

Trh průmyslových nemovitostí v České republice



3. čtvrtletí 2023

Pravidelný čtvrtletní přehled trhu průmyslových nemovitostí v České republice

knightfrank.com/research



Pronajímatelná plocha celkem



11,6 mil. m²

Dokončená výstavba 3. čtvrtletí 2023



215 300 m²

Ve výstavbě



1,4 mil. m²

Míra neobsazenosti



2,3 %

► STUDENÉ LÉTO...

„Z hlediska poptávky po skladových prostorech jsme zažili velmi chladné léto. Hrubá realizovaná poptávka byla nejnižší za posledních 10 let.

Na trhu přibývá možností podnájmu, které konkurují nově dostaveným a neobsazeným plochám spekulativně dokončených projektů.

Stále očekáváme avizovaný vzestup poptávek po výrobních plochách související se zkrácením dodavatelských řetězců a rostoucí tendencí soběstačnosti v rámci evropských distribučních toků. Dosud se však tento trend nepotvrdil.

Podíl přejednaných smluv tvořil ve 3. čtvrtletí 27 % z celkové realizované poptávky ve výši 47 000 m².

V Knight Frank nabízíme aktuálně také několik velmi zajímavých investičních možností.“

MARKÉTA VRBASOVÁ

DIRECTOR, HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS

Ve 3. čtvrtletí 2023 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 11,6 milionu m².

Nově dokončeno bylo 215 300 m², nejvíce v Jihomoravském (36 %) a Pardubickém kraji (24 %).

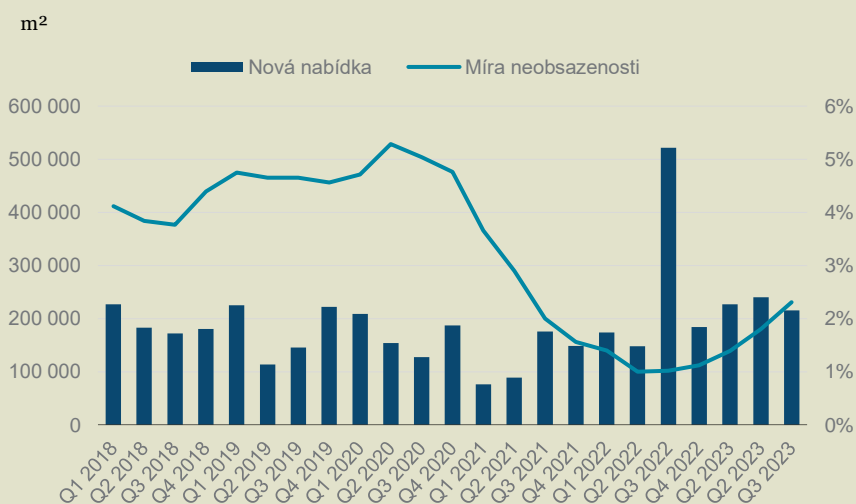
Ve výstavbě se nacházelo 1,41 milionu m², v meziročním srovnání o 23 % více.

Stejně jako v předchozím čtvrtletí se míra neobsazenosti i ve 3. čtvrtletí 2023 zvýšila především kvůli nově dokončeným neobsazeným budovám a dosáhla 2,3 %. Neobsazenost v regionu Praha a okolí zůstala nezměněna na velmi nízké úrovni 0,7 %.

Nejvyšší dosahované nájemné za skladové a průmyslové prostory zůstalo ve 3. čtvrtletí 2023 stabilní a činilo 6,50 – 7,50 EUR/m²/ měsíc.

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla rekordně nízkého objemu 176 000 m², 27 % z toho činil podíl renegociací.

Nová nabídka a míra neobsazenosti



Zdroj: Knight Frank Research

11 600 000 m²

Ve 3. čtvrtletí 2023 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 11,60 milionu m².

► PŘEHLED TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Ve 3. čtvrtletí 2023 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 11,60 milionu m². Praha a okolí zůstala se 30 % z celkové nabídky největším logistickým trhem. Na druhém místě se umístil kraj Plzeňský se 14 %, následován krajem Jihomoravským (12 %), Moravskoslezským (10 %) a Středočeským (8 %).

