

**STRATEGICKÁ KONCEPCE ROZVOJE**

**HOLEŠOVICKÉ TRŽNICE**

**DO ROKU 2035**



# HOLEŠOVICKÁ TRŽNICE

Zhotovitel:

Výstaviště Praha, a.s.  
Výstaviště 67, Bubeneč, 170 00 Praha 7  
IČ: 25649329

Autoři:

Tomáš Hübl — [tomas.hubl@navystavisti.cz](mailto:tomas.hubl@navystavisti.cz)  
Ing. Václav Novotný — [vaclav.novotny@navystavisti.cz](mailto:vaclav.novotny@navystavisti.cz)  
Ing. Jan Stanko — [jan.stanko@navystavisti.cz](mailto:jan.stanko@navystavisti.cz)

Datum zpracování:

11/2023

# MANAŽERSKÉ SHRUTÍ

Strategická koncepce rozvoje Holešovické tržnice do roku 2035 byla sestavena a sepsána, aby zafixovala budoucí obsahové směřování areálu, s ním spojená ekonomická očekávání, povědomí o potřebném stavebně-technickém rozvoji a jeho etapizaci a aby vymezila rozpočtová očekávání v období 2023 - 2035, potřebná k celkové revitalizaci areálu.

Dokument nevzniká na zelené louce. V uplynulých deseti letech prošly vztahy hl. m. Prahy k areálu Holešovické tržnice zásadním vývojem, který vyznačuje zejména usnesení Rady hl. m. Prahy č. 1364 ze dne 24. 6. 2019, jímž byla stanovena strategická východiska jeho budoucího rozvoje. Jejich ústředním motivem je areál, který slouží potřebám Pražanů s různorodými zájmy, potřebami, věkem i příjmy, a který nezatěžuje svým provozem rozpočet hlavního města, naopak je schopen do rozpočtu přispět.

Od roku 2019 vznikla postupně z popudu hl. m. Prahy řada studií, které tato strategická východiska berou v potaz. Těmi nejzásadnějšími jsou:

- Ověřovací studie rozvoje Pražské tržnice z roku 2020, kterou zpracoval IPR a její ekonomická část, kterou zpracovali 4CT, s.r.o. a JONES LANG LASALLE, s.r.o.
- Masterplan rozvoje areálu Pražské tržnice z roku 2020 od CMC Architects, a.s.
- Studie Meziprostory Holešovické tržnice - Návrh stavby z roku 2023 od Studia Perspektiv, s.r.o., která navazuje na jejich vítěznou studii v mezinárodní architektonické soutěži na řešení povrchů a vstupů do areálu z roku 2021
- Několik studií řešení infrastruktury areálu, vzniklých zejména v letech 2021-2023.

Společným jmenovatelem těchto studií je poukazování na nutnost celkové revitalizace areálu – je dlouhodobě podinvestovaný, jeho údržba byla v posledních dekádách hrubě pod potřebným standardem, který v případě mnoha budov ani nebyl nikdy přiveden do takové míry, aby splňovaly základy normy užívání pro jiné, než původní jateční / průmyslové účely.

Ekonomickým leitmotivem je pak riziko stále větší zátěže pro rozpočet hl. m. Prahy v případě, že by areál byl dále ponechán postupnému úpadku – chátrající veřejný prostor i budovy postupně prodraží cenu a znásobují potřebu havarijních oprav, a tím degradují možnosti výběru nájemného. Ekonomika provozu areálu se ukazuje bez zásadní revitalizace jako neudržitelná.

Na opačné straně stojí v těchto studiích zdůrazňovaný mimořádný potenciál areálu pro město a jeho obyvatele, který společně s památkovou ochranou dává vcelku jasné mantinely budoucího rozvoje. A to včetně potřeby investic do postupné revitalizace v hodnotě cca 6 mld. Kč do roku 2035 tak, aby se areál mohl stát z pohledu vlastního provozu ekonomicky soběstačným a z pohledu rozpočtu hl. m. Prahy jistým zdrojem významného každoročního příjmu z nájemného.

V této situaci a v tomto stavu areál v polovině roku 2022 přebírá do správy městská akciová společnost Výstaviště Praha, a.s. – s očekávaným, ale nijak smluvně ani strategicky z pohledu hl. m. Prahy neukotveným úkolem pracovat vedle provozu a údržby na postupné revitalizaci areálu, na rozvíjení jeho obchodní strategie, jeho identity a účelu v rámci širšího městského prostoru, včetně naplňování některých veřejně prospěšných rolí, jako je zachování provozu zde působících a z pohledu prostého výnosu z nájemného nerentabilních podnájemců, jako např. kulturních subjektů, komunitních a neziskových projektů, ale i podnikatelských inkubátorů či jiných „startovacích“ platform pro začínající podnikatele.

Aktualizovaná ověřovací ekonomická studie od IPR/4ct z roku 2023 navrhuje poměr 87% komerčního využití podnájemných ploch a 13% ploch sloužícím veřejnému zájmu a sníženým nájemným. Je nicméně na rozhodnutí hlavního města Prahy, v jaké míře tyto veřejně prospěšné role v areálu požaduje a tuto míru bude nutné promítnout do stávajícího smluvního vztahu mezi hlavním městem Prahou a a.s. Výstaviště Praha. Měsíční výnosy navrhované studií jsou každopádně podmíněny plnou rekonstrukcí areálu; do té doby se celkový roční výnos bude pohybovat mezi současným a projektovaným výnosem (s postupným nárůstem v závislosti na dokončovaných rekonstrukcích).

Strategická koncepce rozvoje Holešovické tržnice do roku 2035 dává všem těmto požadavkům jasný rámeček. Popisuje dosavadní neutěšený stav věcí, odkazuje se na východiska hl. m. Prahy a shrnuje kroky, které byly dosud učiněny k jejich postupnému naplňování, definuje jasné provozní, dramaturgické i ekonomické zadání jak ve smyslu žádoucí skladby podnájemců v areálu, tak výběru komerčního a částečně i „nekomerčního“ podnájemného od nich, dokumentuje rozsah potřebných kroků k postupné revitalizaci a rozvoji areálu a s tím spojených nezbytných investic, včetně jejich etapizace a rozložení v čase do roku 2035.

Světlá budoucnost Holešovické tržnice je tak úzce spojena s ochotou hlavního města zařadit ji mezi klíčové investiční akce nadcházejících 12 až 15 let.

Tento materiál je podkladem pro Radu hl. m. Prahy, aby mohla učinit toto strategické rozhodnutí.

# OBSAH

ÚVOD	Úvodní text	6
	Seznam vstupních podkladů	7
ANALÝZA	Historie	9
	Související záměry	10
	Majetko-právní vztahy	13
	Památková ochrana	14
	Obsazenost budov	15
	Stavebně technický stav	16
	Dosavadní stav areálu	17
STRATEGIE	Strategie rozvoje	19
	Funkční využití areálu	22
	Rozvoj technické infrastruktury	24
	Koordinační situace infrastruktury	25
	Rozvoj veřejných prostranství	26
	Etapizace stavební obnovy areálu	27
	Investiční náklady	28
PŘÍLOHA	Ověřovací ekonomická studie rozvoje Pražské tržnice, 2023	

# ÚVOD

# ÚVODNÍ TEXT

Holešovická tržnice si i přes úpadek v posledních desetiletích zachovala autentičnost a v současnosti patří mezi nejvýznamnější příležitosti pro rozvoj širšího centra Prahy, s potenciálem stát se v celoměstském měřítku jednou z hlavních společenských, kulturních i volnočasových alternativ k historickému centru. Správně uchopená transformace památkově chráněného areálu bývalých městských jatek, který se díky své zachovalosti a někdejší komplexitě řadí mezi nejvýznamnější dědictví průmyslové architektury v Česku, může přilákat nové návštěvníky a stát se místem, které spojuje historii a budoucnost Prahy a oslovuje její obyvatele i mimopražské a zahraniční turisty.

Na neblahém současném stavu areálu se významně podepsalo rozhodnutí pronajmout areál v 90. letech minulého století jedinému nájemci, který jej postupně vybydloval a v roce 2011, kdy jej město převzalo do částečné správy, byl poloprázdný (a současně přeplněný permanentním tržištěm ve všech uličkách i hlavních korzech areálu). Vlekoucí se soudní spor s předchozím nájemcem (který byl pravomocně ukončen v roce 2020 rozhodnutím vrátit areál plně pod kontrolu hlavního města), ale i chybějící nástroje města pro prosazení rozvojové vize areálu, se podepsaly na postupném obchodním i stavebně-technickém úpadku, který se podařilo zarazit až v posledních letech, díky zvýšené pozornosti a úsilí hlavního města Prahy tento vývoj otočit.

Úvahy nad revitalizační strategií areálu vyústily v několik dílčích architektonických studií jednotlivých objektů a ve své době důležitý, ale v mnoha ohledech překonaný generel z roku 2014. V letech 2019 a 2020 pak na něj navázaly další strategické dokumenty - Ověřovací studie rozvoje Pražské tržnice od Institutu plánování a rozvoje hl. M. Prahy, jejíž součástí bylo i vytýčení základních úvah o budoucí skladbě nájemců a využití jednotlivých objektů; urbanisticko-architektonická studie Pražská tržnice: masterplan rozvoje areálu a několik dalších studií.

Ty se posléze staly podkladem pro zatím nejkomplexnější krok k revitalizaci, a to vyhlášení a úspěšné uzavření mezinárodní architektonické soutěže na budoucí podobu venkovních ploch a vstupů do areálu (kterou vyhrálo v roce 2021 pražské studio Perspektiv).

Holešovická tržnice je od července roku 2022 svěřena prostřednictvím nájemní smlouvy do péče společnosti Výstaviště Praha, a.s., která je stoprocentně vlastněna hlavním městem. Nájemní smlouva s výpovědní lhůtou 10 let představuje zcela nový a zásadní impuls pro další rozvoj. Narozdíl od předchozího uspořádání správy má akciová společnost všechny potřebné nástroje pro to, aby mohla naplnit očekávání, spojená s budoucností areálu. Těmi jsou především zásadní revitalizace fyzického prostředí a infrastruktury při současném zachování historické hodnoty a stopy, a paralelně s tím vytvoření atraktivního a živého místa pro všechny věkové a socioekonomické skupiny, otevřeného, bezpečného a plného aktivit, zejména, ale nejen v podobě maloobchodu, služeb, gastronomie a kultury.

Tato koncepce je stiskem všech výše zmíněných a níže detailněji rozvedených dosavadních koncepčních prací a současně programem budoucího rozvoje.

## STRATEGICKÁ VÝCHODISKA

Rozvoj Holešovické tržnice je postaven na strategických východiscích, které byly zpracovány na podnět rady hl. m. Prahy usnesením č. 1364 ze dne 24. 6. 2019.

1. Holešovická tržnice je místem příjemným, krásným a atraktivním.

2. Holešovická tržnice je hodnotným památkově chráněným areálem. Veškeré kroky i návrhy činností musí respektovat památkovou hodnotu areálu Holešovické tržnice. Holešovická tržnice respektuje svou minulost, těží z ní a staví na ní. Paměť místa coby někdejších Pražských ústředních jatek je součástí identity Tržnice.

3. Holešovická tržnice je místem pro rodinu s dětmi, pro mladé a seniory, páry i jednotlivce, pro všechny příjmové skupiny obyvatel.

4. Holešovická tržnice je místem 24hodinového života. Je vhodná pro lidi hledající klid, odpočinek, nebo práci či zábavu.

5. Holešovická tržnice je oblíbeným místem setkávání, odpočinku a kreativity.

6. Holešovická tržnice je místo dostupné, prostupné, otevřené a bezpečné.

7. Holešovická tržnice uspokojuje potřeby stávajících zákazníků a zároveň přitahuje zákazníky nové.

8. Holešovická tržnice je místem multifunkčním lákajícím různé typy návštěvníků s různými potřebami a cíli.

9. Jednotlivé funkce/aktivity v Holešovické tržnici se vzájemně prolínají, doplňují a vytváří jedinečnou synergii.

10. Holešovická tržnici tvoří mix aktivit, zejména maloobchodu, služeb, gastronomických služeb, kultury a volnočasových aktivit.

11. Holešovická tržnice si také zachovává svoji funkci místa pro tržní aktivity různého druhu (zejména v oblasti zemědělství, gastronomie a řemeslné činnosti).

12. Holešovická tržnice má jasnou vizi a plán svého fungování, který je systematicky koordinován.

13. Holešovická tržnice vytváří novou image celé pražské čtvrti, přičemž je k ostatním částem komplementární.

14. Provoz Holešovické tržnice je ekonomicky udržitelný a její fungování je ekonomicky efektivní. Primárním cílem města není maximalizace zisku při provozování Holešovické tržnice, cílem města je, aby Holešovická tržnice pokryla náklady na svůj provoz a rozvíjela se v duchu ostatních základních tezí vize.

Tato východiska jsou v souladu se strategickými dokumenty hl. m. Prahy, kam se řadí např. Strategický plán hl. m. Prahy, Kulturní politika Hl. m. Prahy 22+, Koncepci příjezdového cestovního ruchu hl. m. Prahy.

Na základě těchto platných dokumentů lze považovat strategická východiska za platná a pro rozvoj Holešovické tržnice směrodatná.

# SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

Stavebně historický průzkum areálu – Ústřední jatky a dobytčí trh (Pražská tržnice)  
Zpracovatel: PhDr. Petr Mandažiev, Ph.D.  
Datum zpracování: 2018-2019

Pražská tržnice urbanisticko-architektonická studie  
Masterplan rozvoje areálu  
Zpracovatel: CMC architects, a.s.  
Datum zpracování: 2020

Ověřovací studie rozvoje Pražské tržnice  
Zpracovatel: IPR Praha  
Datum zpracování: 2020

Technicko-provozní studie Holešovické tržnice a generel rozvoje areálu  
Zpracovatel: Růžicka a partneři, s.r.o.  
Datum zpracování: 2013

Územní studie Holešovice-Bubny-Zátory / návrh  
Zpracovatel: Thomas Müller Ivan Reimann architekten, Pelcák a partner architekti  
Datum zpracování: 2019

Studie pro návrh obnovy a rozvoje inženýrských sítí  
Zpracovatel: CigiDus s.r.o.  
Datum zpracování: 2021

Průzkum a energetická studie na zásobování objektu Pražské tržnice v Holešovicích chladem a teplem  
Zpracovatel: Růžicka a partneři, s.r.o.  
Datum zpracování: 2019

Metropolitní plán Hlavního města Prahy / návrh pro společné jednání  
Zpracovatel: Institut plánování a rozvoje (IPR), Kancelář metropolitního plánu  
Datum zpracování: 2018

Obnova infrastruktury a rekonstrukce/revitalizace budov  
Studie proveditelnosti - fázování výstavby  
Zpracovatel: POV projekt  
Datum zpracování: 2023

Ověřovací ekonomická studie Pražská tržnice  
Zpracovatel: 4CT, s.r.o. a JONES LANG LASALLE, s.r.o.  
Datum zpracování: 2019

Revitalizace starých jatek v Holešovicích, promenáda Pražská tržnice  
Zpracovatel: CMCA  
Datum zpracování: 2010

Řešení reklamních a informačních ploch  
Zpracovatel: Studio Perspektiv, s.r.o.  
Datum zpracování: 2023

Pražská tržnice – koncepce veřejného prostoru  
Zpracovatel: Institut plánování a rozvoje (IPR)  
Datum zpracování: 2019

Holešovická tržnice - Posouzení energetického řešení areálu  
Zpracovatel: UCEEB  
Datum zpracování: 2023

Design manuál Pražské tržnice  
Zpracovatel: Institut plánování a rozvoje (IPR)  
Datum zpracování: 2019

Meziprostory Holešovické tržnice - Návrh stavby  
Zpracovatel: Studio Perspektiv, s.r.o.  
Datum zpracování: 2023

Bubenské nábreží – koncepční zadání k záměru na veřejném prostranství pro rekonstrukci TT a reorganizaci prostoru  
Zpracovatel: Institut plánování a rozvoje (IPR)  
Datum zpracování: 2019

Podklady pro přípravu zadání sítí a povrchů  
Zpracovatel: CMC architects, a.s.  
Datum zpracování: 2021

# ANALÝZA



# HISTORIE

Holešovická tržnice je výjimečný areál s charismatickou atmosférou, jehož rozloha, historie i architektura je urbanisticky důležitým celkem.

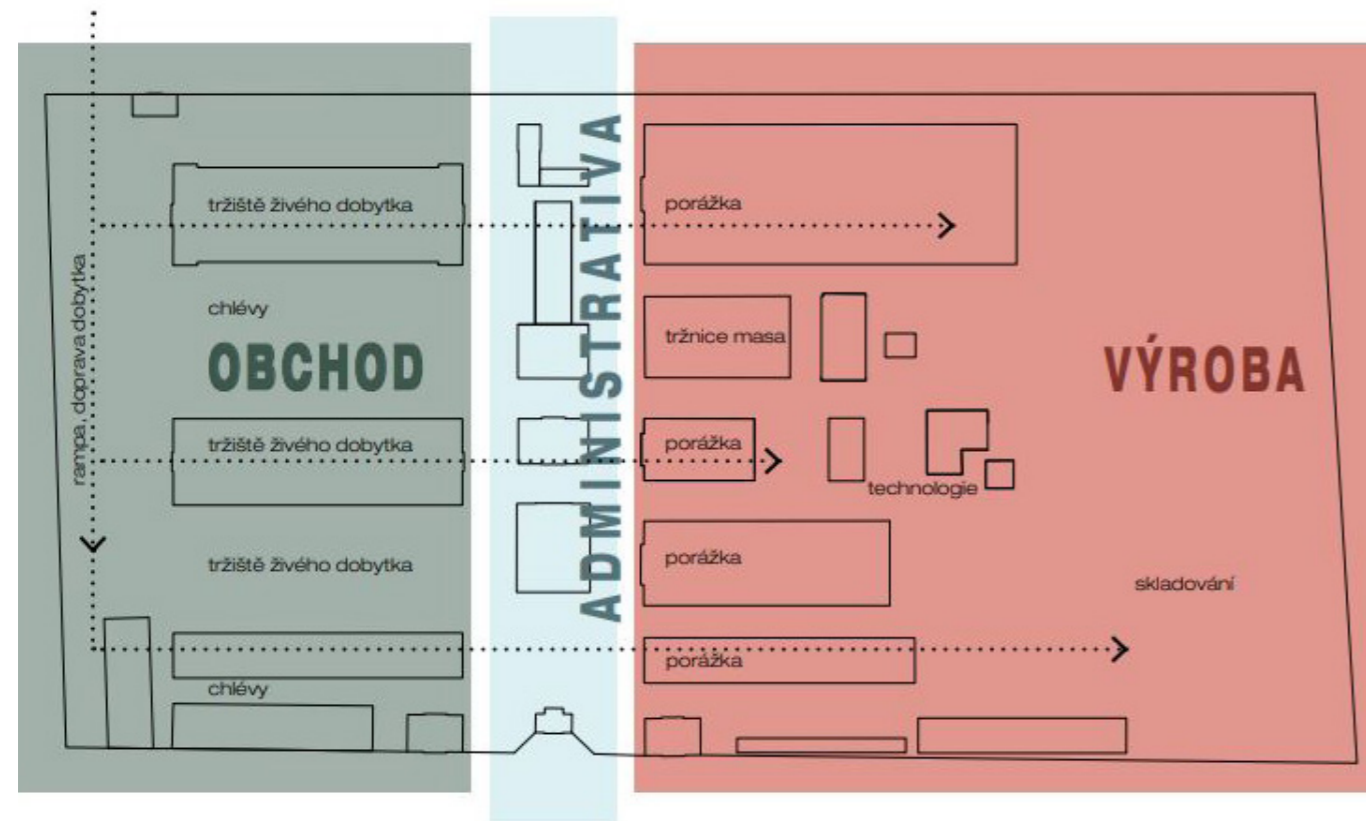
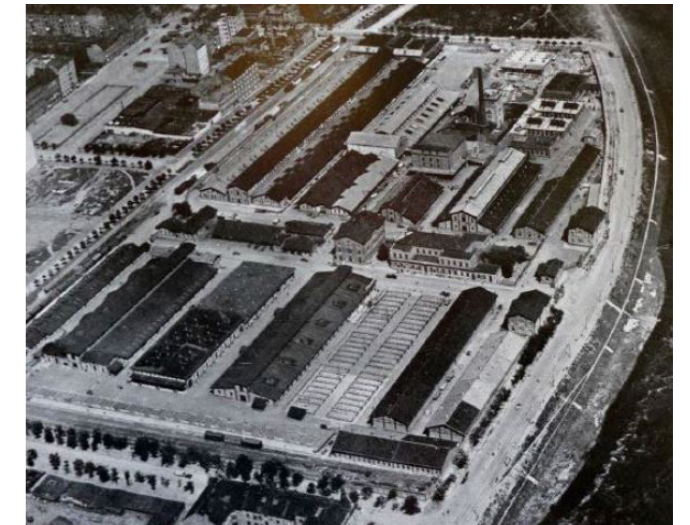
Komplex staveb s prvky secese a novorenesance vznikl v letech 1893–1895 podle návrhu architekta Josefa Srdínka pro Ústřední jatka královského města Praha. V té době byla Ústřední jatka jediným areálem s koncentrovanou výrobou a zpracováním masa v Praze. Výroba byla dále doplněna o samotný prodej v podobě dobytčího a masného trhu. Rozkvět areálu vedl mimo jiného i k výstavbě nových budov a úpravě kapacity některých již stávajících budov.

V 80. letech 20. století se produkce masného průmyslu přesouvá více na okraje města a holešovická jatka ztrácí svojí původní funkci. Areál se mezi lety 1982-1983 přeměnil na tržnici.

Význam Holešovické tržnice jako trhovního místa dále nabývá na významu v porevolučním období zejména v 90. letech. Vzniká zde do té doby nevidaný rozměr trhů ve formě stálých i dočasných prodejních stánků nabízejících široké spektrum zboží od zeleniny, ovoce a pečiva po oblečení i nábytek či turistické suvenýry.

Po roce 2000 a zejména po velkých povodních 2002 se začíná významně uvažovat o revitalizaci Holešovické tržnice. Potřeba reprezentativnosti historické kulturní památky (zapsána v roce 1993) začíná být čím dál více akcentována. Tuto skutečnost však znesnadňovala zejména dlouhodobá smlouva města (vlastníka areálu) s provozovatelem tržnice.

Město Praha získalo v roce 2019, po vyhraném soudním sporu s předchozím nájemcem, kontrolu nad celým areálem.



1895 Návrh a organizační schéma původního využití jasná struktura byla výrazným koncepčním prvkem.



Zdroj: Pražská tržnice, urbanisticko-architektonická studie - masterplan rozvoje areálu, CMC architects, a.s.

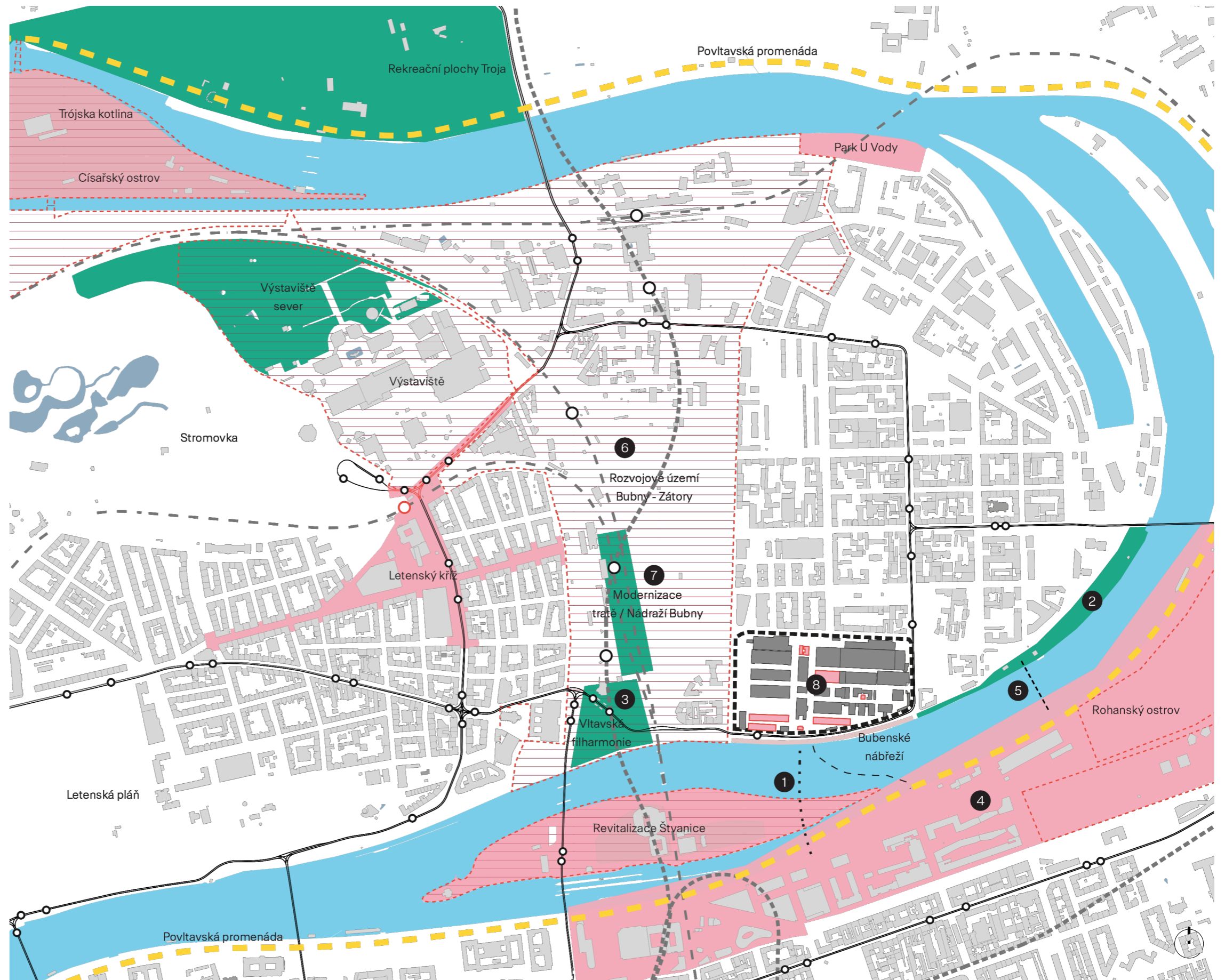
Historické fotografie

Zdroj: Pražská tržnice, urbanisticko-architektonická studie -masterplan rozvoje areálu, CMC architects, a.s.

# SOUVISEJÍCÍ ZÁMĚRY

S ohledem na rozvojový potenciál celé oblasti Holešovického meandru (ať již je to nová lokalita s bytovou výstavbou Bubny-Zátory nebo Lávka Holešovice-Karlín propojující místo pěšky a cyklo s druhým vltavským břehem) lze předpokládat rostoucí význam prostoru Holešovické tržnice jako místa k setkávání v rámci každodenního života stejně jako místa přitahujícího pozornost turistů, kteří zde hledají autentické zážitky a místní speciality.

1. Lávka Holešovice-Karlín
  2. Náplavka Holešovice
  3. Vltavská filharmonie
  4. Rohan city
  5. Rohanský most
  6. Územní studie Bubny-Zátory
  7. Nádraží Bubny
  8. Urbanisticko-architektonická studie Holešovické tržnice
- Povltavská promenáda
  - Zastávka - mhd
  - Zastávka - vlak /součást záměru
  - Záměry a projekty v blízkosti řešeného území
  - Záměry a projekty v blízkosti řešeného území
  - Záměry a projekty širšího okolí
  - Hranice území Holešovické tržnice



### Lávka Holešovice-Karlín (HolKa)

Dokončeno 2023

Ing. arch. Marek Blank,  
Ing. arch. MgA. Petr Tej, Ph.D.

Nová lávka pro pěší a cyklisty zajistí přímé a bezbariérové propojení mezi Karlínem a Holešovicemi. Nabídne také komfortní a jednoduchý přístup na ostrov Štvanice. Kvalitní podoba frekventované městské spojnice je proto důležitá. Vítězem mezinárodní soutěže na podobu lávky se stali architekti Petr Tej, Marek Blank a Jan Mourek. Vedení města schválilo v listopadu 2020 vypsání veřejné zakázky na výstavbu lávky. Projekt se tak pomalu blíží do cílové rovinky.



### Bubenské nábřeží

Dokončeno 2023

IPR - Institut plánování a rozvoje  
hl. m. Prahy

Jedná se o koncepční zadání k záměru na veřejném prostranství pro rekonstrukci TT a reorganizaci prostoru. Revitalizace proběhne v oblasti dolního nábřeží (prostoru mezi zástavbou a břehem). Záměr je popsán v dokumentu Koncepce pražských břehů vydané Kanceláří veřejného prostoru, Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.



### Vltavská filharmonie

2018 - 2023  
ukončená architektonická soutěž

Bjarke Ingels Group: BIG

Vltavská filharmonie v podání BIG nebude jen novým koncertním sálem, který nabídne světové standardy 21. století z hlediska akustiky, kapacity, dispozičních možností, technického zázemí, architektury a urbanismu, ale také živým a otevřeným kulturním prostorem pro všechny návštěvníky. Vltavská filharmonie potvrdí mezinárodní pověst Prahy jakožto kulturní metropole a symbolu české hudební tradice a stane se novou dominantou celého Česka.



### Rohan City

2022 - 2035  
v realizaci

Pavel Hnilička Architekti  
Sekyra Group

Rohan City je bytové a administrativní centrum na území Karlína a předpolí Libeňského mostu o rozloze 200 000 m<sup>2</sup> rozkládající se mezi ulicí Rohanské nábřeží a cyklostezkou. Jedná se o největší soukromou investici v místě, jejím investorem je na základě vítězství v otevřené urbanistické soutěži Sekyra Group, který předložil studii od ateliéru Pavel Hnilička Architekti.

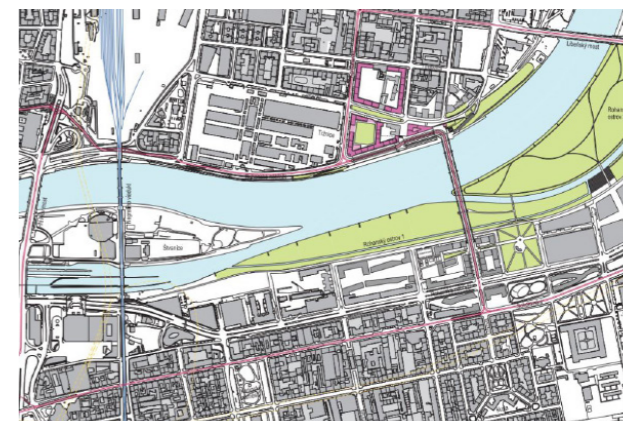
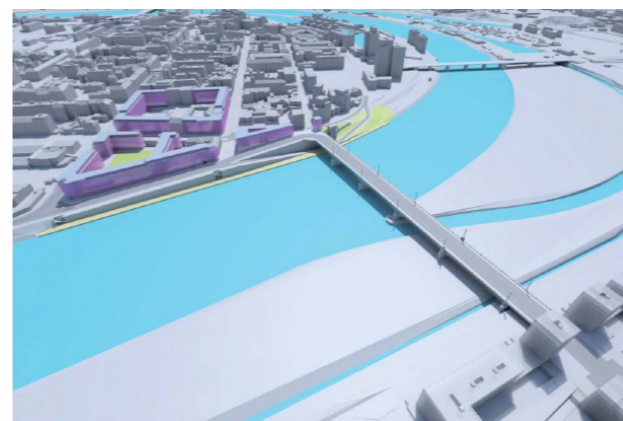


## Rohanský most

ověřovací studie

D3A

Architektonická soutěž na druhou etapu Rohan City, z níž vyšli vítězně architekti Schindler Seko a dále Atelier bod, Loxia, Qarta Architektura a A.D.N.S. Production, řešila i možné začlenění budoucího Rohanského mostu, který by měl propojit oblast Karlína s Holešovicemi v Praze 7, s nímž se počítá jako s dalším významným městotvorným prvkem v rozvoji širšího centra Prahy.



## Územní studie Bubny - Zátory 2024- 2040

IPR - Institut plánování a rozvoje  
hl. m. Prahy

Pelčák a partner architekti,  
Müller Reimann Architekten GmbH

Tato studie se stala podkladem pro změnu územního plánu, k níž se nyní občané mají možnost vyjádřit v rámci tzv. veřejného projednání. Po zapracování připomínek bude studie následně předána ke schválení. Jeden z největších a nejdůležitějších pražských brownfieldů se stane domovem pro 25 000 obyvatel v 11 000 bytech.



## Nádraží Bubny

2022  
realizace 1. fáze - 2023

Jakub Cigler Architekti a.s.

Novostavba budovy Nádraží Praha - Bubny je součástí plánované železniční rychlodráhy na letiště Václava Havla. První etapa stavby zahrnuje úsek od Negrelliho viaduktu k Nádraží Praha - Bubny a dále přes estakádu do nové zastávky Praha - Výstaviště. Projekt samotného železničního nádraží Praha - Bubny vychází koncepčně z DUR. Diskusi o úpravě návrhu vyvolala zejména nová urbanistická studie celého přilehlého rozvojového území Bubny - Zátory.



# MAJETKO-PRÁVNÍ VZTAHY

Vlastník:  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2,  
Staré město, 11000 Praha 1

Správce areálu:  
Výstaviště Praha a.s., Výstaviště 67,  
Bubeneč, 170 00 Praha 7



Katastrální území: Holešovice

● Par.č. 1188/1  
Zastavěná plocha a nádvoří  
Výměra: 102 657 m<sup>2</sup>

● Par.č. 1189  
Ostatní plocha  
Výměra: 388 m<sup>2</sup>

● Par.č. 2318/2  
Ostatní plocha - komunikace  
Výměra: 5 950 m<sup>2</sup>

# PAMÁTKOVÁ OCHRANA

(Industriální areál o rozloze 100 tisíc m<sup>2</sup>, 11ha)

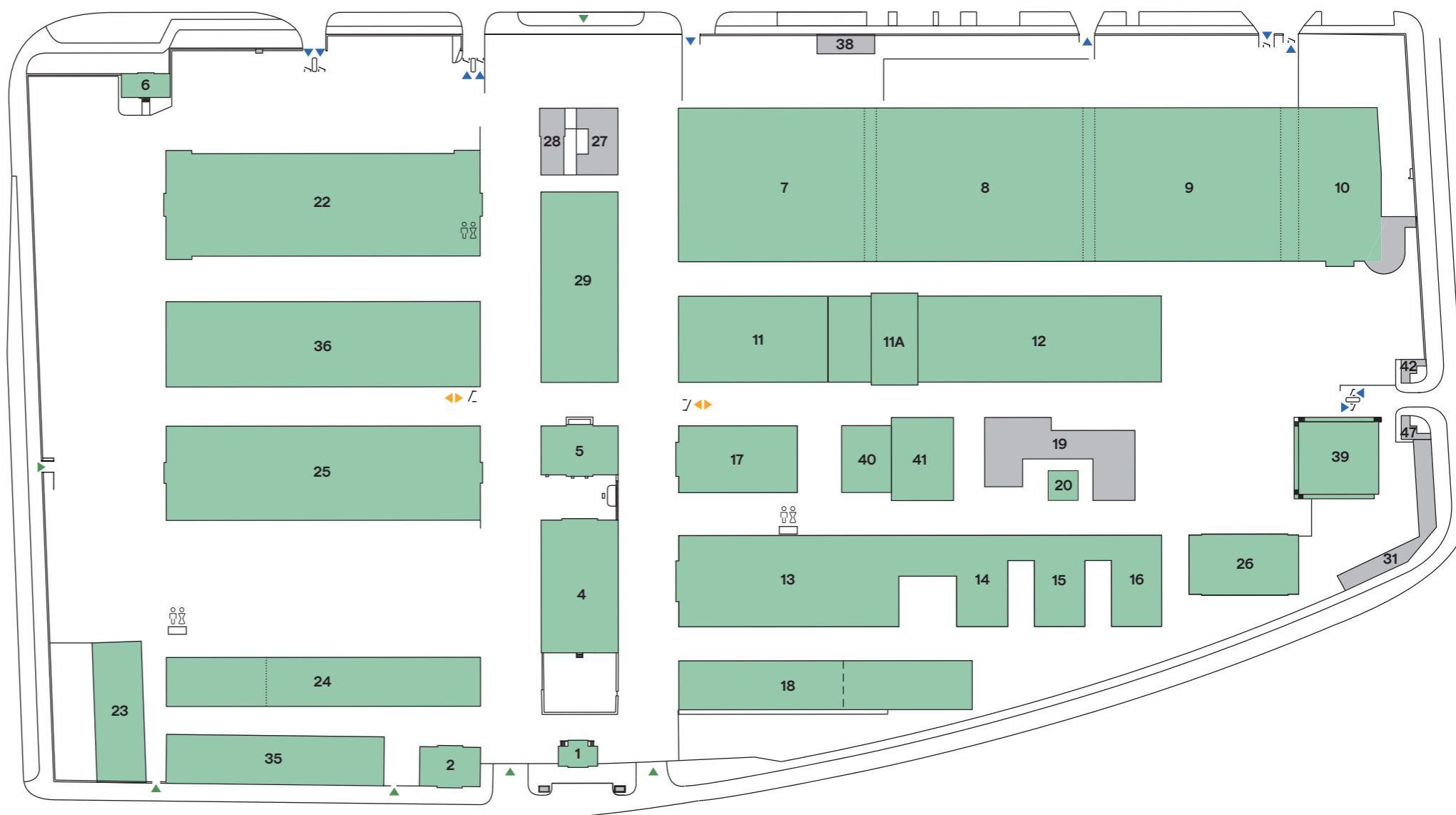
- Identifikace: Praha, Holešovice, Bubenské nábř.; Bubenské nábřeží č.p. 306/13
- Památková ochrana: kulturní památka rejst. č. ÚSKP 12268/1-2185 Chráněno: od 7. 1. 1993
- Plošná ochrana: ochranné pásmo historického jádra nárazníková zóna: rejst. č. ÚSKP 7001 - Nárazníková zóna statku světového dědictví "Historické centrum Prahy".
- Popis památkové hodnoty:

Soubor je dochován v ojedinělém rozsahu a představuje vynikající doklad rozvoje techniky a významný příklad v Čechách zcela mimořádného komplexu městského zařízení z konce 19. století, které vytváří zralý technický i administrativní celek. Podstatný je i urbanistický význam areálu (sít ulic). Plastiky představují kvalitní sochařskou práci reprezentující svým umístěním výtvarné snahy tehdejší účelové výstavby.

- Informace pro návrhy o stavebních úpravách areálu a jednotlivých budov:

V průběhu dvou měsíců bude vydán manuál pro obnovu průmyslové architektury, který stanoví principy obnovy z hlediska památkové péče: Hodnocení průmyslové architektury: Dle: Metodika hodnocení a ochrany průmyslového dědictví z pohledu památkové péče metodika vznikla v rámci projektu Průmyslové dědictví z pohledu památkové péče programu NAKI II (kód projektu DG16P021H029).

Jedná se o stanovení principů, které zajišťují, že z hlediska mezinárodního kontextu nedojde k znehodnocení dobových příkladů průmyslové architektury tak, aby byla zachována jejich hodnota v rámci příkladů, které je možno vřadit do marketingu příkladů dobré praxe evropského industriálního dědictví.



