

VŠE / MBARE

MBA NEMOVITOSTI A JEJICH OCEŇOVÁNÍ

MBA Nemovitosti a jejich oceňování

Program se specializací na investice do nemovitostí, jejich development a oceňování

Zadání případové studie pro přijímací řízení – 8. běh MBARE (akademický rok 2025/26 – 2026/27)

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ: Vybrané pozemky a cílové území byly určeny náhodně a nemají žádnou souvislost s jejich vlastníky. Tato případová studie slouží výhradně k účelům přijímacího řízení do programu MBA Nemovitosti a jejich oceňování. Tento dokument nemá za cíl naznačit, že dané pozemky jsou určeny k prodeji, nebo že se na nich plánuje konkrétní developerský projekt.

Případová studie je rozdělena do tří částí:

- A. Technická
- B. Právní
- C. Ekonomická

Instrukce pro vypracování případové studie:

- **Odpovězte na všechny body ve všech třech částech případové studie.**
- Na první stránce dokumentu uveďte:
 - **Jméno a příjmení**
 - **E-mailovou adresu**
 - **Telefonní číslo**
- Případovou studii odešlete elektronicky na adresu: **mbare@vse.cz**
- Termín odevzdání: nejpozději **21. září 2025 do 23:59 CET.**

Zadání:

A. Zadání technické části:

1. V katastru nemovitostí najdete **pozemek parc. č. 159/1 v katastrálním území Stodůlky v Praze**. Identifikujte jeho velikost a vlastníka a zjistěte jeho funkční využití dle platného územního plánu a stávajícího metropolitního plánu.
2. Zjistěte ostatní pozemky v okolí předmětného pozemku, které mají stejné funkční využití, vytvořte jejich seznam a určete výměru celého území (dále také jako „**cílové území**“).
3. **Zakreslete cílové území do mapy**, aby byl zřejmý tvar celého území a přístupové cesty k němu.
4. **Sestavte tabulku se základními katastrálními informacemi** o všech pozemcích v cílovém území.
5. **Zjistěte veškerá omezení zastavitelnosti cílového území** na základě volně dostupných zdrojů.
6. Analyzujte **výškopis cílového území**.

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ: Vybrané pozemky a cílové území byly určeny náhodně a nemají žádnou souvislost s jejich vlastníky. Tato případová studie slouží výhradně k účelům přijímacího řízení do programu MBA Nemovitosti a jejich oceňování. Tento dokument nemá za cíl naznačit, že dané pozemky jsou určeny k prodeji, nebo že se na nich plánuje konkrétní developerský projekt.

7. **Navrhňte nejvhodnější užití cílového území.** Zvažte možnost zastavění cílového území dle stávajícího a dle metropolitního plánu. Určete maximální hrubou podlažní plochu.
8. Vytvořte **předpokládaný harmonogram** získání stavebního povolení a realizace výstavby až po kolaudaci. Zamyslete se nad možným fázováním projektu.

B. Zadání právní části:

1. Zjistěte **vlastnickou strukturu** pozemků v cílovém území a připravte přehlednou tabulku s vlastnickými údaji.
2. Z volně dostupných zdrojů **identifikujte veškerá omezení vlastnického práva** k těmto pozemkům.
3. Analyzujte **možná právní rizika** vyplývající z vlastnické struktury nebo omezení vlastnických práv. Navrhňte **opatření ke snížení nebo eliminaci těchto rizik**.

C. Zadání ekonomické části:

1. Odhadněte **prodejní cenu a výši požadovaného nájemného** v cílovém území pro každý typ nemovitosti v případě realizace projektu dle Vašeho návrhu z bodu A.7.
2. Odhadněte **výši přímých stavebních nákladů (tzv. hard costs) a nepřímých nákladů (tzv. soft costs)** na výstavbu projektu dle Vašeho návrhu z bodu A.7.
3. Pomocí **reziduální metody** určete průměrnou **hodnotu 1 m² v cílovém území** za v případě realizace projektu dle Vašeho návrhu z bodu A.7 za předpokladu získání stavebního povolení.
4. Posuďte, zda je vypočtená **hodnota pozemku odpovídající tržní ceně**, nebo zda se od ní odchyluje (nahoru či dolů).

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ: Vybrané pozemky a cílové území byly určeny náhodně a nemají žádnou souvislost s jejich vlastníky. Tato případová studie slouží výhradně k účelům přijímacího řízení do programu MBA Nemovitosti a jejich oceňování. Tento dokument nemá za cíl naznačit, že dané pozemky jsou určeny k prodeji, nebo že se na nich plánuje konkrétní developerský projekt.