Nově bylo dokončeno 215 300 m², o 10 % méně než v předchozím čtvrtletí a o 59 % méně v porovnání se stejným obdobím minulého roku, nicméně toto srovnání není zcela na místě, protože ve 3. čtvrtletí 2022 bylo dokončeno unikátní distribuční centrum pro Amazon o velikosti 186 800 m² Kojetíně. Celkem bylo na trh dodáno 13 hal v 9 průmyslových parcích. Nejvíce prostor se dokončilo v Jihomoravském kraji (36 %). Následoval kraj Pardubický (24 %), Moravskoslezský (17 %) a Plzeňský (11 %).

Ve 3. čtvrtletí 2023 byla největším dokončeným projektem hala o velikosti 45 300 m² v GLP Parku Brno Holubice pronajata vícero nájemcům, stejně jako druhá největší hala s pronajímatelnou plochou 32 600 m² v CTParku Brno Líšeň. Mezi další velké dokončené budovy patřila hala v Panattoni Pilsen Parku West II (23 900 m²) plně pronajata společnosti Panasonic a dvě haly v Logistickém a průmyslovém parku Pardubice Rosice (celkem 52 200 m²), které v době dokončení zůstaly částečně neobsazené.

Ve výstavbě se nacházelo 1,41 milionu m² skladových a výrobních ploch, o 23 % více než ve stejném období minulého roku. Největší výstavba (28 %) probíhala na území Karlovarského kraje, následovaly kraje Plzeňský s 16 %, Jihomoravský se 13 % a Ústecký s 12 %.

Míra neobsazenosti se ve 3. čtvrtletí 2023 zvýšila již čtvrté čtvrtletí v řadě a dosáhla 2,3 %, v předchozím čtvrtletí to bylo 1,8 %. Neobsazenost v Praze a okolí zůstala nezměněna na velmi nízké úrovni 0,7 %. Stejně jako v předchozím čtvrtletí přispěly k nárůstu neobsazenosti především nově dokončené prostory, u kterých jsme evidovali 24% neobsazenost. Z tohoto důvodu zaznamenal největší mezičtvrtletní růst míry neobsazenosti Královéhradecký / Pardubický kraj (plus 4,4 procentního bodu) a Moravskoslezský kraj (plus 2,9 procentního bodu). Mírný pokles neobsazenosti (minus 0,4 procentního bodu) byl zaznamenán pouze v Olomouckém kraji. V ostatních krajích zůstala neobsazenost nezměněna.

NÁJEMNÉ

Ve 3. čtvrtletí 2023 zůstalo nejvyšší dosahované nájemné za skladové a průmyslové prostory stabilní na úrovni 6,50 – 7,50 EUR/m²/měsíc.

Také průměrné aktuální nájemné zůstalo ve 3. čtvrtletí ve všech krajích stabilní. Nedošlo k žádnému výraznému nárůstu ani korekci.

