



Případová studie



Pavel Mráz

1) Technická část

1. Pozemek na listu vlastnictví 762 v katastrálním území Běchovice:

LV č. 762 v k.ú Běchovice

Údaje z Katastr nemovitostí:

Seznam nemovitostí na LV

Parcelní číslo: 1205/2

Výměra: 40 917 m²

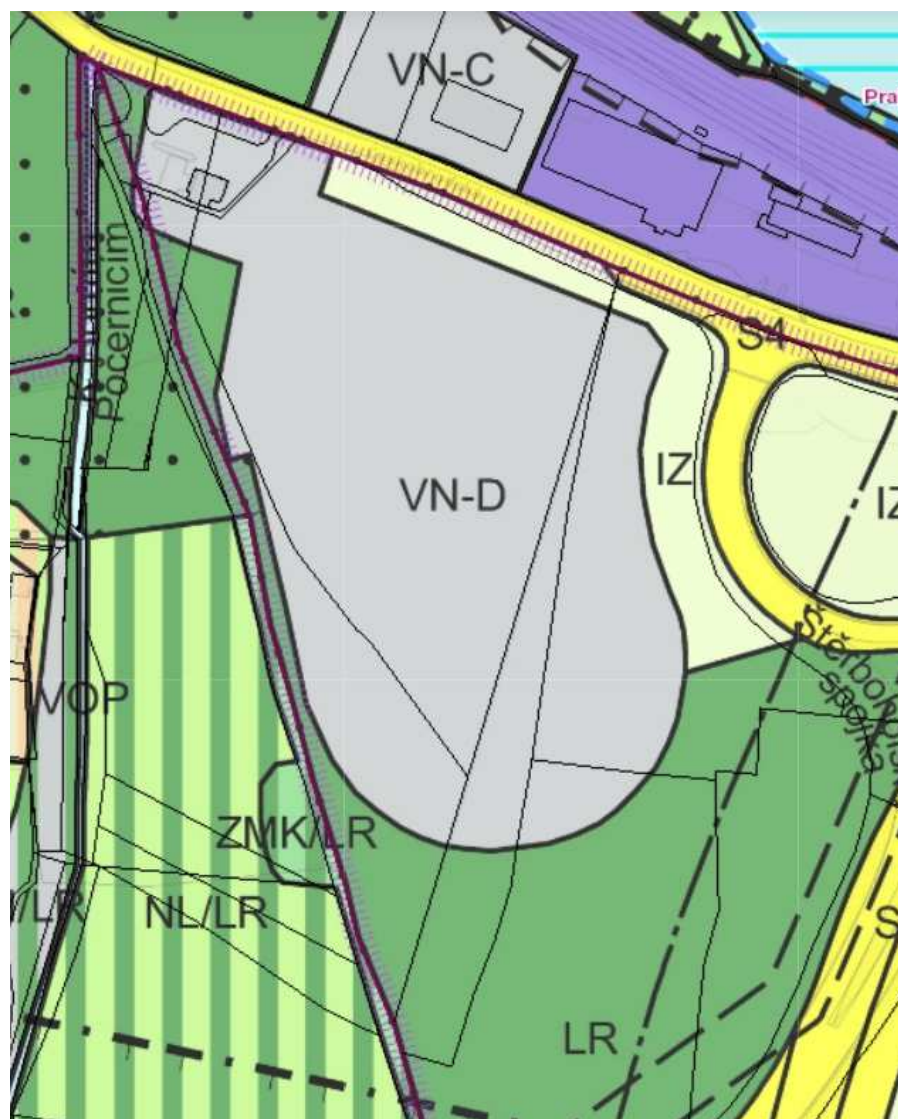
Způsob využití: orná půda

Vlastnické právo: Circle Logistics s.r.o., Londýnská 254/7, Vinohrady, 12000 Praha 2

Snímek z katastrální mapy:



Výřez z výkresu územního plánu hl. města Prahy platného k 1.9.2019



Regulativ územního plánu hl. města Prahy pro funkční plochu VN-D

VN - nerušící výroby a služeb

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru.

Přípustné využití:

Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy.

Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím).

Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty.

