



Studium MBA Nemovitosti a jejich oceňování

Fakulta financí a účetnictví
Katedra financí a oceňování podniku
Vysoká škola ekonomická v Praze

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

**Zadání případové studie pro přijímací řízení – 3. běh MBARE
(akademický rok 2020/21 – 2021-22)**

Případová studie se skládá ze 3 částí:

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

Instrukce:

1. Připravte odpovědi ke všem bodům v každé ze tří částí případové studie. Na první stránce uveďte následující údaje o Vaší osobě:
 - jméno a příjmení
 - e-mailovou adresu
 - telefonní číslo
2. Případovou studii zašlete prosím elektronicky na adresu: mbare@vse.cz
3. Případovou studii odevzdejte do **20. 9. 2020, 18:00 CET**.

Zadání:

A. Zadání technické části:

- a. V katastru nemovitostí najdete **pozemek na listu vlastnictví 1226 v katastrálním území Dolní Chabry** a zjistěte jeho funkční využití dle platného územního plánu.
- b. Zjistěte ostatní nezastavěné pozemky v okolí předmětného pozemku s obdobným funkčním využitím.
- c. Zakreslete všechny zjištěné pozemky do mapy, aby byl zřetelný jejich tvar a přístup.
- d. Vytvořte tabulku se základními katastrálními informacemi o takto zjištěných pozemcích.
- e. Určete dle Vašeho názoru nejvhodnější užití těchto pozemků dle platného územního plánu.
- f. Z dostupných zdrojů zjistěte veškerá omezení zastavitelnosti těchto pozemků.
- g. Z dostupných zdrojů zjistěte možné znečištění těchto pozemků.
- h. Z dostupných zdrojů zjistěte výškopis těchto pozemků.
- i. Navrhněte možné zastavění těchto pozemků v následujícím rozdělení – plocha zastavěná jednotlivým typem budov, zpevněné plochy a zeleň.
- j. Zamyslete se nad řešením příjezdu k těmto pozemkům.
- k. Vytvořte předpokládaný harmonogram získání povolení k výstavbě a následně výstavby až po získání povolení k užívání na těchto pozemcích.

B. Zadání právní části:

- a. Zjistěte vlastnickou strukturu zjištěných pozemků a vytvořte přehlednou tabulku vlastnictví těchto pozemků.
- b. Z dostupných zdrojů zjistěte veškerá omezení vlastnického práva k těmto pozemkům.
- c. Navrhněte strukturu a harmonogram koupě zjištěných pozemků s ohledem na znalost vlastnické struktury. Koupě proběhne formou „asset deal“.

C. Zadání ekonomické části:

- a. Odhadněte výši prodejní ceny / nájmu v dané lokalitě pro každý typ prodávané nemovitosti v případě realizace projektu dle Vašeho návrhu z bodu i) technické části.
- b. Odhadněte výši nákladů na výstavbu projektu dle Vašeho návrhu z bodu i) technické části.
- c. Odhadněte výši ziskové marže a průměrné výnosnosti vlastního kapitálu z projektu dle Vašeho návrhu z bodu i) technické části.
- d. Pomocí reziduální metody oceňování určete cenu předmětného pozemku a okolních pozemků.
- e. Zamyslete se nad stávající situací na trhu po vypuknutí Coronavirové pandemie, zamyslete se nad možnými dopady na náklady projektu i na příjmy a reflektujte tento Váš názor v strategii akvizice i časování prodeje produktu developmentu na těchto pozemcích.