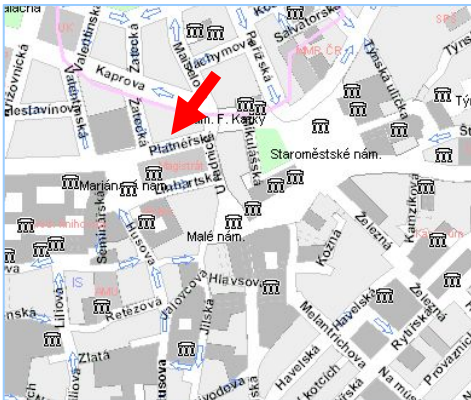
Současnost: 😊 😊

Budoucnost: 😊 😊

Celkové hodnocení

Objekt je lokalizován v blízkosti Nové radnice v lokalitě s centrální koncentrací objektů magistrátu. Vzhledem k velikosti objektu, jeho standardu a dostupnosti jej lze považovat za druhou nejvýznamnější budovu MHMP. Odbory lokalizované v objektu mají z velké části přímé vazby na odbory sídlící v blízkých objektech. Počet odborů, které jsou součástí dotčených sekcí a jsou lokalizovány mimo 5-10 min docházkovou vzdálenost je omezený.

Terplán



dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Staroměstská	5
metro	Staroměstská	5
přestupní stanice	Můstek	7
Nová radnice		2

Lokalita

Budova Terplánu je v těsném sousedství dalších budov využívaných magistrátem. Budova NÚB sousedící s objektem je s budovou přímo propojena a vytváří tak rozsáhlý komplex administrativních ploch. S objektem rovněž sousedí budova Žatecká 2, která není s Terplánem přímo propojena. V ulici Platněřské se rovněž nachází budova Nové radnice.

Podobně jako řada dalších objektů v této lokalitě byla budova Terplánu původně rezidenčním objektem adaptovaným pro administrativní využití. V posledních letech se projevuje opětovný trend revitalizace takových prostor a vytváření nových, zejména luxusních, bytových jednotek.

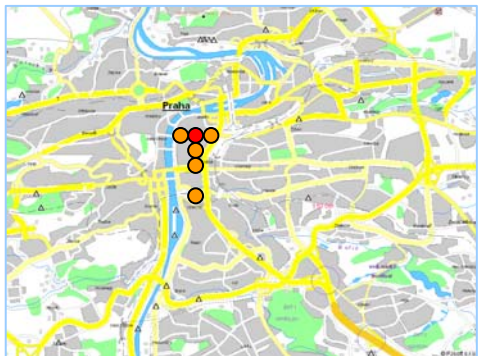
Z hlediska administrativních funkcí je lokalita typická soustředěním administrativních ploch veřejné správy. Lokalitu však nelze považovat za typickou administrativní lokalitou komerčních subjektů.

Dostupnost

Kvůli špatné dopravní situaci a nízkému počtu parkovacích míst v lokalitě je doprava automobilem do této zóny relativně komplikovaná. Naopak veřejná doprava obsluhuje tento prostor velmi dobře.

Nejbližšími zastávkami MHD jsou stanice metra a tramvaje Staroměstská (tramvaj, metro), která je umístěna ve vzdálenosti cca 7 min od budovy. Přestupní stanice Můstek je vzdálena cca 10-12 min chůze.

Terplán



Využití





Objekt je využíván zejména odbory sekce finanční – DPC (daní, poplatků a cel) a FIS (finanční správy). Část objektu využívá odbor krizového řízení.

V objektu o celkové ploše kancelářských prostor 1 380 m² sídlí 102 zaměstnanců.

Vazby

Sekce finanční, která obsazuje Terplán z největší části je lokalizována rovněž v objektech Rytířská a Žatecká. Odbor daní, poplatků a cel sídlí ve dvou objektech – Terplánu a Rytířské. Tento odbor byl vymezen jako signifikantní v komunikaci s občany.

Sekce finanční je ve velice intenzivní součinnosti se sekcí majetkovou, která sídlí v sousedním objektu NÚB a v budovách Minuta-Institut a Emauzy. Finanční sekce je ze své povahy rovněž v přímé vazbě k sekci krajských a obecních působností (řada objektů) a ředitelství magistrátu

Současnost: 
 (Nová radnice) 
 Budoucnost: 


	zaměstnanci
celkem	346
z toho: BYT	22
OFK	56
OMP	10
OOA	46
OSM	87
OHS	telef. ústředna
OMK	23

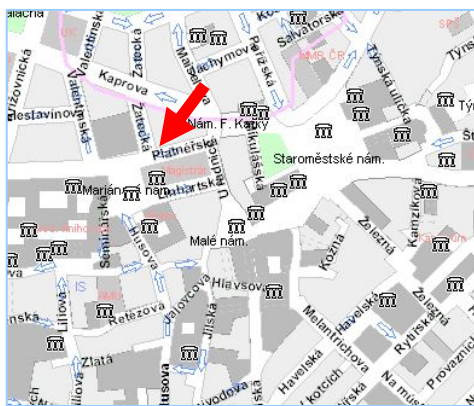
	Plocha m ²
kanceláře celkem	1 380
plocha kanceláří na osobu	11,9

Celkové hodnocení

Objekt je lokalizován v blízkosti Nové radnice v lokalitě s centrální koncentrací objektů magistrátu. Vzhledem k velikosti objektu, jeho vysokému standardu, dostupnosti a propojenosti se sousedním NÚB jej lze považovat za jeden z nejvýznamnějších objektů současného portfolia MHMP. Odbory lokalizované v objektu mají z velké části přímé vazby na odbory sídlící v blízkých objektech



Žatecká 2



Lokalita

Budova se nachází v sousedství dalších budov v majetku Hlavního města Prahy – Nové radnice, NÚB a Terplánu. Přestože objekt s těmito přímo sousedí, není s nimi přímo propojen.

Objekt je původním nájemním domem transformovaným pro administrativní funkce. Administrativní plochy, zejména pro veřejnou správu, jsou pro tuto lokalitu typické. V okolních objektech se nachází byty, v parteru pak maloobchodní jednotky a jednotky občanského vybavení a budova Městské knihovny.

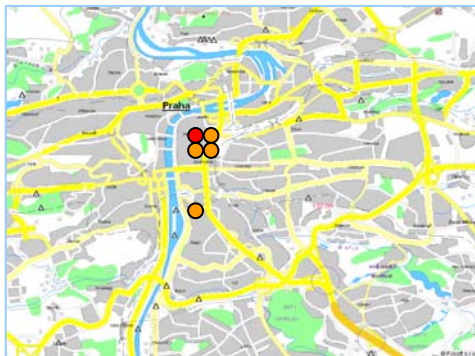
Dostupnost

Vzhledem k poloze v samém historickém jádru města je dostupnost automobilem limitovaná kvůli dopravním omezením, vysoké intenzitě dopravy a špatné průchodnosti místních komunikací. Možnost parkování v blízkosti objektu je omezená.

Dostupnost hromadnou dopravou je možná díky stanici Staroměstská (tramvaj, metro), která je umístěna ve vzdálenosti cca 7 min od budovy. Přestupní stanice Můstek je vzdálena cca 10-12 min chůze.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Staroměstská	5
metro	Staroměstská	5
přestupní stanice	Můstek	7
Nová radnice		2

Žatecká 2



	zaměstnanci
celkem	93
z toho: ROZ	41
UCT	52

	Plocha m ²
kanceláře celkem	1 513
plocha kanceláří na osobu	16,3

Využití

Objekt Žatecká 2 je sídlem odborů ROZ (rozpočtu) a UCT (účetnictví). Oba odbory jsou součástí sekce finanční (SEJF). Budova není využívána pro jiné než administrativní účely magistrátu. Celkový počet pracovníků v objektu je 93, a to na 1 513 m² kancelářských ploch.

Vazby

Odbory SEJF jsou lokalizovány dále v sousedním objektu Terplánu a rovněž v objektu Rytířská. Sekce finanční je v intenzivní součinnosti se sekcí majetkovou, která je umístěna v objektu NÚB, Minuta-Institut a Emauzy.

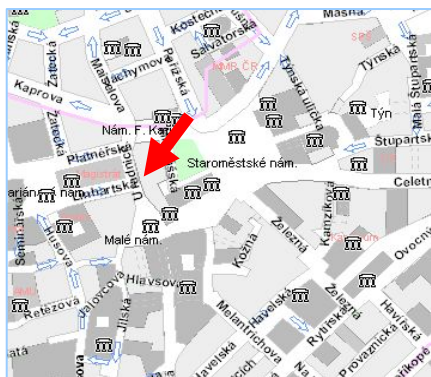
Přímou spolupráci má sekce finanční rovněž s celou řadou odborů, jako jsou SPAG, SVVZ, SVNS, SVUP a SKOP. Jednotlivé odbory těchto sekcí jsou rozmístěny ve většině portfolia budov magistrátu v oblasti celé Prahy.

Současnost: 😊
Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Objekt se nachází v blízkosti rozhodujících orgánů magistrátu. Přesto je vnitřní provázanost sekce, která v ní sídlí, narušena. Vzhledem k důležitosti odborů, které sídlí v objektu pro fungování magistrátu je nutná jejich úzká provázanost s ostatními budovami.

Minuta – Institut



dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Staroměstská	7
metro	Staroměstská	7
přestupní stanice	Můstek	6
Nová radnice		2

Lokalita

Komplex Minuta – Institut je souborem několika budov, které jsou umístěny v bloku ohraničeném Malým náměstím, Staroměstským náměstím a Náměstím Franze Kafky.

Lokalita je v historickém jádru města obklopena řadou objektů, které jsou využívány pro administrativní účely, případně jako komerční objekty. Menší roli v lokalitě hraje rezidenční funkce.

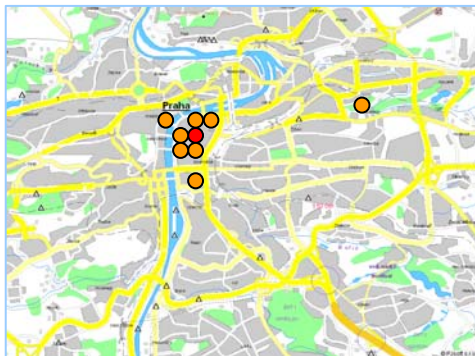
Dostupnost

Lokalita je poměrně špatně dostupná individuální dopravou. Velká část ulic v okolí slouží jako pěší zóny. Vzhledem k historickému původu jsou ulice úzké a dopravní dostupnost, stejně jako možnost parkování, jsou problematické.

Dostupnost hromadnou dopravou je dobrá, nicméně nejbližší zastávky MHD jsou umístěny relativně daleko od objektu. Nejbližšími zastávkami MHD jsou Staroměstská a Můstek. Objekt je vzdálen cca. 7 min chůze od obou stanic.

Budova Nové radnice je umístěna v blízkosti objektu, díky možnosti vstupu zadním vchodem nepřesáhne časová dostupnost objektu 2-3 minuty.

Minuta - Institut



	zaměstnanci
celkem	117,5
z toho:	
KUL	27
OPP	43,5
ZIV	25
OSM	8
PRM (sekretariáty PK)	5
RED (učebny)	9

	Plocha m ²
kanceláře celkem	1 654+1 130
plocha kanceláří na osobu	23,7

Využití

Objekt Minuta-Institut je souborem několika historických budov s původně rezidenční funkcí, které jsou v současné době používány pro obchodní a administrativní účely. Parter v podloubí obsahuje řadu maloobchodních jednotek (obchody, restaurace, směnárna), které jsou využívány zejména s ohledem na velmi vysokou intenzitu turistického ruchu v lokalitě.

Vrchní podlaží budov jsou vzájemně propojena a slouží jako administrativní plochy MHMP. V objektu sídlí několik odborů magistrátu a jsou zde rovněž umístěny prostory sekretariátů politických klubů zastupitelů města. Celkový počet pracovních míst v komplexu je 117,5. Odbory využívají cca 2 780 m² kanceláří.

Vazby

Odbory sídlící v objektu jsou součástí 4 sekcí. Další dva odbory do sekcí zařazeny nejsou. Některé odbory jsou částečně lokalizovány i do jiných budov. Vnitrosekční, případně vnitroodborové vazby jsou velice roztržité. Odbory, které jsou v součinnosti s odbory zastoupenými v budově jsou rozmístěny ve většině lokalit v Praze. Některé z odborů jsou vymezeny jako významné z hlediska komunikace s občany.

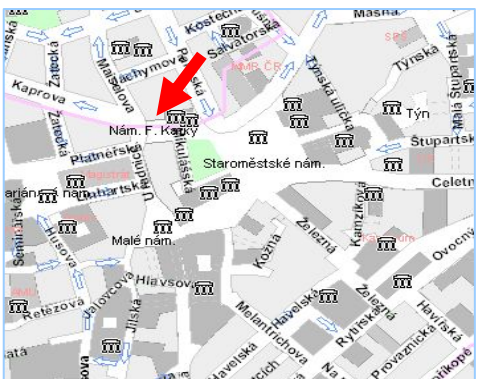
Současnost: 😊

Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Komplex je v těsné blízkosti hlavního centra MHMP. V objektu sídlí velké množství odborů, které nejsou funkčně přímo provázány. Naopak vazby odboru vně komplexu jsou silné.

Kafkův dům



dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Staroměstská	7
metro	Staroměstská	7
přestupní stanice	Můstek	7
Nová radnice		3

Lokalita

Kafkům dům je situován do těsné blízkosti Staroměstského náměstí na náměstí Franze Kafky. Lokalita je silně zatížena turistickým ruchem.

Objekty v sousedství jsou využívány jako rezidenční, případně jako administrativní. V těsné blízkosti se nachází několik dalších budov využívaných magistrátem.

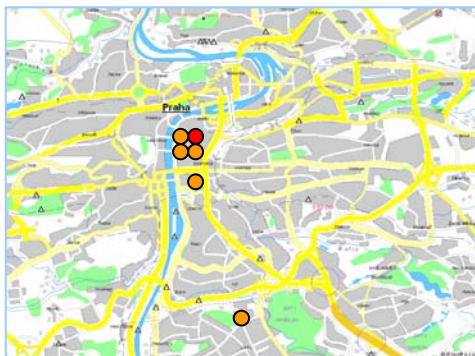
Dostupnost

Dostupnost objektu automobilovou dopravou je relativně obtížná, vzhledem k omezením souvisejícím s polohou a turistickým využitím lokality.

Dosažitelnost hromadnou dopravou je poměrně kvalitní, nicméně nejbližší stanice metra a tramvají Staroměstská, příp. Můstek jsou vzdáleny cca 7 min chůze od objektu.

Budova centrálního sídla MHMP, Nová radnice, je v cca 3 minutové vzdálenosti.

Kafkův dům



	zaměstnanci
celkem	89
z toho: INF	63
OSA	26

	Plocha m ²
kanceláře celkem	1 266
plocha kanceláří na osobu	14.2

Využití

Objekt Kafkův dům je kromě magistrátu využíván ještě dalšími nájemci, jako je restaurace, výstavní síň a obchod. Kancelářská plocha objektu využívaná MHMP je cca 1 266 m². V budově sídlí dva odbory magistrátu (odbor informatiky a odbor správních agend). Celkový počet pracovních míst alokovaných do objektu je 89.

Vazby

Odbor informatiky je součástí sekce vnitřní služby. Odbor zajišťuje podporu magistrátu z hlediska informačních technologií. Z tohoto důvodu je pro pracovníky odboru klíčová komunikace s většinou odborů MHMP.

Odbor správních agend je součástí sekce správních agend. Další pracovníci tohoto odboru sídlí v objektech Emauz, Nové radnice a Karoliny Světlé. Sekce má přímou spolupráci s ředitelstvím magistrátu.

Současnost: 😊
Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Objekt je umístěn v blízkosti hlavních budov MHMP. Nicméně s ohledem na lokalizaci jednoho z hlavních servisních odborů, odboru informatiky, lze hovořit o částečné izolaci pracovníků v tomto objektu.

Rytířská 10

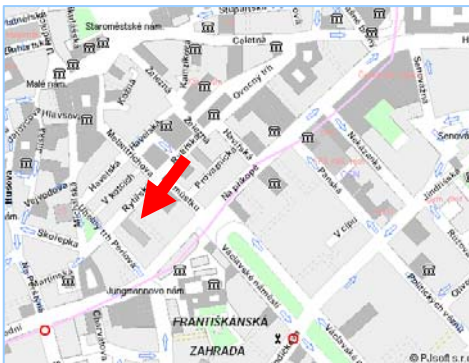
Lokalita



Budova se nachází v centru města v blízkosti rušné spojnice Václavského a Staroměstského náměstí.

Okolní nemovitosti jsou využívány jednak jako rezidenční, jednak jako komerční plochy. Vzhledem k poloze objektu je lokalita využívána zejména pro účely obchodu a služeb.

Dostupnost



Dopravní dostupnost lokality je omezena polohou v historickém centru města. Dosažitelnost objektu automobilem je komplikována dopravními omezeními v centru města.

Dostupnost MHD je velice dobrá. Cca ve vzdálenosti 5 min od objektu je přestupní stanice metra Můstek. Nejbližší tramvajovou zastávkou je Národní třída. Dostupnost z objektu Nové radnice je rovněž relativně dobrá, objekt se nachází ve vzdálenosti cca 5 minut chůze od objektu.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Národní třída	7
metro	Můstek	5
přestupní stanice	Můstek	5
Nová radnice		5

Rytířská 10

Využití



Budova Rytířská je součástí bloku Staroměstské tržnice. Vnitroblok objektu je tvořen supermarketem Julius Meinl. Samotný objekt je využíván pro administrativní účely. Sídlí zde celá řada subjektů. Z celkové plochy 2 457 m² kancelářských ploch využívá magistrát pouze část určenou pro alokaci 55 pracovních míst magistrátu. Celkem 9 kanceláří je v rezervě pro další použití magistrátem.

Vazby

Odbor DPC (daní, poplatků a cel) tvoří převážnou část zastoupení MHMP v objektu. Odbor je lokalizován rovněž v komplexu Terplán, kde sídlí menší část zaměstnanců odboru. Tento odbor je v intenzivní vazbě s veřejností. Odbory sekce finanční, jejíž je DPC součástí, jsou lokalizovány rovněž v Žatecké ulici.

Malý počet zaměstnanců MHMP sídlících v objektu Rytířská tvoří pracovníci odboru FEU (fondů Evropské unie). Sídlo větší části tohoto odboru je v objektu Nové radnice, kde jsou umístěny i všechny odbory sekce vnějších vztahů.

Nejuzávnější vazby mezi sekce mají odbory sídlící v objektu Rytířská na sekci majetkovou a říditelství magistrátu, které sídlí v budovách v blízkosti Nové radnice.

Současnost: ☺
 Budoucnost: ☹

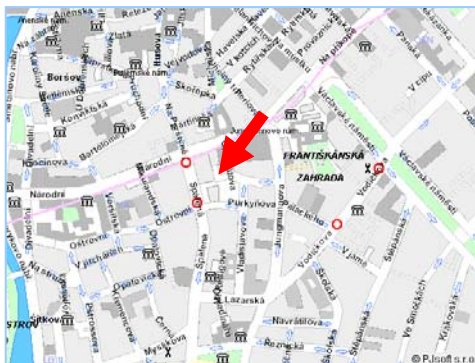
Celkové hodnocení

Budova je umístěna v centru Prahy, dostupnost MHD je velice dobrá. Odbory sídlící v objektu jsou rozděleny mezi dvě sídla, což pro jejich fungování není výhodné. Přestože se objekt nachází v krátké časové vzdálenosti od hlavního sídla, odbory jsou zde relativně izolovány.

	zaměstnanci
celkem	55
z toho: DPC	49
FEU	6

	Plocha m ²
kanceláře celkem	Cca. 1 100
plocha kanceláří na osobu	15

Charvátova 9



dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Národní třída	3
metro	Národní třída	3
přestupní stanice	Můstek	5
Nová radnice		10

Lokalita

Budova Charvátova 9 se nachází v těsné blízkosti OD Tesco v sousedství stanice metra Národní třída.

Okolní objekty jsou využívány převážně jako administrativní, případně obchodní jednotky. Vzhledem k tomu, že charakter zástavby v lokalitě dovoluje širší úpravy, vzniklo v posledních letech v okolí relativně velké množství komerčních administrativních ploch.

Dostupnost

Dopravní dostupnost lokality je velice dobrá. Objekt se nachází v blízkosti stanice metra a tramvají Národní třída. Přestupní stanice Můstek je rovněž v těsné blízkosti od objektu.

Dostupnost automobilovou dopravou je omezena vzhledem k lokalizaci v centru města.

Charvátova 9



	zaměstnanci
celkem	53
z toho: OST	53

	Plocha m ²
kanceláře celkem	852
plocha kanceláří na osobu	16,8

Využití

Objekt Charvátova je využíván odborem sociální péče a zdravotnictví (SOC) sekce krajských a obecních působností. Objekt není využíván k žádným jiným účelům. Na celkové ploše 852 m² kancelářských ploch pracuje 53 zaměstnanců.

Vazby

Odbor SOC je kromě objektu Charvátova částečně umístěn i v komplexu Emauzy. S přihlédnutím k faktu, že odbor je hodnocen jako typický svou vazbou na veřejnost se ukazuje, že pro optimální fungování odboru se jeví alokace cca 10% zaměstnanců do objektu Emauzy jako nevhodná.

Ostatní objekty, v nichž sídlí odbory sekce SKOP jsou umístěny v řadě objektu v rámci Prahy (Letenská, Řásnovka, Minuta-Institut, Učňovská – Jarov, Na Strži). Sekce krajských a obecních působností funguje v přímé součinnosti se sekcemi majetkovou, finanční a ředitelstvím magistrátu. Většina odborů těchto sekcí je umístěna v centrální koncentraci administrativních objektů magistrátu, tedy v Nové radnici, NÚB, Terplánu a Žatecké ulici.

Vzhledem k vnitřní provázanosti s řadou odborů a sekcí se umístění objektu stranou ostatních sídel magistrátu jeví jako nevyhovující.

Současnost: ☹️
Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Budova je umístěna v centru Prahy s vynikající dopravní dostupností, s ohledem na vnitřní vazby magistrátu je však umístěna mimo ostatní objekty.

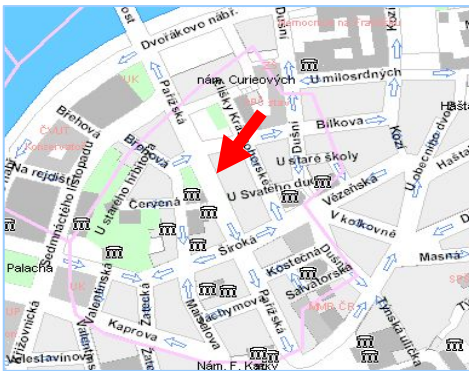
Pařížská 26



Lokalita

Objekt stojí v ulici Pařížská v blízkosti Staroměstského náměstí.

Okolní objekty mají rezidenční funkci s maloobchodními jednotkami v parteru. Části residenčních objektů byly transformovány pro administrativní účely. Lokalita je jedním z hlavních center turistického ruchu v Praze.



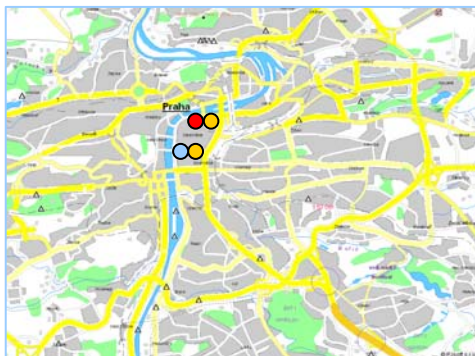
Dostupnost

Dopravní dostupnost lokality je omezena polohou v historickém centru města. Nejbližší stanicí MHD je Právnická fakulta (linka 17), případně stanice metra a tramvaje Staroměstská.

Objekt Nové radnice se nachází v cca 7 min vzdálenosti.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Právnická fakulta	5
metro	Staroměstská	10
přestupní stanice	Můstek	15
Nová radnice		7

Pařížská 26



Využití

Odbor OST (stavební), který je lokalizován v objektu Pařížská 26 je součástí sekce výkonu státní správy pro oblast výstavby a péče o území (SVUP). Celkový počet pracovních míst v objektu je 53. V objektu se kromě kancelářských ploch magistrátu nachází rovněž jedna bytová jednotka správce objektu a jedna v současné době prázdná maloobchodní jednotka v přízemí objektu. Celkový počet kancelářských ploch je cca 750 m². V současné době je objekt v restitučním řízení.

Vazby

Stavební odbor je významný z hlediska komunikace občanů s MHMP. Další odbory sekce sídlí dále v objektu Řásnovka a Minuta-Institut. Jednotlivé objekty sekce jsou vzájemně relativně dobře dostupné pěšky, nicméně vzhledem k poloze objektů v centrální části města je omezena možnost automobilové dopravy. Pěší dostupnost mezi objekty je realizovatelná cca v 10-15 minutovém časovém horizontu.

Nejužší vazby vně sekce mají odbory s ředitelstvím magistrátu, které sídlí v objektu Nové radnice (7-15 min od jednotlivých objektů). Vnitřní vazby sekce jsou narušeny lokalizací do několika objektů, provázanost s centrálním sídlem magistrátu je komplikována rozdílnou lokalizací objektů.

