



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

Případová studie

TECHNICKÁ ČÁST	<u>1</u>
PRÁVNÍ ČÁST	<u>7</u>
EKONOMICKÁ ČÁST	<u>10</u>

- 1) V katastru nemovitostí najdete všechny pozemky na listu vlastnictví 3113 v katastrálním území Záběhlíce.

Jedná se o pozemky s těmito parcelními čísly: 2125/1, 2125/2, 2125/3, 2126/1, 2126/2, 2130/1, 2130/2, 2130/3, 2130/4, 2130/5, 2130/6, 2130/7, 2130/8, 2130/9, 2131/2, 2132/2, 2132/5, 2133/17

Zjištěno následujícím způsobem:

- a) <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberLV.aspx>
- b) Zadáno katastrální území: **Záběhlíce**
- c) Zadáno číslo listu vlastnictví (dále jen „LV“): **3113**

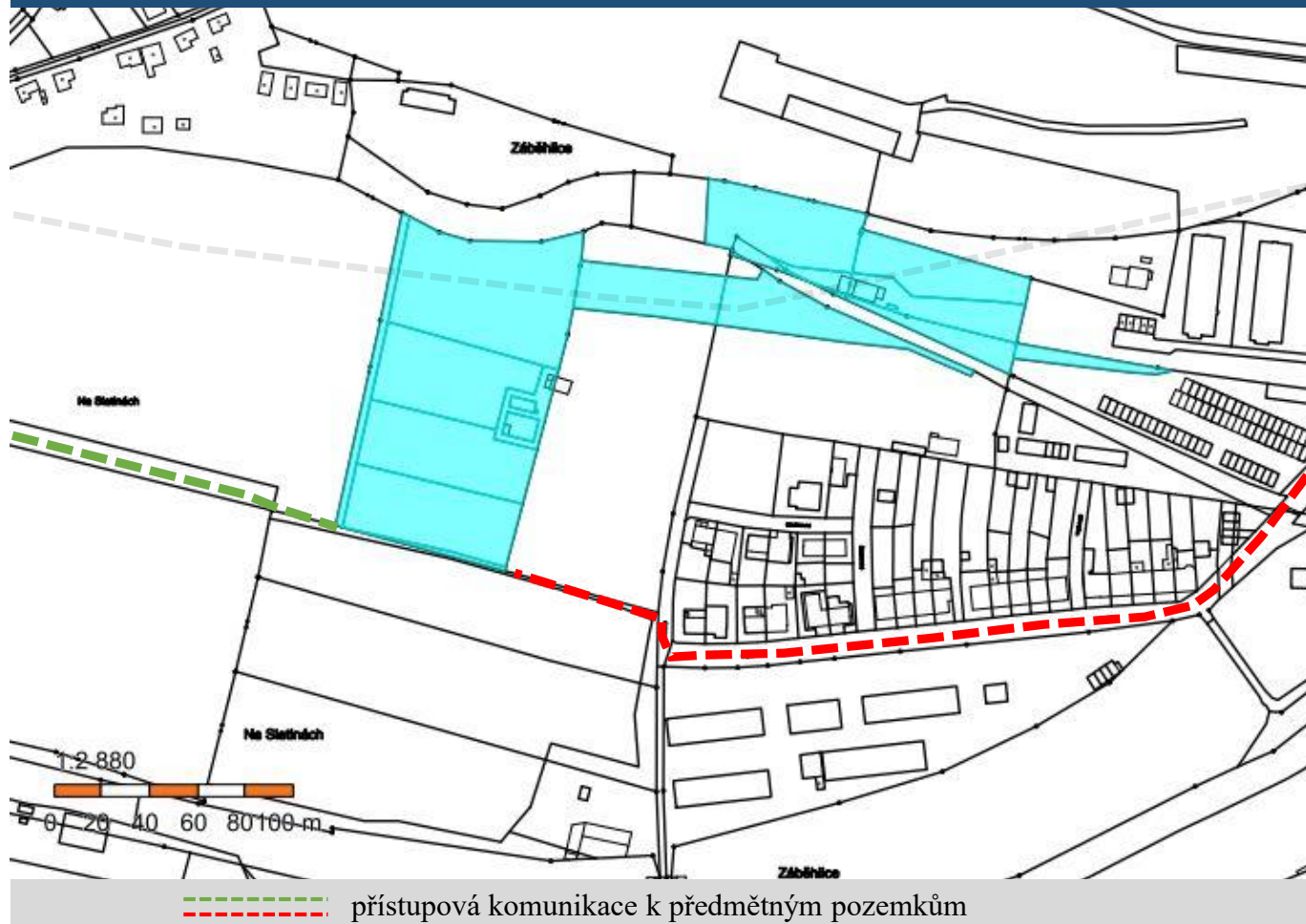
- 2) Zakreslete předmětné pozemky do mapy, aby byl zřetelný jejich tvar a přístup.