Dále lze umístit: lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², sportovní zařízení. Pro podmíněně přípustné využití platí, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou míru.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
D	0,8	1,1	0,35	do 2	nízkopodlažní zástavba
			0,5	3	nízkopodlažní zástavba
			0,55	4	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu
			0,55	5 a více	rozvolněná zástavba městského typu

2. Pozemky v lokalitě na funkční ploše VN-D

parc. č.	plocha m2
1205/2	40 917
1205/30	21 207
1205/81	9 065
1205/50	13 761
1205/74	28 536
1205/49	211
celkem	113 697

3. Znázornění pozemků v mapě

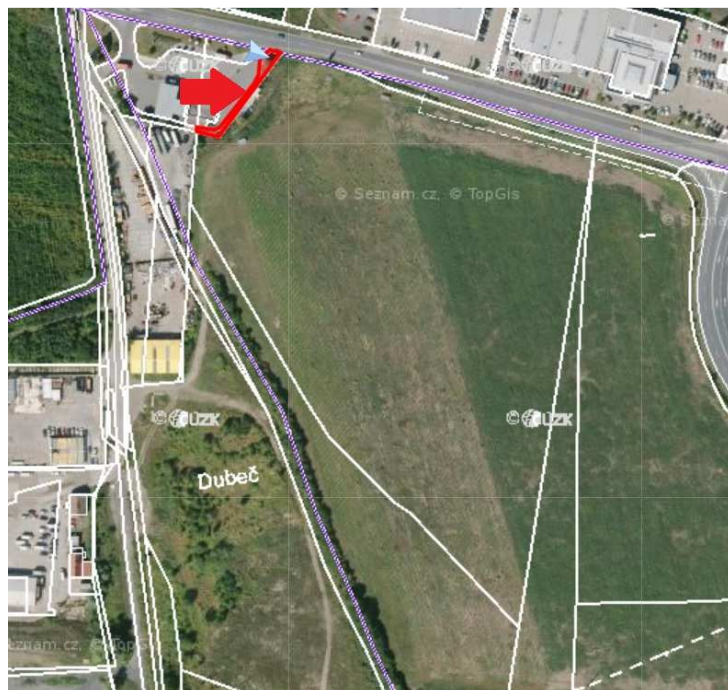
p.č. 1205/2



p.č. 1205/30



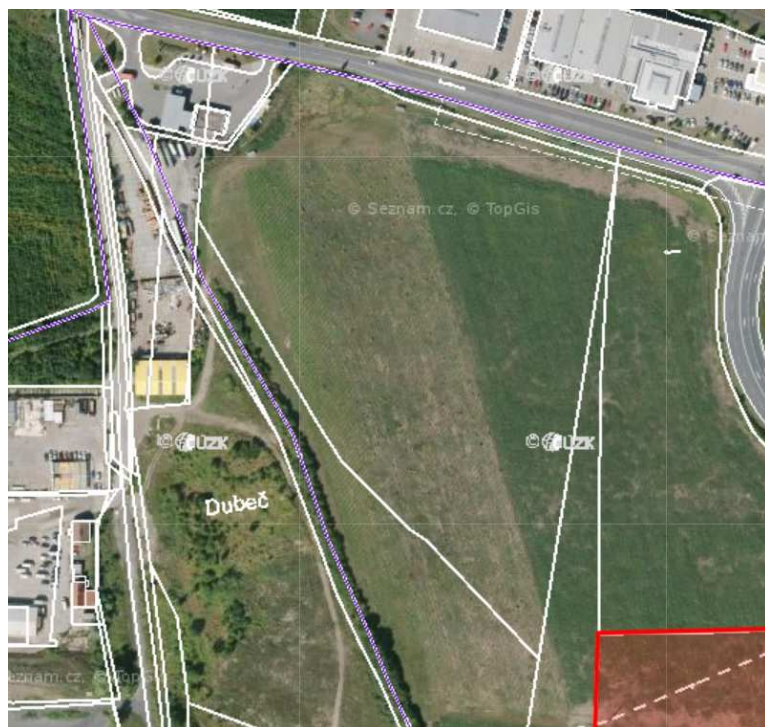
p.č. 1205/49



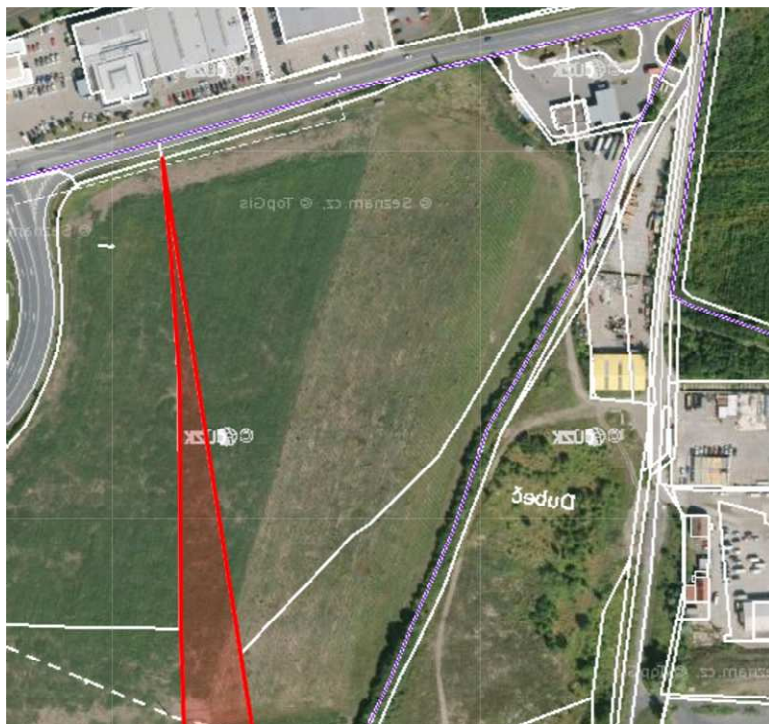
p.č. 1205/50



p.č. 1205/74



p.č. 1205/81



4. Základní katastrální informace k dotčeným pozemkům

parc. č.	plocha m2	využitelná plocha m2	Druh pozemku	vlastník
1205/2	40 917	39 417	orná půda	Circle Logistics s.r.o.,
1205/30	21 207	10 940	orná půda	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
1205/81	9 065	4 790	orná půda	XAVEROV trade, a.s.,
1205/50	13 761	7 870	orná půda	KIRO development s.r.o.
1205/74	28 536	1 200	orná půda	Večeřa Jan, Ing.
1205/49	211	211	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
celkem	113 697	64 428		

