

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

**FAKULTA
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ
PRÁCE**

2022

**JAN
NĚMEC**



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Němec** Jméno: **Jan** Osobní číslo: **459476**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Výstavba developerského projektu bytového domu a její vyhodnocení ve městě Plzeň

Název diplomové práce anglicky:

Construction of a development project for an apartment building and its evaluation in the city of Pilsen

Pokyny pro vypracování:

Rámcový obsah diplomové práce:
- popis developerského projektu
- výpočet investičních nákladů
- analýza trhu v lokalitě Plzeň
- výpočet provozních nákladů a výnosů
- výpočet návratnosti investice ve variantách prodej/pronájem

Seznam doporučené literatury:

FOTR, Jiří, SOUČEK, Ivan. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
VITÁSEK, Stanislav, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Rozpočtování staveb. Praha: Dashöfer, [2018]. ISBN 978-80-87963-76-0.
RŮČKOVÁ, Petra. Finanční analýza. Praha: Grada, 6. aktualizované vydání, 2019. ISBN 978-80-271-2028.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Eduard Hromada, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **27.09.2021** Termín odevzdání diplomové práce: **04.02.2022**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta



Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto závěrečnou diplomovou práci vypracoval poctivě sám za použití literárních zdrojů a cenných zkušeností získaných studiem a praxí. Dále prohlašuji, že veškerou literaturu, kterou jsem použil pro vypracování této práce, uvádím v seznamu zdrojů.

V Praze

.....

Bc. Jan Němec



Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu mé závěrečné práce panu doktoru Eduardu Hromadovi, za odborné vedení a cenné rady. Dále děkuji paní doktorce Vladimíře Novákové za její vstřícnost a cenné rady při konzultacích. Velké díky patří i mé rodině, která mě podporuje po celou dobu studia.



**Výstavba developerského projektu
bytového domu a její vyhodnocení ve městě
Plzeň**

**Construction of development project for
an apartment building and its evaluation in
the city of Pilsen**



Anotace

Cílem práce je vyhodnocení efektivnosti dvou variant investice do bytového komplexu umístěného v širším centru krajského města Plzně. První varianta zvažuje budoucí pronájem nemovitosti a varianta druhá následný prodej ihned po výstavbě. Před samotným vyhodnocením efektivnosti a návratnosti investice, definuje autor v práci náklady výstavby pomocí propočtu. Odhalena jsou také rizika projektu pomocí rizikové analýzy. Teoretická část představuje průpravu k hodnocení efektivnosti investice.

Abstract

The aim of the work is to evaluate two variants of investment in a residential complex located in the center of the regional city of Pilsen. The first option considers the future lease of the property and the second option the subsequent sale immediately after construction. Before evaluating the efficiency and return on investment, the author defines the construction costs using a calculation. Project risks are also revealed through risk analysis. The theoretical part is a preparation for evaluating the effectiveness of the investment.



Klíčová slova

Vyhodnocení investice, prodej nemovitosti, riziková analýza, dlouhodobý pronájem, návratnost, porovnání investic, propočet

Key words

Investment evaluation, real estate sales, risk analysis, long-term lease, return, investment comparison, calculation



