



## **Analýza potenciálu rozvojového území**

Okolí trasy metra I.D

Deloitte Advisory  
červen 2017

# Obsah

Studie, její zadání a vymezení	3
Realitní trh v Praze	4
Metro D	7
Metodika	8
Pankrác	9
Olbrachtova	12
Nemocnice Krč	15
Nádraží Krč	18
Nové Dvory	21
Libuš	24
Písnice	27
Depo Písnice	30
Shrnutí	33
Přílohy	34

# Studie, její zadání a vymezení

Dopravní podnik hlavního města Prahy, a.s. (dále „Klient“ anebo „DPP“) pověřil společnost Deloitte Advisory s.r.o. (dále „Deloitte“) zpracováním úvodní analýzy rozvojového potenciálu území v okolí vybraných stanic plánované trasy Metra I.D (dále „Studie“). Územní potenciál byl definován jako kapacita hrubé podlahové plochy (HPP), kterou lze, podle platného Územního plánu využít pro komerční účely pro bytovou, kancelářskou, obchodní anebo smíšenou výstavbu.

Cílem Studie je poskytnout základní přehled o rozvojovém potenciálu území, které leží v zónách dotčených výstavbou stanic plánované trasy Metra I.D, které jsou definovány jako oblasti s 5-ti, resp. 10-ti minutovou docházkovou vzdáleností od plánovaných výstupů jednotlivých stanic Metra I.D (isochrona 5 a isochrona 10), bez ohledu na stávající vlastníky pozemků v těchto zónách.

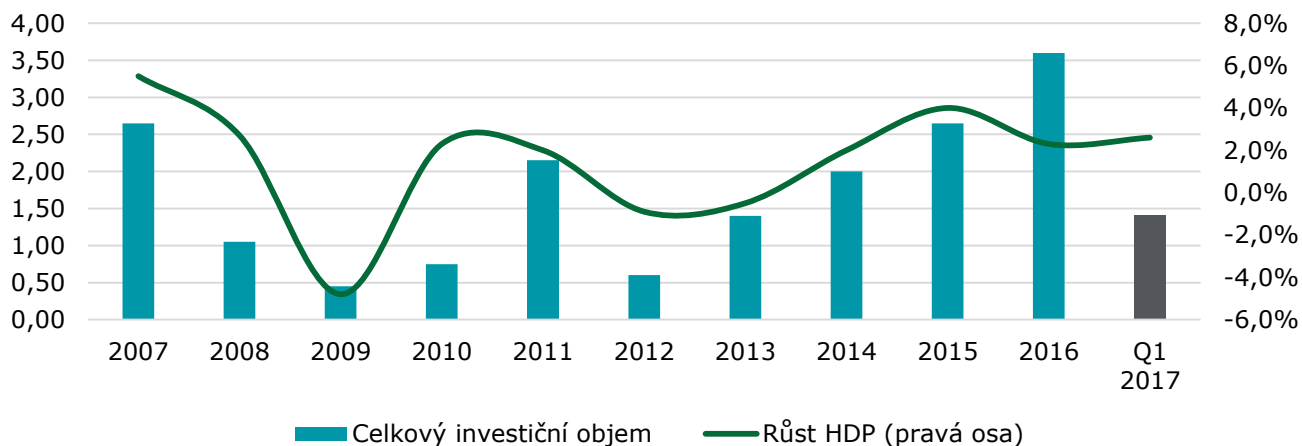
## **Při zpracování Studie byly použity tyto podklady a materiály:**

- Územní plán hl. m. Prahy, stav výkresu k 1.1.2017
- Mapové podklady k jednotlivým stanicím Metra I.D se zákresy isochrony 5 a isochrony 10
- Interní informační databáze Deloitte
- Ostatní informace a materiály z veřejně dostupných zdrojů
- Informace poskytnuté na osobních jednáních se zástupci DPP a Metrostav, a.s.

# Realitní trh v Praze

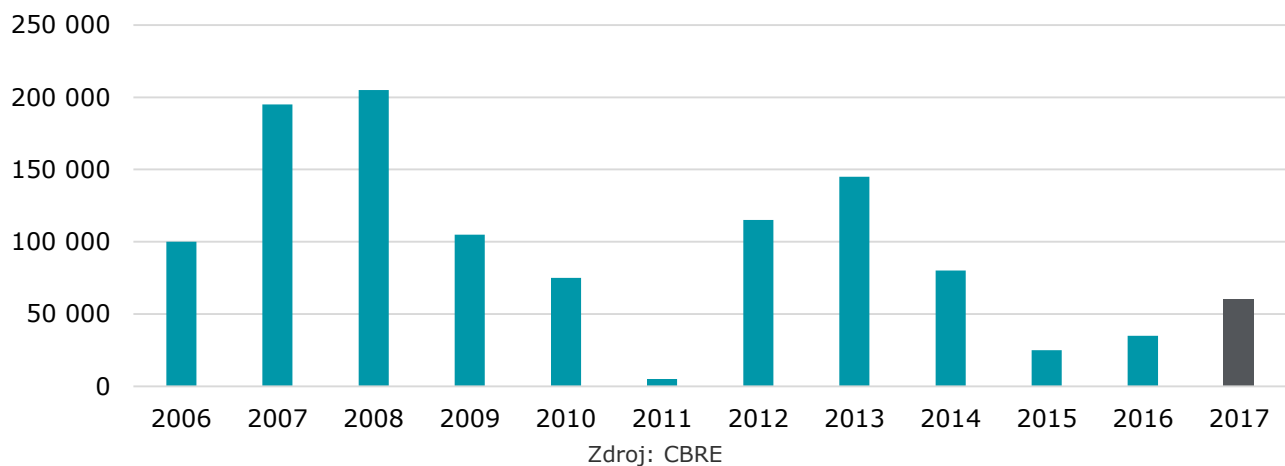
- Český realitní trh zaznamenal v prvním čtvrtletí roku 2017 výjimečně silný příliv investic do komerčních nemovitostí ve výši 1,41 mld. EUR, což představuje téměř dvojnásobek hodnoty investic provedených ve stejném období loňského roku.
- Čeští investoři na trhu nadále posilovali svou pozici aktivních kupců s 34% podílem na celkových objemech obchodů. Němečtí investoři drželi s 28 % jen o něco menší podíl. Nemovitosti zůstaly populární také u domácích investorů, jako jsou zejména realitní fondy zajištěné financemi movitějších individuálních investorů, kteří mají vůči investicím do nemovitostí méně institucionální přístup než manažeři tradičních fondů.
- Během prvního čtvrtletí 2017 se výnosy z nejlepších nemovitostí neměnily: kancelářské prostory dosáhly výnosů 4,85 %, nákupní centra 5 % a průmyslové a logistické nemovitosti 6,25 %. Výnosy z tohoto typu nemovitostí kvůli poptávce zůstanou i nadále na nízké úrovni.
- Celkem bylo v roce 2016 dokončeno pouhých 33 400 m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Objem kancelářských prostor v Praze aktuálně činí 3 208 400 m<sup>2</sup> s tím, že dalších přibližně 171 300 m<sup>2</sup> kancelářských prostor je ve výstavbě s plánovaným dokončením v průběhu roku 2017.
- V roce 2016 se v Praze prodalo 6 650 nových bytů, což znamená nárůst o 5,1 %. Zároveň došlo ke zvýšení počtu dokončených bytů o 17 % na 6 092. Naopak počet zahájených bytů se v roce 2016 výrazně snížil na 2 758 a přerušil tak trvalý meziroční růst od roku 2011. Celková rezidenční plocha bytového fondu v Praze činila v roce 2016 36,9 mil. Kč
- Oproti průměru roku 2014 se průměrná nabídková cena na začátku roku 2017 zvýšila již o 35,5 %. S rostoucí průměrnou cenou za metr čtvereční zároveň vzrostla o 243 tisíc průměrná celková cena za byt, a to na 6 925 000 Kč. Na základě dostupných informací lze pro rok 2017 předpokládat, že prodeje budou mírně stagnovat. Významný vliv na tento ukazatel budou mít aktuální i plánované regulační zásahy do hypotečního trhu, které ještě více omezí dostupnost hypoték.