Nejvyšší dosahované nájemné



6,50 – 7,50 EUR/m²/měsíc

INVESTICE

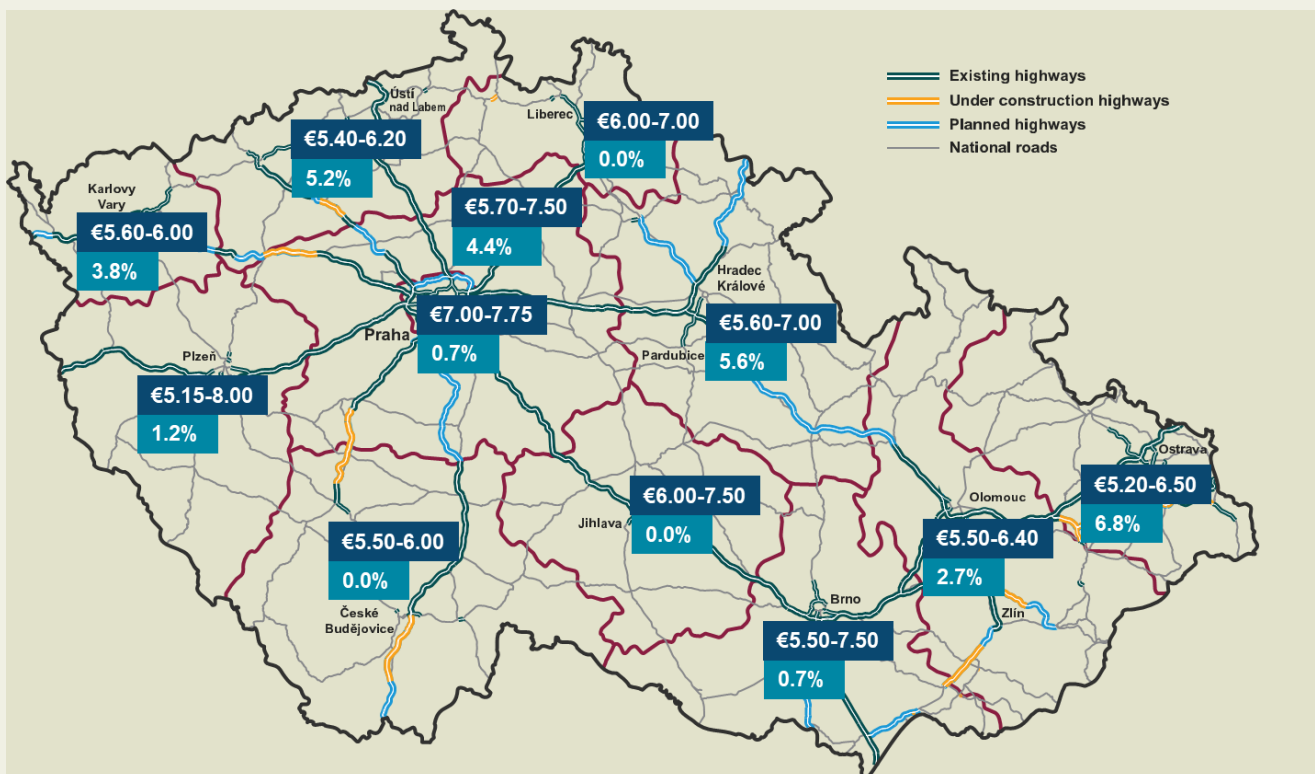
Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti zůstala oproti minulému čtvrtletí nezměněna. Poslední čtvrtletní investiční statistiky ukazují, že aktivita investorů zůstává utlumená. Poptávka po logistických nemovitostech přetrvává, ovšem dostupnost tohoto produktu na investičním trhu je velmi omezená.



Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti

5,00 %

MÍRA NEOBSAZENOSTI A AKTUÁLNÍ NÁJEMNÉ*



*Výše nájemného / cenové rozpětí nabízené ve 3. čtvrtletí 2023 na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m².

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Ve 3. čtvrtletí 2023 dosáhla hrubá realizovaná poptávka rekordně nízkého objemu 176 000 m².

Ve srovnání s předchozím čtvrtletím se jedná o 70% pokles. Takto nízká hrubá realizovaná poptávka byla naposledy zaznamenána v 1. čtvrtletí roku 2012.

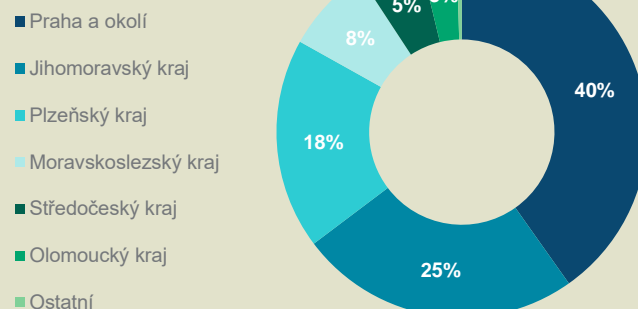
V meziročním srovnání zaznamenala hrubá realizovaná poptávka pokles o 54 %. Podíl renegociací činil 27 %. Největší renegociace byla uzavřena se společností Kollmorgen, s.r.o. v industriálním parku CTPark Modřice na 10 000 m².

Největší hrubá realizovaná poptávka (40 %) se ve 3. čtvrtletí 2023 uskutečnila v Praze a okolí, kde převládaly nově uzavřené smlouvy (81 %). Následoval Jiho­moravský kraj s 25 %, kde podíl nově uzavřených smluv dosáhl 46 %.

Čistá realizovaná poptávka poklesla v meziročním srovnání o 47 % a dosáhla 129 000 m². Ve srovnání s předchozím čtvrtletím poklesla čistá poptávka o 53 %. 85 % čisté poptávky bylo rozloženo pouze do tří krajů, a to Prahy a okolí, kraje Plzeňského a Jiho­moravského.

