

## **Prípadová štúdia**

### **Technická časť**

#### **1. Pozemok evidovaný na LV č. 762 v k.ú. Běchovice:**

Jedná sa o pozemok parc.č.1205/2, orná pôda, ktorý je podľa územného plánu mesta Praha (zdroj: <http://www.iprpraha.cz/vykresyup>) s funkčným využitím VN-D, čo predstavuje VN – plochy nerušící výroby a služeb, symbol D – kód miery využitia plochy (definuje intenzitu možného využitia) – detailnejšie v ďalších častiach štúdie.

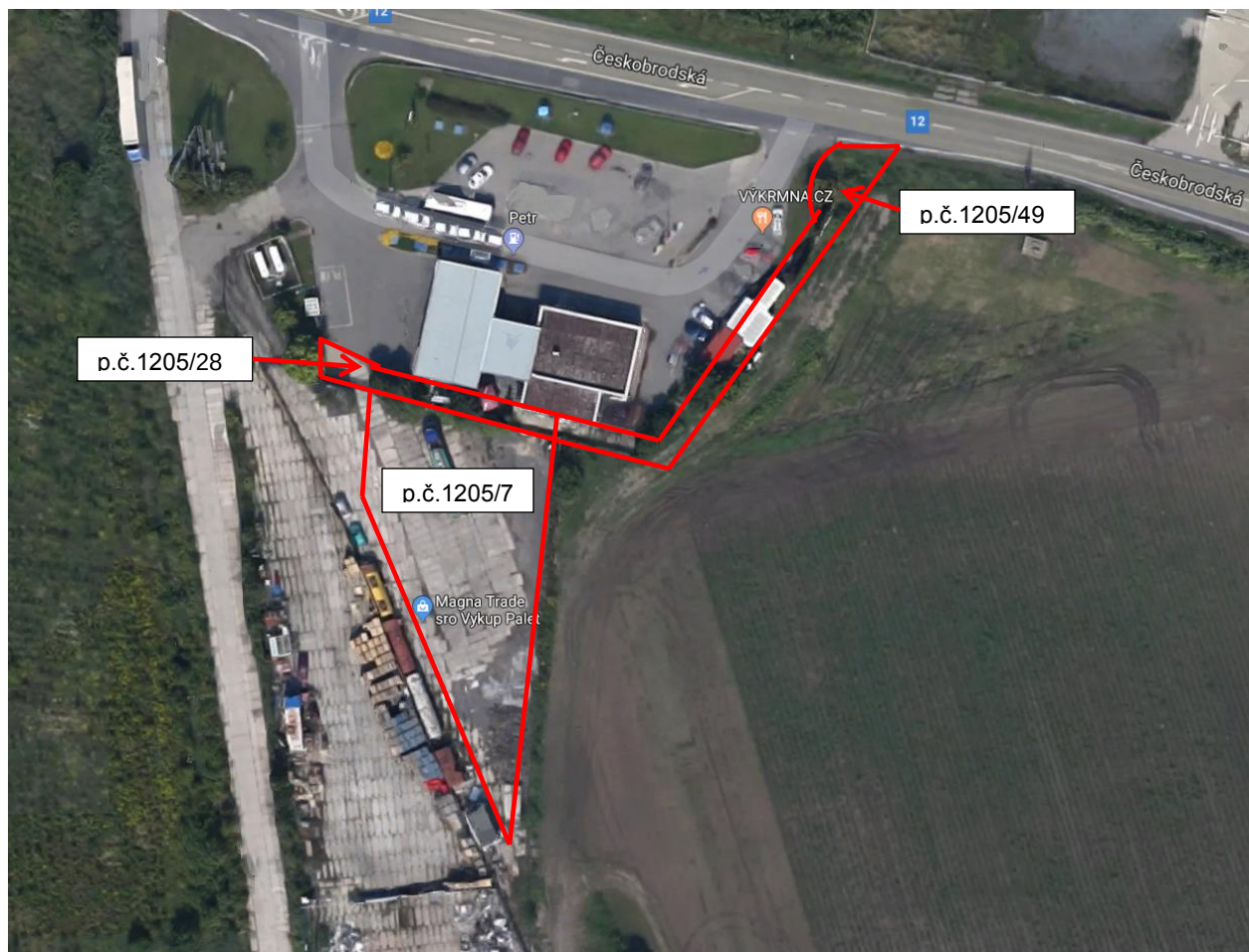
#### **2. Ostatné nezastavané pozemky v okolí s rovnakým funkčným využitím**

Zoznam všetkých okolitých pozemkov je nasledujúci:

- 1205/7, k.ú. Běchovice – čiastočne rovnaké (FVU VN + LR)
- 1205/28, k.ú. Běchovice – rovnaké (FVU VN)
- 1205/30, k.ú. Běchovice – čiastočne rovnaké (FVU VN+ IZ + LR)
- 1205/49, k.ú. Běchovice – rovnaké (FVU VN)
- 1205/50, k.ú. Běchovice – čiastočne rovnaké (FVU VN + LR)
- 1205/81, k.ú. Běchovice – čiastočne rovnaké (FVU VN + LR)
- 1500/1, k.ú. Běchovice – diaľničný privádzač
- 1500/9, k.ú. Běchovice – diaľničný privádzač
- 1515/1, k.ú. Dolní Počernice – cesta, ulica Českobrodská

Pozemky parc.č. 1500/1, 1500/9 v k.ú. Běchovice a pozemok parc.č. 1515/1 v k.ú. Dolní Počernice zjavne nie je do ďalšej analýzy potrebné a možné uvažovať. Jedná sa o verejné komunikácie.