## Investiční objem nemovitostních transakcí v mld. EUR



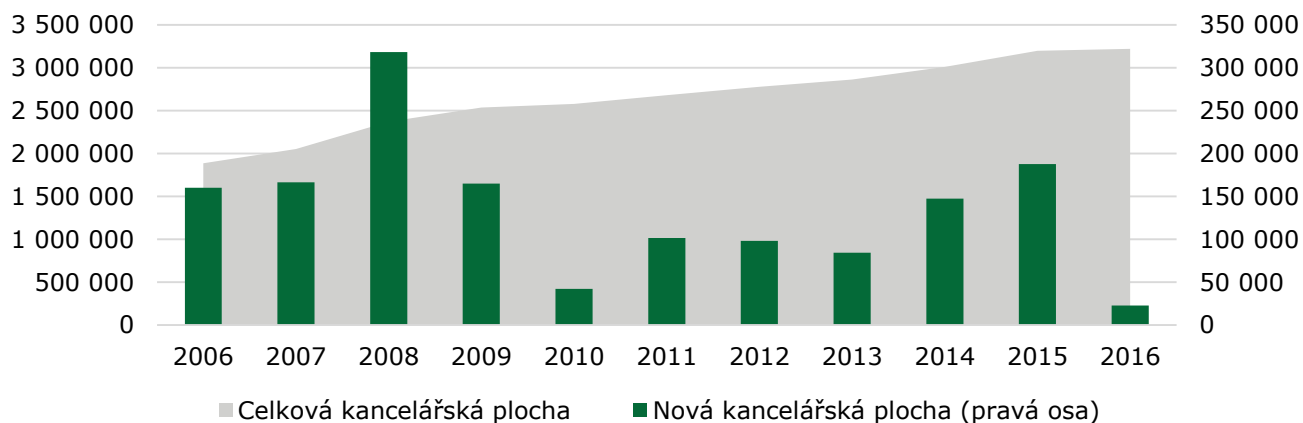
Zdroj: CBRE, Deloitte

## Nové komerční retailové plochy v ČR v m2



Zdroj: CBRE

## Vývoj celkové a nové kancelářské plochy v Praze v m2



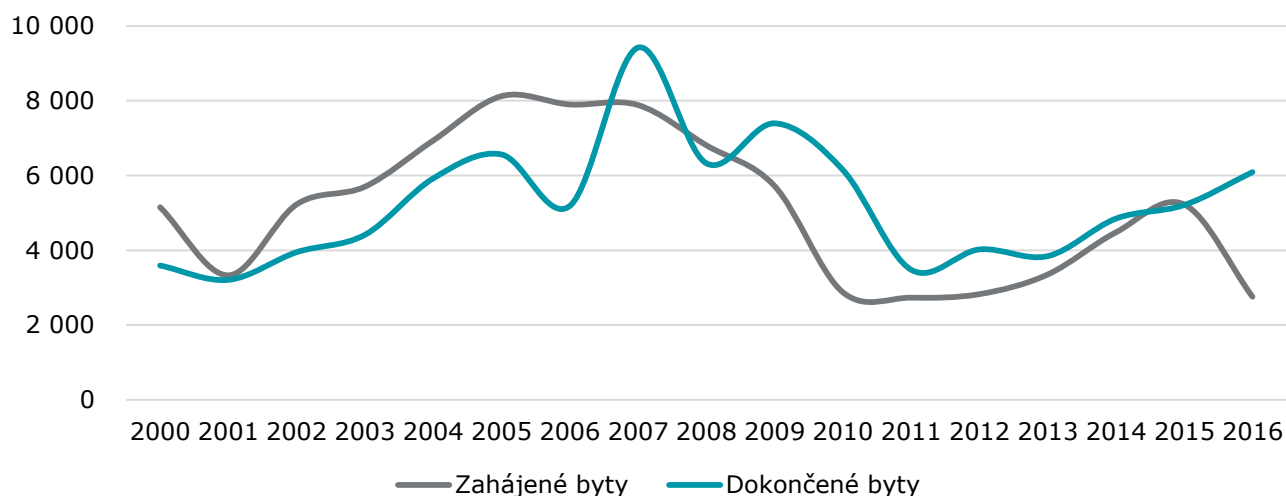
Zdroj: CBRE

Sektor	Prémiové nájemné		Prémiový výnos		Míra neobsazenosti	
		Trend		Trend		Trend
Kancelářský	€ 20	↘	4,85%	↘	10,55%	↘
Nákupní centra	€ 110	↗	5,00%	↘		
Highstreet	€ 200	↗	4,00 %	↘		
Logistický	€ 4,20	↗	6,50%	↘	4,75%	↘
Hotelnictví*	€ 82	↗	5,00%	↘	23.0%	↘

\*ADR (average daily rate)

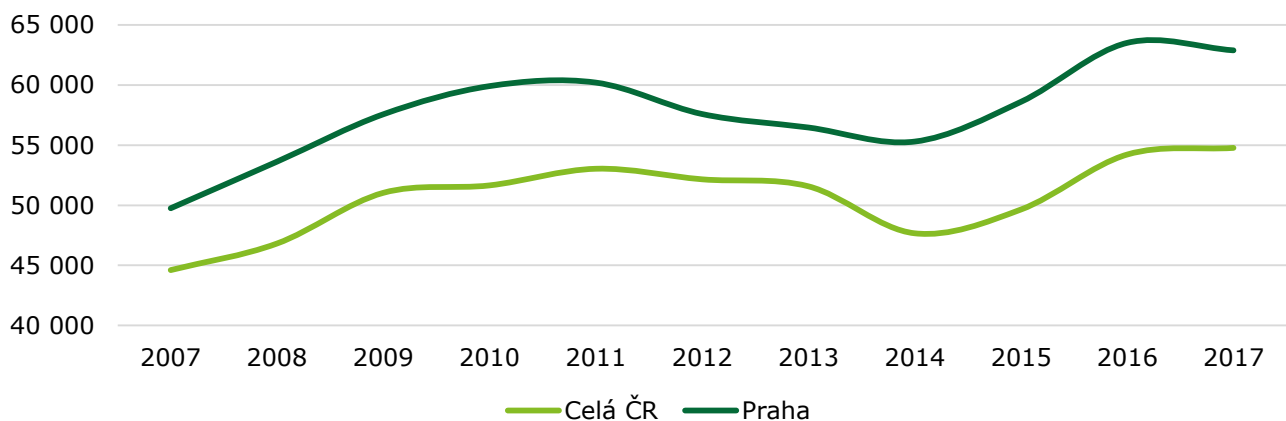
Zdroj: CBRE, STR Global

### Počet dokončených a zahájených bytů v Praze



Zdroj: ČSÚ

### Vývoj ceny bytů v developerských projektech



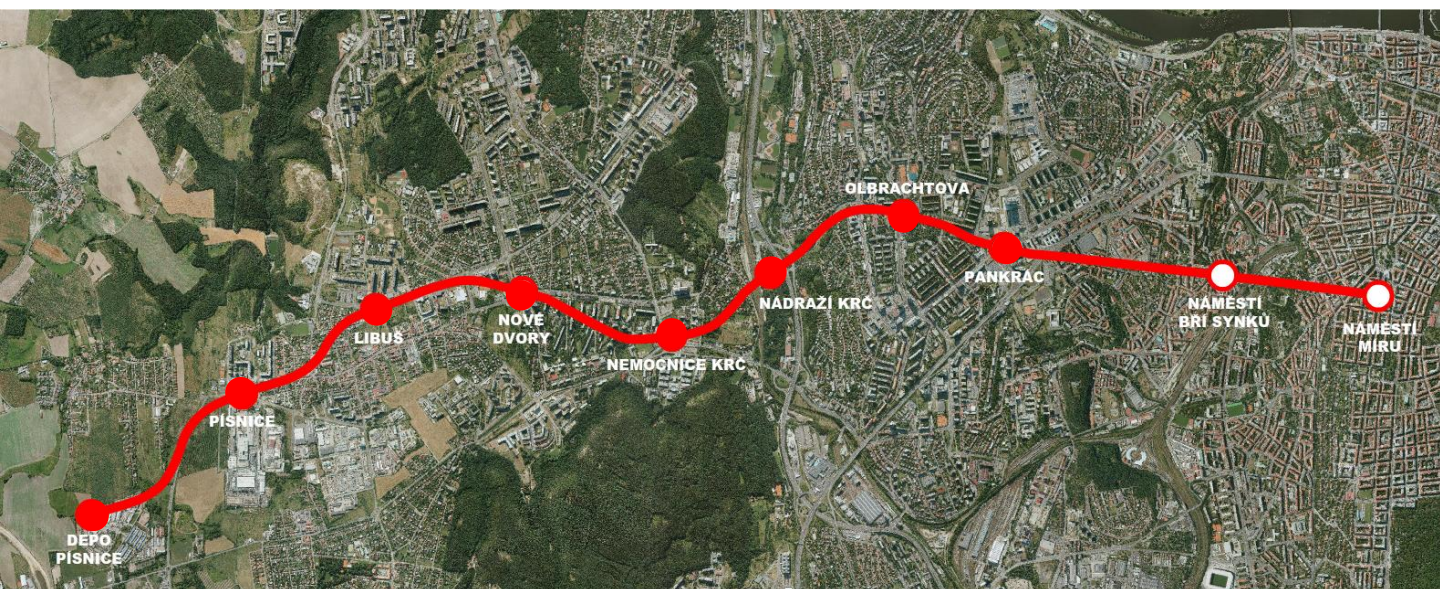
Zdroj: Cenovamapa.org

# Metro I.D

## Základní údaje

### Vymezení základního úseku trasy metra I.D

- Základní částí nové trasy metra I.D je desetistaniční provozní úsek Náměstí Míru – Depo Písnice
- Součástí vymezeného úseku Náměstí Míru – Depo Písnice jsou následující stanice:
  - Náměstí Míru
  - Náměstí bratří Synků
  - Pankrác
  - Olbrachtova
  - Nádraží Krč
  - Nemocnice Krč
  - Nové Dvory
  - Libuš
  - Písnice
  - Depo Písnice
- Zájmová část trasy I.D – 1 etapa je mezi stanicemi Pankrác – Depo Písnice
- Délka trasy I.D - 1. etapa je 7,9 km
- Tato Studie se věnuje rozvojovým územím v okolí 8 vybraných stanic 1. etapy (Pankrác – Depo Písnice)



● Stanice metra I.D – 1. etapa

Zdroj: DPP



# Metodika

## Parametry rozvojových ploch

Jako rozvojové plochy jsou v této Studii označeny plochy a území, které z hlediska současně platného územního plánu vykazují znaky potenciálu pro budoucí komerční a rezidenční development a v důsledku stavby metra mohou být zajímavé pro aktivní developery.

### **Předpoklady pro výběr rozvojových ploch:**

- 1) Územní plán (ÚP) povoluje rezidenční či komerční výstavbu, budoucí změna územního plánu není uvažována. \*
- 2) Plocha leží v pěší dostupnosti do 10 minut (cca 600m) od plánovaného výstupu stanice metra.
- 3) Plocha je dostatečně veliká na to, aby hrubá podlažní plocha (HPP) projektového záměru dosáhla alespoň 1 000 m<sup>2</sup>.
- 4) Plochy jsou v současné době volné, nezastavěné. V případě již zastavěných ploch se musí jednat o plochy, kdy hodnota alternativního využití je vyšší, než při současném stavu a dává ekonomický význam toto využití změnit (redevelopment).
- 5) Změna územního plánu, která by vedla ke zvýšení zátěže v daném území – například změna zelených ploch nebo orné půdy na plochy určené k zástavbě, není předpokládána.
- 6) Plochy jsou vybrány bez ohledu na vlastníky daných pozemků. Výjimky tvoří plochy, které jsou v současné době již v procesu výstavby a probíhá veřejný prodej projektu.
- 7) Plochy určené dle ÚP pro veřejnou dopravu, popřípadě výstavbu parkovišť, byly vynechány z důvodu neatraktivnosti pro komerční developery vzhledem k velice nízké ziskovosti tohoto segmentu.