MAPA PŘEDMĚTNÝCH POZEMKŮ



Zdroj: Katastr nemovitostí České republiky

PŘÍSTUP K PŘEDMĚTNÝM POZEMKŮM



Zdroj: Katastr nemovitostí České republiky

Přístup k předmětným pozemkům je možný v jižní části předmětného území a to jak z jeho východní části (červeně), tak ze západního směru (zeleně).

Dle grafické části územního plánu, která je dostupná na webové stránce: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/> se do budoucna počítá s vybudováním infrastruktury v severní části předmětného území, plánovanou komunikaci demonstruji v jejím hrubém náčrtu šedou přerušovanou čarou na mapě výše.

3) Vytvořte tabulku se základními katastrálními informacemi o předmětných pozemcích.

ZÁKLADNÍ KATASTRÁLNÍ INFORMACE						
Parcelní číslo	Obec	Katastrální území	Číslo LV	Výměra, m ²	Druh pozemku	Způsob Ochrany*
2125/1	Praha	Záběhllice	3113	1 213	zahrada	ZPF
2125/2	Praha	Záběhllice	3113	8	zastavěná plocha a nádvoří	
2125/3	Praha	Záběhllice	3113	886	zahrada	ZPF
2126/1	Praha	Záběhllice	3113	1 838	zahrada	ZPF
2126/2	Praha	Záběhllice	3113	178	zahrada	ZPF
2130/1	Praha	Záběhllice	3113	321	zahrada	ZPF
2130/2	Praha	Záběhllice	3113	127	zastavěná plocha a nádvoří	
2130/3	Praha	Záběhllice	3113	50	ostatní plocha	
2130/4	Praha	Záběhllice	3113	87	zahrada	ZPF
2130/5	Praha	Záběhllice	3113	414	zahrada	ZPF
2130/6	Praha	Záběhllice	3113	3 467	zahrada	ZPF
2130/7	Praha	Záběhllice	3113	1 900	zahrada	ZPF
2130/8	Praha	Záběhllice	3113	1 900	zahrada	ZPF
2130/9	Praha	Záběhllice	3113	1 900	zahrada	ZPF
2131/2	Praha	Záběhllice	3113	1 204	zahrada	ZPF
2132/2	Praha	Záběhllice	3113	517	trvalý travní porost	ZPF
2132/5	Praha	Záběhllice	3113	1 240	trvalý travní porost	ZPF
2133/17	Praha	Záběhllice	3113	295	ostatní plocha	
Celkem				17 545		

Zdroj: Katastr nemovitostí České republiky

* ZPF = Zemědělský půdní fond

4) Zjistěte funkční využití předmětných pozemků dle platného územního plánu a určete nejvhodnější užití předmětných pozemků dle tohoto regulativu. Jsou-li ve stejném funkčním území i okolní pozemky, potom je zakreslete do mapy a zřetelně oddělte od předmětných pozemků.

