



MBA NEMOVITOSTI
A JEJICH OCEŇOVÁNÍ

MBA Nemovitosti a jejich oceňování

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

**Zadání případové studie pro přijímací řízení – 7. běh MBARE
(akademický rok 2024/25 – 2025/26)**

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 **15. 9. 2024 18:00 CET**.

Zadání:

A. Zadání technické části:

- a. V katastru nemovitostí najděte **majtele a list vlastnictví nemovitostí na adrese V Korytech 65 v Praze (dále Cílové pozemky)**, a zjistěte jeho funkční využití dle platného územního plánu a stávajícího metropolitního plánu.
- b. Zjistěte ostatní rozvojové pozemky v okolí předmětného pozemku, které by potenciálně bylo možné vykoupit a rozšířit potenciální záměr a jejich územní a metropolitní plán.
- 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, možné využití dle metropolitního plánu a nejlepší využití dle Vašeho názoru. Zamyslete se rovněž zda metropolitní plán omezuje využití pozemků na adrese v Korytech 65 oproti platnému územnímu plánu nebo nikoli.
- f. Z dostupných zdrojů zjistěte veškerá omezení zastavitelnosti Cílových pozemků.
- g. Z dostupných zdrojů zjistěte výškopis Cílových pozemků.
- h. Navrhněte možné zastavení Cílových pozemků dle stávajícího a dle metropolitního plánu v následujícím rozdělení (tzn. kolik HPP a jaké funkce je možné postavit).
- i. Zamyslete se nad možnými omezeními pro development na Cílových pozemcích, a to jak faktický tak omezující budoucí kvalitu developmentu.

- j. Vytvořte předpokládaný harmonogram získání povolení k výstavbě a následně výstavby až po získání povolení k užívání na Cílových pozemcích.

B. Zadání právní části:

- a. Zjistěte vlastnickou strukturu zjištěných pozemků (včetně sousedních) a vytvořte přehlednou tabulku vlastnictví těchto pozemků.
- b. Z dostupných zdrojů zjistěte veškerá omezení vlastnického práva k těmto pozemkům, pokud některá jsou
- c. Jaké vyvozujete závěry z vlastnické struktury okolních pozemků?
- d. Jaké vyvozujete závěry ze stávajícího využití pozemků vzhledem k Vašemu plánovanému developmentu z právního pohledu?

C. Zadání ekonomické části:

- a. Odhadněte výši prodejní ceny či nájemného v dané lokalitě pro každý typ 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. Pomocí reziduální metody určete hodnotu každého m² předmětného pozemku a okolních pozemků v případě realizace projektu dle Vašeho návrhu z bodu i) technické části ve stávající podobě a v případě, že bude vydáno územní rozhodnutí
- d. Domníváte se, že je dle Vašeho názoru vypočtená hodnota dle bodu c) na tržní úrovni?

POZN.: K případové studii byly vybrány pozemky, které splňují charakter případové studie. Zadání případové studie Neznamená, že tyto pozemky jsou k prodeji; Neznamená, že je zvažován jakýkoli záměr na těchto pozemcích. Pozemky jsou vybrány náhodně bez jakékoli vazby na majitele těchto nebo okolních pozemků.