Hrubá realizovaná poptávka dle regionů

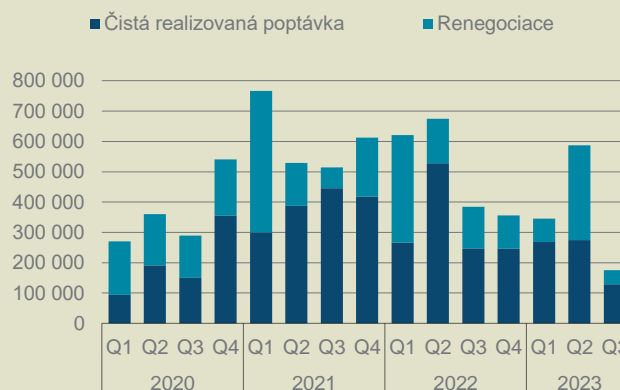
3. čtvrtletí 2023, %



Zdroj: Knight Frank Research

Kvartální realizovaná poptávka

m²



Zdroj: Knight Frank Research

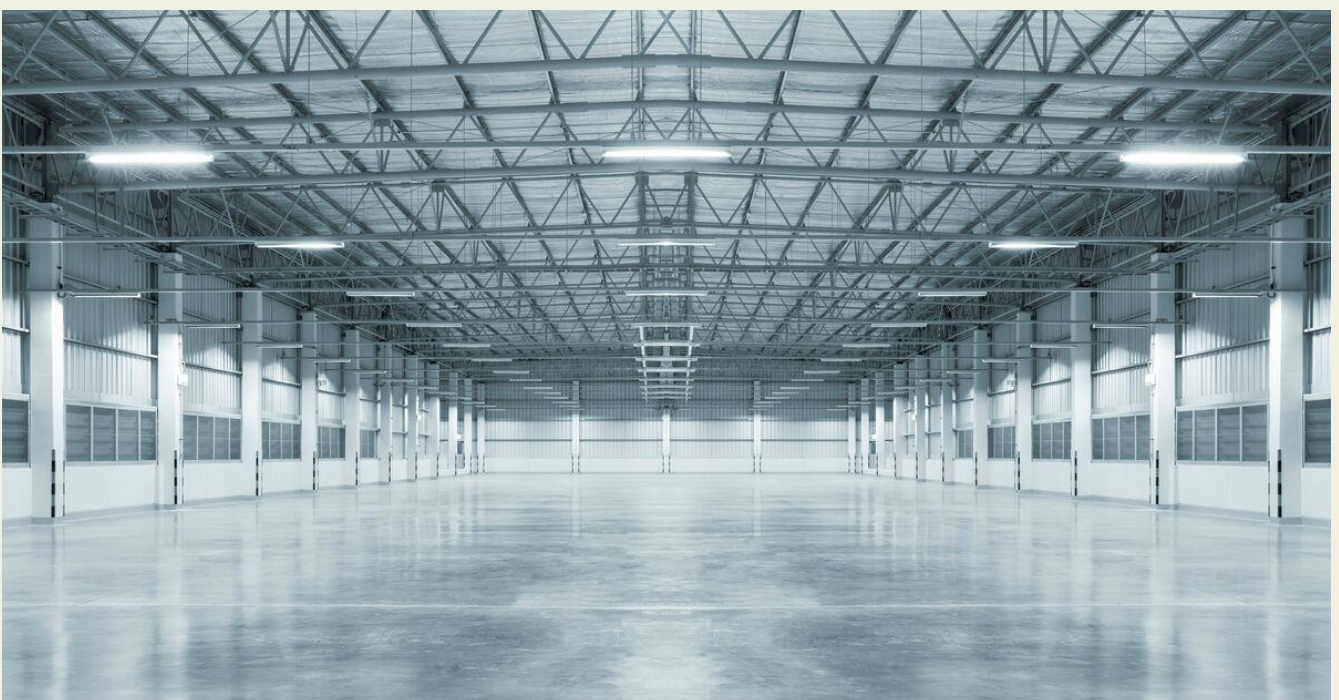
POPTÁVKA		ZMĚNA	
3. čtvrtletí 2023		R/R	K/K
Hrubá	176 000 m ²	-54 %	-70 %
Čistá	129 000 m ²	-47 %	-53 %

