

Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta financí a účetnictví

Katedra financí a oceňování podniku



PROGRAM MBA SE SPECIALIZACÍ NA INVESTICE DO
NEMOVITOSTÍ, JEJICH DEVELOPMENT A OCEŇOVÁNÍ

Případová studie

Autor: Bc. Dan Šobotník

Rok: 2019

Zadání případové studie

1. Technická část

- 1.1. V katastru nemovitostí najdete pozemek na listu vlastnictví 762 v katastrálním území Běchovice a zjistěte jeho funkční využití dle platného územního plánu.
- 1.2. Zjistěte ostatní nezastavěné pozemky v okolí předmětného pozemku se stejným funkčním využitím.
- 1.3. Zakreslete všechny zjištěné pozemky do mapy, aby byl zřetelný jejich tvar a přístup.
- 1.4. Vytvořte tabulku se základními katastrálními informacemi o takto zjištěných pozemcích.
- 1.5. Určete dle Vašeho názoru nejvhodnější užití těchto pozemků dle platného územního plánu.
- 1.6. Z dostupných zdrojů zjistěte veškerá omezení zastavitelnosti těchto pozemků.
- 1.7. Z dostupných zdrojů zjistěte možné znečištění těchto pozemků.
- 1.8. Z dostupných zdrojů zjistěte výškopis těchto pozemků.
- 1.9. Navrhněte možné zastavění těchto v následujícím rozdělení – plocha zastavěná budovami, zpevněné plochy a zeleň.
- 1.10. Vytvořte předpokládaný harmonogram získání povolení k výstavbě a následně výstavby až po získání povolení k užívání na těchto pozemcích.

2. Právní část

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

3. Ekonomická část

- 3.1. Určete předpokládanou výši základního a efektivního nájemného v případě realizace projektu dle Vašeho návrhu z bodu 9 technické části.
- 3.2. Určete předpokládanou výši nákladů na výstavbu projektu dle Vašeho návrhu z bodu 9 technické části.
- 3.3. Určete předpokládanou výši kapitalizační míry („cap rate“), kterou by bylo možno aplikovat na příjem z nájemného z projektu dle Vašeho návrhu z bodu 9 technické části.
- 3.4. Pomocí reziduální metody oceňování určete cenu předmětného pozemku a okolních pozemků.

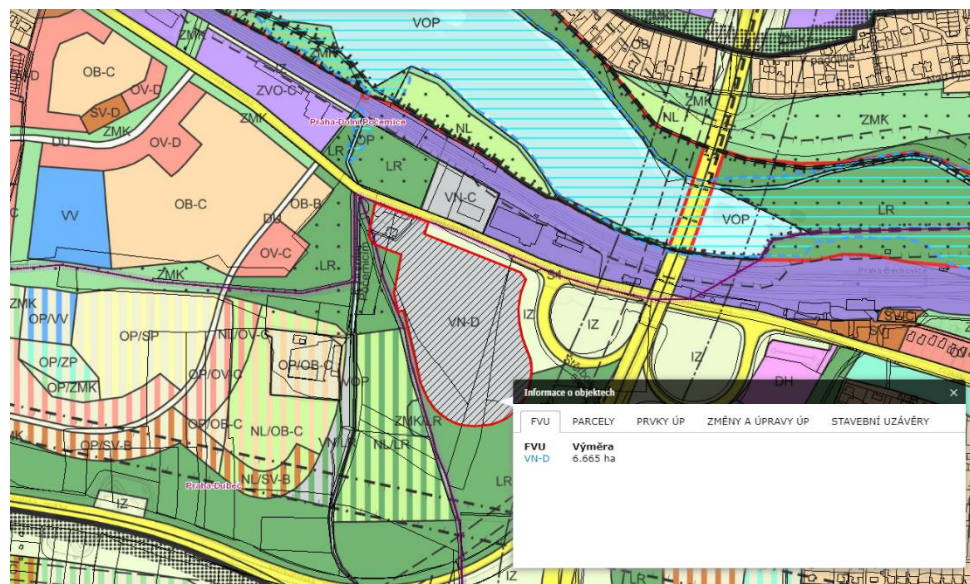
1. Technická část

- 1.1. Pozemek na LV 762 v katastrálním území Běchovice dosahuje výměry 40 917 m² a je evidován pod parcelním číslem 1205/2. Vlastnické právo náleží společnosti Circle Logistics s.r.o. se sídlem Londýnská 254/7, Vinohrady, Praha 2, 120 00.