\* Výjimkou jsou plochy, které jsou dle současného územního plánu určeny pro výrobu a služby. V tomto případě předpokládáme budoucí změnu využití plochy dle ÚP směrem ke smíšenému využití, což by mělo v daném území vést ke snížení zátěže.

### **Metoda výpočtu HPP:**

- V případě, kdy existuje regulativ zastavěnosti dle ÚP, je použit tento údaj
- V případě území, kde tento údaj chybí, je použit předpoklad 30% zastavěnosti území a podlažnost dle okolní zástavby.

### **Metoda výpočtu hrubé hodnoty developmentu (GDV)**

- Hodnota GDV představuje celkovou tržní hodnotu dokončeného developmentu v dnešních cenách a tržních podmínkách. Předpokladem výpočtu jsou ceny a standardy provedení obvyklé v dané lokalitě. Hodnota je očištěná o DPH.
- GDV je u rezidenčního developmentu vypočteno jako hodnota čistých prodejních ploch bytových a nebytových prostor. Data jsou použita ze zdroje cenovamapa.org dle porovnatelných projektů, za předpokladu, že dané v lokalitě je dokončené metro.
- V případě komerčního developmentu je hodnota stanovena přes tržní nájem a yieldy obvyklé v dané lokalitě a představují hodnotu, za kterou by se tyto komerční nemovitosti obchodovaly na volném trhu komerčních nemovitostí, opět za předpokladu, že je v lokalitě dokončené metro.



# Pankrác

## Rozvojové plochy v okolí stanice



— · — Isochrone 5 min



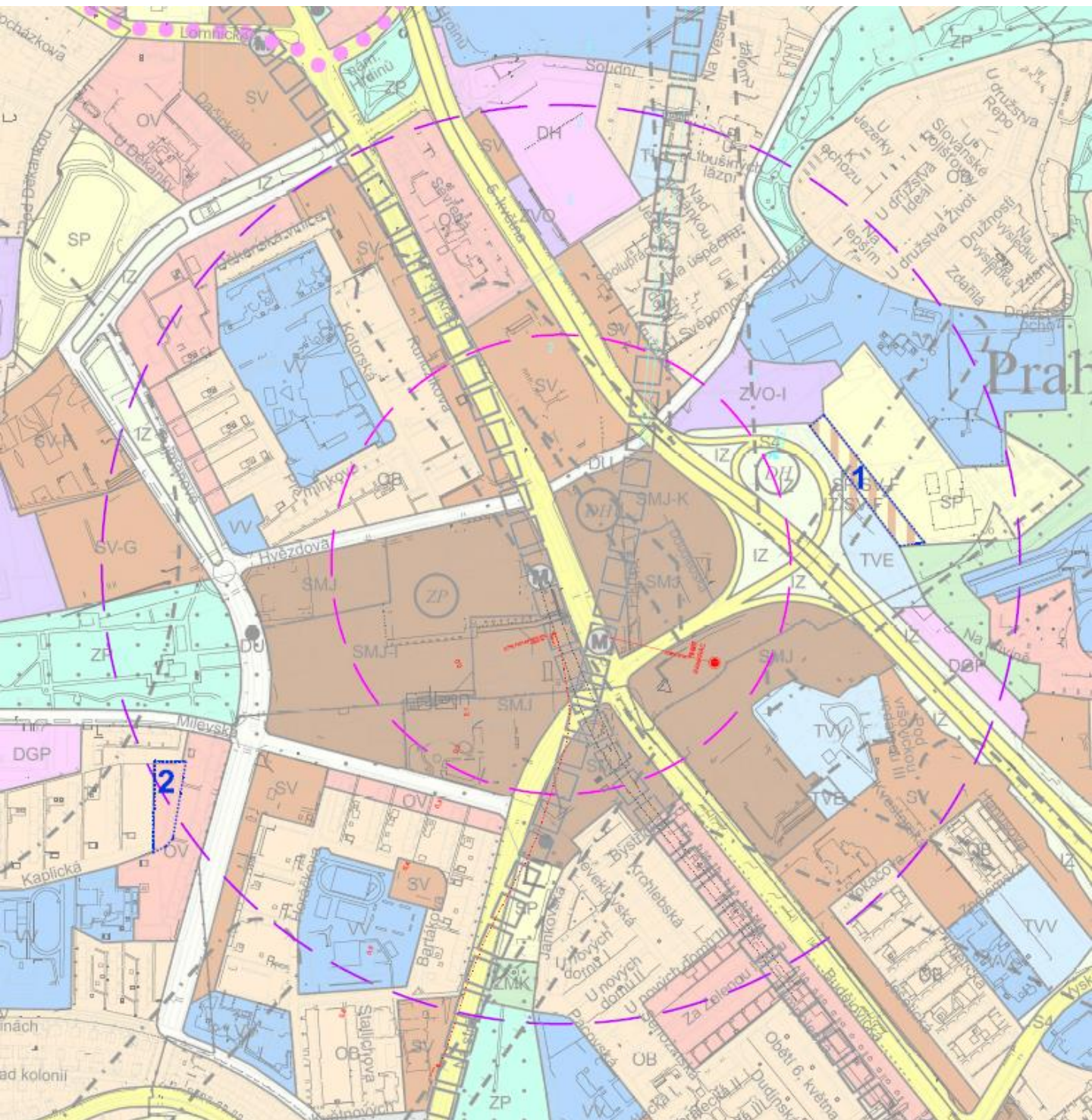
Řešené rozvojové plochy

— — — Isochrone 10 min



# Pankrác

## Územní plán



# Pankrác

## Detail rozvojových ploch

Stanice	č. území	Plocha území	Kód území dle ÚP	Maximální kapacita HPP dle ÚP	GDV - potenciální hodnota developmentu (spodní hranice)	GDV - potenciální hodnota developmentu (horní hranice)
Pankrác	1	5 311 m2	SV-F	9 219 m2	480 000 000 Kč	590 000 000 Kč
Pankrác	2	3 582 m2	OV	8 597 m2	480 000 000 Kč	590 000 000 Kč
CELKEM		8 893 m2		17 816 m2	960 000 000 Kč	1 180 000 000 Kč