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NOVÉ PRONÁJMY VE 3. ČTVRTLETÍ 2023

NEMOVITOST	NÁJEMCE	PLOCHA (m ²)	TYP NÁJMU
CTPark Bor	Důvěrný	32 300	Nový nájem
Prologis Park D1 Ostředek	DM Drogerie	21 300	Nový nájem
CTPark Brno	MOL Logistics	9 700	Nový nájem

NOVINKY Z TRHU

- ✓ Společnost P3 Logistic Parks zásadně inovuje průmyslový park v Olomouci, kde v brzké době zasadí fotovoltaickou elektrárnu (FVE) skládající se z 850 solárních panelů. FVE disponuje výkonem, který je schopen pokrýt celkovou spotřebu logistického centra. Kromě vlastního energetického zdroje v parku také přibudou nabíječky na elektro vozy poháněné ze stejné solární elektrárny.
- ✓ Mezinárodní developer UDI Group aktuálně finišuje první halu svého nového areálu Logistické centrum Přehýšov u dálnice D5 za Plzní, který chce certifikovat systémem BREEAM a cílí na úroveň Excellent, Plánují zde prosadit fotovoltaickou elektrárnu na střeších hal; díky jejich obrovské ploše by mohli vyrábět ve špičce až 12 MWp elektřiny.
- ✓ Developerská společnost Panattoni navazuje na podepsané memorandum o spolupráci s Moravskoslezským krajem a zahajuje přípravu revitalizace území a výstavbu v prostoru bývalého dolu Barbora v Karviné, který je v současné době jedním z největších brownfieldů v Česku. Společnost Panattoni zde v první fázi postaví moderní průmyslové haly o podlahové ploše přesahující 400 000 m². Stavební práce by měly začít ve druhé polovině roku 2025, konec výstavby je plánován na rok 2032.
- ✓ Evropská divize společnosti Prologis představila zcela novou platformu Essentials, která poskytuje škálovatelná a komplexní logistická řešení pro vyšší efektivitu v oblastech skladového provozu, energetiky a udržitelnosti, elektromobility a pracovní síly. Tato platforma, první svého druhu v segmentu logistických nemovitostí, reaguje na výzvy současných globálních dodavatelských řetězců a umožňuje provozovatelům skladů soustředit se v prvé řadě na jejich vlastní podnikání.
- ✓ K rozsáhlým investicím do vlastních solárních elektráren přistupují v současné době developeři, nájemci a vlastníci průmyslových a skladovacích prostor v České republice. Tento trend reflektuje nejen postupující modernizaci energetického sektoru, ale také odvracení od závislosti na fosilních palivech. V rámci této inovativní vlny dochází na mnoha objektech paralelně ke komplexním technologickým úpravám, směřujícím k celkové redukci spotřeby energie.



PRAHA A OKOLÍ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

3,51 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

37 300 m²



VE VÝSTAVBĚ

120 400 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,7 %

- Hlavní město Praha je centrálním bodem všech dálničních tras a představuje i důležitý mezinárodní železniční uzel. Nákladní letecká doprava je v Praze provozována zejména na Letišti Václava Havla Praha.
- Praha a její přímé okolí je největším logistickým trhem v České republice, zaujímá 31 % z celkové nabídky.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti 3,1 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2023 činila 71 000 m², čistá z toho představovala 81 %.



Aktuální výše nájemného

7,00 – 7,75 EUR/m²/měsíc

STŘEDOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

888 100 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

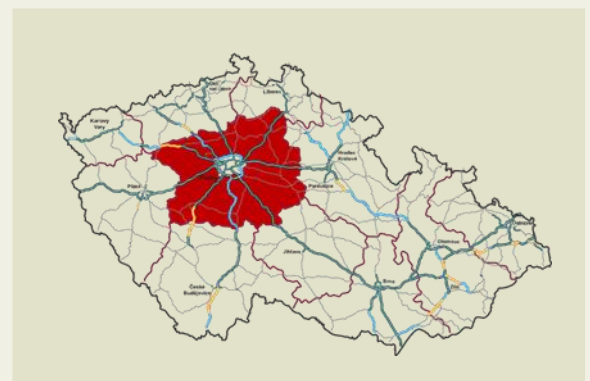
64 800 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