Zdroj 1 CUZK

Funkční využití je dle platného územního plánu, dostupného z on-line zdrojů,¹ definováno označením VN-D, tedy jako plochy nerušící výroby a služeb s kódem míry využití plochy D.



Zdroj 2 IPR Praha

- 1.2. Dle kritéria funkčního využití VN-D a zároveň podmínky nezastavěnosti jsou v okolí předmětného pozemku takto k nalezení pozemky s parcelními čísly 1205/30; 1205/74; 1205/81; 1205/50. Tyto umožňují parciální umístění záměru dle VN-D.
Podmínku nezastavěnosti při splnění VN-D dle průzkumu na místě nesplňují pozemky 1205/3; 1205/7; 1205/9; 1205/27; 1205/28; 1205/46-49 a dále také 1868/6, spadající do KÚ Dubeč.

¹ <http://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

1.3. Zakreslení pozemků dle kritérií specifikovaných v bodech 1.1 a 1.2



Zdroj 3 CUZK (Vlastní měření)



Komunikační síť

- dálnice
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- místní komunikace I. třídy
- místní komunikace II. třídy
- místní komunikace III. třídy
- vybrané místní komunikace IV. třídy
- vybrané účelové komunikace

Ochranná pásma (OP)

- OP leteckých radionavigačních zařízení letiště Ruzyně
- OP letiště s výškovým omezením staveb do výšky VVP
- OP s výškovým omezením staveb letiště Kbely
- xxxx OP se zákazem laserových zařízení letiště Praha/Ruzyně
- OP metra
- OP tramvajové dráhy
- OP železniční dráhy
- OP lanové dráhy

Zdroj 4 Geoportál IPR Praha

1.4. Tabulka základních katastrálních informací k pozemkům definovaným dle využití VN-D v bodech 1.1 a 1.2

Parcelní číslo	LV	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Vlastnické právo
1205/2	762	40 917	Orná půda	Circle Logistics, s.r.o.
1205/81	708	9 065	Orná půda	Xaverov Trade, a.s.
1205/30	590	21 207	Orná půda	Hlavní město Praha
1205/74	495	28 536	Orná půda	Večerka Jan Ing.
1205/50	761	13 761	Orná půda	KIRO Development, s.r.o.

Zdroj 5 iKatastr

1.5. Platný územní plán na dotčených pozemcích umožňuje výstavbu dle funkčního využití VN-D – Nerušící výroby a služeb, pro kterou je využití definováno následovně:

a) 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 mírou.

b) 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.

c) 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 mírou.

d) 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.

S ohledem na takto definovaná kritéria a aktuální znalost tržní situace v oblasti komerčních průmyslových nemovitostí na území ČR, která je definována přetrvávající nízkou mírou neobsazenosti prostor, pohybující se pod hranicí 5 % (trh lze tedy označit za trh developerů, tj. situaci, kdy poptávka po skladových prostorech výrazně převyšuje jejich nabídku), lze zvažovat jako optimální využití předmětného území jeho **zástavbu skladovými halami**. Tato úvaha vychází mimo jiné také z umístění daných pozemků, které poskytují optimální dopravní napojení na Pražský okruh (D0/E65), který představuje spojnicí dálnic D1, D5, D10, D11 a také jednotlivých městských částí. Zároveň lze do budoucna očekávat rostoucí důraz na řešení tzv. city logistiky a last mile delivery, který dále zvýší poptávku nejen logistických společností po skladových halách v rámci Prahy a okolí.