Obsah

1	ÚVOD	6
2	TEORETICKÁ ČÁST	7
2.1	INVESTICE	7
2.1.1	<i>Investiční rozhodování.....</i>	7
2.1.2	<i>Dodavatelské systémy staveb</i>	8
2.1.3	<i>Investorský způsob výstavby</i>	9
2.1.4	<i>Vedení stavby.....</i>	9
2.2	HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTICE	10
2.2.1	<i>Investiční cash flow [tok peněz]</i>	11
2.2.2	<i>Časová hodnota peněz</i>	11
2.2.3	<i>Doba návratnosti</i>	13
2.2.4	<i>Diskontovaná doba návratnosti.....</i>	13
2.2.5	<i>Ukazatele rentability.....</i>	13
2.2.6	<i>Čistá současná hodnota</i>	14
2.2.7	<i>Vnitřní výnosové procento.....</i>	14
3	PRAKTICKÁ ČÁST	16
3.1	ÚVOD	16
3.2	SEZNÁMENÍ SE SPOLEČNOSTÍ.....	16
3.3	POPIS LOKALITY.....	17
3.4	ANALÝZA TRHU V LOKALITĚ PLZEŇ.....	19
3.4.1	<i>Úvod.....</i>	19
3.4.2	<i>Stav trhu.....</i>	19
3.4.3	<i>Preference poptávky</i>	23
3.4.4	<i>Kupní ceny bytů v Plzni.....</i>	24
3.4.5	<i>Ceny nájmu</i>	25
3.4.6	<i>Závěr</i>	27
3.5	POPIS DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU	28
3.5.1	<i>SO 01 Objekt Železniční - Mikulášská.....</i>	29
3.5.2	<i>SO 02 Objekt Rejskova</i>	30
3.5.3	<i>SO 03 Hromadná garáž, parkoviště a úprava komunikace</i>	31
3.5.4	<i>Materiálové a konstrukční řešení.....</i>	31
3.5.5	<i>Lokalita.....</i>	32
3.6	KRITÉRIA ÚSPĚŠNOSTI.....	33
3.7	ANALÝZA A MANAGEMENT RIZIK PROJEKTU	34
3.7.1	<i>Identifikace rizika</i>	34
3.7.2	<i>Hodnocení rizik.....</i>	35
3.7.3	<i>Matice rizik.....</i>	36
3.7.4	<i>Protiriziková opatření.....</i>	37
3.7.5	<i>Velmi vysoká rizika.....</i>	37



3.7.6	Vysoká rizika	39
3.7.7	Závěr	40
3.8	FINANČNÍ PLÁN	41
3.9	VÝPOČET INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ – PROPOČET	41
3.9.1	Projektové, inženýrské a průzkumné práce	41
3.9.2	Provozní soubory	43
3.9.3	Stavební objekty	43
3.9.4	Stroje, zařízení, inventář	47
3.9.5	Umělecká díla	47
3.9.6	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	47
3.9.7	Ostatní náklady	48
3.9.8	Rezerva	48
3.9.9	Ostatní investice	48
3.9.10	Kompletační činnost	48
3.9.11	Rekapitulace	49
3.10	NÁKLADY VÝSTAVBY A ODPISY	49
3.11	VÝPOČET PROVOZNÍCH NÁKLADŮ PŘI PRONÁJMU JEDNOTEK	51
3.11.1	Daně	51
3.11.2	Náklady na pojištění	51
3.11.3	Náklady za služby	52
3.11.4	Režijní náklady	52
3.11.5	Opravy a správa nemovitosti	53
3.11.6	Závěr a rekapitulace provozních nákladů	54
3.12	VÝPOČET VÝNOSŮ PŘI PRONÁJMU	54
3.12.1	Seznam parkovacích stání	54
3.12.2	Ceny nájmu parkovacích stání	55
3.12.3	Ceny nájmu bytových jednotek	56
3.12.4	Seznam bytových jednotek	57
3.12.5	Ceny nájmu nebytových jednotek	60
3.12.6	Seznam nebytových jednotek	61
3.12.7	Rekapitulace výnosů	62
3.12.8	Procento obsazenosti	62
3.13	VÝPOČET NÁVRATNOSTI PŘI PRONÁJMU	63
3.13.1	Vlastní zdroje investora	63
3.13.2	Náklady v čase	63
3.13.3	Vyčíslení peněžních toků v čase	64
3.13.4	Průběh cash flow projektu	65
3.13.5	Závěr varianty pronájem	67
3.14	VYHODNOCENÍ INVESTICE – VARIANTA PRODEJ	67
3.15	VÝPOČET VÝNOSŮ Z PRODEJE	68
3.15.1	Ceny bytových jednotek	68
3.15.2	Seznam bytových jednotek	70
3.15.3	Ceny parkovacích míst	73
3.15.4	Ceny nebytových jednotek	74
3.15.5	Rekapitulace výnosů	75
3.16	PRŮBĚH PŘÍJMŮ Z PRODEJE	75