4,4 %

- Středočeský kraj má kromě Prahy nejhustší, ale také nejpřetíženější dopravní síť v republice. Přes území kraje vedou do hlavního města hlavní železniční i silniční tranzitní síť. Svě zastoupení v kraji má i vodní doprava.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti 3,2 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2023 činila 9 600 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

5,70 – 7,50 EUR/m²/měsíc

JIHOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

97 400 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

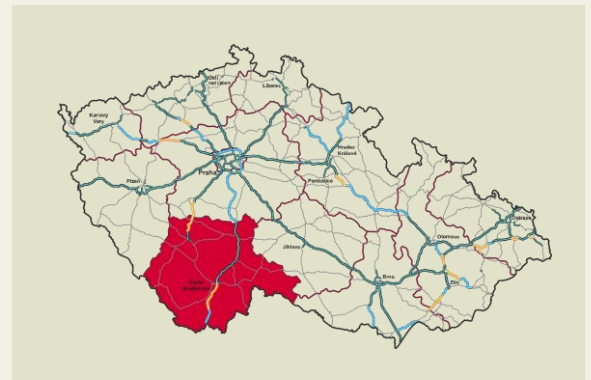
37 900 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,0 %

- V kraji je zaznamenávána stále se zvyšující intenzita dopravy, území kraje však v současné době není napojeno na republikovou dálniční síť. Plánovaná a z části rozestavěná dálnice D3 spojí Prahu s Jihočeským krajem a naváže na dálniční síť v sousedním Rakousku. Úsek Jihočeský kraj – hranice s Rakouskem by měl být hotov do roku 2025 a dokončení ve Středočeském kraji do roku 2029.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti 2,6 %.
- Ve 3. čtvrtletí 2023 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 6,00 EUR/m²/měsíc

JIHOMORAVSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,39 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

77 900 m²



VE VÝSTAVBĚ

180 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,7 %

- Jihomoravský kraj má důležitou tranzitní funkci. Významný dopravní uzel v případě silniční, dálniční, železniční i letecké dopravy Jihomoravského kraje představuje krajské město Brno, které je situované na křižovatce dálnic ve směru Praha (D1), Bratislava (D2), Olomouc (D46) a Vídeň (D52). Dálnice D52 však stále není dokončena, zcela hotova by měla být do roku 2030.
- Jihomoravský kraj je po Praze a Plzni třetím největším logistickým trhem v ČR.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti 4,2 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2023 činila 43 100 m², čistá z toho představovala 46 %.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 7,50 EUR/m²/měsíc

KRÁLOVÉHRADECKÝ A PARDUBICKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

456 300 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

52 200 m²



VE VÝSTAVBĚ

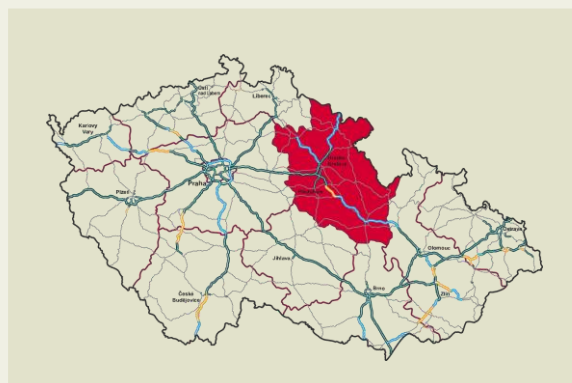
15 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

5,6 %

- Královéhradecký kraj spojuje s Prahou nedokončená dálnice D11, která po svém dokončení v roce 2027 spojí kraj s Polskem. Pardubický a Královéhradecký kraj dále křižují dvě dálkové evropské silnice E67 (Praha-Varšava) a E442 (Liberec-Olomouc). Kraji povede i plánovaná a nyní z části rozestavěná dálnice D35.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji 2,8 % a v Královéhradeckém 3,1 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2023 činila pouze 733 m², jednalo se o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