5. Využití dotčených pozemků

Na využití pozemků lze pohlížet z několika hledisek. Můžeme upřednostňovat jejich neoptimálnější veřejně prospěšné funkce, zemědělskou výrobu nebo komerční využití, které přinese maximální výnos při jejich prodeji. Vzhledem k tomu, že většinu vlastníků tvoří soukromé subjekty, bude maximalizace prodejní ceny velmi pravděpodobně hlavním motivem majitelů většiny pozemků.

Z komerčního hlediska je lokalita vhodná k umístění retailového nebo skladového areálu. Podstatné je umístění poblíž křížení frekventované Štěrboholské radiály s vysokou průjezdností a napojením na všechny důležité dálniční komunikace a Českobrodské ulice, která spojuje centrum Prahy s jejím východním, převážně rezidenčním okrajem. Viditelnost pozemků z komunikací je dostatečná. Velká frekvence dopravy je potenciálem, ale zároveň i nevýhodou. Pokud by na pozemcích vzniklo obchodní zařízení, které by generovalo silný provoz osobních vozidel zákazníků i nákladní dopravy pro zásobování, neobešlo by se to bez nákladného dopravního řešení jako vyvolanou investicí. Logistický areál by naopak pravděpodobně mohl využít stávající dopravní napojení. V rámci této případové studie není možné se podrobně zabývat dopravním řešením, ani dopodrobna rozpracovávat všechny varianty využití. V dalších částech studie budu uvažovat s **využitím pozemků pro logistiku**.