1.6. Případná omezení zastavitelnosti zkoumaných pozemků jsou definována především funkčním využitím VN-D, které stanovuje následující limity:

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

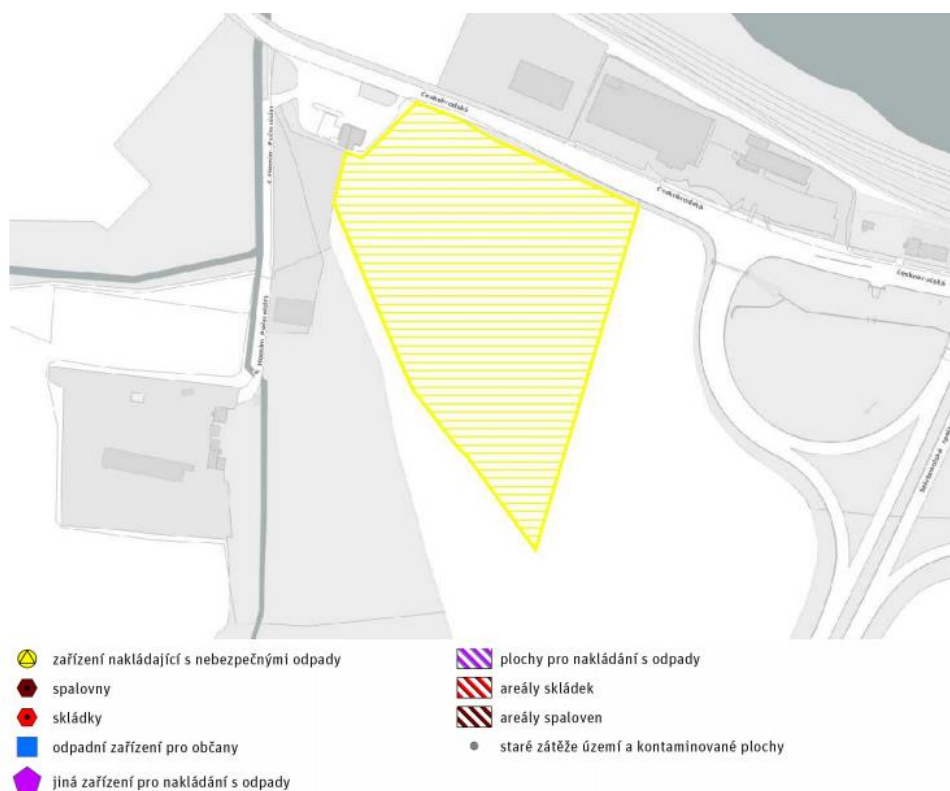
Zdroj 6 IPR Praha

Dále je třeba vzít v potaz také nezbytné vyjmutí půdy ze Zemědělského půdního fondu (ZPF). V tomto spadají dotčené pozemky do bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) číslo 2.26.01, která dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. spadá do III. třídy ochrany ZPF. Tato třída je dále popsána následovně:

„V jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití.“²

Na dotčených pozemcích nejsou k datu vypracování studie evidovány žádné stavební uzávěry.

1.7. Znečištění zkoumaných pozemků nebylo z dostupných zdrojů prokázáno. K vyhodnocení této otázky byl využit přístup do Systému evidence kontaminovaných míst (SEKM)³, který je spravován Ministerstvem životního prostředí a je po registraci veřejně dostupný, dále také data z Geoportálu IPR Praha. Na dotčeným pozemcích není těmito evidována žádná ekologická zátěž či znečištění.



