

TRŽNÍ POTENCIÁL CELÉHO PORTFOLIA

F
I
N
Á
L
N
Í

V
E
R
Z
E

30.
05.
2005

TRŽNÍ POTENCIÁL CELÉHO PORTFOLIA

Úvod

- V této kapitole je předloženo doplnění tržního potenciálu uvedeného v příslušné kapitole díla „Analýza současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst“ z prosince 2004 o tržní potenciál nemovitostí dle kapitoly „Tržní potenciál vybraných nemovitostí“.
- Výchozím bodem pro zpracování této kapitoly jsou závěry z výše uvedené analýzy z prosince 2004 ve spojení s výsledky šetření a posouzení tržního potenciálu vybraných nemovitostí ve vlastnictví HMP užívaných organizacemi a společnostmi zřízenými anebo založenými HMP.

Pro rekapitulaci uvádíme výsledky posouzení tržního potenciálu z prosince 2004.

- Tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle VARIANTY 1

2 171 835 000 Kč

- Tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle VARIANTY 2

1 996 500 000 Kč

- Pro další postup byla vybrána **Varianta 2**, z tohoto důvodu jsme se Variantou 1 dále nezabývali. Hodnota tržního potenciálu v sobě nezahrnuje objekty s vysokou historickou a společenskou hodnotou, které byly z úvah o realizaci prodeje hned v úvodu analýzy vyloučeny.
- Výše uvedený údaj bylo následně nutno upravit vyloučením objektů, kde je případný prodej v porovnání s ostatními objekty v portfoliu obtížně realizovatelný. Z těchto důvodů byl prozatím vyloučen areál učiliště Jarov. Rovněž byl vyloučen Clam Gallasův palác, který by byl pro investory bezesporu atraktivním objektem, ale kde by pro výraznou historickou hodnotu mohl být komerční prodej považován veřejností za nepřijatelný. Dále byla hodnota upravena o tržní potenciál objektu Terplán, který byl v rámci aktualizace Varianty 2 navržen k ponechání.

Upravený tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle VARIANTY 2

1 680 430 000 Kč

Tržní potenciál celého portfolia

- Údaj o tržním potenciálu v sobě již zahrnuje příslušnou diskontaci s ohledem na časový faktor možné realizace prodeje, zvolený individuálně pro každou hodnocenou nemovitost.

A) Tržní potenciál vybraných nemovitostí užívaných MHMP:

- 1 680 430 000 Kč

Poznámka: Výše uvedený údaj vychází z rekapitulace na předcházející straně, který byl následně upraven s ohledem na aktuálně zjištěné informace.

B) Tržní potenciál vybraných nemovitostí ve vlastnictví HMP užívaných organizacemi a společnostmi zřízenými anebo založenými HMP:

- 298 600 000 Kč

Tržní potenciál celého portfolia celkem (A+B):

- 1 979 030 000 Kč

- **Poznámka:** Pro nedostatek informací, zejména technické dokumentace a výměr ploch nebyl určen tržní potenciál Domu pážat a Jehněčího dvora.
- Tržní potenciál portfolia byl následně podroben zkoumání z hlediska možných variant realizace tohoto potenciálu. Posouzen byl zejména časový faktor, charakter nemovitostí, potenciál dalšího rozvoje, lokalita atd.
- Dále byly zkoumány varianty realizace tržního potenciálu ve smyslu posouzení, kde bude účelné postupovat jednotlivě a kde bude výhodné vytvořit skupiny nemovitostí či zvolit jiný přístup.

Časový faktor

- Prodej jakékoliv nemovitosti vyžaduje časové období, které může být jiné pro každou nemovitost. Délka tohoto časového období má přímý vliv na současnou hodnotu částky utržené za prodej nemovitosti v budoucnu.
- Podíváme-li se na funkci časového faktoru z druhé strany, můžeme určit množství financí získaných z realizace tržního potenciálu na časové přímce.

- Pro tuto analýzu byly zvoleny časové horizonty 12 - 18 měsíců a 24 – 36 měsíců.
 - V období zvolených 12 - 18 měsíců od disponování vybraného portfolia na trhu s nemovitostmi lze teoreticky uvažovat s realizací přibližně 73% hodnoty tržního potenciálu.
 - V období zvolených 24 - 36 měsíců od disponování vybraného portfolia na trhu s nemovitostmi lze teoreticky uvažovat s realizací celého tržního potenciálu.

Lze při realizaci tržního potenciálu získat vyšší částku - „Hope value“ ?