Text: Doc. PhDr. Ing. arch. Miloš Matěj, Ph.D. et Ph.D. Mgr. Michaela Ryšková Konzultace:

Ing. arch. Eva Dvořáková Prof. Tomáš Šenberger Axel Föhl Dipl.-Ing. Rolf Höhmann Mgr. Alena Borovcová, Ph.D. Jaroslav Jásek

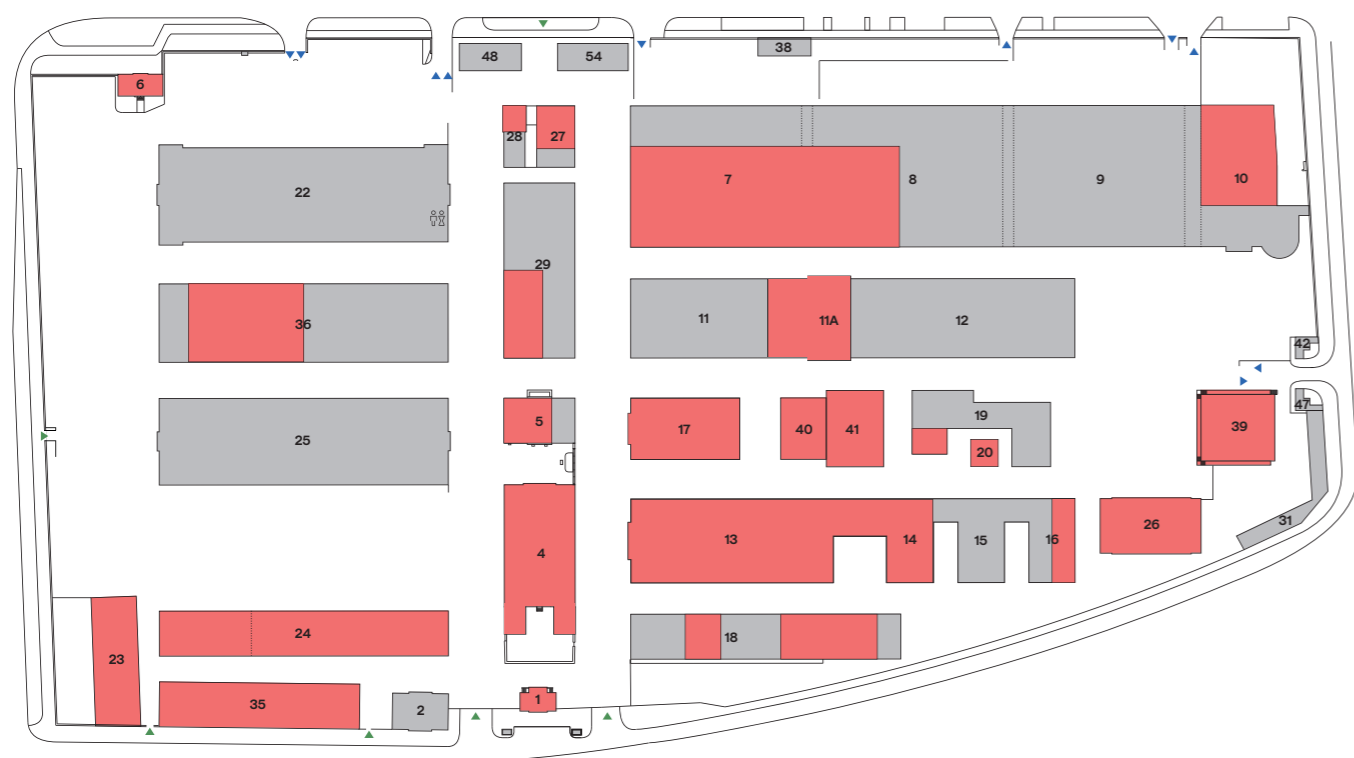
Vydal: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ostravě Metodické centrum průmyslového dědictví, Ostrava 2018, ISBN 978-80-88240-06-8

Památková ochrana areálu jako celku(paragraf 2. rešerše): Zdroj a konzultace: ing.arch. Eva Dvořáková, NPÚ)

<https://www.pamatkovykatolog.cz/prazska-trznice-jatka-14152743>

# OBSAZENOST BUDOV

STAV V ROCE 2010



STAV V ROCE 2023



- Neobsazené budovy
- Probíhající rekonstrukce budov

# STAVEBNĚ TECHNICKÝ STAV



## OPRAVA

Jedná se o rekonstrukci v minimální míře, zahrnující nezbytné opravy stavebních konstrukcí a technického vybavení pro uvažované užívání. Konstrukce a technologické vybavení vyhovující bez zásadních problémů, vyžadující běžnou údržbu a opravu



## ČÁSTEČNÁ REKONSTRUKCE

Jedná se rekonstrukci objektu vyžadující úpravu stavebně technického a technologického vybavení v míře do 50% obestavěného objemu pro uvažované využití. Nosné konstrukce a vybavení nevykazují zásadní statické problémy. Technologické vybavení je provozuschopné nicméně jeho technický stav vyžaduje modernizaci.



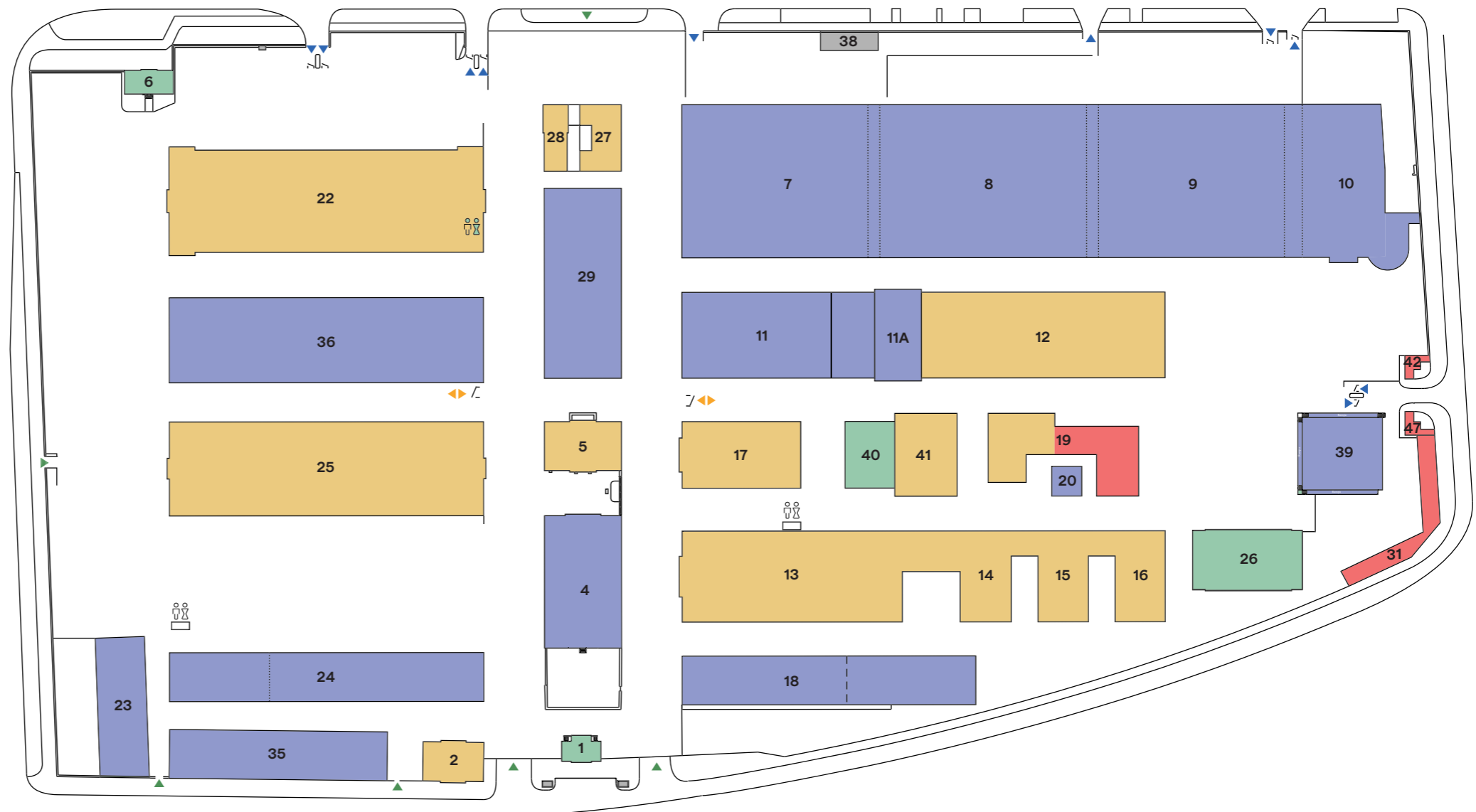
## KOMPLETNÍ REKONSTRUKCE

Jedná se rekonstrukci objektu vyžadující celkovou opravu stavebně technického a technologického vybavení. Jedná se o objekty vykazující statické poruchy, technologické vybavení vyžaduje kompletní modernizaci. Dále se jedná o objekty vyžadující s ohledem na užívání kompletní rekonstrukci.



## DEMOLICE

Odstranění objektu nebo části objektu.





# DOSAVADNÍ STAV AREÁLU

## ... JAKO PŘÍSLIB BUDOUCÍCH PROBLÉMŮ

Při vnímání zvenčí je areál poloprázdný, zájemci o prostory k pronajmutí ale odchází s nepořízenou, protože pronajmutelné prostory v areálu Holešovické tržnice jsou fakticky plně obsazené. Jak je to možné? Důvodem je neutěšený stav budov v areálu a jeho infrastruktury.

Současné "plné" obsazení areálu generuje roční nájemné v úhrnné výši 63 mil. Kč (stav roku 2022). Očekávání jsou přitom násobně vyšší, dle konvergentního scénáře Ekonomicko-provozní ověřovací studie by měly dosahovat až 219 mil. Kč. Smutnou pravdou ovšem je, že dosavadní vývoj (míněno před zpětvzetím areálu do správy města, později Výstaviště Praha a.s.) spíše vedl k poklesu výnosu nájemného a postupnému provoznímu, technickému i ekonomickému kolapsu.

Technický stav budov bez zásadních a komplexních rekonstrukcí neumožňuje jejich obsazení novými nájemci a ve větší míře ani jejich obměnu v případech, kdy by to bylo účelné. Řada budov je s ohledem na jejich stav složitě pronajmutelná, některé čekají zásadní rekonstrukce – zejména soubor hal u nábrežního vstupu do areálu (H02, H04, H23, H24, H35) či budovy v pásu podél ulice Komunardů (H10, H39) představují nevyužitý potenciál jak z pohledu oživení místa, tak jeho živoucího propojení s okolím..

Stávající nájemci fungují v budovách, které jen stěží splňují standard, který by umožnil výběr odpovídajícího nájemného a často je jejich setrvání otázkou spíše jejich emocionálně než ekonomicky založených rozhodnutí (např. Játka 78, showroom Alza v budovách H08 a H09 či pro identitu areálu zásadní zeleninový trh v Hale 22). To podtrhují i odchody řetězců v posledních letech, které se řídí striktně obchodní logikou, porovnávají efektivitu jednotlivých poboček a ty nerentabilní jednoduše „škrtnou“ (to byl případ např. provozovny Maso Zeman v roce 2019 nebo Penny v roce 2022).

Tento stav fakticky neumožňuje uplatňovat při obchodní správě areálu jakoukoliv strategii, která by postupně budovala funkční mix služeb, maloobchodu, kulturních a společenských subjektů a dalších důvodů k návštěvě, s tím spojených pracovních příležitostí přímo v areálu a v součinnosti těchto faktorů i postupné zvyšování obecné hladiny cen nájemného.

Důslednější správa po převzetí areálu společností Výstaviště Praha a.s. navíc postupně odhaluje problémy technického rázu v jednotlivých budovách, které mají vliv nejen limity jejich provozu, ale často mohou představovat i zvýšené riziko větších havárií, které by mohly mít i fatální důsledky.

Energetická krize v zimní sezoně 2022/2023 navíc ukázala další zásadní obtíže. I v užívaných, celoročně obsazených budovách se fakticky nedá šetřit s teplem ani s energií, spotřebovanou na jeho údržbu. V letních měsících je to obdobné s chlazením. Dlouholeté čekání na větší investice v podobě nových kotelen či komplexních energetických řešení jednotlivých budov má dopad na udržitelnost stávajících provozů - ty se prodražují, stávají se hůře využitelnými a v důsledku toho ekonomicky neudržitelnými. Provoz areálu představuje především neustálý sled havarijních situací, které zbytečně vyčerpávají jak lidské kapacity Výstaviště Praha, a.s., tak i městem svěřené finanční prostředky.

Scénář postupného úpadku areálu diskutuje a označuje za zcela neudržitelný i zmíněná Ekonomicko-provozní ověřovací studie a dokládá nutnost masivních investic do postupné stavebně-technické obnovy Holešovické tržnice, pokud má naplnit principy rozvoje, které byly schváleny Radou hl. m. Prahy v roce 2019.

# STRATEGIE

Strategická koncepce rozvoje Holešovické tržnice do roku 2035 nevzniká na zelené louce. Předchozí analýza vychází ze shora citovaných studií, které vznikly zejména v několika posledních letech na půdorysu principů rozvoje areálu, schválených Radou hl. m. Prahy v roce 2019.

Ústředním motivem je areál, který slouží potřebám Pražanů s různorodými zájmy, potřebami, věkem i příjmy. A který nezatěžuje svým provozem rozpočet hlavního města, naopak je schopen do rozpočtu přispět. Toho je však možno dosáhnout jen na jedné straně velmi důslednou, komplexní a jasně vedenou správou (tu od poloviny roku 2022 zajišťuje Výstaviště Praha, a.s.) a na druhé straně jasným investičním plánem hlavního města.

Památková ochrana, mimořádný potenciál areálu pro město, odborné studie i již vzniklé architektonické studie, včetně té, která vzešla z mezinárodní architektonické soutěže na povrchy a vstupy do areálu v roce 2021, dávají vcelku jasné mantinely budoucího rozvoje, včetně potřeby investic do postupné revitalizace v hodnotě cca 6 mld. Kč do roku 2035.

Světlá budoucnost Holešovické tržnice je tak úzce spojena s ochotou hlavního města zařadit ji mezi klíčové investiční akce nadcházejících 12 až 15 let.

Tento materiál je podkladem pro Radu hl. m. Prahy, aby mohla učinit toto strategické rozhodnutí.

# STRATEGIE ROZVOJE

Holešovická tržnice je naprosto unikátní areál jak svojí velikostí, tak architektonickou strukturou i vynikající pozicí ve městě, s obrovským potenciálem dalšího růstu na atraktivitě a významu. Holešovická tržnice je významná jako samostatný areál. Na ještě větší důležitosti však nabývá v návaznosti na své okolí, na transformační území Bubny Zátory, dále v návaznosti na meandr řeky Vltavy a umístění tržnice v kontextu města. Staré město a Malá strana jsou a budou historickým centrem Prahy. Holešovice mají obrovský potenciál stát se centrem Prahy 21. století v návaznosti naměstskou čtvrtí Holešovice, rozvojové území Bubnů, oblíbenou rezidenční a volnočasovou čtvrtí Letnou a dynamicky se rozvíjející Karlín s příslibem pěší lávky Hol-Ka, která Holešovice a Karlín propojí do jednoho celku. Lokalita nabízí perfektní dopravní obslužnost se dvěma zastávkami metra, tramvajové i autobusové dopravy, plánovanou přestavbou nádraží Holešovice a nově plánovanou vlakovou stanicí Praha-Bubny, která bude spojovat lokalitu s centrem města a mezinárodním letištem Václava Havla. Významné prvky tvoří i přímý kontakt s řekou Vltavou a návaznost na Bubenské nábřeží. To vše je unikátní a neopakovatelnou hodnotou a zároveň výzvou pro tržnici, aby tyto hodnoty a potenciály byly naplněny v optimální míře a podobě.

Tržnice by měla být místem pro všechny věkové a sociální vrstvy obyvatelstva, pro lidi hledající dobré jídlo, zábavu a příjemné a inspirativní prostředí k práci. Koncept by měl mít destinační charakter, a přestože bude primárně sloužit obyvatelům města, měl by být zároveň dostatečně atraktivní i pro zahraniční návštěvníky. Koncept tržnice by měla být zaměřena na vhodnou kombinaci prvků kultury, gastronomie, kreativních průmyslů, businessu a maloobchodu s rozsáhlou možností pro trávení volného času. Tržnice by měla být místem číslo jedna pro setkávání se místními obyvatel, místo, které je dostatečně atraktivní k trávení volného času, odpočinku, místo, které podporuje komunitní život obyvatel, které nabízí širokou nabídku kvalitních potravin, lokálních produktů, gastronomie a služeb ale i místo pro business.

Tržnice musí být místem otevřeným, vybízejícím k návštěvě, dobře udržovaným, a programově kvalitně vedeným. Musí být místem bezpečným, atraktivním a zároveň ekonomicky udržitelným.

Tržnice by se měla stát místem s celoměstským, ba dokonce s celostátním významem. Svými kvalitami, historií, polohou i rozlohou se může tržnice stát jedním ze signifikantních míst Prahy. V každém evropském městě, ale i ve většině měst euroamerické části svět, se místa podobného typu nacházejí a jsou vyhledávanými destinacemi, jak pro místní obyvatele, tak pro turisty. Rozvoj tržnice se tak může stát symbolem nové Prahy, Prahy 21. století.

Tento scénář vyžaduje vyváženou kombinaci komerčního aspektu a kulturního rozměru a dalších socio-ekonomických funkcí. Je v souladu se základním principem správy veřejného majetku, kde by se dlouhodobě mělo směřovat k dosažení rovnováhy mezi majetkovými potřebami obce a jejich rozvojem a plněním potřeb a zájmů veřejnosti. Tento scénář vytváří rámec možného dalšího rozvoje tržnice a zároveň zachovává dostatečnou flexibilitu jak v prostorovém řešení, tak ve volbě funkcí, nastavení standardů, časových horizontů a požadované ekonomiky provozu.

Strategie rozvoje předpokládá, že existuje shoda ohledně vize, je vytvořen jasný koncept, je připravený kvalifikovaný tým lidí a jsou k dispozici finanční prostředky a zároveň jsou zahájeny stavebně-technické procesy jednotlivých objektů. Rekonstrukce jsou rozčleněny do jednotlivých etap v krátkodobém a střednědobém horizontu. Etapizace je navržena tak, aby byly nejdříve zrekonstruovány objekty na hlavních směrech pohybu, v hlavních osách, a také objekty s vysokou důležitostí pro fungování koncepce rozvoje.

Dalším krokem, který by měl být proveden prioritně je revize sítí v areálu a analýza vhodnosti systémů pro vytápění, chlazení, distribuci a zdroje energií, možnosti měření a regulace médií atp. V souvislosti s revizí sítí v areálu by měla být provedena revitalizace veřejných

prostranství. Jako jeden z prvních kroků by měla být příprava projektu pro revitalizaci veřejného prostoru v areálu tržnice.

Koncepce bude naplňována v průběhu mnoha let, měla by být rozložena do jednotlivých etap rozvoje.

## VIZE A ROLE TRŽNICE

Vizí je vytvoření atraktivního areálu, který bude fungovat jak ekonomicky, tak společensky a který se promění v komerčně gastronomický kulturní koncept s věhlasem po celé České republice a možná i v zahraničí.

Tím, že byla tržnice léta ponechána svému osudu bez velkých investic do renovací, ať už z důvodu nevhodné správy nebo nedořešených právních vztahů, se paradoxně podařilo docílit pozitivního jevu, podařilo se konzervovat tržnici „nedotknutou“ bez velkých renovačních zásahů, které by tuto hodnotu mohly degradovat, a to až do současné doby.

Svůj architektonický potenciál si tak tržnice udržela pro dnešní dobu, z našeho pohledu se jedná o ideální výchozí bod pro vznik takovýchto kulturně-společensko-volnočasových míst s přiměřeným podílem businessu.

Nedostatek novodobých počínů většího měřítka s širším společenským dopadem je v Praze očividný. Společnost už dlouho čeká na větší veřejné stavby a investice. Plány na stavbu Národní knihovny, nové Koncertní síně, či jiných podobných staveb společenského významu, jsou ve vnímání běžného člověka stále v nedohlednu. Obnova Holešovické tržnice by se jednoznačně řadila do kategorie veřejných staveb s celospolečenským dopadem a může ve významné míře spoluvytvářet identitu celé čtvrti, nových Bubnů, Holešovic i celé Prahy.

## PRINCIPY

Pro každý rozvojový projekt je klíčová společně sdílená vize, a především shoda na základních principech. Pro Holešovickou tržnici je všechny tři scénáře definovaly následovně:

- Tržnice jako živé místo s provozem 24/7 – „místo, kde se stále něco děje“
- Navrácení tržnice veřejnosti
- Tržnice bez automobilového provozu
- Velký důraz na správný výběr a skladbu funkcí a provozů, důraz na kvalitu, variabilitu a atraktivitu
- Odlišení se od standardních nákupních center
- Zapojení široké veřejnosti a nájemců do diskuze nad rozvojem tržnice
- Vnímat tržnici jako živý koncept, který se bude vyvíjet s trhem, musí být přizpůsobivý a musí počítat s alternativami do budoucna
- Pozitivní zážitek rozhoduje o tom, zda se zákazník bude vracet
- Podporovat a zachovávat genia loci areálu
- Vhodně kombinovat prvky historie areálu a moderních prvků soudobého designu a architektury
- Environmentální vstřícný a dlouhodobě udržitelný koncept

## HLAVNÍ AKTÉŘI A HRÁČI

Celý areál je výhradně městským majetkem, nově se stoprocentním vlivem na to, co se v tržnici bude dít. Tento vliv by měl být městu jednoznačně zachován. Klíčovým aktérem je tedy město jako vlastník, který by měl být zároveň nositelem programových a ideových vizí Holešovické tržnice. Hlavními hráči jsou klíčoví nájemníci, kteří budou tvořit a naplňovat zvolený program tržnice. Dalším klíčovým hráčem je obecně veřejnost jakožto cílový uživatel areálu. V případě veřejného projektu tohoto rozsahu považujeme za nezbytné zapojit do procesu vzniku, budování, obnovy a transformace tržnice všechny hráče, aktéry, nájemce i širokou veřejnost, jakožto budoucí uživatele. Zapojení města, veřejnosti, nájemců a soukromých společností sídlících v tržnici do formování společné vize je prvním krokem k vytvoření úspěšného místa, ke kterému si cíloví uživatelé vytvoří osobní vztah. Je nezbytné si definovat společné cíle a vize, ke kterým by budoucí podoba tržnice měla směřovat. Klíčovým prvkem úspěšného projektu rozvoje či transformace je vždy dohoda na principech, které lze pojmenovat, následovat a později realizovat. Doporučujeme v tržnici vytvořit jakýsi společný "tým", společenství lidí, kteří se rozhodli, že chtějí podnikat, tvořit, existovat společně v tržnici. Tržnice chápána jako místo, které má velký komunitní potenciál. Společně sdílená vize, společný cíl, četnost nápadů, variabilita užívání, kapacita finančních zdrojů, spolupráce a podílení se na údržbě a marketingu – to vše jsou výhody koexistence v areálu tržnice směřující k rostoucí atraktivitě a dlouhodobé udržitelnosti.

## IDENTITA

**Jatka / tržnice – akcent na konverzi celého areálu jako velmi speciálního místa**

Při vypracování konceptu Holešovické tržnice je bezesporu výhodou, že podobné, velmi úspěšné areály již fungují jak v Evropě, tak v zámoří a lze se tedy poučit a inspirovat z dobré praxe v zahraničí. Společným jmenovatelem je často slavná industriální minulost, následována obdobím pozapomenutí a úpadku a následně

díky nalezení nové funkce úspěšná konverze na moderní pulsující městskou část. Klíčovými prvky jsou v těchto případech bezesporu výborná lokalita poblíž centra a také unikátní architektura, která rezonuje s uměleckou kreativní scénou, ale také s moderními gastronomickými nebo maloobchodními koncepty. To vše vytváří atraktivní mix, který je v mnoha případech doplněn přítomností technologicky zaměřených firem, které v podobných areálech s oblibou obsazují kancelářské nebo vývojové prostory. Celý tento nový koncept konverzí je v souladu s moderními trendy trávení volného času, které kladou na první místo zážitek, navíc podporovaný formou digitálního sdílení.

Z tohoto hlediska má Holešovická tržnice vynikající předpoklady pro úspěšnou konverzi: slavnou industriální minulost, unikátní architekturu, výbornou lokalitu v blízkosti centra, řeky a dynamicky se rozvíjejících městských čtvrtí Holešovic a Karlína a také ekonomické předpoklady – kupní sílu obyvatelstva, počet zahraničních návštěvníků, kteří přijíždějí do Prahy, etablovaný kancelářský a maloobchodní trh a malou konkurenci podobných projektů. Při stanovení budoucí koncepce lze tedy vycházet z historického kontextu areálu. Dominující funkcí v případě Holešovické tržnice představuje identita bývalého jatečního areálu (stejně jako u Kodbyen v Kodani nebo Matadera v Madridu). Kromě kulturně-spoolečenských a komerčních funkcí může tedy areál jako takový aspirovat na zařazení do Evropské stezky industriálního dědictví (ERIH) v tematické stezce Goods for the world. European Theme Route Manufacturing. Do této stezky je za Českou republiku zařazen Plzeňský pivovar Prazdroj a Pivovarské muzeum. Mimo něj jsou součástí ERIH Dolní Vítkovice a tři další památky.

Areál může být čtvrtí za hradbami, kde se bude odehrávat to, co jinde ne. Přestavby, nebo velké dostavby by v tomto případě měly negativní dopad na autenticitu areálu tržnice a její konverzi v něco jedinečného, co přetvoří původní jatka do areálu zasvěceného jídlu v kvalitě 21. století (kvalitní lokální jídlo je součástí kreativních průmyslů), kultuře, zábavě i businessu.

Základním mottem je zde z hlediska identity přihlášení se k tradici areálu vztahujícím se ke gastronomii.

## SYMBOLY NOVÉ TRŽNICE

Jako symboly, které budou charakterizovat Holešovickou tržnici jsou v duchu logiky areálu tyto:

**1. Vodárenská věž (20)** je dominantním symbolem původního technologického provozu a je součástí industriálního dědictví. Přiváděla vodu do areálu a na důkaz její absolutní důležitosti pro výkon funkce jatek byla tato čistě účelová stavba dekorována a vyzdobena jako malá hradní věž. Svým charakterem se nabízí vytvoření z věže jeden ze symbolů a dominantních prvků nové tržnice se specifickým využitím pro expozice související s historií areálu, ale i jeho budoucnosti a budoucnosti celé čtvrti (např. Nová Filharmonie).

**2. Burza (4)** – tento objekt by měl být centrálním bodem a perlou uvnitř tržnice, ve spojení se sousoším býků u hlavního vstupu do areálu. Burza představuje dominantní prvek v rámci celého areálu a jeho historie. Ve spojitosti s Food Hall v objektu č.29 a se sousoším býků by měla Burza tvořit hlavní centrální osu areálu. Rekonstrukce burzy by však neměla začít bez jasné koncepce, ta je pro tento objekt zásadní.

**3. Nové umělecké dílo/skulptura** – cca na ose vodárenské věže na opačné straně na Západním náměstí, by měl být situován třetí klíčový symbol Holešovické tržnice. Mělo by se jednat o kvalitní prestižní dílo s výjimečnou uměleckou hodnotou, ideálně s odkazem na sousoší býků u hlavního vstupu do tržnice, příp. český design.

## VEŘEJNÝ PROSTOR

Jako jeden z prvních kroků by měla být příprava projektu pro revitalizaci veřejného prostoru v areálu tržnice.

Revitalizace veřejného prostranství funguje jako jeden z velkých akcelérátorů změny.

Veřejné pronajimatelné plochy určené pro krátkodobé pronájmy by měly být uzpůsobeny pro umístění modulárního systému mobiliáře vlastněného tržnicí a musí být vybaveny možností připojení na elektrickou energii, vodu a měla by být k dispozici přiměřená kapacita sociálního zařízení.

## MOBILIÁŘ

Areál tržnice by měl disponovat vlastním mobiliářem, který bude poskytován jednotlivým nájemcům stánkového prodeje. Pro určité typy stánkového prodeje bude povinnost nájemců používat tento jednotný mobiliář. Mobiliář by měl být modulárním systémem, který bude možné vhodně kombinovat a umísťovat v rámci areálu podle potřeby. Jednotný mobiliář podpoří celkový charakter areálu, eliminuje užívání mnohdy nevyhovujících soukromých stánků, zvýší přehlednost a bezpečnost prostoru a usnadní nájemcům efektivně využívat pronajimatelné prostory určené pro stánkový prodej.

Kromě mobiliáře pro venkovní akce je nutno počítat také s mobiliářem pro multifunkční haly, kde se budou konat různé akce, výstavy, přednášky atp. Ve snaze nabízet flexibilní prostory, které lze obměňovat dle typu akce, je vhodné mít k dispozici nábytek, který bude k pronájmu, tudíž se musí počítat se skladem nábytku. Tento může být umístěn v některém ze skladových prostor v suterénu hal v areálu.

## UDRŽITELNOST

Udržitelnost je obecně vnímána jako praktická schopnost uspokojit základní potřeby dneška bez kompromitování schopnosti budoucích generací uspokojit jejich základní potřeby.

Pojem udržitelnost zahrnuje čtyři propojené oblasti:

ekologii, ekonomii, politiku a kulturu.

Udržitelnost bývá rovněž definována jako schopnost systémů (biologických, materiálních, organizačních atp.) udržovat diverzitu a produktivitu na dobu neurčitou. V širším pojetí představuje udržitelnost vytrvalost systémů a procesů, jejich odolnost a zároveň přiměřenou schopnost reagovat na měnící se prostředí.

Uvedené teoretické definice udržitelnosti přesně vystihují to, co musí být při rozvoji Holešovické tržnice dosaženo – vyváženost mezi ekonomickými hodnotami, kulturou, zájmy a potřebami občanů a principy ekologie. Scénáře zpracované v této studii bilancují a vyhodnocují právě tyto hodnoty. To, v návaznosti na nutnost zachovat dostatečnou flexibilitu a schopnost Holešovické tržnice reagovat na měnící se (pozitivní i negativní) prostředí, bude zárukou dlouhodobé udržitelnosti. Aby toho mohlo být dosaženo, je třeba obecně dobře nastavit systémy a procesy. V praktickém pohledu to znamená vhodně zvolit variantu správy Holešovické tržnice.

Pro úspěch rozvoje tržnice je naprosto nevyhnutelné, aby se principy udržitelnosti staly nedílnou součástí celého procesu a měly by být pevně zakotveny ve strategii.

Navíc v okamžiku, kdy se tato skutečnost stane veřejně známým a komunikovaným principem, stane se součástí vnímání identity Holešovické tržnice. Tento princip může být použit i při výběru vhodných cílových nájemníků. Podpora principů udržitelnosti je dnes stále častěji vyhledávána a vyžadována. Stále více firem i jednotlivců se k těmto principům hlásí a pro umístování svých provozoven, kanceláří, nebo jiných aktivit, cíleně vyhledávají prostory, projekty, areály, kde jsou principy udržitelnosti dodržovány a podporovány. Holešovická tržnice se může stát příkladem podpory těchto principů a cíleně a efektivně toho využít při svém rozvoji.



# FUNKČNÍ VYUŽITÍ AREÁLU

## GASTRONOMIE

Gastronomie nejrůznějších typů a stylů by měla tvořit jeden ze základních pilířů budoucí podoby tržnice. Z tržnice by se mělo stát trendy místo, kam se chodí za nejrůznějšími gastronomickými zážitky – jednak za kvalitou, za rozmanitostí a také za určitým životním stylem.

V tomto směru má nezastupitelné místo food hala, jakožto v současnosti jeden z nejvíce trendy konceptů v rámci gastronomie, který v sobě zahrnuje v dnešní době velmi žádaný mix neformálního prostředí, vysoké kvality jídla, široké nabídky.

Zároveň by bylo vhodné využít dispozici areálu pro pořádání jak interiérových, ale i venkovních food eventů a festivalů, které budou obohacovat standardní nabídku gastronomických provozů.

Z restaurací a barů v areálu by se měla stát trendy místa pro různé cenové kategorie, které lze využít pro pořádání společenských aktivit (včetně svatebních hostin, business party pro klienty či partnery apod.), jimž může ostatní infrastruktura a funkční náplň areálu poskytnout přidanou hodnotu – například vytvořit si svatební oznámení v kreativní dílně, zprostředkovat kulturní vločky apod.

Důležité je zahrnout do strategie tržnice specializované gastro provozy – kavárny, cukrárny, čajovny, vinárny, pekárny, pivovar, pražírna kávy, čajové archivy/banky a gastronomické POP-UP provozovny. Dalším významným prvkem jsou sdílené gastro provozy – sdílené kuchyně, škola vaření, které se těší rostoucí popularitě.

Navrhujeme vytvořit v rámci tržnice podmínky pro vznik cirkulárního koloběhu potravin a produktů v rámci areálu, počínaje nákupem vstupních surovin, jejich zpracováním, nabídkou k prodeji anebo k přímé konzumaci, jak ve formě stánkového prodeje, tak ve formě vysoké gastronomie. Koloběh je doplněn výukou začínajících kuchařů ve škole vaření, sdílenými kuchyněmi nabízející kolaudované prostory pro výrobu potravinářských produktů a POP-UP

provozovny umožňující jejich prodej. Celý koloběh by měl být šetrný k životnímu prostředí, od počátku až po likvidaci odpadů. Jsme přesvědčeni, že důraz by měl být kladen na vyváženou skladbu nabídky a kvality produktů i služeb, napříč všemi cenovými hladinami, od vysoké gastronomie až po stánkový prodej.

## KREATIVNÍ PRŮMYSL A DESIGN

Současný design je jedním z nejdůležitějších kreativních průmyslů. Haly, vyčleněné na eventy a volná prostranství mohou sloužit k tomu, aby se tam částečně (a v některých případech zcela) odehrávaly design markety.

Z tržnice se tak může stát významné místo koncentrující svět designu a kreativních průmyslů. V tomto ohledu je důležité počítat s přiměřenou podporou rozvoje tohoto odvětví.

Např.:

- Vyčlenit jeden objekt českému designu
- Přivést do tržnice některý z prestižních eventů typu Sample Sales
- V pokročilém stádiu rozvoje tržnice např. vytvořit z jednoho objektu trendový retailový prostor typu Dover
- Street Market
- Made in Czech by mělo v koncepci tržnice převažovat z hlediska marketingu, jak pro zahraniční návštěvníky, tak pro místní občany.

Mezi další významné aktivity, kterým je potřeba věnovat náležitou pozornost a prostor, patří sdílená ekonomika, komunitní funkce, řemeslné dílny, Makers space, kreativní huby, ateliéry, inkubátory, dabingová studia, re-use centrum – stejně jako v odvětví gastronomie, i zde navrhujeme vytvořit podmínky pro vznik cirkulárního koloběhu materiálů, nástrojů a vybavení. Cílem je nejen efektivní znovupoužití materiálů, ale i šetrný přístup k životnímu prostředí.

## KULTURA

Kulturní sféra patří mezi neopomenutelné pilíře strategie rozvoje tržnice. Již existující kulturní scéna je nutné ponechat, podporovat a rozšířit a doplnit o další kulturní aktivity.

Tržnice má potenciál stát se jedním z hlavních ohnisek kultury v Praze ve vazbě na již existující rozsáhlé kulturní zázemí v lokalitě spadající do tzv. Art Distriktu Prahy 7.

Plánovaný nový koncertní sál pro Prahu, zamýšlený jako hlavní sídlo České filharmonie, má být s největší pravděpodobností umístěn v lokalitě Vltavská. V případě jeho vzniku by došlo k dramatickému navýšení kulturního významu této lokality.

Skladba kulturních aktivit v tržnici by měla sloužit, stejně jako celá tržnice, širším cílovým skupinám. Je nezbytné vytvořit vyvážený koncept kulturních aktivit a dosáhnout propojení oblastí výtvarného umění, scénické a hudební produkce a tvorby. Pro zmíněné oblasti doporučujeme zvážit umístění výstavních sálů, galerií, divadel, divadelních dílen, hudebních klubů, nahrávacích studií a zkušeben. Vhodným doplněním bude umístění tančíren, dabingových studií, malého artového kina, v sezóně může být program tržnice obohacen o letní kino.

Mnohá z uvedených kulturních využití je možné provozovat v navrhovaných flexibilních-multifunkčních prostorách, není tedy nutné ke každé kulturní aktivitě fixovat konkrétní prostory.

Tržnice by si měla zachovávat svoji flexibilitu ve skladbě využití s možností reagovat v čase na vývoj požadavků společnosti, ekonomiky a jiných externích vlivů. V rámci kulturní sféry by měl být vymezen i přiměřený prostor pro subkulturu, přestože nese odlišné znaky ve svém projevu, životním stylu a chování, je nedílnou součástí většinové kultury a společnosti. Je tedy vhodné i na tuto často opomíjenou skupinu nezapomínat v nové koncepci tržnice.

## NOČNÍ EKONOMIKA

Jedním ze základních principů rozvoje tržnice je její nepřetržitý život 24/7. Relativně malá expozice vůči rezidenční zástavbě je jedním z předpokladů pro umožnění nočních aktivit v areálu tržnice. Ze zkušeností z existujících areálů v zahraničí je známo, že noční ekonomika tvoří nezanedbatelnou součást celkové ekonomiky jejich provozů. Poptávka po těchto aktivitách má vzrůstající tendenci, a proto si myslíme, že noční ekonomika by měla být součástí strategie rozvoje tržnice. Domníváme se, že důraz by měl být kladen na vyváženou skladbu nabídky nočních aktivit napříč všemi společenskými vrstvami. Hudební kluby, dějiště (techno) koncertů, taneční scéna, párty prostory atd. se do někdejších jatek dle našeho názoru hodí. Adekvátní pojednání prostor, estetika a autenticita je nezbytným předpokladem. Pro bezproblémové fungování těchto aktivit je však velmi důležité zajistit dostatečnou a důslednou vnější a vnitřní bezpečnost.

## VOLNOČASOVÉ AKTIVITY

Volnočasové prostory podporované v areálu tržnice by měly být především zaměřeny na komunitní aktivity, vzdělávací programy, dětské volnočasové zábavní prostory, virtuální herny, sportovní vyžití ve formě menších provozů, studií a tělocvičen. Areál Holešovické tržnice by však neměl být primárně zábavním centrem („lunapark“), volnočasové aktivity by měly být vhodně vyváženy dalšími funkcemi. Volnočasové aktivity je možné realizovat v rámci navrhovaných flexibilních-multifunkčních prostor, do kterých je možné ale umístit i celou řadu aktivit, eventů, firemních akcí, prezentací a jiných akcí obdobného charakteru. Rovněž se nabízí využití venkovních ploch.

## MALOOBCHOD

Maloobchod tvoří jeden z hlavních pilířů tržnice, vedle gastronomie, kultury a eventových aktivit. Správný mix maloobchodu by měl zahrnovat klasické „kamenné“ prodejny s dlouhodobým pronájmem – supermarkety, specializované provozovny, velkoformátový prodej, showroomy, zásilkové prodejny atp. Další kategorií je stánkový prodej, a to jak stánkový prodej zeleniny, ovoce a potravin, tak stánkový prodej produktů a zboží. Stánkový prodej umístujeme do vyčleněných hal i na pronajimatelné exteriérové plochy. Speciální kategorií jsou POP-UP provozovny s krátkodobými nájemními smlouvami určené pro začínající, menší nebo nové koncepty.

## KANCELÁŘE

Nejúspěšnější jsou areály, které naleznou správný, vyvážený mix funkcí. Z tohoto hlediska mají bezesporu své místo v tržnici také kancelářské prostory. Nepředpokládáme, že se bude jednat o standardní „korporátní“ kancelářské prostory / nájemníky, ale o menší firmy, zejména z oblasti kreativního průmyslu. V takovémto případě může nastat pozitivní synergický efekt, kdy tento typ nájemníků podpoří svojí činností charakter tržnice jako flexibilního multifunkčního unikátního místa. Na druhé straně bude tržnice tvořit součást firemní identity těchto nájemníků.