Staré zátěže území a kontaminované plochy	nevyskytuje se
Zařízení pro nakládání s nebezpečnými odpady	nevyskytuje se
Zařízení pro nakládání s odpady	nevyskytuje se
Odpadní zařízení pro občany	nevyskytuje se
Plochy pro nakládání s odpady	nevyskytuje se
Skládky	nevyskytuje se

Zdroj 7 Geoportál IPR Praha

² <https://bpej.vumop.cz/22601>

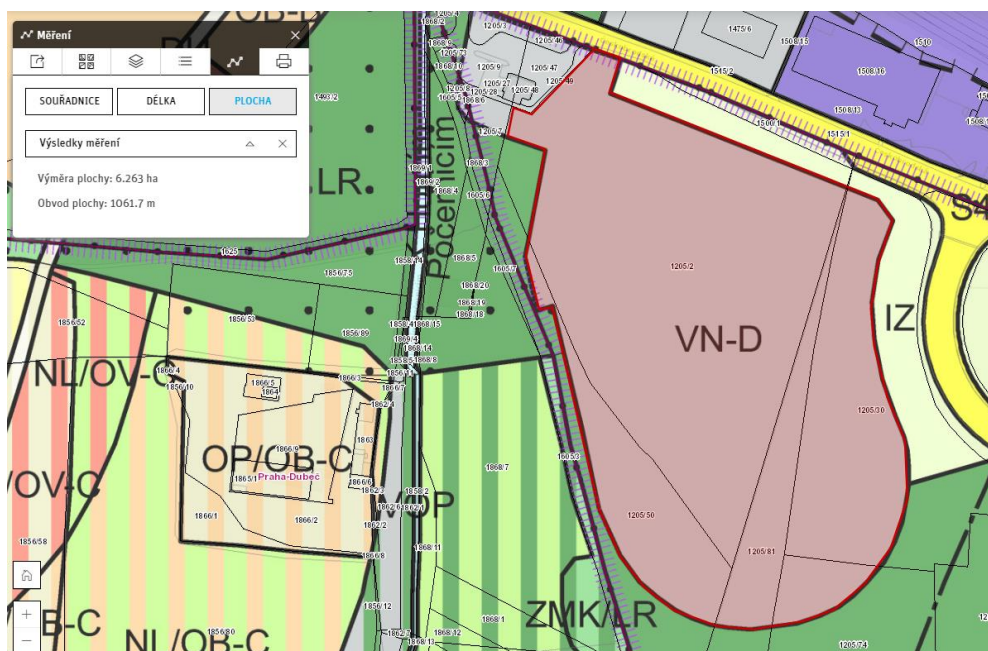
³ https://www.mzp.cz/cz/system_evidence_mist

1.8. Údaje o výškopisu zkoumaných pozemků byly získány z portálu AGS ČÚZK, a to využitím nástroje Analýzy výškopisu⁴. Na daném území byly zjištěny následující hodnoty

- a) Maximum nadmořské výšky 247,51 m.n.m
- b) Minimum nadmořské výšky 231,96 m.n.m
- c) Minimální hodnota sklonitosti 0,01 °
- d) Maximální hodnota sklonitosti 23,40 °

Daný rozsah výškopisu vychází z veřejně dostupných zdrojů, pro exaktní znalost daných hodnot by bylo nezbytné využít služeb geodetické kanceláře. Takto získané podklady by byly dále využity pro potřeby projekční kanceláře jako součást datové báze pro stavební projekt.

1.9. S ohledem na skutečnost, že část dotčených pozemků zahrnuje vícero funkčních využití (VN-D a LR), uvažují za využitelnou plochu pouze tu, která je definována dle VN-D. Zjištění této plochy bylo provedeno měřením dle výkresu stávajícího územního plánu.



Zdroj 8 IPR Praha

Výměra takto určených ploch dosahuje 6,263 ha, tedy **62 630 m²**.

Pro další výpočet je nezbytné vzít v potaz míru využití území dle platných regulativů⁵.