Pozemky parc.č. 1205/7 a 1205/49, sú podľa údajov získaných zo satelitnej mapy (zdroj <http://maps.google.co.uk/>) využívané a čiastočne aj zastavané stavbami vedľa ležiacich prevádzok – Výkrma.CZ (na parc.č. 1205/49) a Magna trade, s.r.o. – Výkup palet (na parc.č.1205/7) – pozri priloženú mapku (obr.1). Nespĺňajú teda predpoklad o nezastavanosti, do ďalšej analýzy preto nie sú uvažované. Navyše tieto pozemky predstavujú okrajové časti celého riešeného územia, jeho využitie žiadnym spôsobom neobmedzujú a z hľadiska ich výmery (933 m<sup>2</sup> + 211 m<sup>2</sup>) sú pre riešené územie málo významné. Neuvažovaním týchto pozemkov dôjde k reálnej nemožnosti užívať pozemok 1205/28, ktorý tak prestáva byť prepojený so zvyškom areálu. Pri ňom platí rovnako vyššie uvedené, pozemok je okrajový, využitie riešeného územia nijako neobmedzuje a z hľadiska jeho výmery 124 m<sup>2</sup> je pre riešené územie málo významný. Každý z týchto troch pozemkov má iného vlastníka, čo by len ďalej komplikovalo získanie pozemkov do vlastníctva.



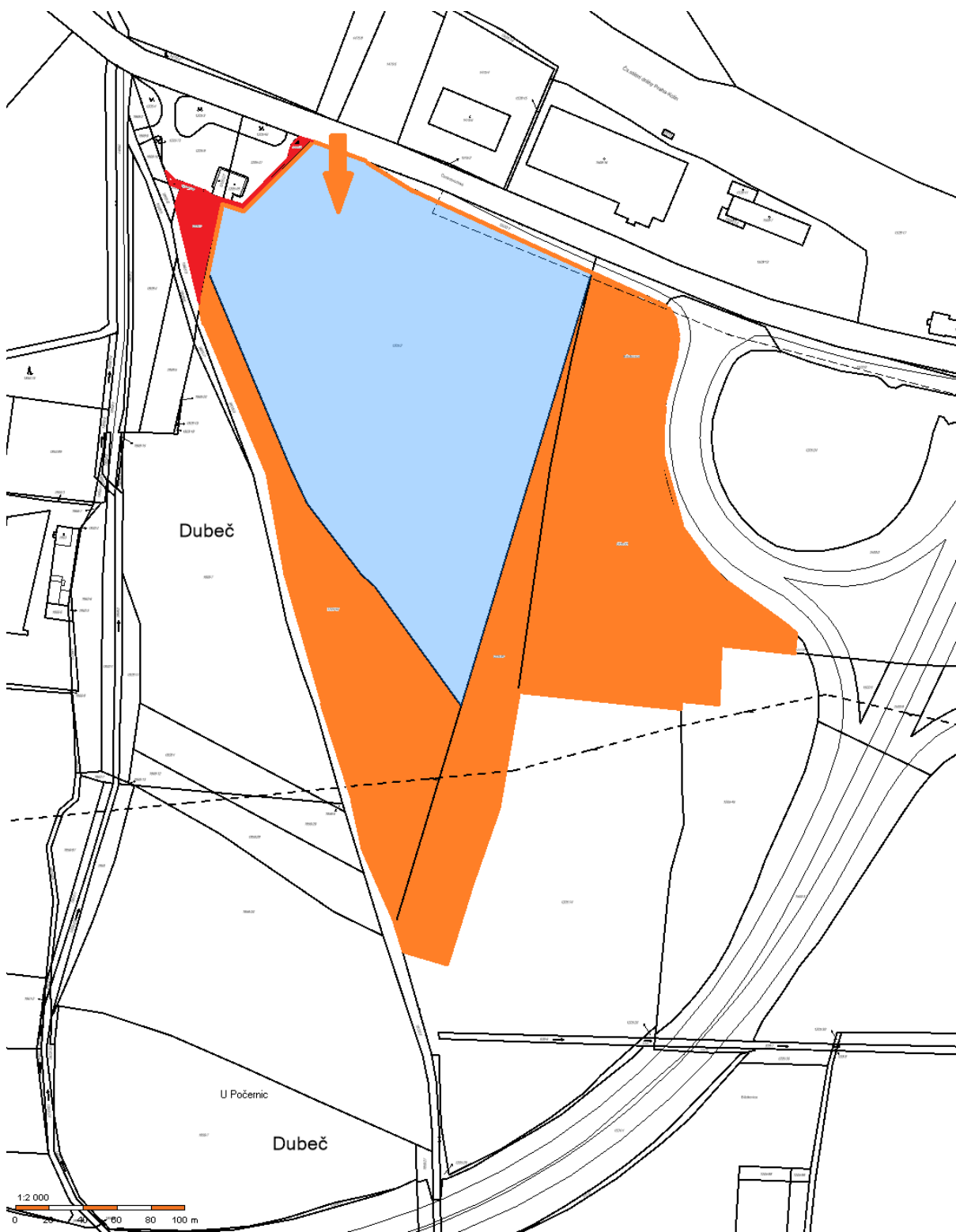
Obr.č.1. Schematický zakres pozemkov parc.č. 1205/7, 1205/28 a 1205/49 na podklade satelitnej mapy preukazujúci ich zastavanosť.