## SLUŽBY

Služby vhodně doplňují navrženou maloobchodní síť v rámci areálu. Služby rozdělujeme na veřejné (lékař, návštěvnické centrum, policie, pošta) a komerční specializované provozovny (tiskové centrum, výroba klíčů, oprava oděvů, prádelna, čistírna, lékárna apod.).

## SKLADOVACÍ PROSTORY

Do areálu tržnice nenavrhujeme umístování standardních skladovacích provozů. Bude však vhodné rozpracovat myšlenku umístění Re-use centra, Micro-Depo („last mile delivery“) a podobných aktivit.

Jejich umístování by mělo být podřízeno hlavní strategii rozvoje tržnice a nemělo by omezovat fungování prioritních aktivit.

## PARKOVÁNÍ A DOPRAVA

V rámci jednotlivých scénářů je řešena doprava v klidu a jsou definovány plochy pro parkování. Dále je nutné vytvořit jasný řád pro zásobování jednotlivých objektů a vymezit časovou a prostorovou logistiku pohybu automobilů v areálu tak, aby automobilová doprava a zásobování nekolidovalo s pěšími návštěvníky.

## SHRNUTÍ

Holešovická tržnice je naprosto unikátní areál jak svojí velikostí, tak architektonickou strukturou i vynikající pozicí ve městě, s obrovským potenciálem dalšího růstu na atraktivitě a významu. Holešovická tržnice je významná jako samostatný areál. Na ještě větší důležitosti však nabývá v návaznosti na své okolí, na transformační území Bubny Zátory, dále v návaznosti na meandr řeky Vltavy a umístění tržnice v kontextu města. Staré město a Malá strana jsou a budou historickým centrem Prahy. Holešovice mají obrovský potenciál stát se centrem Prahy 21. století.

## DOPORUČENÍ

Doporučujeme maximálně využít tuto „Ověřovací ekonomickou studii pro koncepci Holešovické tržnice“ jako zásadní strukturovaný materiál pro plánování a řízení rozvoje Holešovické tržnice. Studie vytváří rámec možného dalšího rozvoje tržnice a zároveň zachovává dostatečnou flexibilitu jak v prostorovém řešení, tak ve volbě funkcí, nastavení standardů, časových horizontů a požadované ekonomiky provozu.

# ROZVOJ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V souvislosti s připravovanými architektonickými změnami musí dojít zároveň k rekonstrukci inženýrských sítí v areálu. Plánované změny ohradních zdí – vytvoření nových vstupů a vjezdů, nové řešení automobilové dopravy a dopravy v klidu, rekonstrukce veškerých povrchů a doplnění zeleně do areálu a celkové nebo částečné rekonstrukce či revitalizace vybraných objektů v areálu budou mít přímou souvislost na rekonstrukci inženýrských sítí.

Pro budoucí obnovu areálu je počítáno s rekonstrukcí všech inženýrských sítí, tedy: splaškové kanalizace, nakládání s dešťovými vodami, plynovodu, vodovodu, silnoproudých a slaboproudých elektroinstalací.

Cílem by mělo být nabídnout provozovateli pro každého nájemce možnost připojení většiny médií na většině stran objektu. Na základě prostorových důvodů (úzké komunikace mezi některými objekty), technických možností a z předpokládaného využití objektů byla vytvořena předkládaná síť inženýrských sítí, která zaručuje připojení každého objektu na všechny nově založené sítě (teplo, chlad, dešťová a užitková voda) a tím i zvyšuje možný komfort pro budoucí i současné nájemce.

Nově jsou v areálu plánovány rozvody dešťové kanalizace rozdělené na vody z komunikací a ze střech, které bude díky tomuto dělení možné v maximální míře zpětně využívat v nově navrženém systému využívání užitkové vody v areálu a nově navrhovaného systému modrozelené infrastruktury. Vody, které nebude možné zpětně využít, budou zasakovány. Dále budou nově provedeny rozvody tepla a chladu z nově vytvořeného centrálního zdroje. Pro budoucí rozvoj zatím nerekonstruovaných objektů bude v objektu č. 23 umístěna nová distribuční trafostanice VN/NN.

## KANALIZACE

Řešené území je v současné době odkanalizováno kanalizačními areálovými řady a přípojkami, které jsou napojeny do jednotných kanalizačních řadů ve správě společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s.

Areál je v současné době napojen sedmi přípojkami jednotné a čtyřmi přípojkami dešťové kanalizace. Studie počítá s využitím všech stávajících kanalizačních přípojek s tím, že v dalším stupni budou ověřeny dimenze těchto jednotlivých přípojek. Rovněž bude v dalším stupni potvrzeno, zda budou využity všechny kanalizační přípojky nebo bude možné některé dešťové, v současnosti málo využívané přípojky, zrušit. S vytvořením nových napojení na veřejné kanalizační řady se nepočítá.

Rozvody dešťové kanalizace jsou rozdělené na vody z komunikací a ze střech, které bude díky tomuto dělení možné v maximální míře zpětně využívat. Vody, které nebude možné zpětně využít, budou zasakovány. Navrhovaný projekt Meziprostor zpracovaný studiem Perspektiv řeší v maximální míře využití dešťové vody systémem modrozelené infrastruktury.

## VODOVOD

Řešené území je zásobováno pitnou vodou z pražské vodárenské sítě ve správě společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. Areál je v současné době napojen třemi vodovodními přípojkami.

Studie počítá s využitím dvou stávajících přípojek a se zrušením jedné, která je v současné době využívána minimálně s tím, že v dalším stupni budou ověřeny dimenze těchto jednotlivých přípojek, a bude potvrzeno zrušení málo využívané přípojky v JV rohu areálu.

S vytvořením nových napojení na veřejné vodovodní řady se nepočítá. Současně s výstavbou systému dešťové kanalizace bude realizován systém zpětného využití dešťové vody.

Rozvody užitkové vody pro zpětné využití v halách (zálivka, úklid) budou k dispozici v převážné části areálu.

## PLYNOVOD

Řešené území je zásobováno plynem z pražské plynárenské sítě ve správě společnosti Pražská plynárenská Distribuce a.s. Areál je v současné době napojen jednou plynovou přípojkou. Studie počítá s využitím stávající přípojky. S vytvořením nových napojení na veřejné plynovodní řady se nepočítá.

## SLABOPROUDÉ ROZVODY

Studie počítá s vytvořením nových tras slaboproudých vedení. Předpokládá se vytvoření páteřního kabelového multikanálu v areálových komunikacích, ve kterém bude možno provést nové rozvody slaboproudých vedení. V každém bloku multikanálu bude umožněno uložit různé slaboproudé systémy. V trase budou vysazeny pojezdové kabelové odbočné šachty, které umožní připojit pomocí chrániček jednotlivé objekty v místech dle potřeby účelu a provozu konkrétních objektů.

Napojení na veřejnou telekomunikační síť (VKS) se předpokládá ze stávajících rozvodů v majetku firmy CETIN. Pro vytvoření konkurenčního prostředí bude vhodné připravit rezervní trasy trubkami HDPE z místa mimo areál tržnice pro optické připojení.

Datové rozvody a rozvody CCTV včetně parkovacího systému jsou řešeny kabely UTP a optickými kabely. Stávající systém bude s zachován, ale pro zvýšení bezpečnosti provozu bude využito nových páteřních tras a budou provedeny nové kabelové rozvody do konkrétních míst v areálu. Předpokládá se optické vedení s převodníky optika/metalika a využití místních switchů lokální podsítě.

Pro rozvody hlasových hlášení se plánuje využití datových sítí s využitím IP přenosu hlasových služeb pomocí speciálních IP rozhlasových ústředen.

Toto bude realizováno s nutností silového napájení. Varianta je i ponechání systému 100V rozhlasu, který není závislý na externím napájením.

## SILNOPROUDÉ ROZVODY

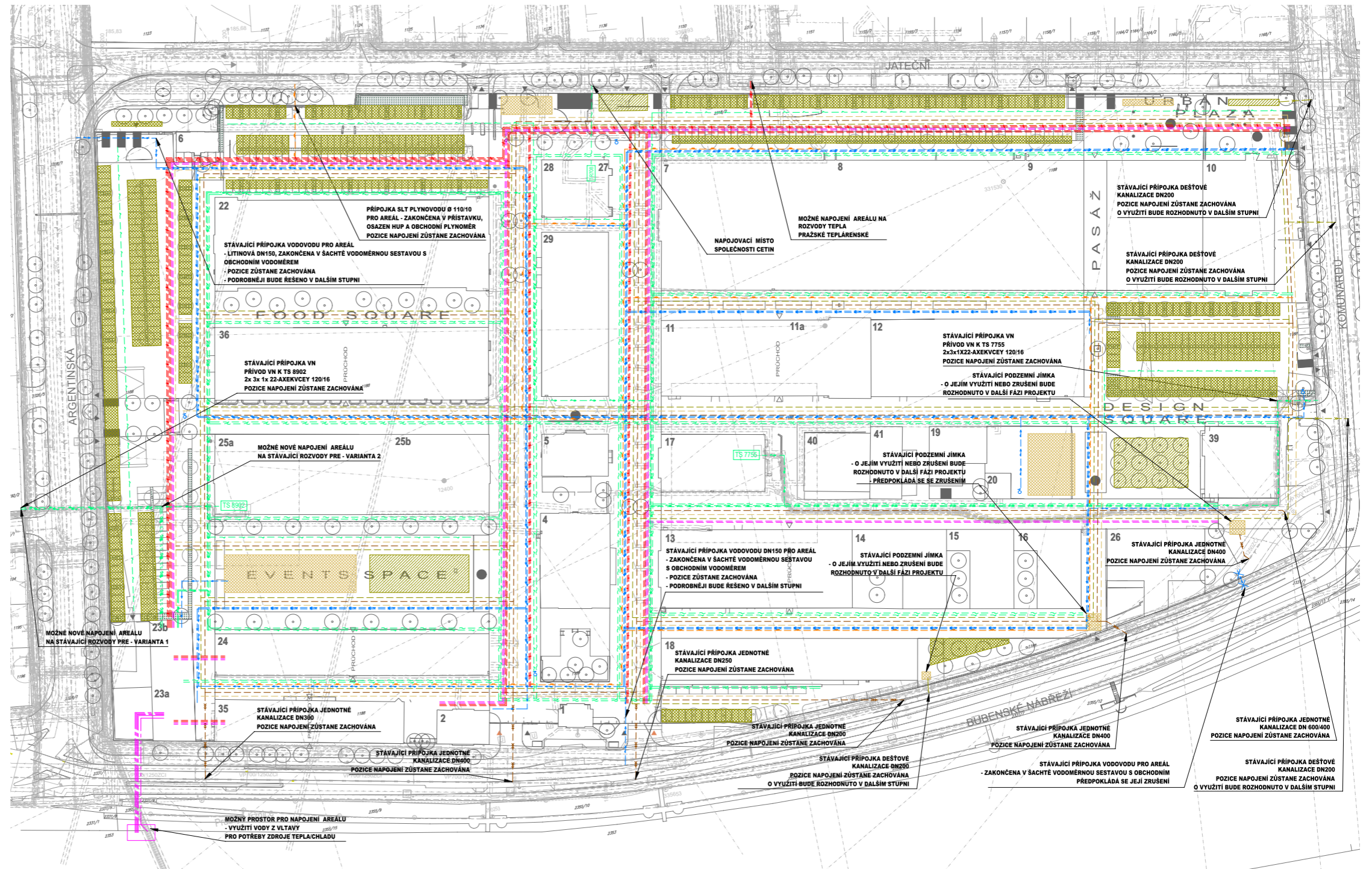
Napojení areálu ze sítě VN v majetku PRE se uvažuje ponechat stávající z ulice Komunardů, kdy vedení VN bude v souvislosti s novým uspořádáním sítí v areálu přeloženo do nové trasy. Předávací místo je v rozvodně v hale č. 17 a toto bude zachováno, pokud nedojde k rozšíření odběru el. Energie. Případné navýšení bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace. V rámci možnosti navýšení příkonu a v souvislosti s ekonomickým rozvodem v areálu se uvažuje s možností napojit areál i na rozvod VN v ulici Argentinské. Pokud nedojde k potřebě výrazného navýšení příkonu pro východní část areálu, bude využito napojení přes kabely NN ze stávajících vývodů NN hlavní rozvodny. Bude proveden nový rozvody kabely NN uloženými v zemi.

Pro nové areálové rozvody NN budou navrženy nové kabely AYKY příslušné dimenze dle konkrétních podmínek potřeb objektů. Kabely budou zakončeny v rozpínacích skříních případně v hlavních rozvodnách jednotlivých objektů, aby nebyla narušena architektonický vzhled budov. V případě, že v západní části bude potřeba výrazně navýšit příkon pro jednotlivé budovy, navrhujeme provést rozvod kabely VN z objektu 23 do jednotlivých objektů, kde by byl instalován krytý předsunutý transformátor a u něho rozvodna VN.

Systém areálového osvětlení je součástí projektu Meziprostory.



# KOORDINAČNÍ SITUACE INFRASTRUKTURY



## LEGENDA:

### STÁVAJÍCÍ PŘÍPOJKY PRO AREÁL

- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- KANALIZACE DEŠTOVÁ
- VODOVOD
- PLYNOVOD
- SILNOPROUDÉ ROZVODY - VN
- SLABOPROUDÉ ROZVODY - CETIN

### STÁVAJÍCÍ PŘÍPOJKY PRO AREÁL - RUŠENÉ

- VODOVODNÍ PŘÍPOJKA RUŠENÁ

### NOVÉ PŘÍPOJKY PRO AREÁL

- ROZVODY CHLADU/TEPLA - SACÍ POTRUBÍ
- ROZVODY CHLADU/TEPLA - VÝÚSTNÍ POTRUBÍ
- ROZVODY TEPLA (PTAS)
- SILNOPROUDÉ ROZVODY - VN

### NOVÉ SÍTĚ - AREÁLOVÉ

- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- KANALIZACE DEŠTOVÁ ZE STŘECH
- KANALIZACE DEŠTOVÁ Z OSTATNÍCH ZPEVNĚNÝCH PLOCH
- VODOVOD
- HYDRANT NADZEMNÍ NOVÝ - VHODNÁ POZICE
- UŽITKOVÝ VODOVOD / DOPLŇOVÁNÍ VODY DO AKUMULAČNÍ NÁDRŽE
- PLYNOVOD
- SILNOPROUDÉ ROZVODY - VN
- SILNOPROUDÉ ROZVODY - NN / OSVĚTLENÍ
- SLABOPROUDÉ ROZVODY
- ROZVODY CHLADU (CENTRÁLNÍ ZDROJ)
- ROZVODY TEPLA (CENTRÁLNÍ ZDROJ)
- ROZVODY TEPLA (PTAS)
- KANALIZACE DEŠTOVÁ ZE STŘECH - AKUMULACE - MOŽNÁ MÍSTA
- KANALIZACE DEŠTOVÁ - VSAKOVACÍ OBJEKTY - MOŽNÁ MÍSTA
- KANALIZACE DEŠTOVÁ - VSAK - PARKOVIŠTĚ

# ROZVOJ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

## ZÁKLADNÍ PRINCIPY NÁVRHU

### LIDSKÉ MĚŘÍTKO A ČITELNÁ STRUKTURA

Ortogonalní urbanismus tržnice s průhledy na blízké i vzdálené horizonty v současnosti nemá lidské měřítko a je obtížné se v něm orientovat. Navrhujeme plochy rozčlenit použitím různorodé dlažby a drobných detailů tak, abychom zjednodušili orientaci a zmenšili měřítko monumentálních prostor.

### PŘIROZENÁ SOUČÁST MĚSTA

Tržnice je v současnosti jasně oddělena od města zdí, která jej uzavírá provozně i vizuálně. V naší vizi je se zdí pracováno jako s respektovanou historickou stopou, hranicí, kterou lze v případě potřeby uzavřít, ale zároveň je dostatečně propustná, propustná a otevírá tržnici městu.

### VE STÍNU STROMŮ

Klíčovým tématem pro zlepšení prostředí v ulicích i uličkách Tržnice představuje systém zeleně. Navrhujeme novou strukturu zelených bodů, které jsou v pravidelném rastru rozmístěné v celém prostoru rovnoměrně. Zajišťují stín, příjemné mikroklima, jsou nedílnou součástí systému šetrného hospodaření s dešťovou vodou, člení prostor a v průběhu roku mění atmosféru místa.

### NEPŘEHLÉDNUTELNÁ IDENTITA

Nový systém mobiliáře je postaven na modulárním systému, který je rovnoměrně rozmístěn po celém prostoru tržnice a postaven na různorodých strukturách, od pevných monumentálních prvků až po volný městský mobiliář.

### PŘÍLEŽITOST PRO AKTIVITY VŠECH MĚŘÍTEK A NÁVŠTĚVNÍKY VŠEHO DRUHU

Při transformaci tržnice klademe důraz na vytvoření prostoru, který podpoří aktivní program všech měřítek a zaměření ať už se jedná o velké akce jako prodejní festivaly nebo malé lokální trhy. Navržený mobiliář i prostor je vybavený tak, aby sloužil všem věkovým skupinám.

Studio PERSPEKTIV, vítězná studie mezinárodní architektonické soutěže MEZIPROSTORY PRAŽSKÉ TRŽNICE, 2022



# ETAPIZACE STAVEBNÍ OBNOVY AREÁLU



## ETAPA I. - 1 440 mil. Kč

- H1 – 11 mil. Kč
- H2 – 46 mil. Kč
- H4 – 210 mil. Kč
- H5 – 50 mil. Kč
- H11 – 106 mil. Kč
- H13 – 130 mil. Kč
- H17 – 50 mil. Kč
- H18 – 154 mil. Kč
- H19a demolice – 6 mil. Kč
- H20 – 40 mil. Kč
- H24 – 130 mil. Kč
- H26 – 39 mil. Kč
- H27+28 – 40 mil. Kč
- H35 – 106 mil. Kč
- H39 – 150 mil. Kč
- H41 – 72 mil. Kč
- TI PD – 50 mil. Kč
- Meziprostorry PD – 50 mil. Kč



## ETAPA II. - 1 792 mil. Kč

- H6 – 17 mil. Kč
- H11a – 65 mil. Kč
- H14, 15, 16 – 100 mil. Kč
- H22 – 230 mil. Kč
- H23 – 60 mil. Kč
- H25 – 250 mil. Kč
- H29 – 180 mil. Kč
- H36 – 355 mil. Kč
- Technická infrastruktura 250 mil. Kč
- Meziprostorry - 285 mil. Kč



## ETAPA III. - 1 636 mil. Kč

- H7 – 240 mil. Kč
- H8 – 275 mil. Kč
- H9 – 238 mil. Kč
- H10 – 230 mil. Kč
- H12 – 73 mil. Kč
- H19 – 20 mil. Kč
- H40 – 25 mil. Kč
- Technická infrastruktura – 250 mil. Kč
- Meziprostorry – 285 mil. Kč



# INVESTIČNÍ NÁKLADY

CENOVÉ UKAZATELE VE STAVEBNICTVÍ RTS 2023				
	kategorie budov JKSO	INVESTIČNÍ NÁKLADY	PROJEKTOVÉ NÁKLADY	CELKEM
801.4	Budovy pro vědu, kulturu a osvětlu	8 585 Kč	1 004 Kč	9 589 Kč
801.3	Budovy pro výuku a výchovu	8 552 Kč	1 001 Kč	9 552 Kč
801.6	Budovy pro řízení, správu a administrativu	10 267 Kč	1 201 Kč	11 469 Kč
801.8	Budovy pro obchod a společné stravování	10 605 Kč	1 241 Kč	11 846 Kč
812.7	Budovy pro skladování a úpravu produktů	8 153 Kč	954 Kč	9 107 Kč
- konstrukčně materiálová charakteristika 1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků				
			1	
- snížení ceny za zachované konstrukce			-18%	
- rezerva			25%	
- vedlejší rozpočtové náklady			8%	
PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE - PZ, STUDIE, DUR, DSP, DOS, DPS, SPD, AD		11,70%		
-kategorie náročnosti		III.		
- změna stavby s navýšením		20%		
- BIM s navýšením		20%		
- pracnost		standartní		
- hlavní projektant		ano		

	technický stav	odhad investičních nákladů	ETAPA		
			1	2	3
H1	A	11 000 000 Kč	11 000 000 Kč		
H2	B	46 000 000 Kč	46 000 000 Kč		
H4	C	210 000 000 Kč	210 000 000 Kč		
H5	B	50 000 000 Kč	50 000 000 Kč		
H6	A	17 000 000 Kč		17 000 000 Kč	
H7	C	240 000 000 Kč			240 000 000 Kč
H8	C	275 000 000 Kč			275 000 000 Kč
H9	C	238 000 000 Kč			238 000 000 Kč
H10	C/D	230 000 000 Kč			230 000 000 Kč
H11	C	106 000 000 Kč	106 000 000 Kč		
H11a	C	65 000 000 Kč		65 000 000 Kč	
H12	B	73 000 000 Kč			73 000 000 Kč
H13	B	130 000 000 Kč	130 000 000 Kč		
H14	B	30 000 000 Kč		30 000 000 Kč	
H15	B	35 000 000 Kč		35 000 000 Kč	
H16	B	35 000 000 Kč		35 000 000 Kč	
H17	B	50 000 000 Kč	50 000 000 Kč		
H18	C	154 000 000 Kč	154 000 000 Kč		
H19	B/D	26 000 000 Kč	6 000 000 Kč		20 000 000 Kč
H20	C	40 000 000 Kč	40 000 000 Kč		
H22	B	230 000 000 Kč		230 000 000 Kč	
H23	C	60 000 000 Kč		60 000 000 Kč	
H24	C	130 000 000 Kč	130 000 000 Kč		
H25	B	250 000 000 Kč		250 000 000 Kč	
H26	A	39 000 000 Kč	39 000 000 Kč		
H27+28	B	40 000 000 Kč	40 000 000 Kč		
H29	C	180 000 000 Kč		180 000 000 Kč	
H35	C	106 000 000 Kč	106 000 000 Kč		
H36	C	355 000 000 Kč		355 000 000 Kč	
H39	C/D	150 000 000 Kč	150 000 000 Kč		
H40	A	25 000 000 Kč			25 000 000 Kč
H41	B	72 000 000 Kč	72 000 000 Kč		
TI	C/D	550 000 000 Kč	50 000 000 Kč	250 000 000 Kč	250 000 000 Kč
POVRCHY	C	620 000 000 Kč	50 000 000 Kč	285 000 000 Kč	285 000 000 Kč
		4 868 000 000 Kč	1 440 000 000 Kč	1 792 000 000 Kč	1 636 000 000 Kč

# PŘÍLOHA Č.1

Ověřovací ekonomicko-provozní studie rozvoje Holešovické (tehdy ještě Pražské) tržnice, vznikla v roce 2020 jako zásadní koncepční dokument, který:

Bere v úvahu různorodá očekávání budoucího využití areálu a jeho významu a služby pro Prahu a její obyvatele.

Tato očekávání vyhodnocuje a sestavuje z nich funkčně i ekonomicky uspokojivý mix budoucích náplní.

Současně nehledí na toto téma jen čistě komerčním prizmatem a připouští odlišnou úlohu Hl. města Prahy jako vlastníka, která jej zavazuje k hledání společensky či komunitně prospěšných, kulturních, kreativních a podpůrných náplní a navrhuje i finanční rámec takové obchodní strategie.

Stanovuje "roadmapu" k cíli, jímž je plně revitalizovaný a městu naplno sloužící areál v roce 2035.

Studie byla základem všech dalších dosavadních rozhodování, a proto byla v letošním roce aktualizována - se znalostí nového uspořádání správy areálu, s několikaletou zkušeností "dočasné" správy areálu prostřednictvím Odboru majetku hl. m. Prahy a se znalostí rozvoje myšlenek a očekávání ohledně budoucnosti areálu.

Z toho důvodu je aktualizovaná část studie, včetně uvažované budoucí náplně jednotlivých budov a očekávaných výnosů z nájemného, přiložena ke strategické koncepci jako celek.

Zadavatel: Výstaviště Praha, a. s.  
Výstaviště Praha, a. s., Výstaviště 67, Bubeneč, 170 00 Praha 7  
ID datové schránky: kb8gkjq  
IČ: 25649329  
DIČ: CZ25649329

Dodavatel: Institut plánování a rozvoje  
Sídlo: Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 2 – Nové Město  
ID datové schránky: c2zmahu  
IČO: 70883858  
DIČ: CZ70883858

Subdodavatel: 4 ct, s. r. o.  
Zastoupený: Tomášem Ciborem, jednatelem  
Sídlo: V Jámě 1598/4, 110 00 Praha 1 – Nové Město  
ID datové schránky: c2zmahu  
Zapsaný/á: v obchodním rejstříku vedeném městským soudem  
v Praze, oddíl C, vložka 193009  
Bankovní spojení: Raiffeisenbank a. s.  
Číslo účtu: 88380/5500  
IČ: 24287610  
DIČ: CZ24287610

JONES LANG LASALLE s. r. o.  
Zastoupený: Miroslavem Barnášem, jednatelem  
Sídlo: Na Příkopě 1096/21, 110 00 Praha 1  
Zapsaný/á: v obchodním rejstříku vedeném městským soudem  
v Praze, oddíl C, vložka 174409  
Bankovní spojení: Deutsche Bank AG,  
IBAN: CZ69 7910 0000 0031 4430 0006  
Číslo účtu: 3144300006/7910  
IČ: 24789704  
DIČ: CZ24789704

# OBSAH

1. Úvod	6
2. Účel dokumentu	8
3. Metodika	10
4. Strategická východiska	12
5. Popis současného stavu	14
6. Návrh koncepce	18

## PŘÍLOHY

Příloha 1 – Karty objektů	26
Příloha číslo 2 – Analýza vybraných segmentů trhu	62

# ÚVOD

Na základě smlouvy o poskytnutí poddodávky na vypracování „Aktualizace ověřovací ekonomické studie Pražské tržnice“ uzavření podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, předkládáme tento dokument.



# ÚČEL DOKUMENTU

Tento dokument je aktualizací Ověřovací ekonomické studie Pražské tržnice, která byla zpracována konsorciem společností 4 ct, s. r. o., a JONES LANG LASALLE, s. r. o., v roce 2019. Důvodem, kvůli kterému bylo k aktualizaci přistoupeno je vývoj a zestárnutí některých vstupních, zejména ekonomických parametrů, jakými jsou například hladiny cen za pronájem v lokalitě Prahy 7.

Původní studie měla za cíl nasměřovat rozvoj tržnice, definovat její funkční využití jednotlivých objektů a ploch a ověřit ekonomickou udržitelnost rozvoje ve čtyřech scénářích SC (Status Current – současný stav), SP1, SP2 a SK (Konvergentní scénář).

Od roku 2019 však došlo k změně v organizační struktuře správce areálu. Správa areálu je nově svěřena akciové společnosti Výstaviště Praha, a. s., vlastněné 100 % hl. m. Prahou. V tržnici se také objevily nové provozovny (Papelote, H40 Art & Digital Lab a další), jiní, zejména drobní podnikatelé naopak odešli. Vznikla také architektonicko-krajinářská studie na meziprostory areálu a nová vizuální identita areálu. V neposlední řadě byla Pražská tržnice přejmenována na Holešovickou tržnici.

V posledních třech letech došlo také k významnému vývoji na kancelářském a maloobchodním trhu a v oblasti stavebnictví, tedy segmentech, které jsou pro úspěšný rozvoj Holešovické tržnice klíčové. Neobsazenost kanceláří v roce 2022 v lokalitě Prahy 7 (5,8 %) zůstává pod celopražským průměrem (8,1 %), navzdory pandemii Covid-19, která výrazně ovlivnila maloobchodní a kancelářský trh. Podobně je na tom pražský maloobchodní trh, který zůstává podprůměrně saturovaný v konkurenci jiných velkých měst v ČR (Liberec, Plzeň, České Budějovice atd.).

Oproti původní studii z roku 2019 také došlo ke změnám toho, jak jsou některé objekty v tržnici využívány nebo jaká je v nich zamýšlená funkce. Příkladem je Hala 13, která nyní slouží jako flexibilní eventový sál místo Asijského tržiště, které bylo v původní studii navrženo. Jiné objekty již získaly konkrétní nájemce, kteří přišli s vlastním konceptem funkce (Hala 27 a 28).

Předkládaný dokument si v kontextu těchto změn klade za cíl aktualizovat nutné ekonomické a funkční parametry. Tím vytvořit podklad pro rozhodování Výstaviště Praha, a. s. o vhodné distribuci funkcí v rámci areálu a výši nájmu a podmínkách, jaké pronajímatelům nastavit. Toto ověření bylo zpracováno na půdorysu scénářů SC (Status Current) a SK (Konvergentního – Optimální) tak, jak je navrhuje studie z roku 2019. Tím dojde k maximálnímu zachování kontinuity v koncepčním rozvoji areálu.

Scénáře jsou aktualizovány zejména s ohledem na výši současných a doporučených nájmu podle tržních podmínek zmapovaných v příloze č. 2 Analýza vybraných segmentů trhu. Navržená koncepce na půdorysu scénáře SK aktualizuje poměrové rozložení funkcí v areálu. Koncepce klade důraz na vyváženost náplně areálu. Aktualizací také dochází k potvrzení prostorové distribuce funkcí v rámci areálu.

Aktualizovaná studie respektuje navržené principy rozvoje scénáře SK, který profiluje Holešovickou tržnici jako areál celoměstského významu, ve kterém se setkávají obyvatelé všech socio-ekonomických skupin za účelem práce, rekreace, provozu maloobchodu, návštěvy kulturních a společenských akcí a kvalitním gastronomickým zážitkem.

# METODIKA

## 1.1 Struktura

Struktura areálu Holešovické tržnice je v rámci předkládaného dokumentu definována podobně jako v Ověřovací ekonomické studii Pražské tržnice (2019). Areál je strukturován na zóny a jednotlivé objekty a jejich dílčí jednotky. Tato struktura umožňuje pracovat s informacemi v různých úrovních a získávat tak nejen jednotlivé detailní informace, ale i relevantní kumulované informace ve zvolené úrovni odpovídající požadované struktuře.

- Areál tržnice je nejvyšší jednotkou a v rámci struktura definován souborem zón. Na této úrovni získáváme agregované informace o celém areálu.
- Zóny jsou definovány jako soubor objektů a ploch. Zóny byly v areálu tržnice strukturovány podle funkční, polohové, či jiné podobnosti nebo vzájemné synergie. Zóny chápeme primárně jako matrice pro bilance a valuační.
- Objekty jsou definované jako budovy anebo plochy.
- Jednotky jsou definované jako jednotlivé prostory v objektech, ke kterým jsou přiřazovány výměry funkce, výnosy a náklady, případně další relevantní informace. Jednotky byly definovány na půdorysech existujících jednotek tak, jak jsou v současnosti pronajímány. Vymezení jednotek s pomocí pronajimatelné čisté podlažní plochy umožňuje zmapovat jejich reálný ekonomický potenciál a tím i potenciál objektů, zón a celého areálu.

## 1.2 Kategorie funkce

Funkční využití prostor Holešovické tržnice je kategorizováno do níže uvedených kategorií. V rámci koncepce jsou jednotlivé kategorie funkcí přiřazovány k jednotlivým objektům, v rámci kterých je stanovována funkce primární a funkce sekundární. V rámci tohoto členění je v rámci jednotlivých objektů stanoven poměr funkce primární a sekundární.

- a. Maloobchod
- b. Živé umění
- c. Gastronomie
- d. Kanceláře
- e. Flexibilní
- f. Ateliér
- g. Provoz

## 1.3 Kategorie nájemného

Výše nájemného je v rámci navrhované koncepce stanovováno v několika kategoriích, a to:

- a. Nájemné stávající – Výše nájemného vycházející ze současných podmínek platných v rámci areálu daných zejména aktuálním stavebně-technickým stavem budov a povrchů. Stávající nájemné se může výrazněji měnit jen v závislosti na dokončení rekonstrukcí jednotlivých budov i areálu jako celku.
- b. Nájemné doporučené – Výše nájemného doporučená pro konkrétní případ v rámci areálu. Jeho náběh bude postupný podle toho, jak se podaří investovat do rekonstrukce areálu a jednotlivých budov.
- c. Nájemné obvyklé – Výše nájemného obvyklá pro vybraný segment vycházející z analýzy trhu.

## 1.4 Druh pronájmu

Jednotlivé pronájmy jsou členěny do dvou základních kategorií, a to:

- a. Komerční – druh pronájmu založený na standardních komerčních principech. Výše doporučeného nájemného je rovna výši obvyklého nájemného.
- b. Veřejný zájem – druh pronájmu určený pro funkční využití v rámci areálu, definovaného jako veřejný zájem. Nájemné doporučené je odvozeno od nájemného obvyklého s přihlédnutím k plnění funkce veřejného zájmu.

# STRATEGICKÁ VÝCHODISKA

Rozvoj Holešovické tržnice je postaven na strategických východiscích, které byly zpracovány na podnět rady hl. m. Prahy usnesením č. 1364 ze dne 24. 6. 2019 a která jsou formulována v následující kapitole.

„Ověřovací studie rozvoje Pražské tržnice“ z roku 2019 formuluje následující strategická východiska, která mají být návodem pro budoucí rozvoj areálu:

1. Holešovická tržnice je místem příjemným, krásným a atraktivním.
2. Holešovická tržnice je hodnotným památkově chráněným areálem. Veškeré kroky i návrhy činností musí respektovat památkovou hodnotu areálu Holešovické tržnice. Holešovická tržnice respektuje svou minulost, těží z ní a staví na ní. Paměť místa coby někdejších Pražských ústředních jatek je součástí identity Tržnice.
3. Holešovická tržnice je místem pro rodinu s dětmi, pro mladé a seniory, páry i jednotlivce, pro všechny příjmové skupiny obyvatel.
4. Holešovická tržnice je místem 24hodinového života. Je vhodná pro lidi hledající klid, odpočinek, nebo práci či zábavu.
5. Holešovická tržnice je oblíbeným místem setkávání, odpočinku a kreativity.
6. Holešovická tržnice je místo dostupné, prostupné, otevřené a bezpečné.
7. Holešovická tržnice uspokojuje potřeby stávajících zákazníků a zároveň přitahuje zákazníky nové.
8. Holešovická tržnice je místem multifunkčním lákajícím různé typy návštěvníků s různými potřebami a cíli.
9. Jednotlivé funkce/aktivity v Pražské tržnici se vzájemně prolínají, doplňují a vytváří jedinečnou synergii.
10. Holešovická tržnici tvoří mix aktivit, zejména maloobchodu, služeb, gastronomických služeb, kultury a volnočasových aktivit.
11. Holešovická tržnice si také zachovává svoji funkci místa pro tržní aktivity různého druhu (zejména v oblasti zemědělství, gastronomie a řemeslné činnosti).
12. Holešovická tržnice má jasnou vizi a plán svého fungování, který je systematicky koordinován.
13. Holešovická tržnice vytváří novou image celé pražské čtvrti, přičemž je k ostatním částem komplementární.
14. Provoz Holešovické tržnice je ekonomicky udržitelný a její fungování je ekonomicky efektivní. Primárním cílem města není maximalizace zisku při provozování Holešovické tržnice, cílem města je, aby Holešovická tržnice pokryla náklady na svůj provoz a rozvíjela se v duchu ostatních základních tezí vize.

Tato východiska jsou v souladu se strategickými dokumenty hl. m. Prahy, kam se řadí např. Strategický plán hl. m. Prahy, Kulturní politika hl. m. Prahy 22+, Koncepti příjezdového cestovního ruchu hl. m. Prahy.

Na základě těchto platných dokumentů lze považovat strategická východiska za platná a pro rozvoj Holešovické tržnice směrodatná.

# POPIS SOUČASNÉHO STAVU

Od vzniku Ověřovací ekonomické studie Pražské tržnice (2019) proběhla řada změn v organizační struktuře Holešovické tržnice (dříve Pražské tržnice) a v koncepčním přístupu k rozvoji areálu. Došlo ale i na změny ve fyzické podobě volných prostor, budov a jejich funkcí.

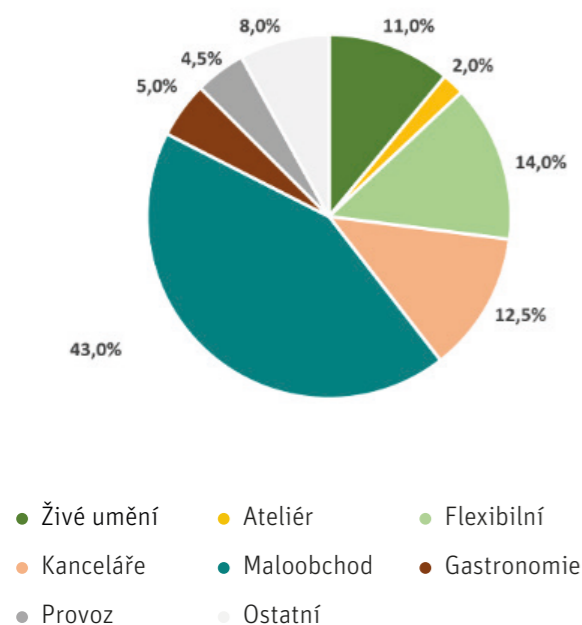
Organizační změnou je včlenění areálu do správy akciové společnosti Výstaviště Praha, která je ve 100 % vlastnictví hl. m. Prahy, a která nově zajišťuje provoz a rozvoj areálu. Tento model umožňuje koordinovat program obou areálů tak, aby na sobě obsahově nekanibalizovaly, ale naopak se příležitostně doplňovaly. Jednoznačnou výhodou sdílené organizační struktury je pro Holešovickou tržnici možnost využívat provozní, marketingové a promotérské kapacity společnosti Výstaviště Praha pro zajištění profesionálního servisu krátkodobým a dlouhodobým pronajímatelům prostor tržnice a organizaci vlastních eventů.

Od roku 2019 došlo také k významnému posunu ve snaze revitalizovat prostor areálu tak, aby meziprostory hal sloužily jako soběstačný veřejný prostor, který vybízí návštěvníky k trávení volného času. Jasnou podobu této vizi vtiskl vítězný návrh Studia Perspektiv v architektonicko-krajinářské soutěži na meziprostory tržnice. Realizace úprav veřejného prostoru bude postupně realizována dle zpracované studie.

Současně postupně dochází ke změně způsobu, jakým se Holešovická tržnice prezentuje veřejnosti skrze novou vizuální identitu, která rovněž vzešla z otevřené designerské soutěže.

I přes tyto pozitivní změny v rámci Holešovické tržnice je v současné době areál stále zatížen nedořešenými právními problémy a špatným technickým stavem většiny objektů. Z těchto důvodů není možné v současné době nastavit u většiny pronajímatelných jednotek „doporučené“ nájemné dle předkládaného dokumentu. Doporučené výše nájemného bude možné zavádět postupně dle rekonstrukcí jednotlivých objektů. Celkový doporučovaný výnos areálu bude docílen teprve tehdy, kdy bude areál plně rekonstruován.

## SOUČASNÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ



## Maloobchod

Maloobchod je s 43 % z pronajímaných ploch nejdominantnější současnou funkcí Holešovické tržnice. Hlavními představiteli maloobchodu v tržnici jsou: NORMA (7), Mountfield (12), Drogerie, Železářství (36), Papelote (18), Gizmania (27), které představují klasické maloobchodní provozy. Zeleninová tržnice (22) je svým charakterem obdobná a nabízí stánkový prodej v uzavřeném objektu. Alza (8,9) je typický představitel prodejny a showroomu internetového obchodu. Další maloobchodní aktivity se nachází v objektech/halách (11), (16), (19), (26), (29) a (41). Drobné maloobchodní provozy se dále nachází v objektech (27) a (28).

## Živé umění

Živému umění v rámci Holešovické tržnice slouží trvale 11 % z celkových pronajímaných ploch. V současné době se v areálu Holešovické tržnice nachází dvě divadla, divadlo Jatka 78 (7) a Rock Opera (10) a několik zkušeben a zázemí pro hudební skupiny (15).

