

SHRnutí A DOPORUČENí

F
I
N
Á
L
N
Í

V
E
R
Z
E

30.
05.
2005

ANALÝZA VYBRANÝCH ORGANIZACÍ

Shrnutí a doporučení

Nález

- Analýza v této kapitole navazuje na „Analýzu současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst“ z prosince 2004. Je zaměřena na vybrané organizace zřízené a společnosti založené HMP.
- Organizace a společnosti zařazené do této analýzy jsou:
 - ROPID (Regionální organizátor pražské integrované dopravy)
 - IROP (Inženýrská a realitní organizace Praha)
 - URM (Útvar rozvoje města)
 - TSK (Technická správa komunikací)
 - PVS, a.s. (Pražská vodohospodářská společnost, a.s.)
 - IMIP (Institut městské informatiky hlavního města Prahy)
 - UDI (Ústav dopravního inženýrství)
- Sledovaným kritériem byl průmět lokalizace jednotlivých vybraných organizací a společností a zejména časová dostupnost mezi jednotlivými pracovišti organizací a strukturou rozmístění MHMP, vzájemná návaznost a důvody pro současné umístění pracovišť a možnosti relokace.

Závěr

- Jednotlivé organizace a společnosti jsou z pohledu metodiky zvolené analýzy náležitě popsány. Dále je ke každé organizaci a společnosti zpracován grafický model obsahující rozmístění pracovišť, počty pracovních míst, vzájemné vazby a vztahy.
- Analýza vybraných organizací a společností poskytuje nezbytné podklady pro navazující kapitoly, zejména na kapitolu „Počet míst k relokaci“.

Doporučení

- Analýza uvedená v této kapitole vychází ze situace aktuální ke dni zpracování tohoto „Díla“. Případné následné požadavky na organizační změnu týkající se některé z organizační a společností zahrnutých do analýzy, může mít vliv nejen na závěry této kapitoly, ale i na závěry kapitol navazujících, respektive na model celé relokace.
- V případě jakýchkoliv změn doporučujeme kontaktovat „Zpracovatele“ tak, aby mohly být provedeny potřebné korekce.

ALOKACE VYBRANÝCH ORGANIZACÍ

Shrnutí a doporučení

Nález

- Kapitola „Alokace vybraných organizací“ navazuje na kapitolu „Analýza vybraných organizací“. Cílem analýzy v této kapitole je identifikace objektů, ve kterých sídlí vybrané organizace.
- Každý objekt byl popsán z hlediska lokality a byla vyhodnocena jeho dostupnost. Fotografická dokumentace spolu se záznamem příslušné lokality do mapy ve dvou měřítcích umožňuje rychlou orientaci.
- Dále byl pro každý objekt vyhodnocen počet pracovních míst a výměra prostor užívaných vybranými organizacemi a společnostmi.
- Rovněž byl zkoumán charakter činnosti vykonávané v daném objektu ve vazbě na umístění objektu v rámci města.
- Důležitou informací pro navazující analýzy byla identifikace vlastnických vztahů ke každé hodnocené nemovitosti.

Závěr

- Výsledky šetření a analýz obsažených v této kapitole přináší soubornou informaci zejména o:
 - - rozmístění pracovišť vybraných organizací;
 - - podlahové výměře užívaných prostor;
 - - počtu pracovních míst v daných prostorách;
 - - dostupnosti
 - - míře nezbytnosti / vhodnosti ponechat zkoumanou organizaci (nebo její část) na daném místě
- Další důležitou informací obsaženou v této kapitole je identifikace vlastníka nemovitosti, respektive určení, kde vybrané organizace sídlí v objektech HMP a kde v objektech vlastněných jinými osobami.

Doporučení

- Obdobně jako v předcházejícím případě vychází zjištění a analýzy uvedené v této kapitole ze situace aktuální ke dni zpracování tohoto „Díla“. Případné následné požadavky na organizační změnu týkající se některé z organizačních a společností zahrnutých do analýzy, může mít vliv nejen na závěry této kapitoly, ale i na závěry kapitol navazujících, respektive na model celé relokace.
- V případě jakýchkoliv změn doporučujeme kontaktovat „Zpracovatele“ tak, aby mohly být provedeny potřebné korekce.