# Olbrachtova

## Rozvojové plochy v okolí stanice



— . — Isochrone 5 min



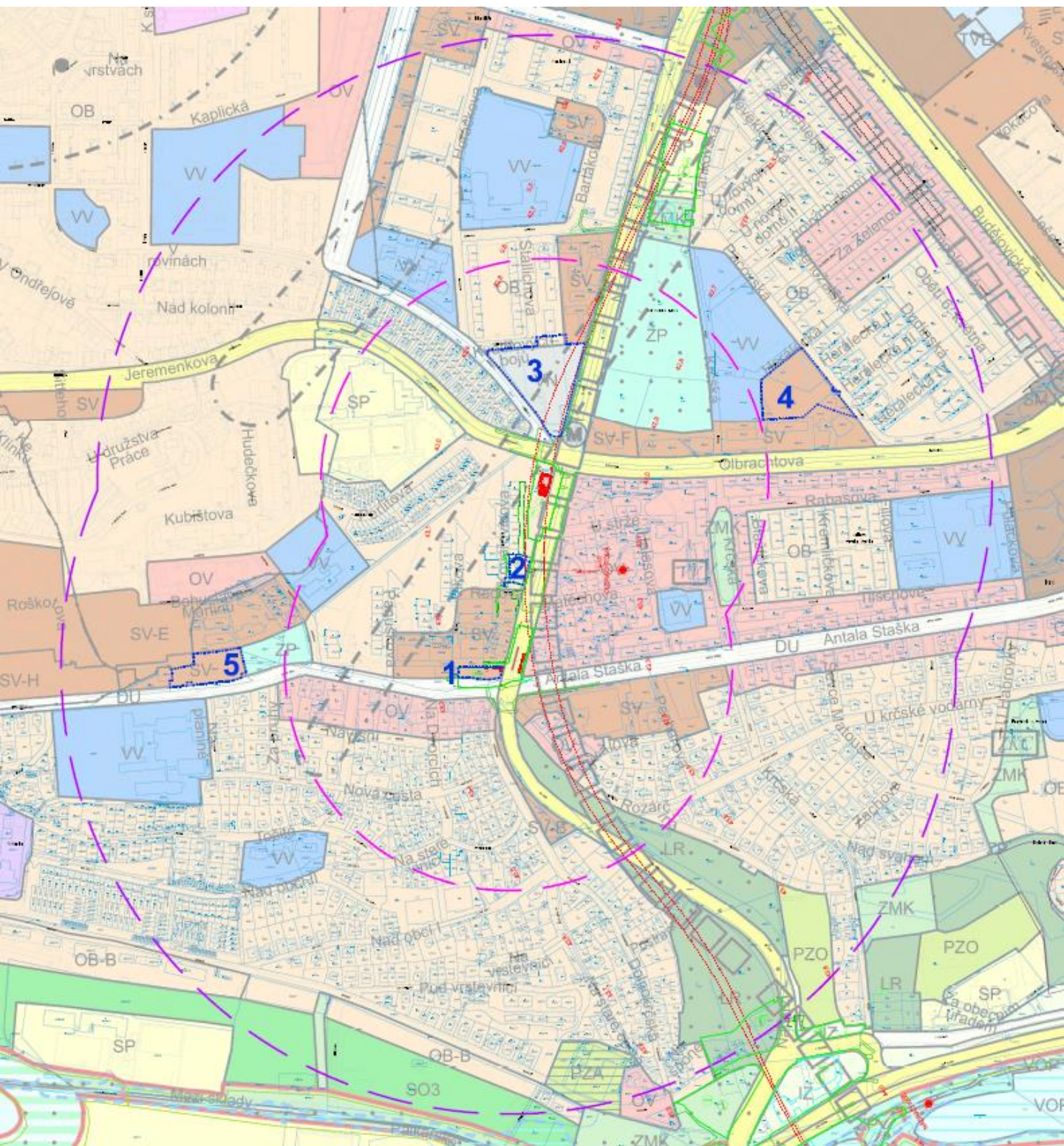
Řešené rozvojové plochy

— — — Isochrone 10 min



# Olbrachtova

## Územní plán



# Olbrachtova

## Detail rozvojových ploch

Stanice	č. území	Plocha území	Kód území dle ÚP	Maximální kapacita HPP dle ÚP	GDV - potenciální hodnota developmentu (spodní hranice)	GDV - potenciální hodnota developmentu (horní hranice)
<b>Olbrachtova</b>	<b>1</b>	876 m2	SV	1 051 m2	50 000 000 Kč	70 000 000 Kč
<b>Olbrachtova</b>	<b>2</b>	912 m2	OB	1 642 m2	80 000 000 Kč	100 000 000 Kč
<b>Olbrachtova</b>	<b>3</b>	9 356 m2	VN	16 841 m2	870 000 000 Kč	1 070 000 000 Kč
<b>Olbrachtova</b>	<b>4</b>	6 826 m2	SV	12 287 m2	660 000 000 Kč	810 000 000 Kč
<b>Olbrachtova</b>	<b>5</b>	3 489 m2	SV	6 280 m2	310 000 000 Kč	370 000 000 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>21 459 m2</b>		<b>38 101 m2</b>	<b>1 970 000 000 Kč</b>	<b>2 420 000 000 Kč</b>



# Nádraží Krč

## Rozvojové plochy v okolí stanice



Isochrone 5 min



Řešené rozvojové plochy

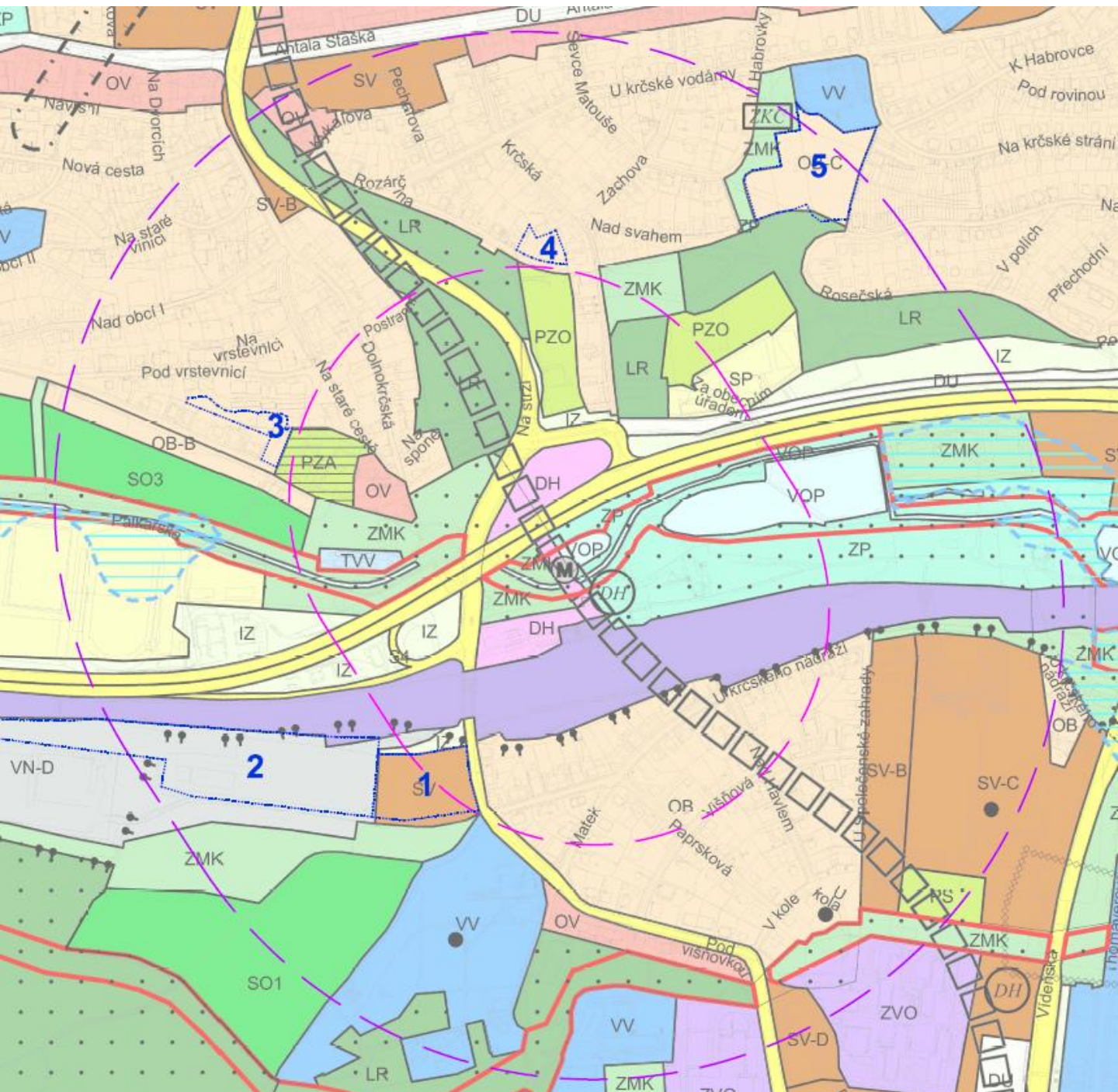


Isochrone 10 min



# Nádraží Krč

## Územní plán



# Nádraží Krč

## Detail rozvojových ploch

Stanice	č. území	Plocha území	Kód území dle ÚP	Maximální kapacita HPP dle ÚP	GDV - potenciální hodnota developmentu (spodní hranice)	GDV - potenciální hodnota developmentu (horní hranice)
Nádraží Krč	1	12 815 m <sup>2</sup>	SV	19 223 m <sup>2</sup>	920 000 000 Kč	1 130 000 000 Kč
Nádraží Krč	2	41 341 m <sup>2</sup>	VN-D	62 012 m <sup>2</sup>	2 970 000 000 Kč	3 630 000 000 Kč
Nádraží Krč	3	3 210 m <sup>2</sup>	OB	2 889 m <sup>2</sup>	140 000 000 Kč	170 000 000 Kč
Nádraží Krč	4	1 863 m <sup>2</sup>	OB	1 677 m <sup>2</sup>	80 000 000 Kč	100 000 000 Kč
Nádraží Krč	5	14 064 m <sup>2</sup>	OB-C	7 032 m <sup>2</sup>	360 000 000 Kč	450 000 000 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>73 293 m<sup>2</sup></b>		<b>92 833 m<sup>2</sup></b>	<b>4 470 000 000 Kč</b>	<b>5 480 000 000 Kč</b>



# Nemocnice Krč

## Rozvojové plochy v okolí stanice



Isochrone 5 min



Řešené rozvojové plochy



Isochrone 10 min



# Nemocnice Krč

## Územní plán



# Nemocnice Krč

## Detail rozvojových ploch

Stanice	č. území	Plocha území	Kód území dle ÚP	Maximální kapacita HPP dle ÚP	GDV - potenciální hodnota developmentu (spodní hranice)	GDV - potenciální hodnota developmentu (horní hranice)
Nemocnice Krč	1	54 940 m <sup>2</sup>	SV-G, SV-D	84 931 m <sup>2</sup>	3 980 000 000 Kč	4 860 000 000 Kč
Nemocnice Krč	2	2 422 m <sup>2</sup>	OV	5 086 m <sup>2</sup>	240 000 000 Kč	290 000 000 Kč
Nemocnice Krč	3	3 753 m <sup>2</sup>	SV	6 755 m <sup>2</sup>	310 000 000 Kč	380 000 000 Kč
Nemocnice Krč	4	69 391 m <sup>2</sup>	SV-D, SV-C	44 458 m <sup>2</sup>	2 250 000 000 Kč	2 750 000 000 Kč
Nemocnice Krč	5	4 869 m <sup>2</sup>	ZVO	8 027 m <sup>2</sup>	370 000 000 Kč	450 000 000 Kč
Nemocnice Krč	6	14 852 m <sup>2</sup>	SV-D	13 704 m <sup>2</sup>	660 000 000 Kč	810 000 000 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>150 227 m<sup>2</sup></b>		<b>162 961 m<sup>2</sup></b>	<b>7 810 000 000 Kč</b>	<b>9 540 000 000 Kč</b>