Dle grafické části územního plánu, která je dostupná na webové stránce: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/> bylo zjištěno následující funkční využití předmětných pozemků v katastrálním území Záběhllice s číslem LV 3113:

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PŘEDMĚTNÝCH POZEMKŮ	
Využití	Využití - popis
VN-E	Nerušící výroby a služeb
ZMK	Zeleň městská a krajinná
DU	Urbanisticky významné plochy a dopravní spojení
SV	Všeobecné smíšené

Zdroj: Katastr nemovitostí České republiky

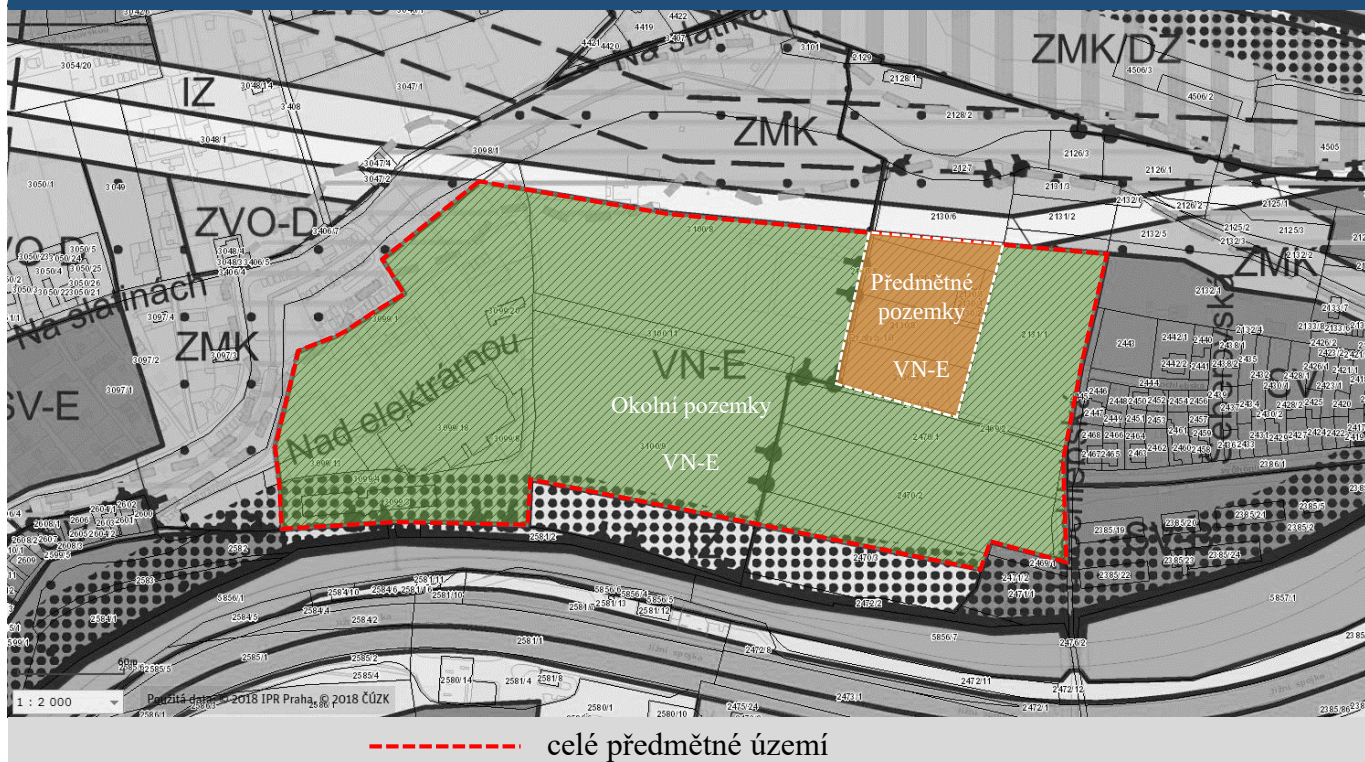
Předmětné území se nachází ve velmi dobré lokalitě z hlediska dostupnosti dopravní infrastruktury. Jižně od předmětného území se nachází městský okruh, severně pak prochází tranzitní železniční koridor.