POČET MÍST K RELOKACI

Shrnutí a doporučení

Nález

- Analýza počtu míst k relokaci navazuje na zprávu „Analýza současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst“ zpracovanou pro Magistrát hlavního města Prahy v prosinci 2004.
- Jako výchozí stav byla určena tzv. „Varianta 2“ definovaná ve výše uvedené analýze.
- Tato varianta doporučila ponechání budovy Nové radnice a Nové úřední budovy v portfoliu sídel MHMP a počítala s relokací většiny administrativních budov magistrátu, které nemají specifické funkce nebo vazby na určité lokality.
- Následně bylo provedeno dopracování analýzy z prosince 2004 ve smyslu rozšíření počtu pracovních míst o vybrané organizace zřízené a organizace založené HMP
- Analýza byla provedena pro 3 základní varianty postupu, které jsou v příslušné kapitole náležitě popsány.

Závěr

- Počet míst k relokaci v jednotlivých variantách:
- **Varianta A (minimální varianta)** = relokace vybraných pracovních míst dle odsouhlasené „Varianty 2“ (definice „Varianty 2“ viz. kapitola „Parametry pro výběr vhodné nemovitosti“).
- Počet míst k relokaci: **1 277**
- **Varianta B (maximální varianta)** = relokace vybraných pracovních míst dle odsouhlasené „Varianty 2“ (definice „Varianty 2“ viz. kapitola „Parametry pro výběr vhodné nemovitosti“) + relokace pracovních míst vybraných organizací a společností založených HMP vyjma těch pracovišť, jejichž činnost má vazbu na současné umístění v konkrétní alokaci.
- Počet míst k relokaci: **2 001**

POČET MÍST K RELOKACI

Shrnutí a doporučení

- **Varianta C (alternativní varianta)** = relokace vybraných pracovních míst dle odsouhlasené „Varianty 2“ s následujícími alternativami:
 - objekty **Terplán a Žatecká** (původně ve „Variantě 2“ navržené k relokaci) budou ponechány, včetně pracoviště IMIP v objektu Žatecká;
 - pracoviště **TSK** - odbor oblastní správy Centrum - oddělení pro MČ Praha 1, 2 a 3 budou relokovány.
- Počet míst k relokaci: **1 817**

Doporučení

- Výše uvedené definuje počty míst k relokaci ve variantním řešení. Určujícím kritériem je Varianta A a Varianta B – tedy minimální a maximální varianta. Varianta C představuje příklad alternativního řešení. Jakékoliv další alternativní varianty je možno v rámci vymezeného intervalu zvolit a podrobit dalšímu zkoumání včetně navazujících vztahů.

POTŘEBNÉ NEBYTOVÉ PROSTORY

Shrnutí a doporučení

Nález

- V kapitole potřebné nebytové plochy byly specifikovány výchozí parametry, vysvětlena metodika postupu a předloženy informace o kvantifikačních požadavcích na vhodné nebytové prostory pro relokaaci.
- Dále je v této kapitole vysvětlen pojem „míra efektivity využití prostor“ včetně možných dopadů míry efektivity na výběr a kvantifikaci potřebných prostor.
- Problematika „míry efektivity využití prostor“ má přímý dopad na volbu parametrů pro výběr vhodné nemovitosti – viz. Kapitola parametry výběru vhodné nemovitosti.

Nebytové prostory potřebné pro relokaaci:

- Pojem „Potřebné nebytové prostory“ pro účely tohoto „Díla“ v sobě zahrnuje prostory nezbytné pro zajištění efektivní činnosti MHMP se všemi navazujícími funkcemi. Uvedené údaje v sobě zahrnují proporcionální podíl zasedacích místností, reprezentačních prostor, kuchyňských koutů, nezbytných komunikačních ploch atd.