# Nové Dvory

## Rozvojové plochy v okolí stanice



— — — — — Isochrone 5 min



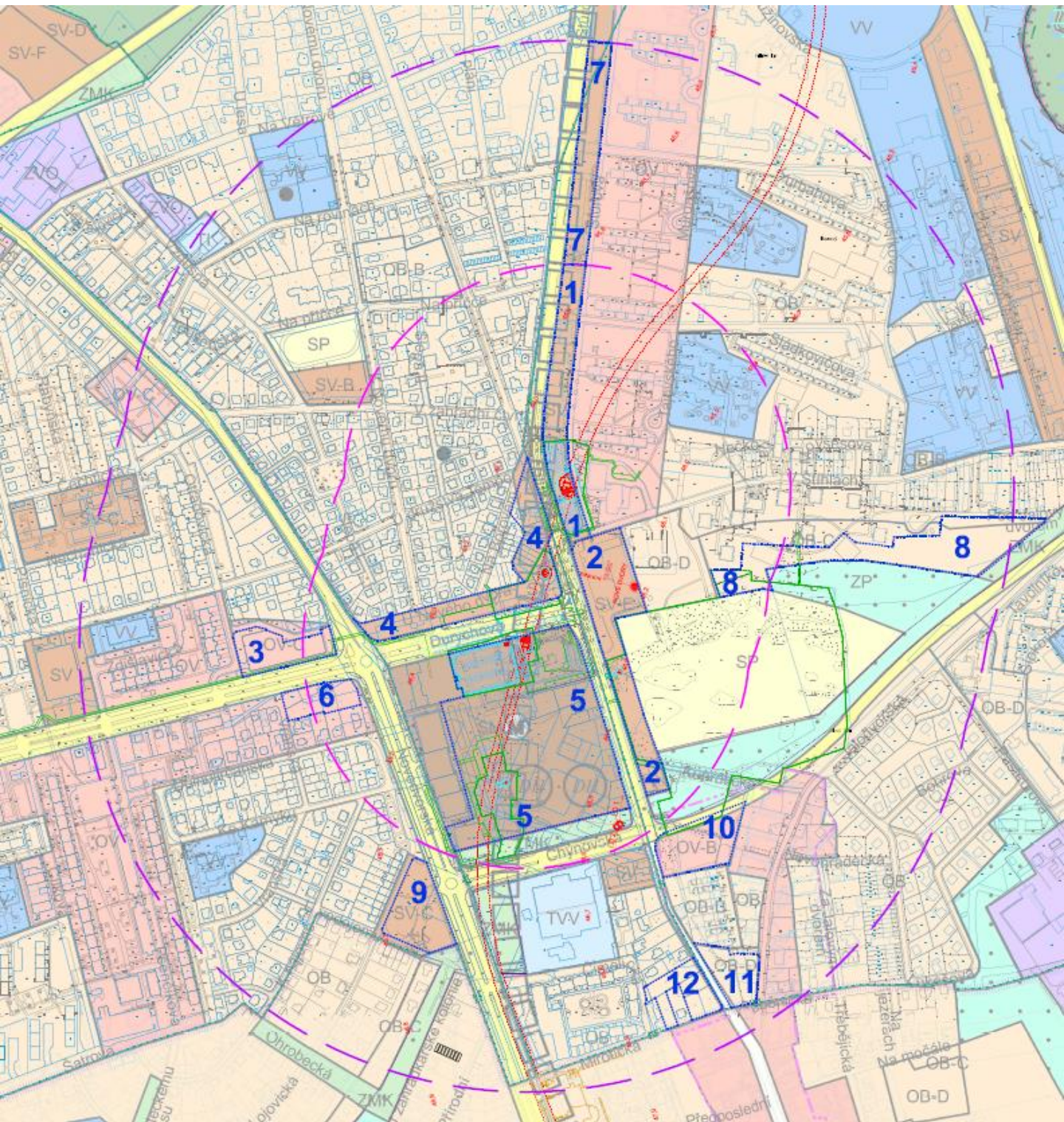
Řešené rozvojové plochy

— — — — — Isochrone 10 min



# Nové Dvory

## Územní plán





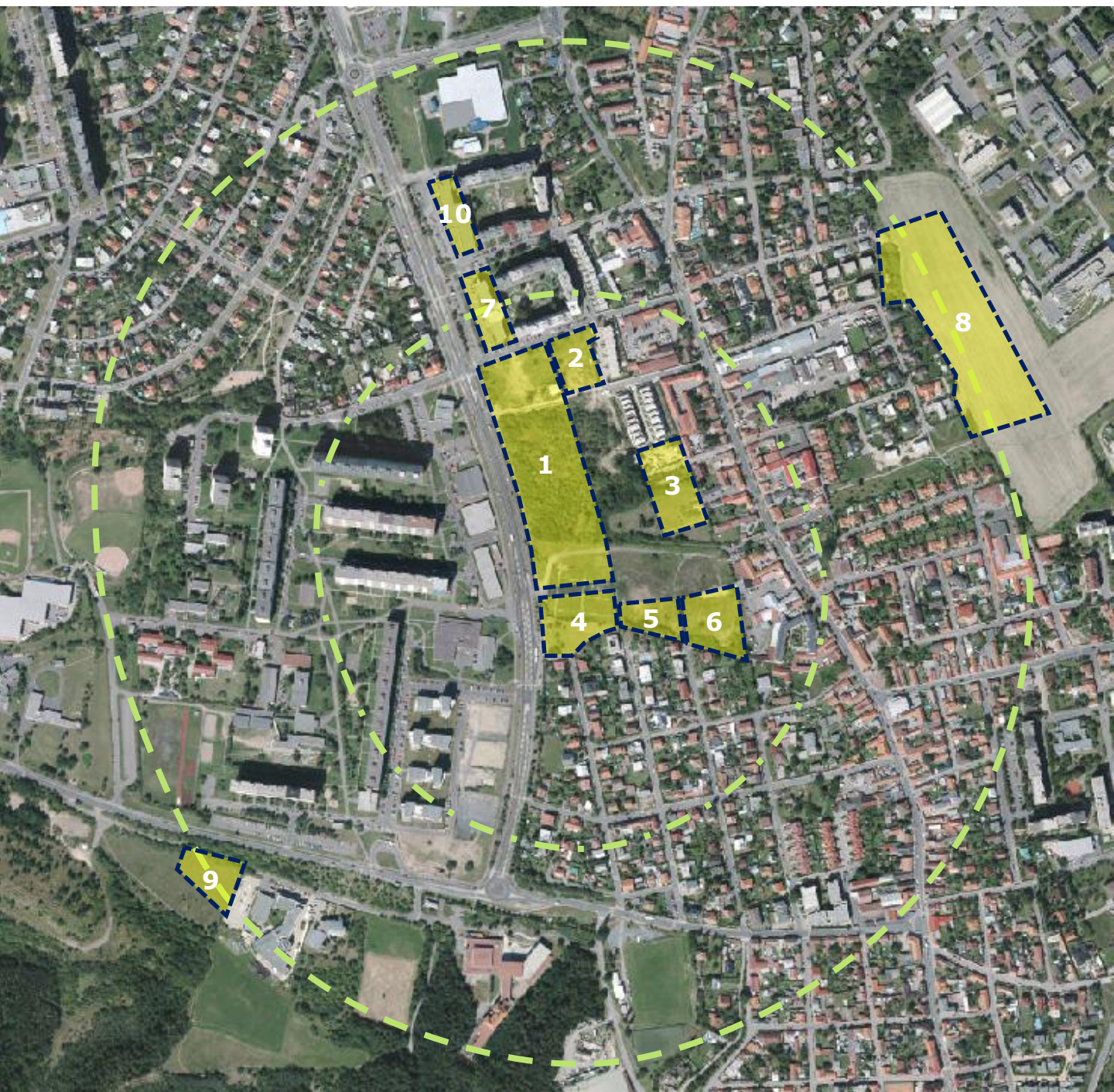
# Nové Dvory

## Detail rozvojových ploch

Stanice	č. území	Plocha území	Kód území dle ÚP	Maximální kapacita HPP dle ÚP	GDV - potenciální hodnota developmentu (spodní hranice)	GDV - potenciální hodnota developmentu (horní hranice)
Nové Dvory	1	9 076 m <sup>2</sup>	SV	8 735 m <sup>2</sup>	440 000 000 Kč	540 000 000 Kč
Nové Dvory	2	13 815 m <sup>2</sup>	SV-E	12 343 m <sup>2</sup>	640 000 000 Kč	790 000 000 Kč
Nové Dvory	3	5 318 m <sup>2</sup>	OV-C	3 704 m <sup>2</sup>	170 000 000 Kč	210 000 000 Kč
Nové Dvory	4	14 024 m <sup>2</sup>	SV	8 414 m <sup>2</sup>	410 000 000 Kč	500 000 000 Kč
Nové Dvory	5	53 330 m <sup>2</sup>	SMJ-F	37 053 m <sup>2</sup>	1 930 000 000 Kč	2 360 000 000 Kč
Nové Dvory	6	3 777 m <sup>2</sup>	OV	4 532 m <sup>2</sup>	210 000 000 Kč	250 000 000 Kč
Nové Dvory	7	9 452 m <sup>2</sup>	SV	8 588 m <sup>2</sup>	400 000 000 Kč	490 000 000 Kč
Nové Dvory	8	17 497 m <sup>2</sup>	OB-C	9 435 m <sup>2</sup>	430 000 000 Kč	520 000 000 Kč
Nové Dvory	9	7 233 m <sup>2</sup>	SV-C	4 394 m <sup>2</sup>	200 000 000 Kč	250 000 000 Kč
Nové Dvory	10	7 847 m <sup>2</sup>	OV-B	1 877 m <sup>2</sup>	90 000 000 Kč	110 000 000 Kč
Nové Dvory	11	4 442 m <sup>2</sup>	OB-D	3 725 m <sup>2</sup>	190 000 000 Kč	230 000 000 Kč
Nové Dvory	12	4 475 m <sup>2</sup>	OB	2 685 m <sup>2</sup>	130 000 000 Kč	160 000 000 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>150 286 m<sup>2</sup></b>		<b>105 485 m<sup>2</sup></b>	<b>5 240 000 000 Kč</b>	<b>6 410 000 000 Kč</b>