Současnost: ☹️
 Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Budova je umístěna v centru Prahy, dopravní dostupnost je relativně komplikovaná, oblast má dominantně turistickou a residenční funkci. Propojenost objektů sekce a centra magistrátu je limitovaná.

	zaměstnanci
celkem	53
z toho: OST	53

	Plocha m ²
kanceláře celkem	751
plocha kanceláří na osobu	14,2

Řásnovka 8



Lokalita

Objekt leží v sousedství budovy Ministerstva průmyslu a obchodu na okraji Starého Města. Lokalita je typická kombinací administrativní, rezidenční a sakrální zástavby.

Dostupnost

Poloha v historickém jádru města omezuje dopravní dostupnost objektu. Doprava automobilem je omezena v důsledku silné intenzity dopravy v lokalitě a omezené možnosti parkování.

Dostupnost veřejnou dopravou je zajištěna zejména díky tramvajovému spojení do Dlouhé třídy (linky 5,8,14) navazující na metro B – stanici Náměstí Republiky. Tramvajová zastávka je ve vzdálenosti cca 7 min od budovy, metro cca 15 min chůze.

Budova Nové radnice je vzdálena minimálně 15 minut chůze. Spojení hromadnou dopravou je vzhledem k jeho komplikovanosti nevhodné.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Dlouhá třída	7
metro	Náměstí Republiky	15
přestupní stanice	Můstek	20
Nová radnice		15

Řásnovka 8



	zaměstnanci
celkem	194
z toho: DOP	61
OIM	28
OZP	84
RDO	19
AMP	2

	Plocha m ²
kanceláře celkem	3 100
plocha kanceláří na osobu	16

Využití

Budova Řásnovka 8 je administrativním objektem, kde kromě odboru MHMP existují dvě další bytové a jedna nebytová jednotka. Budova je sídlem celkem 5 odborů, které čítají dohromady celkem 194 pracovních míst. V objektu se nachází celkem 3 100 m² kancelářských ploch.

Vazby

Hlavní část objektu je obsazena odbory dopravy (DOP) a odboru životního prostředí (OZP) sekce výkonu státní správy pro oblast výstavby a péče o území. Další odbory jsou součástí sekce krajských a obecních působností – odbor infrastruktury města a odbor rozvoje dopravy.

Problematika pokrývaná jednotlivými odbory v objektu je ve vzájemné součinnosti, přestože se jedná o odbory různých sekcí. Části obou sekcí sídlí i v jiných objektech, jako např. Pařížská, Minuta-Institut. Obě sekce mají přímou vazbu na ředitelství magistrátu sídlící v Nové radnici.

Současnost: 😊 😞
 Budoucnost: 😞

Celkové hodnocení

Budova je administrativním objektem o relativně velké rozloze. Vzhledem ke své poloze je relativně izolovanou součástí portfolia budov magistrátu. Vnitřní vazby odborů sídlících v objektu jsou relativně silné, nicméně podobné vazby existují i směrem vně objektu. Vzhledem k izolaci budovy jsou komplikované.

Karolíny Světlé 5



Lokalita

Objekt leží v městské části Staré město v blízkosti Národního divadla. Lokalita je charakteristická velice hustou zástavbou secesních, zejména rezidenčních, objektů. V blízkosti objektu se nachází frekventovaná Národní třída s řadou obchodních a administrativních objektů. Samotné umístění objektu stranou hlavních komunikací komplikuje dostupnost objektu.

Dostupnost

Vzhledem k velice husté uliční síti v blízkém okolí budovy je dopravní dostupnost poměrně komplikovaná. Budova se nicméně nachází v blízkosti Národní třídy, která tvoří jednu z hlavních dopravních komunikací středu Prahy.



Dostupnost veřejnou dopravou je relativně dobrá, a to zejména díky blízké stanici tramvají Národní divadlo a stanici metra Národní třída, které jsou ve vzdálenosti 3, resp. 7 minut od objektu. Spojení do centra města je poměrně snadné a je realizovatelné i pěšky. Budova Nové radnice je vzdálena cca. 10 min chůze.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Národní Divadlo	3
metro	Národní třída	7
přestupní stanice	Můstek	12
Nová radnice		10

Poloha v historickém jádru města omezuje dopravní dostupnost objektu. Doprava automobilem je omezena v důsledku silné intenzity dopravy v lokalitě a omezené možnosti parkování.

Karolíny Světlé 5



	zaměstnanci
celkem	2
z toho: OSA	2

	Plocha m ²
kanceláře celkem	Včetně skladu 188
plocha kanceláří na osobu	

Využití

Budova Karolíny Světlé 7 je rezidenčním objektem, v němž se nachází rovněž ordinace odborného lékaře a cca. 188 m² ploch využívaných odborem občansko správních agend jako provozovna „Ztráty a nálezy“. Plocha zahrnuje kancelářské a skladové plochy pro účely provozu. Celkový počet pracovních míst v objektu je 2.

Vazby

Různá oddělení odboru občansko správních agend jsou umístěna v objektech Emauzy, Kafkův dům a Nová radnice. Další část sekce sídlí v objektu Minuta-Institut. Převážná většina pracovníků je lokalizována v objektech Kafkova domu a Minuta-Institut. V ostatních budovách jsou pouze velmi malé počty pracovníků.

Přestože jednotlivé části odboru OSA, které sídlí v různých objektech nejsou nutně v nejtěsnější součinnosti, vnitřní vazby odboru i sekce jsou tímto velice narušeny. Globálně je sekce správních vazeb v přímé vazbě centrálou magistrátu sídlící v Nové radnici.

Současnost: ☹️
Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Objekt se nachází v centrální části města, nicméně vzhledem k charakteru jeho využití je lokalizován stranou od míst s dobrou dostupností pro občany. Vnitřní propojenost odboru a sekce je velice limitována.

Letenská 8



Lokalita

Objekt Letenská 8 se nachází v městské části Malá Strana v sousedství Valdštejnské zahrady. Lokalita je charakteristická přechodem původní residenční zástavby do palácové zástavby Malé Strany. Objekty v této lokalitě jsou památkově chráněny. Budova je v zátopové oblasti.

Objekty v okolí jsou využívány zejména pro administrativní účely (centrální úřady) a rezidenční funkce.

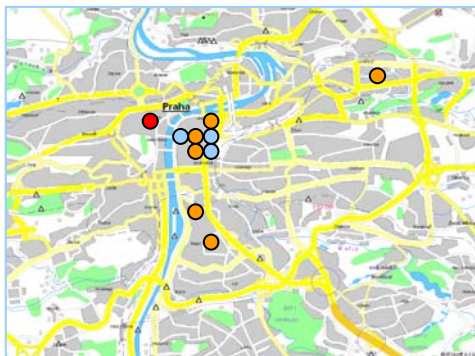
Dostupnost

Z hlediska dostupnosti je lokalita velice dobře dosažitelná pomocí městské hromadné dopravy. Dostupnost individuální dopravou je komplikována skutečností, že se jedná o lokalitu v samém centru města s omezenou možností automobilové dopravy.

Nejbližší zastávkou MHD je Malostranská (metro, tramvaj), která je vzdálena cca 5 min chůze od objektu. Centrální přestupní stanice metra (nejbližší Můstek) se nacházejí ve vzdálenosti nejméně 12 min. Dostupnost sídla magistrátu je nejsnazší tramvají, cca 15 min od objektu.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Malostranská	5
metro	Malostranská	5
přestupní stanice	Můstek	12
Nová radnice		15

Letenská 8



	zaměstnanci
celkem	28
z toho: OMZ	28

	Plocha m ²
kanceláře celkem	622
plocha kanceláří na osobu	22,2

Využití

Budova Letenská 8 je sídlem odboru OMZ (městské zeleně), který je součástí sekce krajských a obecních působností SKOP. Celkový počet zaměstnanců magistrátu sídlících v budově je 28.

Vazby

Další odbory sekce SKOP sídlí v řadě objektů v Praze, např. Řásnovka, Učiliště Jarov, Minuta-Institut, Charvátova, Emauzy, Na Strži.

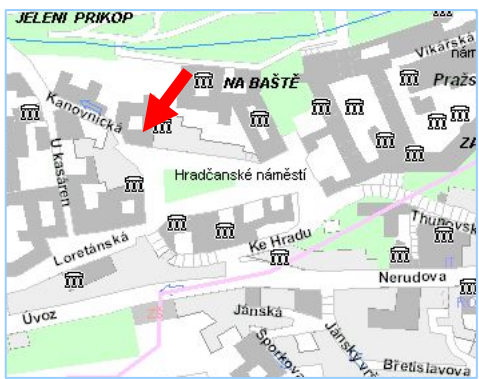
Sekce krajských a obecních působností je v nejtěsnějších vazbách se sekcí finanční, majetkovou a s ředitelstvím magistrátu. Odbory SMAJ a SEJF jsou lokalizovány většinou v centrální části města, a to v objektech NÚB, Terplán, Žatecká, Rytířská, Minuta-Institut a Emauzy. Přestože objekt je dobře dopravně dostupný, velká roztříštěnost vnitřních vazeb sekce není vyhovující.

Současnost: ☹️
Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Objekt je lokalizován v blízkosti stanice metra a tramvají. Dopravní dostupnost MHD je kvalitní, automobilovou dopravou velice špatná vzhledem k poloze v centru města a dopravním omezením. Provázanost s dalšími budovami sekce SKOP je minimální.

Martinický palác – Trčkovy domy



dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Brusnice	5
metro	Malostranská	20
přestupní stanice	Můstek	30
Nová radnice		30

Lokalita

Budova se nachází v západní části Hradčanského náměstí. Okolí objektu tvoří historické domy a paláce, které jsou součástí Pražské památkové rezervace.

Objekty v okolí jsou využívány zejména pro rezidenční účely, částečně jako administrativní budovy. V lokalitě se nachází rovněž objekty s občanskou vybaveností s důrazem na turistické funkce.

Z hlediska administrativních funkcí není lokalita typickou pro umístění kanceláří.

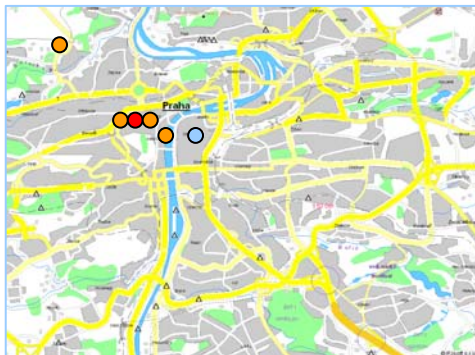
Dostupnost

Lokalita je poměrně špatně dostupná veřejnou i individuální dopravou.

Nejbližší zastávkou MHD je Brusnice na tramvajové lince 22, 23. Navazující spojení je linkou A metra.

Možnost automobilové dopravy a parkování v lokalitě je omezena historickými a turistickými limity prostoru.

Martinický palác – Trčkovy domy



Využití

V budově sídlí odbory urbanistické koncepce (URB), územně plánovacích podkladů (UPD), odbor informací o území (INU) a odbor provozu (OPE) sekce Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (SURM). Celkový počet pracovních míst v objektu je 94.

Vazby

Další odbory SURM sídlí v budovách Hradčanská 12, Dům Pážat, Mostecká a Jehněčí dvůr. Martinický palác je hlavním sídlem sekce.

	zaměstnanci
celkem	94
z toho: OPE	20
URB	44
UPD	20
INU	10

Odbory URB, INU a OPE jsou lokalizovány rovněž v Domu Pážat a v objektu Hradčanské náměstí 12. Několik pracovníků OPE sídlí rovněž v budově Mostecká. Situaci, kdy pracovníci těchto odborů sídlí až ve třech různých objektech považujeme za nevyhovující. Dostupnost většiny objektů sekce, kromě archivu v Jehněčím dvoře, je možná v relativně krátkém časovém horizontu pěšky, nicméně poloha objektů vůči ostatním budovám magistrátu je nevýhodná.

	Plocha m ²
kanceláře celkem	nezjištěno
plocha kancelářů na osobu	

S ohledem na vnitřní vazby v rámci magistrátu, hlavní vztah má sekce k ředitelství úřadu, jehož sídlo je v objektu Nové radnice. Odbory URB a ÚPD jsou považovány za významné z hlediska komunikace s občany.

Současnost: ☹️
Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Objekt se nachází v centrální části města nicméně s velmi komplikovanou dostupností. Sídla sekce se nacházejí ve velkém počtu budov. Provázanost na jiné sekce je omezena špatnou dostupností.

Hradčanské náměstí 12



dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Brusnice	7
metro	Malostranská	20
přestupní stanice	Můstek	30
Nová radnice		30

Lokalita

Budova se nachází v centrální části Hradčanského náměstí. Okolí objektu tvoří historické domy a paláce, které jsou součástí Pražské památkové rezervace.

Objekty v okolí jsou využívány zejména pro rezidenční účely, částečně jako administrativní případně občanskou vybavenost s důrazem na turistické funkce.

Z hlediska administrativních funkcí není lokalita typickou pro umístění kanceláří.

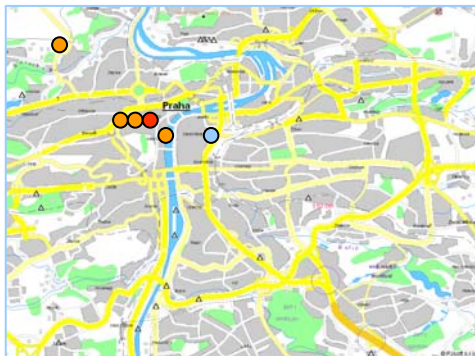
Dostupnost

Lokalita je poměrně špatně dostupná veřejnou i individuální dopravou.

Automobilová doprava je omezena povahou uliční sítě a omezeními souvisejícími s historickou a turistickou funkcí lokality.

Nejbližšími zastávkami MHD jsou Brusnice a Pražský hrad na tramvajových linkách 22, 23. Zastávka tramvaje je vzdálena cca. 7 minut chůze od objektu. Navazující spojení na systém metra je ve stanici Malostranská (20 min). Centrální přestupní stanice metra se nacházejí ve vzdálenosti nejméně 30 min.

Hradčanské náměstí 12



Využití

V budově sídlí odbory urbanistické koncepce (URB) a informací o území (INU) sekce Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (SURM). Celkový počet pracovních míst v objektu je 17. V objektu se rovněž nachází provozovna restaurace. Prostory obsazené magistrátem tvoří pouze část celkové podlahové plochy objektu.

Vazby

Ostatní odbory SURM sídlí v budovách Martinický palác-Trčkovy domy, Dům Pázať, Mostecká a Jehněčí dvůr. Klíčový počet míst je lokalizován v prostoru Hradčanského náměstí a blízkého okolí.

Odbory URB a INU jsou lokalizovány rovněž v Domu Pázať a Martinickém paláci. Odbor ÚRB má přímou vazbu na občana. Roztříštěnost je nevyhovující.

	zaměstnanci
celkem	17
z toho: INU	2
URB	15

	Plocha m ²
kanceláře celkem	nezjištěno
plocha kanceláří na osobu	

Současnost: ☹️

Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Objekt je lokalizován stranou hlavních komunikačních os. Dostupnost pro občany je komplikovaná. Dostupnost sídla MHMP je zdlouhavá. Odbory sídlící v budově jsou lokalizovány i v jiných objektech využívaných sekci. Vnitřní provázanost sekce je roztříštěna.

Dům pážat



Lokalita

Objekt leží v Kanovnické ulici v blízkosti Hradčanského náměstí na Praze 1. Lokalita je součástí městské památkové rezervace a je v ní umístěn velký počet historických staveb.

Objekty v okolí jsou využívány zejména pro rezidenční účely, na blízkém Hradčanském náměstí jsou rovněž objekty využívány pro maloobchod, turistické funkce a administrativu.

Z hlediska administrativních funkcí není lokalita typickou pro umístění kanceláří.

Dostupnost

Lokalita je poměrně špatně dostupná veřejnou i individuální dopravou.

Nejbližší zastávkou MHD je Brusnice na tramvajové lince 22, 23. Hlavní komunikační vazby jsou směrem na linku A metra. Možnosti parkování jsou omezené.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Brusnice	5
metro	Malostranská	20
přestupní stanice	Můstek	30
Nová radnice		30

Dům pážat



	zaměstnanci
celkem	27
z toho: STR	17
URB	6
OPE	3
INU	1

	Plocha m ²
kanceláře celkem	nezjištěno
plocha kancelářů na osobu	

Využití

V budově sídlí části několika odborů Sekce Útvaru rozvoje hlavního města Prahy – odbor STR (strategické koncepce), URB (urbanistické koncepce), OPE (provozu sekce) a INU (informací o území). Celkový počet pracovních míst v objektu je 27.

Vazby

Odbory sekce SURM sídlí v budovách Martinický palác-Trčkovy domy, Hradčanské náměstí 12, Mostecká a Jehněčí dvůr. Klíčový počet míst je lokalizován v prostoru Hradčanského náměstí a blízkého okolí.

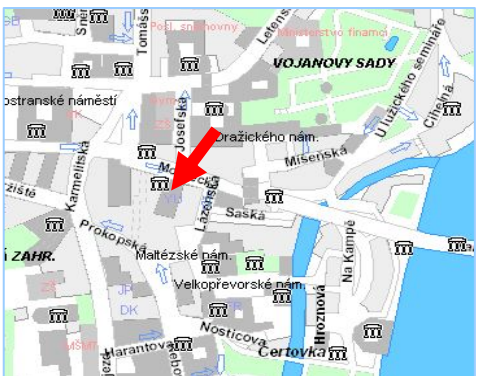
Odbory URB a INU jsou lokalizovány rovněž v Martinickém paláci a budově Hradčanského nám. 12. Odbory ÚRB a STR mají přímou vazbu na občana. Roztříštěnost je nevyhovující.

Současnost: ☹️
Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Objekt je lokalizován stranou hlavních komunikačních os. Dostupnost pro občany je komplikovaná, dostupnost sídla MHMP je zdouhavá. Odbory sídlící v budově jsou lokalizovány i v jiných objektech využívaných sekci. Vnitřní provázanost sekce je narušena.

Mostecká 19



Lokalita

Budova se nachází na frekventované pěší zóně v Mostecké ulici na Malé Straně.

Lokalita je typická velkou intenzitou turistického ruchu a s ním souvisejících maloobchodních aktivit v přízemních podlažích jednotlivých objektů. Budovy jsou dále využívány pro rezidenční, ubytovací a diplomatické funkce. Množství administrativních ploch je vzhledem k charakteru zástavby omezené.

Dostupnost

Vzhledem k charakteru zóny je možnost dopravy automobilem do lokality velice omezená.

Dostupnost hromadnou dopravou je zajišťována tramvajovým spojením na Malostranské náměstí. Nejbližší stanice metra jsou Malostranská a Staroměstská.

Přes relativní geografickou blízkost objektu k sídlu a dalším objektům magistrátu je dopravní spojení velice špatné. Časově nejkratší je pěší spojení trvající cca. 20-25 min. Spojení veřejnou i automobilovou dopravou je vzhledem ke komplikovanosti dopravních spojení časově náročnější.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Malostranské nám.	5
metro	Malostranská	10
přestupní stanice	Můstek	20
Nová radnice		20

Mostecká 19



	zaměstnanci
celkem	4
z toho: OPE	4

	Plocha m ²
kanceláře celkem	nezjištěno
plocha kanceláří na osobu	

Využití*

V budově v Mostecké ulici sídlí odbor OPE (provozu sekce). Celkový počet pracovních míst v objektu je 4. Přízemí objektu je využíváno pro maloobchodní účely. Velká část objektu pravděpodobně není využívána.

Vazby

Odbor provozu sekce Útvar rozvoje města provádí správu objektů, v nichž sídlí jednotlivé odbory sekce. Ostatní odbory SURM sídlí v budovách Martinický palác-Trčkovy domy, Dům Pážat, Hradčanská 12 a Jehněčí dvůr. Klíčový počet míst je lokalizován v prostoru Hradčanského náměstí a blízkého okolí.

Roztříštěnost odborů sekce Útvaru rozvoje hlavního města Prahy je nevyhovující.

Současnost: ☹️
Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Přestože je objekt lokalizován v centru města, vzhledem k velice špatné dopravní dostupnosti je těžko dosažitelný ze všech objektů sekce, stejně tak jako ze sídla magistrátu. Vnitřní provázanost sekce je roztříštěna.

* Hodnocení částečně vychází z externího pozorování. Vnitřní prohlídka objektu nebyla umožněna.

Emauzy



Lokalita

Komplex Emauzy se nachází ve Vyšehradské ulici v sousedství kláštera Na Slovanech. Komplex se skládá ze tří budov. Lokalita je součástí vnitřního města a nachází se na okraji Pražské městské památkové rezervace. Objekty v okolí jsou jednak rezidenční, jednak administrativní (centrální úřady).

Dostupnost

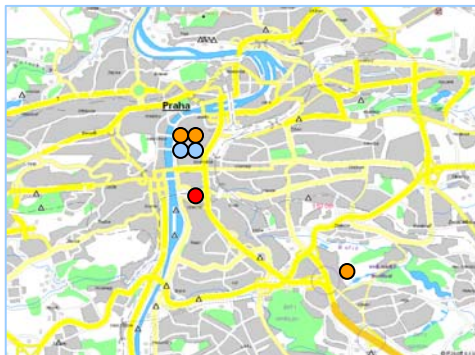
Dopravní dostupnost objektu je velice dobrá. V blízkosti objektu se nachází stanice metra B Karlovo náměstí a zastávka řady tramvajových a autobusových linek. Karlovo náměstí je jedním z hlavních uzlů městské hromadné dopravy.

Automobilová doprava je limitována dopravní propustností místních komunikací.

Dopravní spojení do sídla magistrátu je poměrně jednoduché, nicméně lze zrealizovat cca v horizontu 20 min.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Palackého nám.	3
metro	Karlovo nám.	3
přestupní stanice	Můstek	15
Nová radnice		20

Emauzy



	zaměstnanci
celkem	95,5
z toho: OMI	62,5
AMP	17
OSA	8
SOC	5
OHS	3

	Plocha m ²
kanceláře celkem	2 115
plocha kanceláří na osobu	22

Využití

V komplexu budov Emauzy A, B, C sídlí celkem 5 odborů MHMP. Celkový počet zaměstnanců pracujících v komplexu je 96. Nejpočetnějším odborem je OMI (odbor městského investora), který je součástí sekce majetkové (SMAJ). Dalšími odbory v objektu jsou AMP (archiv), OSA (odbor občanskosprávních agend) a odbor hospodářské správy (OHS).

Prostory objektu C jsou pronajaty soukromému subjektu pro kancelářské využití.

Odbory magistrátu využívají cca 2 115 m².

Vazby

Odbor městského investora je součástí sekce majetkové. Ostatní odbory této sekce sídlí v objektu NÚB a v objektu Minuta-Institut. Sekce majetková je povahou portfolia svých aktivit ve velice těsné součinnosti se sekcí finanční, jejíž odbory sídlí v objektech Terplán, Žatecká a Rytířská.

V komplexu Emauzy sídlí rovněž část odboru sociální péče a zdravotnictví (součást sekce krajských a obecních působností). Hlavním sídlem tohoto odboru je Charvátova ulice. Tato sekce je v součinnosti zejména se sekcí finanční a sekcí vnitřní služby (archiv). Přestože jednotlivá sídla odborů sekce majetkové jsou lokalizována v oblasti vnitřního města, dojezdové vzdálenosti ostatních budov od objektu Emauzy jsou relativně velké.

Současnost: 😊 😞

Budoucnost: 😞

Celkové hodnocení

Objekt je na okraji centra města v lokalitě s kvalitní dopravní infrastrukturou. V daném území se nenachází jiné objekty MHMP, dostupnost do sídla úřadu a sídel součinných odborů se pohybuje okolo 20 min.

Korunní 98



Lokalita

Kancelářský objekt Korunní je lokalizován na pomezí Vinohrad a Vršovic v Praze 10 v pásmu ohraničujícím historické centrum města. Oblast je primárně rezidenční lokalitou s řadou maloobchodních jednotek v přízemním podlaží budov. Některé objekty slouží jako administrativní budovy.



Dostupnost

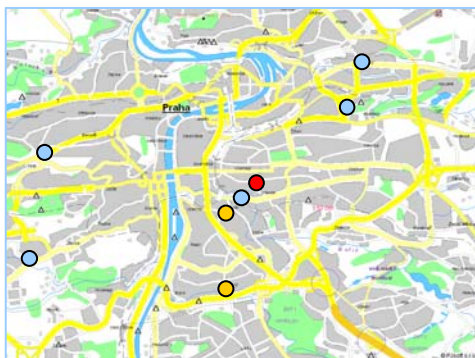
Vzhledem k stavu uliční sítě je dopravní dostupnost oblasti relativně dobrá. Oblast je nicméně velice silně osídlena a prochází zde dopravní komunikace spojující centrum města s předměstími. Výsledkem je vysoká hustota automobilové dopravy v okolních oblastech.

Síť veřejné dopravy zajišťuje spojení s centrální částí města a přilehlými oblastmi v zázemí. V blízkosti objektu je tramvajová zastávka Perunova. Stanice metra Jiřího z Poděbrad je v cca 7 min časové vzdálenosti.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Perunova	2
metro	Jiřího z Poděbrad	7
přestupní stanice	Můstek	15
Nová radnice		25

Dosažitelnost centra města je možná cca v časovém horizontu 15 min. Cca ve vzdálenosti 25 min od objektu je budova Nové radnice.