3.17	VÝPOČET PROVOZNÍCH NÁKLADŮ PŘI PRODEJI JEDNOTEK.....	76
3.17.1	<i>Založení SVJ</i>	77
3.17.2	<i>Daňové náklady</i>	77
3.17.3	<i>Režijní náklady</i>	77
3.18	PRŮBĚH NÁKLADŮ	78
3.19	VYČÍSLENÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ V ČASE	79
3.20	ZÁVĚR VARIANTY PRODEJ	82
3.21	POROVNÁNÍ OBOU VARIANT	82
4	ZÁVĚR	84
5	SEZNAM ZDROJŮ	87
6	SEZNAM OBRÁZKŮ	91
7	SEZNAM TABULEK	91
8	SEZNAM GRAFŮ	93
9	SEZNAM ROVNIC	94
10	PŘÍLOHY	94



1 Úvod

V dnešním světě, kdy peněžní prostředky v průběhu let raketově ztrácí na své hodnotě z důvodu inflačního vlivu, uvažují soukromé i právnické osoby o investicích všeho druhu více než kdy předtím. Možností, kam uložit své těžce vydělané peníze je celá řada, ale každá investice s sebou přináší menší či větší riziko. Rizikovitost investice bývá často korelována výnosem. Velké riziko může nabídnou větší výnosové procento, které ale nemusí být realizováno a vše může skončit i ztrátou subjektu. Úkolem investora je správné vyhodnocení rizika a přínosů investiční příležitosti a provedení investičního rozhodnutí.

Diplomová práce se zabývá vyhodnocením investice do bytového komplexu v centru města Plzně. Investici realizuje společnost REAL INGENIERING, s.r.o. se sídlem v Plzni. Jedná se o reálnou investici, která se v průběhu tvorby této diplomové práce již začíná realizovat. Studie a vyhodnocení vycházející jako výsledek této práce bude použito pro rozhodnutí investora, jak s investicí dále naložit. V řešení jsou dvě varianty zakončení investice do bytového komplexu, a to budoucí pronájem bytových i nebytových jednotek, nebo následný prodej celého komplexu po jednotkách. Vstupní informace použité pro výpočty a vyhodnocení byly vždy konzultovány buď přímo s vlastníkem investiční společnosti nebo s ředitelem společnosti. Diplomová práce má za cíl posoudit projekt z hlediska efektivnosti jednotlivých variant a doporučit variantu vhodnější. Samotnému vyhodnocení investice bude předcházet analýza rizik projektu, která odkryje možná rizika a doporučí opatření pro jejich eliminaci či zmírnění. Výpočet návratnosti a vyhodnocení efektivnosti investice vyžaduje definování nákladů výstavby a provozních nákladů. Autor této diplomové práce je určí pomocí cenových ukazatelů a dat společnosti. Budoucí předpokládané výnosy generované variantami investic budou stanoveny dle aktuálních tržních cen.

Předcházející teoretická část práce objasní především veškeré použité ukazatele efektivnosti a vymezí používané pojmy a problematiku pro dostatečné pochopení části praktické.



2 Teoretická část

Teoretická část práce má za cíl vysvětlit používané pojmy a ukazatele i těm nejméně zasvěceným a umožnit tak dostatečné pochopení principu vyhodnocení řešené investice. Nejprve bude definován pojem investice a investiční rozhodování, následně seznámím s možnostmi dodání staveb. Podrobněji vysvětlím fungování složitějšího investorského dodavatelského systému a s tím i vedení stavby. Teoretickou část zakončím seznámením s ukazateli efektivnosti statickými i dynamickými s vlivem časové hodnoty peněz.

2.1 Investice

Obecná definice říká, že investice je uložení peněz do aktiv, která nám budou přinášet hodnotu po delší dobu. U podnikových investic platí totéž. Jsou to jednorázové kapitálové výdaje, které by nám v budoucnosti měly zaručit generování příjmů. Investice trvají delší časová období, která nazýváme životnost investice či projektu. V průběhu tohoto období získává investice na své hodnotě, generuje zisk nebo v ideálním případě kombinace obou akumulací.