# Libuš

## Rozvojové plochy v okolí stanice



— — — Isochrone 5 min



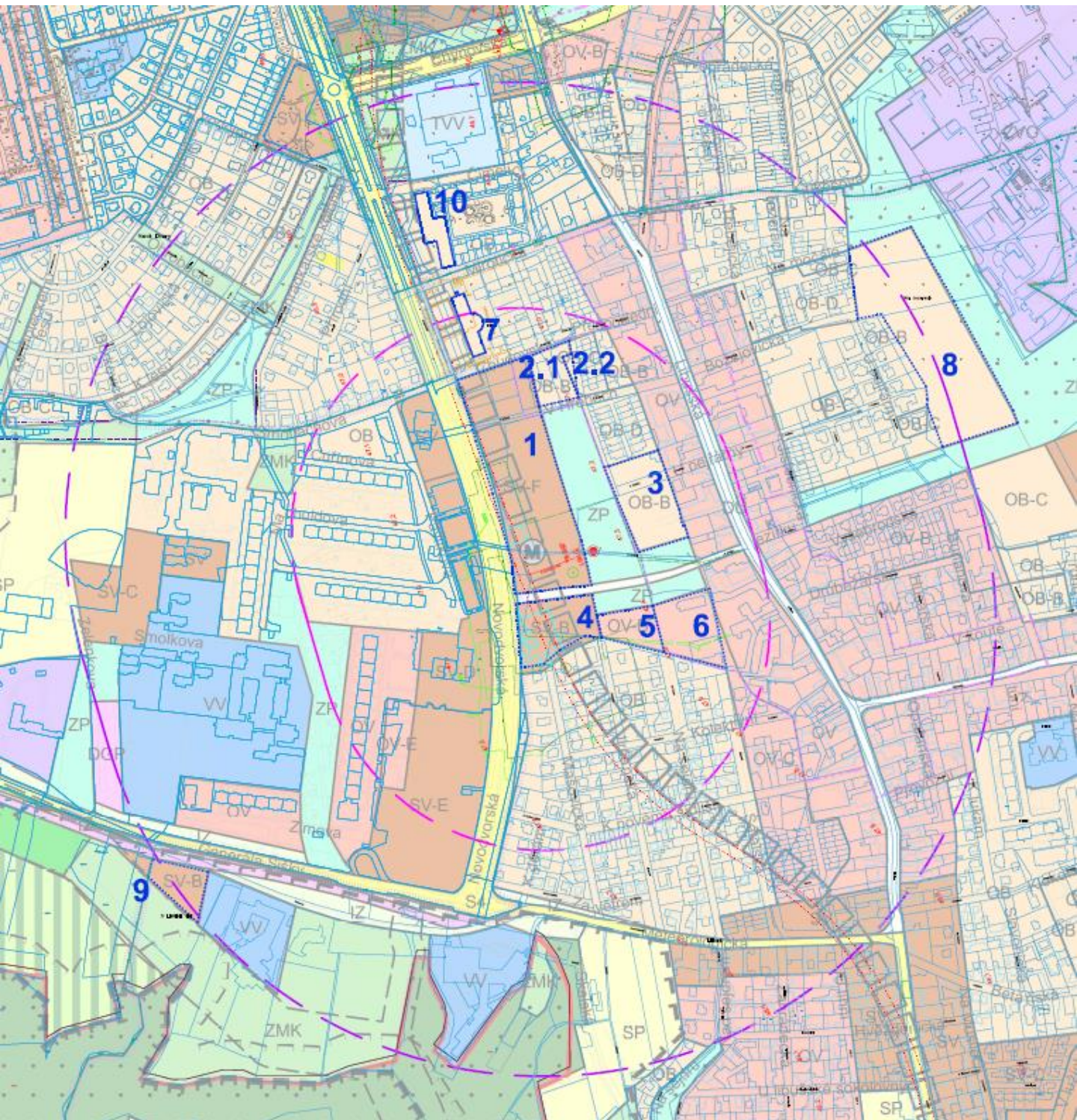
Řešené rozvojové plochy

— — — Isochrone 10 min



# Libuš

## Územní plán



# Libuš

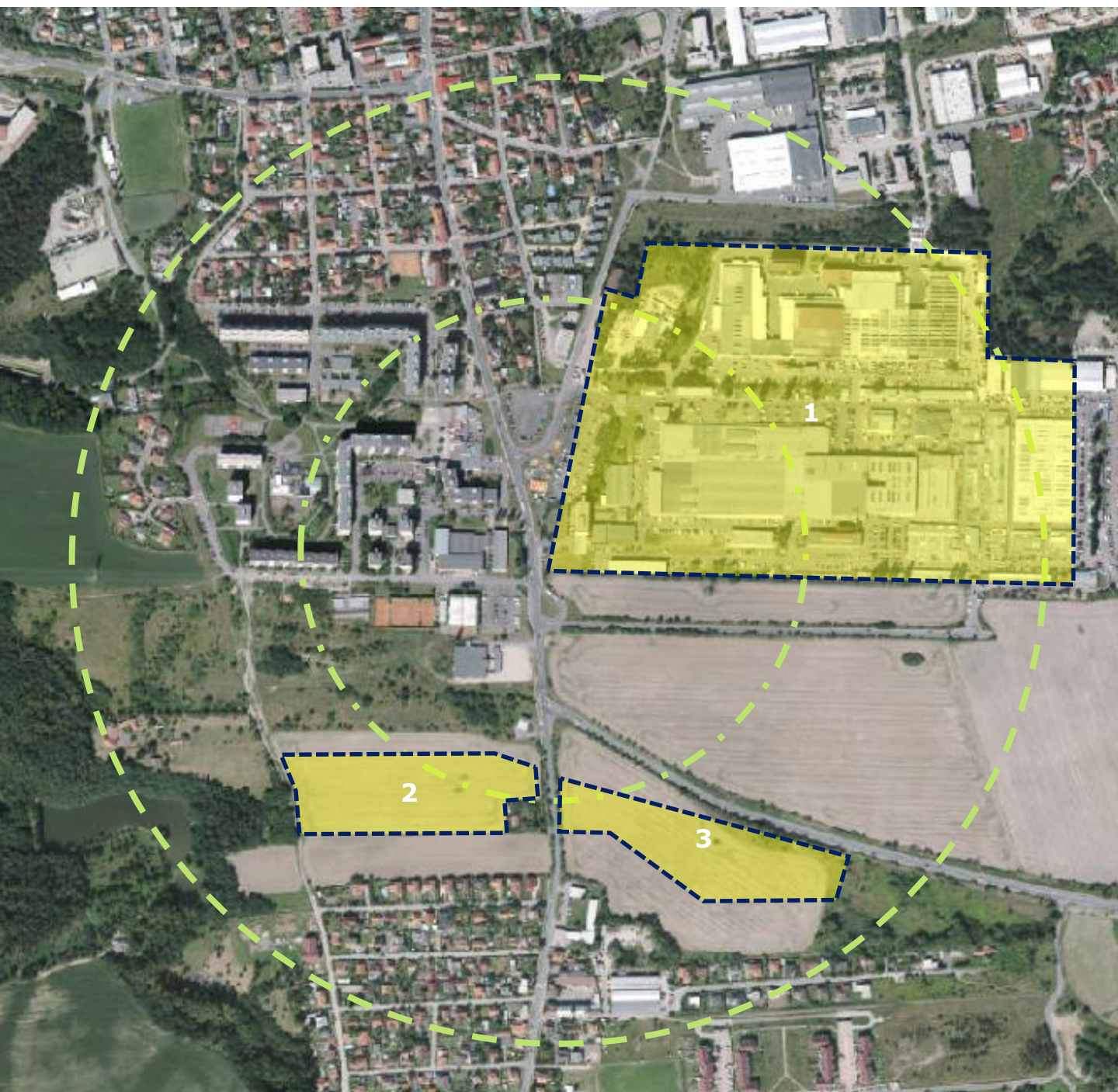
## Detail rozvojových ploch

Stanice	č. území	Plocha území	Kód území dle ÚP	Maximální kapacita HPP dle ÚP	GDV - potenciální hodnota developmentu (spodní hranice)	GDV - potenciální hodnota developmentu (horní hranice)
Libuš	1	28 031 m <sup>2</sup>	SV-F	39 060 m <sup>2</sup>	1 960 000 000 Kč	2 390 000 000 Kč
Libuš	2	4 124 m <sup>2</sup>	OB-B, OB-C	1 283 m <sup>2</sup>	60 000 000 Kč	80 000 000 Kč
Libuš	3	8 854 m <sup>2</sup>	OB-B	2 430 m <sup>2</sup>	120 000 000 Kč	140 000 000 Kč
Libuš	4	7 384 m <sup>2</sup>	SV-B	1 860 m <sup>2</sup>	90 000 000 Kč	120 000 000 Kč
Libuš	5	3 582 m <sup>2</sup>	OV-B	1 075 m <sup>2</sup>	50 000 000 Kč	60 000 000 Kč
Libuš	6	6 451 m <sup>2</sup>	OV-C	3 365 m <sup>2</sup>	160 000 000 Kč	200 000 000 Kč
Libuš	7	1 677 m <sup>2</sup>	OB	10 062 m <sup>2</sup>	480 000 000 Kč	580 000 000 Kč
Libuš	8	28 715 m <sup>2</sup>	OB-B	11 502 m <sup>2</sup>	570 000 000 Kč	700 000 000 Kč
Libuš	9	3 550 m <sup>2</sup>	SV-B	1 056 m <sup>2</sup>	50 000 000 Kč	60 000 000 Kč
Libuš	10	2 260 m <sup>2</sup>	OB	13 560 m <sup>2</sup>	640 000 000 Kč	780 000 000 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>94 628 m<sup>2</sup></b>		<b>85 253 m<sup>2</sup></b>	<b>4 180 000 000 Kč</b>	<b>5 110 000 000 Kč</b>