6. Omezení zastavitelnosti pozemků

- Omezení plynoucí z regulativu územního plánu hl. města Prahy

KPP - Koeficient podlažních ploch (celkový) Poměr celkové podlažní plochy k ploše pozemku – 0,8

KZ – minimální koeficient zeleně – při průměrné podlažnosti do 2 podlaží činí – 0,35

- Pozemky jsou pod součástí zemědělského půdního fondu (ZPF) a s jejich vynětím jsou spojeny náklady
- Omezení plynoucí z případného ohrožení povodní nebylo zjištěno ani na Portálu asociace pojišťoven, ani v Informačním systému veřejné správy POVIS
- Radonové riziko je podle údajů České geologické služby střední

7. Znečištění pozemků

- V Systému evidence kontaminovaných míst Ministerstva životního prostředí ČR není na předmětných pozemcích evidována žádná ekologická zátěž

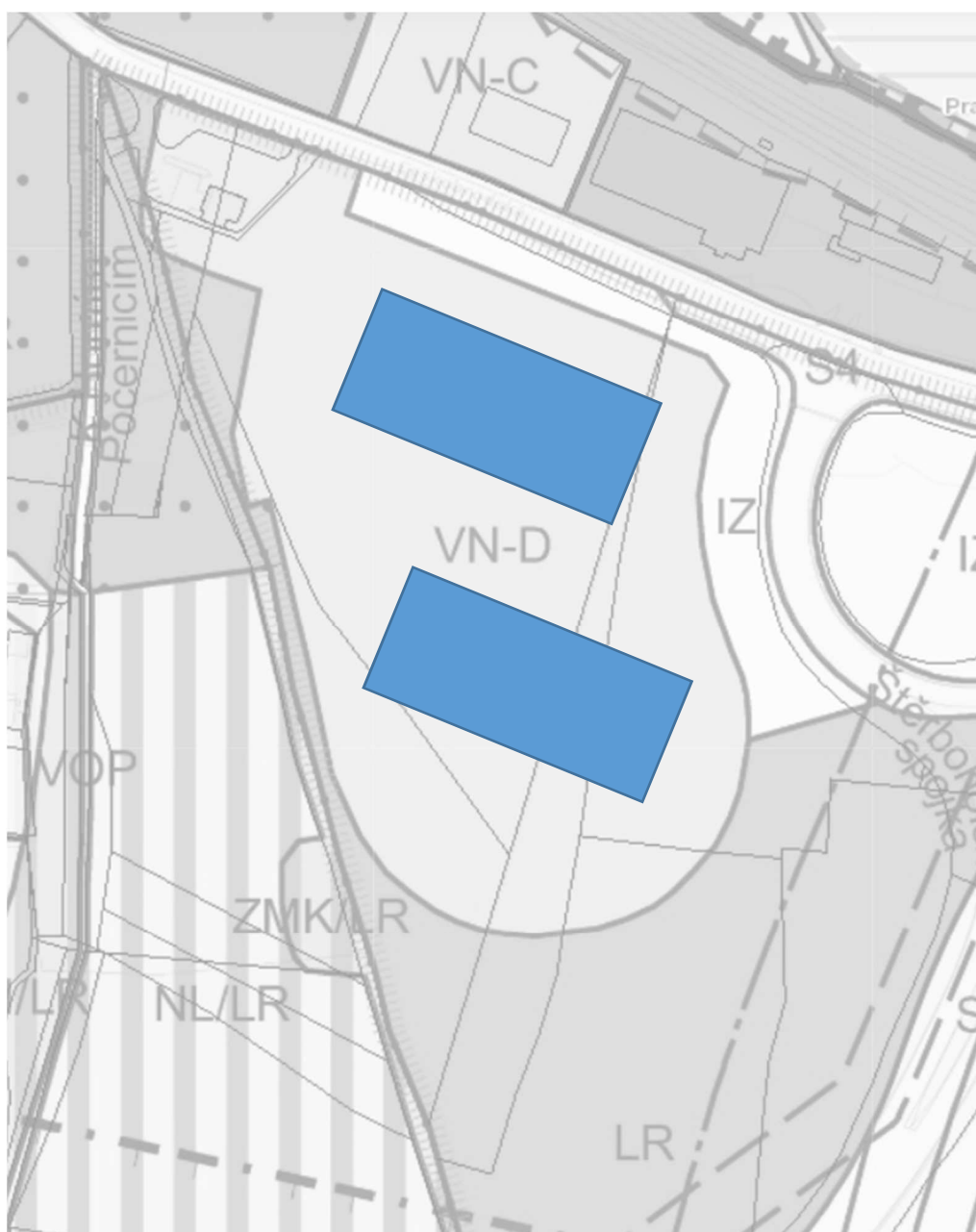
8. Výškopis pozemků



*Hustota vrstevnic je nastavena po 2 výškových metrech, pozemek se svažuje směrem k severu

9. Návrh zastavění pozemků

Celková využitelná plocha	64 428 m ²
Plocha zeleně (35% plochy funkční plochy)	22 550 m ²
Zastavěná plocha (40% plochy funkční plochy)	25 771 m ²
z toho plocha sklady – pronajímatelná (85% zastavěné plochy)	21 905 m ²
z toho plocha pro kanceláře – pronajímatelná (1,5x10% zastavěné plochy)	3 866 m ²
Zpevněné plochy 25%	16 107 m ²



10. Předpokládaný harmonogram získání povolení a výstavby

• zastavovací studie	2 M (měsíce)
• projekt pro EIA	3 M
• proces EIA	9 M
• projekt pro územní rozhodnutí	2 M
• vydání pravomocného územního rozhodnutí	12 M
• Projekt pro stavební povolení	1 M
• Získání pravomocného stavebního povolení	6 M
• Výstavba zakončená souhlasem s užíváním	8 M

2. Právní část

1. Tabulka vlastnické struktury pozemků s omezením vlastnického práva

parc. č.	plocha m2	Druh pozemku	číslo LV	vlastník	omezení vlastnického práva	způsob ochrany
1205/2	40 917	orná půda	762	Circle Logistics s.r.o.,	žádné	zemědělský půdní fond