Subjekt, který se chystá vstoupit do investice, musí zohlednit mnoho aspektů, které mohou mít vliv na danou investici. Investičním rozhodováním zváží subjekt danou situaci a proměnné, které mohou mít následný vliv na efektivnost investice, ale i stabilitu celého podniku. Nevhodná nebo nesprávně načasovaná investice nedosahuje očekávaných výsledků a zatěžuje subjekt, jelikož negeneruje dostatek zisku a není prostor pro rozvoj a nové investiční příležitosti. Před započítáním jakékoli investice je tedy třeba vypracovat řádnou studii, která odhalí úskalí investice a povede ke správnému investičnímu rozhodnutí. [40]

2.1.1 Investiční rozhodování

Investiční rozhodování lze definovat jako „Problematiku nalezení nejúčelnějšího optima podnikatelského záměru, které do jisté míry zaručí nejefektivnější zhodnocení vložených prostředků“. Úkolem každého rozhodnutí je nenáhodný výběr z více variant, který je ekonomicky nejprospěšnější pro rozhodující se subjekt. Před samotným studiem příležitosti by si měl každý subjekt nastavit kritéria rozhodování, která v závěru rozhodovací studie poslouží jako hodnotící prostředek pro výběr nejvýhodnější varianty. Následně se studie neobejde bez řádného sběru informací ať už makroekonomického, tak i mikroekonomického. Základní otázky při rozhodování o investici jsou: **kolik investovat, do čeho, kde, kdy a jak** investovat. Tyto otázky patří k těm nejdůležitějším, které by si měl investor před investičním rozhodnutím položit. [40]



Obrázek 1 - Investiční rozhodování

[zdroj vlastní]

Po dobu své životnosti by nám měla investice přinášet výnosy, které mohou mít různé podoby jako zdroj zisku, přírůstek zisku, zisk vyššího podílu na trhu, zlepšení sociálních podmínek zaměstnanců nebo případně nákup za účelem zhodnocení.

Investiční rozhodování zahrnuje několik činností, které vedou k volbě správného rozhodnutí. Jedním z nich je akumulace investičních návrhů, které budou předmětem analýzy. Pro výběr a stanovení investičních návrhů pomůže marketingová studie. V ní provádíme interní a externí analýzy zákazníků, konkurence, řízení, oboru a okolí.

Po určení investičních návrhů dojde k následnému výběru nejvhodnější varianty za pomoci předem stanovených kritérií.[40]

2.1.2 Dodavatelské systémy staveb

Ve výstavbě rozlišujeme několik typů dodavatelských systémů. Investor uzavírá příslušné smlouvy s jedním či více dodavateli a určuje formu, jakou bude výstavba řízena. Podle počtu smluvních vztahů s dodavateli rozlišujeme základní druhy dodavatelských systémů. [36]

Systém více dodavatelů

Investor zadává samostatně vypracování projektové dokumentace. Později pak jednotlivé stavební práce předává společně s dodávkami různým dodavatelům, se kterými uzavírá smlouvy jednotlivě. [36]

Systém jediného dodavatele

Investor vyhledá jediného dodavatele, který vypracuje projektovou dokumentaci a následně i dodá veškeré stavební práce a dodávky. [36]

Kombinace systémů

Kombinace předchozích systémů v různých fázích projektu.



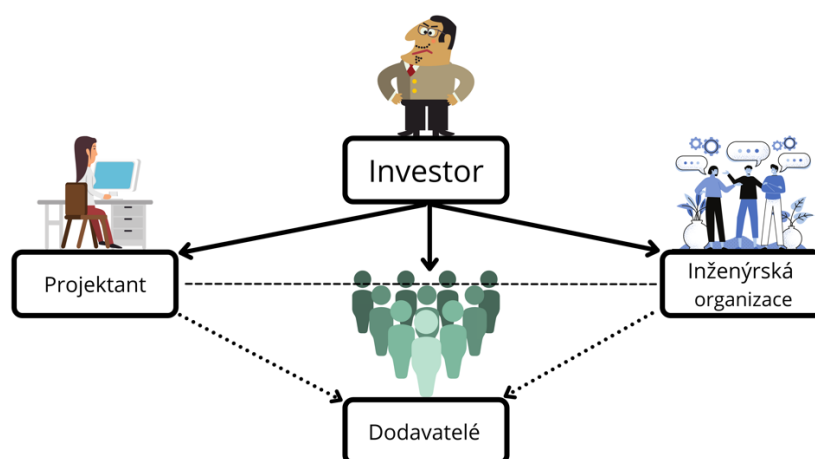
Dodavatelské systémy dále řadíme i dle přesnějšího průběhu dodávky například na tradiční dodavatelský systém (DBB), výstavba na klíč, PPP projekty a mnoho dalších, u nás již méně používaných. Nás však bude více zajímat investorský způsob výstavby, který patří do systému více dodavatelů. [36]