- Jak je uvedeno v příslušné kapitole jakékoliv ocenění je znalecký odhad ceny, nikoliv garance ceny. Navíc různí odhadci mohou mít různé názory na tržní cenu a v návaznosti na standardy pro oceňování mohou pracovat pouze s informacemi kvantifikovatelnými v okamžiku zpracování odhadu ceny.
- V některých případech (zejména u nemovitostí umístěných v atraktivních lokalitách, nebo u nemovitostí s nějakým výrazným prvkem, například u nemovitostí s dominantní historickou hodnotou, nebo u nemovitostí s výrazným potenciálem k dalšímu rozvoji) může dojít k prodeji za vyšší částky než bylo původně kalkulováno.
- Výslednou prodejní cenu samozřejmě rovněž může výrazně ovlivnit míra konkurence mezi zájemci o koupi.
- Souhrnně řečeno, existuje řada prvků, které ovlivňují skutečnou kupní cenu. Mnohé z těchto prvků jsou samozřejmě v přiměřené míře zahrnuty do ocenění. Avšak některé tyto prvky nejsou exaktně kvantifikovatelné v okamžiku vypracování názoru na tržní potenciál.
- Jsou to zejména prvky, které závisí na konkrétním podnikatelském záměru s danou nemovitostí, nebo na tom, zda se podaří zajistit příslušná povolení pro daný podnikatelský záměr atd.
- Výše popsaný možný pozitivní rozdíl mezi názorem na tržní potenciál a skutečně zrealizovanou kupní cenou se někdy nazývá „hope value“.
- Při analýze portfolia nemovitostí vlastněných HMP a užívaných MHMP nebo vybranými organizacemi jsme se tedy rovněž snažili identifikovat ty nemovitosti, kde lze očekávat nadstandardní výsledky při realizaci tržního potenciálu.

- Jedná se zejména o následující nemovitosti:

- Melantrichova 5;
- Rytířská 10;
- Dům Pážat;
- Cihelná 4;
- Letenská 8;
- Pařížská 26;
- Terplán –Platnéřská 19;
- Institut;
- Blok budov U Minuty;
- Kafkův Dům;

- Tržní potenciál výše uvedených nemovitostí bude vhodné realizovat jednotlivě tak, aby byl věnován dostatečný prostor na dosažení optimálních výsledků. To bude vyžadovat kvalitní přípravu i vhodně zvolený model formy realizace tržního potenciálu.

Jak realizovat tržní potenciál předmětných nemovitostí - jednotlivě nebo formou vhodně sestavených skupin nemovitostí ?

- Úvahy o způsobu prodeje souborů nemovitostí se vždy dotknou otázky, zda nabídnout daný soubor nemovitostí na prodej jako celek, nebo zda bude vhodné nabídnout nemovitosti tvořící daný soubor k prodeji jednotlivě.
- Každá z těchto nemovitostí má unikátní charakter většinou spojený s potenciálem k dalšímu rozvoji. Neopomenutelná je rovněž historická hodnota těchto nemovitostí.
- Právě možnost dalšího rozvoje a přesné limity pro další využití daných nemovitostí, které s současností nejsou známe, ovlivní skutečnou výši částky, která bude nakonec získána.
- Trh s komerčními nemovitostmi je v současné době velmi aktivní a poptávka po atraktivních nemovitostech dlouhodobě převyšuje nabídku.
- V případě méně zajímavých nemovitostí není převis poptávky nad nabídkou tak dominantní, přesto se každoročně na území Prahy uzavírá velký počet obchodních transakcí.
- Z tohoto důvodu se jeví výhodné vybrat atraktivní nemovitosti, zejména takové nemovitosti, kde bylo identifikováno „hope value“ a připravit pro ně projekt realizace tržního potenciálu jednotlivě tak, aby se dosáhlo nejlepších možných výsledků.

- V takovýchto případech bývá aplikován postup, kdy se nemovitosti nabídnou jako soubor s tím, že potenciální zájemci budou vyzváni, aby podávali nabídky jak na jednotlivé nemovitosti, tak na celý soubor.
- Toto je způsob, který umožní exaktně vybrat nejlepší řešení. Tedy vybrat nejvyšší nabídku, která bude tvořena buď :

a) součtem nejvyšších nabídek za jednotlivé nemovitosti, které mohou být podány různými subjekty, nebo

b) nabídkami na koupi celého portfolia.

- Zbývající nemovitosti je pak vhodné seřadit do jednoho či několika souborů a připravit projekt realizace tržního potenciálu s ohledem na charakter nemovitostí ve zvolených skupinách. Forma prodeje by však měla umožnit určitou míru flexibility zásahu do daných souborů nemovitostí tak, aby bylo dosaženo co nejlepších výsledků.
- Podle charakteru a způsobu možného využití jsme seřadili zbývající nemovitosti následovně:

- 1) Kancelářské budovy cca 5 000 m² a větší

- V Jámě 12;
- Emauzy A,B,C;
- Korunní 98;
- Řásnovka 770;

- 2) Kancelářské budovy menší než cca 5 000 m²

- Na Strži 35a;
- Charvátova 9;
- Žatecká 2;

- 3) Objekty pro podnikání

- Trojické garáže;
- Poděbradská 185;
- Podlípého 9 - 11

Závěr

- V rámci této kapitoly jsme nastínili pravděpodobné variantní řešení modelu realizace tržního potenciálu předmětných nemovitostí.
- V portfoliu se nalézá skupina velmi atraktivních nemovitostí, které si zaslouží specifický přístup.
- Vzhledem k tomu, že se trh intenzivně vyvíjí, bude nezbytné provést aktualizaci a upřesnění možného modelu realizace tržního potenciálu daných nemovitostí, zejména s ohledem na konkrétní situaci na trhu s komerčními nemovitostmi v daném okamžiku.