Korunní 98



	zaměstnanci
celkem	13
z toho: DSA	13

	Plocha m ²
kanceláře celkem	218
plocha kanceláří na osobu	16,8

Využití

V objektu Korunní 98 je umístěna celá řada subjektů, ať již organizací hlavního města Prahy (Městská policie, Pražská záchranná služba), tak i soukromých (Radio City a další). Odbor dopravně správních agend využívá pouze velmi malou část kancelářských ploch objektu, cca 218 m². Celkový počet pracovních míst v objektu je 13.

Vazby

Sekce Správních agend se skládá z odborů zahrnujících občanskosprávní problematiku a dopravně správní problematiku. Odbor DSA (dopravně správních agend) sídlí kromě objektu Korunní rovněž v Kongresové ulici a objektu Novodvorská. Všechna sídla odboru jsou rovněž v přímé vazbě na občany.

V pěti lokalitách na okrajích Prahy se nachází stanice technické kontroly.

Současnost:	☹️
Budoucnost:	☹️

Celkové hodnocení

Objekt je lokalizován na okraji centrální části Prahy. Dopravní dostupnost je relativně dobrá, nicméně z lokalit, které nejsou na přímých dopravních spojnících s oblastí poměrně komplikovaná.

Odbor dopravně správních agend je lokalizován v celkem tří budovách, přičemž v objektu Korunní je umístěn pouze marginální podíl pracovníků odboru.

Kongresová 2



Lokalita

Objekt Kongresová je sídlem Policie České republiky. Budova se nachází na Vyšehradské pláni a je obklopena rezidenčními objekty a objekty občanské obsluhy - škola. V blízkosti objektu se nachází Kongresové Centrum Praha a hotel Corinthia Towers.

Dostupnost

Dopravní dostupnost objektu je vynikající, neboť se nachází v těsné blízkosti severojižní magistrály. Možnosti parkování v oblasti jsou relativně dobré.

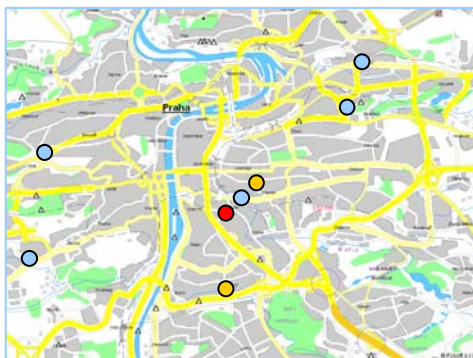
Dostupnost hromadnou dopravou je rovněž velice dobrá, neboť stanice metra Vyšehrad se nachází v cca. 5 min docházkové vzdálenosti.

Dostupnost centrálního sídla Magistrátu je realizovatelná v cca. 25 minutovém horizontu.



dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj		
metro	Vyšehrad	5
přestupní stanice	Muzeum	10
Nová radnice		25

Kongresová 2



	zaměstnanci
celkem	120
z toho: DSA	120

	Plocha m ²
kanceláře celkem	nezjištěno
plocha kanceláří na osobu	

Využití

Objekt Kongresová je sídlem Policie České republiky. Magistrát hlavního města Prahy využívá v objektu pouze část podlahových ploch pro umístění celkem 120 zaměstnanců odboru dopravně správních agend.

Vazby

Odbor dopravně správních agend kromě budovy v Kongresové ulici sídlí dále v objektech Novodvorská a Korunní., kde je lokalizován menší počet pracovníků. Z hlediska vnitřní komunikace odboru je toto rozmístění neefektivní. Odbor je v přímé vazbě na občany.

Stanice technické kontroly, jejichž pracovníci jsou rovněž součástí odboru dopravně správních agend jsou lokalizovány v Bohdalci, Jarově, Motole, Stodůlkách a Vysočanech.

Současnost: ☹️
 Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Objekt je lokalizován na okraji centrální části Prahy. Dopravní dostupnost je velice dobrá. Z hlediska vnitřních vazeb magistrátu je však objekt umístěn izolovaně od ostatních objektů, kde sídlí odbory, které jsou v součinnosti s odborem DSA.

Na Strži 35a



dostupnost	stanice	min
autobus	Na Strži	2
tramvaj		
metro	Pankrác	7
přestupní stanice	Muzeum	25
Nová radnice		40

Lokalita

Objekt v ulici Na Strži je umístěn v rezidenční čtvrti na pomezí Pankráce a Krče. V okolí objektu se nacházejí několikapodlažní sídlištní budovy. V sousedství jsou postaveny další dva objekty, které jsou součástí stejného projektu. Objekty jsou využívány jako Hobby Centrum.

Funkce lokality je rezidenční, v blízkosti se nachází škola a další jednotky občanské vybavenosti. Administrativní jednotky nepřesahují lokální význam.

Dostupnost

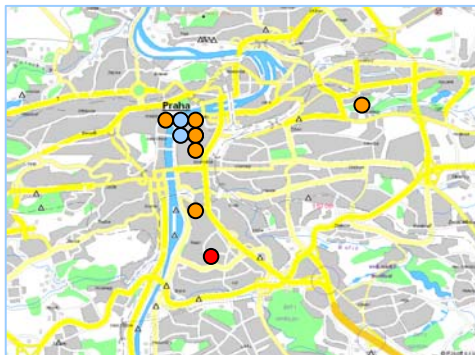
Dostupnost automobilem z blízkých lokalit je velice dobrá. Komunikace jsou dobře průchodné a možnosti parkování jsou na pozemku objektu dobré.

Z hlediska celého města je budova dostupná díky ulici 5. května, případně Jižní spojky a dalších navazujících komunikací.

Dostupnost hromadnou dopravou je zajišťována autobusovým spojením (linky 193,121,118). Objekt je vzdálen 2 zastávky od stanice metra C Pankrác, případně Budějovická (7 min).

Z hlediska fungování magistrátu a potřeb občanů a zaměstnanců je umístění budovy velice nevhodné. Dostupnost z centra města a většiny lokalit mimo Prahu 4 je velice špatná.

Na Strži 35a



	zaměstnanci
celkem	22
z toho: INU	22

	Plocha m ²
kanceláře celkem	335
plocha kanceláří na osobu	15

Využití

Objekt Na Strži je v současné době sídlem OMT (odboru uměleckých škol, mládeže a tělovýchovy). Celkový počet pracovních míst odboru je 22. V objektu je celkem 335 m² kanceláří. Plocha kanceláří na osobu je cca. 15 m².

Vazby

Odbor je součástí Sekce krajských a obecních působností SKOP. Další odbory této sekce sídlí v řadě objektů umístěných v různých lokalitách města – Řásnovka, Minuta-Institut, Charvátova, Emauzy, Učiliště Jarov, Letenská. Vzhledem ke své povaze je většina těchto sídel v relativně intenzivním kontaktu s občany.

V rámci mezisekčních vazeb sekce krajských a obecních působností v nejvyšší míře funguje v součinnosti se sekcí vnitřní služby (zejména Kafkův dům, Archiv Chodovec, Nová radnice) sekcí finanční (Terplán, Rytířská, Žatecká), sekcí majetkovou (NÚB, Minuta-Institut, Emauzy) a s ředitelstvím MHMP (Nová radnice).

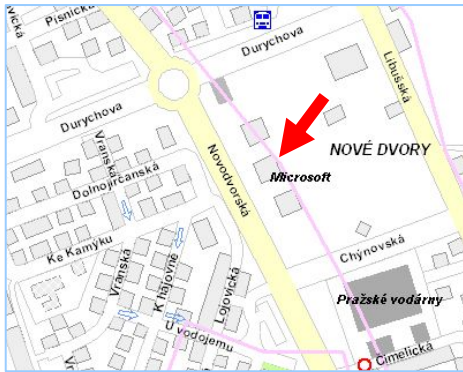
Současnost: 

Budoucnost: 

Celkové hodnocení

Objekt je lokalizován na Praze 4. Dopravní dostupnost z nejbližšího okolí je velice dobrá a to jak MHD tak individuální dopravou. Vzhledem k lokalizaci ostatních souvisejících pracovišť je však objekt situován poněkud izolovaně. Vnitřní provázanost sekce je roztržena. Odborné vazby s ostatními sekcemi jsou limitovány různou polohou v rámci hlavního města.

Novodvorská 14



dostupnost	stanice	min
autobus	Nové Dvory.	2
tramvaj		
metro	Kačerov	10
přestupní stanice	Muzeum	35
Nová radnice		45

Lokalita

Administrativní prostory MHMP se nacházejí v administrativním komplexu Eltodo Centrum na Praze 4 - Lhotka.

Objekt je umístěn v blízkosti křižovatky Novodvorské a Durychovy ulice.

Lokalita je přechodem původní předměstské zástavby a sídlištní architektury – tedy s výrazně rezidenční funkcí. V okolí se nenacházejí jiné budovy co do rozsahu srovnatelné s objektem.

Dostupnost

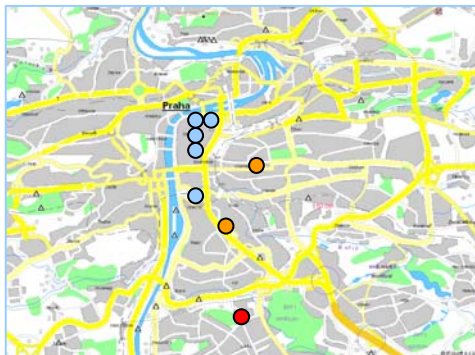
Dostupnost automobilem z blízkých lokalit je velice dobrá. Komunikace jsou dobře průchodné a možnosti parkování jsou široké.

Z hlediska celého města je budova dostupná pomocí severojižní magistrály, případně Jižní spojky a dalších navazujících komunikací.

Dostupnost hromadnou dopravou je zajišťována autobusovým spojením (linky 117,197,198,215). Objekt je vzdálen 5 zastávek od stanice metra C Kačerov (cca 10-12 min jízdy).

Z hlediska fungování magistrátu a potřeb občanů a zaměstnanců je umístění budovy nevhodné. Dostupnost z centra města a většiny lokalit mimo Prahu 12 je velice špatná.

Novodvorská 14



Využití

V budově sídlí část pracovníků odboru dopravně správních agend (DSA) a odboru informatiky (INF). Budova Eltodo je velkým administrativním komplexem, MHMP si pronajímá pouze část prostor objektu. Celkový počet pracovníků MHMP v tomto objektu je 62. V objektu Eltodo magistrát využívá kancelářské a skladové plochy o celkové výměře 2 088 m².

Vazby

Odbor dopravně správních agend (v přímé vazbě na komunikaci s občany) se nachází celkem ve třech objektech (Kongresová, Novodvorská, Korunní). Pracovníci tohoto odboru sídlí dále v pěti objektech STK v Bohdalci, Stodůlkách, Motole, Jarově a ve Vysočanech (celkem 81 zaměstnanců). Součástí sekce správních agend jsou rovněž odbory Občansko správních agend (Kafkuv dům, Emauzy, Karolíny Světlé, Nová radnice) a odbor Živnostenský (Minuta-Institut).

	zaměstnanci
celkem	62
z toho: DSA	60
INF	2

	Plocha m ²
kanceláře celkem	nezjištěno
plocha kanceláří na osobu	

V rámci mezisekčních vazeb je nejužší součinnost sekce se sekcí vnitřní služby a s ředitelstvím magistrátu. Jednotlivé odbory těchto sekcí sídlí mimo jiné v Kafkově domě, Archivu Chodovec, Emauzích a Nové radnici.

Současnost:	
Budoucnost:	

Celkové hodnocení

Objekt je lokalizován v okrajové části hlavního města. Dostupnost automobilem je velice dobrá, nicméně s ohledem na relativně velkou vzdálenost od centra města jde o omezující prvek v dostupnosti. Autobusová doprava je časově relativně náročná. Vnitřní struktura fungování odboru je velice roztříštěná, čímž se snižuje efektivita. Ostatní odbory sekce jsou lokalizovány ve velké vzdálenosti v centrálních částech města, podobně jako další sekce působící v součinnosti s obcemi.

Jehněčí Dvůr



dostupnost	stanice	min
autobus	Jenerálka	10
tramvaj		5
metro	Dejvická	25
přestupní stanice	Můstek	35
Nová radnice		40

Lokalita

Objekt se nachází v Horoměřické ulici ve vzdálenosti cca. 2 km severně od Evropské třídy. Objekt leží v blízkosti zahrádkářské kolonie ve volné krajině na okraji Prahy.

Charakter lokality je zemědělsko-rekreační. Samotný objekt je původně zemědělskou usedlostí.

Objekt se nachází zhruba 1 km od městských částí Vokovice a Nebuše.

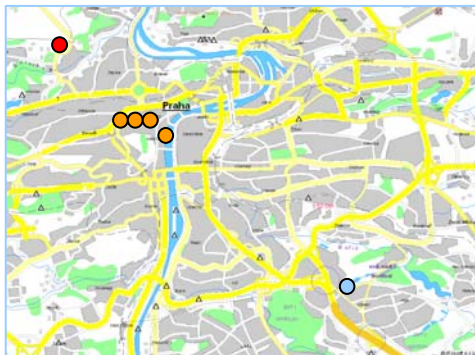
Dostupnost

Dostupnost objektu je velice špatná. Příjezd automobilem je možný po Evropské případně ze směru Suchdol. Vzhledem k intenzitě dopravy v daných lokalitách a značné vzdálenosti od centra je doba jízdy poměrně dlouhá.

Dostupnost městskou hromadnou dopravou je velice omezená. Doba jízdy autobusů je cca 10-15 min v závislosti na intenzitě dopravy. Intervaly autobusových linek jsou poměrně řídké, zastávka Jenerálka je vzdálena cca. 10-15 min chůze po frekventované komunikaci.

Vzhledem k potřebám zaměstnanců, vnitřní komunikace MHMP a návštěvníků archivu je lokalizace objektu velice špatná.

Jehněčí Dvůr



	zaměstnanci
celkem	1
z toho: OPE	1

	Plocha m ²
kanceláře celkem	nezjištěno
plocha kanceláří na osobu	

Využití

V budově je umístěn archiv sekce Útvar rozvoje města. Kromě uchovávání archiválií je v objektu rovněž umístěna studovna a provoz na výrobu modelů pro potřeby sekce, kanceláře a sociální zázemí. Objekt není v současnosti plně využíván. Celkový počet pracovních míst v objektu podle systematizace je 1, nicméně v objektu pracují 4 zaměstnanci SURM.

Vazby

Ostatní odbory SURM sídlí v budovách Martinický palác-Trčkovy domy, Dům Pážat, Mostecká a Hradčanské nám. 17 na Praze 1. Klíčový počet míst je lokalizován v prostoru Hradčanského náměstí a blízkého okolí. Vazba archivu k ostatním sídlům sekce je vzhledem k velké izolaci objektu komplikovaná.

Sekce SURM je funkčně svázána rovněž se sekci vnitřní služby (SVNS), která je lokalizována zejména v budově Archivu Chodovec.

Současnost: 

Budoucnost: 

Celkové hodnocení

Budova je izolována ve velké vzdálenosti od ostatních sídel sekce. Vzhledem k vazbám na ostatní odbory sekce a umístění studovny v objektu je její umístění zcela nevyhovující. Dostupnost objektu je časově náročná a složitá. Udržování objektu pro tyto účely se jeví jako neefektivní.

Jarov



Lokalita

Budova se nachází v Praze 8 – Jarov. Lokalita je na přechodu rezidenční a komerční zóny. V okolí se nachází panelové sídliště, autosalon, STK a volná prostranství určená pro další rozšiřování rezidenční zástavby.

Bezprostřední okolí budovy má komerční charakter.

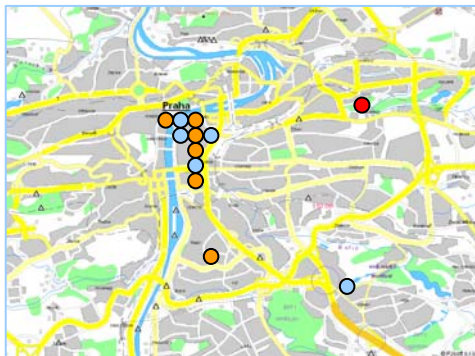
Dostupnost

Dostupnost objektu je možná pomocí autobusů a tramvají. V sousedství budovy je konečná stanice tramvajových linek č. 1, 9, 16 Spojovací. Časová dostupnost centra města je cca. 30 min. Dostupnost automobilovou dopravou z okolních oblastí je poměrně snadná díky decentralizované poloze budovy.

Vzhledem k potřebám zaměstnanců, vnitřní komunikace MHMP a občanů je lokalizace objektu špatná. Objekt leží ve velké vzdálenosti od centra města a velké části pražských obvodů. V okolí se nenachází žádné další objekty MHMP.

dostupnost	stanice	min
autobus	Spojovací	3
tramvaj	Spojovací	2
metro	Vysočanská	10
přestupní stanice	Můstek	30
Nová radnice		40

Jarov



	zaměstnanci
celkem	98
z toho: SKU	98

	Plocha m ²
kanceláře celkem	2 539
plocha kanceláří na osobu	25,9

Využití

Objekt učiliště Jarov je multifunkčním komplexem s administrativními funkcemi a vzdělávacím zařízením. MHMP využívá 6 podlaží ve výškové budově z celkového počtu 14. V budově sídlí odbor školství (SKU), celkový počet pracovních míst odboru v objektu je 98. Objekt má celkovou podlahovou plochu 32 150 m². Pro potřeby magistrátu je využíváno 2 539 m² kancelářských ploch.

Vazby

Odbor školství je součástí sekce krajských a obecních působností. Další odbory sekce sídlí v řadě objektů umístěných v různých lokalitách města – Řásnovka, Minuta-Institut, Charvátova, Emauzy, Na Strži, Letenská.

V rámci vzájemných vazeb mezi jednotlivými sekcemi, sekce krajských a obecních působností v nejvyšší míře funguje v součinnosti se sekcí vnitřní služby (zejména Kafkův dům, Archiv Chodovec, Nová radnice) sekcí finanční (Terplán, Rytířská, Žatecká), sekcí majetkovou (NÚB, Minuta-Institut, Emauzy) a samozřejmě s ředitelstvím MHMP (Nová radnice). Odbor školství byl vymezen jako jeden z odborů s přímou vazbou na občana.

Současnost: ☹️
 Budoucnost: ☹️

Celkové hodnocení

Objekt je lokalizován stranou hlavních komunikačních os. Dostupnost pro občany je komplikovaná. Dostupnost sídla MHMP je zdlouhavá. Odbory v přímých vazbách na odbor školství jsou lokalizovány v různých lokalitách města. Vnitřní provázanost sekce je nízká a roztržena.

Archiv Chodovec



Lokalita

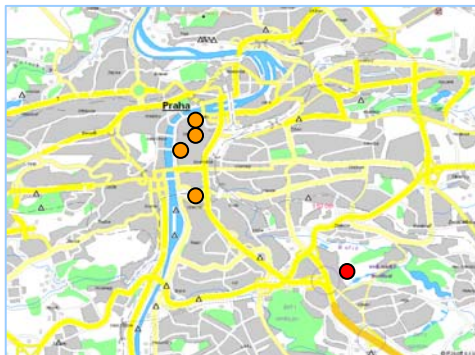
Archiv Chodovec se nachází v okrajové části hlavního města ve správním obvodu Praha 11 v blízkosti severojižní magistrály. Oblast je typickou předměstskou komerční zónou s řadou velkoprostorových obchodních jednotek, kancelářských a skladových ploch.

Dostupnost

Dostupnost lokality automobilovou dopravou je velice dobrá. Dostupnost MHD je možná metrem C, stanice Chodov, případně několika navazujícími autobusovými linkami.

dostupnost	stanice	min
autobus	Chodovec	3
tramvaj	.	5
metro	Chodov	6
přestupní stanice	Muzeum	35
Nová radnice		45

Archiv Chodovec



	zaměstnanci
celkem	61
z toho: AMP	61

	Plocha m ²
kanceláře celkem	nezjištěno
plocha kanceláří na osobu	

Využití

Budova Archivu Chodovec je účelově zbudovanou stavbou pro potřeby archivní služby. Budova byla vybudována v letech 1995-1997 a je plně využívána pro potřeby archivu.

Vazby

Odbor Archiv HMP mimo své hlavní pracoviště sídlí rovněž v objektu Clam-Gallasova paláce, Nové Radnice, Řásnovce, Emauzích. Ostatní odbory sekce vnitřní služby – odbor informatiky a odbor hospodářské správy sídlí v řadě dalších objektů nevyjímaje Městskou knihovnu, Kafkův dům, Staroměstskou radnici, Novou radnici, Emauzy a Novodvorskou.

Počet objektů s pracovníky sekce vnitřní služby nepřímo souvisí s vysokým počtem objektů, v nichž je umístěn úřad magistrátu HMP. Mapa ukazuje pouze objekty s pracovníky Archivu.

Vzhledem k povaze činností provozovaných sekcí vnitřní služby je tato v těsném vztahu ke všem sekcím MHMP, resp. jejich sídlům.

Současnost: 😊
 Budoucnost: 😊

Celkové hodnocení

Budova Archivu hlavního města Prahy je účelovou budovou s nezastupitelnou úlohou v portfoliu majetku HMP.

Městská knihovna



Lokalita

Knihovna hlavního města Prahy je situována na Mariánském náměstí v sousedství objektu Nové radnice. Vedle vlastní funkce knihovny se v objektu nachází i reprezentační rezidence primátora Prahy. Okolí objektu je tvořeno jednak rezidenčními objekty, jednak objekty s významnými historickými funkcemi.

Dostupnost

Dostupnost lokality je možná zejména tramvajovou dopravou a pomocí metra (stanice Staroměstská je vzdálena cca 5 min chůze od objektu). Dostupnost objektu individuální dopravou je limitována nízkou dopravní propustností uliční sítě a dopravními omezeními. Parkování je možné na ploše Mariánského náměstí.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Staroměstská	5
metro	Staroměstská	5
přestupní stanice	Můstek	7
Nová radnice		2

Městská knihovna



	zaměstnanci
celkem	1
z toho: OHS	1

	Plocha m ²
kanceláře celkem	nezjištěno
plocha kanceláří na osobu	

Využití

Budova knihovny a rezidence je účelovou stavbou s jasně vymezenými funkcemi. Vzhledem k povaze objektu je jeho poloha vyhovující. S ohledem na existenci rezidence primátora je výhodou poloha v sousedství sídla primátora v Nové radnici. V objektu se rovněž nachází reprezentační a přednáškové sály.

Vazby

Objekt rezidence je v přímé vazbě na sídlo magistrátu a primátora.

Současnost: 😊
 Budoucnost: 😊

Celkové hodnocení

Objekt je účelovou budovou, která vzhledem ke své funkci není v současné době nahraditelná.

Clam Gallas



Lokalita

Clam Gallasův palác stojí v Husově ulici na Starém Městě. Severní křídlo objektu je umístěno do Mariánského náměstí. V okolí budovy se nacházejí rezidenční i palácové stavby historického významu.

Objekt se nachází v lokalitě s významnou turistickou funkcí. Sousední objekty jsou využívány jednak pro maloobchod, jednak jako sídla centrálních institucí, jednak jako rezidenční objekty.

Dostupnost

Objekt je dobře dostupný veřejnou dopravou, a to s využitím metra případně tramvají. Dostupnost individuální dopravou je velice omezená. Ulice v sousedství objektu jsou pěšími zónami.

dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Staroměstská	5
metro	Staroměstská	5
přestupní stanice	Můstek	7
Nová radnice		2

Clam Gallas



	zaměstnanci
celkem	8
z toho: AMP	8

	Plocha m ²
kanceláře celkem	611
plocha kanceláří na osobu	25,5

Využití

Objekt Clam Gallasova paláce je od konce druhé světové války využívám Archivem hlavního města Prahy. Po výstavbě objektu Archiv Chodovec v letech 1995-1997 byla podstatná část archiválií přesunuta do této účelově vybudované stavby. V současné době je Clam Gallasův palác využíván zčásti jako reprezentační prostor pro potřeby magistrátu, zčásti jako galerie. Část objektu je nadále v užívání archivu, a to jako depozitář části archivu a kancelářské prostory.

Celkový počet pracovních míst v objektu je 16 (z toho 8 zaměstnanců je součástí tzv. centrální spisovny). Objekt dále zahrnuje 7 pracovních míst, která jsou využívána dočasně (zaměstnanci, kteří sídlí zároveň v Clam Gallasově paláci a Archivu Chodovec). Objekt má 611 m² kancelářských ploch.

Vazby

Hlavním sídlem Archivu hl. m. Prahy je budova Chodovec. Clam Gallasův palác je jako původní sídlo a depozitář archivu stále do jisté míry využíván k jeho potřebám. V objektu kromě části archiválií (postupně jsou stěhovány do budovy Chodovec) sídlí i centrální spisovna (součást archivu, která vzhledem ke svým funkcím musí být v dosahu objektu sídla magistrátu). Další pracovníci archivu jsou umístěni v objektech Emauzy a Řásnovka.

Současnost: 😊
 Budoucnost: 😊 😞

Celkové hodnocení

Objekt má nevyčíslitelnou kulturní a historickou hodnotu. Pro účely skladování archiválií se jeví jako nevhodný. Potenciál objektu je v dalším rozšíření možnosti využívání reprezentačních a výstavních prostor. V současné době probíhá postupné přemístění archiválií do objektu Archiv Chodovec.