Dle platného územního plánu, možného funkčního využití předmětného území, dopravní infrastruktury a charakteru okolní zástavby navrhuji pro toto území následující využití:

SKLADOVACÍ HALA / LEHKÁ VÝROBA S ADMINISTRATIVOU

Na mapě níže jsou zakreslené jak předmětné pozemky, tak okolní pozemky se stejným funkčním využitím VN-E:

MAPA PŘEDMĚTNÝCH A OKOLNÍCH POZEMKŮ



Zdroj: Výkresy územního plánu hl. města Prahy, zakreslení vlastní

5) Z dostupných zdrojů zjistíte veškerá omezení zastavitelnosti předmětných pozemků a okolních pozemků.

Pomocí webové stránky <http://wgp.urm.cz/georeport/> jsem vyhledal veškeré limitující výskyty ve vztahu k předmětným a okolním pozemkům. Níže uvádím kompletní výpis těchto omezení:

- Stavební uzávěra – velká rozvojová území
- Ochranné pásmo pražské památkové rezervace
- I. třída ochrany ZPF (kategorizace zemědělských půd dle VÚMOP)
- Současně zastavěné území dle ÚPn SÚ HMP 1999
- Ochranné pásmo s výškovým omezením staveb letiště Kbely
- Venkovní vedení NN
- Ochranná pásma podzemních vedení VN
- Ochranná pásma venkovních vedení VVN
- Podzemní vedení NN
- Ochranné pásmo STL plynovodů
- Ochranná pásma vodovodních řadů
- Ochranná pásma kanalizačních stok a sběračů
- Plochy elektronických komunikačních zařízení včetně ochranných pásem
- Lesy (souhrn lesních pozemků v katastru nemovitostí)
- Vzdálenost 50 m od kraje lesa
- Lesy zvláštního určení (dle Lesních hospodářských plánů a osnov)
- Územní systém ekologické stability
- Místní komunikace III. třídy včetně ochranného pásma
- Vybrané místní komunikace IV. třídy včetně ochranného pásma
- Vybrané účelové komunikace včetně ochranného pásma
- Elektronická komunikační zařízení včetně ochranných pásem
- Vodní plochy – Vodní toky včetně pásma pro správu toku
- Záplavová území – vymezené území se nachází v záplavovém území průtočném

Největší část řešeného území má označení **VN-E – Nerušící výroby a služby** pro které platí dle platného územního plánu následující míry využití.

Míra využití území je vyjádřena kódem míry využití území, který je definován koeficientem podlažních ploch (KPP) a koeficientem zeleně (KZ). Koeficient zastavěné plochy (KZP) a podlažnost – viz informativní část v tabulce na další straně:

TABULKA MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Směrná část		Informativní část		
KPP	KZ	Podlažnost	KZP	Poznámka
1,1	0,15	≤ 2	0,55	stavby pro podnikání
	0,35	3	0,37	činžovní vily ¹ , (viladomy)
	0,45	4	0,28	činžovní vily ¹ , rozvolněná zástavba městského typu ²
	0,50	5+	0,22	činžovní vily ¹ , rozvolněná zástavba městského typu ²

Vysvětlivky:

¹ ČINŽOVNÍ VILA je samostatná obytná stavba na vymezeném pozemku zpravidla oploceném, o více než 3 bytových jednotkách, nepřevyšující 4 nadzemní podlaží.

² ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb, nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu.

Pozemek s parcelním číslem 2133/17 (KÚ: Záběhllice) o výměře 235 m² má funkční využití **SV – Smíšené všeobecné**, pro které platí následující: Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí **nepřesáhne 60 %** celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Nicméně je nutno znovu zmínit, že se celé území nachází v rámci velkého rozvojového území **Bohdalec – Slatiny**, na které se v současné době vztahuje stavební uzávěra, což v praxi znamená, že zde není možnost nové výstavby do doby, než začne platit nový územní plán hl. města Prahy, což by mělo být v roce 2023.