# Písnice

## Rozvojové plochy v okolí stanice



Isochrone 5 min



Řešené rozvojové plochy

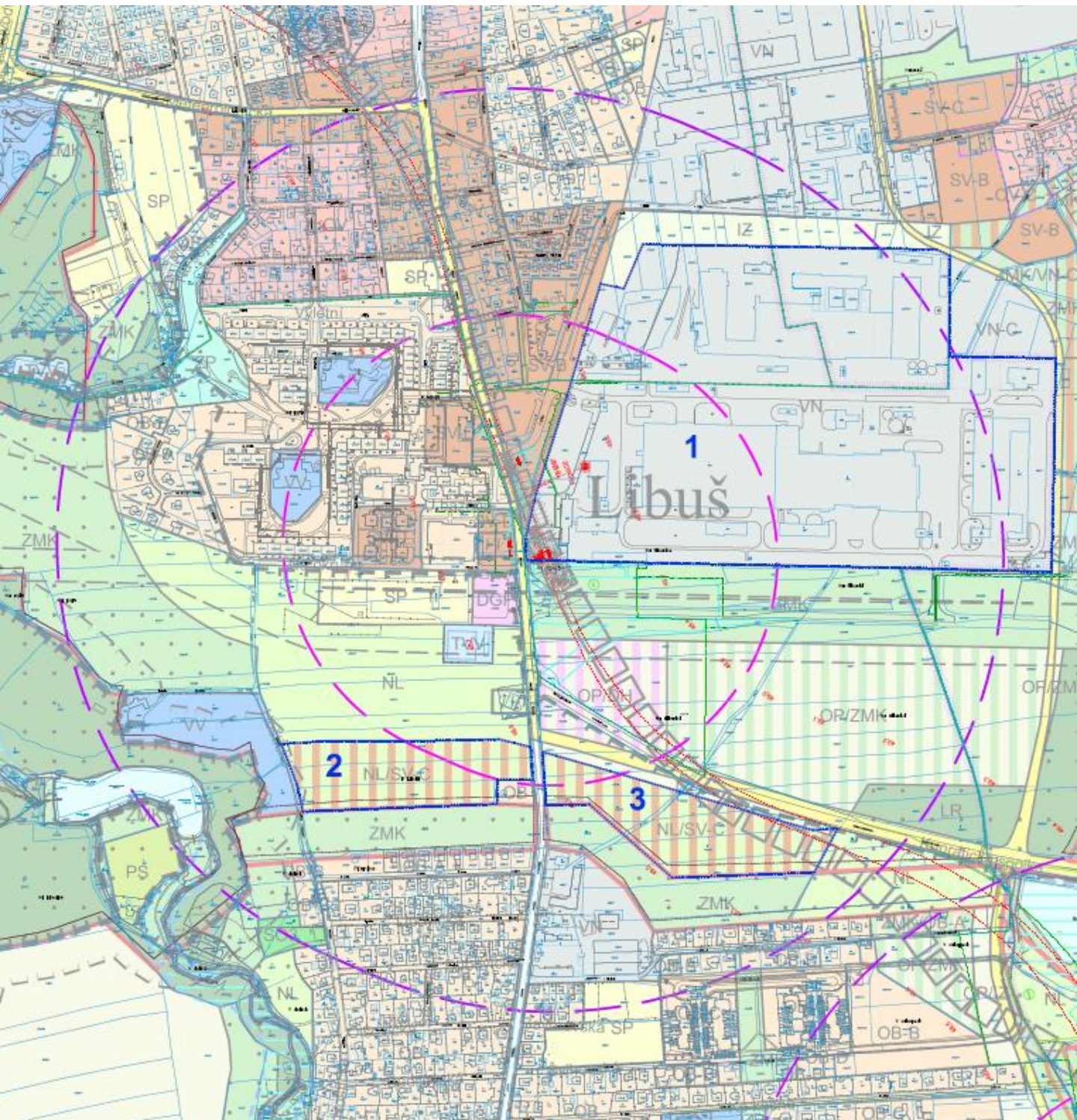


Isochrone 10 min



# Písnice

## Územní plán



# Písnice

## Detail rozvojových ploch

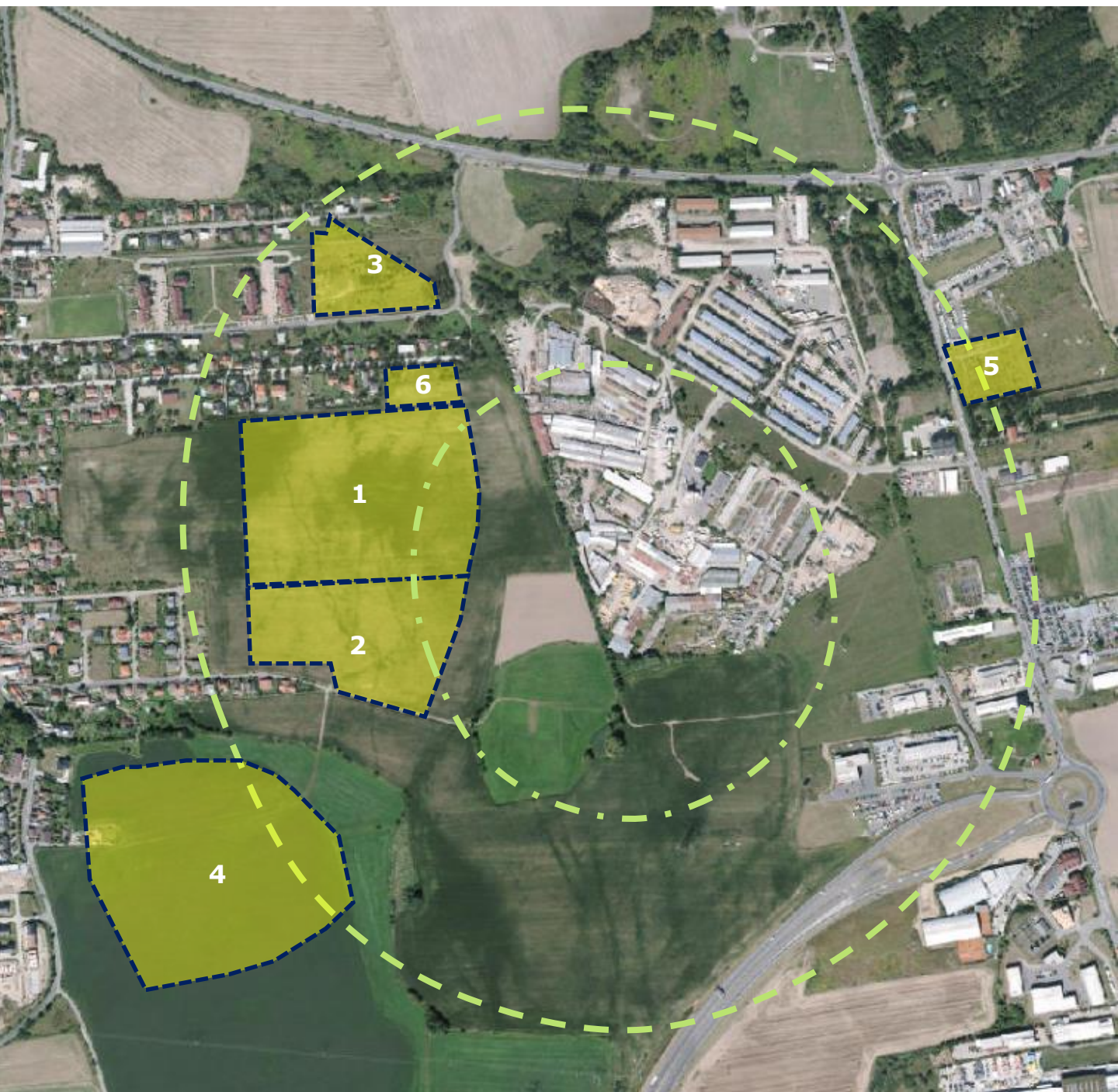
Stanice	č. území	Plocha území	Kód území dle ÚP	Maximální kapacita HPP dle ÚP	GDV - potenciální hodnota developmentu (spodní hranice)	GDV - potenciální hodnota developmentu (horní hranice)
Písnice	1	236 274 m <sup>2</sup>	VN	283 529 m <sup>2</sup>	14 250 000 000 Kč	17 420 000 000 Kč
Písnice	2	25 850 m <sup>2</sup>	NL/SV-C	12 925 m <sup>2</sup>	610 000 000 Kč	750 000 000 Kč
Písnice	3	29 958 m <sup>2</sup>	NL/SV-C	14 979 m <sup>2</sup>	710 000 000 Kč	860 000 000 Kč
CELKEM		292 082 m <sup>2</sup>		311 433 m <sup>2</sup>	15 570 000 000 Kč	19 030 000 000 Kč

Značná část rozvojového území se nachází v rámci areálu „SAPA“ (území č. 1). Vzhledem k velikosti, umístění přímo vedle výstupu ze stanice a technickému stavu areálu lze o této ploše do budoucna uvažovat jako o rozvojové.