- **Administrativní prostory - celkem**

Celkové výměry pro jednotlivé varianty jsou odvozeny od výchozích obvyklých výměr podlahové plochy na jedno pracovní místo odpovídajících současným obvyklým požadavkům trhu s kancelářskými prostory.

- **Varianta A) - (minimální varianta)**
 - 14 560m² - 17 930 m²
- **Varianta B) - (maximální varianta)**
 - 22 800 m² - 28 100 m²
- **Varianta C) - (alternativní varianta)**
 - 20 700 m² - 25 500 m²
- **Prostory se speciální / doplňkovou funkcí**
 - **Archivační činnost**
 - a) **5 000 běžných metrů** standardních úložných prostor pro složky A4 . Z toho alternativně na 3 500 běžných metrů může být umístěno jinde než v „hledaném objektu“

POTŘEBNÉ NEBYTOVÉ PROSTORY

Shrnutí a doporučení

Prostory se speciální / doplňkovou funkcí

- **Přepážková činnost**

- denní počet osob až 1 500;
- minimálně 25 odbavovacích okének;
- čekárna a sociální zázemí odpovídající předpokládanému počtu; odbavených osob denně;

- **Stravování - kantýna / občerstvení**

- Minimální požadavek na prostory pro zajištění funkce stravování by měl odpovídat **3% výměry administrativních ploch.**

- **Zázemí pro ostatní pracovní místa**

- Minimální požadavek na prostory pro zajištění funkce stravování by měl odpovídat cca 50% výměry administrativní plochy na jedno pracovní místo.

Rezerva

- Požadavek na minimální rezervu bývá zpravidla **5% z celkové potřebné plochy.**

Závěr

- Výsledkem analýz obsažených v kapitole „Potřebné nebytové prostory“ je informace o výměře standardních – administrativních prostor a kapacitě prostor pro speciální / doplňkovou funkci, potřebných pro relokaci.
- Výsledky jsou předloženy ve třech variantách. Postup zpracování a nastavená kritéria umožní Zpracovateli předložit jakékoliv další variantní řešení, bude – li Zadavatelem požadováno.

Doporučení

- Po zvolení konkrétní varianty doporučujeme provést rekapitulaci nastavení výsledných parametrů a provést doladění provázanosti jednotlivých informací a vztahů uvedených v ostatních kapitolách, majících spolu se závěry uvedených v této kapitole vliv na nastavení procesu výběru vhodných prostor / nemovitosti.

Shrnutí a doporučení

Nález

- Tato kapitola se zabývá analýzou možností a zhodnocením výhodnosti základních variant pořízení potřebných nebytových prostor. Zhotovitel se zaměřil na popis důvodů, které zpravidla vedou k volbě jednotlivých variant.
- Kapitola se zaměřuje zejména na následující varianty pořízení potřebných nebytových prostor, jejich výhody, nevýhody a rizika s nimi spojená:
 - vlastní výstavba nemovitosti;
 - porovnání dlouhodobého nájmu a
 - pořízení nemovitosti úplatným převodem za tržních podmínek;
- V návaznosti na výše uvedené byla aktualizována analýza rizik spojených s možnými variantami pořízení potřebných prostor a následně byly vyhodnoceny možné dopady těchto rizik na volbu způsobu pořízení prostor pro relokaci.
- V neposlední řadě je v této kapitole předložena ekonomická analýza porovnání dlouhodobého nájmu a pořízení nemovitosti úplatným převodem.

Závěr

- **Vlastní výstavba**
Z důvodů popsaných v této kapitole se realizace vlastní výstavby pro naplnění potřeb relokace nejvíce jeví jako reálná.
- **Porovnání dlouhodobého nájmu a pořízení nemovitosti úplatným převodem ze tržních podmínek**
 - Na základě analýzy porovnání dlouhodobého nájmu a pořízení nemovitosti úplatným převodem je zřejmé, že nájem prostor je výhodnější než pořízení nemovitosti úplatným převodem, je-li předpokládána doba nájmu delší než 30 let.
- **Vlastnit nebo najmout prostory – jaký vztah k užívaným prostorům je bezpečnější?**
 - Na základě analýzy rizik spojených s uvažovanými variantami způsobu pořízení potřebných prostor je možno konstatovat, že mezi pořízením potřebných prostor formou úplatného převodu nebo nájmem není zásadní rozdíl.