Ďalej je tak uvažované len s nasledovnými okolitými pozemkami:

- 1205/30, k.ú. Běchovice – čiastočne rovnaké (FVU VN+ IZ + LR)
- 1205/50, k.ú. Běchovice – čiastočne rovnaké (FVU VN + LR)
- 1205/81, k.ú. Běchovice – čiastočne rovnaké (FVU VN + LR)

### **3. Zákses pozemkov do mapy so zreteľom na ich tvar a prístup**

Zákses pozemkov na podklade katastrálnej mapy (zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>) je ďalej uvedený ako obr.č.2. Hlavný pozemok z úlohy č.1 – parc. 1205/2 je vyplnený modrou farbou. Okolité uvažované pozemky – parc.č. 1205/30,1205/50,1205/81 sú vyplnené oranžovou farbou a okolité neuvažované pozemky – parc.č. 1205/7, 1205/28 a 1205/49 sú vyplnené červenou farbou. Vstup / vjazd na pozemok je možné uvažovať zo severu z ulice Českobrodská – prístup vyznačený šípkou.



Obr.č.2.: Zákes hraníc pozemkov na podklade katastrálnej mapy.

#### 4. Tabuľka so základnými katastrálnymi informáciami o zistených pozemkoch

| Por.č. | Parc.č. | LV č. | m2     | zpusob vyuziti | druh pozemku | Typ parcely                  | Zpusob ochrany        | Omezení vlastnického práva     | Jiné zápisy                        | Vlastníci                                                             |
|--------|---------|-------|--------|----------------|--------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1      | 1205/2  | 762   | 40 917 | -              | orná půda    | Parcela katastru nemovitostí | zemědělský půdní fond | Nejsou evidována žádná omezení | Nejsou evidovány žádné jiné zápisy | Circle Logistics s.r.o., Londýnská 254/7, Vinohrady, 12000 Praha 2    |
| 2      | 1205/30 | 590   | 21 207 |                |              |                              |                       |                                |                                    | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 |
| 3      | 1205/50 | 761   | 13 761 |                |              |                              |                       |                                |                                    | KIRO development s.r.o., Slezská 2310/115, Vinohrady, 13000 Praha     |
| 4      | 1205/81 | 708   | 9 065  |                |              |                              |                       |                                |                                    | XAVEROV trade, a.s., Lopatecká 223/13, Podolí, 14700 Praha 4          |

#### 5. Najvhodnejšie využitie pozemkov podľa platného územného plánu

S ohľadom na hlavné využitie definované územným plánom pre funkčné využitie VN ako „*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 mírou*“ budem v danom území uvažovať s logistickým areálom. Prípustné a podmienené využitie povoľuje aj „výnosnejšie“ stavby, napr. obchodné zariadenia, tieto sú však limitované plochou 300 m<sup>2</sup> resp. 8.000 m<sup>2</sup>, čo je však s ohľadom na celkovú uvažovanú výmeru 84.950 m<sup>2</sup> malá časť. Reálne by zrejme bolo potrebné posúdiť kombinované využitie, napr. autosalón v severnej časti pozemku s dobrou viditeľnosťou z ulice Českobrodská a skladovými halami smerom na juh.

Pre potreby tejto štúdie bude posudzovaný Mestský logistický park.

Okrem výmery riešeného územia pre logistický areál hovorí aj vynikajúca dostupnosť k diaľničnému privádzaču. Atraktivitu lokality a dobré dopravné napojenie v budúcnosti zvýši aj plánovaná diaľničná križovatka a priame prepojenie s diaľnicou D1 smerom na východ.

Dopyt po logistických priestoroch je podľa reportovaných údajov stále vysoký a miera neobsadenosti sa drží pod 5%, t.j. stále je vidieť priestor pre výstavbu.

Logistická hala je uvažovaná v dnes štandardnom vyhotovení, t.j.:

- železobetónový skelet v modulovej skladbe 20 x 12 m
- čistá výška haly 10 m
- nosnosť podlahy 5 t/m<sup>2</sup>
- spevnená plocha pre nakládku/vykládku 30 m pred objektom
- každá prenajatelná jednotka obsahuje dvojpodlažnú kancelársku prístavbu na zastavanej ploche na teréne 125 m<sup>2</sup>, t.j. 250 m<sup>2</sup> celkovej zastavanej, resp. 212,5 m<sup>2</sup> podlahovej plochy.



Možnosť umiestnenia haly s priestorom pre nakládku a nevyhnutnými cestami, chodníkmi a parkovaním okolo haly (uvažovaný pás š. 8 m okolo haly) do konkrétnej lokality a hraníc možnej výstavby, bola posúdená priamo zakreslením takejto haly do podkladu mapy z územného plánu (viď. obr.č.5).

## 6. Obmedzenia zastavitelnosti pozemkov

Hlavné obmedzenia zastavitelnosti sú nasledovné:

- Obmedzenia vyplývajúce z kódu miery využitia plôch. Toto obmedzenie bude kvantifikované pri návrhu riešenia územia ďalej. Pre kód D platí:

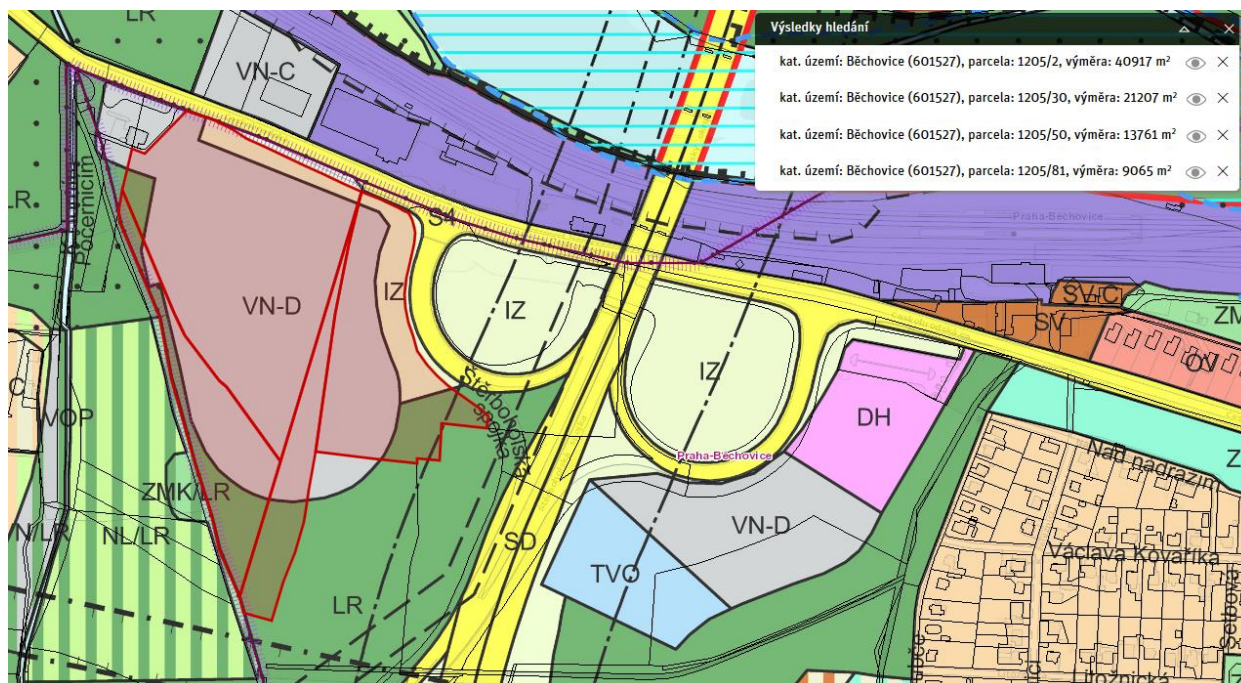
| KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ | KPP | KPPp | KZ   | PODLAŽNOST        | TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY                       |
|------------------------|-----|------|------|-------------------|--------------------------------------------------|
| SMĚRNÁ ČÁST            |     |      |      | INFORMATIVNÍ ČÁST |                                                  |
| 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               |

KPP - koeficient podlažních ploch

KPPp - koeficient podlažních ploch podmíněně přípustný

KZ - koeficient zeleně

- Obmedzenia vyplývajúce z kombinovaného funkčného využitia územia (ďalej FVU) pri pozemkoch. Nakoľko pozemky celou svojou plochou nespádajú len do jedného FVU, je potrebné časti spadajúce do územia bez možnosti zástavby – IZ - izolačná zeleň a LR – lesní porosty, oddeliť. Graficky sú rôzne FVU v riešenom území vidieť na obr. č. 3



Obr.č.3.: Funkčné využitie územia v riešenom území podľa územného plánu.

„Strata“ z dôvodu FVU – IZ izolačná zeleň, je priamo určiteľná z územného plánu. Územie s týmto FVU sa nachádza popri ulici Českobrodská a pri diaľničnom pripájaní, t.j. zasahuje do parc.č. 1205/2, 125/30 a 1500/1. Celá výmera FVU – IZ je podľa územného plánu 10.700 m<sup>2</sup> z čoho na riešené územie pripadá „strata“ 9.693 m<sup>2</sup>.

„Stratu“ z dôvodu FVU – LR – lesní porosty, ktorá zasahuje do všetkých parciel v riešenom území je možné určiť ako zostatok z celkovej plochy po odpočte FVU – VN.

Celková plocha územia vo FVU – VN podľa územného plánu je 66.650 m<sup>2</sup>. Táto plocha okrem riešeného územia pokrýva aj pozemky parc.č. 1205/3,7-9,27,28,46-49 a 1868/6 v k.ú. Dubeč. Túto výmeru, ktorá do riešeného územia nepatrí, je možné odpočítať priamo podľa plôch evidovaných v katastri nehnuteľností. V juhovýchodnej časti sa časť územia s FVU-VN nachádza aj na pozemku parc.č. 1205/74. Jedná sa o nepravidelnú kruhovú výseč, ktorú je možné odčítať meraním z mapy. Výpočet celkovej disponibilnej plochy s funkčným využitím VN je v nasledujúcej tabuľke:

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
|                                                      | m <sup>2</sup> |
| FVU VN-D celkom                                      | 66 650         |
| Z toho FVU VN-D na pozemkoch mimo riešeného územia   |                |
| p.č.                                                 |                |
| 1205/3                                               | 593            |
| 1205/7                                               | 933            |
| 1205/8                                               | 39             |
| 1205/9                                               | 1591           |
| 1205/27                                              | 122            |
| 1205/28                                              | 124            |
| 1205/46                                              | 275            |
| 1205/47                                              | 822            |
| 1205/48                                              | 161            |
| 1205/49                                              | 211            |
| 1868/6, k.ú. Dubeč                                   | 147            |
| <b>Spolu</b>                                         | <b>5018</b>    |
| Kruhovú výseč z parc.č. 1205/74 62x46                | <b>1500</b>    |
| <b>Výmera FVU VN-D pripadajúca na riešené územie</b> | <b>60 132</b>  |
| <b>- FVU - izolačná zeleň</b>                        | <b>9 693</b>   |
| <b>- FVU - lesné porasty</b>                         | <b>15 125</b>  |
| <b>Celková plocha riešeného územia</b>               | <b>84 950</b>  |