## Gastronomie

V současnosti se v areálu nachází jen několik provozů nabízejících gastronomii. Celkem gastronomie reprezentuje 5 % z pronajímaných ploch Holešovické tržnice. Jedná se o bistro a pivnici v objektech (1) a (2), vietnamskou restauraci Trang An (5), restauraci Sasazu (25), kavárna Kopeček (29), občerstvení – bramborové taštičky (28), Moravská banka vín (28) a stánky s občerstvením (22). Do gastronomie můžeme také řadit školu vaření Chefparade (36) a zónu určenou pro Foodtrucky (prostor mezi 22 a 36).

## Kanceláře

Kanceláře celkově pokrývají 18 % z pronajímatelných ploch areálu Holešovické tržnice. V současné době jsou umístěny primárně v objektech (2), (5), (6), (10), (19) a (40).

## Flexibilní

Do kategorie Flexibilní jsou v současné době zařazeny objekty (11a), (13), (17) a hudební klub Sasazu (25). Tyto objekty slouží jako flexibilní eventové prostory a v rámci areálu představují cca 14 % pronajímaných ploch areálu.

## Ateliér

Ateliéry v současné době reprezentují celkem 2 % z pronajímaných ploch Holešovické tržnice. Jedná se o Trafo Gallery (14) a několik ateliérů spojených s touto galerií.

## Provoz

Součástí náplně Holešovické tržnice jsou také prostory určené výhradně pro provozní účely areálu – tj. prostory pro fungování areálu nezbytné. V současné době se jedná primárně o prostory trafostanice v rámci objektu (17) a prostory kotelen umístěných v některých objektech (např. objekt (24)). Z celkové plochy areálu reprezentují provozní prostory 4,5 % z pronajímaných ploch.

## Sklady

Současné využití Holešovické tržnice zahrnuje také prostory využívané jako sklady. Jedná se primárně o objekty (23) a (42) a další drobnější prostory rozprostřené v rámci areálu. Z celkové plochy areálu reprezentují provozní prostory 8 % z pronajímaných ploch. Toto využití by do budoucna mělo z areálu vymizet.

## Souhrnné ekonomické parametry

Dle informací od zadavatele je celkový příjem Holešovické tržnice z pronajímaných jednotek 48 mil. Kč za rok. To v průměru odpovídá 62 Kč/m<sup>2</sup> čisté pronajímatelné plochy. To je při značné rozloze areálu, chátrajícím budovám a velkým plochám, které vyžadují údržbu dlouhodobě neudržitelná situace.

Přestože je současná průměrná nájemní cena hluboko pod tržním průměrem, bez realizace investic, které by zlepšily stavebně technický stav objektů budou výrazně narůstat náklady na průběžné opravy a údržbu. Souběžně bude hrozit pokles výnosů z pronájmu a zisk se bude postupně snižovat až do záporných hodnot.

# NÁVRH KONCEPCE

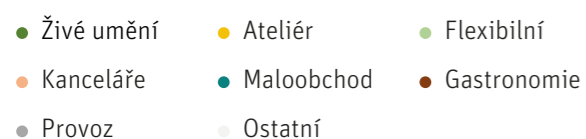
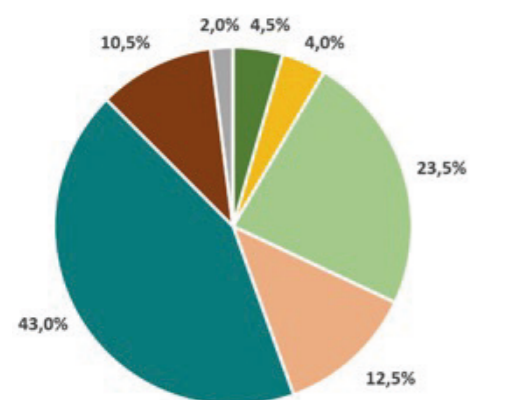
## Principy rozvoje Holešovické tržnice

- Holešovická tržnice by se měla stát místem celopražského a celorepublikového významu.
- Holešovická tržnice by měla sloužit Pražanům i návštěvníkům Prahy všech příjmových i věkových skupin.
- Holešovická tržnice by měla nabízet optimální mix funkčního využití – maloobchod, živé umění, gastronomie, ateliéry, kanceláře, flexibilní prostory a široká nabídka pro trávení volného času.
- Holešovická tržnice by měla nabízet celodenní nabídku různorodých aktivit.
- V rámci fungování Holešovické tržnice by měla být zajištěna ekonomická a ekologická udržitelnost.
- Areál Holešovické tržnice bude i do budoucna uzavíratelný.
- V rámci areálu budou odstraněny vybrané objekty bez vyšší historické, architektonické a funkční přidané hodnoty. Konkrétně se jedná o objekty č. 19a, 31, 32, 42, 43 a 47.
- Holešovické tržnice i do budoucna zůstane v majetku hl. m. Prahy.
- Správa, údržba a provoz Holešovické tržnice jsou realizovány prostřednictvím městské akciové společnosti Výstaviště Praha, a. s.

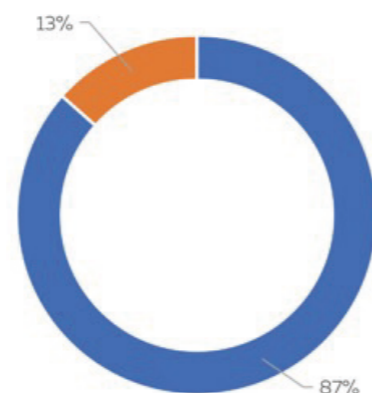
## Cílové funkční složení

Na základě provedených analýz a navržené strategie rozvoje v rámci „Ověřovací studie rozvoje Pražské tržnice“ z roku 2019, aktualizované analýzy vybraných segmentů trhu (viz další kapitola tohoto dokumentu) a proběhlých konzultací se zástupci hl. města Prahy a správci a provozovateli Holešovické tržnice byla navržena cílová skladba funkčního využití areálu Holešovické tržnice. Cílem bylo nastavit skladbu funkčního využití areálu tak, aby co nejlépe naplňoval schválená strategická východiska, stanovenou vizi a cíle rozvoje Holešovické tržnice a odpovídal ekonomickým a tržním parametrům a předpokladům dané lokality a hl. města Prahy.

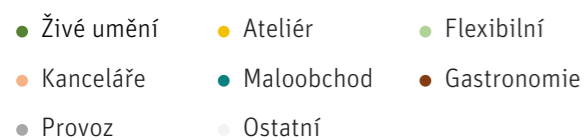
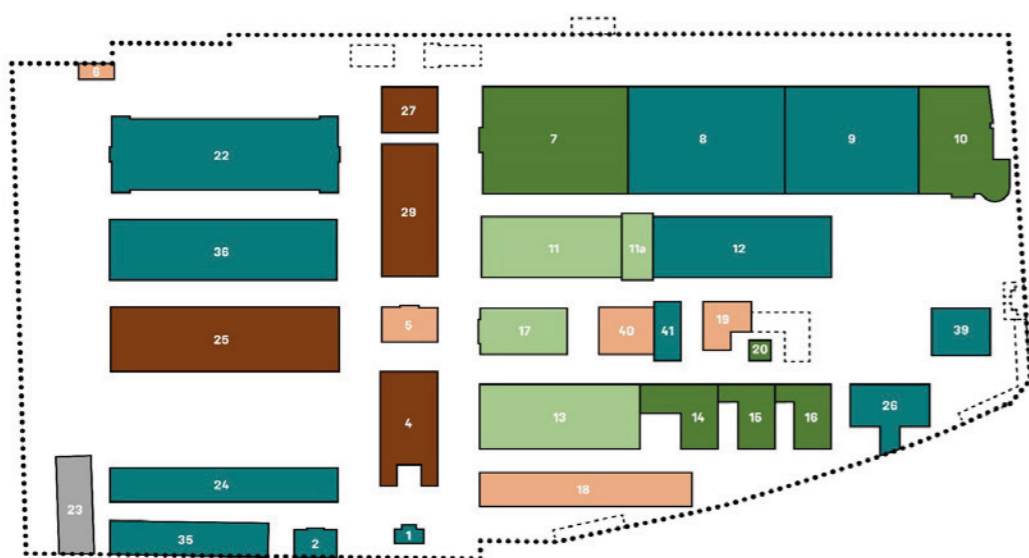
NÁVRH PROCENTUÁLNÍHO ZASTOUPENÍ FUNKCÍ



NÁVRH PROCENTUÁLNÍHO ZASTOUPENÍ DRUHU PRONÁJMU Z PRONAJÍMANÝCH PROSTOR



NÁVRH DISTRIBUCE FUNKCÍ V RÁMCI AREÁLU - PŘEVAŽUJÍCÍ VYUŽITÍ OBJEKTŮ



## Základní bilanční a ekonomické parametry dle funkcí

### ● Maloobchod 43 %

Maloobchod je nejzastoupenější funkcí v Holešovické tržnici. Bude tvořit až 43 % celkové pronajímatelné plochy areálu. Navržená koncepce počítá s kombinací flexibilních pop-up prodejů, stánkovým prodejem, standardními prodejny, ale i se zavedenými velkoformátovými prodejny. Do této kategorie jsou zahrnuty i prostory pro poskytování nejrůznějších služeb.

Kategorie maloobchod bude převládající funkcí v objektech (1), (8), (9), (11), (12), (22), (24), (29), (35), (36) a (41). Maloobchod byl vždy bytostnou součástí Holešovické tržnice a mělo by to tak zůstat i nadále. Podle návrhu koncepce by se tato funkce tržnice měla dále rozvíjet a zkvalitňovat.

Průměrná doporučená výše nájmu v maloobchodní funkci činí 417 Kč/m<sup>2</sup>. Po dosažení plné rekonstrukce areálu pak do rozpočtu tržnice maloobchod přinese významných 126 mil. Kč za rok.

čpp	27 691 m <sup>2</sup>
průměrné ERV – doporučené	417 Kč/měsíc
průměrné ERV – obvyklé	433 Kč/měsíc
měsíční výnos – doporučený	10 559 573 Kč
měsíční výnos – obvyklý	10 693 421 Kč
roční výnos – doporučený	126 714 874 Kč
roční výnos – obvyklý	128 321 050 Kč

## ● Živé umění 4,5 %

Z celkových 74 tis. metrů čtverečních pronajimatelných ploch zaujímají prostory věnované dominantně živému umění významných 4,5 %. To je dáno především velkoformátovými kulturními provozy, které tržnice ve svých prostorách umožňuje. Hlavními místy s koncentrací kultury jsou objekty (7) a (8). Ekonomickou perspektivou se kategorie Živé umění vnímá jako funkce s nižšími výnosy, která však Holešovické tržnici přinese vysokou přidanou hodnotu, kterou lze jen velmi obtížně vyčíslit. Živé umění bezpochyby patří k jednomu z pilířů atraktivity Holešovické tržnice. Ekonomický přínos této funkce se sice neprojeví přímo z příjmů pronájmu prostor, ale z dlouhodobého hlediska však živé umění výrazně přispěje k vyššímu počtu návštěvníků areálu, a tedy i celé jeho ekonomice.

Průměrná doporučená výše nájmu ve funkci živé umění činí 80 Kč/m<sup>2</sup> v režimu pronájmu veřejný zájem. Do rozpočtu tržnice pak živé umění přinese 2,8 mil. Kč za rok.

čpp	2 938 m <sup>2</sup>
průměrné ERV – doporučené	80 Kč/měsíc
průměrné ERV – obvyklé	142 Kč/měsíc
měsíční výnos – doporučený	235 055 Kč
měsíční výnos – obvyklý	416 622 Kč
roční výnos – doporučený	2 820 664 Kč
roční výnos – obvyklý	4 999 458 Kč

## ● Gastronomie 10,5 %

Gastronomie v rámci navrhované koncepce bude tvořit až 10,5 % z pronajimatelných ploch areálu. Gastronomické provozy jsou navrženy v rámci objektů (4), (5), (24), (25), (27), (28), (29), (35) a jsou záměrně koncentrovány v rámci centrálního korza s cílem vytvořit intenzivní gastronomický zážitek. Z pohledu atraktivity areálu je gastronomie bezpochyby jedním z hlavních podmínek pro úspěch. Navržená koncepce identifikuje jako hlavní příležitost v kvalitě nabízených gastronomických zážitků, jejich pestrosti a koncentraci.

Průměrná doporučená výše nájmu ve funkci gastronomie činí 320 Kč/m<sup>2</sup>. Do rozpočtu tržnice pak gastronomické provozy přinesou 24 mil. Kč za rok. I zde se mohou nájmů výrazně lišit podle formátu, v jakém jsou gastronomické služby nabízeny. U kavárenských provozů nájmů začínají na 194 Kč/m<sup>2</sup>. V případě barů a večerních podniků však mohou dosahovat až 728 Kč/m<sup>2</sup>. Způsob, jakým jsou gastronomické provozy navrženy v rámci koncepce umožňuje vhodný balanc těchto typů provozů.

čpp	6 781 m <sup>2</sup>
průměrné ERV – doporučené	320 Kč/měsíc
průměrné ERV – obvyklé	320 Kč/měsíc
měsíční výnos – doporučený	1 987 430 Kč
měsíční výnos – obvyklý	1 987 430 Kč
roční výnos – doporučený	23 849 159 Kč
roční výnos – obvyklý	23 849 159 Kč

## ● Kanceláře 12,5 %

Z celkových 74 tis. metrů čtverečních pronajimatelných ploch náleží kancelářským prostorům 19 tis. metrů, tedy přibližně 12,5 %. Navržená koncepce předpokládá různé režimy kancelářských provozů – cowork prostory, kanceláře pro mladé a inovativní firmy, ale i zavedené podniky s přidanou společenskou hodnotou. Kancelářská funkce bude převládat zejména v objektech (2), (5), (6), (18), (19), (24), (29) a (40). Navržená koncepce koncipuje kancelářské prostory v různých režimech, které cílí na pestrou skupinu nájemců jak z finančního, tak socio-ekonomického pohledu. Přítomnost malých firem, živnostníků a tvůrčích osobností vytvoří v areálu tržnice pocit rušného místa, kde se neustále něco děje. Především se však obyvatelé kanceláří stanou stálou klientelou místních gastronomických provozů, kterým pomohou přečkat do odpoledních hodin, než se tržnice naplní návštěvníky hledajícími zábavou a odpočinek.

Z ekonomického pohledu jsou kanceláře prvkem s vyššími výnosy. Průměrná doporučená výše pronájmu těchto prostor bude činit 275 Kč/m<sup>2</sup>. Celkově pak kancelářské prostory přinesou do rozpočtu areálu až 31,5 mil. Kč za rok.

čpp	8 182 m <sup>2</sup>
průměrné ERV – doporučené	275 Kč/měsíc
průměrné ERV – obvyklé	349 Kč/měsíc
měsíční výnos – doporučený	2 620 400 Kč
měsíční výnos – obvyklý	2 644 107 Kč
roční výnos – doporučený	31 444 799 Kč
roční výnos – obvyklý	31 729 286 Kč

## ● Flexibilní 23,5 %

Kategorie Flexibilní je v rámci koncepce Holešovické tržnice zastoupena především v rámci objektů (11), (11a), (12), (13), (17), (23), (24), (25), (35), (39), (40). V celkovém mixu funkcí tvoří tato funkce přes 23,5 %. Flexibilní prostory budou částečně provozovány přímo správou areálu, a umožní tak budovat komplexní dramaturgii prostřednictvím krátkodobých pronájmů a vlastních programových aktivit.

Z ekonomického pohledu se jedná o funkci s doporučenou průměrnou výší pronájmu 155 Kč/m<sup>2</sup>. Výše nájmu je však silně závislá na zvoleném programu, velikosti prostoru a jeho kvalitě, zejména pak kvalitě technického vybavení. Celkové výnosy z flexibilních prostor pak v rámci navržené koncepce mohou činit přes 30 mil. Kč za rok.

čpp	15 176 m <sup>2</sup>
průměrné ERV – doporučené	155 Kč/měsíc
průměrné ERV – obvyklé	194 Kč/měsíc
měsíční výnos – doporučený	2 515 039 Kč
měsíční výnos – obvyklý	2 947 723 Kč
roční výnos – doporučený	30 180 472 Kč
roční výnos – obvyklý	35 372 680 Kč



## ● Ateliér 4 %

Kategorie Ateliér je v rámci navrhované koncepce umístěna zejména do objektů (14), (15), (16), (26) tak, aby koncentrací této funkce v zóně 7 docházelo k synergickému efektu. Na celkovém funkčním mixu podíl funkce Ateliér tvoří 4 % s převládající formou malých flexibilních jednotek, které mohou sloužit jako galerijní prostory, ateliéry, nahrávací studia, sdílené i samostatné dílny menšího formátu. Obdobně jako kanceláře přinesou jednotky určené pro Ateliéry do areálu tržnice každodenní ruch a pocit neustálého dění. Tržnice se tak zaplní kreativními lidmi, kteří budou přinášet přidanou hodnotu spontánního umění, společenského života a komunity. Současně však pomohou přilákat zákazníky hledající kvalitní umění a design, tedy produkty s vysokou přidanou hodnotu.

Podobně jako živé umění, patří funkce Ateliér mezi segment s nižšími nájmy, než kolik by za prostor bylo možné získat v případě kanceláří či maloobchodu. Průměrné doporučené nájmy se pohybují v hladině okolo 145 Kč/m<sup>2</sup>. Do rozpočtu areálu tržnice pak Ateliéry přinesou 4,7 mil. Kč/rok.

čpp	2 424 m <sup>2</sup>
průměrné ERV – doporučené	121 Kč/měsíc
průměrné ERV – obvyklé	219 Kč/měsíc
měsíční výnos – doporučený	310 625 Kč
měsíční výnos – obvyklý	507 695 Kč
roční výnos – doporučený	3 727 505 Kč
roční výnos – obvyklý	6 092 338 Kč

## ● Provoz 2 %

Provozní prostory představují technologické části budov nezbytné pro zajištění fungování Holešovické tržnice. Přestože se provozní prostory vyskytují téměř v každém objektu, převládajícím provozem jsou pouze v objektech (17) a (23). Prostory pro provoz reprezentují cca 2 % funkčního mixu celého areálu.

č. p.	1 035 m <sup>2</sup>
průměrné ERV – doporučené	0 Kč/měsíc
průměrné ERV – obvyklé	0 Kč/měsíc
měsíční výnos – doporučený	0 Kč
měsíční výnos – obvyklý	0 Kč
roční výnos – doporučený	0 Kč
roční výnos – obvyklý	0 Kč

## Souhrnné ekonomické parametry

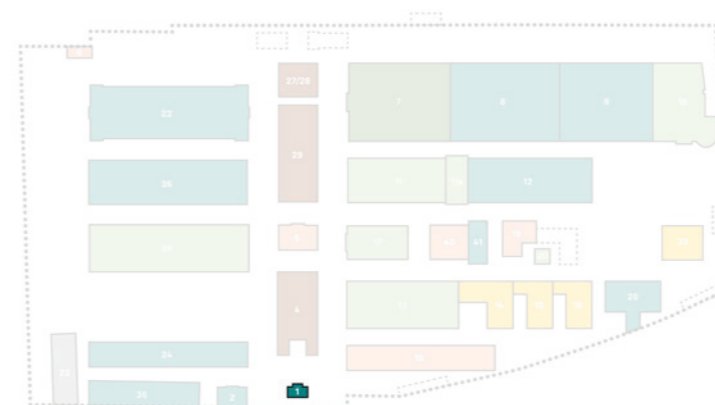
Celkové doporučené měsíční výnosy při zohlednění veřejného zájmu by se dle navržené koncepce měli pohybovat okolo 18 mil. Kč za měsíc. Roční výnosy Holešovické tržnice by se měl pohybovat okolo 219 mil. Kč za rok. To je dosažitelné jen díky očekávaným investicím do rekonstrukce budov a prostranství areálu. Do té doby se celkový roční výnos bude pohybovat mezi současným a projektovaným výnosem (s postupným nárůstem v závislosti na dokončované rekonstrukce).

Při zohlednění pouze tržního pohledu na provoz Holešovické tržnice a započítání obvyklých výší pronájmu bez zohlednění veřejného zájmu by se měsíční nájem pohyboval okolo 19 mil. Kč za měsíc. Obvyklý roční nájem by se pak pohyboval okolo 231 mil. Kč za rok.

# KARTY OBJEKTŮ

Příloha číslo 1

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	1NP/OPP
HPP celkové [m²]	109
ČPP pronajmutelné [m²]	73
technický stav objektu	dobrý
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	6 000 000 Kč

## STAV

funkce

Bistro / pivnice

kategorie funkce

GASTRONOMIE

měsíční výnos [Kč] - stávající	18 500 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	222 000 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	253 Kč

## STAV

funkce

-

kategorie funkce

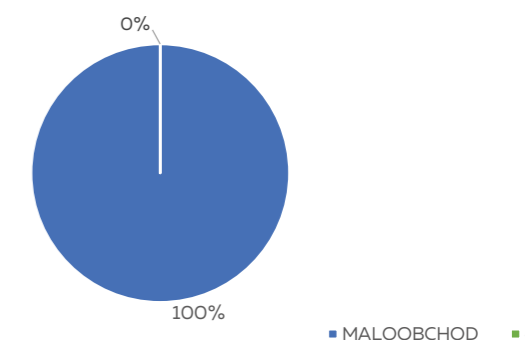
-

měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Objekt bývalé vrátnice je uprostřed vstupu do areálu z Bubenského nábřeží a přes novou Štvanickou lávku. Z toho důvodu je do objektu navrženo informační středisko a další návštěvnické služby. Na tento objekt je zpracována projektová dokumentace, v současnosti probíhá pořízení stavebního povolení. Informační středisko bude provozováno správcem areálu.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## NÁVRH

PRIMÁRNÍ FUNKCE

kategorie funkce

MALOOBCHOD

druh pronájmu

NEPRONAJÍMÁ SE

měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklý	- Kč

## NÁVRH

SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

kategorie funkce

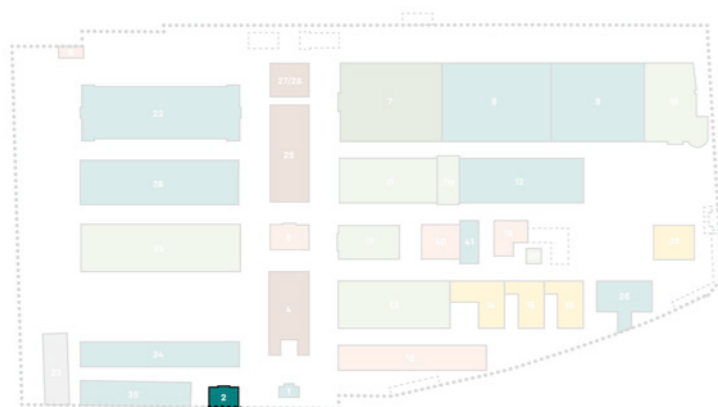
-

druh pronájmu

-

měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklý	- Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	3NP/1PP
HPP celkové [m²]	1081
ČPP pronajmutelné [m²]	644
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	46 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Bistro / pivnice	GASTRONOMIE
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

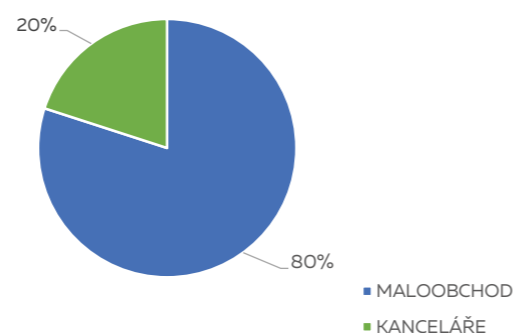
## STAV

funkce	kategorie funkce
Kanceláře	KANCELÁŘE
měsíční výnos [Kč] - stávající	27 064 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	324 768 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	71 Kč

## KOMENTÁŘ

V bývalém bytovém domě pro zaměstnance areálu by mělo podle scénáře SK po rozsáhlé rekonstrukci vzniknout Centrum českého designu a užitého umění - showroom v přízemí s kancelářemi a ateliéry ve vyšších podlažích.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

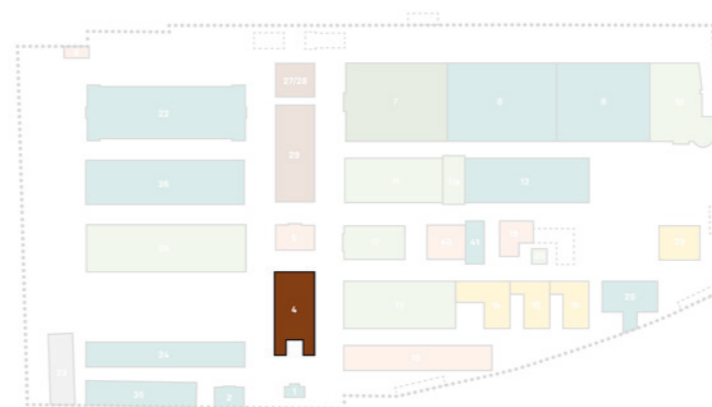
## NÁVRH

kategorie funkce	
MALOOBCHOD	
druh pronájmu	
KOMERČNÍ	
měsíční výnos [Kč] - doporučený	250 078 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	3 000 931 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	486 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	250 078 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	3 000 931 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	
KANCELÁŘE	
druh pronájmu	
KOMERČNÍ	
měsíční výnos [Kč] - doporučený	48 453 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	581 430 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	376 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	48 453 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	581 430 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	376 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/1PP
HPP celkové [m²]	3250
ČPP pronajmutelné [m²]	2139
technický stav objektu	plánovaná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	210 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

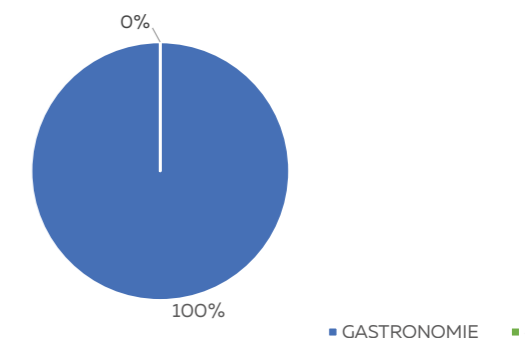
## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Někdejší jateční burza stojí mezi tržišními korzy a současně tvoří východní stranu "Tržního náměstí". Centrální poloha vyhovuje navrženému kulturně-gastronomickému provozu, který v objektu bude po kompletní rekonstrukci. Ta začala v lednu 2023 a její dokončení je plánováno na konec roku 2024.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

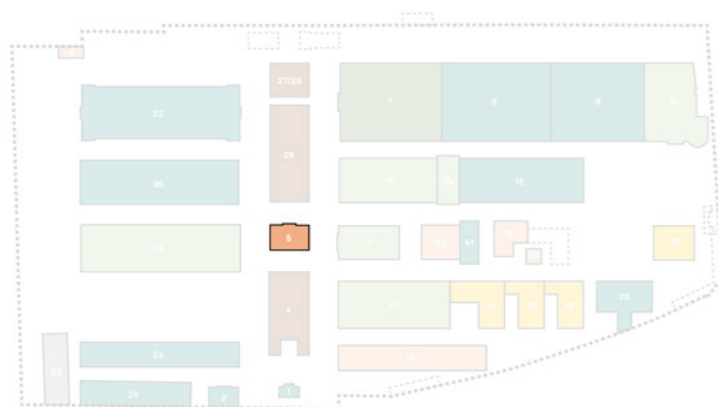
## NÁVRH

kategorie funkce	
GASTRONOMIE	
druh pronájmu	
KOMERČNÍ	
měsíční výnos [Kč] - doporučený	623 248 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	7 478 978 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	291 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	623 248 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	7 478 978 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	291 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	
-	
druh pronájmu	
-	
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	4NP/1PP
HPP celkové [m²]	1717
ČPP pronajmutelné [m²]	1652
technický stav objektu	dobrý
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	50 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Restaurace	GASTRONOMIE
měsíční výnos [Kč] - stávající	35 751 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	429 012 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	114 Kč

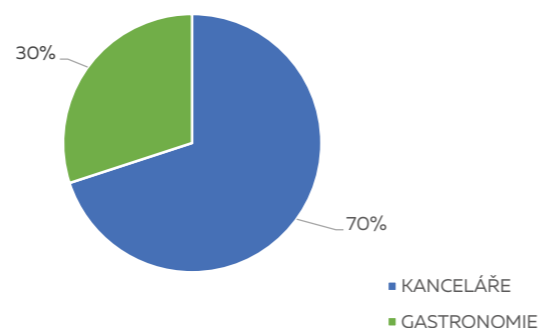
## STAV

funkce	kategorie funkce
Správa areálu	KANCELÁŘE
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Bývalá správní budova areálu má v přízemí populární vietnamskou restauraci Trang An a gastronomický provoz by zde měl být zachován. Kancelářské prostory ve 2.-4.NP pak budou náležet administrativě správy areálu. Na tento objekt je zpracována architektonická studie.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

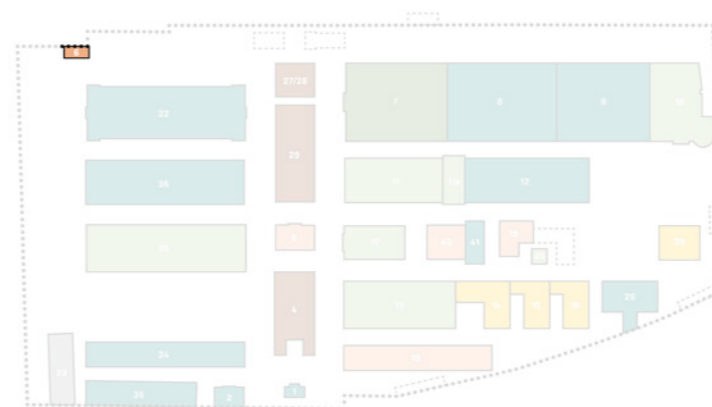
## NÁVRH

kategorie funkce	druh pronájmu
KANCELÁŘE	NEPRONAJÍMÁ SE
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	druh pronájmu
GASTRONOMIE	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	144 407 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	1 732 881 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	291 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	144 407 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	1 732 881 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	291 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	3NP/1PP
HPP celkové [m²]	461
ČPP pronajmutelné [m²]	285
technický stav objektu	dobrý
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	17 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Správa areálu	KANCELÁŘE
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

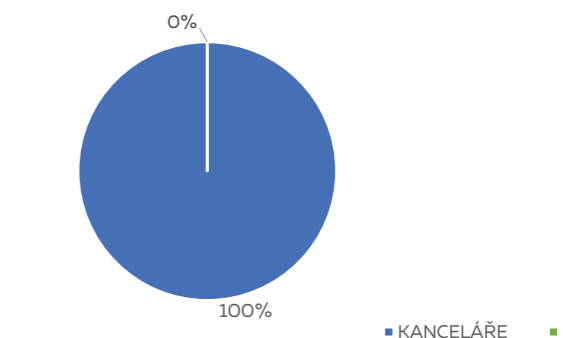
## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Prostory v objektu č. 6 jsou v současnosti využívány k potřebám správy areálu. Svou solitérní polohou v blízkosti parkoviště, dispozicí místností a kompaktností objektu nejvíce vyhovuje komerčnímu kancelářskému využití. Pro plné vytěžení obchodního potenciálu budovy je třeba její kompletní rekonstrukce.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

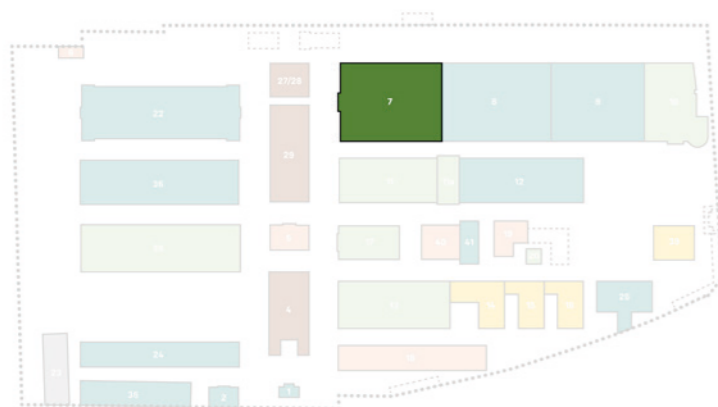
## NÁVRH

kategorie funkce	druh pronájmu
KANCELÁŘE	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	107 257 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	1 287 083 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	376 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	107 257 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	1 287 083 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	376 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	druh pronájmu
-	-
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/OPP
HPP celkové [m²]	4346
ČPP pronajmutelné [m²]	3665
technický stav objektu	dobrý / v rekonstrukci
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	240 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Divadlo	ŽIVÉ UMĚNÍ
měsíční výnos [Kč] - stávající	7 200 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	86 400 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	3 Kč

## STAV

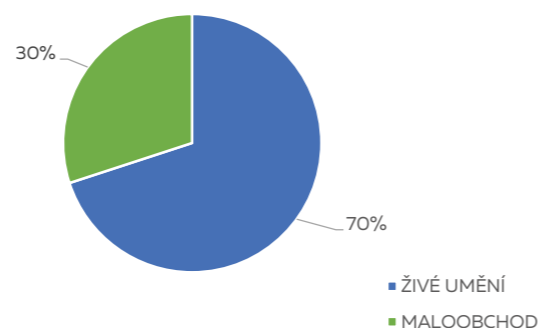
funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky - velkoformátové	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	170 000 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	2 040 000 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	186 Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## KOMENTÁŘ

Většinu haly č. 7 zaujímá divadelní prostor, dlouhodobě využívaný divadlem Jatka 78. Špatný stavebně-technický stav objektu a ztížené podmínky pro divadelní provoz, nestandardně velká pronajímaná plocha i kulturně - společenský význam divadla Jatka 78, které láká do tržnice nadregionální publikum na kulturní obsah evropského formátu, jsou zdůvodněním v současnosti velmi nízkého výnosu nájemného. Na objekt divadla je zpracována architektonická studie.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU - NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## NÁVRH

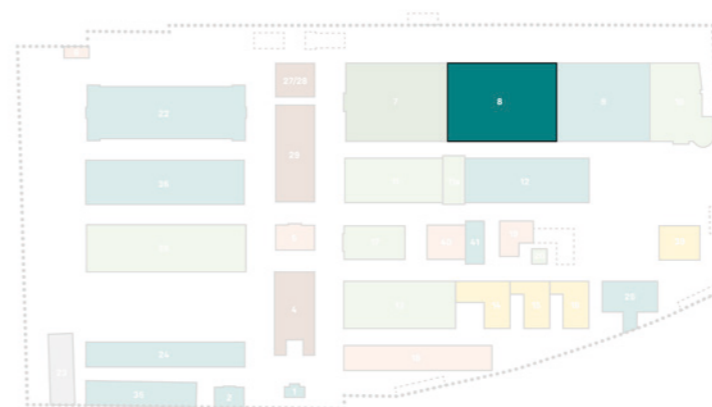
kategorie funkce	ŽIVÉ UMĚNÍ
druh pronájmu	VEŘEJNÝ ZÁJEM
měsíční výnos [Kč] - doporučený	205 267 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	2 463 209 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	80 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	363 824 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	4 365 891 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	142 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	MALOOBCHOD
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	400 491 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	4 805 897 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	364 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	400 491 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	4 805 897 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	364 Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/OPP
HPP celkové [m²]	4648
ČPP pronajmutelné [m²]	3723
technický stav objektu	dobrý / v rekonstrukci
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	275 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky - velkoformátové	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	371 790 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	4 461 480 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	152 Kč

## STAV

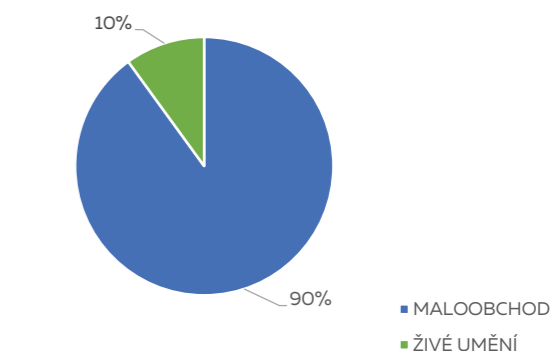
funkce	kategorie funkce
Divadlo	ŽIVÉ UMĚNÍ
měsíční výnos [Kč] - stávající	2 800 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	33 600 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	3 Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## KOMENTÁŘ

Primární stávající i scénářem SK navrhovanou funkci haly č. 8 je velkoformátový prodej. Ten je v budoucnu třeba vhodně navázat na plánovaný pás zeleně, který vznikne mezi severní stěnou budovy a Jateční ulicí, podle návrhu studia Perspektiv, vítěze mezinárodní architektonické soutěže na meziprostory areálu.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU - NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## NÁVRH

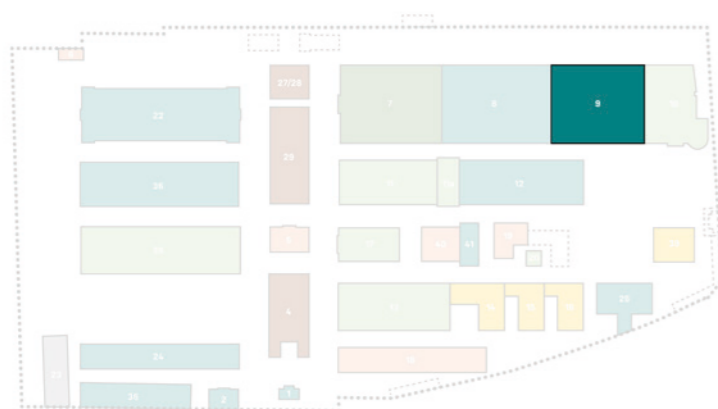
kategorie funkce	MALOOBCHOD
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	1 220 486 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	14 645 827 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	364 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	1 220 486 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	14 645 827 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	364 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	ŽIVÉ UMĚNÍ
druh pronájmu	VEŘEJNÝ ZÁJEM
měsíční výnos [Kč] - doporučený	29 788 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	357 455 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	80 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	52 797 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	633 568 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	142 Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## SCHÉMA OBJEKTŮ



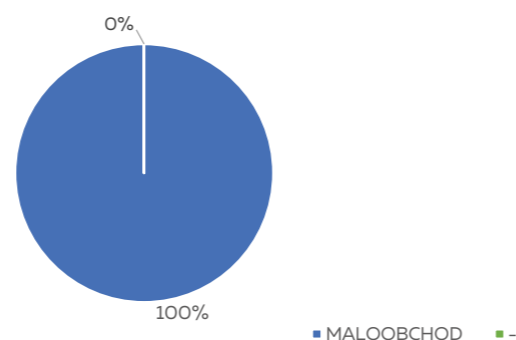
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	1NP/OPP
HPP celkové [m²]	3946
ČPP pronajmutelné [m²]	3617
technický stav objektu	dobrý
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	238 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Primární stávající i scénářem SK navrhovanou funkci haly č. 9 je velkoformátový prodej. Ten je v budoucnu třeba vhodně navázat na plánovaný pás zeleně, který vznikne mezi severní stěnou budovy a Jateční ulicí, podle návrhu studia Perspektiv, vítěze mezinárodní architektonické soutěže na meziprostory areálu.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky - velkoformátové	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	455 260 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	5 463 120 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	153 Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

funkce	kategorie funkce
Divadlo	MALOOBCHOD
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	1 317 304 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	15 807 649 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	364 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	1 317 304 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	15 807 649 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	364 Kč