Staroměstská radnice



Lokalita

Staroměstská radnice je historickým sídlem samosprávy Prahy. Budova je jedním z hlavních symbolů města. Nachází se na Staroměstském náměstí.

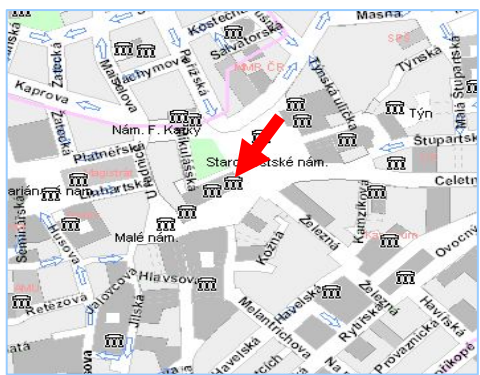
Okolní objekty jsou využívány zejména s ohledem na turistický ruch, který je v lokalitě nejsilnější v Praze.

Dostupnost

Dostupnost radnice automobilem je velice limitovaná dopravními omezeními v lokalitě. Možnost parkování v blízkosti objektu je slabá.

Dostupnost hromadnou dopravou je relativně dobrá. Lokalita je propojena zejména tramvajovými linkami a metrem s ostatními částmi Prahy. Nicméně stanice MHD jsou umístěny cca v 7-10 min od objektu.

Dostupnost Nové radnice je velice dobrá, neboť budovy jsou od sebe vzdáleny pouze cca. 5 min chůze.



dostupnost	stanice	min
autobus		
tramvaj	Staroměstská	7
metro	Můstek	7
přestupní stanice	Můstek	7
Nová radnice		5

Staroměstská radnice



	zaměstnanci
celkem	5
z toho: OHS	4
OPE	1

	Plocha m ²
kanceláře celkem	60
plocha kanceláří na osobu	12

Využití

Budova Staroměstské radnice slouží zejména jako reprezentační prostor. Součástí objektu je obřadní síň a výstavní plochy. Věž radnice je přístupná turistům.

V objektu sídlí pouze 5 zaměstnanců odboru hospodářské správy a jeden zaměstnanec odboru provozu sekce Útvaru rozvoje hlavního města Prahy.

Z celkového počtu 2 539 m² podlahových ploch objektu využívá magistrát pouze cca 60 m² kanceláří.

Vazby

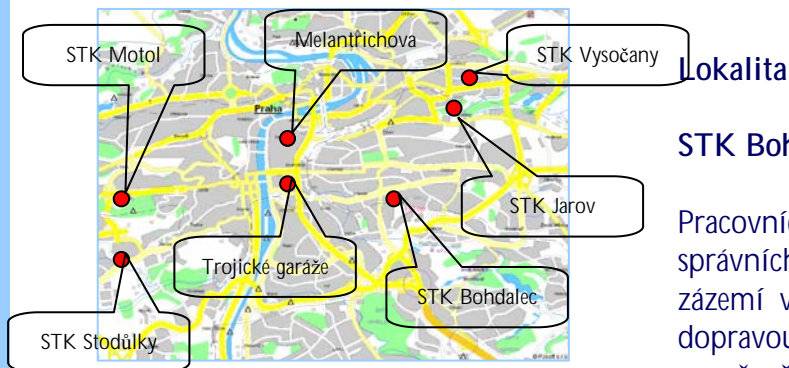
Počet pracovních míst magistrátu v objektu je velice nízký. Pracovníci obou odborů jsou úzce provázáni s lokalizací v objektu.

Současnost: 😊
Budoucnost: 😊

Celkové hodnocení

Vzhledem k historickému a reprezentačnímu významu objektu pro MHMP není možné uvažovat o potenciálu relokace zaměstnanců z objektu.

Ostatní budovy



	zaměstnanci
STK Bohdalec	17
STK Jarov	12
STK Motol	3
STK Stodůlky	18
STK Vysočany	31
Melantrichova	0
Trojické garáže	1

STK Bohdalec, STK Jarov, STK Motol, STK Stodůlky, STK Vysočany

Pracovníci stanic technické kontroly jsou zaměstnanci odboru dopravně správních agend sekce SPAG. Vzhledem k nutnosti existence technického zázemí v objektech a nutnosti snadné dostupnosti objektů automobilovou dopravou lze současné rozmístění jednotlivých objektů v Praze považovat za poměrně vyhovující. V hodnocení potenciálu relokace se s těmito objekty nepočítá.

Melantrichova

Objekt Melantrichova 5 slouží jako ubytovací zařízení Magistrátu hlavního města Prahy. S ohledem na to, že v objektu nejsou lokalizováni žádní administrativní pracovníci, není tento objekt zařazen do hodnocení lokalizace pracovních míst.

Objekt je nicméně potenciálně prodejný, proto je zařazen do analýzy budov z hlediska realitního trhu, která je v sekci Tržní potenciál stávajícího portfolia.

Trojické garáže

Vzhledem k technické funkci objektu garáží není tento zařazen do hodnocení lokalizace pracovních míst. Hodnocení z hlediska realitního trhu je součástí sekce Tržní potenciál stávajícího portfolia.

MODEL OPTIMÁLNÍ ORGANIZAČNÍ STRUKTURY

SWOT ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ROZMÍSTĚNÍ PRACOVNÍKŮ 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.

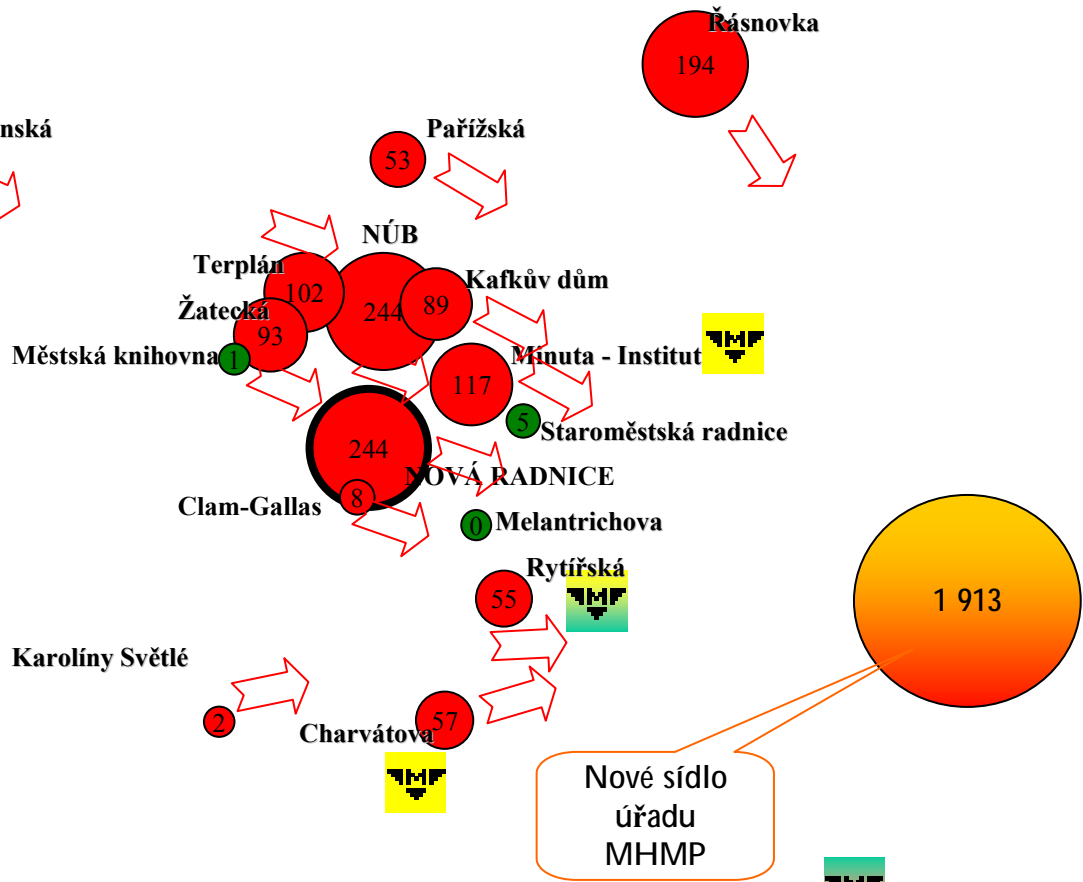
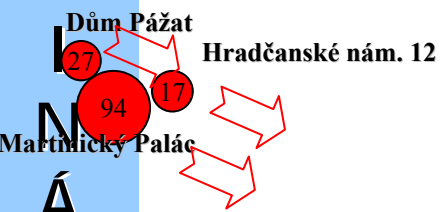


Omezená možnost odhalení nepružnosti v systému organizace MHMP.

Varianta 1
–
Úplná relopace

Varianta 1 – Úplná reloka

F
I
N
Á
L
N
Í
V
E
R
Z
E



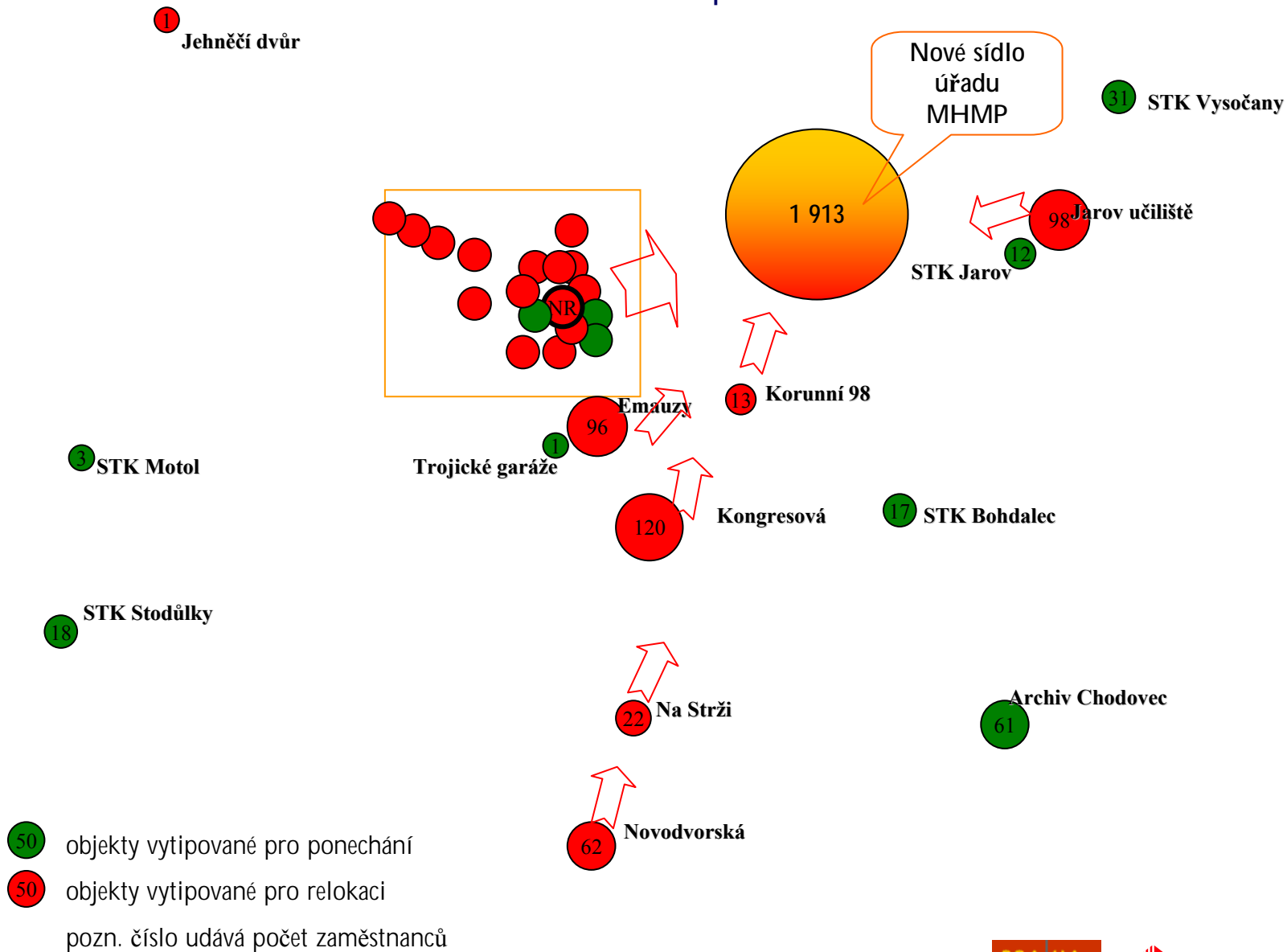
Celkový počet pracovních míst:
2 123 + 14

Počet pracovních míst v objektech určených pro relokační:
1 899 + 14

Celková plocha kanceláří:
33 045 m²

- 50 objekty vytipované pro ponechání
 - 50 objekty vytipované pro relokační
- pozn. číslo udává počet zaměstnanců

Varianta 1 – Úplná relokáce



Varianta 1 – Úplná relokační

Varianta 1 počítá s relokací podstatné části portfolia budov, v nichž v současné době sídlí MHMP.

- Výjimku tvoří objekty, jež vzhledem ke specifickým svých funkcí není možné, případně vhodné relokovat
 - Takovými objekty jsou:
 - Archiv Chodovec
 - STK (Bohdalec, Vysočany, Jarov, Motol, Stodůlky)
 - Staroměstská radnice
 - Melantrichova – ubytovací zařízení
 - Městská knihovna
- Relokace v tomto rozsahu by se dotkla celkem 1 899+14 pracovních míst z celkového počtu 2 123+14 míst, tedy 89% pracovních míst.
- S ohledem na výsledky předchozí analýzy navrhuje pro výběr objektu, případně lokality respektování následujících předpokladů:
 - Poloha v centrální části města (reprezentativnost).
 - Velmi dobrá dopravní dostupnost (nutná blízkost stanice metra pro kontakt s občany a dobrou dopravní dostupnost zaměstnanců).
 - Objekt o rozměrech vyhovující požadavkům cca 1 900 zaměstnanců a odpovídajícího zázemí.
 - Kvalitní občanská vybavenost v okolí.

Varianta 1 – Úplná relokační

SWOT ANALÝZA RELOKACE STAVU ROZMÍSTĚNÍ PRACOVNÍKŮ MHMP

SILNÉ STRÁNKY

- 😊 Jednotné sídlo úřadu magistrátu.
- 😊 Výrazné snížení nákladů na údržbu budov.
- 😊 Zlepšení dopravní dostupnosti a zjednodušení komunikace úřadu s občany.
- 😊 Zlepšení dopravní dostupnosti pracovníků.
- 😊 Výrazná úspora času v současné době. ztraceného při nutných přesunech pracovníků a dokumentů mezi budovami.
- 😊 Zlepšení možnosti vnitřní kontroly a řízení úřadu.

SLABÉ STRÁNKY

- 😞 Počáteční náklady na relokaci.
- 😞 Přerušování kontinuity sídla magistrátu.

PŘÍLEŽITOSTI

- 👍 Možnost vytvoření ve všech směrech optimálně fungujícího centrálního úřadu.
- 👍 Zrychlení operativnosti fungování úřadu v souvislosti s napřímením vnitřních vazeb aparátu MHMP.
- 👍 Pozitivní vnímání úřadu občany v případě plynulého fungování komunikace s občany
- 👍 Zvýšení spokojenosti zaměstnanců - snadnější doprava, vyšší občanská vybavenost.
- 👍 Zvýšení výkonnosti pracovníků a fungování úřadu – vzhledem k centralizovanému umístění pracovníků.
- 👍 Potenciál snížení počtu úředníků a technických pracovníků.

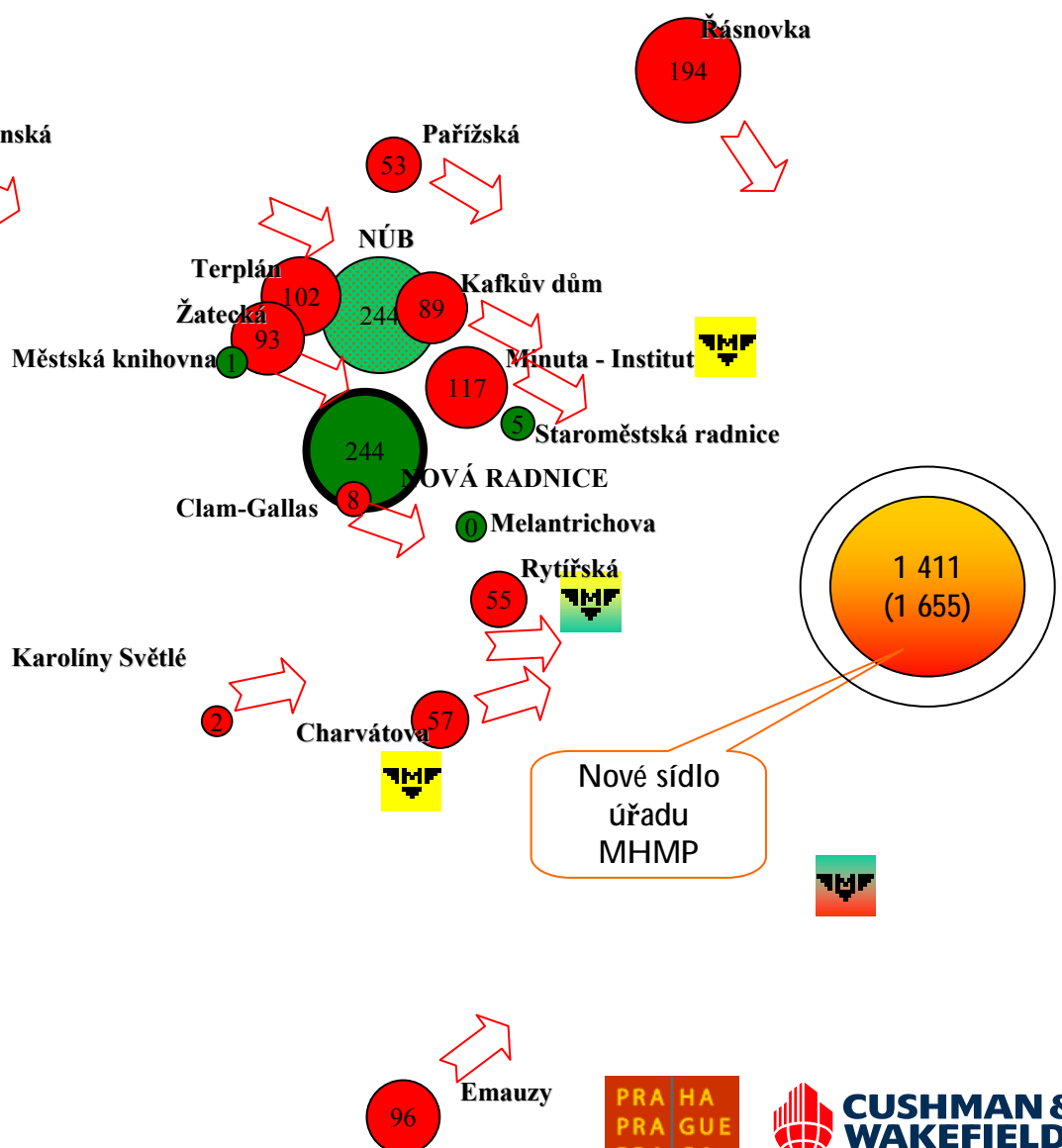
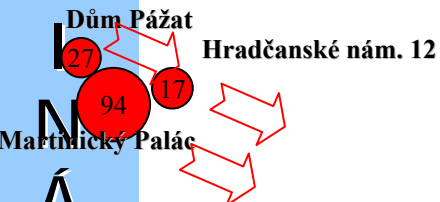
HROZBY

- 💣 Možnost špatného rozvržení relokace a dočasné zkomplikování fungování úřadu.
- 💣 Možné problémy při prodeji současného sídla magistrátu v Nové radnici.

Varianta 2
–
Částečná relokační

Varianta 2 – Částečná relokace

F
I
N
Á
L
N
Í
V
E
R
Z
E



Celkový počet pracovních míst:
2 123 + 14

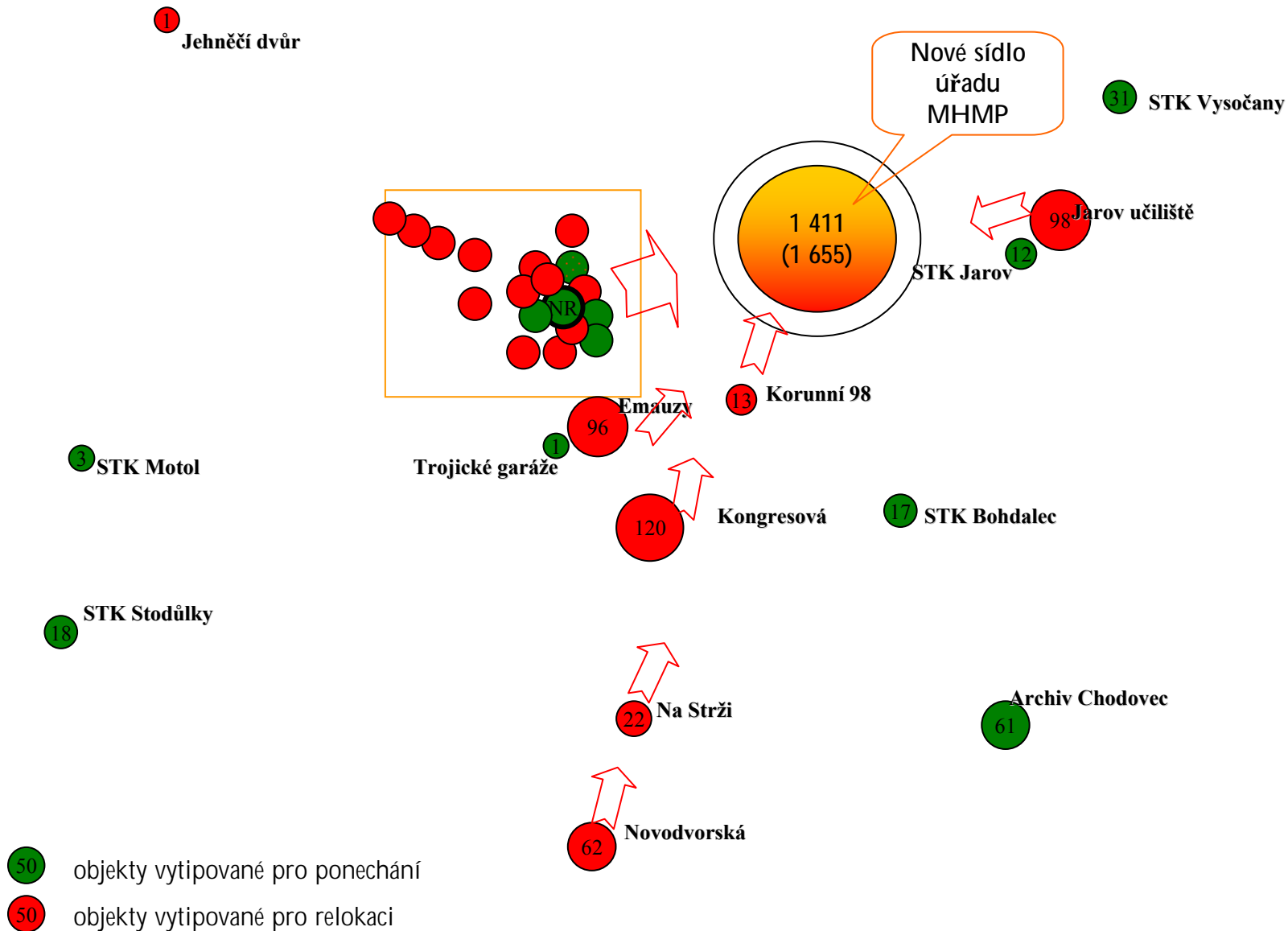
Počet pracovních míst v objektech určených pro relokaci:
1 411 (1 655)

Celková plocha kanceláří v relokovaných objektech:
25 274 m² (28 174 m²)

Údaje v závorkách se vztahují k případné relokaci objektu NÚB

- 50 objekty vytipované pro ponechání
 - 50 objekty vytipované pro relokaci
- pozn. číslo udává počet zaměstnanců

Varianta 2 – Částečná relokáce



Varianta 2 – Částečná relokace

Varianta 2 počítá s relokací zaměstnanců z velké většiny objektů, ve kterých v současné době sídlí MHMP

- 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.
 - Významnosti instituce rovněž odpovídá lokalita a sousedství dalších budov v majetku MHMP, které slouží pro reprezentační účely – Městská knihovna, Clam Gallasův Palác
 - Navrhujeme využití budovy pro potřeby sídla magistrátu, reprezentační funkce, sídlo volených zástupců, politických klubů a odborů v přímé vazbě na politické reprezentanty města.
 - Celkový počet pracovních míst v těchto odborech je 234. V současné době pracuje v Nové radnici celkem 244 pracovníků.
- NÚB
 - Navrhujeme tento objekt ponechat jako prostor pro případnou alokaci dalších odborů, které jsou v intenzivní vazbě s centrální reprezentací města a z prostorových důvodů je není možné alokovat do prostoru Nové radnice.
 - Vycházíme z principu nevýhodnosti rozdělování sekcí. Odbory se vztahem k voleným orgánům jsou součástí sekcí finanční a vnějších vztahů a souboru mimosekčních odborů.
 - Celkový počet pracovních míst v těchto sekcích je 466 zaměstnanců.
 - V objektu NÚB by bylo potřeba alokovat přibližně 230 pracovních míst.
 - V současné době je počet pracovníků v objektu 240.