- Obmedzenia vyplývajúce z vedenia inžinierskych sietí (ďalej IS). Trasovanie IS je zrejmé z obr. č.4 z „Georeportu“ riešeného územia.
  - o V južnej časti pretína pozemky parc.č. 1205/50 a 1205/81 vedenie VN, ktoré svojím ochranným pásmom zasahuje výmeru 2.130 m<sup>2</sup>. Zároveň sa ale trasa vedenia prekrýva s FVU – LR – lesní porosty, t.j. ako zastavateľná plocha by aj tak táto časť nebola uvažovaná.
  - o V severnej časti popri ulici Českobrodská sú vedené metalické siete (s dopadom na riešené územie 1.146,4 m<sup>2</sup>) a vodovodný rad (s dopadom na riešené územie 1.369,6 m<sup>2</sup>). Táto časť riešeného územia je uvažovaná pre prístup z ulice Českobrodská,

[illegible]

- 

-

južným smerom, pričom maximálna výška cca 242 m.n.m. je dosiahnutá po cca 300 m a ďalej už pozemok nestúpa. Celkové prevýšenie v severojužnom smere je tak cca 10 metrov. Stúpanie je rovnomerné. Z hľadiska navrhovaného využitia územia stúpanie nepredstavuje zásadný stavebnotechnický problém a stavebne bude postačovať jednoduché svahovanie výkopu bez nutnosti oporných múrov.

## 9. Návrh nožnej zástavby (plocha zastavaná budovami, spevnené plochy, zeleň)

Pri návrhu nožnej zástavby bol najprv určený disponibilný pozemok, t.j. pozemok po odpočte zelene (vyjadrenej minimálnym koeficientom zelene KZ) z plochy určenej územným plánom na zástavbu (FVU – VN), t.j. bez plochy zelene (FVU-IZ a RL). Plocha použiteľná na zastavanie je 39.086 m<sup>2</sup>. Následne bol do priestoru osadený „modul haly“, ktorý zodpovedá hale + spevneným plochám v jej okolí. Možnosť osadiť takýto „modul“ do skutočných hraníc riešeného územia bola overená graficky – vid'. obr. č. 5. Vizuálne by bolo možné do priestoru osadiť aj väčší objekt, čo by však presahovalo možnosti zástavby pri dodržaní koeficientu zelene a štandardu haly (nutné zníženie výmery nakladacieho priestoru). Kancelárske prístavby nie sú samostatne v grafickej časti znázornené, vizuálne je však zrejmé, že v časti bez nakladacích plôch (južná fasáda) je dostatočná rezerva pre umiestnenie kancelárskej prístavby šírky do 10m. Celý postup výpočtu disponibilných plôch je v tabuľke ďalej.

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Celková výmera pozemkov                                     | 84 950 |
| Strata z titulu FVU                                         |        |
| - FVU - izolačná zeleň                                      | 9 693  |
| - FVU - lesné porasty                                       | 15 125 |
|                                                             |        |
| Využiteľné ako FVU - nerušiaci výroba a služby              | 60 132 |
|                                                             |        |
| KZ - minimálny koeficient zelene - 0,35                     | 21 046 |
|                                                             |        |
| Celková zastavateľná plocha (budovy+plochy)                 | 39 086 |
|                                                             |        |
| Navrhované haly                                             |        |
| Hala 1 - 72x180m                                            | 12 960 |
| 3 x kancelárska prístavba na zast.ploche 125 m <sup>2</sup> | 375    |
| Spevnené plochy k hale 180 x 30 m                           | 5 400  |
| Cesta/chodník/parkovisko okolo haly 8x(30+72+180+72+30/2)   | 2 952  |
|                                                             |        |
| Hala 2 - 72x120m                                            | 8 640  |
| 2 x kancelárska prístavba na zast.ploche 125 m <sup>2</sup> | 250    |
| Spevnené plochy k hale 120 x 30 m                           | 3 600  |
| Cesta/chodník/parkovisko okolo haly 8x(30+72+120+72+30/2)   | 2 472  |
|                                                             |        |
| Vnútroareálová komunikácia s chodníkom š.8 m x dĺžka 300    | 2 400  |
|                                                             |        |
| Zostáva ako rezerva                                         | 37     |

Plocha zastavaná budovami: 22.225 m<sup>2</sup>  
 Spevnené plochy: 16.824 m<sup>2</sup>  
 Zeleň v časti s FVU-VN: 21.046 m<sup>2</sup>  
 Zeleň v časti s FVU-IZ a FVU-LR: 24.818 m<sup>2</sup>





Obr.č.5.: Osadenie navhovaných hál do podkladu mapy z územného plánu mesta

#### **10. Predpokladaný harmonogram získania povolení k výstavbe a následnej výstavby až k získaniu užívacieho povolenia**

|                                                |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|
| - Projektová dokumentáciu pre územné konanie   | 3 mesiace          |
| - Zabezpečenie územného rozhodnutia            | 9 mesiacov         |
| - Projektová dokumentácia pre stavebné konanie | 3 mesiace          |
| - Stavebné povolenie                           | 3 mesiace          |
| - Výstavba                                     | 12 mesiacov        |
| - Kolaudačné rozhodnutie                       | 2 mesiace          |
| <b>CELKOM</b>                                  | <b>32 mesiacov</b> |