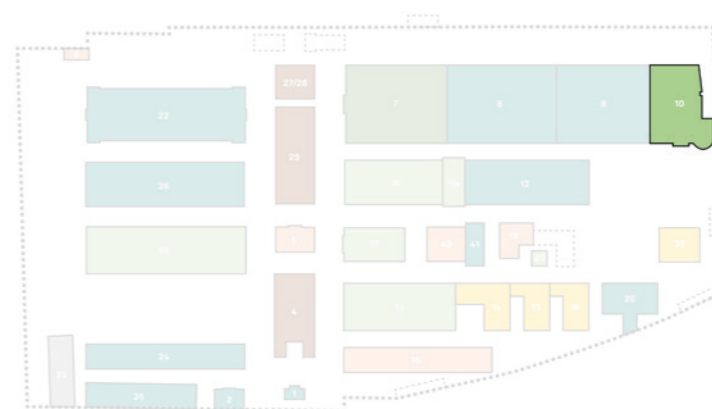
## NÁVRH

funkce	kategorie funkce
-	-
druh pronájmu	-
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



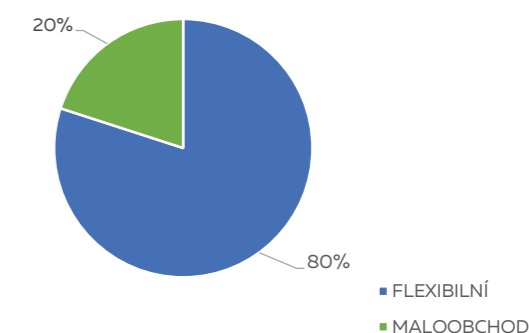
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	3NP/1PP
HPP celkové [m²]	4838
ČPP pronajmutelné [m²]	3379
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	-

## KOMENTÁŘ

Část objektu je v současnosti prázdná kvůli neutušenému stavebně-technickému stavu, část tvoří divadlo Rock Opera. Využití pro divadlo je navrhováno i ve scénáři SK, může být ale výrazně širší - proto je v kartě navržena flexibilní funkce. Předtím musí objekt projít kompletní rekonstrukcí. Východní stěna je v současnosti skryta za zdí, dle návrhu studia Perspektiv by měla v budoucnu tvořit vnější hranici areálu a frekventovaný nárožní vstup směrem od ulice Komunardů.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	kategorie funkce
Divadlo	ŽIVÉ UMĚNÍ
měsíční výnos [Kč] - stávající	20 964 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	251 568 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	10 Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

funkce	kategorie funkce
Divadlo	FLEXIBILNÍ
druh pronájmu	VEŘEJNÝ ZÁJEM
měsíční výnos [Kč] - doporučený	216 256 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	2 595 072 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	80 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	525 070 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	6 300 835 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč

## NÁVRH

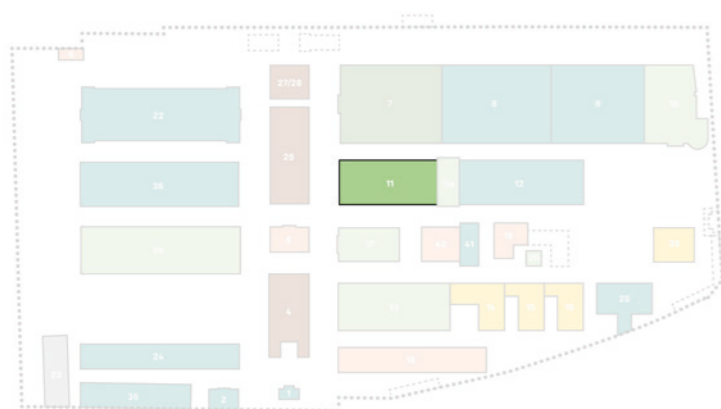
funkce	kategorie funkce
Kanceláře	MALOOBCHOD
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	328 168 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	3 938 022 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	486 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	328 168 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	3 938 022 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Kanceláře	KANCELÁŘE
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	1NP/OPP
HPP celkové [m²]	1942
ČPP pronajmutelné [m²]	1720
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	106 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky - velkoformátové	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

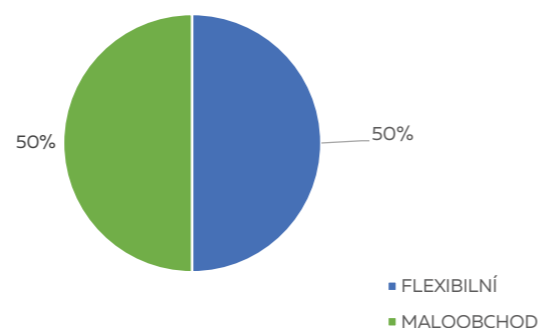
## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Objekt č. 11 by se měl v budoucnu transformovat zčásti na variabilní maloobchodní prostory a v části by měl být zbudován menší „klubový“ prostor ke krátkodobým pronajmům i pro vlastní programovou dramaturgii.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## NÁVRH

kategorie funkce	FLEXIBILNÍ
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	167 046 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	2 004 557 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	194 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	167 046 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	2 004 557 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	MALOOBCHOD
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	417 616 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	5 011 392 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	486 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	417 616 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	5 011 392 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	1NP/OPP
HPP celkové [m²]	461
ČPP pronajmutelné [m²]	450
technický stav objektu	plánovaná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	65 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Zkušebna	FLEXIBILNÍ
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

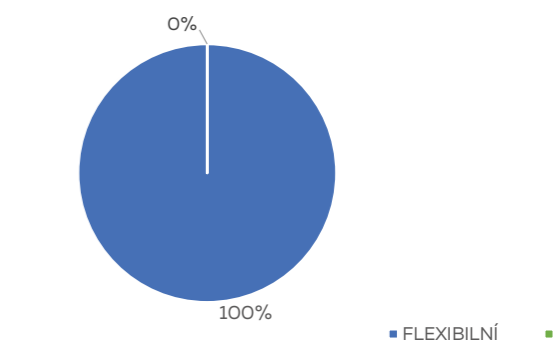
## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Specifický prostor 11a je v současnosti využíván jako sklad a občasná scéna divadla Jatka 78. Dle studie rekonstrukce divadla by zde měla následně fungovat cirkusová škola, přidružená k divadelnímu provozu. Objekt je zahrnut v architektonické studii na divadlo v sousední hale č. 7.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

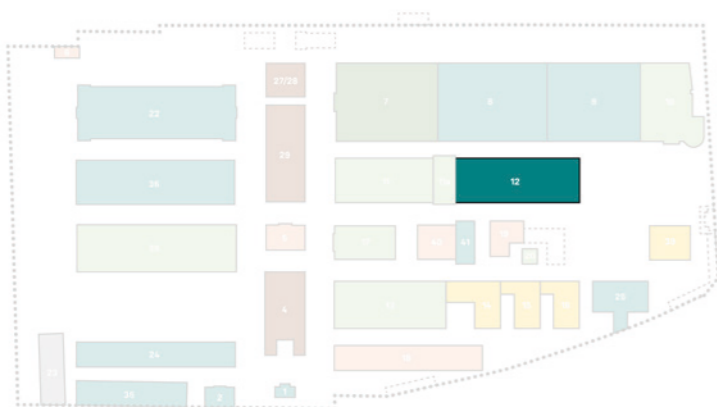
## NÁVRH

kategorie funkce	FLEXIBILNÍ
druh pronájmu	VEŘEJNÝ ZÁJEM
měsíční výnos [Kč] - doporučený	36 000 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	432 000 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	80 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	87 408 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	1 048 896 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	-
druh pronájmu	-
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



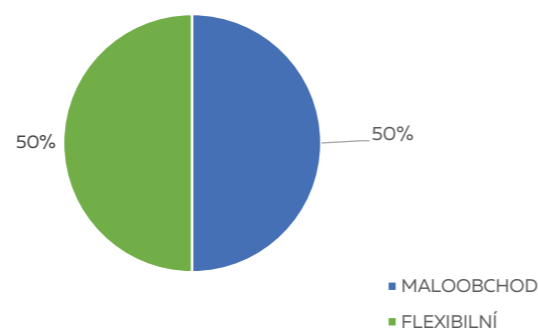
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/1PP
HPP celkové [m²]	4912
ČPP pronajmutelné [m²]	4507
technický stav objektu	dobrý
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	73 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Navrhovanou primární funkci objektu č. 12 je velkoformátový prodej. Měl by se sem přemístit z objektu č. 11 kvůli lepší dopravní obslužnosti. Doplnující funkcí by měl být flexibilní klubový prostor ve sklepení objektu, který může být jádrem noční ekonomiky areálu a sloužit pro různorodé hudební produkce.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky - velkoformátové	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	199 819 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	2 397 828 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	90 Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## STAV

funkce	kategorie funkce
Skлады	SKLADY
měsíční výnos [Kč] - stávající	107 213 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	1 286 556 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	47 Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

kategorie funkce	druh pronájmu
MALOOBCHOD	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	820 725 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	9 848 696 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	364 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	820 725 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	9 848 696 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	364 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	druh pronájmu
FLEXIBILNÍ	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	437 720 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	5 252 638 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	194 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	437 720 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	5 252 638 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



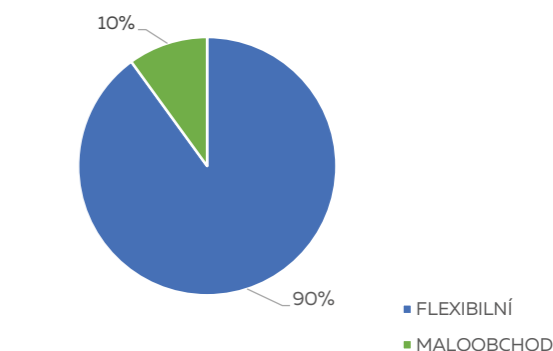
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	3NP/OPP
HPP celkové [m²]	2324
ČPP pronajmutelné [m²]	1797
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	130 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Hala č. 13 je v současné době využívána jako flexibilní eventový prostor. Slouží jak krátkodobým pronájmům, tak vlastní programové produkci, a je tak důležitým nástrojem obchodní dramaturgie a budování identity areálu. V tomto režimu by měla zůstat i dle navrhovaného scénáře SK.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	kategorie funkce
Eventový sál	FLEXIBILNÍ
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## STAV

funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	69 473 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	833 676 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	112 Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

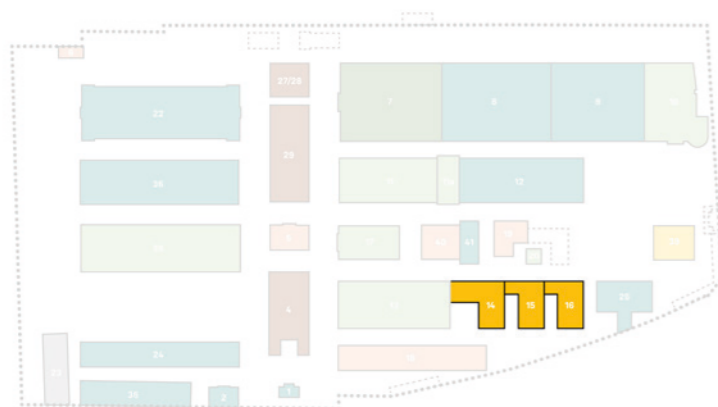
kategorie funkce	druh pronájmu
FLEXIBILNÍ	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	314 162 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	3 769 942 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	194 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	314 162 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	3 769 942 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	druh pronájmu
MALOOBCHOD	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	87 267 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	1 047 206 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	486 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	87 267 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	1 047 206 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč



## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	1NP/OPP
HPP celkové [m²]	2056
ČPP pronajmutelné [m²]	1761
technický stav objektu	dobrý
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	100 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Galerie	ATELIÉR
měsíční výnos [Kč] - stávající	17 150 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	205 800 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	50 Kč

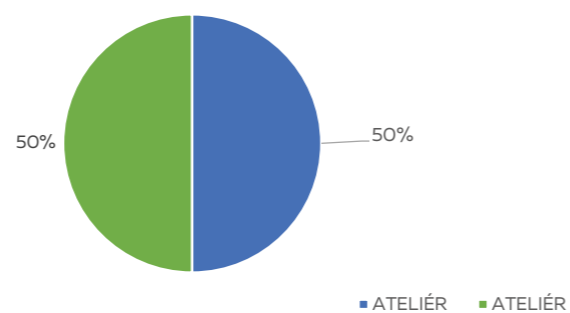
## STAV

funkce	kategorie funkce
Nahrávací studio	ATELIÉR
měsíční výnos [Kč] - stávající	84 916 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	1 018 992 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	178 Kč

## KOMENTÁŘ

Navrhovanou funkcí půdorysně totožných objektů č. 14 až 16, jsou ateliérové prostory. Mohou být využity pro galerijní či jiné výstavní aktivity, pro sdílení dílny či uměleckou tvorbu. Měly by kombinovat zavedené, obchodně stabilní nájemce i projekty, které potřebují nižší nájemné do startu. V části jedné z hal již několikátým rokem působí zavedená Trafo Gallery.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## NÁVRH

kategorie funkce	ATELIÉR
druh pronájmu	VEŘEJNÝ ZÁJEM
měsíční výnos [Kč] - doporučený	70 440 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	845 280 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	80 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	213 785 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	2 565 425 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	243 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	ATELIÉR
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	213 785 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	2 565 425 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	243 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	213 785 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	2 565 425 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	243 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/OPP
HPP celkové [m²]	1796
ČPP pronajmutelné [m²]	1184
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	50 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Eventový sál	FLEXIBILNÍ
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

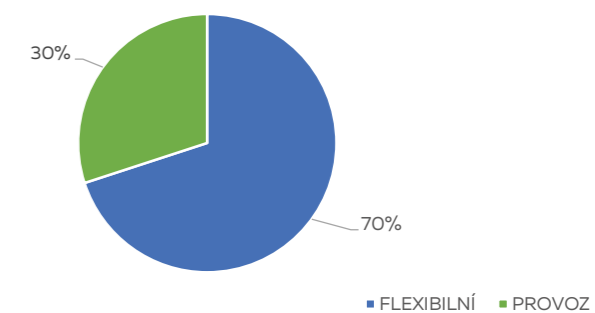
## STAV

funkce	kategorie funkce
Stávající servisní prostory	PROVOZ
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Hala č. 17 je v současné době využívána jako flexibilní eventový prostor. Slouží jak krátkodobým pronájmům, tak vlastní programové produkci, a je tak důležitým nástrojem obchodní dramaturgie a budování identity areálu. V tomto režimu by měla zůstat i dle navrhovaného scénáře SK.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

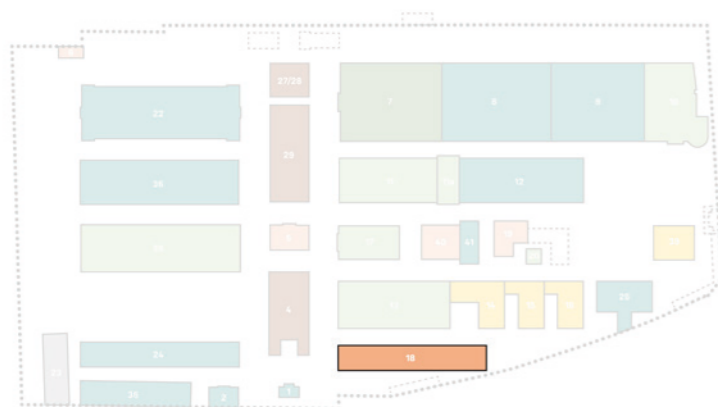
## NÁVRH

kategorie funkce	FLEXIBILNÍ
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	160 983 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	1 931 801 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	194 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	160 983 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	1 931 801 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	PROVOZ
druh pronájmu	NEPRONAJMÁ SE
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



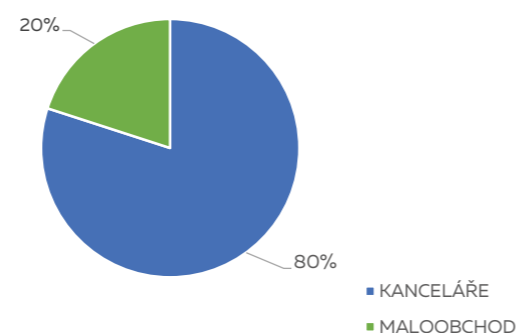
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/OPP
HPP celkové [m²]	3243
ČPP pronajmutelné [m²]	2520
technický stav objektu	dobrý
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	154 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Scénář SK navrhuje, aby hala č. 18 poté, co bude ukončen soudní spor se společností, která jej stále užívá, byla přebudována převážně pro kancelářské využití. Do části objektu jsou plánovány prostory pro odvětví kreativního průmyslu, s částí se počítá jako se služebnou a úřadovnou městské policie. Na objekt je zpracována architektonická studie.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	Služby	kategorie funkce	FLEXIBILNÍ
měsíční výnos [Kč] - stávající	30 238 Kč	roční výnos [Kč] - stávající	362 856 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	15 Kč		

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## STAV

funkce	Galerie	kategorie funkce	ŽIVÉ UMĚNÍ
měsíční výnos [Kč] - stávající	16 676 Kč	roční výnos [Kč] - stávající	200 112 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	50 Kč		

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

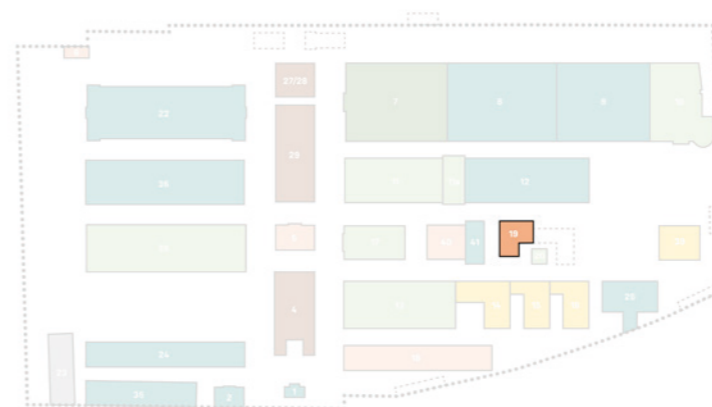
## NÁVRH

kategorie funkce	KANCELÁŘE
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	758 701 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	9 104 417 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	376 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	758 701 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	9 104 417 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	376 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	MALOOBCHOD
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	244 742 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	2 936 909 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	486 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	244 742 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	2 936 909 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



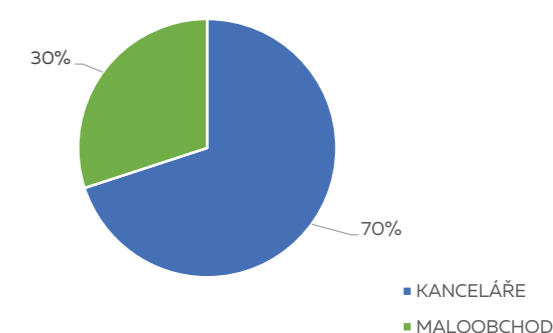
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2-3NP/1PP
HPP celkové [m²]	875
ČPP pronajmutelné [m²]	747
technický stav objektu	dobrý
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	26 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

V objektu č. 19 budou zachovány kancelářské a obchodní jednotky. Současně dojde k demolici východního křídla budovy, dostavěného v 90. letech, které brání scelení prostoru okolo jedné z dominant areálu, vodárenské věže. Prostory v hale č. 19 mají potenciál dosáhnout nejvyššího kancelářského/obchodního standardu.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	Obchodní jednotky	kategorie funkce	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	95 354 Kč	roční výnos [Kč] - stávající	1 144 248 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	131 Kč		

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## STAV

funkce	Stávající servisní prostory	kategorie funkce	PROVOZ
měsíční výnos [Kč] - stávající	1 462 Kč	roční výnos [Kč] - stávající	17 544 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	81 Kč		

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

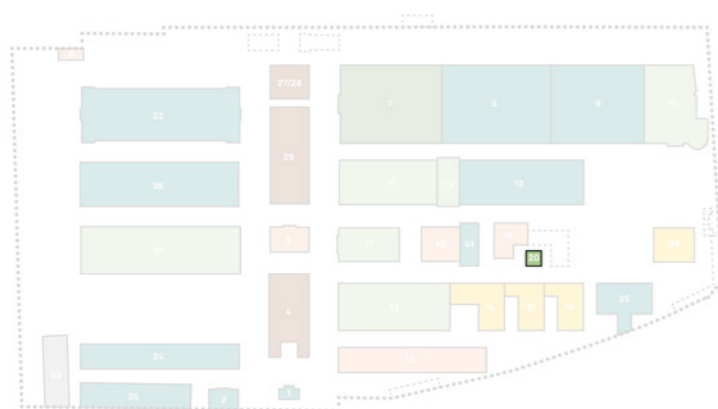
## NÁVRH

kategorie funkce	KANCELÁŘE
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	196 788 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	2 361 458 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	376 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	196 788 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	2 361 458 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	376 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	MALOOBCHOD
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	108 823 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	1 305 876 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	486 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	108 823 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	1 305 876 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



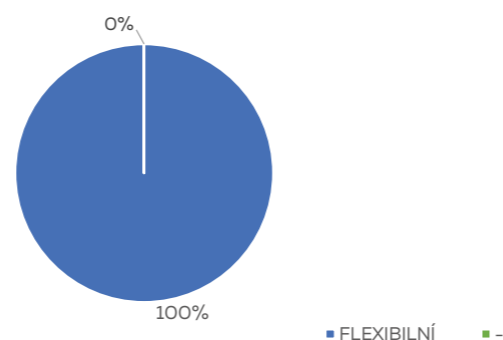
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	7NP/1PP
HPP celkové [m²]	800
ČPP pronajmutelné [m²]	189
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	40 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Někdejší vodárenská věž areálu bude transformována na společenský a/nebo galerijní prostor. Věž je v současnosti v nevyhovujícím stavebně-technickém stavu a vyžaduje kompletní rekonstrukci. Je na ni zpracována architektonická studie.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	kategorie funkce
Věž - volná	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

kategorie funkce	
FLEXIBILNÍ	
druh pronájmu	VEŘEJNÝ ZÁJEM
měsíční výnos [Kč] - doporučený	15 120 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	181 440 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	80 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	36 711 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	440 536 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč

## STAV

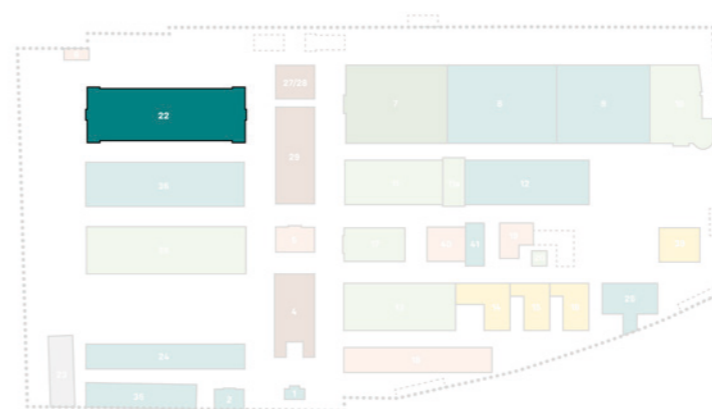
funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

kategorie funkce	
-	
druh pronájmu	-
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



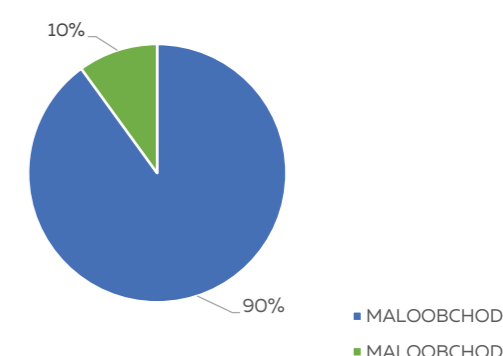
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/OPP
HPP celkové [m²]	4980
ČPP pronajmutelné [m²]	4024
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	230 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Zeleninový trh v hale č. 22 patří k nejžádanějším službám, které Holešovická tržnice v současnosti nabízí. Z tohoto důvodu je funkce v objektu zachována i podle scénáře SK. Na budovu haly s funkcí celoročního krytého tržiště je zpracována architektonická studie.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky - trhy	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	575 258 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	6 903 096 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	172 Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

kategorie funkce	
MALOOBCHOD	
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	1 099 156 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	13 189 867 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	304 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	1 099 156 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	13 189 867 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	304 Kč

## STAV

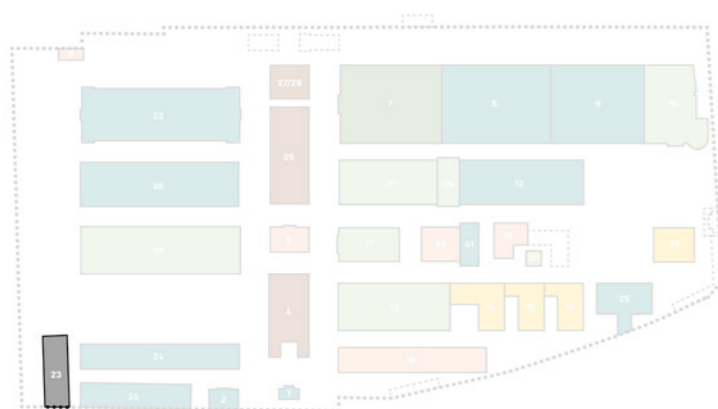
funkce	kategorie funkce
Pekárna	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	7 148 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	85 776 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	94 Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

kategorie funkce	
MALOOBCHOD	
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	195 405 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	2 344 865 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	486 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	195 405 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	2 344 865 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/OPP
HPP celkové [m²]	1553
ČPP pronajmutelné [m²]	1360
technický stav objektu	větší rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	6 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Servisní prostory	PROVOZ
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

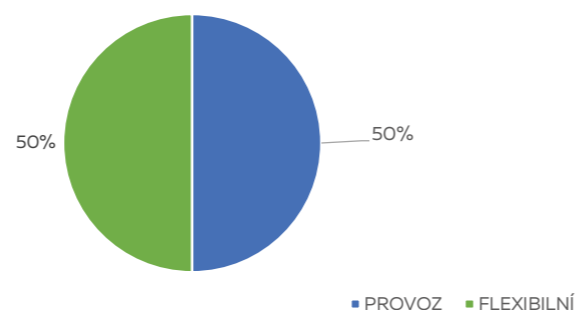
## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Objekt č. 23 je v současnosti využíván jako technické zázemí správy areálu, kromě jiného i kvůli uzavřenému venkovnímu dvoru, který objekt nabízí. Po revitalizaci venkovních prostranství dle návrhu studia Perspektiv objekt o toto vnější zázemí přijde a technická správa areálu se přesune do haly 26. Scénář SK nicméně počítá se zachováním provozní funkce objektu, protože je vhodný k umístění některých celoareálových technologií.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

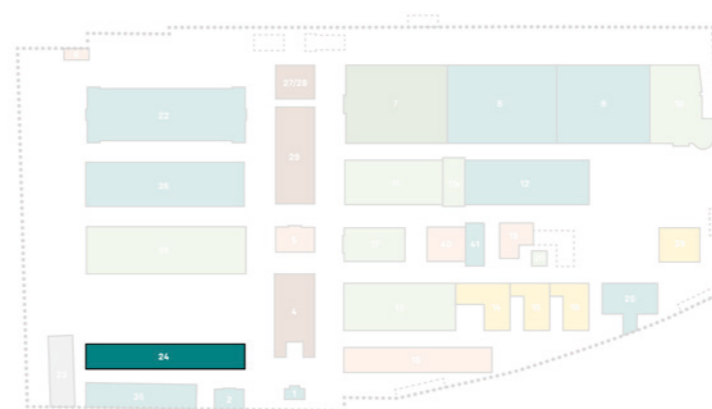
## NÁVRH

kategorie funkce	PROVOZ
druh pronájmu	NEPRONAJÍMÁ SE
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	FLEXIBILNÍ
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	132 083 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	1 584 998 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	194 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	132 083 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	1 584 998 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	3NP/OPP
HPP celkové [m²]	4561
ČPP pronajmutelné [m²]	1827
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	130 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

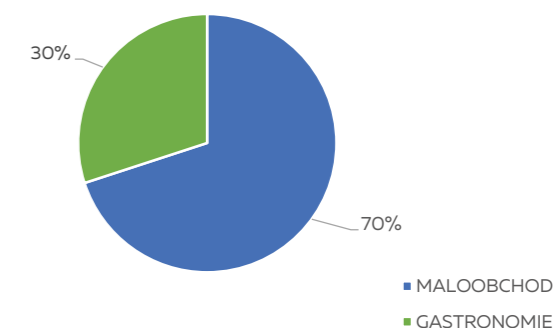
## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

V současnosti prázdný objekt č. 24 bude sloužit společně s korzy jako maloobchodní srdce areálu – v přízemí malé dlouhodobé i startovací obchodní jednotky, ve dvou podlažích nad nimi pak kancelářské jednotky. V části podkrovní bude menší společenský sál, propojený s jednotkou v přízemí. Na tuto budovu je zpracována projektová dokumentace.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

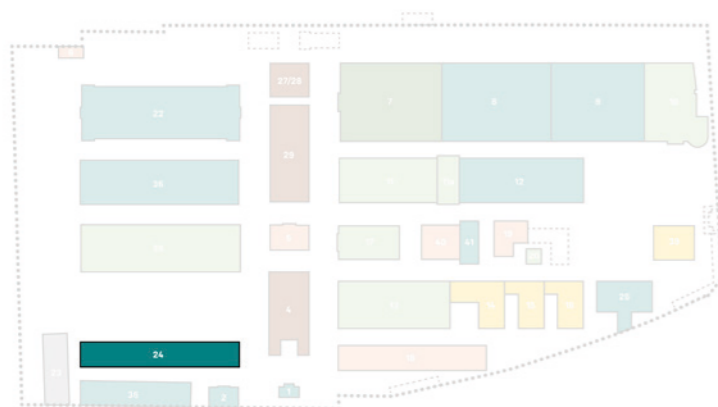
## NÁVRH

kategorie funkce	MALOOBCHOD
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	620 864 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	7 450 367 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	486 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	620 864 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	7 450 367 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	GASTRONOMIE
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	199 563 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	2 394 761 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	364 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	199 563 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	2 394 761 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	364 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



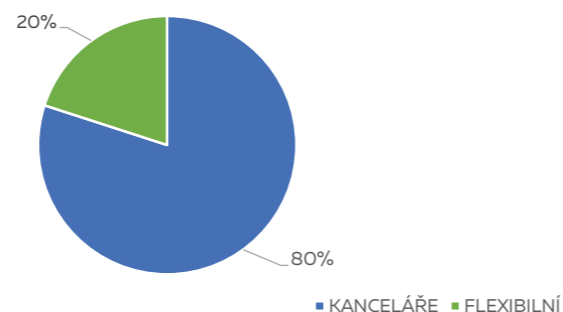
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	3NP/OPP
HPP celkové [m²]	4561
ČPP pronajmutelné [m²]	1827
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	130 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

V současnosti prázdný objekt č. 24 bude sloužit společně s korzy jako maloobchodní srdce areálu – v přízemí malé dlouhodobé i startovací obchodní jednotky, ve dvou podlažích nad nimi pak kancelářské jednotky. V části podkrovní bude menší společenský sál, propojený s jednotkou v přízemí. Na tuto budovu je zpracována projektová dokumentace.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	Kanceláře	kategorie funkce	KANCELÁŘE
měsíční výnos [Kč] - stávající	93 030 Kč	roční výnos [Kč] - stávající	1 116 360 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	54 Kč		

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

funkce	Kanceláře	kategorie funkce	KANCELÁŘE
druh pronájmu	KOMERČNÍ		
měsíční výnos [Kč] - doporučený	549 908 Kč	roční výnos [Kč] - doporučený	6 598 896 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	376 Kč		
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	549 908 Kč	roční výnos [Kč] - obvyklý	6 598 896 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	376 Kč		

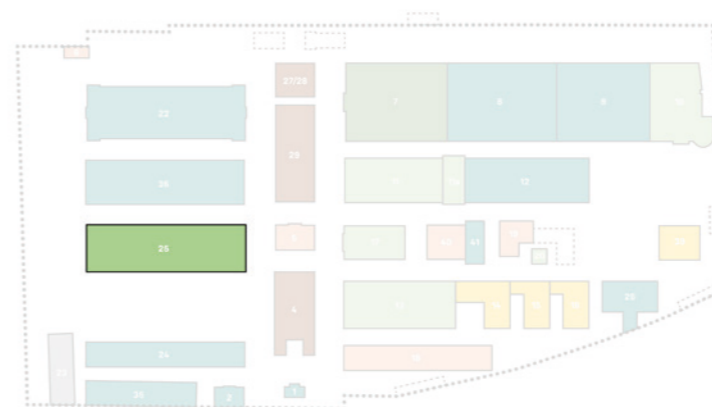
## NÁVRH

funkce	-	kategorie funkce	FLEXIBILNÍ
druh pronájmu	VEŘEJNÝ ZÁJEM		
měsíční výnos [Kč] - doporučený	29 224 Kč	roční výnos [Kč] - doporučený	350 688 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	80 Kč		
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	70 956 Kč	roční výnos [Kč] - obvyklý	851 470 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč		

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

funkce	-	kategorie funkce	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč	roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč		

## SCHÉMA OBJEKTŮ



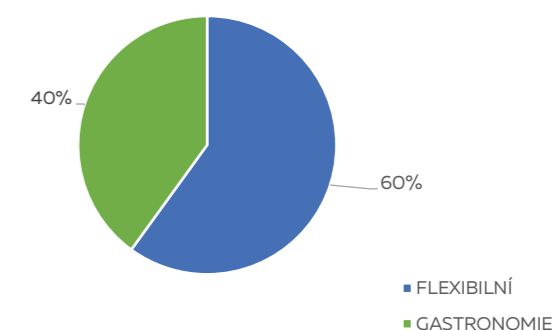
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/OPP
HPP celkové [m²]	7476
ČPP pronajmutelné [m²]	4725
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	250 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Hala č. 25 kombinuje kulturní sál až pro 2,5 tis. osob s gastronomickým provozem. V současnosti je celý objekt pronajímán jednomu nájemci, který zde provozuje fine dining restauraci s asijskou kuchyní a eventový prostor SaSaZu.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	Eventový sál / klub	kategorie funkce	FLEXIBILNÍ
měsíční výnos [Kč] - stávající	319 216 Kč	roční výnos [Kč] - stávající	3 830 587 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	113 Kč		

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## STAV

funkce	Restaurace	kategorie funkce	GASTRONOMIE
měsíční výnos [Kč] - stávající	212 810 Kč	roční výnos [Kč] - stávající	2 553 725 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	113 Kč		

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

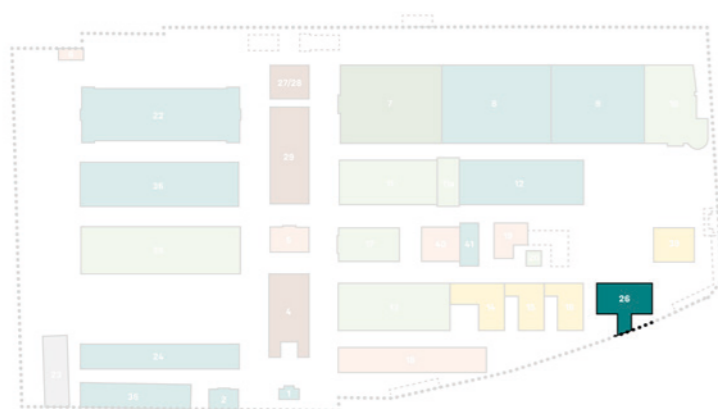
## NÁVRH

funkce	Eventový sál / klub	kategorie funkce	FLEXIBILNÍ
druh pronájmu	KOMERČNÍ		
měsíční výnos [Kč] - doporučený	550 670 Kč	roční výnos [Kč] - doporučený	6 608 045 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	194 Kč		
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	550 670 Kč	roční výnos [Kč] - obvyklý	6 608 045 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč		

## NÁVRH

funkce	-	kategorie funkce	GASTRONOMIE
druh pronájmu	KOMERČNÍ		
měsíční výnos [Kč] - doporučený	367 114 Kč	roční výnos [Kč] - doporučený	4 405 363 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	194 Kč		
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	367 114 Kč	roční výnos [Kč] - obvyklý	4 405 363 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč		

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	1NP/1PP
HPP celkové [m²]	870
ČPP pronajmutelné [m²]	665
technický stav objektu	dobrý
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	39 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky - velkoformátové	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	21 256 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	255 072 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	151 Kč

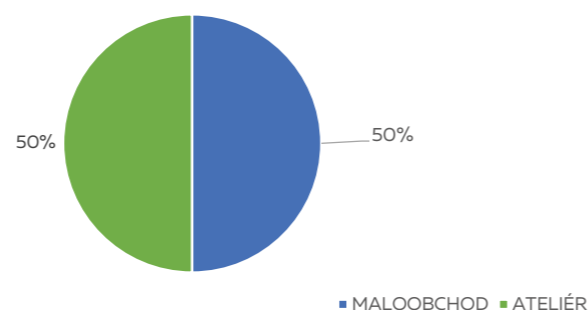
## STAV

funkce	kategorie funkce
Technické zázemí správy areálu	PROVOZ
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Do objektu č. 26 je navržena maloobchodní funkce, která bude zapadat do celkového konceptu a bude vhodně doplňovat náplně okolních objektů. V části objektu se počítá do budoucna s umístěním provozně-technického zázemí areálu.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU - NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## NÁVRH

kategorie funkce	
MALOOBCHOD	
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	161 462 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	1 937 544 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	486 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	161 462 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	1 937 544 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč

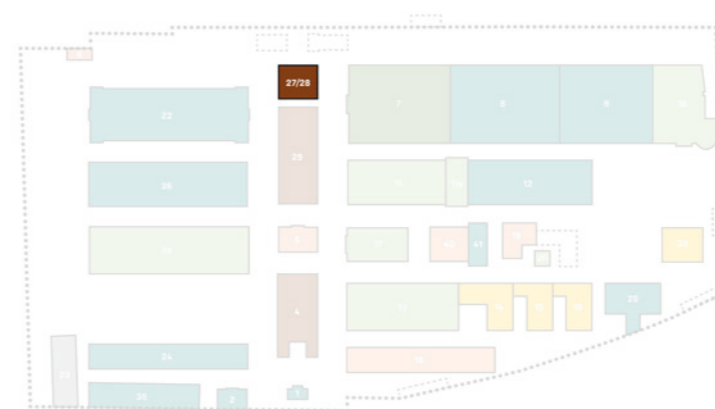
## NÁVRH

kategorie funkce	
ATELIÉR	
druh pronájmu	NEPRONAJÍMÁ SE
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč

PRIMÁRNÍ FUNKCE

SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/1PP
HPP celkové [m²]	1064
ČPP pronajmutelné [m²]	630
technický stav objektu	dobrý
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	40 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	66 475 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	797 700 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	157 Kč

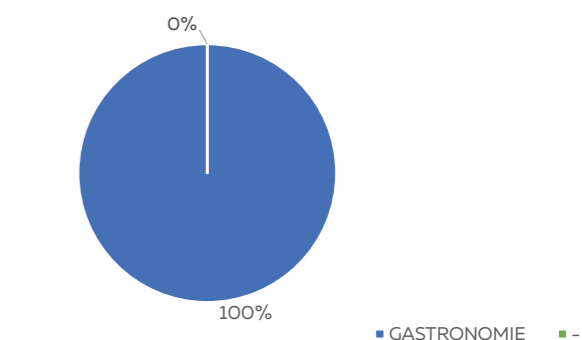
## STAV

funkce	kategorie funkce
Skлады	PROVOZ
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Sousedící objekty č. 27 a 28 těží z unikátní lokality u severního vstupu do areálu tržnice a vzájemné blízkosti a propojení. Tyto charakteristiky umožňují, aby byl objekt pronajmut subjektu, která celý objekt naplní sjednoceným konceptem gastronomických a doplňujících služeb a maximalizuje tak tím jeho potenciál. V současnosti je pro tuto rekonstrukci zpracovávána projektová dokumentace.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU - NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## NÁVRH

kategorie funkce	
GASTRONOMIE	
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	183 586 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	2 203 031 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	291 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	183 586 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	2 203 031 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	291 Kč