Varianta 2 – Částečná relokace

- Relokace se netýká objektů, jež vzhledem ke specifickým svým funkcím není možné, případně vhodné opustit:
 - Archiv Chodovec
 - STK (Bohdalec, Vysočany, Jarov, Motol, Stodůlky)
 - Staroměstská radnice
 - Melantrichova – ubytovací zařízení
 - Městská knihovna
- S ohledem na výsledky předchozí analýzy navrhuje pro výběr objektu, případně lokality, 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 1 900 zaměstnanců a odpovídajícího zázemí.
 - Kvalitní občanská obsluha.

Varianta 2 – Částečná relokace

SWOT ANALÝZA RELOKACE STAVU ROZMÍSTĚNÍ PRACOVNÍKŮ MHMP

SILNÉ STRÁNKY

- 😊 Zachování kontinuity a tradice fungování úřadu v tradiční lokalitě.
- 😊 Udržení reprezentativního sídla a prvotřídní lokality.
- 😊 Výrazné snížení počtu budov.
- 😊 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 do jednoho objektu.
- 😞 Počáteční náklady na relokaci.
- 😞 Nutnost provést detailní procesní analýzu pro určení optimálního rozmístění odborů.

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.
- 👍 Zvýšení výkonnosti vzhledem k snížení časové náročnosti komunikace mezi odbory.
- 👍 Potenciál snížení počtu úředníků a technických pracovníků.

HROZBY



Možnost špatného rozvržení relokace a dočasné zkomplikování fungování úřadu.

Vysvětlivky

- SEJF – sekce finanční
 - DPC – daní poplatků a cen
 - FIS – finanční správy
 - ROZ – rozpočtu
 - UCT – účetnictví
- SMAJ – sekce majetková
 - OOA – obchodních aktivit
 - OSM – správy majetku
 - BYT – bytový
 - OMI – městského investora
- SKOP – sekce krajských a obecních působností
 - OIM – infrastruktury města
 - RDO – rozvoje dopravy
 - KUL – kultury
 - SOC – sociální péče a zdravotnictví
 - SKU – školství
 - OMT – uměleckých škol, mládeže a tělovýchovy
 - OMZ – městské zeleně
- SPAG – sekce správních agend
 - OSA – občanskosprávních agend
 - ZIV – živnostenský
 - DSA – dopravně správních agend
- mimosekční
 - LEG – legislativní a právní
 - RED – kancelář ředitele MHMP
 - OKR - krizového řízení
 - SE1-SE10 – zvláštní organizační jednotky
- SVUP – sekce výkonu státní správy pro oblast výstavby a péče o území
 - DOP – dopravy
 - OPP – památkové péče
 - OST – stavební
 - OZP – životního prostředí
- SURM – sekce Útvar rozvoje hl. m. Prahy
 - URB – urbanistické koncepce
 - STR – strategické koncepce
 - UPD – územně plánovacích podkladů
 - INU – informace o území
 - OPE – provozu sekce
- SVNS – sekce vnitřní služby
 - AMP – archiv hl.m. Prahy
 - INF – informatiky
 - OHS – hospodářské správy
- SKOC – sekce kontrolních činností
 - OFK – finanční kontroly
 - OMK – stížností a mimořádných kontrol
 - OMP – metodiky kontrolních činností
- SVVZ – sekce vnějších vztahů
 - OPR – public relations
 - OZV – zahraničních vztahů
 - PRM – kancelář primátora
 - FEU – fondů EU

TRŽNÍ POTENCIÁL STÁVAJÍCÍHO PORTFOLIA

Teoretické přístupy a metodika

ÚVOD DO METODIKY POSOUZENÍ TRŽNÍHO POZENCIÁLU STÁVAJÍCÍHO PORTFOLIA NEMOVITÉHO MAJETKU

- V souladu se zadáním předkládá tato zpráva kvalifikovaný názor na tržní potenciál stávajícího portfolia nemovitostí.
- Posouzení tržního potenciálu stávajícího portfolia nemovitostí bylo provedeno v souladu s metodikami oceňování na volném trhu v současnosti běžně užívaných.
- Posouzení tržního potenciálu v rámci Díla má vysokou vypovídací hodnotu, avšak nenahrazuje detailní tržní ocenění ve smyslu příslušných definic.
- Tržní hodnotu (cenu) nemovitosti je obvykle definována jako nejlepší cena k datu ocenění, za kterou by mělo dojít k transakci za předpokladu:
 - dobré vůle prodávajícího a kupujícího
 - že před datem prodeje byla poskytnuta doba na přiměřený marketing s hledem na charakter nemovitosti a situaci na trhu
 - že před datem prodeje byla poskytnuta přiměřená doba pro dohodu o ceně a podmínkách realizace prodeje
 - že nemovitost je poskytnuta k prodeji dobrovolně a svobodně
 - že se nebere v potaz žádná nabídka od kupujícího se zvláštním zájmem
- Jakékoliv ocenění je znalecký odhad ceny, nikoliv garance ceny. Různí odhadci mohou mít různé názory na tržní cenu. Výsledky ocenění vycházejí ze současné situace na realitním trhu a jsou platné ke dni ocenění.
- Při posuzování tržního potenciálu stávajícího portfolia jsme převážně aplikovali výnosovou metodu a metodu zbytkové hodnoty v kombinaci s metodou srovnávací.

Teoretické přístupy a metodika

- Při aplikaci uvedených metod byl modelován příjem dosažitelný při dobrém hospodaření v daném místě a čase. Tyto modelové příjmy byly následně kapitalizovány tzv. výnosovým faktorem, který představuje míru zhodnocení návratnosti investic. Tato míra je také zároveň měřítkem rizika.
- Čím je riziko investice menší, tím je akceptovatelná delší doba návratnosti, což je vyjádřeno nižší roční mírou výnosnosti. Např. míra výnosnosti 8% znamená, že investor čeká na své peníze 12,5 roku.
- V EU se míra výnosnosti z investic do nemovitostí pohybuje v závislosti na konkrétním případě často pod hranicí přibližně 6%. V ČR se pohybuje přibližně mezi 8-9% pro nejatraktivnější investiční případy – moderní kancelářské komplexy, maloobchodní centra atd.
- Pro méně atraktivní případy se roční míra výnosnosti pohybuje podle druhu a stavu nemovitosti a jejího umístění v rozsahu 10% - 15% i více.
- V těch případech, kde pro to bylo nalezeno opodstatnění, byl zvážen potenciál budoucího rozvoje daných nemovitostí včetně alternativního řešení včetně výdajů nutných k dosažení takového rozvoje.
- Při stanovení tržní hodnoty, v tomto případě názoru na tržní potenciál dle metodiky RICS, se pozemky, na kterých budovy stojí, jakož i pozemky nezbytně nutné k zajištění funkce a provozu těchto objektů, automaticky zahrnují do tržní hodnoty.
- Posouzení tržního potenciálu bylo vypracováno na podkladě informací poskytnutých MHMP. Předpokládali jsme, že veškeré informace jsou správné a pravdivé. V případě, že poskytnuté informace byly nebo jsou v rozporu s tímto předpokladem, si vyhrazujeme právo zrevidovat výsledky posouzení tržního potenciálu stávajícího portfolia.
- V rámci této zprávy jsme se nezabývali detailním studiem pozemků jako takových, rovněž nebyly provedeny žádné průzkumy půdy ani podloží těchto pozemků. Proto tedy nemůžeme dát žádné ujištění týkající se pozemků z hlediska nároků na užívání nebo případně jiných možných abnormalit, nebo že podloží pozemků má dostatečnou únosnost pro jakoukoliv další investiční činnost atd.

Tržní potenciál stávajícího portfolia - teoretické přístupy a metodika

- Dále jsme se nezabývali průzkumem ani testováním znečištění či případné kontaminace at' již pozemků samotných nebo okolních včetně podzemních vod nebo budov. Rovněž jsme nebyli o takovýchto záležitostech informováni. Souhrnně řečeno, naše posouzení tržního potenciálu bylo vypracováno za předpokladu, že se zde nenalézají žádné skutečnosti, které by mohly materiálně ovlivnit náš názor na hodnotu předmětných nemovitostí. Vyhrazuje si právo na změnu našeho ocenění, pokud by v tomto průzkumu došlo k jakémukoliv negativnímu zjištění.
- Posouzení tržního potenciálu nebere v úvahu žádné zařízení a vybavení pro určité konkrétní účely, či jakékoliv přístroje a movité věci.
- Stavebně technický stav objektů a inženýrských sítí nebyl předmětem detailního průzkumu. Při zpracování posouzení tržního potenciálu jsme vycházeli pouze z informací poskytnutých v souladu se smlouvou o Dílo.
- Do úvahy rovněž nebyla vzata zodpovědnost týkající se jakýchkoliv daní a poplatků. Názor na tržní potenciál je prost jakýchkoli provizí, nákladů nebo dalších výdajů, které se mohou objevit vzhledem k případné aktuální či plánované změně vlastnictví.
- U objektů označených jako „vlastní“ byl uvažován vlastnický vztah k nemovitostem prost jakýchkoliv práv třetích osob, restitučních nároků, věcných břemen, nebo jiných omezení, která by mohla ovlivnit hodnotu nemovitosti.

Tržní potenciál stávajícího portfolia

- Při hledání tržního potenciálu ve stávajícím portfoliu byl rovněž posouzen současný celkový příjem z pronájmu ploch v nemovitostech MHMP a potenciál teoretického příjmu z pronájmu ploch uvolněných po relokaci pracovních míst s ohledem na obě posuzované varianty.

1) Současný příjem z pronájmu p.a.

- Uvedená hodnota byla poskytnuta zástupci MHMP a je předložena v nezměněné podobě. Výnos z ploch pronajatých třetím osobám ke dni vypracování této zprávy činí:

11 597 258 Kč

2) Potenciál teoretického příjmu z pronájmu ploch uvolněných po relokaci MHMP p.a.

- Zdroje příjmu z pronájmu nebytových ploch v objektech vlastněných HMP a užívaných MHMP uvolněných po relokaci bude možno kvantifikovat až poté, co bude učiněno rozhodnutí o způsobu využití těchto ploch.

Tržní potenciál stávajícího portfolia

ZÁVĚR

- Tržní potenciál lze realizovat buď 1) formou prodeje vybraných nemovitostí nebo 2) každoročním příjmem z pronájmu těchto nemovitostí.
 - 1) PRODEJ PORTFOLIA
 - V případě rozhodnutí o prodeji nemovitostí lze tržní potenciál realizovat v horizontu 12 měsíců pro atraktivní nemovitosti a v období 24 až 36 měsíců pro méně atraktivní nemovitosti.
 - Odhad ceny dosažitelné při prodeji lze s poměrně vysokou mírou pravděpodobnosti určit předem. Náklady na realizaci prodeje představují pravidla předem definovatelnou konečnou částku s malým rizikem výrazných pozdějších změn.
 - 2) PRONÁJEM PLOCH V PORTFOLIU
 - Vzhledem k různému charakteru předmětných nemovitostí a zejména s ohledem na různou kvalitu předmětných ploch, bude obtížné pronajmout všechny plochy a dosáhnout tak výše uvedeného teoretického příjmu z pronájmu.
 - Náklady na realizaci pronájmů, správa nemovitostí a náklady na opravy a údržbu budou každoročně odčerpávat značnou část příjmů z pronájmu.
- POSOUZENÍ TRŽNÍCH HODNOT NEMOVITOSTÍ V PORTFOLIU MHMP
 - Posouzení tržních hodnot bylo zpracováno jednotným způsobem dle uvedené metodiky. Soubor základních informací o každé nemovitosti včetně příslušných závěrů je přiložen v této kapitole ve formě formuláře, speciálně navrženého pro tento účel.

PŘEHLED TRŽNÍCH HODNOT NEMOVITOSTÍ V PORTFOLIU MHMP

Seznam hodnocených nemovitostí



- Nová radnice
- Nová úřední budova
- Terplán
- Žatecká
- Minuta
- Institut
- Kafkův dům
- Rytířská
- Charvátova
- Pařížská
- Řásnovka
- Karolíny Světlé
- Letenská
- Emauzy
- Korunní
- Na Strži
- Jarov učiliště
- Archiv Chodovec
- Městská knihovna+rezidence
- Clam Gallasův palác
- Staroměstská radnice
- Melantrichova
- Trojická garáže

Přehled tržních hodnot nemovitostí



nemovitost	celková plocha (v m ²)	teoretická tržní hodnota (v Kč)	časový diskontní faktor	současná tržní hodnota(v Kč)
<i>Archiv Chodovec</i>	14 533	<i>neurčeno</i>	<i>neurčeno</i>	<i>neurčeno</i>
<i>Clam-Gallas</i>	6 457	100 000 000	0,907	90 702 948
<i>Emauzy A,B,C</i>	6 371	176 000 000	0,952	167 619 048
<i>Charvátova</i>	2 225	58 000 000	0,952	55 238 095
<i>Institut</i>	3 097	80 000 000	0,907	72 562 358
<i>Jarov učiliště</i>	32 150	290 000 000	0,864	250 512 904
<i>Kafkův dům</i>	2 993	128 000 000	0,952	121 904 762
<i>Karlošiny Světlé</i>	<i>neurčeno</i>	10 500 000	0,952	10 000 000
<i>Korunní</i>	8 727	230 000 000	0,907	208 616 780
<i>Letenská</i>	1 057	40 000 000	0,952	38 095 238
<i>Melantrichova</i>	5 200	180 000 000	0,907	163 265 306
<i>Městská knihovna+rezidence</i>	<i>neurčeno</i>	<i>neurčeno</i>	<i>neurčeno</i>	<i>neurčeno</i>
<i>Minuta</i>	4 445	119 000 000	0,907	107 936 508
<i>Na Strži</i>	603	22 000 000	0,952	20 952 381
<i>Nová radnice</i>	9 500	120 000 000	0,864	103 660 512
<i>Nová úřední budova</i>	4 321	83 000 000	0,864	71 698 521
<i>Pařížská</i>	1 602	70 000 000	0,952	66 666 667
<i>Rytířská</i>	10 127	375 000 000	0,907	340 136 054
<i>Řásoňka</i>	5 409	89 000 000	0,907	80 725 624
<i>Staroměstská radnice</i>	<i>neurčeno</i>	<i>neurčeno</i>	<i>neurčeno</i>	<i>neurčeno</i>
<i>Terplán</i>	2 981	88 000 000	0,952	83 809 524
<i>Trojic ké garáže</i>	6 841	76 000 000	0,952	72 380 952
<i>Žatecká</i>	2 561	50 000 000	0,907	45 351 474
celkem	131 200	2 384 500 000		2 197 472 195

Nová Radnice

FINANČNÍ VERZE



Název nemovitosti		Nová Radnice		
Adresa nemovitosti		Mariánské nám. 2, Praha 1		
Vlastnické a evidenční údaje		Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 36; pozemek 3 432 m ²		
Popis lokality		Přehled užitných ploch	m²	
<p><i>Budova Nové radnice se nachází v centru Prahy 1, v blízkosti Staroměstské radnice. Objekt se nachází v sousedství Městské knihovny, Klementina a Clam-Gallasova paláce, v památkově chráněném území.</i></p>		<i>komerční plocha</i>	-	
		<i>kanceláře</i>	4 871	
		<i>sociální území</i>	-	
		<i>území budovy</i>	-	
		<i>archivy a sklady</i>	-	
Popis nemovitosti		<i>komunikace</i>	-	
<p><i>Budova je obdélníkového tvaru a má jedno podzemní a pět nadzemních podlaží. Centrální částí budovy vede široké dvouramenné schodiště, které lemují ozdobné mramorové sloupy. Stropy jsou zdobené, na podlaží je původní dlažba. Schodiště je situováno naproti vstupním dveřím vedoucím do atria v přízemí budovy, kde je recepce, prostory informační služby a stravovací zařízení. V levé části budovy jsou tři osobní výtahy spojující všechna podlaží a jedno užitné schodiště. V pravém křídle budovy se nacházejí dva výtahy páterno ster spojující přízemí až čtvrté patro a užitné schodiště.</i></p>		<i>ostatní</i>	4 629	
		Celkem	9 500	
		Přehled pronajatých prostor		
		<i>Žádné pronajaté prostory.</i>		
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc		
<p><i>Vě všech patrech jsou široké chodby po celém obvodu budovy, příčky mezi místnostmi jsou pevné. Třetí a čtvrté patro jsou kancelářské prostory. Druhé patro je reprezentativní, na podlahách jsou koberce, okna jsou zdobená. V prvním patře uprostřed budovy je velký, nově zrekonstruovaný zasedací sál se skleněnou střechou. Zdi jsou zdobené freskami, na zemi jsou koberce, okna jsou zdobená. Do suterénu budovy, kde je situováno technické území, je přístup pouze z levého křídla budovy. Parkovací místa jsou před objektem.</i></p>		<i>komerční plocha</i>	neurčeno	
		<i>kanceláře</i>		
		<i>sociální území</i>		
		<i>území budovy</i>		
		<i>archivy a sklady</i>		
		<i>komunikace</i>		
Ústřední topení/Vytápění		<i>centrální topení</i>		
Plyn		<i>informace nebyla poskytnuta</i>		
Požární zabezpečení		<i>informace nebyla poskytnuta</i>		
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		Teoretická tržní hodnota (Kč)		
<i>Nebodnoceno</i>		Při použití výnosové metody za předpokladu komerčních nájmu vychází přibližná tržní hodnota objektu ve výši 150 000 000 Kč		
Komentář		Fotografie		
<p><i>Na základě poskytnutých informací se domníváme, že budova nebude předmětem potenciálního prodeje, nadále zůstane v majetku MHMP a bude sloužit svému současnému účelu. V případě, že by byl zvažován prodej této nemovitosti, je třeba počítat s omezenou likviditou a delším časovým horizontem uskutečnění transakce z důvodu limitované poptávky po podobných objektech. Tyto faktory se mohou promítnout do kupní ceny, kterou bude ochoten potenciální investor zaplatit. Ta může být nižší než námi indikovaná hodnota v závislosti na budoucím záměru investora a výši případných investic do nemovitosti.</i></p>		 		

Nová úřední budova

Název nemovitosti	Nová úřední budova			
Adresa nemovitosti	Náměstí F.Kafky 1, Praha 1			
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 30; pozemek 819 m ²			
Popis lokality		Přibližný přehled užitných ploch	m²	
<p><i>Budova se nachází v historickém centru Prahy 1 - Staré Město, v blízkosti Staroměstského náměstí, na náměstí F. Kafky. Jedná se o atraktivní turistickou lokalitu, bezprostředně u objektu tvoří rezidenční a komerční budovy, jako například magistrátem využívané objekty Minuta, Institut, Staroměstská radnice a Kafkův dům.</i></p>		<i>komerční plocha</i>	-	
		<i>kanceláře</i>	2 900	
		<i>sociální zájemí</i>	-	
		<i>zájemí budovy</i>	-	
		<i>archivy a sklady</i>	-	
Popis nemovitosti		<i>komunikace</i>	-	
<p><i>Jedná se o objekt z poloviny minulého století, který má dvě podzemní podlaží a šest nadzemních pater. Budova je postavena ve tvaru písmene "V". V centrální části objektu je dřouramenné kamenné schodiště, po obou stranách vedou chodby do kancelářských prostor, situovaných po obou stranách chodeb. Kanceláře jsou v základním provedení bez klimatizace a stropních podhledů, okna jsou zdvojená, dřevěná. Všechna podlaží kromě podzemí spojují dva osobní výtahy, které se nalézájí pouze v přední části budovy.</i></p> <p><i>Topení v objektu je centrální, výměník je umístěn ve druhém podzemním podlaží. V každém patře je sociální zájemí a kuchyňka. Na chodbách je dlažba, v kancelářích je PVC nebo koberce. Do suterénu budovy vede zplášť jedno schodiště a nákladní výtah. V suterénu jsou sklady a technické místnosti. Budova je dispozičně propojena s budovou Terplán (Platněřská 19). Průchody mezi budovami jsou umístěny v prvním a třetím patře, a také ve druhém podzemním podlaží. Hlavní vstup do budovy je z náměstí F.Kafky.</i></p>		<i>ostatní</i>	1 421	
		Celkem	4 321	
		Přehled pronajatých prostor		
		<i>Žádné pronajaté prostory.</i>		
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc		
		<i>komerční plocha</i>	-	
		<i>kanceláře</i>	190-220	
		<i>sociální zájemí</i>	-	
		<i>zájemí budovy</i>	-	
		<i>archivy a sklady</i>	-	
		<i>komunikace</i>	-	
		<i>ostatní</i>	150-180	
Ústřední topení/Vytápění	<i>výměník ve druhém podzemním podlaží</i>			
Plýn	<i>ano</i>			
Požární zabezpečení	<i>ne</i>			
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		Teoretická tržní hodnota (Kč)		
<p><i>V rámci zlepšení vzhledu budovy by bylo potřeba investovat do modernizací interiérových prostor budovy.</i></p>		83 000 000		
Komentář		Fotografie		
<p><i>Byla nám poskytnuta pouze celková podlahová výměra nemovitosti bez detailní specifikace využití ploch. Pro potřeby výpočtu tržní hodnoty byl proveden odborný odhad jednotlivých ploch na základě fyzické inspekce nemovitosti.</i></p> <p><i>Budova svou dispoziční omezuje jiné možnosti využití než současné, tedy kancelářské. Do míváme se, že potenciální zájemci o nemovitost by se rekrutovali z řad lokálních spekulativních investorů, kteří by nemovitost bez výrazných investic pronajímali za nájem odpovídající stavu a kvalitě kancelářských prostor. Očekáváme však, že likvidita této nemovitosti bude omezena. Tato skutečnost by se projevila na časovém horizontu prodeje.</i></p>		 		


F I N Á L N Í V E R Z E

Terplán


Název nemovitosti	Platněřská 19 (Terplán)			
Adresa nemovitosti	Platněřská 111/19, Praha 1			
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 35; pozemek 552 m ²			
Popis lokality		Přehled užitných ploch	m ²	
<p>Budova Terplánu se nachází v historickém centru hlavního města v blízkosti Staroměstského náměstí, náměstí F. Kafky a Mariánského náměstí. Budova je přístupná z ulice Platněřská a je propojena s Novou úřední budovou. V okolí jsou původně revidenční budovy, nyní s obchodním a komerčním využitím prostor a mnoha historickými památkami.</p>		komerční plocha	398	
		kanceláře	1 380	
		sociální zážemí	187	
		zážemí budovy	178	
		archivy a sklady	126	
Popis nemovitosti		komunikace	712	
<p>Budova byla postavena v roce 1914 a prošla kompletní rekonstrukcí v roce 1996. Jedná se o podsklepený, šesti podlažní objekt s technickým podkrovím, kde je umístěna strojovna výtahu. Ve středu budovy je situován výtah a dvouramenné schodiště spojující všechna podlaží. Před výstupem z výtahu je v každém patře menší lobby, z kterého jsou samostatné vstupy do kancelářských jednotek.</p> <p>Kanceláře jsou v základním provedení bez klimatizace a stropních podhledů, okna jsou zdvojená-dřevěná, na podlahách převážně PVC. Dveře v celé budově jsou dřevěné, zdobené.</p> <p>Východ do budovy je přes atrium se zdobenými stropy, zdmi a okrasnými sloupy z mramoru, zde je také umístěna recepce. V přízemí se nachází stravovací zařízení pro zaměstnance MHMP. Suterén slouží jako technické zážemí budovy a klub magistrátu. Klub je reprezentativní částí budovy MHMP, na pořádání rautů a slavnostních večerů. Je zde okrasná dlažba, koberec v jednotlivých místnostech, okrasné stropy a lustry. Součástí klubu je také bar.</p> <p>Budova dispozičně navazuje na novou úřední budovu, ve druhém a čtvrtém patře jsou objekty průchozí. Placené parkování je možno v přílehlých ulicích, pro revidenty Prahy 1 zdarma.</p>		ostatní	0	
		Celkem	2 981	
		Přehled pronajatých prostor		
		Žádné pronajaté prostory		
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m ² /měsíc		
<p>Ústřední topení/Vytápění</p> <p>Plyn</p> <p>Požární zabezpečení</p>		komerční plocha	500-550	
		kanceláře	240-260	
		sociální zážemí	160-180	
		zážemí budovy	160-180	
		archivy a sklady	160-180	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		komunikace	80-90	
<p>Vzhledem k tomu, že budova prošla v roce 1996 kompletní rekonstrukcí, což je na první pohled zjevné, v nejbližším časovém horizontu nepředpokládáme žádné další výrazné investice.</p>		ostatní	0	
		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)		
		10,00%		
		Teoretická tržní hodnota (Kč)		
		88 000 000		
Komentář		Fotografie		
<p>Jedná se o moderně zrekonstruovanou budovu v centru města mimo hlavní turistické zóny. Domníváme se, že budova může zaujmout investory hledající kancelářskou budovu poskytující relativně kvalitní prostory za rozumných finančních podmínek. Část suterénu a přízemí (samostatně přístupné z ulice) se dají využít jako obchodní prostory, což zvyšuje atraktivitu a hodnotu nemovitosti na realitním trhu.</p> <p>Další možností představuje přestavba nemovitosti na revidenční prostory. Zájem o moderní revidenční prostory v centru města vykazuje stoupající tendenci, především v místech mimo hlavní turistické cesty. Vzhledem k dispozici nemovitosti se domníváme, že případní zájemci o koupi se mohou rekrutovat i z řad revidenčních investorů/developerů.</p> <p>Skutečnost, že se budova nachází v památkově chráněné zóně může ovlivnit rozsah a strukturu potenciálních rekonstrukcí.</p>		 		