1205/30	21 207	orná půda	590	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA	žádné	zemědělský půdní fond
1205/81	9 065	orná půda	708	XAVEROV trade, a.s.,	žádné	zemědělský půdní fond
1205/50	13 761	orná půda	761	KIRO development s.r.o.	žádné	zemědělský půdní fond
1205/74	28 536	orná půda	495	Večeřa Jan, Ing.	žádné	zemědělský půdní fond
1205/49	211	ostatní plocha	590	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA	žádné	-

2 Struktura a harmonogram koupě pozemků

Z důvodu eliminace rizika a zlepšení cash-flow projektu je nejvýhodnější pozemky nejprve zarezervovat formou uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní a následně koupit po vydání pravomocného územního rozhodnutí (UR).

Pozemky v majetku hl. města Prahy budou mít odlišný režim než pozemky v soukromém vlastnictví. Město je vázáno dodržováním zákona o obcích. Je nutné zveřejnění záměru, vyvěšení a schválení zastupitelstva. Z toho důvodu je vhodné o odkup pozemků požádat v předstihu před oslovením soukromých vlastníků.

- 1. krok – žádost o odkup pozemků v majetku hl. Města Prahy
- 2. krok – oslovení a podpis smluv o smlouvách budoucích kupních s vymezením pozemků na základě zastavovací studie
- 3. krok odkoupení pozemků v majetku hl. města Prahy
- 4. krok - podpis smluv kupních na pozemky soukromých vlastníků po vydání pravomocného územního rozhodnutí (26 měsíců od podpisu)

3. Ekonomická část

1. předpokládaná výše základního a efektivního nájemného

základní nájemné sklady	4,6 Euro/m2/měsíc
základní nájemné kanceláře	9 Euro/m2/měsíc
Rent-free	5% ročně

Plocha sklady	21 905 m2
Plocha kanceláře	3 866 m2
Zpevněné plochy	16 107 m2

Efektivní roční nájemné sklady $4,6 * 12 * 21\,905 * 95\% =$	1 148 698 Euro
Efektivní roční nájemné kanceláře $9 * 12 * 3\,866 * 95\%$	396 652 Euro
= CELKOVÉ ROČNÍ EFEKTIVNÍ NÁJEMNÉ	1 545 350 Euro

2. předpokládaná výše nákladů na výstavbu.