V tomto případě je zároveň nepravděpodobné, že by předmětné území dostalo výjimku ze stavební uzávěry, jelikož není v souladu s nově navrhovaným územním plánem, které v celém rozvojovém území počítá s novou městskou čtvrtí, tedy převážně s rezidenční zástavbou a městskou obslužností.

Zároveň musí být zachován charakter lokality dle PSP (Pražské stavební předpisy).

6) Z dostupných zdrojů zjistíte výškopis předmětných pozemků a okolních pozemků.

Pro přesné určení výškopisu předmětných a okolních pozemků by bylo potřeba zaměření geodeta, nicméně níže uvádím jak jsem přistupoval s ohledem na dostupné možnosti a znalosti.

V rámci předmětných pozemků a okolních pozemků jsem uvažoval pouze ty, které disponují stejným funkčním využitím s označením **VN-E**. V rámci takto definovaného území jsem si pomocí katastrální mapy našel bod v severní a jižní části území, které jsem následně změřil pomocí nástroje měření vzdálenosti a plochy dostupném na webové stránce www.mapy.cz. Tímto způsobem byly zjištěny následující parametry:

- Délka území: 255 m
- Výškový profil: 12 m
- Komentář: terén předmětného území je značně svažité

7) Navrhněte možné zastavění předmětného území a okolních pozemků v následujícím rozlišení – plocha zastavěná budovami, zpevněné plochy a zeleň.

V rámci předmětných pozemků a okolních pozemků jsem uvažoval pouze ty, které disponují stejným funkčním využitím s označením **VN-E**. Celková výměra tohoto území činí **77 850 m²**. V rámci takto definovaného území navrhuji zastavění o těchto objemech:

MOŽNÉ ZASTAVĚNÍ	
Rozlišení	Výměra, m ²
Budovy	42 818
Zpevněné plochy	23 355
Zeleň	11 678
Celkem	77 850

8) Vytvořte předpokládaný harmonogram získání povolení k výstavbě a následně výstavby až po získání povolení k užívání.

Po interní konzultaci v rámci společnosti JLL, především pak s industriálním oddělením, uvádím předpokládaný harmonogram níže:

HARMONOGRAM	
Typ / část	Čas k realizaci
Vyhodnocení vlivu na životní prostředí (EIA)	3 – 12 měsíců*
Územní rozhodnutí	6 – 9 měsíců
Stavební povolení	3 – 6 měsíců
Realizace stavby	6 měsíců
Kolaudace	2 měsíce

* Dle rozsahu, zda se jedná o oznámení (tzv. malá EIA) nebo o kompletní posouzení (tzv. velká EIA).

- 1) Zjistěte vlastnickou strukturu předmětných pozemků a okolních pozemků v rámci stejného funkčního užití a vytvořte přehlednou tabulku vlastnictví.

V tomto bodě jsem řešil vlastnickou strukturu předmětných pozemků a okolních pozemků, které spadají do funkčního využití s označením **VN-E** (Nerušící výroby a služeb). Všechny tyto pozemky níže jsou zároveň součástí jednoho z největších rozvojových území v rámci Prahy, konkrétně se jedná o území VRÚ (tzv. velká rozvojová území) Bohdalec – Slatiny.