VARIANTY POŘÍZENÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR

Shrnutí a doporučení

- Upozorňujeme však na nutnost nastavit včas vhodné nástroje na eliminaci souvisejících rizik popsaných v této kapitole.
- **Souhrn**
- Z hlediska rizik spojených s variantami pořízení prostor se jedná o vyrovnanou situaci.
- Z ekonomického hlediska vychází nájem prostor výhodněji, zejména za předpokladu, že nepřesáhne 30 let.
- S ohledem na nutnost zachování kontinuity činnosti a dlouhodobých vazeb MHMP a ve vazbě na zjištění a analýzy uvedené v této kapitole je možno vyhodnotit jako variantu vhodnou pro pořízení potřebných prostor dlouhodobý nájem.
- Zároveň připomínáme nutnost nastavit vhodné nástroje na případnou eliminaci rizik souvisejících s touto formou pořízení potřebných nebytových prostor.

Doporučení

- Závěry analýz obsažených v této kapitole vycházejí z objektivních zjištění a zároveň respektují požadavky HMP. Doporučujeme využít předložených závěrů pro nastavení kritérií procesu výběru vhodných prostor / nemovitosti pro relokaci některých míst MHMP a vybraných organizací.

PARAMETRY VÝBĚRU VHODNÉ NEMOVITOSTI

Shrnutí a doporučení

Nález

- Tato kapitola se zabývá navržením parametrů pro výběr vhodné nemovitosti. Metodika a zvolený postup jsou popsány v textu.

Závěr - Příklad konkrétního vymezení kritérií pro výběr vhodných prostor / nemovitosti

- Hledané prostory / nemovitost musí splňovat následující kritéria, podmínky a požadavky:
 - - musí se nalézat na území Prahy 1;
 - - musí se jednat o jeden objekt, případně komplex vzájemně propojených objektů;
 - - účastník výběrového řízení musí prokázat, že je oprávněn a zároveň schopen nabídnout předmětné prostory k pronájmu;
 - - účastník výběrového řízení musí umožnit sjednání předkupního práva na pozemek i budovu/stavbu ve prospěch HMP, které bude zapsáno v katastru nemovitostí.;
 - - HMP si vyhrazuje, že bude výhradním nájemcem prostor; výjimky budou možné, ale pouze souhlasem výhradního nájemce;
 - - musí vyhovět následujícím kvantitativním kritériím na požadované prostory, která jsou vymezena:

i) Administrativní prostory

- administrativní prostory jsou vymezeny minimální požadovanou čistou podlahovou plochou na jedno pracovní místo;
- pracovní místa byla rozdělena do skupin podle činnosti / funkce – viz. přiložená tabulka;
- Pojem „čistá plocha“ je vymezen jako plocha nezbytně nutná pro umístění dané činnosti. Čistá plocha v sobě nezahrnuje žádný podíl na plochách jiného typu a zároveň není nikterak omezena plochami jiného typu, respektive případnou činností / funkcí na tyto plochy umístěnou.

Vymezení minimálního požadavku čisté administrativní podlahové plochy na jedno pracovní místo a počtu pracovních míst pro jednotlivé varianty A; B; C;				
	ředitelé	vedoucí pracovníci	sekretariáty	administrativní pracovníci
minimální čistá admin.plocha/prac místo - m ²	28,8	18,6	14,4	9,1
počet pracovních míst "Varianta A" (minimální varianta)	26	102	102	996
počet pracovních míst "Varianta B" (maximální varianta)	40	160	160	1561
počet pracovních míst "Varianta C" (alternativní varianta)	36	145	145	1417

PARAMETRY VÝBĚRU VHODNÉ NEMOVITOSTI

Shrnutí a doporučení

ii) Zasedací místnosti, jednací prostory

- zasedací místnosti/jednací prostory jsou vymezeny minimální požadovanou čistou podlahovou plochou na jedno pracovní místo bez ohledu na členění do skupin dle činnosti / funkce;

- **Zvolená minimální čistá podlahová plocha pro zasedací místnosti/ jednací prostory na jedno pracovní místo = 0.5 m²**

iii) Stravování

- prostory pro stravování jsou vymezeny minimální celkovou plochou požadovaného typu zahrnující prostory pro přípravu jídel, výdej / prodej a konzumaci, včetně nezbytného sociálního zázemí.