5,60 – 7,00 EUR/m²/měsíc

KARLOVARSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

394 600 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

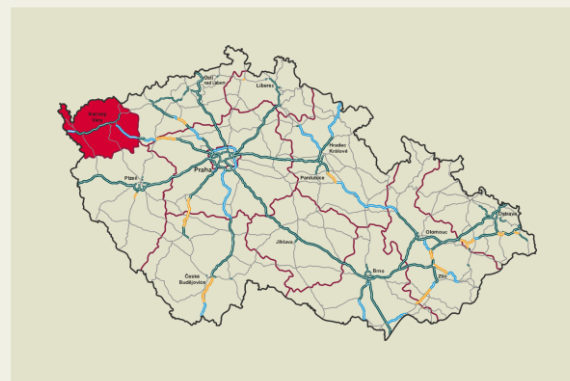
389 900 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,8 %

- Hlavní silniční tepnou Karlovarského kraje je rozestavěná dálnice D6 (Cheb – Sokolov – Karlovy Vary), která by měla být dokončena v roce 2027. Dálnice je nyní propojena s Německem silnicí I/6.
- Nejvíce stávajících skladových ploch se nachází v okolí Chebu, v blízkosti dálnice D6.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti 4,2 %.
- Ve 3. čtvrtletí 2023 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,60 – 6,00 EUR/m²/měsíc

LIBERECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

380 000 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

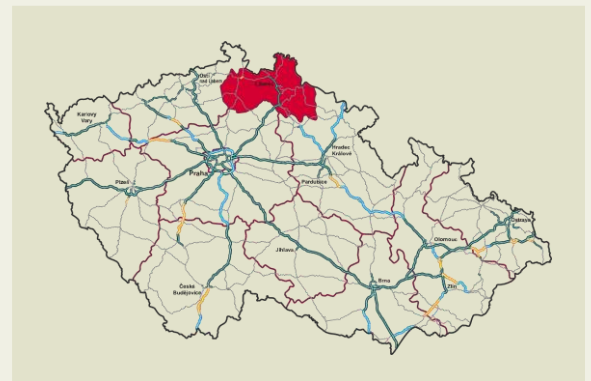
29 700 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,0 %

- Kraj je spojen s Prahou dálnicí D10, která vede z Prahy pouze do Turnova, kde končí a napojuje se na rychlostní komunikaci I/35, která pokračuje do regionálního města Liberec. Krajem také prochází evropská trasa E65 ve směru Praha – Harrachov – Polsko a další silnice první třídy, které na severu spojují kraj s Německem.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti 3,8 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2023 činila pouze 16 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájmného

6,00 – 7,00 EUR/m²/měsíc

OLOMOUCKÝ A ZLÍNSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

667 400 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

10 100 m²



VE VÝSTAVBĚ

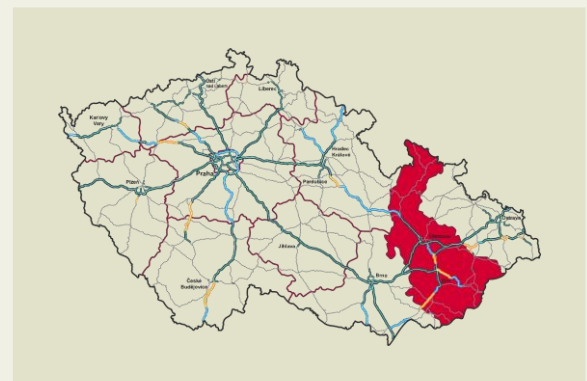
69 500 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

2,7 %

- Kraji prochází nedokončená dálnice D1, která je ale s regionálním městem Olomoucí propojena zcela dokončenou dálnicí D46 a nedokončenou dálnicí D35 (tzv. severní páteřní trasa, která spojí Čechy s Moravou). Páteřní dálnicí Zlínského kraje bude dálnice D55, která je ve výstavbě a po svém dokončení v roce 2031 spojí Olomouc s Jihomoravským krajem přes území Zlínského kraje. Ve výstavbě je také dálnice D49, která spojí východní Moravu se západním Slovenskem.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti v Olomouckém kraji 3,4 % a ve Zlínském 2,7 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2023 činila 5 900 m², čistá z toho představovala pouze 0,4 %.



Aktuální výše nájmného

5,50 – 6,40 EUR/m²/měsíc

MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,17 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

36 200 m²



VE VÝSTAVBĚ

101 700 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

6,8 %

- Páteří silniční sítě je dálnice D1, která spojuje kraj s celou republikou a plynule navazuje na polskou dálnici A1. Krajem také prochází nedokončená dálnice D48, která po svém dokončení vytvoří část třetího kapacitního spojení mezi ČR a Slovenskem.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti 5,0 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2023 činila 13 500 m², čistá z toho představovala 64 %.