Agregované náklady na m2 skladů	400 Euro/m2
Agregované náklady na m2 kanceláří	850 Euro/m2
náklady na venkovní zpevněné plochy	105 Euro/m2

Hrubý výpočet nákladů na výstavbu $21\,905 * 400 + 3\,866 * 850 + 16\,107 * 105 =$	13 739 335 Euro
---	------------------------

3. Předpokládaná výše kapitalizační míry

Výše kapitalizační míry vychází z aktuálních poměrů na trhu, kde se tzv. **Prime yield** v ČR pro nové, pronajaté, skladové areály aktuálně pohybuje na úrovni **5,50%**. Pro účely ocenění budu počítat s touto hodnotou jako s vyšší kapitalizační míry.

4. Oceňování předmětného pozemku a okolních pozemků reziduální metodou

Reziduální metoda se používá například u nezastavěného pozemku, resp. pozemku zastavěného stavbou, kterou je ekonomicky výhodné odstranit a na jejím místě vystavět stavbu novou, tj. u pozemku, který vykazuje potenciál (nového) stavebního využití. Nejprve je třeba stanovit hodnotu nemovitosti po jejím dokončení a od ní pak odečíst náklady na výstavbu. Jedná se o stavební a finanční náklady, náklady na demolicí a na odstranění ekologické zátěže, ale i náklady na marketing, poradenství atd. Zároveň by budoucí nemovitost měla představovat nejlepší možné využití oceňovaného pozemku. Na konci se ještě musí budoucí hodnota nemovitosti snížit o obvyklý zisk developera z realizace daného projektu. Výsledné reziduum představuje hodnotu pozemku k datu dokončení výstavby. Hledanou hodnotu pozemku, stanovenou reziduální metodou, pak dostaneme diskontováním vypočteného rezidua na současnou hodnotu.

a) Stanovení hodnoty nemovitosti po jejím dokončení

Při výpočtu vycházíme z předpokládané výše nájmu. Vzhledem k navrženému využití je situace jednodušší, protože se jedná o nájem čistý. Nájemce je mimo něj zavázán i k placení provozních nákladů, jako jsou daň z nemovitosti, údržba, dodávky medií, pojištění, opravy a dalších souvisejících plateb. Předpokládá se, že nemovitost se bude prodávat již obsazená nájemci.

Pro výpočet hodnoty se použije kapitalizační míra, resp. prime yield ve výši 5,5%

$$\begin{aligned}\text{Prodejní hodnota nemovitosti} &= \text{roční výnos} / \text{kapitalizační míra} \\ &= 1\,545\,350 \text{ Euro} / 0,055 \\ &= \mathbf{28\,097\,269 \text{ Euro}} \text{ (724\,909\,543 CZK při kurzu 25,8 CZK/Euro)}\end{aligned}$$

b) Výpočet nákladů na pořízení, pronájem a prodej nemovitosti

- i) **Náklady na výstavbu** **13 739 335 Euro** – převzato z oddílu 3.2.
- ii) **Náklady na studie, projekt, inženýring, project management, právní pomoc**
15% z nákladů na výstavbu = 13 739 335 Euro * 0,15 = **2 060 900 Euro**
- iii) **Rezerva na vícepráce**
5% z nákladů na výstavbu = 13 739 335 Euro * 0,05 = **686 967 Euro**
- iv) **Financování**
3,5 % z nákladů dle bodů i), ii) a iii) = (13 739 335 Euro + 2 060 900 Euro + 686 967 Euro) * 0,035 = **577 052 Euro**
- v) **pronájem nemovitosti – leasing**
10% z ročního nájemného = 1 545 350 Euro * 0,1 = **154 535 Euro**
- vi) **náklady na prodej nemovitosti (SPV) – agent**
0,5% z prodejní ceny = 28 097 269 Euro * 0,005 = **140 486 Euro**