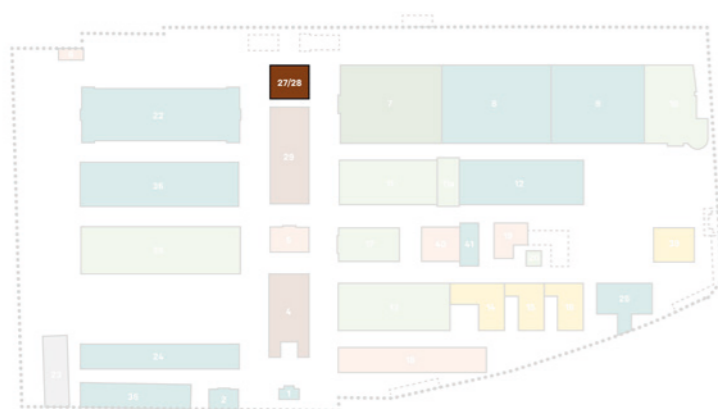
## NÁVRH

kategorie funkce	
-	
druh pronájmu	-
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč

PRIMÁRNÍ FUNKCE

SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/1PP
HPP celkové [m²]	354
ČPP pronajmutelné [m²]	283
technický stav objektu	dobrý
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	-

## STAV

funkce	kategorie funkce
Sklady	SKLADY
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

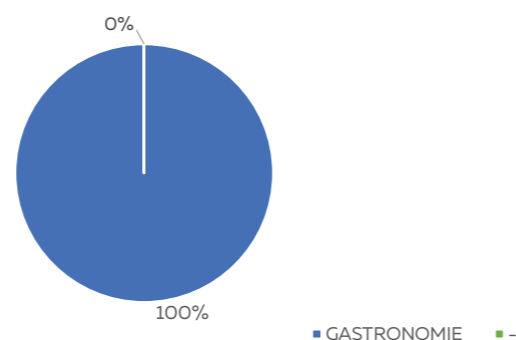
## STAV

funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	33 264 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	399 168 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	248 Kč

## KOMENTÁŘ

Sousedící objekty č. 27 a 28 těží z unikátní lokality u severního vstupu do areálu tržnice a vzájemné blízkosti a propojení. Tyto charakteristiky umožňují, aby byl objekt pronajmut subjektu, která celý objekt naplní sjednoceným konceptem gastronomických a doplňujících služeb a maximalizuje tak tím jeho potenciál. V současnosti je pro tuto rekonstrukci zpracovávána projektová dokumentace.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

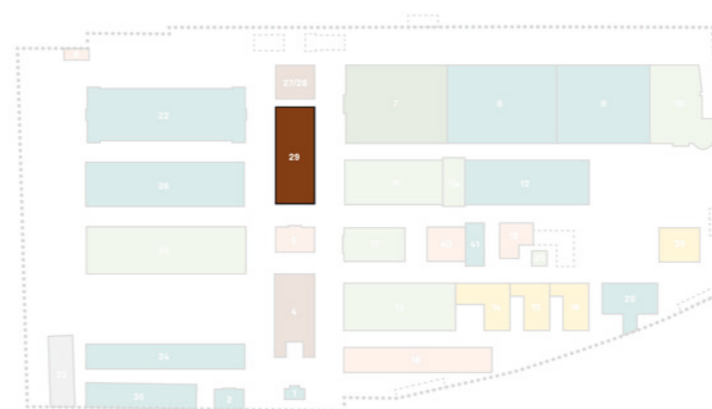
## NÁVRH

kategorie funkce	GASTRONOMIE
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	82 455 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	989 459 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	291 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	82 455 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	989 459 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	291 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	-
druh pronájmu	-
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/OPP
HPP celkové [m²]	3308
ČPP pronajmutelné [m²]	1230
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	180 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	163 756 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	1 965 072 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	185 Kč

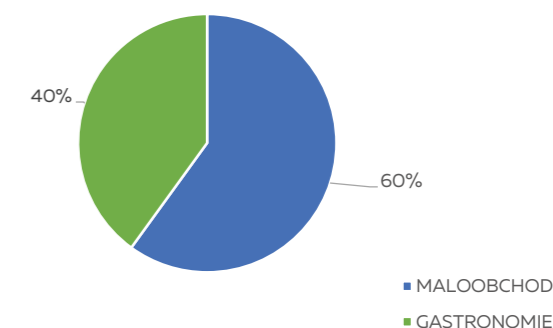
## STAV

funkce	kategorie funkce
Cukrárna	GASTRONOMIE
měsíční výnos [Kč] - stávající	19 629 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	235 548 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	202 Kč

## KOMENTÁŘ

Hala č. 29 leží mezi korzy, která propojují jižní a severní vstupy do areálu. Tato lokalita je charakteristická nejintenzivnějším pohybem osob. Z toho důvodu je do objektu navržena kombinace maloobchodních a menších gastronomických provozů s pestrou nabídkou občerstvení, které budou společně fungovat v jednom gastronomickém open space. V druhém patře je pak prostor pro kancelářské jednotky. Do doby rekonstrukce zde převládá maloobchod.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

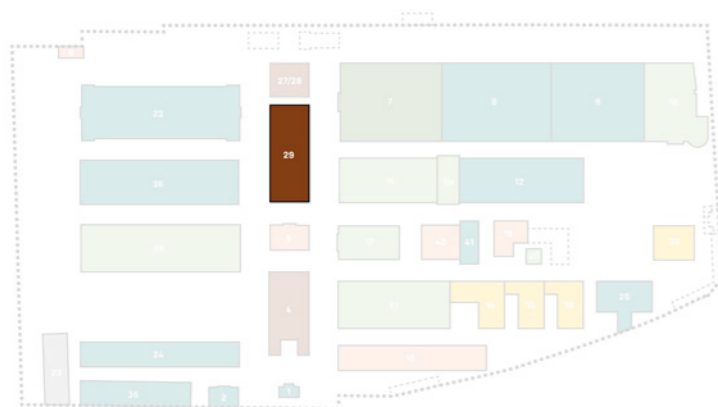
## NÁVRH

kategorie funkce	MALOOBCHOD
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	358 373 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	4 300 474 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	486 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	358 373 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	4 300 474 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	GASTRONOMIE
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	298 644 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	3 583 728 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	607 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	298 644 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	3 583 728 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	607 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



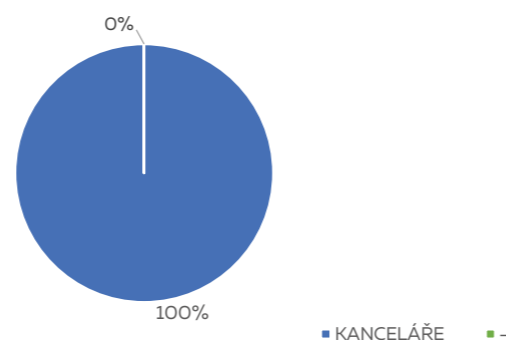
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/OPP
HPP celkové [m²]	3308
ČPP pronajmutelné [m²]	1230
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	180 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Hala č. 29 leží mezi korzy, která propojují jižní a severní vstupy do areálu. Tato lokalita je charakteristická nejintenzivnějším pohybem osob. Z toho důvodu je do objektu navržena kombinace maloobchodních a menších gastronomických provozů s pestrou nabídkou občerstvení, které budou společně fungovat v jednom gastronomickém open space. V druhém patře je pak prostor pro kancelářské jednotky. Do doby rekonstrukce zde převládá maloobchod.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	kategorie funkce
Obchodní jednotky	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	32 075 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	384 900 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	116 Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

funkce	kategorie funkce
-	KANCELÁŘE
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	462 898 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	5 554 778 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	376 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	462 898 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	5 554 778 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklý	376 Kč

## NÁVRH

funkce	kategorie funkce
-	GASTRONOMIE
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklý	- Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



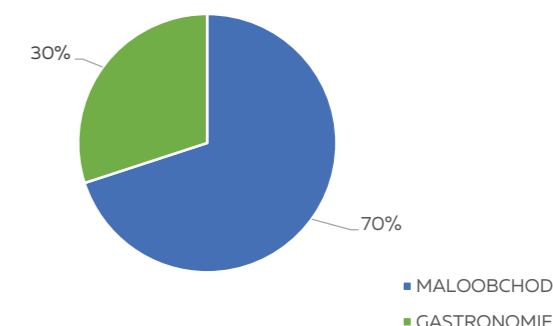
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/OPP
HPP celkové [m²]	2419
ČPP pronajmutelné [m²]	1012
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	106 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Objekt č. 35 tvoří venkovní hranici areálu směrem k tramvajové zastávce na Bubenském nábřeží, má tedy velmi lukrativní obchodní prostory, které mohou být provozovány nezávisle na vnitřním režimu provozu areálu. Z druhé strany bude tvořit společně s protilehlou budovou č. 24 živou maloobchodní ulici. V druhém podlaží se počítá s většími flexibilními prostory pro dlouhodobého nájemce. Na tento objekt je zpracována architektonická studie.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

funkce	kategorie funkce
-	MALOOBCHOD
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	343 829 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	4 125 949 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	486 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	343 829 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	4 125 949 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklý	486 Kč

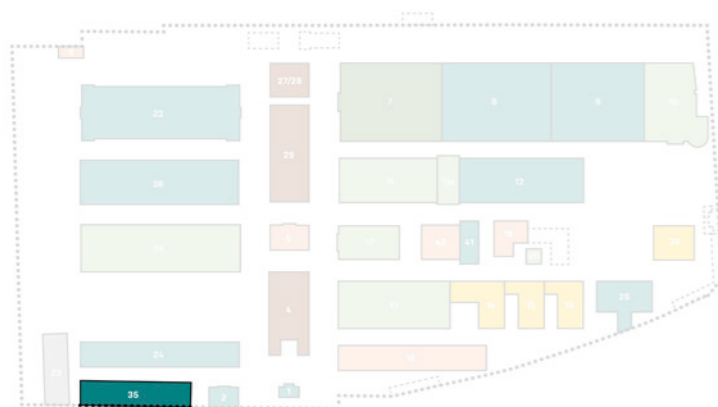
## NÁVRH

funkce	kategorie funkce
-	GASTRONOMIE
druh pronájmu	KOMERČNÍ
měsíční výnos [Kč] - doporučený	88 413 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	1 060 958 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	291 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	88 413 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	1 060 958 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklý	291 Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE



## SCHÉMA OBJEKTŮ



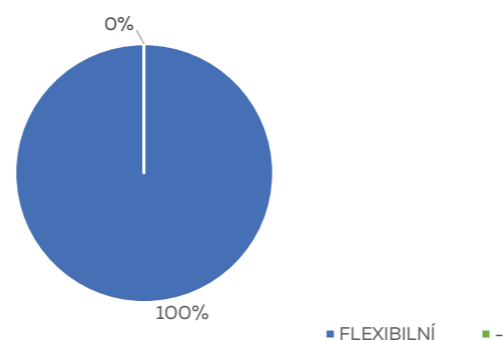
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/OPP
HPP celkové [m²]	2419
ČPP pronajmutelné [m²]	1012
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	106 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Objekt č. 35 tvoří venkovní hranici areálu směrem k tramvajové zastávce na Bubenském nábřeží, má tedy velmi lukrativní obchodní prostory, které mohou být provozovány nezávisle na vnitřním režimu provozu areálu. Z druhé strany bude tvořit společně s protilehlou budovou č. 24 živou maloobchodní ulici. V druhém podlaží se počítá s většími flexibilními prostory pro dlouhodobého nájemce. Na tento objekt je zpracována architektonická studie.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	kategorií funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

funkce	kategorií funkce
Obchodní jednotky	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	332 163 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	3 985 956 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	114 Kč
měsíční výnos [Kč] - doporučený	196 474 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	2 357 685 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	194 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	196 474 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	2 357 685 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklý	194 Kč

## NÁVRH

funkce	kategorií funkce
Sklad	SKLADY
měsíční výnos [Kč] - stávající	39 288 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	471 456 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	46 Kč
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklý	- Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

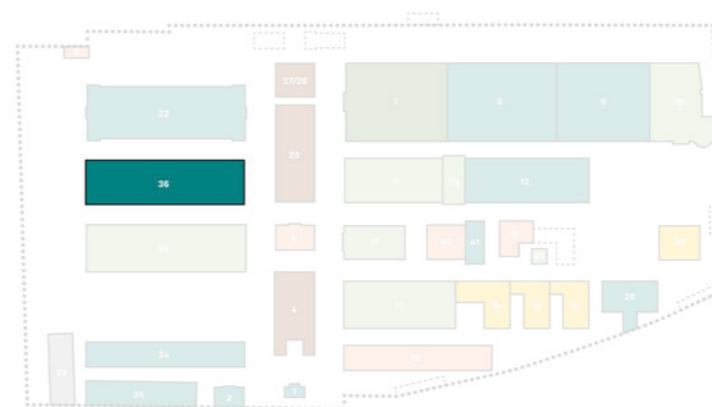
## STAV

funkce	kategorií funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



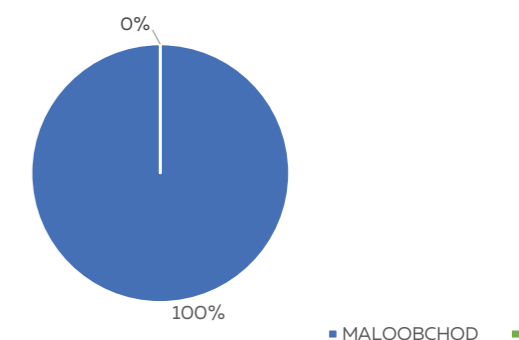
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/1PP
HPP celkové [m²]	7724
ČPP pronajmutelné [m²]	6634
technický stav objektu	částečná rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	355 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Do haly č. 36 jsou navrženy středně velké obchodní jednotky, optimálně se zaměřením na potravinovou výrobu (pražírna, pekárna) a s malým odbytem přímo v místě do uličky, tvořené protilehlou halou č. 22. Na tento objekt je zpracována architektonická studie.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	kategorií funkce
Obchodní jednotky	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	332 163 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	3 985 956 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	114 Kč

## STAV

funkce	kategorií funkce
Sklad	SKLADY
měsíční výnos [Kč] - stávající	39 288 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	471 456 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	46 Kč

měsíční výnos [Kč] - stávající	39 288 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	471 456 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	46 Kč

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

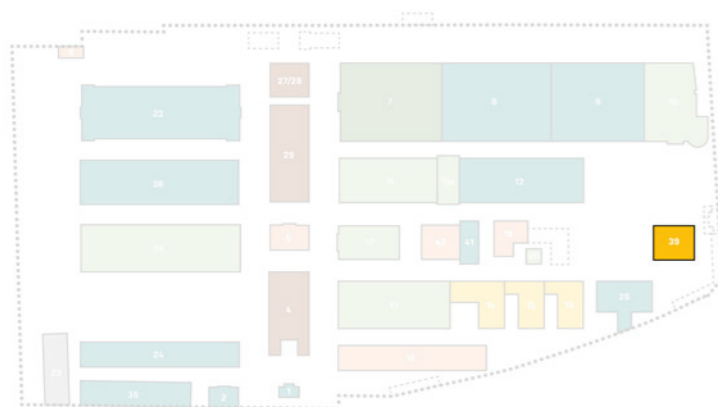
funkce	kategorií funkce
Obchodní jednotky	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	332 163 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	3 985 956 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	114 Kč
měsíční výnos [Kč] - doporučený	2 416 103 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	28 993 234 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	364 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	2 416 103 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	28 993 234 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklý	364 Kč

## NÁVRH

funkce	kategorií funkce
Sklad	SKLADY
měsíční výnos [Kč] - stávající	39 288 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	471 456 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	46 Kč
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučený	- Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklý	- Kč

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/1PP
HPP celkové [m²]	950
ČPP pronajmutelné [m²]	660
technický stav objektu	větší rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	150 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Sklad	SKLADY
měsíční výnos [Kč] - stávající	46 136 Kč
roční výnos [Kč] - stávající	553 632 Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	96 Kč

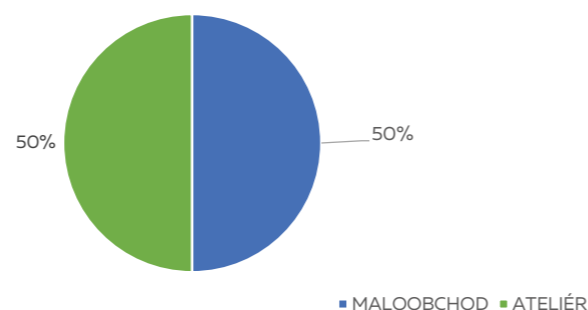
## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Budova č. 39 svou lokalitou a rozměrem nabízí prostor pro programově ucelenou funkci se společensko-edukativním charakterem, která doplní jinak maloobchodní funkce na tzv. Východním náměstí. Z toho důvodu je navrženo, aby v objektu byl umístěn koncept Cirkulární dům, kde bude veřejnosti prezentován koncept cirkulární ekonomiky. Pro toto využití budovy je zpracována provozně-ekonomická studie.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

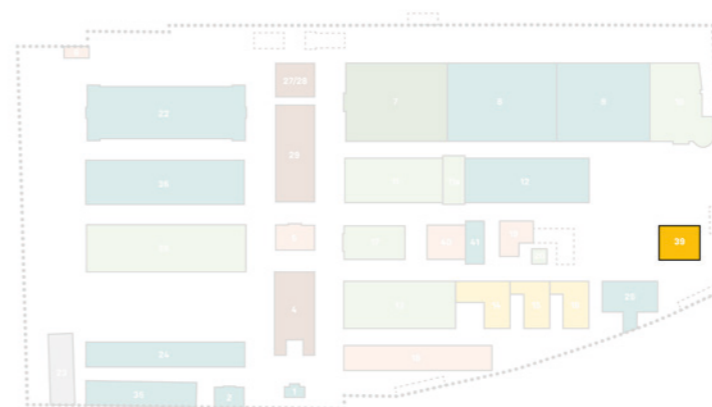
## NÁVRH

kategorie funkce	
MALOOBCHOD	
druh pronájmu	VEŘEJNÝ ZÁJEM
měsíční výnos [Kč] - doporučený	26 400 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	316 800 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	80 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	160 248 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	1 922 976 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	
ATELIÉR	
druh pronájmu	VEŘEJNÝ ZÁJEM
měsíční výnos [Kč] - doporučený	26 400 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	316 800 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	80 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	80 124 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	961 488 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	243 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	2NP/1PP
HPP celkové [m²]	950
ČPP pronajmutelné [m²]	160
technický stav objektu	větší rekonstrukce
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	150 000 000 Kč

## STAV

funkce	kategorie funkce
Sklad	SKLADY
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

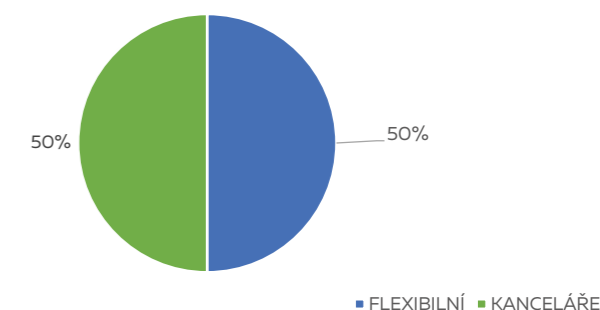
## STAV

funkce	kategorie funkce
-	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## KOMENTÁŘ

Budova č. 39 svou lokalitou a rozměrem nabízí prostor pro programově ucelenou funkci se společensko-edukativním charakterem, která doplní jinak maloobchodní funkce na tzv. Východním náměstí. Z toho důvodu je navrženo, aby v objektu byl umístěn koncept Cirkulární dům, kde bude veřejnosti prezentován koncept cirkulární ekonomiky. Pro toto využití budovy je zpracována provozně-ekonomická studie.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

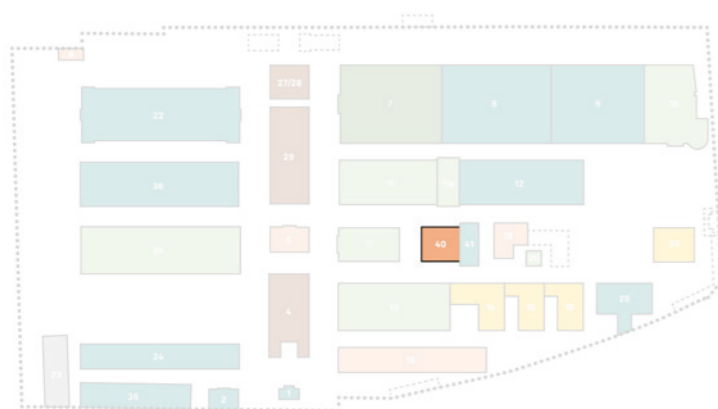
## NÁVRH

kategorie funkce	
FLEXIBILNÍ	
druh pronájmu	VEŘEJNÝ ZÁJEM
měsíční výnos [Kč] - doporučený	6 400 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	76 800 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	80 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	15 539 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	186 470 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč

## NÁVRH

kategorie funkce	
KANCELÁŘE	
druh pronájmu	VEŘEJNÝ ZÁJEM
měsíční výnos [Kč] - doporučený	6 400 Kč
roční výnos [Kč] - doporučený	76 800 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	80 Kč
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	30 107 Kč
roční výnos [Kč] - obvyklý	361 286 Kč
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	376 Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



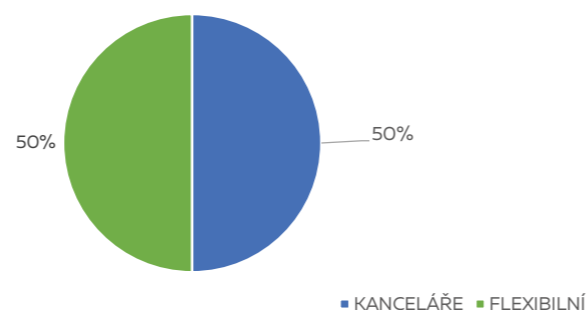
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	4NP/1PP
HPP celkové [m²]	2920
ČPP pronajmutelné [m²]	2604
technický stav objektu	v rekonstrukci
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	25 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Do objektu č. 40 jsou jako primární funkce navrženy kanceláře. Tento objekt je jako jediný plně zrekonstruován a nevyžaduje další zásahy. V současné době má nájemce, který zde provozuje Art&Digital Lab H40.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	Kanceláře	kategorie funkce	KANCELÁŘE
měsíční výnos [Kč] - stávající	11 421 Kč		
roční výnos [Kč] - stávající	137 052 Kč		
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	4 Kč		

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## NÁVRH

funkce	Kanceláře	kategorie funkce	KANCELÁŘE
druh pronájmu	KOMERČNÍ		
měsíční výnos [Kč] - doporučený	489 995 Kč		
roční výnos [Kč] - doporučený	5 879 936 Kč		
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	376 Kč		
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	489 995 Kč		
roční výnos [Kč] - obvyklý	5 879 936 Kč		
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	376 Kč		

## NÁVRH

funkce	-	kategorie funkce	FLEXIBILNÍ
druh pronájmu	KOMERČNÍ		
měsíční výnos [Kč] - doporučený	252 900 Kč		
roční výnos [Kč] - doporučený	3 034 806 Kč		
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	194 Kč		
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	252 900 Kč		
roční výnos [Kč] - obvyklý	3 034 806 Kč		
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	194 Kč		

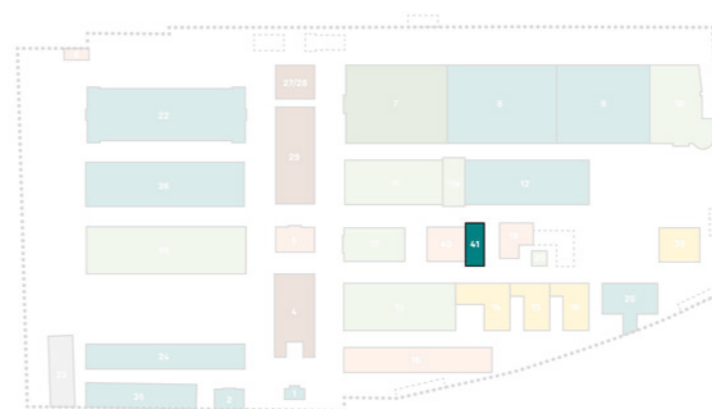
## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

## STAV

funkce	-	kategorie funkce	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč		
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč		
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč		

měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## SCHÉMA OBJEKTŮ



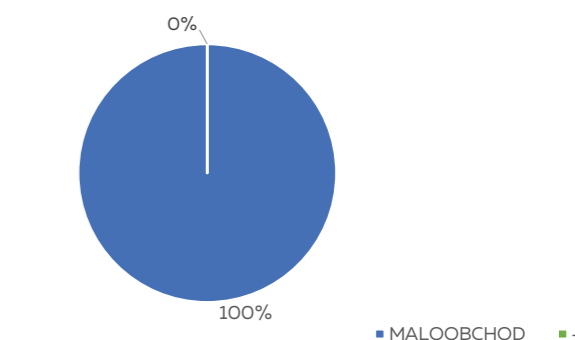
## ZÁKLADNÍ INFORMACE

počet podlaží	1NP/1PP
HPP celkové [m²]	351
ČPP pronajmutelné [m²]	293
technický stav objektu	dobrý / v rekonstrukci
odhad nákladů na rekonstrukci objektu	72 000 000 Kč

## KOMENTÁŘ

Do objektu č. 41 je zatím bez jasnější specifikace navržena funkce maloobchodního formátu, která bude zapadat do celkového konceptu tržnice.

## FUNKČNÍ DĚLENÍ OBJEKTU – NÁVRH



Pozn: Graf obsahuje rámcový odhad poměru primární a sekundární funkce v rámci objektu.

## STAV

funkce	Obchodní jednotky	kategorie funkce	MALOOBCHOD
měsíční výnos [Kč] - stávající	28 991 Kč		
roční výnos [Kč] - stávající	347 892 Kč		
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	99 Kč		

## PRIMÁRNÍ FUNKCE

## STAV

funkce	-	kategorie funkce	-
měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč		
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč		
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč		

měsíční výnos [Kč] - stávající	- Kč
roční výnos [Kč] - stávající	- Kč
RV [Kč/m²/měs.] - stávající	- Kč

## NÁVRH

funkce	Maloobchod	kategorie funkce	MALOOBCHOD
druh pronájmu	KOMERČNÍ		
měsíční výnos [Kč] - doporučený	142 281 Kč		
roční výnos [Kč] - doporučený	1 707 370 Kč		
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	486 Kč		
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	142 281 Kč		
roční výnos [Kč] - obvyklý	1 707 370 Kč		
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	486 Kč		

## NÁVRH

funkce	-	kategorie funkce	-
druh pronájmu	-		
měsíční výnos [Kč] - doporučený	- Kč		
roční výnos [Kč] - doporučený	- Kč		
ERV [Kč/m²/měs.] - doporučené	- Kč		
měsíční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč		
roční výnos [Kč] - obvyklý	- Kč		
ERV [Kč/m²/měs.] - obvyklé	- Kč		

## SEKUNDÁRNÍ FUNKCE

# ANALÝZA VYBRANÝCH SEGMENTŮ TRHU

Příloha číslo 2

## KANCELÁŘSKÝ TRH V PRAZE

### Metodika

Kancelářský trh v Praze evidujeme jako celkovou výměru dokončených kancelářských ploch nově postavených od roku 1990 nebo zrekonstruovaných, třídy A a B, obsazených nebo k pronájmu a budovy státní správy. Budovy s výměrou menší než 1 000 m<sup>2</sup> jsou ze statistik vyloučeny.

Hrubá realizovaná poptávka reprezentuje celkovou podlahovou plochu pronajatou nebo předpronajatou, za referenční období. Prostor je pronajat, pokud je podepsána nájemní smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace (obnovení/přejednání smluv), čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.

Míra neobsazenosti vyjadřuje podíl fyzicky volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře. Čistá absorpce vyjadřuje rozdíl v obsazené kancelářské ploše vůči předchozímu období.

Nejvyšší dosahované nájemné odkazuje na nájemné za nové budovy, vysoké technické kvality, v nejlepších lokalitách. Na trhu se ale mohou objevit i výjimečné projekty, kde je dosaženo vyššího nájemného.

### Úvod

Praha představuje největší a zároveň nejvíce zavedený kancelářský trh v České republice. Disponuje velmi vzdělanou a dobře kvalifikovanou pracovní silou, která je v porovnání s regiony České republiky vyšší, nicméně stále levnější, než je tomu u západoevropských metropolí. Zároveň je Praha atraktivní lokalitou pro zahraniční studenty a kromě všech hlavních orgánů státní správy zde sídlí většina finančních institucí a zahraničních firem.

### Nabídka kancelářských ploch

Praha se v rámci kancelářského trhu dělí na 10 administrativních oblastí a 3 zóny (centrum města, vnitřní a vnější město). Na konci třetího čtvrtletí 2022 evidujeme v Praze celkem 3 796 200 m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Budovy nejlepší kvality, třídy A, tvoří 74 % celkové nabídky, zbylých 26 % tvoří budovy třídy B. Velmi podobně je na tom struktura trhu z hlediska nově postavených budov a rekonstrukcí. Nově postavené budovy představují 77 % z celkové výměry, zatímco zbylých 23 % představují rekonstrukce.

## Přehled vybraných ukazatelů dle městských částí v Praze

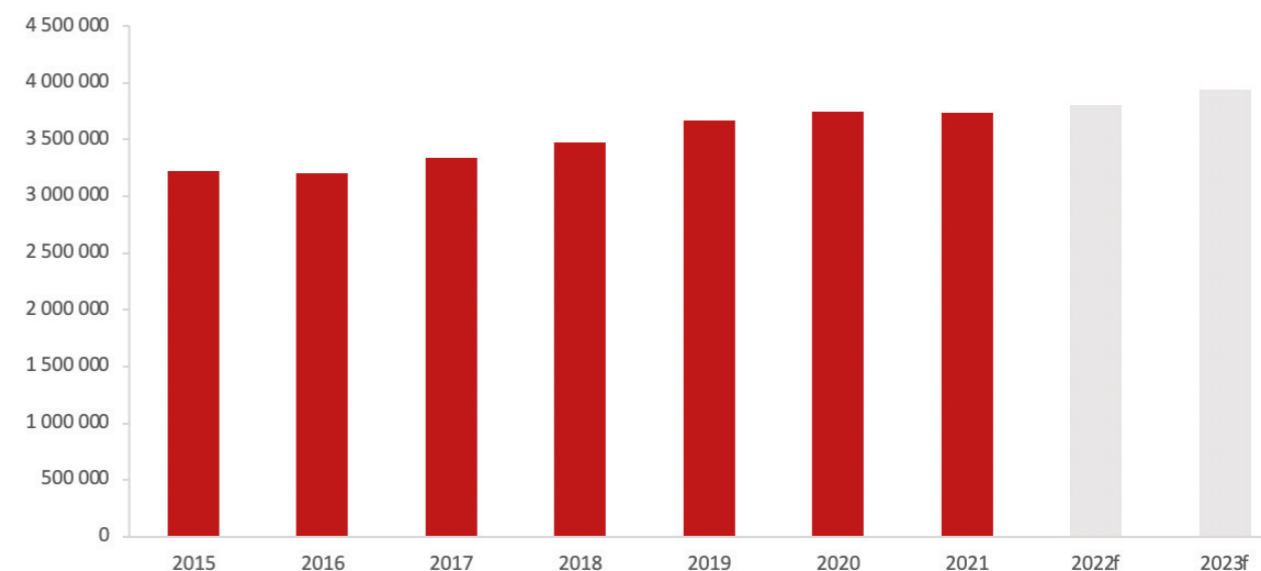
Mezi největší kancelářské trhy v rámci Prahy patří Praha 4 (26% podíl na celkové nabídce), Praha 5 (17 %) a Praha 8 (16 %). Centrální část města (Praha 1) představuje další významný kancelářský trh, který byl po dlouhou dobu třetím největším trhem, nicméně vlivem omezených možností pro novou výstavbu nyní představuje 4. největší kancelářský trh v Praze. Praha 7 je naopak dynamicky se rozvíjející oblast, ve které vznikají významné kancelářské projekty a její význam bude s ohledem na výbornou dopravní dostupnost a nabídku služeb do budoucna posilovat

### CELKOVÁ NABÍDKA, NEOBSAZENOST A HRUBÁ REALIZOVANÁ POPTÁVKA DLE MĚSTSKÉ ČÁSTI

Městská část	Celková nabídka	Neobsazenost	Hrubá realizovaná poptávka	
	(m <sup>2</sup> ) Q3 2022	Q3 2022	(m <sup>2</sup> ) 2021	(m <sup>2</sup> ) Q1-Q3 2022
Praha 1	532 500	8,6 %	50 700	67 500
Praha 2	130 100	7,5 %	15 300	5 800
Praha 3	123 500	25,3 %	6 300	9 300
Praha 4	968 400	6,9 %	85 800	96 300
Praha 5	638 800	7,2 %	67 300	61 800
Praha 6	217 300	8,9 %	26 700	16 500
Praha 7	244 800	5,8 %	39 700	16 900
Praha 8	623 800	5,4 %	70 700	95 800
Praha 9	169 600	17,8 %	18 700	23 900
Praha 10	147 400	7,8 %	4 000	1 600
Praha celkem	3 796 200	8,1 %	385 300	395 300

Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2022

## VÝVOJ KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE



Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2022

### VÝZNAMNÉ KANCELÁŘSKÉ PROJEKTY VE VÝSTAVĚ

Budova	Lokalita	Dokončení	Plocha (m <sup>2</sup> )	Developer
Port 7	Praha 7	Q2 2023	30 900	Skanska
Metalica & Legatica	Praha 5	Q3 2023	28 200	Penta
Hagibor	Praha 10	Q2 2024	27 900	Crestyl
Masaryčka	Praha 1	Q3 2023	22 100	Penta
Roztyly Plaza	Praha 4	Q4 2023	21 700	Passerinvest

Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2022

Ke konci Q3 2022 jsme evidovali ve výstavbě celkem 191 300 m<sup>2</sup> kancelářských ploch v 20 projektech s plánovaným dokončením v letech 2022–2024. Přibližně 32 % kancelářských prostor, které jsou aktuálně ve výstavbě, již našlo svého nájemce, nicméně neoficiálně je podíl předpronajatých prostor pravděpodobně vyšší.

## Poptávka

Díky vyšší nájemní aktivitě z hlediska čisté poptávky a pozitivní čisté absorpci ve 3. čtvrtletí 2022 se míra neobsazenosti snížila na 8,1 %, což je o 20 bazických bodů méně než v předchozím čtvrtletí. Největší neobsazenost na konci září 2022 byla evidována v Praze 4, kde se nacházelo 66 300 m<sup>2</sup> neobsazených ploch, následována Prahou 5 s 46 000 m<sup>2</sup>. Naopak nejnižší neobsazenost byla v Praze 2 s 9 800 m<sup>2</sup> a v Praze 10 s 11 500 m<sup>2</sup>.

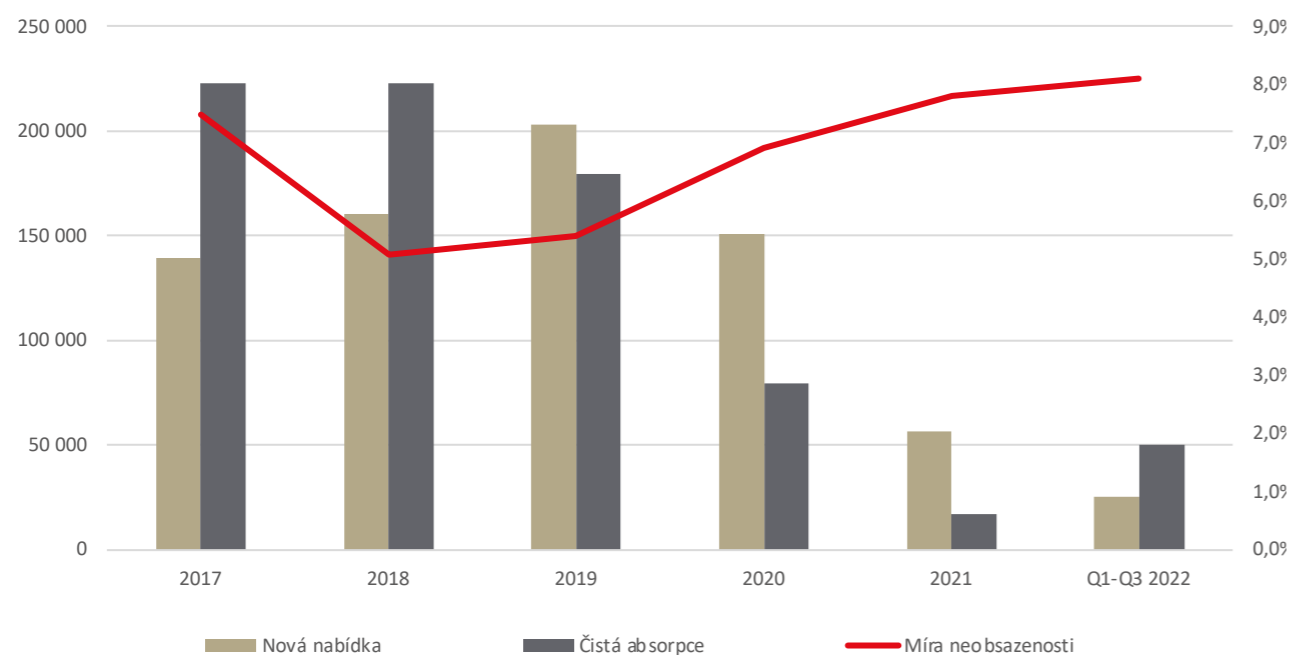
V průběhu třetího čtvrtletí byly uzavřeny nájemní transakce v celkovém objemu 137 700 m<sup>2</sup>, což bylo o 40 % více než ve stejném období loňského roku a o 22 % více než je pětiletý průměr. Čistá poptávka, která nezahrnuje přejednání stávajících smluv, představovala 82 900 m<sup>2</sup>. Od počátku roku evidujeme na pražském kancelářském

trhu oživení nájemní aktivity. Za prvních devět měsíců bylo v Praze pronajato přes 395 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, což je o 41 % více než vloni.

Na celkové poptávce měl největší podíl IT sektor (16 %), dále společnosti z oblasti profesionálních služeb (14 %) a společnosti z finančního sektoru (14 %). Největší objem transakcí byl realizován v Praze 8 (24 %), dále v Praze 1 (24 %) a v Praze 4 (16 %).

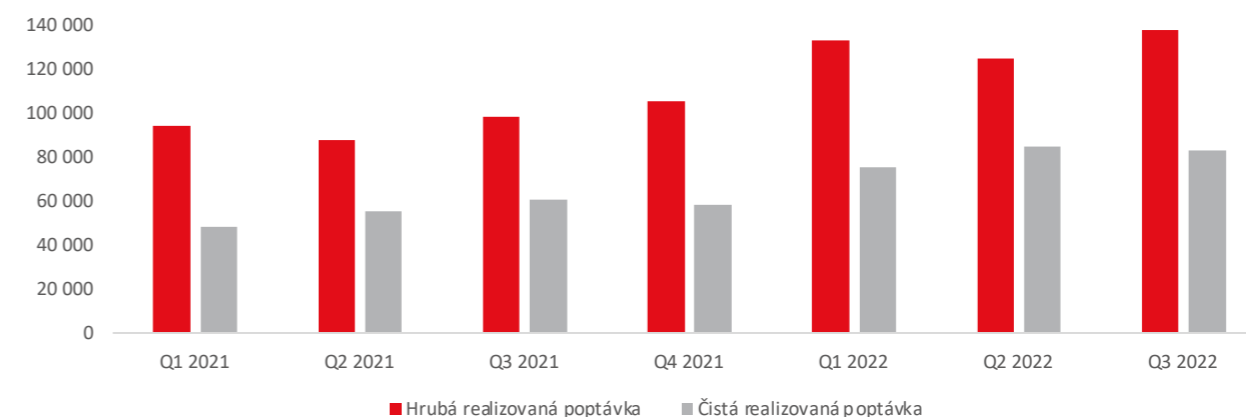
Mezi největší nájemní transakce ve 3. čtvrtletí patřilo přejednání nájemní smlouvy poradenské společnosti KPMG (11 000 m<sup>2</sup>) v KPMG Office Centre v Praze 8. Jednalo se o druhou největší nájemní transakci tohoto roku. Následoval předpronájem společnosti Fio banka (5 400 m<sup>2</sup>) v budově Masaryčka v Praze 1.