Žatecká

FINANČNÍ VERZE



Název nemovitosti	Žatecká 2		
Adresa nemovitosti	Žatecká 110/2, Praha 1		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 34; pozemek 430 m ²		
Popis lokality		Přehled užitných ploch	
<p>Budova je vymezena ze tří stran ulicemi Žatecká, Kaprova a Platnéřská, v památkově chráněném území města Prahy 1. Tato oblast je převážně rezidenční, s historickými budovami s částečným komerčním a obchodním využitím prostor. Vedle objektu je budova Městské knihovny a rezidence primátora města Prahy, Klementinum, Clam-Gallasův palác a budova Nové radnice.</p>		komerční plocha	
		0	
		kanceláře	
		1 513	
		sociální zázemí	
		97	
Popis nemovitosti		zázemí budovy	
<p>Jedná se o budovu postavenou v roce 1913, která má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží. V podkrovní nemovitosti je situována strojovna výtahu. Všechna patra jsou přístupná z centrálního jednoramenného točitého schodiště a obsluhována jedním osobním výtahem.</p> <p>V suterénu jsou technické prostory a plynová kotelna, část prostor je využívána jako archiv. Prostory v přízemí u hlavního vstupu do budovy jsou využívány jako jídelna, vedle výtahů je umístěna malá prodejna map a kanceláře. V dalších nadzemních podlažích jsou kancelářské prostory, které jsou přístupné z centrální chodby.</p> <p>Kanceláře, které jsou v základním provedení bez klimatizace a stropních podhledů, jsou uspořádány v buňkovém systému, tzn. jsou rozmístěny ve stavebně oddělených a samostatně přístupných jednotkách. V kancelářích jsou dvojitá okna, na schodiště jsou mozaiková, zdobená okna. V kancelářích jsou na podlahách koberce, na chodbách PVC, schodiště je z teraca nebo z žuly.</p>		archivy a sklady	
		180	
		kominikace	
		710	
		ostatní	
		0	
Ústřední topení/Vytápění		Celkem	
ano		2 561	
Plyn		Přehled pronajatých prostor	
ano		Žádné pronajaté prostory.	
Požární zabezpečení		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m ² / měsíc	
ne		komerční plocha	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		0	
<p>Celkové vylepšení vzhledu nemovitosti včetně zatraktivnění vstupních prostor.</p>		kanceláře	
		220-240	
		sociální zázemí	
		150-170	
		zázemí budovy	
		150-170	
archivy a sklady			
150-170			
kominikace		70-80	
ostatní		0	
Komentář		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	
<p>Nemovitost svou dispozicí vyhovuje jak komerčnímu využití ve formě kancelářských prostor, tak potenciálnímu rezidenčnímu využití v závislosti na rozsahu a struktuře rekonstrukce. Domníváme se, že budova by mohla být předmětem zájmu menších lokálních investorů, kteří by po částečné rekonstrukci poskytovali pronájem kancelářských prostor zájemcům o malé, finančně dostupné prostory v centru města.</p> <p>Případná celková rekonstrukce/přestavba nemovitosti na moderní kancelářské prostory by byla finančně velmi náročná a promítla by se do kupní ceny, kterou by byl potenciální zájemce ochoten zaplatit.</p> <p>Další možností představuje přestavba nemovitosti na rezidenční prostory. Zájem o moderní rezidenční prostory v centru města vykazuje stoupající tendenci, především v místech mimo hlavní turistické cesty. Proto se domníváme, že případní zájemci o koupi nemovitosti se mohou rekrutovat i z řad rezidenčních investorů/developerů.</p> <p>Umístění budovy v památkově chráněném území může omezit potenciální rekonstrukce či využití.</p>		11,00%	
		Teoretická tržní hodnota (Kč)	
		50 000 000	
		Fotografie	
			

Minuta



Název nemovitosti	blok budov u Minuty	
Adresa nemovitosti	Staroměstské nám.4/2, Praha 1	
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122	
Popis lokality	Přehled užitných ploch	m²
Komplex budov Minuta se nachází v prostoru vymezeném Staroměstským náměstím a Malým náměstím, v historické centrální části Prahy 1 - Staré Město. Staroměstské náměstí je jedno z nejvíce turisticky navštěvovaných míst. Z hlediska reálného trhu se jedná o atraktivní lokalitu s komerčním využitím budov.	komerční plocha	348
	kanceláře	1 654
	sociální zázemí	271
	zázemí budovy	657
	archivy a sklady	413
	komunikace	1 102
Popis nemovitosti	ostatní	-
Jedná se o komplex sedmi vzájemně propojených budov. Budovy byly postaveny v různých stavebních slozích, jsou dispozičně provázány a navzájem průchozí. Celý objekt byl zrekonstruován ve 30. letech minulého století, některé části prošly rekonstrukcí v nedávné minulosti. Budovy mají suterén, čtyři nadzemní podlaží a krov. V budově č. 3 je v krovu provedena vestavba, kde jsou zřízeny kanceláře. Schodiště jsou ve všech budovách, ale pouze v budovách č. 4 a 9 probíhají přes celou výšku objektu. V budově č. 4 je instalován výtah. Objekt je v současné době využíván jako kancelářské prostory.	Celkem	4 445
	V celém traktu je podloubí, přičemž slouží jako komerční prostory pro obchody a restaurace. Uvnitř objektu se nachází dvorek sloužící k sběru ažurování odpadků a pavlač, na jejíž zděch jsou ozdobné ornamenty. Parkovací místa nejsou v objektu k dispozici. Budova se nachází v památkově chráněném území. Objekt je dispozičně přímou provázán a propojen s blokem budov Institut.	Přehled pronajatých prostor
Ústřední topení/Vytápění	vlastní výměňková stanice	
Plyn	není zaveden	
Požární zabezpečení	ne	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce	Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc	
V případě, že by byl objekt nabízen ke komerčnímu využití, bylo by nutné investovat do rekonstrukce a modernizace interiéru.	komerční plocha	800-1,000
	kanceláře	200-240
Komentář	sociální zázemí	120-140
Jedná se o původně residenční objekt situovaný v turisticky atraktivní lokalitě přímo u Staroměstského náměstí. Tato lokalita je z hlediska investování velice zajímavá především pro komerční využití jako prodejní plochy a ubytovací zařízení. Současně využití jako kancelářské prostory není příliš perspektivní z důvodu dispoziční komplikovanosti jednotlivých kancelářských jednotek. Proto se domníváme, že případní zájemci by zvažovali jiné komerční využití objektu. Jak jsme již uvedli, relativně vysoká poptávka v centrální části města je po objektivně vhodných k rekonstrukci na ubytovací zařízení. Domníváme se, že tato nemovitost by svým umístěním a dispoziční mohla zaujmout investory uvažující o výstavbě hotelu v rámci staré zástavby v centru města. V takovémto případě by se budoucí náklady spojené s rekonstrukcí promítly v kupní ceně, kterou by byl investor ochoten zaplatit. Dále je také potřeba brát v úvahu fakt, že se budova nachází v památkově chráněné oblasti a možné rekonstrukce a využití mohou být omezené. Případná likvidita jednotlivých budov objektu, za předpokladu samostatných přístupů a oddělení od ostatních částí, by m	zázemí budovy	120-140
		archivy a sklady
	komunikace	120-140
	ostatní	-
	Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	10,00%
	Teoretická tržní hodnota (Kč)	
	Použitím výnosové metody za předpokladu komerčních nájmu byla stanovena přibližná tržní hodnota ve výši 119 000 000 Kč. Z důvodu předpokládaných vysokých investic do rekonstrukce objektu může být skutečná kupní cena nižší.	
	Fotografie	
		

Institut

FINANČNÍ VERZE


Název nemovitosti	Institut	
Adresa nemovitosti	U radnice 2, Praha 1	
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 9, 10, 11; pozemky 451 m ² , 295 m ² , 359 m ²	
Popis lokality	Přehled užitných ploch	m²
Komplex budov Institut se nachází v prostoru vymezeném Staroměstským náměstím, Malým náměstím a Kafkovým náměstím, v historicky chráněném území. Z hlediska realitního trhu se jedná o atraktivní, rezidenční/komerční oblast.	komerční plocha	212
	kanceláře	1 130
	sociální zázemí	54
	zázemí budovy	972
	archívy a sklady	259
Popis nemovitosti	komunikace	470
Jedná se o soubor budov v různých stavebních slozích. Všechny budovy mají jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. Suterén je využit jako technické zázemí budov a komerční prostory v podobě restaurací. Další komerční prostory se nacházejí v přízemí. Nadzemní podlaží jsou využita jako kancelářské prostory, které jsou v základním provedení bez stropních podhledů a klimatizace. Ve čtvrtém nadzemním podlaží je kotelna. Budova má tři původní schodiště, jedno centrální a dvě v bočních budovách. Schodiště spojují všechna nadzemní podlaží. Všechna poschodí jsou značně členitá a nesourodá. Objekt je dispozičně přímo provázán a propojen s blokem budov Minuta. Část bloku směrem do ulice U radnice je propojen podloubím s vedlejším blokem budov.	ostatní	0
	Celkem	3 097
	Přehled pronajatých prostor	
	Pivnice U Kata, Bar U Radnice, K.OUKEY obchod s textilem, pizzerie U Radnice, bižuterie Camille a Lucie, prodejna CD a bižuterie.	
	Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc	
komerční plocha	800-1 000	
kanceláře	200-240	
sociální zázemí	120-140	
zázemí budovy	120-140	
archívy a sklady	120-140	
komunikace	120-140	
ostatní	0	
Ústřední topení/ Vytápění	plynové topení	
Plyn	ano	
Požární zabezpečení	ne	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce	Teoretická tržní hodnota (Kč)	
Celková modernizace kancelářských prostor, zatraktivnění vzhledu nemovitosti.	Použitím výnosové metody za předpokladu komerčních nájmu byla stanovena přibližná tržní hodnota ve výši 80 000 000 Kč. Z důvodu předpokládaných vysokých investic do rekonstrukce objektu může být skutečná dosažená kupní cena nižší.	
Komentář	Fotografie	
Objekt se nachází v turisticky atraktivní lokalitě přímo u Staroměstského náměstí, která je z hlediska investorů zajímavá především pro komerční využití jako prodejní plochy a ubytovací zařízení. Současné využití jako kancelářské prostory není příliš perspektivní z důvodu dispoziční komplikované dostupnosti jednotlivých kancelářských jednotek. Proto se domníváme, že případní zájemci by zvažovali jiné komerční využití objektu. Jak jsme již uvedli, relativně vysoká poptávka v centrální části města je po objektech vhodných k rekonstrukci na ubytovací zařízení. Domníváme se, že tato nemovitost by svým umístěním a dispoziční mohla zaujmout investory uvažující o výstavbě hotelu v rámci staré zástavby v centru města. V takovémto případě by se budoucí náklady spojené s rekonstrukcí promítly v kupní ceně, kterou by byl investor ochoten zaplatit. Umístění objektu v památkově chráněném území může ovlivnit rozsah rekonstrukce i možné potenciální využití objektu. Případná likvidita jednotlivých budov objektu za předpokladu samostatných vstupů a oddělení od ostatních částí, by mohla zvýšit atraktivitu nemovitosti pro menší/lokalní investory.	 	

Kafkův dům



Název nemovitosti	Kafkův dům		
Adresa nemovitosti	Nám. F. Kafky 24/3, Praha 1		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 24; pozemek 803 m²		
Popis lokality		Přehled užitných ploch	
<p>Objekt je situován na rohu ulic U radnice a Meislova, v bezprostřední blízkosti Staroměstského náměstí, v lokalitě s vysokou intenzitou turistického ruchu. Z hlediska kancelářských prostor se jedná o umístění mimo lokalitu s největší koncentrací kancelářských ploch, která se nachází v okolí Václavského náměstí a ulic Na Příkopě/28.října, a kde vyrostlo v nedávné době několik nových kancelářských objektů (Myslbeke, Slovanský dům, Na Příkopě 1 atd.). Kancelářské prostory v nejbližším okolí domu Franze Kafky představují především zrekonstruované původně residenční prostory a kanceláře magistrátu.</p>		<i>komerční plocha</i>	583
		<i>kanceláře</i>	1 266
		<i>sociální zázemí</i>	205
		<i>zázemí budovy</i>	299
		<i>archivy a sklady</i>	24
		<i>kommunikace</i>	556
		<i>ostatní</i>	0
Popis nemovitosti		Celkem	2 933
<p>Budova má jedno podzemní a pět nadzemních podlaží. Technické zázemí je situováno do suterénních prostor. Spojení mezi patry je zajištěno centrálním schodištěm a dvěma osobními výtahy. V přízemí jsou situovány atraktivní nebytové prostory, které jsou v současné době pronajaty několika soukromým subjektům. Součástí je také restaurace umístěna v suterénu budovy. Vchod do restaurace je průchodem, který má klenuté stropy a je zdoben ornamenty. Vchod do kancelářské části je umístěn vedle restaurace.</p> <p>Kancelářské prostory jsou v základním provedení bez klimatizace a stropních podhledů a jsou situovány po obou stranách schodiště, samostatně přístupné z centrální chodby. Možnost flexibilní přeměny na "open space" (otevřený prostor) použitím příček je omezena. Topení je centrální, strojovna vzduchotechniky je ve dvoře objektu. Parkovací místa nejsou v objektu k dispozici.</p>		Přehled pronajatých prostor	
		<p>Franchi Trading - restaurace; CZECH Photo - propagace české fotografie; obchod budebnin; prodejní výstava Expozice Franze Kafky; Náboženská obec Církve československé husitské.</p>	
<p>Ústřední topení/Vytápění</p> <p>plynová kotelna umístěna ve 4. patře</p> <p>Phyn</p> <p>ano</p> <p>Požární zabezpečení</p> <p>ne</p>		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/měsíc	
		<i>komerční plocha</i>	1 000-1 500
		<i>kanceláře</i>	240-260
		<i>zázemí budovy</i>	160-180
		<i>archivy a sklady</i>	160-180
<p>Potřebné (potenciální) rekonstrukce</p> <p>Celkové zatraktivnění vnitřního vzhledu nemovitosti.</p>		Teoretická tržní hodnota (Kč)	
		128 000 000	
Komentář		Fotografie	
<p>Jedná se o nemovitost v atraktivní turistické lokalitě v blízkosti Staroměstského náměstí. Předpokládáme, že potenciální zájemce o koupi objektu by považoval komerční využití, např. v oblasti služeb či obchodních ploch, jako např. apartmány k dlouhodobému pronájmu v horních patrech a obchodní či restaurační plochy v přízemí.</p> <p>Domníváme se, že dispozice budovy by takovéto potenciální využití umožňovala za předpokladu, že by rekonstrukce byla povolena příslušnými úřady. Další možností je rekonstrukce kancelářských prostor za účelem zatraktivnění objektu a pronájem subjektům hledajícím prestižní adresu v centrální lokalitě Prahy.</p> <p>Relativně vysoká poptávka po objektech vchodných k přestavbě je také ze strany rezidenčních developerů. Ti však většinou upřednostňují klidnější lokality v centru.</p>		 	

Rytířská 10

FINÁLNÍ VERZE



Název nemovitosti	Rytířská			
Adresa nemovitosti	Rytířská 770/10, Praha 1			
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 474; pozemek 5 250 m ²			
Popis lokality	Přehled užitných ploch	m²		
<p><i>Budova se nachází v ulici Rytířská, která je paralelní s ulicí 28.října. Jedná se o jednu z nejatraktivnějších a nejžádanějších kancelářských lokalit v Praze. Tento objekt je částí památkově chráněného území města Prahy. Bezprostřední okolí tvoří historické budovy s rezidenčním a komerčně-obchodním využitím.</i></p>	<i>komerční plocha - přízemí</i>	2 440		
	<i>komerční plocha ostatní</i>	1 612		
	<i>kanceláře</i>	2 581		
	<i>zázemí</i>	855		
	<i>archivy a sklady</i>	813		
Popis nemovitosti	Celkem	10 127		
<p><i>Budova má jedno podzemní a pět nadzemních podlaží s podkrovím. Do objektu jsou dva vchody, do dvorního traktu je průchod jak z Rytířské ulice, tak z ulice 28. října. Průchody mají klenuté stropy, zdobené ornamenty. Dvorní trakt, původně Staroměstská tržnice, je zastřešen; prostory jsou v pronájmu společností Julius Meinl, která zde provozuje svůj supermarket a zbytek prostor podpronajímá dalším nájemcům (DM Market, česká restaurace a různé malé obchodní jednotky).</i></p> <p><i>Za prodejnu Julius Meinl je kotelna pro centrální vytápění objektu. Levá část domu má jedno centrální schodiště spojující všechna nadzemní podlaží společně s osobním výtahem. Pravá část objektu je bez výtahu, podlaží spojuje pouze centrální schodiště. Suterén slouží ke komerčním účelům, ostatní podlaží jsou kancelářské a rezidenční prostory. Kanceláře jsou v základním provedení bez klimatizace a stropních podhledů. Část kancelářských prostor je pronajata komerčním subjektům.</i></p>	Přehled pronajatých prostor			
	<p><i>Prago net, advokátní kanceláře, sushi-bar, Global Americantech Company, Julius Meinl, DM Market, cafe-cafe restaurace a další komerční subjekty.</i></p>			
<p><i>Ústřední topení/Vytápění</i></p> <p><i>plyn</i></p> <p><i>Požární zabezpečení</i></p>	<i>kotelna ve dvoře, vstup přes prodejnu J.Meinl</i>	Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m² /měsíc		
	<i>informace nebyla poskytnuta</i>	<i>komerční plocha přízemí</i>	500-550	
	<i>ne</i>	<i>komerční plocha ostatní</i>	300-330	
	Potřebné (potenciální) rekonstrukce	<i>ne</i>	<i>kanceláře</i>	320-380
		<p><i>Celkové zlepšení vzhledu nemovitosti, převážně interiéru.</i></p>	<i>zázemí</i>	250-300
<i>archivy a sklady</i>			60-70	
Komentář	Fotografie	Předpokládaný kapitalizační faktor (%)		
<p><i>Jedná se o atraktivní komerční objekt v centru Prahy s výrazným rozvojovým potenciálem, jak z hlediska obchodních prostor v přízemí budovy, tak z hlediska kancelářských prostor v horních patrech. Domníváme se, že by objekt díky své poloze a specifikaci mohl být předmětem zájmu developerských společností, které by zvažovaly rekonstrukci obchodních prostor v přízemí na obchodní pasáž a přestavbu horních pater na kvalitní kancelářské/rezidenční prostory. Zájem o koupi nemovitosti mohou projevit také investiční/spekulační kupci, jenž by komerční prostory v jejich současném stavu pronajímali za rozumných finančních podmínek, což by mohlo zvýšit poptávku po prostorech z řad menších mezinárodních/lokalních firem, hledajících kancelářské prostory v centru města. Předpokládáme, že by se potenciální doba prodeje pohybovala v horizontu dvou let.</i></p>	Teoretická tržní hodnota (Kč)			
		375 000 000		
				

Charvátova 9



Název nemovitosti	dům Charvátova		
Adresa nemovitosti	Charvátova 145/9, Praha 1		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Nové Město, LV 1971, parcelní číslo 740/1; pozemek 533 m ²		
Popis lokality	Přehled užitých ploch	m²	
<p><i>Objekt se nachází na spojnici mezi ulicí Národní a prostorem náměstí za obchodním domem Tesco, v bezprostřední blízkosti tramvajové zastávky Národní třída a stanice metra Národní třída. Jedná se o atraktivní lokalitu v centru města. Okolní objekty slouží především ke komerčnímu využití, a to hlavně v oblasti obchodu, služeb a kancelářských ploch.</i></p>	<i>ko m e r e n í p l o c h a</i>	0	
	<i>k a n c e l á ř e</i>	852	
	<i>s o c i á l n í z á z e m í</i>	92	
	<i>z á z e m í b u d o v y</i>	329	
	<i>a r c h í v y a s k l a d y</i>	117	
Popis nemovitosti	<i>k o m u n i k a c e</i>	608	
<p><i>Jedná se o nemovitost postavenou v padesátých letech minulého století, celková rekonstrukce interiéru proběhla v roce 2001. Objekt má suterén, přízemí, pět nadzemních pater a technické podkrovní, kde je umístěna vzduchotechnika a strojovna výtahu. Všechna nadzemní podlaží spojuje centrální schodiště a osobní výtah. Schodiště je situováno do pravé části budovy, kancelářské prostory se nacházejí ve větší levé části budovy. Dispozice a uspořádání horních pater je též totožné.</i></p> <p><i>V kancelářích jsou stropní podhledy, koberec a plastová okna. Na chodbách je dlažba. Mezi schodištěm a kancelářemi je menší hala, ze které je přístup do kanceláří, sociálního zázemí zaměstnanců a kuchyně. Mezi kancelářemi je malá centrální chodba, ze které je přístup do jednotlivých kanceláří. V chodbách jsou vestavěné skříně, které slouží jako úložné prostory. V patěm patře, používaném jako kancelářské prostory pro vedení odboru, jsou kanceláře rozměrnější, vzájemně průchozí a klimatizované. Část prvního patra slouží jako archiv. Hlavní vstup do budovy je situovaný v centrální části objektu, dále je zde také samostatný bezbariérový vchod. V některých patrech je instalováno bezpečnostní zařízení.</i></p>	<i>t e c h n i c k á z a ř í z e n í</i>	227	
	Celkem	2 225	
	Přehled pronajatých prostor		
	<i>Žádné pronajaté prostory.</i>		
	Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc		
	<i>ko m e r e n í p l o c h a</i>	-	
	<i>k a n c e l á ř e</i>	260-290	
	<i>s o c i á l n í z á z e m í</i>	200-230	
	<i>z á z e m í b u d o v y</i>	200-230	
	<i>a r c h í v y a s k l a d y</i>	200-230	
	<i>k o m u n i k a c e</i>	200-230	
	<i>t e c h n i c k á z a ř í z e n í</i>	-	
Ústřední topení/Vytápění	<i>n a p o j e n n a c e n t r á l n í k o t e l n u O D T e s c o</i>		
Plyn	<i>n e</i>		
Požární zabezpečení	<i>e l e k t r o n i c k ý p o ž á r n í s y s t é m (E P S)</i>		
Potřebné (potenciální) rekonstrukce			
Teoretická tržní hodnota (Kč)			
<p><i>Nemovitost byla před třemi lety zrekonstruována a zmodernizována včetně vybudování bezbariérového přístupu. Vnější omůtky nejeví známky viditelných poruch.</i></p>		58 000 000	
Komentář			
<p><i>Jedná se o moderně zrekonstruovanou kancelářskou budovu v centrální části města, výborně dostupnou prostředky městské hromadné dopravy a s širokými možnostmi služeb a obchodu v okolí, zejména díky obchodnímu domu Tesco. Kancelářské prostory by podle našeho názoru mohly být atraktivní pro lokální/mezinárodní společnosti hledající umístění v kvalitních prostorách v centru města za rozumných finančních podmínek.</i></p> <p><i>Z tohoto důvodu se domníváme, že o objekt může projevit zájem investor, který by budovu ponechal v současném stavu, pronajal kancelářské prostory a nemovitost posléze prodal s nižším kapitalizačním faktorem, což by znamenalo zisk, nebo si ji ponechal jako zdroj pravidelných příjmů.</i></p> <p><i>Skutečnost, že budova byla nedávno celkově zrekonstruována a lze ji ihned pronajímat v současném stavu bez dalších vícenákladů, by mohla příznivě ovlivnit likviditu nemovitosti.</i></p>			
Fotografic			
			