Směrná část				Informativní část		
Kód	míry	KPP	KZ	Podlažnost	KZP	Poznámka
využití	území					
D	0,8		0,35	≤ 2	0,40	kobercové RD, stavby pro podnikání
			0,50	3	0,27	vílადomy, stavby pro podnikání
			0,55	4	0,20	čínžovní vily , rozvolněná zástavba městského typu
			0,55	5+	0,16	čínžovní vily , rozvolněná zástavba městského typu

Zdroj 9 Metodický pokyn IPR Praha

⁴ <https://ags.cuzk.cz/dmr/>

⁵ <http://www.geoportalpraha.cz/uploads/assets/pup-informace.pdf>

Podlažnost je určena následujícím výpočtem:

$$\text{Podlažnost} = \text{celková hrubá podlažní plocha} / \text{zastavěná plocha}.$$

Dle KZP lze na dotčeném území vystavět halu o max. zastavitelné ploše **25 052 m²**.

Dle KZ je třeba vyhradit alespoň **21 920 m²** pro potřeby zeleně.

Zbývající plochy budou využity jako plochy zpevněné, o výměře **15 658 m²**.

S ohledem na maximální flexibilitu daného projektu bude navržená hala realizována jako soubor 5 skladových jednotek po cca **5 000 m²**, které umožní propojení dle potřeb budoucích nájemců (tj. jednotky 10 000 m², 15 000 m² atp.).

Každá takto vzniklá jednotka bude rozdělena v následujícím poměru

- **4 500 m²** sklad
- **150 m²** kancelářská plocha
- **350 m²** sociální zázemí

1.10. Návrh harmonogramu byl stanoven po interní konzultaci v rámci společnosti JLL, především pak s dalšími kolegy z oddělení industriálních nemovitostí či z oddělení projektového managementu.

Fáze	Časový odhad řízení
Posouzení vlivu stavby na životní prostředí (EIA)	6 – 12 měsíců (dle rozsahu – tzv. „malá“ a „velká“ EIA)
Územní rozhodnutí (ÚR)	6-9 měsíců
Stavební povolení (SP)	3-6 měsíců
Realizace záměru	6-9 měsíců
Kolaudace	2 měsíce

2. Právní část

2.1. Vlastnická struktura zjištěných pozemků je přehledně rozvedena v následující tabulce a byla získána z dat uvedených v Katastru nemovitostí.

Parcelní číslo	LV	Výměra	Vlastnické právo
1205/2	762	40 917	Circle Logistics, s.r.o.
1205/81	708	9 065	Xaverov Trade, a.s.
1205/30	590	21 207	Hlavní město Praha
1205/74	495	28 536	Večerka Jan Ing.
1205/50	761	13 761	KIRO Development, s.r.o.

Zdroj 10 iKatastr

2.2. Omezení vlastnického práva k výše uvedeným pozemkům jsou následující a byla získána z dat uvedených v Katastru nemovitostí.

Parcelní číslo	Omezení vlastnického práva
1205/2	Nejsou evidována žádná omezení
1205/81	Nejsou evidována žádná omezení
1205/30	Nejsou evidována žádná omezení
1205/74	Nejsou evidována žádná omezení
1205/50	Nejsou evidována žádná omezení

Zdroj 11 iKatastr

2.3. Struktura a harmonogram koupě zjištěných pozemků, s přihlédnutím k procesu koupě formou „asset deal“ vychází z optimálního scénáře, kdy je stanoven předpoklad ochoty všech zúčastněných subjektů danou transakci uskutečnit.

Vlastníky pozemků lze rozdělit do dvou kategorií

- Soukromý subjekt
 - o Pozemky 1205/2; 1205/81; 1205/74; 1205/50
- Veřejná instituce
 - o Pozemky 1205/30

Navržený časový harmonogram je pak následující

Soukromé subjekty	Timeline	Veřejná instituce	Timeline
LoI	1-3 měsíce	LoI + Ná vazné veřejné výběrové řízení	2 – 4 měsíce
Smlouva o smlouvě budoucí kupní	12 – 18 měsíců	Smlouva o smlouvě budoucí kupní	12 – 18 měsíců
Kupní smlouva	2 měsíce	Kupní smlouva	2 měsíce
Převod vlastnictví	1 – 2 měsíce	Převod vlastnictví	1 – 2 měsíce

3. Ekonomická část

- 3.1. Předpokládaná výše základního nájemného vychází z aktuální tržní situace a bere v potaz také atraktivitu lokality a potenciál růstu zájmu o takto koncipované projekty v rámci Hlavního města Prahy.