## NOVÁ NABÍDKA, ČISTÁ ABSORPCE A MÍRA NEOBSAZENOSTI V PRAZE



Zdroj: JLL, PRF, Q3 2022

## KVARTÁLNÍ REALIZOVANÁ POPTÁVKA

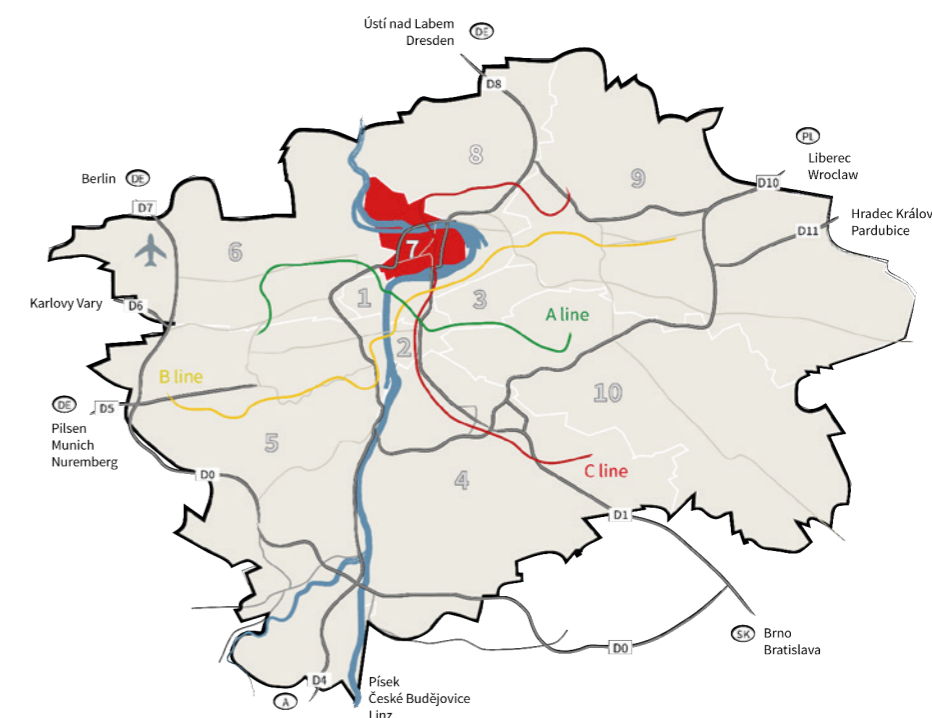


Zdroj: JLL, PRF, Q3 2022

## Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v centru města vzrostlo na úroveň 27,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc, meziročně tak vzrostlo o 23 %. Důvodem růstu nájemného je zejména výstavba projektu Masaryčka v centru města, která těží z výborné lokality, nedostatku konkurenčních projektů a vysokých standardů technologií. Zvýšila tak hladinu nájemného v centrální části města. Nájemné ve vnitřním městě se pohybovalo v rozmezí 17,50 – 18,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc a nájemné ve vnějším městě dosáhlo 15,00 – 16,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc.

S ohledem na očekávanou ekonomickou stagnaci lze předpokládat, že nájemníci kancelářských ploch budou opatrnější ve vztahu k výši nájemného. Nicméně v důsledku poměrně omezené nabídky moderních kancelářských prostor ve velmi dobrých lokalitách jsou někteří nájemci i nadále připraveni akceptovat nejvyšší nájemné za prvotřídní prostory ve špičkových lokalitách.



## Nabídka kancelářských prostor

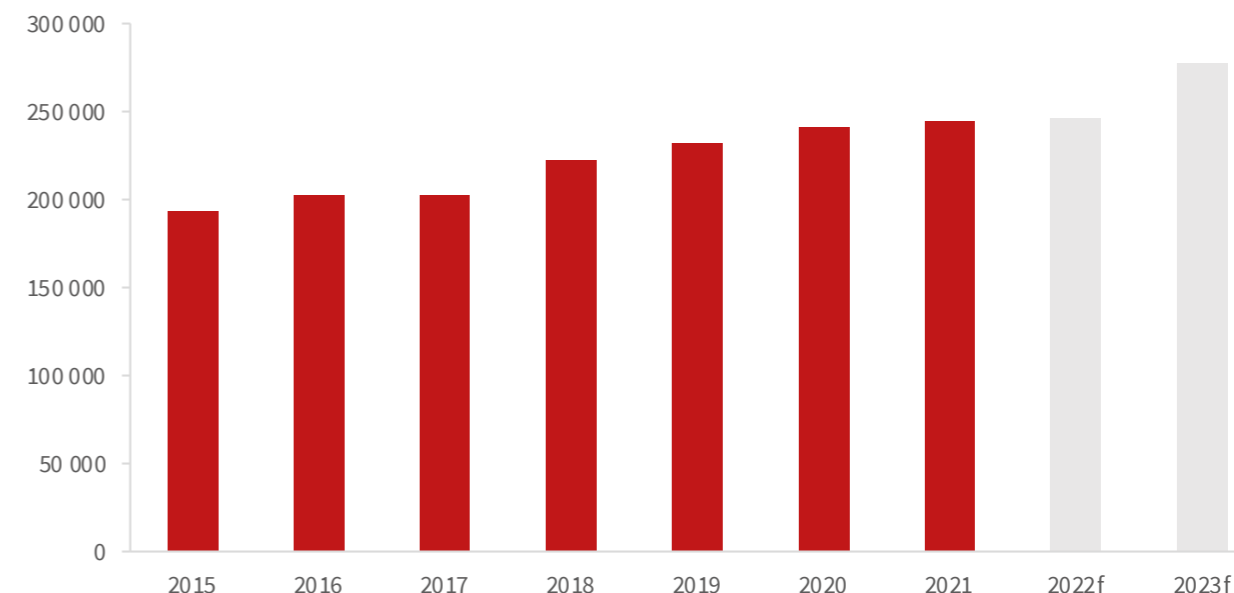
Praha 7 je pátým největším kancelářským trhem v Praze s celkovou nabídkou 244 800 m<sup>2</sup> moderních kancelářských ploch, což představuje přibližně 6% podíl na celkové nabídce v Praze. Téměř 45 % kancelářských ploch v Praze 7 se nachází v rekonstruovaných budovách, což představuje třetí (po Praze 1 a Praze 10) největší podíl rekonstruovaných budov v porovnání ostatními pražskými částmi. Zbýlých 55 % tvoří nově postavené budovy. Podíl rekonstruovaných budov také dále ovlivňuje podíl budov kvalitativní třídy A, které aktuálně tvoří 61 % na celkové nabídce v Praze 7, zbývajících 39 % tvoří budovy třídy B.

### SHRNUJÍCÍ TABULKA HLAVNÍCH PARAMETRŮ KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE

Ukazatel	Hodnota
Celková velikost kancelářského trhu	244 800 m <sup>2</sup>
Nově dokončené projekty v roce 2021	3 500 m <sup>2</sup>
Nově dokončené projekty v roce 2022 (Q1-Q3)	0 m <sup>2</sup>
Neobsazenost kancelářských ploch	5,8 %
Objem projektů ve výstavbě	32 300 m <sup>2</sup>
Nejvyšší dosažitelné nájemné	12,00 – 14,00 EUR/m <sup>2</sup> /měsíc

Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2022

## VÝVOJ KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE 7



Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2022

Kancelářský trh v Praze 7 byl doposud ovlivněn omezenou novou výstavbou a také svou velikostí, nicméně atraktivita Prahy 7 jakožto kancelářské lokality dynamicky roste, především díky své výborné poloze v blízkosti centra města a dobré dopravní obslužnosti.

V současné době se v Praze 7 nachází ve výstavbě celkem 32 300 m<sup>2</sup> kancelářských ploch ve dvou projektech. Jmenovitě se jedná o projekt PORT 7

(30 900 m<sup>2</sup>), v rámci kterého vyrostou tři kancelářské budovy a Riveroff Office House (1 400 m<sup>2</sup>). Na konci tohoto roku by měl být dokončený menší z těchto projektů – Riveroff Office House. Komplex budov v rámci projektu PORT 7 by měl být zkolaudován během druhého čtvrtletí příštího roku. Výhledově evidujeme dalších 58 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch ve fázi plánování, což dále ilustruje pokračující aktivitu developerských společností v této části města.

### VÝHLEDOVĚ PLÁNOVANÉ PROJEKTY A PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ V PRAZE 7

Budova	Status	Typ	Kancelářská plocha, m <sup>2</sup>	Developer	Předpokládané dokončení
Riveroff Office House	ve výstavbě	rekonstrukce	1 900	Servis-24	2022
PORT 7	ve výstavbě	nová výstavba	30 900	Skanska	2023
Mercury	plánovaný	nová výstavba	18 000	Skanska	2026
Bubny North East Corner II	plánovaný	nová výstavba	30 000	CPI	n/a
Maninské břehy	plánovaný	Nová výstavba	10 000	Sebrej	n/a

Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2022

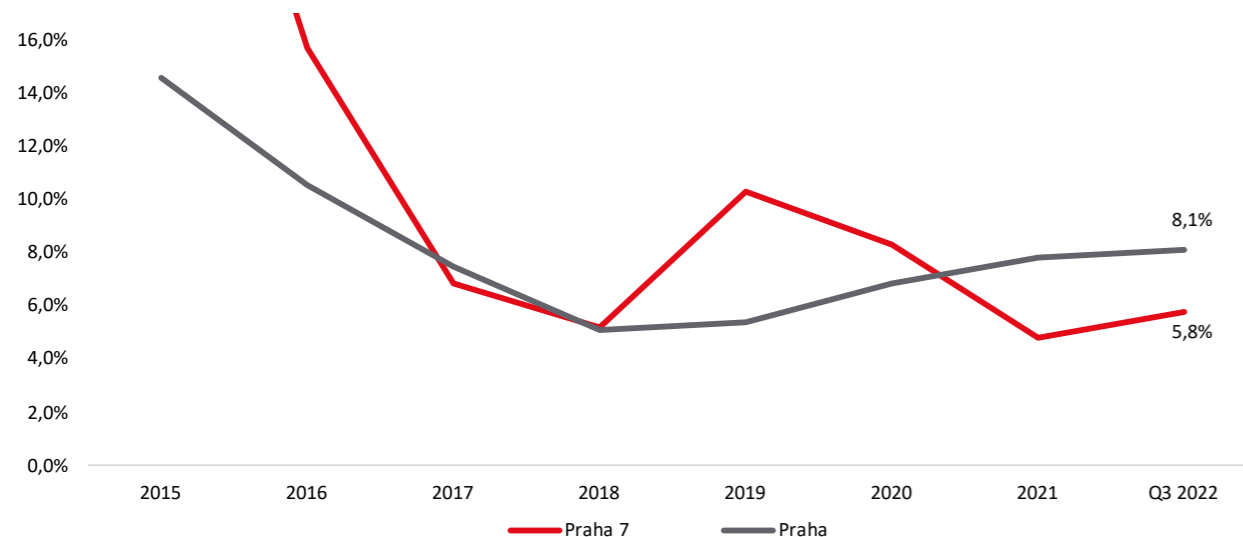
## Neobsazenost kancelářských prostor

Kancelářský trh v Praze 7 je vzhledem ke své velikosti velmi citlivý na novou výstavbu a potenciální nedostatek poptávky. V roce 2014, jak můžeme vidět z grafu níže, relativně vysoký objem nové výstavby (téměř 24 000 m<sup>2</sup>) vyústil v nejvyšší neobsazenost od roku 2004, konkrétně pak neobsazenost na konci roku 2014 činila 34,4 %. Nicméně od té doby vlivem silné poptávky / aktivity a limitované výstavby, což obecně platí pro celou Prahu, neobsazenost v této městské části klesá až na současných 5,8 % v Q3 2022.

V roce 2021 dosáhla čistá absorpce v Praze 7 úroveň 11 800 m<sup>2</sup> a v porovnání s rokem 2020 klesla o 46,5 %. Vysoká absorpce v roce 2020 byla způsobena zejména díky dokončení projektu Bubenská 1, kdy budova byla v době doručení na trh plně pronajata. Za období Q1–Q3 2022 činila absorpce – 2 400 m<sup>2</sup>.

Praha 7 se postupně mění v jeden z klíčových kancelářských trhů v Praze a její atraktivita stále roste, spolu s tím pozorujeme i zvýšenou aktivitu developerských společností. Mezi hlavní důvody patří poloha v blízkosti centra města a výborná dopravní obslužnost

### VÝVOJ NEOBSAZENOSTI KANCELÁŘSKÝCH PLOCH V PRAZE 7 A PRAZE

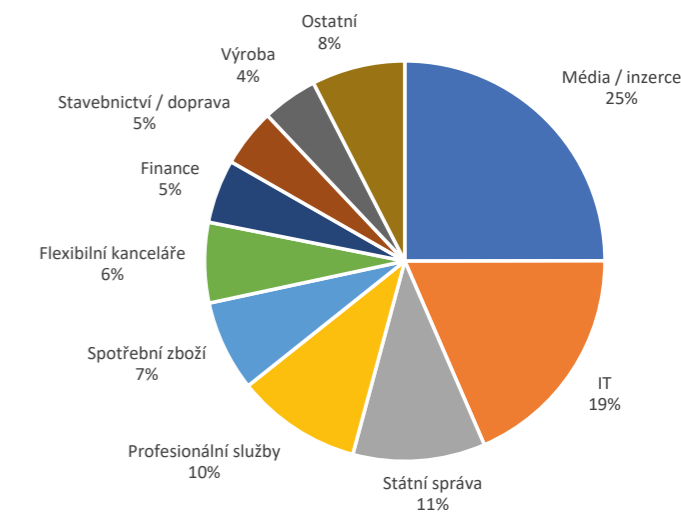


Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2022

## Poptávka

Od počátku roku se na Praze 7 pronajalo (včetně renegociací) téměř 17 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch. V porovnání se stejným obdobím loňského roku poptávka meziročně klesla o více než 40 %. Praha 7 patřila za prvních devět měsíců roku 2022 spíše k méně aktivním městským částem, podílela se pouze 4 % na celkovém objemu pronajatých ploch v Praze. Čistá poptávka (bez renegociací) činila za prvních tři čtvrtletí tohoto roku celkem 14 700 m<sup>2</sup>.

### STRUKTURA POPTÁVKY V PRAZE 7 (2015 – Q3 2022)



Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2022

## Nájemné

Nájemné v Praze 7 je považováno za velmi stabilní a v současné době se nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze 7 pohybuje v rozmezí 12,00 – 14,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc. S ohledem na aktuální vývoj růstu nájemného v prémiových lokalitách a růstem nákladů spojených s výstavbou nových kancelářských budov, lze očekávat, že nejvyšší dosahované nájemné poroste i na Praze 7.

### POŽADOVANÉ NÁJEMNÉ VE VYBRANÝCH PROJEKTECH V PRAZE 7

Budova	Požadované nájemné, EUR/m <sup>2</sup> /měsíc
Argentinská Office Building	16,70
A7 Office Centre	14,40
Classic 7 (2. fáze)	13,50
Lighthouse A	14,50
Visionary	14,50



## Trh flexibilních kancelářských prostor

Trh flexibilních kancelářských prostor se stal nedílnou součástí kancelářského trhu v Praze. Flexibilní kancelářské prostory představují pro nájemce další možnost při svém rozhodování o pronájmu kancelářských ploch. V České republice jsou coworkingová centra zřizována od roku 2009, a to zejména ve větších městech (Praha, Brno, Ostrava).

Flexibilní, coworkingová a servisní centra jsou pracovištěm, které nabízí uživatelům větší pružnost. Tato centra poskytují jak soukromé uzamykatelné kanceláře, tak i společné sdílené prostory. Výhodou je, že prostory jsou předem plně vybaveny nábytkem a oproti standardním kancelářím se nabízejí na kratší dobu s flexibilitou rozšíření či redukce plochy dle požadavku klienta.

Coworkingová centra fungují na principu tzv. členství a v jeho rámci nabízejí několik možností. Mezi nejběžnější typy členství patří tzv. „flexi desky“ (sdílené stoly) nebo „fixed desky“ (dedikované stoly). Lze si však pronajmout celou kancelář s možností využívat veškeré společné prostory, zasedací místnosti a služby centra. Servisované kanceláře jsou koncipovány jako „kanceláře na míru“. Kanceláře jsou plně vybaveny a zřizovány společnostmi zaměřujícími se na správu budov. Servisované kanceláře nabízejí flexibilnější nájemní smlouvy než běžné kanceláře

V posledních letech vznikají centra tzv. hybridního typu, kdy provozovatelé nabízejí kombinaci coworkingových center a servisovaných kancelářů.

## Nabídka flexibilních kancelářských prostor

Na konci 3. čtvrtletí 2022 bylo v Praze provozováno 98 600 m<sup>2</sup> flexibilních kancelářských ploch v 79 centrech. Nejvíce center se nachází na Praze 1 (25 center) o celkové ploše 30 900 m<sup>2</sup> a Praze 8 (12 center) s celkovou plochou 17 200 m<sup>2</sup>. Podíl flexibilních prostor na celkovém objemu moderních kancelářů v Praze se na konci září 2022 pohyboval na úrovni 2,6 %.

## TRH FLEXIBILNÍCH KANCELÁŘŮ V PRAZE

Celková kancelářská plocha	Celková plocha sdílených kancelářů	Podíl sdílených kancelářů
3,8 mil. m <sup>2</sup>	98 600 m <sup>2</sup>	2,6 %

V srpnu 2022 převzal provozovatel flexibilních kancelářů Scott.Weber Workspace od společnosti New Work prostory coworkingového centra v budově Rustonka na Praze 8 a rozšířil je o další patro na celkových 4 300 m<sup>2</sup>. Další dvě centra se Scott.Weber Workspace chystá otevřít během prvního pololetí roku 2023 v budově The Park (2 500 m<sup>2</sup>) na Praze 4 a v budově PORT 7 (4 400 m<sup>2</sup>) na Praze 7. V roce 2023 by se měly rovněž otevřít dvě nová flexibilní kancelářská centra v komplexu Brumlovka na

Praze 4 – Fleksi II (2 900 m<sup>2</sup>) a Fleksi III (3 800 m<sup>2</sup>), provozovatelem obou center bude vlastník objektu, společnost Passerinvest. Celkový objem flexibilních kancelářských prostor tak v roce 2023 přesáhne hodnotu 100 000 m<sup>2</sup>. Mezi největší provozovatele flexibilních kancelářských ploch v Praze patří společnost Scott.Weber Workspace s 29 % podílem na pražském flexibilním trhu a společnost IWG s podílem 25 %.

## PŘEHLED NEJVĚTŠÍCH POSKYTOVATELŮ FLEXIBILNÍCH KANCELÁŘŮ V PRAZE

Poskytovatel	Velikost v m <sup>2</sup>	Počet poboček
Scott.Weber Workspace	27 200	11
IWG Group (Spaces & Regus)	25 600	13
HubHub	6 300	2
WeWork	5 800	1
Office Unlimited	4 300	4

Zdroj: JLL Q3 2022

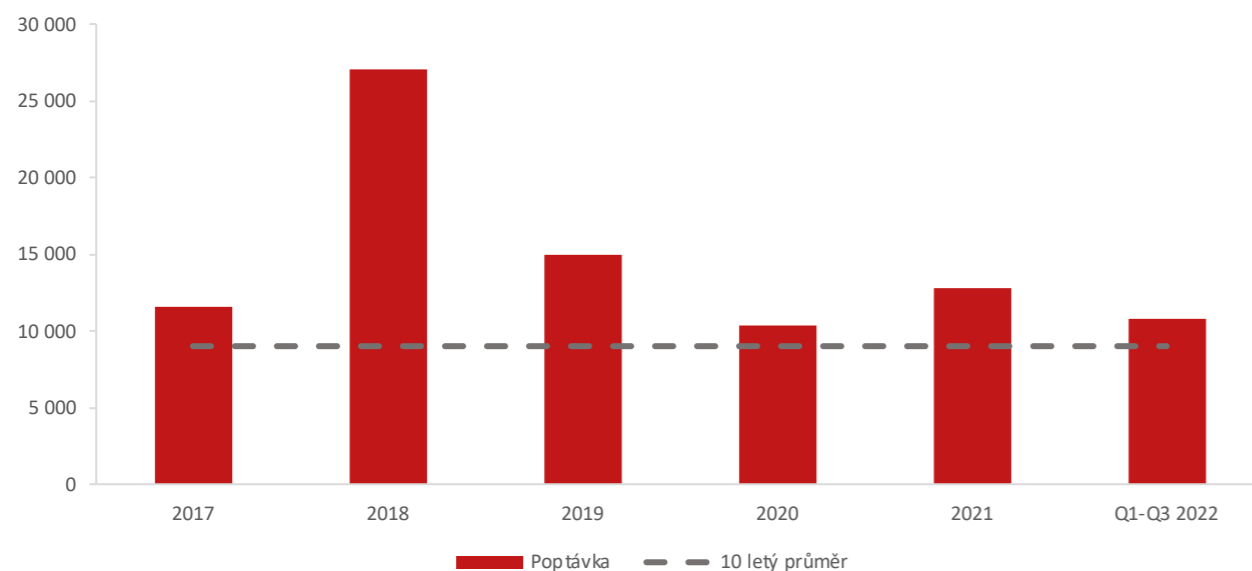
Společnost Scott. Weber Workspace je český provozovatel flexibilních kancelářských prostor. Byla založena v roce 2009 a v současné době provozuje 11 poboček o celkové ploše 27 200 m<sup>2</sup>. Další dvě pobočky plánuje otevřít v roce 2023. V roce 2021 se stala největším provozovatelem flexibilních kancelářů v České republice. IWG (Spaces a Regus) je aktuálně druhý největší provozovatel flexibilních pracovních prostor na českém trhu. Společnost byla založena v roce 2016 a působí ve

120 zemích. HubHub jsou coworkingová centra založená mezinárodním developerem HB Reavis. V Praze jsou provozována dvě centra o ploše 6 300 m<sup>2</sup>. WeWork vstoupil na český trh v roce 2019. Provozuje jedno coworkingové centrum (5 800 m<sup>2</sup>) na Praze 1. Office Unlimited je český provozovatel sdílených kancelářů. V Praze provozuje čtyři centra, z nichž nejnovější bylo otevřeno v loňském roce v budově City West na Praze 4. Přes 70 % flexibilních kancelářů v Praze je provozováno sedmi operátory.

## Poptávka

Poptávka po flexibilních kancelářích dosáhla svého vrcholu v roce 2018, kdy na český trh přišli noví operátoři jako WeWork, HubHub nebo New Work. Celková realizovaná poptávka od počátku roku 2022 činila 10 800 m<sup>2</sup>, což bylo o 22 % více než za stejné období loňského roku. V porovnání s desetiletým průměrem se poptávka za první tři kvartály pohybovala nad desetiletým ročním průměrem 9 030 m<sup>2</sup>.

VÝVOJ POPTÁVKY PO FLEXIBILNÍCH PRACOVNÍCH PROSTORECH (2017 – Q3 2022)



Nejaktivnějšími nájemci flexibilních kancelářských ploch byli od počátku roku 2022 společnosti Passerinvest a Scott.Weber Workspace. Společnost Passerinvest si pronajala v rámci svého komplexu Brumlovka na Praze 4 celkem 6 700 m<sup>2</sup> kancelářských ploch a připravuje zde otevření dvou flexibilních kancelářských center Fleksi II a Fleksi III. Společnost Scott.Weber Workspace uzavřela nájemní smlouvy v celkovém objemu 3 100 m<sup>2</sup> v budovách PORT 7 na Praze 7 a The Park na Praze 4. Všechna čtyři centra by měla být otevřena v průběhu roku 2023.

## Flexibilní kancelářské prostory v Praze 7

V Praze 7 se nachází celkem 6 150 m<sup>2</sup> flexibilních kancelářských ploch, dalších 4 400 m<sup>2</sup> přibude v roce 2023. Praha 7 je tak pátým největším flexibilním kancelářským trhem v Praze. Mezi nejvýznamnější a největší centra v Praze 7 patří prostory v kancelářské budově Visionary (3 800 m<sup>2</sup>) naproti Holešovickému nádraží. Provozovatelem je od roku 2021 společnost Scott.Weber Workspace, která převzala tyto plochy od společnosti Skanska. Ve 2. čtvrtletí 2023 by měla být dokončena budova PORT 7, kde vznikne největší centrum flexibilních kanceláří (4 400 m<sup>2</sup>) v Praze 7, centrum bude rovněž provozovat společnost Scott.Weber Workspace.

## NABÍDKA FLEXIBILNÍCH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR V PRAZE 7



Zdroj: JLL Q3 2022

## Potenciál trhu a trendy

Vzhledem k růstu významu Prahy 7, jakožto kancelářské lokality, považujeme umístění kancelářského elementu v centrální lokalitě Prahy 7, respektive s výbornou dopravní dostupností a občanskou vybaveností, jako jednu z vhodných doplňkových funkcí v rámci předmětné lokality. Praha jako celek obecně generuje velmi silnou poptávku a je zejména oblíbená mezi mediálními, reklamními a jinými kreativními odvětvími, které právě vyhledávají atypické, „jiné“, netradiční prostory, které by podtrhly jejich kreativní business a v tomto kontextu se právě historické industriální prostředí předmětného pozemku jeví jako vhodné pro tento typ firem. Mimoto dle našich uvážení má Praha 7 ambice stát se jednou z vyhledávaných kancelářských lokalit obecně, podobně jako nyní Karlín, který prošel transformací v důsledku povodní v roce 2002.

Trh se dynamicky vyvíjí a s tím i struktura kancelářských ploch. Zatímco v minulosti byly standardem kanceláře typu jednotlivých buněk, kde využitelnost celkové plochy byla na nízké úrovni a počet m<sup>2</sup> kancelářské plochy na jednoho zaměstnance

relativně velkorysý, v dnešní době vnímáme větší tlak na flexibilní prostory, což je zároveň trend, kterým většina dnešních společností jde a nabízí tak svým zaměstnancům v rámci svých prostor příjemné pracovní prostředí. V praxi to znamená, že si člověk ráno při příchodu do zaměstnání může vybrat, kde ten daný den bude pracovat, zda to bude relaxační zóna, či nějaká sdílená místnost s více kolegy pro rozvíjení dalších myšlenek a nápadů, či se zkrátka zavře do místnosti nerušen okolním prostředím.

Vnímáme, že tento trend bude i do budoucna sílit a podíl flexibilních prostor bude i nadále růst, společně s tím bude klesat počet m<sup>2</sup> potřebných na jednoho zaměstnance a bude tak docházet k většímu efektivnímu využití kancelářských prostor. Zároveň roste počet lidí, kteří mohou jednat pracovat se vzdáleným přístupem, ale také těch, kteří zkrátka pracují tzv. na volné noze. S tímto směrem také roste obliba tzv. sdílených kanceláří, kde právě tyto typy lidí/zaměstnanců mohou najít své útočiště.

# MALOOBCHODNÍ TRH V PRAZE

## Metodika

V rámci celkové výměry moderních maloobchodních ploch sledujeme formáty projektů popsány níže. Nejvyšší dosahované nájemné odkazuje na hypotetické nájemné za nejlepší obchodní jednotku o velikosti 100 m<sup>2</sup> v prémiové lokalitě/projektu v rámci daného města. U nákupních parků se tento ukazatel vyjadřuje pro jednotku o velikosti nad 500 m<sup>2</sup>.

## Úvod

Praha je nejvýznamnějším ekonomickým a maloobchodním centrem České republiky. Maloobchodní trh má nadregionální charakter s nejvyšší kupní silou v republice. Kupní síla je dále podpořena turistickým ruchem, který je soustředěn právě v metropoli, především v centru města. Jen v roce 2019 přijelo do Prahy více než 6,8 milionu zahraničních turistů, kteří zde strávili v průměru 3,41 dne. Podle Českého statistického úřadu činila hrubá přidaná hodnota cestovního ruchu více než 53 miliard korun.

Podle posledního průzkumu společnosti JLL s názvem Destination Retail 2016, který monitoruje přítomnost důležitých mezinárodních obchodních značek v hlavních metropolích Evropy, se Praha umístila jako 17. nejatraktivnější město v rámci kontinentu. Z měst střední Evropy se Praha umístila nejvýše. V kategorii luxusních obchodních značek zaznamenala dokonce 16. místo společně s Brusel a nechala za sebou města jako Berlín, Hamburg a Amsterdam.

Za počátek moderního maloobchodního trhu se někdy označuje rok 1975, kdy byl v Praze v únoru dokončen obchodní dům Kotva, jenž se stal největším obchodním domem v tehdejší Československu. Téhož roku v dubnu byl otevřen také obchodní dům Máj. Obě místa na dlouhá léta sloužila jako hlavní nákupní destinace.

Skutečně moderní nákupní centra komerčního typu začala vznikat v druhé polovině 90.let. Mezi

první realizované v Praze patří Myslbek vystavěný v proluce v ulici Na Příkopě. Nejedná se o typické nákupní centrum, ale spíše o nákupní galerii. Prvním projektem formátu typického obchodního centra bylo Centrum Černý Most na okraji Prahy 14, jenž bylo otevřeno v roce 1997 a zvláště po rozšíření v roce 2013 dodnes patří mezi hlavní obchodní centra v Praze.

## Nabídka Maloobchodních ploch a formátů

Celková nabídka moderních maloobchodních ploch v Praze dosáhla na konci roku 2022 celkem 1 055 200 m<sup>2</sup>. Maloobchodní trh v Praze je orientovaný na obchodní centra, která tvoří 87 % všech moderních maloobchodních ploch ve městě se saturací na úrovni 714 m<sup>2</sup> na 1 000 obyvatel.

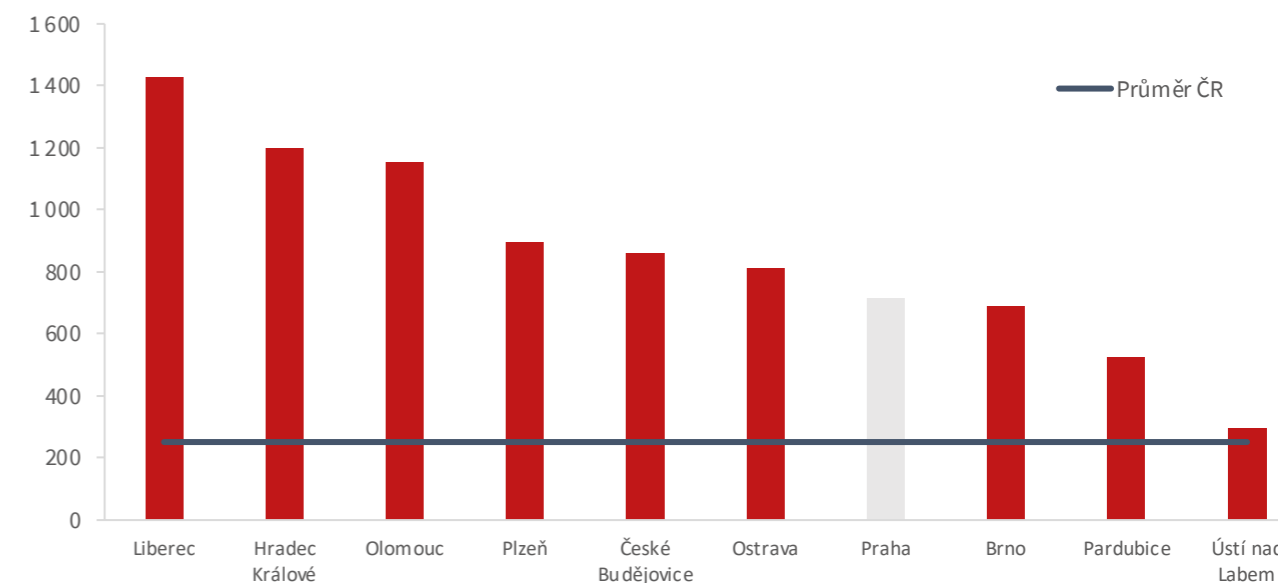
Rozšíření obchodního centra Centrum Chodov o 38 200 m<sup>2</sup> v listopadu 2017 představuje nejvýznamnější projekt formátu obchodního centra, který byl v Praze dokončen v posledních pěti letech. K nedávno dokončeným projektům patří například otevření OC Stromovka na Praze 7 v listopadu 2019 nebo OC Bořislavka na Praze 6 v červnu 2021. Moderní obchodní centra v posledních letech vznikají i kompletními rekonstrukcemi původních obchodních domů, které vznikaly v 70. a 80. letech v rámci výstavby sídlišť. Jde například o OC Opatovská, OC Háje nebo OC Řepy.

## DEFINICE SLEDOVANÝCH MALOOBCHODNÍCH FORMÁTŮ

Formát	Popis
Obchodní centrum	Účelově postavené centrum s více jak 5 000 m <sup>2</sup> hrubé pronajímatelné plochy, sdružující obchodní jednotky, restaurace, volnočasové koncepty apod. na jednom místě, projekt je vybudován a spravován jako jeden celek.
Nákupní park	Účelově vytvořený a centrálně spravovaný projekt s přilehlým parkovištěm, jehož součástí jsou i středně velké až velké jednotky. Převážně se nachází v okrajových částech měst nebo mimo město s dobrou dopravní dostupností. Z definice se skládá nejméně ze 3 nájemních jednotek.
Hlavní nákupní třída (High Street)	Hlavní nákupní oblast v rámci města, obvykle se jedná o delší ulici s velkým počtem mezinárodních a lokálních obchodníků, vyšším nájemným a zpravidla i vysokým počtem procházejících lidí.
Outletová centra	Účelově navržený projekt, ve kterém obchodníci nabízejí své produkty za snížené ceny z důvodu přebytečnosti či sezónnosti.

Zdroj: JLL

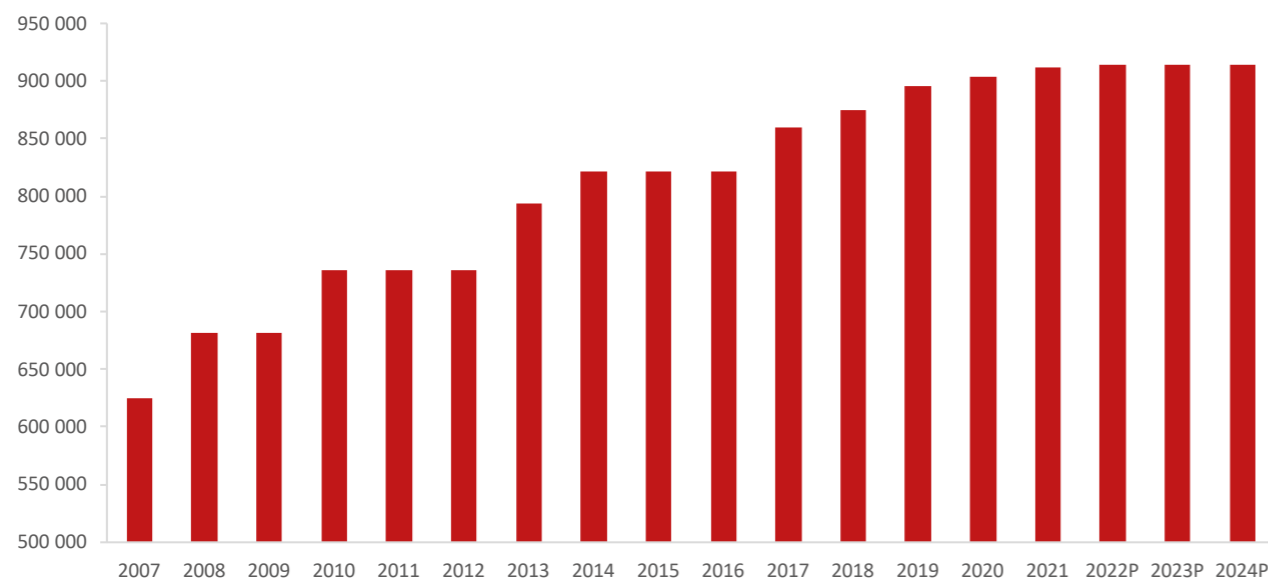
## SATURACE VE VYBRANÝCH MĚSTECH ČESKÉ REPUBLIKY (PLOCHA OBCHODNÍCH CENTER V M<sup>2</sup> NA 1 000 OBYVATEL)



Zdroj: JLL, listopad 2022

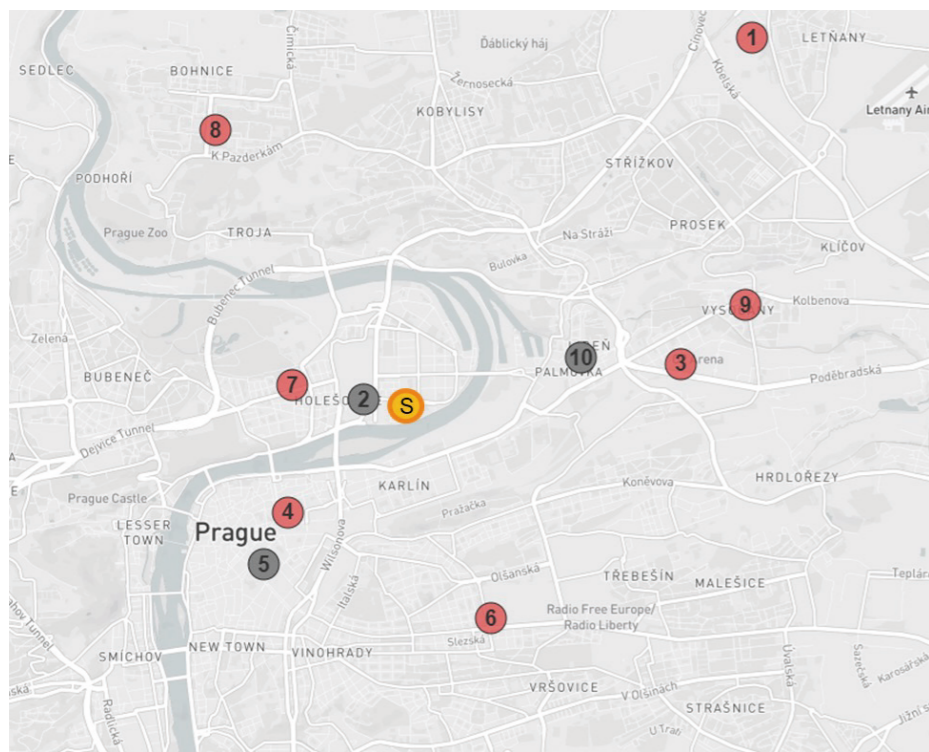
Níže uvádíme vývoj celkové nabídky čistě obchodních center v Praze:

#### VÝVOJ CELKOVÉ VÝMĚRY OBCHODNÍCH CENTER V PRAZE (M<sup>2</sup>)



Zdroj: JLL, listopad 2022

#### MAPA: PŘEHLED VYBRANÝCH EXISTUJÍCÍCH A VÝHLEDOVĚ PLÁNOVANÝCH PROJEKTŮ V DOJEZDOVÉ VZDÁLENOSTI 15 MINUT



ID	Název projektu	Velikost (m <sup>2</sup> )	Dokončení (rok)
1	OC Letňany	78 500	1999; 2002; 2006
2	OC Bubny	nezveřejněná	2030+
3	Galerie Harfa	49 000	2010
4	Palladium	41 800	2007
5	Savarín	35 000	2025+
6	Atrium Flora	20 900	2003
7	Centrum Stromovka	15 700	2019
8	OC Krakov	13 800	2013
9	NC Fénix	12 300	2008
10	Palmovka One	6 000	2027+

Nabídka obchodních center je relativně dobře rozvržena v rámci celé Prahy. V okrajových částech Prahy se nachází významná nadregionální centra, která obsluhují zároveň Středočeský kraj a díky dobrému napojení na dálniční síť a skladbu maloobchodních nájemců i vzdálenější kraje. Konkrétně se jedná o projekty Centrum Černý Most, OC Letňany, Metropole Zličín a Westfield Chodov.