Pařížská 26

FINANČNÍ VERZE


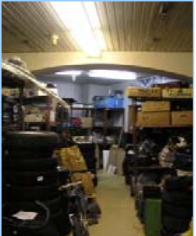
Název nemovitosti	Pařížská		
Adresa nemovitosti	ulice Pařížská 26/130, Josefov		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Josefov, LV 4, parcelní číslo 75; pozemek 436 m ²		
	Popis lokality	Přehled užitých ploch	m²
	<p>Objekt je situován v ulici Pařížská. Tato ulice spojuje Staroměstské náměstí s Dvořákovým nábřehem. Budova je v blízkosti hotelu Inter-Continental a právnické fakulty Karlovy Univerzity. Pařížská ulice je atraktivní, komerčně-rezidenční lokalita, z hlediska realitního trhu se jedná o jednu z nejdražších ulic v Praze. Okolí tvoří rezidenční objekty s podílem obchodních ploch.</p>	<i>komerční plocha přízemí (přibližně)</i>	50
		<i>komerční plocha ostatní</i>	120
		<i>kanceláře</i>	751
		<i>zázemí budovy</i>	234
		<i>archivy a sklady</i>	110
		<i>kommunikace</i>	337
		<i>technické zázemí</i>	0
		Celkem	1 602
	Popis nemovitosti	Přehled pronajatých prostor	
	<p>Budova má suterén, přízemí, pět poschodí a podkrovní. Vstup do budovy je umístěn v centrální části, po levé straně je recepce, pravá část budovy slouží ke komerčním účelům. V přízemí, v zadní části budovy, je vstup na dvůr ohraničený dalšími okolními budovami, který slouží jako dětské hřiště.</p> <p>Vě všech patrech budovy je sociální zázemí zaměstnanců, v kancelářích jsou parkety, okna jsou dřevěná dvojí. V prvním až pátém patře jsou vzájemně průchozí kancelářské prostory, situované ve tvaru písmene "U". Na chodbách je dlažba. V podkrovní je strojovna výtahu, kanceláře a byt správce domu. Podkrovní je přebudováno na jednu bytovou jednotku a kanceláře se zázemím, příčky jsou ze sádkartonu, okna jsou střešní, jedno duchá. Ve střední části objektu je výtah a schodiště, spojující všechna podlaží.</p> <p>Suterén budovy slouží jako reprezentativní část budovy, na pořádání zasedání. Podlaha je vytápěna, pokryta kobercem, je zde také kuchyňka a sociální zázemí. Jedna místnost je technická, je zde umístěna vzduchotechnika a kotelna. V zadní části budovy se suterénu do přízemí vede nákladní výtah na vyvážení popelnic. Budova je nově zrekonstruována.</p>	<p>Pronájem 1 bytové jednotky soukromé osobě, poutač ve výloze, bankomat České Spořitelny.</p>	
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m² měsíc	
		<i>komerční plocha</i>	2 500-2 800
		<i>kanceláře</i>	300-350
		<i>sociální zázemí</i>	20-30
		<i>zázemí budovy</i>	20-30
		<i>archivy a sklady</i>	40-50
		<i>kommunikace</i>	20-30
		<i>technické zařízení/ostatní</i>	20-30
Ústřední topení/Vytápění	centrální, plynový kotel v suterénu		
Phn	ano		
Požární zabezpečení	ne		
	Potřebné (potenciální) rekonstrukce	Teoretická tržní hodnota (Kč)	
	<p>V roce 2002 v reakci na škody způsobené povodněmi, byla budova z velké části zrekonstruována. Rekonstrukce je viditelná jak v interiérech budovy, tak na vnějších částech objektu. Další rekonstrukce či modernizace není na základě vizuální inspekce v nejbližším časovém horizontu nutná.</p>	70 000 000	
		Komentář	Fotografie
	<p>Jedná se o atraktivní nemovitost situovanou v jedné z nejdražších obchodních ulic v Praze, a z tohoto důvodu vidíme potenciál nemovitosti v přízemních obchodních prostorech. Nájmy za zrekonstruované jednotky v této ulici dosahují až 3,200 Kč/m²/měsíc.</p> <p>Domníváme se, že v případě prodeje by budova byla předmětem zájmu investičních společností, které by zvažovaly rekonstrukci přízemních prostor na dvě samostatné obchodní jednotky a horní patra pravděpodobně na rezidenční prostory/apartmány. To by odrazilo fakt, že poptávka po luxusních rezidenčních prostorech v centru města vykazuje stoupající tendenci. Domníváme se, že likvidita této nemovitosti za předpokladu vyřešených právních/restitučních nároků je vysoká.</p>	 	

Řásnovka 8

Název nemovitosti	dům Řásnovka		
Adresa nemovitosti	Řásnovka 770/8, Praha 1		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 853/1; pozemek 1 017 m ²		
	Popis lokality	Přehled užitných ploch	m²
	<p>Objekt je vymezen ulicemi Řásnovka, Klášterská a Haštalská. Je v oblasti památkově chráněného území, v městské části Staré Město. V okolí objektu jsou rezidenční budovy a historické památky, nedaleko je Anežský klášter. Okolní objekty jsou částečně zrekonstruovány pro komerční využití.</p>	komerční plocha	97
		kanceláře	3 100
		sociální zázemí	192
		zázemí budovy	321
		archivy a sklady	719
		komunikace	980
	ostatní	0	
	Celkem	5 409	
	Popis nemovitosti	Přehled pronajatých prostor	
	<p>Budova je rozdělena na několik částí. Jižní křídlo má přízemí a první patro, severní křídlo přízemí a dvě patra. Hlavní budova má přízemí a sedm pater, přičemž sedmé patro je strojovna výtahu. Celá budova má jedno podzemní podlaží. Ve třetinách hlavní budovy jsou dvě sčobdiště spojující všechna podlaží, v přední části jsou dva výtahy spojující suterén až šesté patro.</p>	Pronájem 2 bytových jednotek soukromým osobám, Sdružení na ochranu nájemníků Praha (1 nebytová jednotka).	
		Doosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/měsíc	
	<p>Suterén slouží jako technické zázemí objektu, sklady, dílny a kuchyně. V přízemí jsou kanceláře, archiv a telefonní ústředna. Další podlaží jsou kancelářské prostory. Šesté patro je ústupné, v části tohoto patra je terasa ze čelní strany objektu. V ostatních patrech jsou kancelářské prostory, od patého do prvního patra jsou kanceláře vzájemně průchozí. Okna jsou dvojitá dřevěná, na podlahách je PVC, kanceláře mají základní specifikaci bez stropních podhledů a klimatizace. Do všech kanceláří je možný přístup z úzkých chodeb vedoucích po celé délce objektu a v jednotlivých křídlech objektu. Ačkoliv je budova obdélníkového tvaru, komunikace vedou pouze ve tvaru písmene "U". V budově je jeden hlavní vchod, vstupuje se přes recepci. Další boční vchod je pouze pro zaměstnance MHMP.</p>	komerční plocha	200-220
		kanceláře	200-220
		sociální zázemí	140-150
		zázemí budovy	140-150
		archivy a sklady	60-70
		komunikace	60-70
	ostatní	0	
Ústřední topení/Vytápění	plynová kotelná umístěná v suterénu	Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	
Plyn	ano	11,50%	
Požární zabezpečení	ne	Teoretická tržní hodnota (Kč)	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce	K celkovému zlepšení vzhledu budovy by bylo nutné investovat do modernizace jak interiéru tak exteriéru budovy.		89 000 000
Komentář	<p>Budova se nachází na okraji centrální kancelářské lokality. Přesto se však jedná o zajímavou lokalitu pro developery/investory, kteří hledají vhodný objekt k přestavbě/rekonstrukci na levné kancelářské prostory v blízkosti centra. Ačkoliv je v nejbližším okolí plánováno několik nových kancelářských objektů, které nabídnou kvalitní moderní kancelářské prostory, domníváme se, že cenové odlišení nájmu v hodnoceném objektu by mohlo zvýšit atraktivitu nemovitosti pro lokální subjekty hledající kancelářské prostory v blízkosti centra města.</p>		Fotografie
	 		



Karolíny Světlé 5

FINÁLNÍ VERZE



Název nemovitosti	Karolíny Světlé		
Adresa nemovitosti	Karolíny Světlé 5, Praha 1		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 576, parcelní číslo 282; pozemek 326 m ²		
Popis lokality	Přibližný přehled užitých ploch	m²	
Budova se nachází na rohu ulice Karolíny Světlé a ulice Bartolomějská, v blízkosti ulice Národní. Okolní budovy pocházejí převážně z první poloviny minulého století a jedná se o původní rezidenční nemovitosti. V nejbližším okolí nemovitosti je budova Akademie věd, Národní divadlo a divadlo Laterna Magika a střední škola. Nemovitost se nachází v památkově chráněném území.	komerční plocha	neposkytnuto	
	kanceláře		
	sociální zázemí		
	zázemí budovy		
	archivy a sklady		
	komunikace		
Popis nemovitosti	ostatní		
Budova, pocházející přibližně z počátku minulého století, má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. Magistrát využívá prostory v přízemí budovy, kde jsou situovány Ztráty a nálezy. Zbytek nemovitosti je využíván především k rezidenčním účelům, jedna jednotka je pronajata lékáři. V zadní části objektu je dvorek.	Celkem		
	Přehled pronajatých prostor	Jedna jednotka pronajata odbornému lékaři.	
Budova je přístupná dvěma vchody, hlavní vchod je umístěn v ulici Karolíny Světlé, zadní vchod je z ulice Bartolomějská. Vrchní patra jsou spojena centrálním točným schodištěm. Okna jsou dvojitá, dřevěná, zřejmě původní okrasná. Objekt je dispozičně propojen s budovou čp. 7, podle místního šetření jsou prostory využívány MHMP situovány v obou objektech. Prostory v horních patrech vypadaly v době prohlídky z části neobydlené.	Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m² /měsíc		
	komerční plocha	neurčeno	
kanceláře			
zázemí budovy			
archivy a sklady			
Ústřední topení/Vytápění	centrální topení	komunikace / ostatní	
Plýn	ano	Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	
Požární zabezpečení	částečně elektronický požární systém (EPS)	11,00%	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce	Teoretická tržní hodnota (Kč)		
Zbýšlá prohlídka budovy proběhla pouze v prostorách Ztrát a nálezy, proto nemůžeme určit potřebu potenciálních rekonstrukcí či modernizací.	10 000 000 - 11 000 000 Tržní hodnota byla určena na základě odborného odhadu podlahových výměr nemovitosti.		
Komentář	Fotografie		
U tohoto objektu nám byla poskytnuta pouze podlahová výměra využívána MHMP (188 m ²), která je umístěna jak v budově čp. 5, tak čp. 7. Pro potřeby výpočtu tržní hodnoty jsme proto provedli odborný odhad ploch na základě informací z výpisu z katastru nemovitostí a fyzické inspekce nemovitosti. Předmětem tohoto ocenění je pouze budova čp. 5, v souvislosti se zadáním. Objekt je situován v okrajové části centra města, v převážně rezidenční zástavbě. Domníváme se, že současné využití objektu, tj. obchodní plochy v přízemí a rezidenční prostory v horních patrech, je optimální, za předpokladu pronájmu prostor na komerční bázi. Vzhledem k velikosti a umístění nemovitosti předpokládáme potenciální zájem o koupi především z řad spekulativních investorů. Předpokládaná cena prodeje za metr čtvereční prostor v tomto objektu je přibližně 40 000 - 50 000 Kč. Zrekonstruované rezidenční plochy v této lokalitě dosahují kupní ceny v hladině 70 000 - 90 000 Kč/m ² , v závislosti na kvalitě a specifikaci provedení.	 		

Letenská 8

F I N Á L N Í V E R Z E



Název nemovitosti	dům Letenská				
Adresa nemovitosti	Letenská 8/21, Praha 1				
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Malá Strana, LV 468, parcelní číslo 128; pozemek 805 m ²				
Popis lokality		Přehled užitných ploch	m²		
<p>Objekt budovy je umístěn v Letenské ulici, vymezené Valdštejnskou zahradou ze strany jedné a Vojanovými sady ze strany druhé. Nachází se v městské části Praha 1 - Malá Strana, v památkově chráněném územím. Malostranské náměstí, vzdálené asi 5 min chůze od objektu, je místo s historickými památkami a objekty, využívaných především ke komerčním účelům. Některé budovy jsou využívány jako vládní prostory nebo prostory vysokých škol.</p>		komerční plocha	0		
		kanceláře	622		
		sociální zájemí	43		
		zájemí budovy	0		
		archivy a sklady	40		
Popis nemovitosti		komunikace	170		
<p>Jedná se o budovu dokončenou v roce 1828, která má dvě nadzemní podlaží a podkrovní. Objekt byl vážně poškozen při povodních v roce 2002. Kompletní rekonstrukce byla dokončena v srpnu 2004. Vstup do budovy je přes průjezd z Letenské ulice do skleněného atria, kde se nachází recepce. Jedno křídlo budovy v přízemí slouží jako kancelářské prostory, ve druhém křídle jsou garážová stání a dílny. V podkrovní jsou dvě zasedací místnosti, plynová kotelna a strojovna vzduchotechniky.</p> <p>Kanceláře ve všech podlažích jsou průchozí, každá jednotka má samostatný vstup z halí. Kanceláře poskytují moderní prostory se stropními podhledy, plastovými okny a klimatizací. Sociální zařízení a kuchyňka jsou situovány v každém podlaží. Podlaží jsou navzájem spojena centrálním schodištěm, podkrovní je přístupné samostatným schodištěm.</p> <p>Dvůr uprostřed budovy lze provizorně využívat jako parkovací stání. V dohledné době by měl být zajištěn bezbariérový přístup do budovy. Objekt leží v památkově chráněném území.</p>		technické zařízení/dílny	182		
		Celkem	1 057		
		Přehled pronajatých prostor		Žádné pronajaté prostory.	
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/měsíc			
<p>Ústřední topení/Vytápění</p> <p>Plyn</p> <p>Požární zabezpečení</p>		komerční plocha	-		
		kanceláře	320-350		
		sociální zájemí	250-280		
		zájemí budovy	250-280		
		archivy a sklady	250-280		
<p>Potřebné (potenciální) rekonstrukce</p> <p>Vzhledem k nedávné rozsáhlé rekonstrukci a modernizaci celého objektu se nepředpokládá další nutná investice v horizontu několika let.</p>		komunikace	250-280		
		ostatní	250-280		
Předpokládaný kapitalizační faktor (%)		9,75%			
Komentář		Teoretická tržní hodnota (Kč)			
<p>Jedná se o moderně zrekonstruovanou atraktivní nemovitost v blízkosti centra města, ležící ovšem mimo centrální kancelářské lokality. Přesto předpokládáme potenciální zájem o koupi nemovitosti ze strany menších, pravděpodobně lokálních, investorů a/nebo středně velkých společností jako cílových uživatelů.</p> <p>Skutečnost, že budova prošla rozsáhlou rekonstrukcí a tudíž se neočekávají v brzké době žádné další vícenáklady, pozitivně ovlivňuje likviditu nemovitosti, a podle našeho názoru zvyšuje atraktivitu nemovitosti na realitním trhu. Nevýhodou nemovitosti jsou omezené parkovací možnosti, které by bylo možno vyřešit používáním dvorku nebo přestavbou dílen na parkovací stání.</p>		40 000 000			
		Fotografie			
		 			

Emauzy



Název nemovitosti	Emauzy, budovy A, B, C	
Adresa nemovitosti	Výšehradská 2075, 128 00, Praha 2	
Vlastnické a evidenční údaje	katastrální území Staré Město, pozemky 1256/4 (378 m ²), 1256/5 (220 m ²), 1253/2 (1 101 m ²), 1253/3 (177 m ²) a 1253/4 (253 m ²)	
Popis lokality	Přehled užitných ploch	m²
Komplex se nachází v prostoru vymezeném ze tří stran ulicemi Výšehradská, Na Moráni, Pod Slovany a ze čtvrté strany klášterem Na Slovanech, v blízkosti Karlova náměstí. Z hlediska kancelářského trhu se jedná o lokalitu spíše druhořadou v oblasti s převážně residenční zástavbou. Za centrální kancelářskou lokalitu je považováno okolí Václavského náměstí a ulic Na Příkopě a 28.října.	komerční plocha	0
	kanceláře	3 203
Popis nemovitosti	sociální zázemí	459
	zázemí budovy	630
	archívy a sklady	99
	kommunikace	1 147
	hala+spoj.krčeka	833
	Celkem	6 371
	Přehled pronajatých prostor	Prostory v objektu C jsou pronajaty firmě EURO.SPEKTRUM GROUP a.s., která prostory dále podpronajímá svým dceřiným či jinak spřízněným společnostem.
Celý komplex se skládá ze tří administrativních budov A, B a C. Konstrukčně i dispozičně jsou všechny budovy podobné, součástí komplexu je také přízemní budova, kde se nachází zasedací sál. Objekty se skládají z jednoho podzemního a tří nadzemních podlaží s mezipatrem, pouze objekt B není podsklepen. Jednotlivá podlaží jsou propojena centrálním schodištěm a osobním výtahem. Objekty nejsou navzájem průchozí.	Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc	
	Kancelářské prostory poskytují standardní vybavení s klimatizací a stropními podhledy. Dispoziční řešení je flexibilní a umožňuje změnu uspořádání použitím přiček.	kanceláře
Parkovací místa jsou v omezeném množství situována před a za objektem A. Centrální plynová kotelna a centrální chladicí jednotka jsou umístěny v suterénu objektu C. Převážná většina prostor v tomto objektu je pronajata jiným subjektům.	sociální zázemí	190-220
	zázemí budovy	190-220
	archívy a sklady	190-220
	kommunikace	190-220
	hala+spoj.krčeka	190-220
Ústřední topení/Vytápění	centrální plynová kotelna	
Plyn	ano	
Požární zabezpečení	elektronický požární systém (EPS) pouze v objektu C	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce	Teoretická tržní hodnota (Kč)	
V rámci z atraktivnější nemovitosti doporučujeme celkové zlepšení vzhledu budovy včetně úprav exteriéru.	176 000 000	
Komentář	Fotografie	
Jedná se o atraktivní kancelářské budovy blízko centra města, výborně dostupné a obsluhované prostředky městské hromadné dopravy. Současný stav nemovitosti umožňuje okamžitý pronájem spojený pouze s minimálními náklady. To zvyšuje atraktivitu nemovitosti pro lokální/zahraniční investory hledající možnost investovat do zavedené kancelářské budovy ve středu města. Předpokládáme, že potenciální nájemníci by se rekrutovali především z řad lokálních/menších zahraničních společností, které hledají kvalitní kancelářské prostory v blízkosti centra za přijatelných finančních podmínek.	 	

Korunní 98

FINANČNÍ VERZE



Název nemovitosti	Korunní		
Adresa nemovitosti	Korunní 2456/98, Praha 10		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Vinohrady, LV 2178, parcelní číslo 2456; pozemek 1 962 m ²		
Popis lokality		Přehled užitných ploch	m ²
Budova se nachází v prostoru vymezeném ulicemi Korunní, Chorvatská a Sobotecká, v památkově chráněném území, v oblasti městské části Prahy 10- Vršovice. Okolí nemovitosti tvoří převážně rezidenční objekty s částečným komerčně-obchodním využitím.		komerční plocha	-
		kanceláře	-
Popis nemovitosti		sociální zázemí	-
		zázemí budovy	-
Budova má suterén, přízemí, šest poschodí a nástavbu, která slouží jako technické zázemí budovy a strojovna. Poschodí spojují dva osobní výtahy a jeden nákladní výtah, centrální schodiště a v levé zadní části budovy útkové schodiště. Po celé délce budovy v centrální části je hlavní chodba, ze které je přístup do jednotlivých kanceláří.		archívy a sklady	-
		komunikace	-
Kancelářské jednotky jsou z velké části vzájemně průchozí, tímto se umozňuje částečná přeměna prostoru na "open space". Na chodbách je dlažba, v kancelářích PVC nebo koberce. Okna jsou dvojitá, dřevěná. Vstup do budovy je přes velké atrium, kde je recepce, zrcadlově proti vchodu je centrální schodiště a vstup do jednotlivých křidel budovy. Pravá část budovy v přízemí slouží jako komerční prostory. Suterén je rozdělen na technické prostory, kde je kotelna a další komerční prostory. V zadní části přízemí je druhý východ do dvora, odkud je přes venkovní schodiště vstup do kotelny a do garáží magistrátu. Do garáží je přístup průjezdem z ulice Chorvatská.		technická zařízení	-
		Celkem	8 727
Venkovní omítky se momentálně opravují. Budova je v dobrém technickém stavu, nevykazuje známky viditelného opotřebení.		Přehled pronajatých prostor	
		Rádio City, záchranná služba, Pragonet, fitness studio, lékařství, kavárna.	
Ústřední topení/Vytápění		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/měsíc	
		komerční plocha	průměr 190 - 250
Plýn		kanceláře	
Požární zabezpečení		sociální zázemí	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		zázemí budovy	
		archívy a sklady	
Na základě vizuální kontroly nepředpokládáme výrazné investice v nejbližším časovém horizontu.		komunikace	
		technická zařízení	
Komentář		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	
U tohoto objektu nám byla poskytnuta pouze podlahová výměra využívaná MHMP (218 m ²). Pro potřeby výpočtu tržní hodnoty jsme proto provedli odborný odhad ploch na základě informací z výpisu z katastru nemovitostí a fyzické inspekce nemovitosti. Proto jsou uvedené rozměry pouze orientační. Jedná se o zavedenou kancelářskou budovu, dobře dostupnou z centra města, poskytující kvalitní kancelářské prostory. Domníváme se, že by mohla být předmětem zájmu investorů/spekulativních kupců, hledajících zajímavou investiční příležitost v oblastech mimo centrum města. Skutečnost, že nemovitost je v dobrém stavu a nejsou předpokládány žádné výrazné investice do rekonstrukce v nejbližším časovém horizontu, příznivě ovlivňuje atraktivitu nemovitosti na reálném trhu.		10%	
		Teoretická tržní hodnota (Kč)	
		230 000 000	
		Tržní hodnota byla určena na základě odborného odhadu podlahových výměr nemovitosti.	
		Fotografie	
			

Na Strži 35a

Název nemovitosti	Na Strži																					
Adresa nemovitosti	Na Strži 35a, Praha 4																					
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Krč, LV 1757, parcelní číslo 1052/60; pozemek 423 m ²																					
Popis lokality		Přehled užitných ploch																				
<p>Objekt je situován v ulici Na Strži, v pražské městské části Krč, která je rezidenční čtvrtí, tvořenou vícepodlažními panelovými budovami.</p> <p>Nečtyřech 5 min jízdy autem od této budovy se nachází jedna z nejvíce populárních, stále expandujících kancelářských lokalit v Praze-Budějovicích.</p>		m ²																				
		<table border="1"> <tr><td>komerční plocha</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>kanceláře</td><td style="text-align: center;">334,5</td></tr> <tr><td>sociální zážemí</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>zážemí budovy</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>archivy a sklady</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>komunikace</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>ostatní</td><td style="text-align: center;">268</td></tr> <tr><td>Celkem</td><td style="text-align: center;">602,5</td></tr> </table>	komerční plocha	-	kanceláře	334,5	sociální zážemí	-	zážemí budovy	-	archivy a sklady	-	komunikace	-	ostatní	268	Celkem	602,5				
komerční plocha	-																					
kanceláře	334,5																					
sociální zážemí	-																					
zážemí budovy	-																					
archivy a sklady	-																					
komunikace	-																					
ostatní	268																					
Celkem	602,5																					
Popis nemovitosti		Přehled pronajatých prostor																				
<p>Jedná se o moderní budovu z roku 1999, která má přízemí a dvě nadzemní patra. Objekt má dva vchody, jeden hlavní a jeden ze zadní strany budovy, který je používán pouze zaměstnanci MHMP.</p> <p>Podlaží jsou spojena centrálním schodištěm, v každém patře je sociální zážemí a kuchyňka. Kanceláře jsou v základním provedení bez stropních podhledů a klimatizace, na podlaží jsou koberce. Dveře a okna jsou plastová, na podlaží v chodbách jsou dlaždice.</p> <p>Vě druhém patře (podkrovní) jsou instalována střešní okna. Kromě kanceláří je v druhém patře také zasedací místnost. V prvním patře jsou pouze kancelářské prostory. Kanceláře nejsou vzájemně průchozí, jsou přístupné pouze z chodby, ale vzhledem k velikosti objektu není přístup do jednotlivých kanceláří komplikovaný. V přízemí je recepce, kanceláře a sklady. Je zde také umístěn výměník a sociální zařízení pro handicapované.</p> <p>Objekt je velmi dobře obsluhován městskou hromadnou dopravou; vjezd autem je přímo z hlavní silnice. Před objektem je přibližně deset parkovacích míst.</p>		Žádné pronajaté prostory.																				
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/měsíc																				
<table border="1"> <tr><td>ústřední topení/Vytápění</td><td style="text-align: center;">centrální topení</td></tr> <tr><td>Plyn</td><td style="text-align: center;">ne</td></tr> <tr><td>Požární zabezpečení</td><td style="text-align: center;">elektronický požární systém (EPS)</td></tr> </table>		ústřední topení/Vytápění	centrální topení	Plyn	ne	Požární zabezpečení	elektronický požární systém (EPS)	<table border="1"> <tr><td>komerční plocha</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>kanceláře</td><td style="text-align: center;">320-350</td></tr> <tr><td>sociální zážemí</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>zážemí budovy</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>archivy a sklady</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>komunikace</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>ostatní</td><td style="text-align: center;">320-350</td></tr> </table>	komerční plocha	-	kanceláře	320-350	sociální zážemí	-	zážemí budovy	-	archivy a sklady	-	komunikace	-	ostatní	320-350
		ústřední topení/Vytápění	centrální topení																			
Plyn	ne																					
Požární zabezpečení	elektronický požární systém (EPS)																					
komerční plocha	-																					
kanceláře	320-350																					
sociální zážemí	-																					
zážemí budovy	-																					
archivy a sklady	-																					
komunikace	-																					
ostatní	320-350																					
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)																				
<p>Vzhledem k nedávnému dokončení budovy nepředpokládáme, že by byla jakákoliv výraznější rekonstrukce v nejbližším časovém horizontu nutná.</p>		11,00%																				
		Teoretická tržní hodnota (Kč)																				
Komentář		Fotografie																				
<p>Domníváme se, že se jedná o likvidní nemovitost, která by mohla být předmětem zájmu středně velkých společností hledajících vhodnou nemovitost v okrajových částech města. Budova by díky své dispozici a velikosti mohla sloužit jako sídlo společnosti, které upřednostňuje koupi zavedené nemovitosti před výstavbou.</p> <p>Sktečnost, že se jedná o relativně novou nemovitost, u níž se nepředpokládají v nejbližší době výraznější investice, dále zvyšuje atraktivitu nemovitosti na reálném trhu. Proto že předpokládáme využití nemovitosti jedním subjektem, přiřadili jsme stejné hodnoty nájmu na celou plochu budovy.</p>		 																				