Efektivní nájemné je koncipováno s přihlédnutím k nájemním prázdninám na úrovni **3 měsíců** při **5leté nájemní smlouvě**, což se výrazněji nevymyká zavedeným tržním standardům.

	Výměra (m ²)	Základní nájemné (EUR/ m ² /měsíc)	Efektivní nájemné (EUR/ m ² /měsíc)
Sklad	22 500	5,50 EUR	5,22 EUR
Kanceláře + soc. zázemí	2 500	9,50 EUR	9,02 EUR
Servisní poplatky		0,65 EUR	
Nájemní prázdniny		3 měsíce	

- 3.2. Dle návrhu z bodu 1.9 je předpokládaná výše nákladů na výstavbu projektu určena následně. Takto stanovený návrh ocenění byl konzultován s oddělením projektového managementu společnosti JLL, stejně jako s kolegy z oddělení průmyslových nemovitostí tamtéž. Návrh reflektuje celkový růst stavebních nákladů, který je na trhu patrný v posledních letech.

	Výměra	Stavební náklady (EUR/ m ²)	Celkem (EUR)
Sklad	22 500	550 EUR	12 375 000
Kanceláře + soc. zázemí	2 500	850 EUR	2 125 000
Zpevněné plochy	15 658	150 EUR	2 348 700
Celkem			16 848 700

- 3.3. Předpokládaná výše kapitalizační míry vychází z konzultací se zástupci oddělení Capital markets společnosti JLL a také historické evidence kapitálových transakcí v posledních letech, s přihlédnutím k rostoucí atraktivitě industriálních nemovitostí v očích potenciálních investorů a prémiové lokalitě.

Z toho důvodu byla míra kapitalizace („cap rate“) stanovena na úrovni **5,50 %**

3.4. Využití reziduální metody ocenění vychází z následujících předpokladů

- Výkup pozemků a zajištění potřebných povolení – 2 roky (24 měsíců)
- Realizace samotné výstavby – 6 měsíců
- Míra předpronajatých prostor WH / OFF – 20 % („pre let“)
- Incentiva budoucím nájemcům - 3 měsíce rent-free

S ohledem na limitované znalosti v oblasti oceňování nemovitostí byla struktura tohoto oddílu parciálně konzultována s kolegy z oddělení Valuations společnosti JLL.

Reziduální metoda oceňování	
Ukazatel	Hodnota (EUR)
Hrubý provozní zisk	1 752 000
Čistý provozní zisk	1 734 480
Očekávaná hrubá hodnota nemovitosti	31 860 000
Očekávaná čistá hodnota nemovitosti	31 541 400
Náklady - stavba („Hard costs“)	16 848 700
Náklady - rezerva	842 435
Náklady - projektové	2 122 936
Náklady - marketing	87 615
Náklady - pronájem („Letting“)	262 845
Financování nákladů	1 148 555
Zisk developera	4 114 096
Suma nákladů + zisk developera	25 427 182
Pozemek	
Finanční objem alokovaný na nákup pozemku	6 114 218
Přenesená úroková zátěž	- 625 142
Náklady – poplatky spojené s akvizicí pozemku	261 385
Výsledná hodnota pozemků dle reziduální metody	5 227 692
Hodnota pozemků dle reziduální hodnoty na m2	80

4. Příloha – Místní šetření

4.1. Posuzované pozemky – celkový pohled



4.2. Okolní zástavba – Komerční objekt autosalon Mazda



4.3. Okolní zástavba – Komerční objekt autosalon Hyundai



4.4. Okolní zástavba – Čerpací stanice „Petr“



4.5. Okolní zástavba – Centrum stavebnin „DEK“