## Právna časť

### 1. Tabuľka vlastnickej štruktúry pozemkov

Pozemky sú vo vlastníctve štyroch rôznych subjektov podľa nasledujúcej tabuľky:

| Por.č. | Parc.č. | LV č. | m2     | zpusob vyuziti | druh pozemku | Typ parcely                  | Zpusob ochrany        | Omezení vlastnického práva     | Jiné zápisy                        | Vlastníci                                                             |
|--------|---------|-------|--------|----------------|--------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1      | 1205/2  | 762   | 40 917 | -              | orná půda    | Parcela katastru nemovitostí | zemědělský půdní fond | Nejsou evidována žádná omezení | Nejsou evidovány žádné jiné zápisy | Circle Logistics s.r.o., Londýnská 254/7, Vinohrady, 12000 Praha 2    |
| 2      | 1205/30 | 590   | 21 207 |                |              |                              |                       |                                |                                    | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 |
| 3      | 1205/50 | 761   | 13 761 |                |              |                              |                       |                                |                                    | KIRO development s.r.o., Slezská 2310/115, Vinohrady, 13000 Praha     |
| 4      | 1205/81 | 708   | 9 065  |                |              |                              |                       |                                |                                    | XAVEROV trade, a.s., Lopatecká 223/13, Podolí, 14700 Praha 4          |

### 2. Obmedzenia vlastníckych práv k pozemkom

Z dostupných údajov neboli zistené žiadne obmedzenie vlastníckeho práva k pozemkom.

### 3. Štruktúra a harmonogram kúpy pozemkov formou „asset deal“

Pre realizáciu projektu je rozhodujúci pozemok parc.č. 1205/2, ktorý má rozhodujúci podiel na celom riešenom území cca 48%, predstavuje jediný reálny prístup z verejnej komunikácie a má aj najväčší podiel na FVU - VN. Tento pozemok je preto potrebné odkúpiť ako prvý. Vlastníkom je právnická osoba.

Následne je potrebné získať pozemky parc.č. 1205/50 a 1205/81, ktoré sú tiež vo vlastníctve právnických osôb. Projekt by bolo možné realizovať v menšom rozsahu aj bez týchto pozemkov.

Pozemok parc.č. 1205/30 má pre projekt zmysel až po získaní pozemku parc.č. 1205/81, nakoľko bez neho nevytvára so zostatkom súvislý celok. Ako komplikácia s dopadom na čas sa javí vlastníctvo – Mesto Praha, kde je potrebné uvažovať s možným dlhším časovým horizontom schvaľovania predaja. Projekt by bolo možné realizovať v menšom rozsahu aj bez tohto pozemku.

## **Ekonomická časť**

Pri takomto type projektu je predpoklad, že nájomné zmluvy budú dojednané v mene EURO. Preto je aj celý výpočet spracovaný v mene EURO s prepočtom do KČ v závere. Tomu zodpovedajú aj údaje uvádzané ďalej v ekonomickej časti.

### **1. Predpokladaná výška základného a efektívneho nájomného**

Nakoľko sa neorientujem na českom realitnom trhu, a lokalitu „poznám“ len od stola, pre určenie sadzieb som vychádzal z reportov poradenských spoločností – C&W, JLL, CBRE, Savills.

„Prime“ sadzba reportované pre skladové priestory sú v úrovni 4,25 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac (C&W), resp. v reporte Savills je pre jednotky s výmerou 5.000 m<sup>2</sup> (čo je porovnateľné s riešeným prípadom) uvažované pre Prahu so sadzbami 3,85-4,90 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac. Pre kancelárske priestory v logistických budovách je podľa Savills bežná sadzba 8,50-9,50 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac.

Významné rozdiely medzi základným a efektívnym nájomom sú typické skôr pre retailový a kancelársky segment. Rent free (odpustenie časti nájmu) a Fit out contribution (Príspevok na zariadenie prevádzky) nemajú zásadný dopad na mesačné nájomy, sú obvykle do cca 5%, resp. sa neuplatňujú. V prípade tejto prípadovej štúdie uvažujem nižšie nájomy, ako reportované, preto s ďalším odpočtom neuvažujem a použité sadzby uvažujem ako efektívne nájomné.

Vo výpočte reziduálnou metódou je použitá sadzba 4,50 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac za skladové priestory a 9,00 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac za kancelárske priestory a zázemie.

Sadzby sú uvažované na podlahovú plochu, ktorá bola zo zastavanej určená prepočtom koeficientom 0,975 pri hale a 0,85 pri kancelárskom vstavku.

Vo výpočte je uvažované ako základná prenajateľná jednotka sklad s výmerou 4.300 až 4.500 m<sup>2</sup>, t.j. tri nájomné jednotky v hale č. 1 a dve nájomné jednotky v hale č. 2.

Okrem základnej sadzby obvykle nájomca hradí aj tzv. príspevok na prevádzkové náklady. Ten je uvažovaný vo výške 0,60 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac. Nepredstavuje príjem, ale znižuje potrebu hradenia prevádzkových nákladov vlastníkom. Nakoľko pri neobsadenosti príspevok nevzniká, ako prefaktúrovateľná zložka je vo výpočte uvažovaných 90% z tohto príjmu. Konkrétne v tomto prípade sú tak predpokladané prevádzkové náklady plne prefaktúrované na nájomcov a hrubý výnos tak predstavuje zároveň čistý výnos.

### **2. Predpokladaná výška nákladov na výstavbu projektu**

Náklady projektu odhadujem podľa podobných projektov (môžu byť ovplyvnené slovenským trhom). Pre výpočet nákladov by mohli byť použité aj Technicko hospodárske ukazovatele. V slovenskej praxi však tieto už často nereflektujú aktuálne ceny – sú len preindexované zo starších podkladov ktoré neodpovedajú dnešným riešeniam hál, a preto ich nepoužijem. Aktuálnosť dát v ČR napr. podľa URS Praha nie som schopný posúdiť. K jednotlivým nákladovým druhom uvádzam:

#### **Stavebné náklady – hard costs**

Určené sú v EUR/m<sup>2</sup> pri tých stavebných objektoch, kde som schopný odhadnúť m<sup>2</sup>. Náklady zodpovedajú hale podľa popisu v technickej časti:

- Skladové priestory 450 EUR/m<sup>2</sup>
- Kancelárske priestory a zázemie 650 EUR/m<sup>2</sup>
- Cesty, spevnené plochy 60 EUR/m<sup>2</sup>
- Sadové úpravy 20 EUR/m<sup>2</sup>

Inžinierske siete (voda, kanalizácia, plyn, električka, internet) sú pri neexistencii projektového riešenia trasovania a bodov napojenia na verejné siete len odhadnuté ako 7,00 % zo stavebných nákladov ostatných stavebných objektov.