V centru Prahy jsou významnými projekty Palladium a Nový Smíchov. Zároveň se v centru města nachází významné multifunkční projekty, které kombinují převážně kancelářskou a maloobchodní funkci a dále tak rozšiřují stávající nabídku. Mezi hlavní projekty tohoto formátu v centru města patří Myslbek, Quadrio, Florentinum a Slovanský dům.

Dále je nabídka rozšířena o projekty, které mají menší spádovou oblast tvořenou převážně místní obyvateli, kteří v daném místě žijí nebo pracují. Jedná se například o Galerie Harfa, Galerie Butovice, Arkády Pankrác, NC Eden, Europark Štěrboholy, OC Šestka nebo Atrium Flora.

Menší obchodní centra slouží každodennímu nakupování obyvatel s velikostí do 20 tisíc m<sup>2</sup>. Patří sem například Novodvorská Plaza, OC Stromovka, Vivo! Park Hostivař, OC Bořislavka nebo OC Lužiny. Typická je pro ně dobrá dopravní dostupnost.

Praha má zároveň jednu z nejvýznamnějších nákupních tříd (tzv. High Street) v rámci celé Evropy. Mezi hlavní nákupní třídy patří ulice Pařížská, Václavské náměstí a ulice Na Příkopě. Jedná se o velmi oblíbené nákupní destinace a zároveň o vyhledávanou lokalitu z pozice jednotlivých mezinárodních značek, které vnímají pražský High Street jako vstupní bránu do regionu střední a východní Evropy.

## PŘEHLED VYBRANÝCH EXISTUJÍCÍCH PROJEKTŮ V PRAZE

Název projektu	Typ	Městská část	Rok dokončení	Velikost projektu dle ISCS, m <sup>2</sup>	Hypermarket/ Supermarket
Westfield Chodov	OC	Praha 11	2005; 2017	80 000+	Albert Hypermarket
Centrum Černý Most	OC	Praha 14	1997; 2013	80 000+	Globus
OC Letňany	OC	Praha 18	1999; 2002; 2006	40 000 – 79 999	Tesco
Nový Smíchov	OC	Praha 5	2001	40 000 – 79 999	Tesco
Metropole Zličín	OC	Praha-Zličín	2002; 2004	40 000 – 79 999	Albert Hypermarket
Galerie Harfa	OC	Praha 9	2010	40 000 – 79 999	Albert Hypermarket
Palladium	OC	Praha 1	2007	40 000 – 79 999	Albert Supermarket
Arkády Pankrác	OC	Praha 4	2008	20 000 – 39 999	Albert Hypermarket
Galerie Butovice	OC	Praha 5	2005	20 000 – 39 999	Albert Hypermarket
NC Eden	OC	Praha 10	2005	20 000 – 39 999	Tesco
Europark Šterboholy	OC	Praha-Šterboholy	2002	40 000 – 79 999	Globus*
OC Šestka	OC	Praha 6	2006	20 000 – 39 999	Albert Hypermarket
Novodvorská Plaza	OC	Praha 4	2006	20 000 – 39 999	Tesco
Vivo! Park Hostivař	OC	Praha 15	2000	20 000 – 39 999	Albert Hypermarket
Atrium Flora	OC	Praha 3	2003	20 000 – 39 999	Albert Supermarket
Centrum Stromovka	OC	Praha 7	2019	10 000 – 19 999	Lidl
OC Krakov	OC	Praha 8	2013	10 000 – 19 999	Billa
NC Fénix	OC	Praha 9	2008	10 000 – 19 999	Billa

Zdroj: JLL, listopad 2022, Definice: OC = Obchodní centrum \*od jara 2023

## PŘEHLED PLÁNOVANÝCH PROJEKTŮ V PRAZE

Název projektu	Typ	Městská část	Očekávané dokončení	Celková plocha, m <sup>2</sup>
Masaryčka (1.etapa)	OC	Praha 1	Q1 2024	8 600
OD Máj (přestavba)	OC	Praha 1	Q1 2024	8 600
Savarin	OC	Praha 1	2025+	35 000
Metropole Zličín (rozšíření)	OC	Praha-Zličín	2025+	33 300
OD Kotva (přestavba)	OC	Praha 1	2025+	N/A
Palmovka One	OC	Praha 8	2027+	6 000
OC Bubny	OC	Praha 7	2030+	N/A

Zdroj: JLL, listopad 2019, Definice: OC = Obchodní centrum

- Obchodní centrum Palladium představuje dominantní projekt v centru města, který těží z velkého toku lidí touto lokalitou ve spojení s velkou koncentrací turistů. Palladium představuje jedno z ekonomicky nejúspěšnějších center v rámci celé České republiky.
- Nový Smíchov je stěžejní projekt v blízkosti centra města a s ohledem na umístění na jednom z centrálních dopravních uzlů v Praze, představuje nejnavštěvovanější centrum v rámci Prahy a České republiky.
- Westfield Chodov (původně Centrum Chodov) se nachází v hustě obydlené okrajové části Prahy při dálnici D1 a společně s Palladiem a Novým Smíchovem patří mezi 3 nejúspěšnější obchodní centra v rámci Prahy. Centrum dále posílilo svou pozici s rozšířením, které bylo dokončeno v listopadu 2017 a přineslo do Prahy další nové mezinárodní značky. Centrum těží z relativně limitované konkurence v rámci své velké spádové oblasti, která zahrnuje i část Středočeského kraje a kraje Vysočina.
- Metropole Zličín, Centrum Černý Most a OC Letňany představují neméně významná obchodní centra v okrajové části Prahy. Tyto centra mají nadregionální charakter a svou spádovou oblastí obsluhují zákazníky jak z Prahy, tak Středočeského kraje. U Metropole Zličín se zároveň připravuje rozšíření o více než 30 tisíc m<sup>2</sup>. Projekt koncem roku 2021 získal územní rozhodnutí a s jeho realizací se počítá ve střednědobém horizontu.
- Dva významné projekty v centru města, které se v nejbližší době připravují, jsou projekt Savarin společnosti Crestyl a projekt Masaryčka společnosti Penta, který je již ve výstavbě. Dlouhodobě připravovaný projekt Savarin v centru Prahy představuje multifunkční koncept, který by měl přinést život do městského bloku v samém centru Prahy a propojit Václavské náměstí, Jindřišskou, Panskou a ulici Na Příkopě. Časování projektu je po roce 2025. Masaryčka společnosti Penta navazuje na úspěšný projekt Florentinum, který stojí naproti přes ulici Na Florenci a který je dalším z projektů, které výrazně promění centrální část města a rozšíří nákupní zónu směrem k Florenci a k Hlavnímu nádraží.
- Největší z plánovaných projektů je revitalizace oblasti bývalého nákladového nádraží a překladiště Bubny. Tento rozsáhlý brownfield v sousedství předmětného pozemku v katastrálním území Holešovic přilákal zájem dvou významných společností, Unibail-Rodamco-Westfield a CPI Group, kteří zde plánují výstavbu velkého nákupního centra. V minulosti měl projekt již konkrétní obrysy s plánovanou pronajimatelnou plochou okolo 55 tisíc m<sup>2</sup>, což zhruba odpovídá velikosti obchodního centra Nový Smíchov. Nicméně na celé území byla zpracována územní studie, která navrhla hmotu nákupního centra rozdělit na menší stavební bloky. Jak se k tomu postaví investoři není v tuto chvíli známo. V sousedství obchodního centra má do roku 2032 vyrůst budova Vltavské filharmonie, která do území přinese novou dynamiku. V místě se rovněž nachází dopravní uzel Vltavská, kde v roce 2025 ke stanici metra, tramvaj a autobusu přibude i zastávka vlaku, odkud se od roku 2030 bude možné rychle dostat na pražské letiště Václava Havla. Záměr budoucího obchodního centra představuje přímou konkurenci Pražské tržnici, nicméně se jedná o jiný typ maloobchodu a služeb, než by měla nabízet Pražská tržnice. Je důležité, aby koncept Pražské tržnice byl jedinečný a nesoutěžil s nákupním centrem, spíše nabízel zážitky jiného typu, které klasické nákupní centrum nemůže nabídnout.
- Ze stávajících obchodních domů se chystá přestavba obchodního domu Kotva, kterou nový majitel Generali chce modernizovat, aby mohla konkurovat soudobým obchodním centrům. Kotva tak bude následovat jiné starší obchodní domy v centru Prahy jako Bílá Labuť a Máj, které již prochází modernizací a částečnou změnou využití jednotlivých podlaží.

## Nájemné

Nájemné v obchodních centrech v Praze se výrazně liší s ohledem na umístění projektu a jeho návštěvnost. Nejvyšší dosažitelné nájemné v obchodních centrech se v Praze aktuálně pohybuje na úrovni 15 € za m<sup>2</sup> měsíčně. Vzhledem k propadu poptávky v důsledku Covidu v uplynulých letech a nyní vysokým nákladům na energie a vysoké inflaci očekáváme, že růst nájemného v obchodních centrech bude pozvolný a bude souviset s oživením ekonomiky. Na pražské High Street, kde se nejvyšší dosažitelné nájemné aktuálně pohybuje na úrovni 19 € za m<sup>2</sup> měsíčně se bude potenciální růst nájemného odvíjet od vývoje turistického ruchu.

## Analýza konkurence

Předmětné území se nachází v širším centru města v Praze 7, která v současné době prochází proměnou z původně rezidenčně-industriálního území na jednu z nejvyhledávanějších kancelářských a rezidenčních lokalit. Potenciál areálu ale přesahuje hranice Prahy 7, významné je propojení s další dynamicky se měnící čtvrtí Karlína a Palmovky, které bude od jara 2023 podpořeno dokončením Štvanické lávky, jenž propojí areál Holešovické tržnice s Karlínem. Ambice navrženého konceptu nové tržnice však přesahuje tradiční spádové oblasti. Pokud by se stala atraktivním destinačním místem, může sloužit celé Praze.

Význam lokality pak zcela změní nová budova Vltavské filharmonie, která by měla být otevřena v roce 2032 jižně od stanice metra Vltavská.

V současné době je maloobchodní trh v Praze 7 – Holešovicích zaměřen na lokální klientelu, kterou tvoří rezidenti a zaměstnanci kancelářů v dané oblasti. Holešovická tržnice ve své současné podobě představuje projekt, který sice dokáže přilákat obyvatele dalších městských částí například na zeleninové tržiště nebo do divadla, ale celkově zaostává za svým potenciálem.

Z připravovaných projektů by zásadní vliv na rozvoj maloobchodu a konkurence v dané oblasti měl projekt obchodního centra Bubny, který již v minulosti avizovali společnosti CPI a Unibail-Rodamco-Westfield,

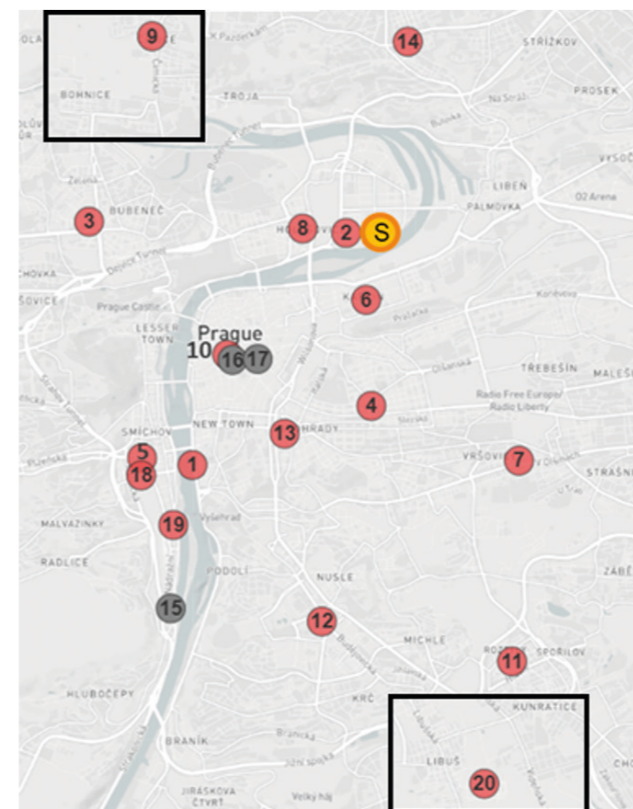
jenž v lokalitě vlastní pozemky. Konkrétní obrysy nákupního centra však v tuto chvíli nejsou známy. V rámci územní studie Bubny-Zátory je však navrženo rozdělit hmotu případného obchodního centra na několik menších budov pro zachování klasické blokové struktury s uliční sítí.

V listopadu 2019 se v sousedství Veletržního paláce otevřelo obchodní centrum s názvem Centrum Stromovka. S ohledem na jeho lokální význam a vzdálenost mírně přesahující jeden kilometr od pražské tržnice, neuvažujeme tento projekt jako relevantní konkurenci pro předmětné území.

Novou konkurenci mimo území Prahy 7 by pro Tržnici mohl představovat projekt multifunkčního centra Savarin s maloobchodními prostory a plánovaným konceptem tzv. food hall od mezinárodního operátora Time Out.

Na mapce níže jsou vyznačeny projekty se zaměřením na farmářský prodej, gastro koncepty typu Manifesto a další, které svým způsobem vytvářejí konkurenci Pražské tržnici. Dalším velkým fenoménem je vietnamská Tržnice Sapa v Písnici.

## PŘEHLED VYBRANÝCH EXISTUJÍCÍCH A VÝHLEDOVĚ PLÁNOVANÝCH PROJEKTŮ TRHŮ A GASTROKONCEPTŮ



● Existující ● Plánovaný  
● Předmětný pozemek

ID	Projekt	Typ	Velikost (m <sup>2</sup> )
1	Farmářský trh Náplavka	Farmářský trh	6 000
2	Holešovická tržnice – Hala 22	Farmářský trh	3 000
3	Farmářské trhy na Kulaťáku	Farmářský trh	2 000
4	Farmářské trhy Jiříák	Farmářský trh	1 500
5	Farmářské trhy Anděl	Farmářský trh	1 500
6	Karlín Market	Farmářský trh	1 300
7	Farmářské tržiště Kubán	Farmářský trh	1 300
8	Farmářský trh Heřmaňák	Farmářský trh	1 200
9	Farmářské trhy Čimice	Farmářský trh	1 000
10	Havelské trhy	Farmářský trh	800
11	Farmářské trhy Spořilov	Farmářský trh	800
12	Farmářské trhy Arkády Pankrác	Farmářský trh	600
13	Farmářské trhy Tylák	Farmářský trh	500
14	Dvůr Kobylisy	Farmářský trh	300
15	Food Market Lihovar	Food Hall/Gastro	nezveřejněná
16	Staroměstská tržnice	Food Hall/Gastro	5 000
17	Time Out Market (OC Savarin)	Food Hall/Gastro	2 800
18	Manifesto Market Anděl	Food Hall/Gastro	2 500
19	Wine Food Smíchov	Food Hall/Gastro	400
20	Sapa Tržnice	Tržnice	250 000

## Maloobchod v centru města po Covidu-19 a turistický ruch

Pražská nákupní centra a nákupní třídy, které běžně těží ze silného přílivu turistů, se stále potýkají s nedostatkem zahraničních návštěvníků. Protipandemická opatření měla okamžitý dopad na mezinárodní i domácí cestovní ruch. V roce 2021 Praha již zaznamenala o 30–50 % více tuzemských turistů, než bylo před pandemií běžné. V roce 2022 se situace dále postupně zlepšovala. V červnu 2022 byl počet turistů, kteří přijeli do Prahy jen o 20 % nižší než v roce 2019, zahraničních turistů však bylo stále o 32 % méně. Složení turistů přitom není stejné. Prahu dnes navštěvují především Evropané a v poslední době i Američané, kteří se vrátili díky obnovení přímých letů. Praha ale stále pociťuje nedostatek turistů z Asie a v důsledku sankcí po začátku války na Ukrajině i turistů z Ruska. Obě skupiny patřily k těm turistům, kteří v Praze utratili mnohem více peněz než standardní turista z Evropy.

## Maloobchodní trendy a potenciál trhu

Maloobchodní trh v Praze je relativně saturovaný a v případě dokončení všech plánovaných projektů můžeme hovořit o úplné saturaci trhu. Sektor s módou je téměř saturovaný a vnímáme, že budoucí maloobchodní projekty musí výrazně reflektovat vzrůstající trend v oblasti stravování (vzrůstá podíl gastro operátorů v rámci obchodních center) a také v oblasti zábavy a volného času.

Dále se zde promítá také trend v oblasti nákupních parků, které již necílí jen na větší regionální města, ale doplňují maloobchodní nabídku i ve městech pod 10 000 obyvatel. Tyto nákupní parky pokrývají

každodenní potřeby zákazníků v daných lokalitách a snižují tak nutnost cestovat do větších měst, která se tak stávají cílovou destinací v případě větších, či zážitkových nákupů.

Vzhledem k popularitě Prahy, jakožto globální turistické destinace, lze očekávat, že význam pražské High Street i nadále poroste a z důvodu převisu poptávky nad nabídkou očekáváme rozšíření hlavních

nákupních tříd do vedlejších ulic, např. ulice Revoluční, Národní apod. Zároveň je Praha považována za jedno z nejbezpečnějších měst na světě, což dále podporuje význam Prahy jakožto oblíbené turistické destinace.

V posledních letech kontinuálně roste význam online nakupování, což ještě více podpořila pandemie COVID-19, v rámci níž došlo k několikaměsíčnímu uzavření kamenných obchodů až na několik výjimek. Tento trend je patrný především v oblasti online nakupování potravin a nealkoholických nápojů. Před pár lety bylo téměř nemyslitelné objednávat potraviny přes internet s doručením do domu, nicméně dnešní společnost tuto variantu stále více vyhledává a to zároveň zvyšuje nároky na logistiku v rámci města. Vnímáme, že online nakupování roste významně u produktů, jejichž nákup není spojený se zážitkem, či závislý na poradenství přímo v obchodě.

Variantou online nakupování je služba objednávky online a vyzvednutí produktu v kamenné pobočce/na výdejním místě (click & collect). Mezi operátory tohoto typu fungující na českém trh patří Alza.cz (stávající nájemce Pražské tržnice), Rohlík, Mall.cz, Tesco a další. Zároveň se může jednat o levnější variantu vůči online nakupování s doručením domů.

## City logistika

Jeden z trendů, který propojuje maloobchod a logistiku, představuje tzv. city logistika, pro niž je důležitá výborná dostupnost v blízkosti hlavních dopravních tepen uvnitř města. Za zvýšeným zájmem o městskou logistiku stojí hned několik důvodů. Každoročně vzrůstá podíl e-komerce na trhu, který vytváří požadavky na skladovací prostory, ale také na infrastrukturu. Společnosti se snaží být v co nejkratší vzdálenosti od zákazníků a doručit tak objednané zboží v co nejkratším možném čase. Dalším důvodem je kvalita ovzduší a obecně míra emisí, které jdou ruku v ruce s velkým zatížením měst nákladní dopravou.

Předmětné území představuje lokalitu v širším centru města v blízkosti dopravního uzlu Vltavská a významných dopravních tepen (Severojižní magistrála, Městský okruh), nicméně s ohledem na atraktivitu pozemku a jeho potenciál plnit významné socioekonomické funkce neuvažujeme variantu city logistiky jako vhodnou pro větší koncept, nicméně lze o ní uvažovat v omezené míře jako o doplňkové funkci v kombinaci s pick-up pointem pro obyvatele. Je ale potřeba nalézt vhodné umístění a vyřešit dopravu a parkování, aby zbytečně nezatěžovala a nekomplikovala provoz dalším funkcím areálů a nebyla na obtíž návštěvníkům.

# NEBYTOVÉ PROSTORY V PRAZE URČENÉ PRO KULTURNÍ POTŘEBY

## Shrnutí

- Praha 7 je městskou částí s druhým největším počtem kulturních institucí na svém území.
- Na základě získaných dat činí v Praze průměrná výše nájemného proctor pro divadelní provoz 142 Kč/m<sup>2</sup>.
- Tato cena je podmíněna vyhovujícím stavebně-technickým stavem budov, ve kterých divadla sídlí.
- V případě, že nájemce (kulturní instituce v prostorách městského majetku poskytuje unikátní službu, která plní potřeby veřejného zájmu, je možné vyměřit snížené nájemné.
- Galerijní prostory jsou zpravidla děleny na komerční – prodejní galerie a aukce a nekomerční galerie, které fungují jako výstavní prostory.
- V případě komerčních galerií se nájem pohybuje mezi 194–291 Kč/m<sup>2</sup>. V případě aukčních domů typu Sotheby's může cena vystoupat až na 728 Kč/m<sup>2</sup>.

## Metodika

Pojmem kulturní instituce rozumíme provoz divadelního a galerijního typu. Divadla jsou zpravidla zřizována orgánem veřejné správy – například Hlavním městem Prahou, některou městskou částí, nebo soukromou a právnickou osobou.

Mezi galerie jsou řazena také muzea. V případě galerií je nutné rozlišovat dva základní typy: galerie výstavní a prodejní. Dále je pro zmapování trhu galerijních prostor potřeba vzít v potaz rozdíl mezi veřejnými a soukromými sbírkami.

IPR Praha provedl ve spolupráci se zainteresovanými subjekty a odborem kultury a cestovního ruchu magistrátu hl. m. Prahy šetření, díky kterému se povedlo vymezit referenční hodnotu nájemného pro kulturní instituce. Vzhledem k tomu, že některé

informace získané skrze šetření byly poskytnuty na základě příslibu anonymizace a agregace, jsou dále uvedeny pouze příklady za některé veřejně zřizované kulturní instituce, které podléhají z. č. 105/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

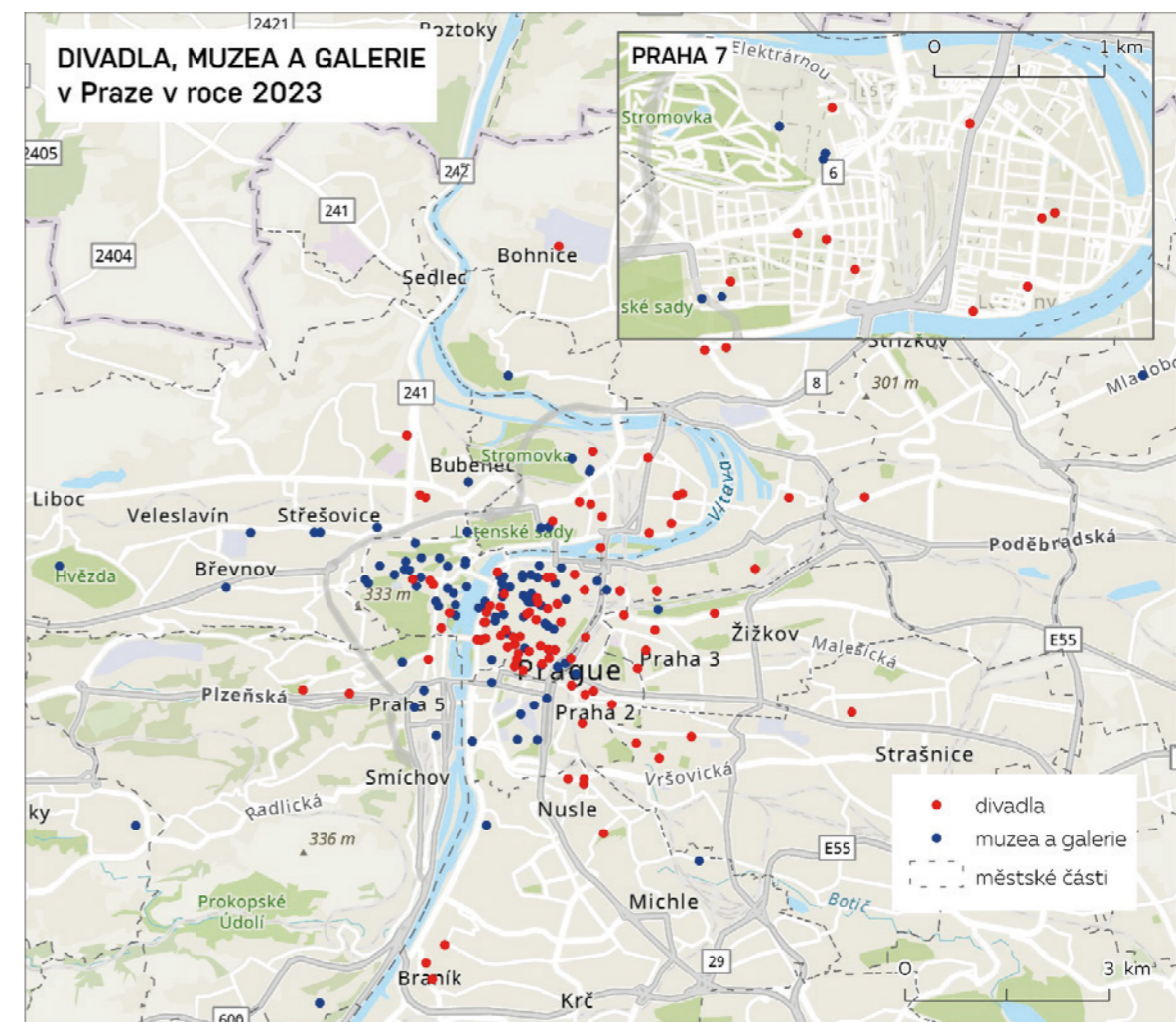
## Kontext

Praha je kulturním centrem České republiky. V roce 2017 bylo v Praze realizováno v průměru 586 kulturních akcí denně (zdroj: GoOut), což je suverénně nejvyšší aktivita z celé republiky. Důvodem velkého kulturní významu města je také vysoký počet kulturních institucí a zařízení nadregionálního významu, které se v Praze nacházejí. Jedná se například o scény Národního divadla nebo budovy Národního muzea, Národní galerie, či Uměleckoprůmyslového muzea. Na území Prahy se nachází celkem 673 kulturních zařízení, z toho 99 divadel a 105 muzeí (ÚAP 2020, IPR Praha).

Prostorové rozmístění vybraných kulturních institucí v Praze je znázorněno na následující mapě. Největší část kulturních zařízení je soustředěna v centru města. Jen na Praze 1 se nachází 46 divadel a 67 muzeí či galerií. Praha 7 patří s druhým nejvyšším zastoupením kulturních institucí k významným městským částem z hlediska jejich kulturní vybavenosti.

## POČET KULTURNÍCH INSTITUCÍ V PRAZE

	divadla	galerie/muzea		divadla	galerie/muzea
Praha 1	46	67	Praha 13	-	1
Praha 2	6	9	Praha 19	-	1
Praha 3	5	1	Praha 20	1	-
Praha 4	8	2	Praha 21	-	1
Praha 5	3	5	Praha 22	1	1
Praha 6	3	8	Praha–Zbraslav	2	-
Praha 7	11	6	Praha–Troja	-	1
Praha 8	7	1	Praha–Vinoř	-	1
Praha 9	1	-	Praha 10	4	-
Praha 12	1	-	celkem	99	105



Zdroj: IPR Praha, MHMP/KUC, ESRI



Praha vyniká na základě počtu kulturních zařízení i v mezinárodním srovnání. V Praze se nachází více divadel na obyvatele, než například v Paříži či v Berlíně. V přepočtu na počet obyvatel v Praze žije 13 323 obyv. na jedno divadlo, v Paříži je to 15 292 obyv. na jedno divadlo a v Berlíně dokonce 24 986. V Praze se nachází více divadel, muzeí i galerií než v dalších okolních hlavních městech – Varšavě a Vídni. Z hlediska veřejných výdajů na kulturu v přepočtu na obyvatele Praha výrazně zaostává za všemi sousedními hlavními městy, s výjimkou Bratislavy. Veřejné výdaje na kulturu v Praze jsou pouze 38 Kč/obyv., zatímco ve Vídni se jedná o částku téměř čtyřnásobnou (138 Kč/obyv.), v Berlíně trojnásobnou (122 Kč/obyv.) a ve Varšavě téměř dvojnásobnou (ÚAP 2021, IPR Praha).

Nedostatky zjištěné v rámci kulturní infrastruktury se z větší části netýkají infrastruktury primární, ale sekundární (podpůrná zařízení). Jedná se o zařízení, která slouží především k výrobě, skladování, zkoušení či výuce. Takovými příklady jsou divadelní dílny, sklady, zkušebny a depozitáře. Současné deficity komplikují provoz institucí. Budoucí rozvoj kulturní infrastruktury v Holešovické tržnici by se měl zaměřit mimo jiné také na doplnění počtu podpůrných zařízení a tím tlumit existující nedostatky těchto zařízení (ÚAP 2021, IPR Praha).

## Nájemné divadelních prostor

Nájemné divadelních prostor se odvíjí od několika faktorů. Tím prvním jsou vlastnické a správní poměry budov, ve kterých sídlí kulturní instituce. Tedy vztah vlastníka budovy a zřizovatele divadla. Na základě těchto vztahů je možné vymezit čtyři skupiny vlastnictví budov, ve kterých jsou provozována divadla, uvedené v následující tabulce.

Prvním sledovaným případem je, že divadlo zřizované hl. m. Prahou sídlí a provozuje svou činnost v budovách vlastněných hl. m. Prahou. V takovém případě instituce majiteli neplatí nájemné a nelze tedy vymezit referenční hodnotu nájmu. Objekty jsou zpravidla svěřeny institucím do péče. To znamená, že samotné instituce mají povinnosti týkající se správy objektu a náklady, které se s tím pojí.

Hlavní město Praha v současné době také pronajímá své nebytové prostory soukromým kulturním institucím. V takových případech je výše nájmu stanovena na základě současného stavebního a provozního stavu budov. Existuje metodika pro najímání ostatních nebytových prostor v majetku města, kterou se řídí Odbor hospodaření s majetkem magistrátu hl. m. Prahy. Podle této metodiky není možné poskytovat divadelní sály za cenu nižší, než je obvyklé v místě a čase. V případě, že nájemce poskytuje v prostorách unikátní službu, která plní potřeby veřejného zájmu, je možné vyměřit snížené nájemné.

Podobně postupují i moderní obchodní centra či maloobchodní plochy. V těchto případech může být ze strategického hlediska zvolen individuální přístup ke nájemním podmínkám pro individuální subjekty, které nemají vysoké tržby, zvyšují však atraktivitu daného místa.

Nejčastějším důvodem je zvýšení návštěvnosti obchodního centra, zatraktivnění nájemního mixu či zajištění určité exkluzivity vůči konkurenci. Tyto faktory spolu velice úzce souvisí, neboť vedou k zviditelnění prostoru, které následně zvyšuje šance pronajmout prázdné plochy nebo pomáhá získat lepší vyjednávací pozici s ostatními nájemci. V některých případech tyto individuální podmínky nemají ekonomický smysl, přesto však přítomnost populárních kulturních institucí může mít velice pozitivní dopad na celé obchodní centrum či jiné prostory. Tato strategie je tedy v rámci moderních obchodních centrech zcela běžná.

Nedivadelní kulturní instituce sídlí v objektech, které jsou vlastněné hl. m. Prahou, ale ve správě městské části, vlastněné korporací, která je založena či vlastněna složkou veřejné správy, nebo vlastněné soukromým vlastníkem (tedy případy 2–4 v tabulce). V takových případech je možné vymezit referenční hodnotu nájemného. Nájemné je vyměřováno v souladu s cenou obvyklou v místě a v čase a s přihlédnutím k typu prostor (sál, foyer, skladovací prostory, kavárenské prostory), stavebnímu stavu prostor a úrovni vyhovění provozním nárokům zamýšleného provozu nájemce. Vzhledem ke zmíněným okolnostem může docházet k výrazným rozdílům ve výších nájmu u jednotlivých prostor kulturních institucí.

V následující tabulce jsou uvedené příklady nájmu za veřejné kulturní organizace, které provozují svou ekonomickou činnost v prostorách, které vlastní soukromý majitel (tedy odpovídajícím skupině dle bodu 4). Jmenovitě se jedná o Městská divadla pražská (divadlo Komédie, divadlo ABC a divadlo Rokoko), Divadlo v Dlouhé a Studio Ypsilon. Za jednotlivé instituce je uvedena výměra pronajímané plochy a měsíční výše nájemného za pronajímaný metr čtvereční. V případě, že je známa rozdílná výše nájemného v závislosti na odlišnosti typu prostor (divadlo/skladovací prostory apod.), je uveden také typ prostor a příslušné údaje (plocha a měsíční výše nájemného za pronajímaný metr čtvereční).

## VLASTNICKÉ A SPRÁVNÍ POMĚRY BUDOV, VE KTERÝCH SÍDLÍ KULTURNÍ INSTITUCE V PRAZE

1	vlastněné hl. m. Prahou
2	vlastněné hl. m. Prahou, ale ve správě městské části
3	vlastněné institucí, která je založena či vlastněna složkou veřejné správy
4	vlastněné soukromým vlastníkem

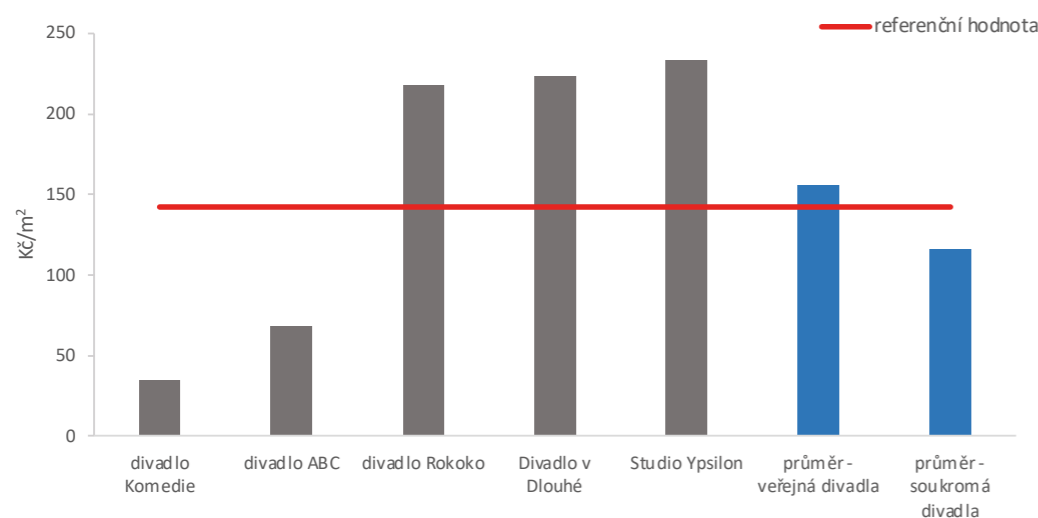
## PŘÍKLADY VEŘEJNÝCH KULTURNÍCH ORGANIZACÍ

	plocha (m <sup>2</sup> )	výše měsíčního nájmu (Kč/m <sup>2</sup> )
divadlo Komédie	2 249,93	34,86
divadlo ABC, sklad, vitríny	3 762,39	67,75
divadlo Rokoko	873,07	218,01
Divadlo v Dlouhé	3 544,85	223,54
prostor divadla	3 025,07	227,09
kanceláře, sklad, zkušebna	519,78	202,86
Studio Ypsilon	1 661,88	232,92
divadlo, obchodní centrum, bar	1 486,00	230,49
provozní prostory	28,30	378,68
podzemní provozní prostory, sklad	147,58	229,48

Zdroj: IPR Praha, MHMP/KUC

Na základě tabulky můžeme pozorovat, že výše nájmu kulturních institucí se může velmi lišit a je závislá na výše popsaných jevech. Průměrná výše nájmu uvedených veřejných divadel je 155,42 Kč za m<sup>2</sup>. V případě dotázaných soukromých kulturních institucí se nájemné za divadelní prostory pohybuje v rozmezí intervalu 50 až 202 Kč za m<sup>2</sup>. Přesto při započítání ostatních zjištěných poznatků, například za soukromé kulturní instituce je průměrná výše nájemného a stanovená referenční hodnota pro nájemné prostor pro divadelní provozy 142 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně.

### MĚSÍČNÍ VÝŠE NÁJMU VYBRANÝCH DIVADEL



Zdroj: IPR Praha, MHMP/KUC

Vzhledem k uspořádání hlediště a jeviště v současných divadelních provozech považujeme za relevantní vymezit nájemné na základě prostorové výměry (tedy m<sup>2</sup>) a ne na základě kapacity (např. sedadlo, počet návštěvníků). Celkové uspořádání prostorů umožňuje upravovat parametr kapacity dle uvážení provozovatele.

## Nájemné galerijních prostor

Galerie obecně nejsou standardním komerčním nájmem a tento druh poptávky je na českém trhu minimální.

Tyto provozy nevyhledávají obchodní centra nebo jimi podobné prostory. Přestože se s výstavou umění můžeme občas v moderních maloobchodních prostorech setkat, není to jejich primární lokalita. Jedná většinou o případy, kdy majitel potřebuje dočasně zaplnit neobsazený prostor či zvýšit atraktivitu obchodního centra. Galerie zároveň nevyhledávají rušné ulice či nejlepší místa v centru města. Jedná se o koncept, který není odkázán na pravidelný a vysoký tok lidí. Galerie jsou destinační koncept a zákazníci si je vždy najdou.

Tento typ provozu není schopen platit standardní komerční nájem, na rozdíl od konceptů typu móda, obuv, klenotnictví, atd. Některé výstavy jsou provozovány ve vlastních prostorech majitele sbírky, zejména soukromé sbírky. Krátkodobé výstavy jsou k vidění prakticky kdekoliv, záleží na charakteru výstavy a uměleckých děl.

Nastavení výše nájmu galerijních prostorů je velice rozsáhlé téma a má mnoho proměnných. Výše nájmu je jednoznačně propojena s typem galerie a velikostí prostor. Ten se odráží od počtu a charakteru vystavovaných děl. Dále lze předpokládat, že prodejní galerie či galerie s placeným vstupem mají příjmovou složku, a tudíž jsou jediné, které dokáží teoreticky zaplatit nájem. Na rozdíl od veřejně přístupných galerií, které v principu slouží pro vzdělání veřejnosti a nemají prakticky žádnou příjmovou složku.

Mezi galeriemi je možné rozlišit tři typy uvedené v následující tabulce. Za ideální velikost standardní galerie lze předpokládat 300–400 m<sup>2</sup>. Pokud taková galerie umí zaplatit nájem, měl by se pohybovat v rozmezí od 8–12 €/m<sup>2</sup> měsíčně. Odhadovaná velikost plochy pro tento nájem je 200–500 m<sup>2</sup>. Plochy galerií s velikostí nad 500 m<sup>2</sup> se budou mít výrazný vliv na celkový charakter výstavy. Nájem by však v takových případech neměl překročit hranici 10 €/m<sup>2</sup> za měsíc. Posledním typem jsou prémiové aukční galerie, typu Sotheby's. Takové galerie mají pravidelnou a hlavně kvalitní nabídku uměleckých děl a umí tak nabídnout i kompetitivní nájem. Ten se může v těchto případech pohybovat mezi 20–30 €/m<sup>2</sup> za měsíc. Je však důležité podotknout, že trh těchto galerií je v českých podmínkách značně omezený.

### VYMEZENÉ TYPY GALERIJNÍCH PROSTORŮ

VYMEZENÉ TYPY GALERIJNÍCH PROSTORŮ		
	plocha (m <sup>2</sup> )	výše měsíčního nájmu (EUR/m <sup>2</sup> )
standardní galerie	200–500	194–292 Kč (8–12 €)
větší galerie	větší než 500	méně než 243 Kč (10 €)
prémiové aukční galerie	-	486–728 Kč (20–30 €)

Zdroj: IPR Praha, MHMP/KUC, JLL, 4 ct