- **Zvolená minimální celková plocha = 750 m²**

iv) Přepážková činnost

- prostory pro přepážkovou činnost jsou vymezeny minimálním počtem odbavovacích okének, minimální celkovou čistou podlahovou plochou prostor pro funkci čekání na vykonání úkonů u odbavovacích okének a požadavkem na sociální zázemí pro předpokládaný počet odbavených osob/den;

- **minimálně 25 odbavovacích okének**
- **minimální podlahová plocha pro čekárny a sociální zázemí 300 m²**
- **předpokládaný denní počet osob až 1 500**

v) Prostory pro archivaci

- prostory pro archivaci jsou vymezeny:

a) běžnými metry délky standardního úložného prostoru pro archivaci složek ve formátu A4

- **5 000 běžných metrů standardních úložných prostor pro složky formátu A4 .**

b) čtverečními metry pro umístění registračních skříní

- **150 m² prostor pro umístění registračních skříní**

PARAMETRY VÝBĚRU VHODNÉ NEMOVITOSTI

Shrnutí a doporučení

vi) Zázemí pro ostatní pracovní místa

- prostory pro ostatní pracovní místa jsou vymezeny minimální požadovanou čistou podlahovou plochou na jedno pracovní místo;

Vymezení minimálního požadavku čisté podlahové plochy na jedno pracovní místo a počtu pracovních míst pro jednotlivé varianty A; B; C;	
	ostatní pracovníci
minimální čistá plocha/prac místo - m ²	4,1
počet pracovních míst "Varianta A" (minimální varianta)	51
počet pracovních míst "Varianta B" (maximální varianta)	80
počet pracovních míst "Varianta C" (alternativní varianta)	74

- prostory označené jako „zázemí pro ostatní pracovníky“ jsou vymezeny jako prostory, které svým charakterem musí vyhovět obecným nárokům na administrativní činnost, avšak činnost v nich vykonávaná nemá charakter soustavné administrativní činnosti, jedná se zejména o přípravu na činnosti vykonávané převážně mimo tyto prostory, čekání na výkon činnosti atd.;

vii) Rezerva

- Rezerva je požadována ve výši **5%** ze souhrnu výše vymezených minimálních čistých administrativních ploch.

viii) Ostatní plochy

- Ostatní plochy jsou plochy navazující na předcházející kritéria, avšak v těchto kritériích nezahrnuté. Jedná se zejména o následující plochy:
 - horizontální komunikace - chodby;
 - lobby – nástupní plochy do budovy;
 - únikové cesty
 - sociální zázemí, toalety, kuchyně, atd.
- Specifikace „Ostatních ploch“ bude vycházet z konkrétní dispozice nabízené nemovitosti (budovy). Kvantifikační kritérium zde není stanoveno. Musí však zde být naplněna podmínka, že veškeré plochy podle bodu viii) budou splňovat odpovídající normy a předpisy.