VLASTNICKÁ STRUKTURA PŘEDMĚTNÝCH A OKOLNÍCH POZEMKŮ			
Parcelní číslo	K.Ú.	Výměra, m ²	Vlastnické právo
3099/8	Michle	1 687	CE Colo Czech s.r.o.
3099/18	Michle	2 425	CE Colo Czech s.r.o.
2470/3	Záběhlice	5 743	Čančík Václav Ing., Langer Martin, Nováková Olga MUDr., Tužil Jiří Ing.
2469/1	Záběhlice	646	Čančík Václav Ing., Nováková Olga MUDr., Tužil Jiří Ing.
2470/2	Záběhlice	6 571	Čančík Václav Ing., Nováková Olga MUDr., Tužil Jiří Ing.
2469/2	Záběhlice	463	Langer Martin, Nováková Olga MUDr., Tužil Jiří Ing.
2470/1	Záběhlice	4 682	Langer Martin, Nováková Olga MUDr., Tužil Jiří Ing.
2131/1	Záběhlice	7 283	Hlavní město Praha
3099/1	Michle	15 009	Hlavní město Praha
3099/20	Michle	160	Hlavní město Praha
3099/3	Michle	927	SITEL, spol. s r.o.
3099/4	Michle	6 005	SITEL, spol. s r.o.
3099/13	Michle	834	SITEL, spol. s r.o.
2130/1	Záběhlice	321	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/2	Záběhlice	127	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/3	Záběhlice	50	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/4	Záběhlice	87	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/5	Záběhlice	414	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/6	Záběhlice	3 467	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/7	Záběhlice	1 900	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/8	Záběhlice	1 900	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/9	Záběhlice	1 900	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
3100/8	Michle	23 340	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
3100/9	Michle	17 000	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
3100/11	Michle	1 546	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana

Zdroj: Katastr nemovitostí České republiky

2) Z dostupných zdrojů zjistěte veškerá omezení vlastnického práva k předmětným pozemkům.

Dle Katastru nemovitostí České republiky se na 78 % z celkové výměry předmětných pozemků (13 658 m²) nevztahuje omezení vlastnického práva, respektive nejsou evidována žádná omezení.

Na zbylých 22 % z celkové výměry předmětných pozemků (3 887 m²) se vztahuje omezení vlastnického práva typu: **Věcné břemeno užívání**, čímž se uživateli poskytuje právo užívat předmětné parcely pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Omezení vlastnického práva se vztahuje na následující parcely:

OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PŘEDMĚTNÝM POZEMKŮM		
Parcelní číslo	Výměra, m ²	Typ omezení vlastnického práva
2130/4	87	Věcné břemeno užívání
2130/8	1 900	Věcné břemeno užívání
2130/9	1 900	Věcné břemeno užívání

Zdroj: Katastr nemovitostí České republiky

- 3) Navrhněte strukturu a harmonogram koupě předmětných pozemků a okolních pozemků s ohledem na znalost vlastnické struktury. Koupě proběhne formou „asset deal“.

S ohledem na vlastnickou strukturu uvádím harmonogram výkupu pozemků ve dvou variantách (i) od soukromých subjektů a (ii) od státních subjektů. Nicméně zároveň vnímám, že přístup státních subjektů může být v procesu výkupu značně odmítavý a ovlivnit tak délku celého procesu.

Po interní konzultaci v rámci společnosti JLL, uvádím základní strukturu včetně harmonogramu výkupu pozemků:

SOUKROMÉ SUBJEKTY		STÁTNÍ SUBJEKTY	
1.	LOI 2 – 4 měsíce	Veřejné výběrové řízení	1.
2.	Budoucí kupní smlouva 18 – 24 měsíců	LOI	2.
3.	Kupní smlouva 1 měsíc	Budoucí kupní smlouva	3.
4.	Převod vlastnictví a zápis do katastru nemovitostí 1 – 2 měsíce	Kupní smlouva	4.
		Převod vlastnictví a zápis do katastru nemovitostí	5.
		1 – 2 měsíce	

- 1) Určete předpokládanou výši základního a efektivního nájemného v případě realizace projektu dle návrhu z bodu 8 technické části.