vii) **vyjmutí pozemků ze ZPF**

$$3,5 \text{ Euro} * \text{využitelná plocha pozemků} = 3,5 * 64\,428 = \mathbf{225\,498 \text{ Euro}}$$

c) **zisk**

$$15 \% \text{ z prodejní ceny nemovitosti (SPV)} \quad 28\,097\,269 \text{ Euro} * 0,15 = \mathbf{4\,214\,590 \text{ Euro}}$$

d) **výpočet hodnoty pozemku**

i) **Hrubá reziduální hodnota pozemku**

$$\begin{aligned} &\text{Prodejní cena nemovitosti} - \text{náklady na pořízení pronájem a prodej} - \text{zisk} \\ &28\,097\,269 \text{ Euro} - (13\,739\,335 \text{ Euro} + 2\,060\,900 \text{ Euro} + 686\,967 \text{ Euro} + 686\,967 \text{ Euro} + \\ &577\,052 \text{ Euro} + 154\,535 \text{ Euro} + 140\,486 \text{ Euro} + 225\,498 \text{ Euro}) - 4\,214\,590 \text{ Euro} = \\ &\mathbf{6\,297\,905 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

ii) **Financování pozemku**

$$3,5\% * 1,5 \text{ roku} * \text{Hrubá reziduální hodnota} = 0,035 * 1,5 * 6\,297\,905 \text{ Euro} = \mathbf{330\,640 \text{ Euro}}$$

iii) **Vedlejší náklady na pořízení pozemku (právní zajištění koupě pozemku, pojištění nabývacích titulů, daň z nabytí)**

$$(2 + 1 + 4) \% \text{ z kupní ceny pozemku} = (6\,297\,905 \text{ Euro} - 330\,640 \text{ Euro}) / 1,07 * 0,07 = \mathbf{390\,382 \text{ Euro}}$$

iv) **ČISTÁ REZIDUÁLNÍ HODNOTA POZEMKU**

$$\begin{aligned} &\text{Hrubá reziduální hodnota pozemku} - \text{financování pozemku} - \text{vedlejší náklady na pořízení pozemku} \\ &6\,297\,905 \text{ Euro} - 330\,640 \text{ Euro} - 390\,382 \text{ Euro} = \\ &\mathbf{5\,576\,883 \text{ € (143\,883\,593 Kč při kurzu 25,8 CZK/Euro)}} \end{aligned}$$

Hodnota využitelných pozemků na m2

$$143\,883\,593 \text{ Kč} / 64\,428 \text{ m}^2 = \mathbf{\underline{2\,233 \text{ Kč} / \text{m}^2}}$$

Hodnota pozemku p.č. 1205/2

$$40\,917 \text{ m}^2 * 2\,233 \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{\underline{91\,377\,739 \text{ Kč}}}$$

Hodnota pozemku p.č. 1205/2 v k.ú Běchovice a částí okolních pozemků o celkové výměře 64 428 m2 určená reziduální metodou při výše uvedeném způsobu využití je 143 883 593 Kč.

Použitá literatura a zdroje:

- Web Ministerstva životního prostředí ČR – Evidence kontaminovaných míst -
https://www.mzp.cz/cz/system_evidence_mist
- Web České geologické služby
<http://www.geologicke-mapy.cz/radon>
- Web Ministerstva vnitra ČR
<https://geoportal.gov.cz>
- Web Povodí Vltavy, státní podnik
<http://www.pvl.cz/vodohospodarske-informace/zaplavova-uzemi>
- Web Katastrálního úřadu ČR
www.cuzk.cz
- Report BNP Paribas Real Estate – Industrial CZ 2019 2Q
- Diplomová práce:
Silvia Hricová
METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ A JEJICH APLIKACE
VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE FAKULTA FINANCÍ A ÚČETNICTVÍ KATEDRA FINANCÍ A
OCEŇOVÁNÍ PODNIKU STUDIJNÍ OBOR: ÚČETNICTVÍ A FINANČNÍ ŘÍZENÍ PODNIKU
2006
- Informace a zaměstnanců společností P3 Logistic Parks s.r.o. a TK Czech Operations s.r.o.
- Územní plán hl. města Prahy
- Portálu České asociace pojišťoven