Samostatne sú uvažované náklady na zariadenie staveniska – 2,00 % z nákladov stavebných objektov.

#### Soft costs

Uvažované sú náklady na projektové práce a inžinierske činnosti – 7,00 % zo stavebných nákladov a náklady na vyňatie pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Výpočet poplatku je závislý od BPEJ pozemkov, ich základnej vyhláškovej ceny a koeficientu triedy ochrany (výpočet aj s uvedenými hodnotami je v tabuľkovej časti v závere)

### **3. Predpokladaná výška kapitalizačnej miery**

Prime yield pre Prahu sú reportované vo výške 5,00% (C&W-Q2 2019), 5,5% (JLL-Q2 2019), 5,5% (CBRE –Q1 2019).

Vo výpočte výnosovej hodnoty stavby je aplikovaný výpočet pri miere výnosnosti 5,50%. Prirážka nad „prime“ + 50 bp oproti C&W odráža lokalitu, ktorú aktuálne (do vybudovania novej diaľnice a diaľničnej križovatky Dubeč) nevnímam ako úplné „prime“, resp. je v súlade s konzervatívnejšími dátami (v prípade CBRE staršími dátami) ostatných poradenských spoločností.

Diskontná sadzba v reziduálnej metóde je uvažovaná 5%.

Všeobecne je potrebné kapitalizačné miery používané pri výnosovej hodnote potrebné rozlišovať pre rôzne typy výpočtov (priama kapitalizácia, diskontované cash flow) ako aj podľa základne na ktorú sa aplikujú (net income, gross income), resp. aj vnútornej skladby „nákladových položiek“ (výpočet pri plnej obsadenosti – zodpovedajúce prieme yield, resp. výpočty s neobsadenosťou).

V tejto prípadovej štúdii je použitý zjednodušený výpočet výnosovej hodnoty na báze mier výnosnosti odvodených od prieme yield a priamej kapitalizácii ročného efektívneho nájmu.

### **4. Cena pozemkov určená reziduálnou metódou**

Výpočet je spracovaný v tabuľke ďalej, jednotlivé vstupy do výpočtu sú vysvetlené vyššie, resp. sú priamo uvedené v tabuľke.

Pri finančných nákladoch projektu – stavebnej časti, je uvažované s úverom zodpovedajúcim polovici nákladov projektu, čo zodpovedá priemernému zostatku úveru pri postupnom čerpaní. A s dobou výstavby 14 mesiacov (12 mesiacov výstavby + 2 mesiace kolaudácia).

Pri finančných nákladoch projektu – kúpa pozemku, je uvažované s úverom na 32 mesiacov.

Súčasná hodnota pozemku reziduálnou metódou je cca 5 mil. EUR, čo zodpovedá 84 EUR/m<sup>2</sup> ak uvažujeme len plochu s funkčným využitím na výstavbu (FVU-VN). Hodnotu na m<sup>2</sup> hodnotím ako nižšiu, čo zodpovedá relatívne nízkemu stupňu využitia, keď až 35 % plochy musí byť použité na zeleň. Ak uvažujeme celú výmeru riešeného územia, t.j. aj s neproduktívnymi plochami pre izolačnú zeleň a lesné porasty je metrová hodnota 59,50 EUR/m<sup>2</sup> (neproduktívnej plochy je až cca 54% z celku), čo je priemerná cena za celé územie. Pre použitie ako podklad pre návrh kúpnej ceny by bolo vhodné cenu rozlíšiť podľa pomeru produktívnych a neproduktívnych plôch na jednotlivých odkupovaných parcelách (pomer plochy s FVU-VN a plôch s FVU-IZ a FVU-LR).

#### Výpočet hodnoty reziduálnou metódou

| Výnosy                       | m <sup>2</sup> | výpočet       | EUR/m <sup>2</sup> /<br>mesiac | EUR/rok          |
|------------------------------|----------------|---------------|--------------------------------|------------------|
| <b>Hala č.1</b>              |                |               |                                |                  |
| Skladové plochy              | 12 636         | =12960*0,975  | 4,50                           | 682 344          |
| Kancelárske plochy a zázemie | 638            | =3*125*2*0,85 | 9,00                           | 68 850           |
| <b>Hala č.2</b>              |                |               |                                |                  |
| Skladové plochy              | 8 424          | =8640*0,975   | 4,50                           | 454 896          |
| Kancelárske plochy a zázemie | 425            | =2*125*2*0,85 | 9,00                           | 45 900           |
| <b>Výnosy spolu</b>          | <b>22 123</b>  |               | <b>4,72</b>                    | <b>1 251 990</b> |

| Príspevok za služby a prevádzkové náklady | EUR/m <sup>2</sup> /<br>mesiac |     |      |                |
|-------------------------------------------|--------------------------------|-----|------|----------------|
| Pri plnej obsadenosti                     | 22 123                         |     | 0,60 | 159 282        |
| Z toho započítané ako prefaktúrovateľné   |                                | 90% |      | <b>143 354</b> |