Aktuální výše nájemného

5,20 – 6,50 EUR/m²/měsíc

PLZEŇSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,68 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

23 900 m²



VE VÝSTAVBĚ

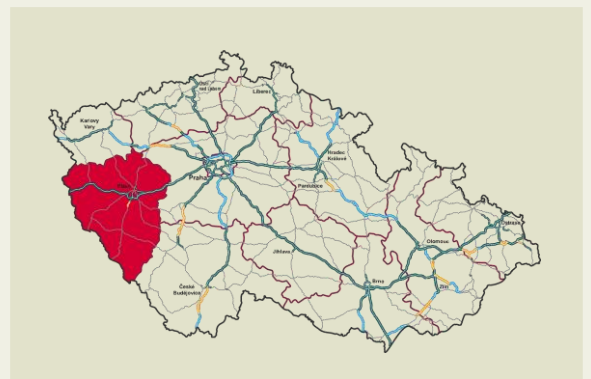
224 300 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

1,2 %

- Krajem prochází důležitá dálnice D5 z Prahy do Německa.
- Plzeňský kraj je po Praze druhým největším logis-tickým trhem v České republice, nejvíce skladových prostor je situováno v okolí regionálního města Plzeň.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti 2,8 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2023 činila 32 300 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

5,15 – 8,00 EUR/m²/měsíc

ÚSTECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

752 200 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

173 600 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

5,2 %

- Kraj má důležitou dopravní polohu danou vazbou na Evropskou Unii. Krajem prochází dálnice D8, která vede z Prahy ke státní hranici s Německem, kde se volně napojuje na německou dálnici A 17. Další strategickou komunikací je plánovaná, z části rozestavěná a zprovozněná dálnice D7 vedoucí z Prahy na Chomutov a dále až na hranice s Německem. Řeka Labe je důležitou tepnou lodní dopravy, která spojuje vnitrozemské Česko se Severním mořem.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti 5,6 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2023 činila 50 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

5,40 – 6,20 EUR/m²/měsíc

KRAJ VYSOČINA



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

254 000 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
3. čtvrtletí 2023

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

6 200 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,0 %

- Silniční a železniční síť Vysočiny má strategický význam z pohledu vnitrostátního i celoevropského. Území kraje je součástí středoevropské urbanizované osy (Berlín – Praha – Vídeň / Bratislava - Budapešť). Dálnice D1 tak slouží dopravě národní i evropské.
- V září 2023 byla míra nezaměstnanosti 2,7 %.
- Ve 3. čtvrtletí 2023 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

6,00 – 7,50 EUR/m²/měsíc

DEFINICE

Pronajímatelná plocha celkem: Moderní skladové a výrobní prostory třídy A včetně kancelářských vestavků stavěné a vlastněné developerem nebo investorem za účelem pronájmu. Nezahrnuje nemovitosti vlastněné koncovým uživatelem.

Dokončená výstavba: Nově dokončené budovy, které získaly kolaudační rozhodnutí v daném období.

Realizovaná poptávka: Celková plocha před/pronajatá za určité období na dobu delší než jeden rok. Hrubá realizovaná poptávka zahrnuje i renegociace a prodloužení smluv. Čistá realizovaná poptávka počítá nově uzavřené smlouvy, rozšíření stávajících prostor či předpronájem.

Nejvyšší dosahované nájemné: Dosahované nájemné na nejkvalitnějších jednotkách vysoké technické specifikace o výměře 4 000 – 5 000 m² v nejméně atraktivních lokalitách. Efektivní nájemné představuje průměr nabízené ceny včetně zahrnutí nájemních prázdnin.

Aktuální výše nájemného: Výše nájemného nabízené v daném období na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m².

Míra nezaměstnanosti: Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let).

Máme rádi otázky. Pokud máte dotazy k našim datům, nebo byste chtěli získat další informace či realitní poradenství, obraťte se na nás, rádi poradíme.



Lenka Šindelářová
Head of Research and Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Pavla Kubíková
Senior Researcher
+420 720 028 221
pavla.kubikova@cz.knightfrank.com



Markéta Vrbasová
Director | Head of Industrial & Logistics
+420 724 325 331
marketa.vrbasova@cz.knightfrank.com