Po interní konzultaci s industriálním oddělením společnosti JLL, uvádím níže aplikované nájemné v případě realizace projektu:

VÝŠE NÁJEMNÉHO			
Využití*	Výměra, m ²	Základní nájemné, EUR/m ² /měsíc	Efektivní nájemné, EUR/m ² /měsíc
Skladovací plochy	24 000	5,00	4,83
Kancelářský vestavek	2 000	8,50	8,22
SBU – sklady	15 818	7,00	6,77
SBU – kanceláře	4 000	11,00	10,63

*SBU = Small Business Unit (malá obchodní jednotka)

Uvedená výše efektivního nájemného je za předpokladu 10ti leté smlouvy s nájemními prázdninami v délce 4 měsíců. Celková výše základního nájemného činí **3 500 712 EUR** ročně, efektivní nájemné činí **3 378 749 EUR** ročně.

- 2) Určete předpokládanou výši nákladů na výstavbu projektu dle návrhu z bodu 8 technické části.

VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY:

V rámci určené výši stavebních nákladů mám již započítány náklady na demolice stávajících objektů a úpravy pozemků. V tomto bodě uvažuji pouze náklady na samotnou výstavbu, všechny ostatní náklady spojené s realizací projektu uvádím v reziduální metodě ocenění (bod 4 - Ekonomická část). Kalkulace nákladů na výstavbu vychází z interní komunikace v rámci společnosti JLL.

STAVEBNÍ NÁKLADY			
Využití	Výměra, m ²	Cena za m ² , EUR	Cena celkem, EUR
Skladovací plochy	39 818	420	16 723 560
Kanceláře	6 000	850	5 100 000
Zpevněné plochy	23 355	100	2 335 500
Stavební náklady celkem	69 173	Ø 349	24 159 060

- 3) Určete předpokládanou výši kapitalizační míry („cap rate“), kterou by bylo možno aplikovat na příjem z nájemného z projektu dle návrhu z bodu 8 technické části.

Po interní komunikaci s investičním oddělením společnosti JLL a konzultaci s industriálním oddělením společnosti JLL uvažují aplikaci následující kapitalizační míry:

5,75 %

To vše s ohledem na současnou situaci na trhu průmyslových nemovitostí, výnosové míry v průmyslovém sektoru a předpokladem, že se jedná o produkt, který splňuje standardy třídy „A“ a má dlouhodobě zajištěné nájemní smlouvy.

- 4) Pomocí reziduální metody oceňování určete cenu předmětného pozemku a okolních pozemků.

V rámci určení hodnoty pozemku reziduální metodou oceňování jsem vzhledem ke svým limitovaným znalostem využil oddělení oceňování a poradenství společnosti JLL, se kterým jsem danou problematiku konzultoval a s jejich pomocí dokončil kalkulaci, kterou uvádím níže:

VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY:

- 2,5 roku bude trvat vykoupit všechny pozemky, zajištění ÚR a SP
- 4 měsíce bude trvat demolice stávajících objektů a úprava pozemků
- 6 měsíců bude probíhat samotná výstavba
- 4 měsíce uvažovány jako nájemní prázdniny

REZIDUÁLNÍ METODA OCEŇOVÁNÍ		
Ukazatel	Jednotka	Hodnota
Hrubý provozní zisk	EUR	3 500 712
Čistý provozní zisk	EUR	3 465 705
Hrubá hodnota celé nemovité věci po jejím dokončení	EUR	60 300 000
Čistá hodnota celé nemovité věci po jejím dokončení	EUR	59 700 000
Stavební náklady (včetně nákladů na demolice a úpravy)	EUR	24 159 060
Neočekávané náklady (rezerva)	EUR	1 207 953
Finanční náklady	EUR	2 196 005
Náklady na marketing a pronájem	EUR	693 141
Transakční náklady (daň z převodu nemovitosti a právní služby)	EUR	762 352
Odměna pro profesionály	EUR	3 044 042
Financování a nákup pozemků	EUR	2 415 732
Náklady na výstavbu celkem	EUR	34 478 285
Zisk developera	EUR	9 945 066
Hodnota pozemků reziduální metodou	EUR	15 200 000
Hodnota pozemků reziduální metodou	EUR/m ²	200