|                                |       |                              |            |                  |
|--------------------------------|-------|------------------------------|------------|------------------|
| <b>Prevádzkové náklady</b>     |       |                              |            | <b>137 807</b>   |
| <b>Správne náklady</b>         | 3,50% | z hrubého výnosu             | 1 251 990  | 43 820           |
| <b>Poistenie nehnuteľnosti</b> | 0,07% | zo stavebných nákladov budov | 10 879 359 | 7 616            |
| <b>Opravy a údržba</b>         |       |                              |            |                  |
| Skladové plochy                | 3,00  | EUR/m <sup>2</sup> /rok      | 21 060     | 63 180           |
| Kancelárske plochy a zázemie   | 5,00  | EUR/m <sup>2</sup> /rok      | 1 063      | 5 313            |
| Spevnené plochy                | 0,75  | EUR/m <sup>2</sup> /rok      | 16 824     | 12 618           |
| Sadové úpravy                  | 0,25  | EUR/m <sup>2</sup> /rok      | 21 046     | 5 262            |
| <b>Čistý výnos</b>             |       |                              |            | <b>1 251 990</b> |
| Miera výnosnosti (yield)       |       | 5,50%                        |            |                  |

|                                       |                   |                    |              |  |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|--|
| <b>Výnosová hodnota nehnuteľnosti</b> | <b>22 763 455</b> |                    |              |  |
| zodpovedá                             |                   | EUR/m <sup>2</sup> | <b>1 029</b> |  |



|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Náklady projektu</b> | <b>14 792 343</b> |
|-------------------------|-------------------|

| <b>Stavebné náklady</b>                | <b>EUR/m2</b> | <b>m2</b>                    | <b>EUR</b>        |
|----------------------------------------|---------------|------------------------------|-------------------|
| Skladové plochy                        | 450           | 21 060                       | 9 477 000         |
| Kancelárske plochy a zázemie           | 650           | 1 063                        | 690 625           |
| Komunikácie, spevnené plochy, chodníky | 60            | 16 824                       | 1 009 440         |
| Sadové úpravy                          | 20            | 21 046                       | 420 924           |
| Inžinierske siete                      | 7,00%         | zo stavebných nákladov budov | 10 167 625        |
| <b>Stavebné náklady spolu</b>          |               |                              | <b>12 309 723</b> |

| <b>Poplatok za vyňatie pôdy</b>                           | <b>m2</b> | <b>koef.tr.ochrany</b> | <b>KČ</b> | <b>EUR</b>     |
|-----------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-----------|----------------|
| BPEJ 22611 - trieda ochrany III -základná cena 7,69 KČ/m2 | 64 724    | 4                      | 1 990 910 | 77 197         |
| BPEJ 22601 - trieda ochrany III -základná cena 9,07 KČ/m2 | 20 226    | 4                      | 733 799   | 28 453         |
| <b>Vyvolané investície spolu</b>                          |           |                        |           | <b>105 650</b> |

|                              |       |                        |            |                |
|------------------------------|-------|------------------------|------------|----------------|
| <b>Zariadenie staveniska</b> | 2,00% | zo stavebných nákladov | 12 309 723 | <b>246 194</b> |
|------------------------------|-------|------------------------|------------|----------------|

|                                                |       |                        |            |                |
|------------------------------------------------|-------|------------------------|------------|----------------|
| <b>Projektové práce a inžinierske činnosti</b> | 7,00% | zo stavebných nákladov | 12 309 723 | <b>861 681</b> |
|------------------------------------------------|-------|------------------------|------------|----------------|

|                                    |      |                        |         |                |
|------------------------------------|------|------------------------|---------|----------------|
| <b>Náklady spojené s prenájmom</b> | 2,00 | počet mesačných nájmov | 104 333 | <b>208 665</b> |
|------------------------------------|------|------------------------|---------|----------------|

|                                          |      |                        |         |                |
|------------------------------------------|------|------------------------|---------|----------------|
| <b>Neobsadenosť na začiatku prenájmu</b> | 3,00 | počet mesačných nájmov | 104 333 | <b>312 998</b> |
|------------------------------------------|------|------------------------|---------|----------------|

#### Finančné náklady projektu

|                                   |       |                         |           |                |
|-----------------------------------|-------|-------------------------|-----------|----------------|
| úroková miera finančných nákladov | 3,50% | z 1/2 nákladov projektu | 6 761 624 | <b>276 100</b> |
|                                   |       | z hodnoty pozemku cca   | 5 050 000 | <b>471 333</b> |

|                        |        |                               |            |                  |
|------------------------|--------|-------------------------------|------------|------------------|
| <b>Zisk developera</b> | 15,00% | z celkových nákladov projektu | 14 792 343 | <b>2 218 851</b> |
|------------------------|--------|-------------------------------|------------|------------------|

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Predbežná reziduálna hodnota (budúca hodnota)</b> | <b>5 752 260</b> |
|------------------------------------------------------|------------------|

|                                        |      |       |
|----------------------------------------|------|-------|
| <b>Diskontná miera</b>                 |      | 5,00% |
| Doba prípravy projektu a doba výstavby | 2,67 | rok   |

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| <b>Reziduálna hodnota - súčasná</b> | <b>5 050 492</b> |
|-------------------------------------|------------------|

|                      |        |
|----------------------|--------|
| m2 pozemku s FVU -VN | 60 132 |
| m2 pozemku celkom    | 84 950 |

|                                         |              |              |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>EUR/m2 pozemku (hodnota bez DPH)</b> | <b>83,99</b> | <b>59,45</b> |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|

Kurz KČ / EUR podľa ČNB k 26.08.2019 25,79

|                                        |              |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>KČ/m2 pozemku (hodnota bez DPH)</b> | <b>2 166</b> | <b>1 533</b> |
|----------------------------------------|--------------|--------------|