Způsob doložení naplnění požadovaných kritérií:

- Doložení skutečnosti, že do nabízené nemovitosti (objektu) lze umístit (resp. nemovitost lze uzpůsobit tak, aby do ní bylo možné umístit) požadované množství prostor specifikovaných v bodech i) až viii) je nutno provést formou předložení odpovídající dokumentace. Dokumentace musí obsahovat zejména:

PARAMETRY VÝBĚRU VHODNÉ NEMOVITOSTI

Shrnutí a doporučení

- Technickou zprávu

Povinný obsah technické zprávy:

- popis způsobu naplnění jednotlivých kritérií uvedených v bodech i) až viii)
- popis navrhovaných technických parametrů pro prostory specifikované v bodě v);
- doložení skutečnosti, že nabízená nemovitost po umístění požadovaného množství prostor specifikovaných v bodech i) až viii) splňuje (resp. bude splňovat) relevantní technické a právní normy a předpisy;

- Grafickou část

Povinný obsah grafické části :

- stavebně technické výkresy (půdorysy) všech podlaží nabízené nemovitosti (budovy);
- stavebně technické výkresy (půdorysy) relevantních podlaží s vyznačením celkové plochy navržené pro alokaci vybraných pracovních míst MHMP a pracovních míst vybraných organizací a společností;
- stavebně technické výkresy (půdorysy) s detailním vyznačením konkrétního rozvržení umístění jednotlivých pracovních míst dle specifikace v bodě i);
- stavebně technické výkresy (půdorysy) s detailním vyznačením prostor pro účely specifikované v bodech ii) až viii);

Stavebně technické výkresy musí být předloženy ve vhodném měřítku s ohledem na nutnou míru detailu pro jednotlivé požadované zákresy v grafické i digitální podobě a zároveň musí umožnit náhled v měřítku 1 : 100.

Doporučení

- Příklad konkrétního vymezení kritérií pro výběr vhodných prostor/nemovitosti vychází z objektivních zjištění a studia obvyklých postupů a zvyklostí na trhu s komerčními nemovitostmi a zároveň respektuje požadavky MHMP.
- Navrhujeme využít předloženého příkladu jako základ pro nastavení kritérií procesu výběru vhodných prostor / nemovitosti.
- Doporučujeme zvážit případné specifické požadavky a provést úpravu navržených kritérií, bude-li to nezbytné.

TRŽNÍ POTENCIÁL NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH HMP A UŽÍVANÝCH

VYBRANÝMI ORGANIZACEMI A SPOLEČNOSTMI

Shrnutí a doporučení

Nález

- V příslušné kapitole je provedena analýza tržního potenciálu pro každou vybranou nemovitost ve vlastnictví HMP, užívanou některou z organizací zřízených nebo společnostmi založenými HMP. Analýza je založena na aplikaci výnosové metody v kombinaci s metodou srovnávací a residuální.
- Metodika i postup při určování tržního potenciálu je detailně popsána v dané kapitole.
- Výsledný tržní potenciál byl stanoven s přihlédnutím k časovému faktoru realizace prodeje vybraných nemovitostí, k plánovanému využití a zvoleným variantám.

1) Tržní potenciál vybraných nemovitostí:

- **298 600 000 Kč**

Závěr

- 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.
- Trh s komerčními nemovitostmi je v současnosti velmi aktivní a vyznačuje se převísem poptávky po atraktivních nemovitostech. To je pochopitelně výhodná situace pro prodej. Na druhé straně s rostoucí optávkou roste požadavek na kvalitu a atraktivitu poptávaných nemovitostí.
- Více informací o stavu a chování trhu s nemovitostmi a formách prodeje je uvedeno v kapitole „Tržní potenciál celého portfolia“.

Doporučení

- Ve vazbě na kapitolu „Tržní potenciál celého portfolia“ doporučujeme věnovat přípravě případné realizace tržního potenciálu dostatečný prostor, aby mohlo být vhodně zvoleno optimální řešení odpovídající aktuálnímu stavu a chování trhu s nemovitostmi v okamžiku rozhodnutí o realizaci tržního potenciálu.

TRŽNÍ POTENCIÁL CELÉHO PORTFOLIA

Shrnutí a doporučení

Nález

- Tato kapitola řeší doplnění tržního potenciálu souboru nemovitostí odpovídající „Variantě 2“, prezentovaného v „Analýze současného stavu a návrhu optimální alokace pracovních míst“ z prosince 2004 o tržní potenciál nemovitostí uvedených v kapitole „Tržní potenciál vybraných nemovitostí“.
- Dále tato kapitola řeší pravděpodobné formy prodeje, vysvětluje prvek tak zvaného „hope value“ (předem nespecifikovatelná hodnota nemovitosti vycházející z předpokladu, že prodejní cena nemovitosti v době prodeje bude vyšší) předkládá možný scénář realizace tržního potenciálu daného portfolia.