Jarov učiliště

FINÁLNÍ VERZE



Název nemovitosti	Jarov učiliště			
Adresa nemovitosti	Učňovská 100/1, Praha 9			
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Hrdlořezy, LV 258, parcelní číslo 84/14; pozemek 12 901 m ²			
Popis lokality		Přehled užitných ploch	m²	
Budova se nachází v Praze 8 – Jarov, vymezená ulicemi Spojovací a Česko-brodská. Lokalita je na přechodu rezidenční a komerční zóny s podílem obchodních a komerčních ploch.		komerční plocha	-	
		kanceláře	-	
		sociální zážemí	-	
		zážemí budovy	-	
		archivy a sklady	-	
Popis nemovitosti		komunikace	-	
Budova učiliště je rozdělena na několik vzájemně průchozích částí: výškovou budovu, budovu ředitelství, dílny učňů, školu teorie a stravovací zařízení. Tyto budovy jsou vzájemně propojeny chodbami. Součástí komplexu je i několik přístaveb a hřbitů. Dominantní stavbou je výšková, třináctipatrová budova. Tato budova je přístupná z centrální části komplexu, je nově zrekonstruována. Po schodišti spojuje jedno schodiště a dva výtahy, strojovna výtahu je v technickém podkrovní. Druhé a třetí patro slouží jako internát pro žáky školy. Ostatní patra jsou kancelářské prostory, které poskytují flexibilní kancelářské jednotky. Na žemí jsou většinou koberec, oken jsou plastová.		ostatní	-	
		Celkem	32 150	
		Přehled pronajatých prostor		
		ISSP, SOU energetické, Connect, ČSÍ, advokátní kanceláře, Medea Kultur-ubytovna a další ubytovny, MŠMT, pedagogická centra, Primm, Step by step, lékařské ordinace, Top Speed, pronájem kantýny, Všet bankomat a další komerční subjekty.		
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/měsíc		
"Dílny učňů" jsou technické prostory, rozdělené na dvě části. Jedna část má dvě křídla; dvounpatrové s nástavbou a přízemní přístavbu. V centrální části budovy je vstup do budovy, bufet, kuchyně, jídelna a velký společenský sál. V zadní části celého traktu je jednopatrový podsklepený objekt, kde jsou dvě tělocvičny, v suterénu bazén, sauna a technická místnost s výměníkem.		komerční plocha	průměr 90-120	
		kanceláře		
		sociální zážemí		
		zážemí budovy		
		archivy a sklady		
Ústřední topení/ Vytápění		centrální, výměník v suterénu komplexu	ostatní	
Plyn		zaveden pouze v učňovských dílnách	Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	
Požární zabezpečení		ne	14%	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		Teoretická tržní hodnota (Kč)		
Výšková budova je modernizována a zrekonstruována. Celý komplex je průběžně opravován.		290 000 000		
		Jedná se o přibližnou cenu celého komplexu vypočítanou na základě poskytnutých výměr vytápěných prostor. Výměry jednotlivých budov nebyly poskytnuty, z tohoto důvodu jsme nebyli schopni definovat tržní potenciál jednotlivých nemovitostí.		
Komentář		Fotografie		
Byla nám poskytnuta pouze celková výměra vyhrávaných ploch komplexu, z které bylo vycházeno při určení přibližné tržní ceny. Jedná se o komplex budov využívaných pro potřeby odborných učilišť a výškovou kancelářskou budovu. Likvidita celého komplexu je omezená z důvodu limitované poptávky po podobných prostorech v této lokalitě. Jiné než současné využití se dá předpokládat pouze u výškové kancelářské budovy, omezujícím faktorem atraktivitu této nemovitosti je její dispozice. Případná realizace prodeje komplexu by pravděpodobně probíhala po částech a v delším časovém horizontu.		 		

Archiv Chodovec

FINÁLNÍ VERZE



Název nemovitosti	Archiv Chodovec			
Adresa nemovitosti	Archivní 6, Praha 4			
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, Katastrální území Chodov, LV 1678, parcelní číslo 2328/197; pozemek 3 395 m ²			
Popis lokality	Přehled užitných ploch	m²		
<p><i>Archiv Chodovec se nachází v okrajové části hlavního města v obvodu Praha 4 - Chodov v blízkosti severojižní magistrály. Objekt je v bezprostředním sousedství Státního ústředního archivu a Státního oblastního archivu, což vytváří komplex s plným servisem zájemcům. Oblast je typickou předměstskou komerční zónou.</i></p>	<i>komerční plocha</i>	-		
	<i>kanceláře</i>	-		
	<i>sociální zážemí</i>	-		
	<i>zážemí budovy</i>	-		
	<i>archivy a sklady</i>	-		
Popis nemovitosti	<i>komunikace</i>	-		
<p><i>Jedná se o účelovou budovu postavenou v letech 1995-1997. Budova archivu je rozdělena na dvě části, administrativní část a depožitář. Administrativní část budovy má přízemí, dvě nadzemní patra a technické podlaží, kde je umístěna vzduchotechnika. V administrativní části budovy jsou stropní podhledy, na chodbách je dlažba, okna jsou plastová s jednoduchými výplněmi. Ve všech podlažích jsou sociální zážemí zaměstnanců a kuchyňky. V této části budovy jsou dva osobní výtahy a jeden nákladní výtah, který je umístěn v rozpodně v třetí části celého komplexu, vpravo vedle hlavního východu.</i></p> <p><i>V administrativní části budovy jsou ve všech patrech pouze kancelářské prostory, v přízemí jsou dvě recepce, sociální zážemí a studovna. Budova depožitáře je podsklepena, má přízemí a 13 podlaží. Tato podlaží spojují dva osobní výtahy a schodiště. Budova nemá okna, je pouze ventilována. Část této budovy slouží jako studovny, počítačové sály a serverovna. Mezi administrativní částí a depožitářem jsou dvě venkovní dvooramenná schodiště, spojující jednotlivá patra administrativní části a depožitáře. Do depožitáře je přístup pouze pomocí čípkových karet.</i></p> <p><i>Celá budova je klimatizována a má bezbariérový přístup. Parkovací místa jsou k dispozici před budovou.</i></p>	<i>ostatní</i>	-		
	Celkem	14 533		
	Přehled pronajatých prostor			
	<i>Žádné pronajaté prostory.</i>			
	Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc			
<p><i>Ústřední topení/ Vytápění</i></p> <p><i>Phn</i></p> <p><i>Požární zabezpečení</i></p>	<i>komerční plocha</i>	<i>neurčeno</i>		
	<i>kanceláře</i>			
	<i>sociální zážemí</i>			
	<i>zážemí budovy</i>			
	<i>archivy a sklady</i>			
<i>komunikace</i>	Předpokládaný kapitalizační faktor (%)			
<i>ostatní</i>	<i>neurčeno</i>			
Potřebné (potenciální) rekonstrukce	Teoretická tržní hodnota (Kč)			
<p><i>Jedná se o novou budovu, žádné výraznější investice se v nejbližší době neočekávají.</i></p>	Neurčeno - účelově postavená budova, prodej se nepředpokládá.			
Komentář	Fotografie			
<p><i>Jedná se o moderní, účelově vystavěnou budovu vybavenou speciální technologií, jejíž prodej se nepředpokládá. Z tohoto důvodu nebyla tržní cena nemovitosti určena. Případná likvidita nemovitosti je omezena specifickou dispozicí budovy a jejím technickým vybavením.</i></p>				

Městská knihovna + rezidence

Název nemovitosti	Městská knihovna + rezidence			
Adresa nemovitosti	Mariánské náměstí 8, Praha 1			
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 37; pozemek 4 246 m ²			
Popis lokality	Přehled užitých ploch	m²		
<p><i>Objekt se nachází v centru města v historické části Prahy 1 - Staré Město, v památkově chráněném území. Budova je vymezena ze tří stran ulicemi Žatecká a Valentinská a Mariánským náměstím, ze kterého je budova přístupná. Bezprostřední okolí tvoří rezidenční a komerční objekty s podílem kancelářských a obchodních ploch.</i></p>	komerční plocha	neposkytnuto		
	kanceláře			
sociální zázemí				
zázemí budovy				
archivy a sklady				
komunikace				
Popis nemovitosti	ostatní			
<p><i>Objekt Městské knihovny, postaven v letech 1925 -1928, tvoří dispozičně uzavřený obdélník s atriem v centrální části. Objekt má dvě podzemní podlaží, přízemí a dvě nadzemní podlaží. Centrální část v atriu je využívána jako hlavní knihovna, která prošla v nedávné době celkovou rekonstrukcí. Nadzemní patra v postranních částech objektu jsou využívána jako kancelářské, rezidenční a výstavní prostory. Rezidenční prostory jsou umístěny v pravé části objektu a jsou přístupné samostatným vchodem. Kancelářské a výstavní prostory jsou umístěny v levé části objektu a jsou přístupné jak přes hlavní vstup do knihovny tak bočním vchodem z ulice Valentinská.</i></p>	Celkem	Přehled pronajatých prostor		
	Pronájem pěti bytových jednotek soukromým osobám.			
<p><i>V objektu je jedno centrální schodiště, dvě další schodiště spojující všechna podlaží, jsou v křídlech budovy. Všechna patra jsou navíc obsluhována výtahy. V centrální části domu jsou velké sály. Technické prostory jsou situovány v suterénu, je zde také výměňková stanice napojena na kotelnu v budově Nové radnice. Celý objekt je vytápěn centrálním topením, výstavní sály mají podlahové vytápění. Parkování je možné v okolí objektu.</i></p>	Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc			
	komerční plocha	neurčeno		
kanceláře				
sociální zázemí				
zázemí budovy				
archivy a sklady				
komunikace				
Ústřední topení/ Vytápění	výměňková stanice, kotelná v Nové Radnici	Předpokládaný kapitalizační faktor (%)		
Plyn	informace nebyla poskytnuta			neurčeno
Požární zabezpečení	elektronický požární systém (EPS)	Teoretická tržní hodnota (Kč)		
Potřebné (potenciální) rekonstrukce	Teoretická tržní hodnota (Kč)			
<p><i>Vzhledem k tomu, že objekt vizuálně nejeví žádné viditelné známky opotřebení, nepředpokládáme výrazné investice v nejbližším časovém horizontu.</i></p>	Neurčeno - jedná se o budovu s nekvantifikovatelnou kulturně-spoolečenskou hodnotou, jejíž prodej se nepředpokládá.			
Komentář	Fotografie			
<p><i>Jedná se o objekt s vysokou kulturně-spoolečenskou hodnotou, který slouží jako městská knihovna už více než sedmdesát let. Domníváme se, že případné jiné komerční využití nemovitosti není pravděpodobné. Z tohoto důvodu se prodej nemovitosti jeví jako nereálný a předpokládá se, že objekt bude dále sloužit svému účelu.</i></p>	 			



Clam Gallasův Palác

F I N Á L N Í V E R Z E

Název nemovitosti	Clam Gallasův Palác			
Adresa nemovitosti	Husova 158/20, 110 00 Praha 1			
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 158/98; pozemek 3 138 m ²			
Popis lokality	Přehled užitých ploch	m²		
<p>Nemovitost se nachází v atraktivní turistické lokalitě v centru města, v těsné blízkosti Mariánského náměstí, v památkově chráněném území. Bezprostřední okolí nemovitosti tvoří rezidenční a komerční objekty s velkým podílem kancelářských a obchodních ploch.</p>	komerční plocha	1 624		
	kanceláře	420		
	sociální zázemí	74		
	zázemí budovy	1 305		
	archivy a sklady	1 751		
	komunikace	1 283		
	ostatní	-		
Popis nemovitosti	Celkem	6 457		
<p>Jedná se o historickou budovu postavenou v letech 1716-1719, která je tvořena několika křídly a vnitřními nádvořím. Hlavní nádvoří s kašnou je obklopeno budovami paláce, druhé menší nádvoří leží jižně a přiléhá k sousedním objektům.</p> <p>Objekt má tři nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví. V hlavním křídle je schodiště, zadní trakt je obsluhován výtahem a dalšími schodišti. Nádvoří jsou přístupná průjezdem a průchodem. Objekt je v současnosti využíván k různým účelům. Veřejně přístupná část objektu v prvním patře centrální budovy slouží jako výstavní prostory. Tyto prostory byly zrekonstruovány včetně renovace stropních maleb. Ostatní prostory jsou využívány pro kancelářské účely a také jako depožitář. Prostory depožitáře jsou situovány především v zadní části komplexu a v převážně většině jsou zachovány v původním nezrekonstruovaném stavu. Budova je napojena na venkovní bezpečnostní kamerový systém.</p>	Přehled pronajatých prostor	Pouze krátkodobě pronájmy.		
	Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc	komerční plocha	190-220	
<p>Ústřední topení/ Vytápění</p> <p>Plyn</p> <p>Požární zabezpečení</p>	kanceláře	190-220		
	elektrické, centrálně řízené přímotopy <p>ne</p> <p>elektronický požární systém (EPS)</p>	sociální zázemí	130-150	
	Potřebné (potenciální) rekonstrukce	zázemí budovy	130-150	
	<p>V roce 1978 byl na palác vydán bavarjini výměr, od té doby se venkovní i vnitřní prostory budovy průběžně opravují.</p>	archivy a sklady	40-50	
		Komentář	komunikace	60-80
<p>Jedná se o částečně zrekonstruovaný historický objekt v centrální části Prahy. Tržní hodnota takovýchto objektů je výrazně nižší než hodnota historická posuzovaná z pohledu kulturního dědictví. Zájem potenciálních investorů o historické nemovitosti je velmi limitovaný a to především z důvodu vysokých nákladů spojených s rekonstrukcí. Důležitým faktorem je také to, že historické nemovitosti jsou památkově chráněny a potenciální využití/rekonstrukce jsou omezeny. Určení tržní hodnoty vycházející z potenciálních příjmů z pronájmů je u takovýchto nemovitostí pouze přibližné, neboť tržní vztahy obvyklé na realitním trhu zde fungují pouze omezeně. Jinými slovy, potenciální pronájem těchto prostor je nepravděpodobný z důvodu stavební dispozice budovy, a proto jsou uvedené nájem a tržní hodnota pouze orientační.</p>	ostatní	-		
	Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	9,50%		
Teoretická tržní hodnota (Kč)	<p>Při použití výnosové metody za předpokladu komerčních nájmu vychází přibližná tržní hodnota objektu ve výši 100 000 000 Kč</p> <p>Předpokládáme však, že historická hodnota nemovitosti je vyšší.</p>			
Fotografie	 			



Staroměstská radnice

FINÁLNÍ VERZE

Název nemovitosti	Staroměstská radnice			
Adresa nemovitosti	Staroměstské náměstí 1, Praha 1			
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 3; pozemek 411 m ²			
Popis lokality	Přehled užitných ploch	m²		
<p><i>Budova Staroměstské radnice se nachází na Staroměstském náměstí v památkově chráněném území. Okolí objektu tvoří historické, původně rezidenční budovy, s komerčním a obchodním využitím ploch. Staroměstské náměstí je jedno z turisticky nejvíce navštěvovaných míst v Praze, s velkým množstvím historických památek, exkluzivních restaurací a obchodních ploch.</i></p>	<i>komerční plocha</i>	neposkytnuto		
	<i>kanceláře</i>			
	<i>sociální zázemí</i>			
	<i>zázemí budovy</i>			
	<i>archív a sklady</i>			
	<i>komunikace</i>			
Popis nemovitosti	<i>ostatní</i>			
<p><i>Objekt Staroměstské radnice pochází z roku 1338. Věž Staroměstské radnice má dvě patra, celková výška věže je přibližně 70 metrů. V prvním patře věže se nachází gotická kaple, ve druhém patře je radni síň, dodnes dochovaná v podobě z počátku 15. století, s dřevěným obložěním a bohatě profilovanými trámy stropu.</i></p> <p><i>Na západní straně objektu se později připojily další dva objekty, bývalý Mikšův dům a Wolfínův dům.</i></p> <p><i>Na jižní straně věže je připojen další objekt, zrekonstruován v sedmdesátých letech minulého století. Vestibul za hlavním portálem má gotickou klenbu a je vyzdoben mozaikou. V přízemí od vestibulu na západ jsou arkády podlouhlí původních domů s gotickými klenbami. Za vestibulem je novogotické schodiště, ve druhém patře renesanční mramorový portál z konce 16. století, kde je zasedací sál.</i></p> <p><i>V prvním patře je obřadní síň, zdobená obrazy. Ze třetího patra je možno vystoupit na věž radnice, odkud je vyhlídka na historické centrum Prahy. V budově je jeden výtah a původní schodiště spojující přízemí až čtvrté patro.</i></p>	Celkem	Přehled pronajatých prostor		
	Žádné pronajaté prostory.			
<p><i>Ústřední topení/ Vytápění</i></p> <p><i>Plýn</i></p> <p><i>Požární zabezpečení</i></p>	<i>informace nebyla poskytnuta</i>	Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc		
	<i>informace nebyla poskytnuta</i>	<i>komerční plocha</i>	neurčeno	
	<i>informace nebyla poskytnuta</i>	<i>kanceláře</i>		
	<i>informace nebyla poskytnuta</i>	<i>sociální zázemí</i>		
	<i>informace nebyla poskytnuta</i>	<i>zázemí budovy</i>		
	<i>informace nebyla poskytnuta</i>	<i>archív a sklady</i>		
<i>informace nebyla poskytnuta</i>	<i>komunikace</i>			
Potřebné (potenciální) rekonstrukce	<i>ostatní</i>	Předpokládaný kapitalizační faktor (%)		
Nehodnoceno	neurčeno			
Komentář	Teoretická tržní hodnota (Kč)			
<p><i>Jedná se o kulturní památku s nevyčísitelnou historickou hodnotou, která není předmětem potenciálního prodeje.</i></p>	Neurčeno - jedná se o budovu s nekvantifikovatelnou, historicko-společenskou hodnotou.			
	Fotografie			
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>			

Melantrichova

F I N Á L N Í V E R Z E

Název nemovitosti	Melantrichova		
Adresa nemovitosti	Melantrichova 5, Praha 1		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Staré Město, LV 122, parcelní číslo 428; pozemek 1 252 m ²		
Popis lokality		Přibližný přehled užitých ploch	
<p>Objekt se nachází v prostoru vymezeném ulicemi Melantrichova a Havelská, v centrální části města, v památkově chráněném území. Z hlediska komerčního využití objektu se jedná o atraktivní lokalitu v centrální komerční zóně. Melantrichova ulice jako spojnice Václavského a Staroměstského náměstí, profituje z výrazného turistického ruchu.</p>		<i>komerční plocha přízemí</i>	850
		<i>komerční plocha suterén</i>	850
		<i>kanceláře/rezidence/hotel</i>	2 800
		<i>ostatní</i>	700
		Celkem	5 200
Popis nemovitosti		Přehled pronajatých prostor	
<p>Budova, která má jedno podzemní a pět nadzemních podlaží, se nachází v centru města, na hlavní spojnici mezi Václavským a Staroměstským náměstím. Jedná se o rozložitý komplex, dispozičně rozdělený do několika částí. Suterén budovy je v komerčním nájmu, v současnosti využíván jako restaurace a klub Aréna.</p> <p>V přízemí budovy jsou další komerční prostory včetně muzea voskových figurín. Část budovy je využívána jako hotel s kapacitou 21 pokojů, část poskytuje rezidenční a komerční prostory. Komerční prostory, situované především v prvním a druhém patře, jsou využívány jako kanceláře a zubní ordinace. Tyto místnosti mají stropní podhledy, na zemi jsou koberec. V celé budově jsou dvojí dřevěná okna, topení je centrální. Střešní prostory jsou pronajímány pro umístění telekomunikačních zařízení. V objektu je jeden osobní výtah a centrální schodiště. Strojovna výtahu je v pátém patře. Nemovitost se nachází v památkově chráněném území, což může ovlivnit rozsah potenciální rekonstrukce i možnosti alternativních využití.</p>		Hotel Melantrich, klub Arena, lékařské ordinace a laboratoře, Konto Bariery, zlatnictví, Muzeum voskových figurín, směnárna Chance.	
Ústřední topení/Vytápění		ano	
Plyn		informace nebyla poskytnuta	
Požární zabezpečení		ne	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/měsíc	
<p>Budova je vizuálně v dobrém stavu, nepředpokládáme výraznější investice v nejbližší době.</p>		<i>komerční plocha přízemí</i>	550-600
		<i>komerční plocha suterén</i>	300-330
		<i>kanceláře/rezidence</i>	220-250
		<i>ostatní</i>	220-250
		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	10,50%
Komentář		Teoretická tržní hodnota (Kč)	
<p>U tohoto objektu nám byla poskytnuta pouze podlahová výměra využívána MHMP (203 m²). Pro potřeby výpočtu tržní hodnoty jsme proto provedli odborné odhady jednotlivých ploch na základě informací z výpisu z katastru nemovitostí a fyzické inspekce nemovitosti. Jedná se o atraktivní nemovitost v turistické lokalitě, která by mohla být předmětem zájmu developerských či investičních společností, hledajících kvalitní komerční prostory v centru města. Domníváme se, že optimální využití je rekonstrukce celého objektu na hotel s ponecháním komerčních obchodních ploch v suterénu a části přízemí. Poptávka developerských společností po objektech vhodných k rekonstrukci na ubytovací zařízení v centru města vykazuje stoupající tendenci, a proto se domníváme že se jedná o nemovitost s dobrou likviditou.</p>		180 000 000	
Fotografie		Tržní hodnota byla určena na základě odborného odhadu podlahových výměr nemovitosti.	
		 	

Trojické garáže

FINÁLNÍ VERZE

Název nemovitosti	Trojické garáže		
Adresa nemovitosti	Trojická 437/20, Praha 2		
Vlastnické a evidenční údaje	katastrální území Nové Město, pozemek 1314, budova č.p.437, pozemek 3 229 m ²		
Popis lokality		Přehled užitných ploch	
<p>Objekt se nachází v prostoru mezi ulicemi Trojická, Na výtoni a ulicí Vyšehradská, v městské části Prahy - Nové Město, v památkově chráněném území. Jedná se převážně o rezidenční oblast s částečným komerčním a obchodním využitím jednotlivých budov, v blízkosti objektu Emauzy. Dostupnost městskou hromadnou dopravou a individuální dopravou je poměrně dobrá.</p>		parkovací plocha	2 076
		kanceláře	1 494
		sociální zázemí	159
		zázemí budovy	830
		archivy a sklady	1 193
		komunikace	1 089
Popis nemovitosti		ostatní	0
<p>Nemovitost, postavená ve druhé polovině minulého století, je pětipodlažní podsklepený objekt s jedním suterénem. V budově je jedno schodiště propojující všechna nadzemní a podzemní podlaží a jedno schodiště spojující pouze přízemí s prvním patrem. Z obou stran schodiště jsou nákladní výtahy pro přepravu aut do garáží. Suterén slouží jako technické zázemí budovy a sklady. V přízemí jsou situovány garáže, sklady, nákladní výtahy a vjezdové rampy do garáží.</p> <p>V prvním patře jsou kancelářské prostory, ve druhém patře sklady, třetí patro je zrekonstruované na kancelářské prostory se stropními podhledy a novým sociálním zázemím. Čtvrté patro je využíváno jako garáže MHMP. Prostor je otevřený, je možné podle potřeby přeměnit na "open space" (otevřený prostor) použitím přiček. Vjezd do budovy je přes vrátnice, objekt je hlídán. Podlahy jsou betonové, ošetřené barvou, zdi jsou natřené omyvatelným nátěrem. Okna jsou jednoduchá.</p>		Celkem	6 841
		Přehled pronajatých prostor	
<p>Ústřední topení/Vytápění</p> <p>Phn</p> <p>Požární zabezpečení</p>		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc	
		parkovací plocha	110-150
		kanceláře	150-170
		sociální zázemí	70-80
		zázemí budovy	70-80
		archivy a sklady	110-150
Předpokládaný kapitalizační faktor (%)		13,00%	0
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		Teoretická tržní hodnota (Kč)	
<p>Celkové zlepšení vzhledu a stavu nemovitosti, včetně modernizace interiéru.</p>		76 000 000	
		<p>Tržní hodnota byla určena na základě odborného odhadu podlahových výměr nemovitosti. Z důvodů předpokládaných vysokých investic do rekonstrukce objektu může být skutečná kupní cena nižší.</p>	
Komentář		Fotografie	
<p>U nemovitosti nebyly přesně identifikovány podlahové rozměry, ocenění bylo zhotoveno na základě odborného odhadu vycházejícího z fyzické inspekce objektu.</p> <p>Jedná se o multifunkční objekt, který slouží jako kancelářské, skladové a parkovací prostory. Domníváme se, že vzhledem k permanentnímu nedostatku parkovacích míst nejenom v centrálních částech Prahy, by budova mohla být předmětem zájmu developera, který by považoval vybudování veřejných garáží. Tato hypotéza je založena na předpokladu proveditelnosti takovéto rekonstrukce z hlediska dispozice budovy. Náklady spojené s přestavbou by pravděpodobně snížily kupní cenu, kterou by byl potenciální zájemce ochoten za nemovitost zaplatit.</p>		