# Depo Písnice

## Rozvojové plochy v okolí stanice



— Isochrone 5 min



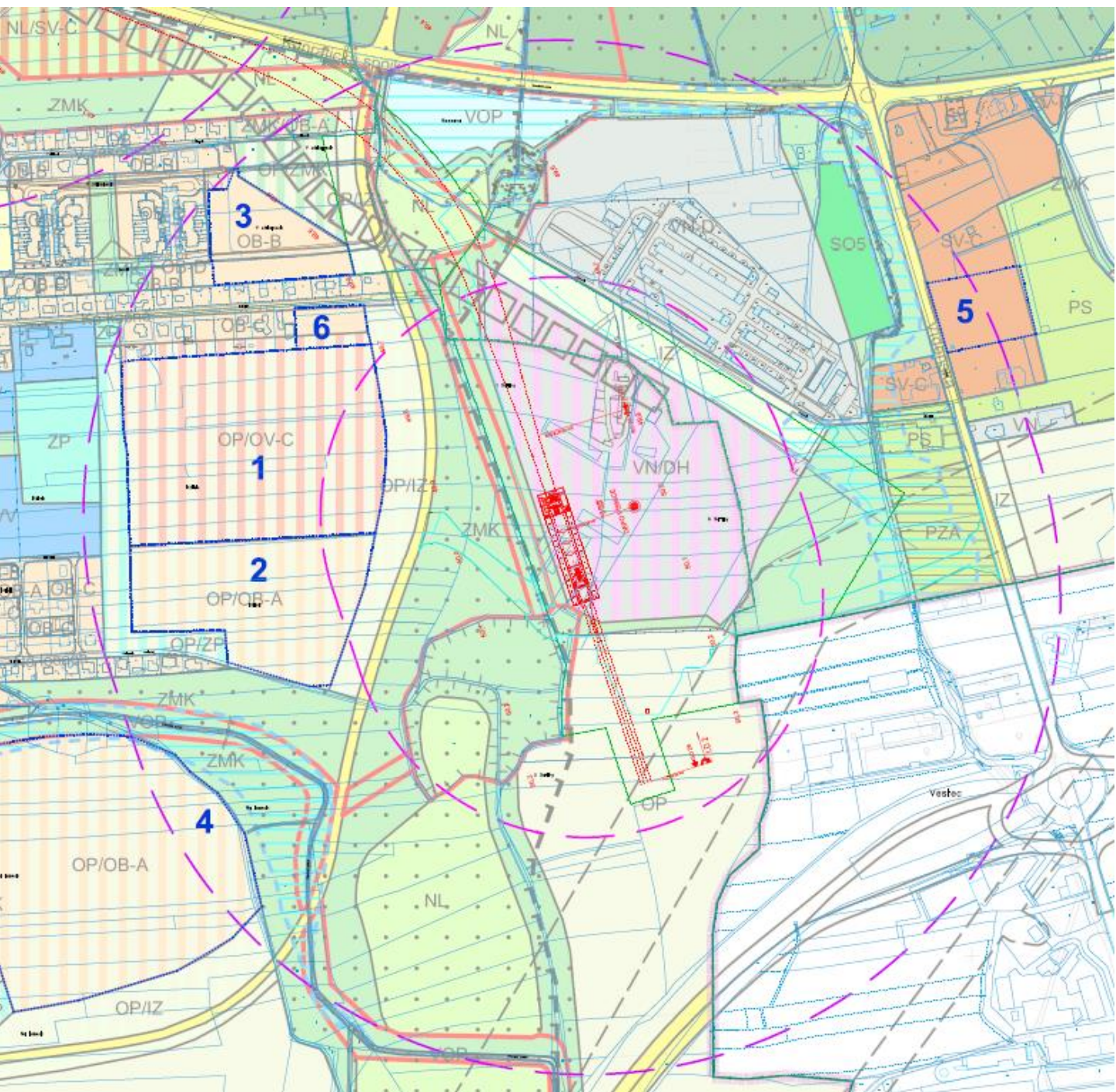
Řešené rozvojové plochy

— Isochrone 10 min



# Depo Písnice

## Územní plán



# Depo Písnice

## Detail rozvojových ploch

Stanice	č. území	Plocha území	Kód území dle ÚP	Maximální kapacita HPP dle ÚP	GDV - potenciální hodnota developmentu (spodní hranice)	GDV - potenciální hodnota developmentu (horní hranice)
<b>Depo Písnice</b>	<b>1</b>	76 392 m <sup>2</sup>	OP/OV-C	41 125 m <sup>2</sup>	1 810 000 000 Kč	2 220 000 000 Kč
<b>Depo Písnice</b>	<b>2</b>	42 487 m <sup>2</sup>	OP/OB-A	8 497 m <sup>2</sup>	440 000 000 Kč	540 000 000 Kč
<b>Depo Písnice</b>	<b>3</b>	16 551 m <sup>2</sup>	OB-B	5 741 m <sup>2</sup>	300 000 000 Kč	360 000 000 Kč
<b>Depo Písnice</b>	<b>4</b>	98 861 m <sup>2</sup>	OP/OB-A	19 772 m <sup>2</sup>	960 000 000 Kč	1 170 000 000 Kč
<b>Depo Písnice</b>	<b>5</b>	10 486 m <sup>2</sup>	SV-C	22 734 m <sup>2</sup>	910 000 000 Kč	1 120 000 000 Kč
<b>Depo Písnice</b>	<b>6</b>	4 624 m <sup>2</sup>	OB-C	2 858 m <sup>2</sup>	130 000 000 Kč	160 000 000 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>249 401 m<sup>2</sup></b>		<b>100 727 m<sup>2</sup></b>	<b>4 550 000 000 Kč</b>	<b>5 570 000 000 Kč</b>

# Shrnutí

Stanice	Výměra rozvojových území	Maximální kapacita HPP dle ÚP	GDV - potenciální hodnota developmentu (spodní hranice)	GDV - potenciální hodnota developmentu (horní hranice)
Pankrác	8 893 m <sup>2</sup>	17 816 m <sup>2</sup>	960 000 000 Kč	1 180 000 000 Kč
Olbrachtova	21 459 m <sup>2</sup>	38 101 m <sup>2</sup>	1 980 000 000 Kč	2 420 000 000 Kč
Nádraží Krč	73 293 m <sup>2</sup>	92 833 m <sup>2</sup>	4 480 000 000 Kč	5 480 000 000 Kč
Nemocnice Krč	150 227 m <sup>2</sup>	162 961 m <sup>2</sup>	7 800 000 000 Kč	9 540 000 000 Kč
Nové Dvory	150 286 m <sup>2</sup>	105 485 m <sup>2</sup>	5 240 000 000 Kč	6 410 000 000 Kč
Libuš	94 628 m <sup>2</sup>	85 253 m <sup>2</sup>	4 190 000 000 Kč	5 120 000 000 Kč
Písnice	292 082 m <sup>2</sup>	311 433 m <sup>2</sup>	15 570 000 000 Kč	19 030 000 000 Kč
Depo Písnice	249 401 m <sup>2</sup>	100 727 m <sup>2</sup>	4 560 000 000 Kč	5 570 000 000 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 040 269 m<sup>2</sup></b>	<b>914 609 m<sup>2</sup></b>	<b>44 780 000 000 Kč</b>	<b>54 750 000 000 Kč</b>

## Komentář

V okolí vybraných stanic plánované linky 1. etapy metra I.D se, dle dříve popsané metodiky nachází 1 040 tis. m<sup>2</sup> rozvojových ploch, s maximální kapacitou 915 tis. m<sup>2</sup> hrubých podlahových ploch.

Další potenciál jednotlivým rozvojovým územím by mohla přinést změna územního plánu a koeficientů míry využití a nový metropolitní plán. Současný územní plán s nízkou mírou zastavitelnosti zatím neodpovídá trendu zhušťování zástavby a urbanizace města v okolí plánovaných stanic.

Předpokládanou hodnotu dokončených projektů (GDV) v rozvojových územích lze odhadnout v rozmezí 45 – 55 miliard Kč. Hodnota je odhadnuta na základě tržních cen, nájmů a výnosů v daných lokalitách za předpokladu, že je v lokalitě již dokončené metro.

Výpočet celkové hodnoty dokončených projektových záměrů uvažuje průměrný standard dodání jednotlivých projektů.

## Doporučení:

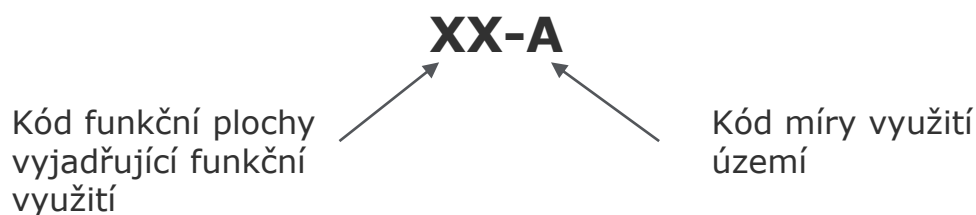
Tato Studie ukazuje pouze orientační hodnotu potenciálu vybraných území z pohledu možné hodnoty dokončených projektů. Pro další potřebu doporučujeme pro jednotlivá území zpracovat podrobnou analýzu využitelnosti ploch s ohledem na jejich členění a možné komerční využití a dále i analýzu orientační tržní hodnoty vybraných území.

# Příloha 1

## Slovník pojmů a zkratek

ÚP	Územní plán
GDV	Gross development value – Hrubá tržní dokončeného projektového záměru v cenách bez DPH
HPP	Hrubá podlahová plocha – v rozsahu této studie se jedná o součet hrubých podlahových ploch ve všech nadzemních podlažích, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží nebo příslušné části.
Yield	Výnos, který investoři požadují při investici do daného segmentu komerčních nemovitostí.
KPP	Koeficient podlažních ploch.

### Regulativy funkčních ploch dle územního plánu



Maximální kapacita HPP funkční plochy = rozloha funkční plochy \* KPP

### Tabulka míry využití území

Kód míry využití území	Koeficient podlažních ploch (KPP)
A	0,2
B	0,3
C	0,5
D	0,8
E	1,1
F	1,4
G	1,8
H	2,2
I	2,6
J	2,6
K	3,2

# Příloha 2

## Přehled využití vybraných funkčních ploch a regulativů dle územního plánu

Kód funkční plochy	Název funkční plochy	Funkční využití
<b>Obytná území</b>		
OB	Čistě obytné	Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití). Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče. Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m <sup>2</sup> prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).
OV	Všeobecně obytné	Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba <sup>1a</sup> , veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrný surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m <sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby.
<b>Smišená území</b>		
SV	Všeobecně smíšené	Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m <sup>2</sup> prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba <sup>1a</sup> , čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory.
SMJ	Smišené městské jádro	Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m <sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociální péče, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.
<b>Území výroby a služeb</b>		
VN	Nerušící výroba a služby	Služby, nerušící výroba, řemeslná výroba, plochy a zařízení pro skladování související s vymezeným funkčním využitím, dvory pro údržbu pozemních komunikací. Veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m <sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy. Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s vymezeným funkčním využitím). Služební byty <sup>2</sup> , ambulantní zdravotnická zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).
<b>Zvláštní komplexy</b>		
ZVO	Ostatní	Obchodní zařízení s plochou nepřevyšující 15 000 m <sup>2</sup> prodejní plochy, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, sportovní zařízení, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, technologické a vědecké parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociální péče, zařízení záchranného bezpečnostního systému. Služební byty <sup>2</sup> , služby (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).
<b>Příroda, krajina, zeleň a pěšební plochy</b>		
NL	Louky a pastviny	Trvalé travnaté kultury, solitérní porosty.
OP	Orná půda	Orná půda, intenzivní zelinářské a květinářské kultury. Louky a pastviny.