Tržní potenciál celého portfolia je tvořen následovně:

Varianta A

- Pro Variantu A se jedná o nemovitosti vlastněné HMP a užívané MHMP - Upravený tržní potenciál nemovitostí vycházející z „Varianty 2“ (Viz analýza z prosince 2004):

Varianta A Celkem:

- **1 680 430 000 Kč**

Varianta B

- Pro Variantu B se jedná o nemovitosti vlastněné HMP a užívané MHMP (viz. výše) a nemovitosti vlastněné HMP a užívané organizacemi zřízenými a společnostmi založenými HMP odpovídající variantě B.

- 1) Nemovitosti vlastněné HMP a užívané MHMP (upravený tržní potenciál nemovitostí odpovídajících „Variantě 2“):

- **1 680 430 000 Kč**

- 2) Vybrané nemovitosti vlastněné HMP a užívané vybranými organizacemi zřízenými a společnostmi založenými HMP odpovídající variantě B (upravený tržní potenciál nemovitostí):

- **298 600 000 Kč**

Varianta B Celkem:

- **1 979 030 000 Kč**

TRŽNÍ POTENCIÁL CELÉHO PORTFOLIA

Shrnutí a doporučení

Varianta C

- V případě varianty C se rovněž jedná o nemovitosti vlastněné HMP a užívané MHMP (viz výše) a nemovitosti vlastněné HMP a užívané organizacemi zřízenými a společnostmi založenými HMP odpovídající variantě B.
- V rámci varianty C se navíc alternativně předpokládá ponechání objektů **Žatecká** a **Terplán**. (Tyto objekty byly hodnoceny v rámci „Analýzy současného stavu a návrhu optimální alokace pracovních míst“ z prosince 2004). Toto ovlivní výchozí hodnotu portfolia nemovitostí vlastněných HMP a užívaných MHMP.
- 1) Nemovitosti vlastněné HMP a užívané MHMP (upravený tržní potenciál nemovitostí odpovídajících „Variantě 2“ po odpočtu objektů **Žatecká** a **Terplán**):

● **1 596 620 000 Kč**

- 2) Vybrané nemovitosti vlastněné HMP a užívané vybranými organizacemi zřízenými a společnostmi založenými HMP odpovídající variantě C (upravený tržní potenciál nemovitostí):

● **298 600 000 Kč**

Varianta C Celkem:

● **1 895 220 000 Kč**

Realizace tržního potenciálu

- Pro případnou realizaci tržního potenciálu je navrženo vyčlenit atraktivní nemovitosti, které budou nabídnuty k prodeji jednotlivě. Jedná se zejména o takové nemovitosti, kde bylo identifikována vysoká pravděpodobnost tzv. „hope value“.
- Ostatní nemovitosti jsou v příslušné kapitole rozděleny do skupin s cílem získat co nejlepší výsledky realizace tržního potenciálu s ohledem na charakter a možné budoucí využití každé nemovitosti.

Závěr

- Tržní potenciál předmětných nemovitostí představuje značnou hodnotu, která při kvalifikovaném přístupu k realizaci k tržnímu potenciálu může generovat významné finanční prostředky pro připravovanou relokační

Doporučení

- Vzhledem k výše uvedenému, jakož i k detailním závěrům obsaženým v příslušné kapitole doporučujeme věnovat přípravě případné realizace tržního potenciálu náležitou pozornost. Informace, závěry a doporučení zde obsažené předkládají úvodní kvalifikovaný názor na možné řešení.
- Před přistoupením ke konkrétnímu řešení doporučujeme aktualizovat jednotlivé informace a připravit detailní model realizace tržního potenciálu s ohledem na aktuální situaci na trhu s komerčními nemovitostmi v době rozhodnutí o postupu v této věci.