2.1.3 Investorský způsob výstavby

Řešený projekt je realizován tímto způsobem výstavby. Investorský inženýring vykonává investor, případně člověk jím pověřený. Pod slovem inženýring si ve výstavbě představíme skupinu činností, které zabezpečují kompletaci přípravy projektů a řízení výstavby na staveništi. Úkolem je příprava zadání, obstarání pozemku, posouzení návratnosti investice a zajištění financování. Investor pak dále zajišťuje veškerá územní a stavební povolení, realizaci stavby a kolaudační souhlas.

Při investorském způsobu výstavby není projekt realizován generálním dodavatelem stavby, ale investor sám zajišťuje dodávky dílčích prací. [19]

Tento způsob výstavby by měl ve výsledku zajistit investorovi výhodnější konečnou cenu za realizaci projektu. Při výstavbě pomocí generálního dodavatele dochází k nakupení marží od každého z kontraktů, které mezi dodavatelem a subdodavatelem vznikají. Minimalizace množství subdodavatelů a absence generálního dodavatele zajistí investorovi úsporu nákladů. Tento způsob výstavby je však velice náročný na schopnosti investora nebo případně jeho týmu, kdy je důležité zajistit správnou posloupnost a koordinaci všech účastníků výstavby.



Obrázek 2 - Schéma investorského způsobu výstavby

[zdroj vlastní]

2.1.4 Vedení stavby

Investor vystupující v roli zhotovitele stavby má dle stavebního zákona [č. 183/2006 Sb.] povinnost *zabezpečit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím*. Stavebníkem je osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy



nebo zařízení. Pokud investor sám není autorizovanou osobou dle zákona č. 360/1992 Sb. je nutné, aby oprávněnou osobu zajistil. [19]

V průběhu stavby musí být na stavbě vždy k dispozici ověřená dokumentace stavby a veškeré doklady. Zhotovitel stavby, případně jím pověřená osoba má povinnost ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek stavby, těchto prohlídek se následně musí i účastnit. Před dokončením výstavby musí zhotovitel stavby zajistit úspěšné provedení všech zkoušek a měření, které byly předepsány právními předpisy. Mezi tyto zkoušky patří například revizní zprávy, zaměření stavby, těsnost potrubí a tlakové zkoušky. Při pochybení by mohl být stavebník předmětem sankcí za nedodržení povinností. Při výstavbě je tedy nezbytné dbát na dodržování zákonných požadavků. [37]

2.2 Hodnocení efektivnosti investice

Pojem efektivnost se používá v mnoha souvislostech, je tedy třeba si nejdříve pojem vyjasnit. Efektivností rozumíme vztah mezi výsledkem a náklady s úsilím, které je vynaloženo pro dosažení daného efektu. S přenesením kritéria efektivnosti na problematiku vyhodnocení investice dojdeme k požadavku dosažení maximálního efektu, v našem případě tedy zisku, při minimálním vynaložení peněžních prostředků a času. Vynaložení času do vyhodnocování investic přenášíme pomocí diskontní sazby, což bude popsáno u jednotlivých ukazatelů.

Efektivnost investic se snažíme vyjadřovat pomocí ukazatelů, abychom je mohli dále vyhodnocovat a porovnávat i s jinými investicemi. Vyhodnocování efektivnosti investic pomocí ukazatelů můžeme zařadit do souboru činností studie příležitosti a proveditelnosti, ve které se snažíme u projektů zjistit, zda je ekonomicky proveditelný a jestli se nám investice vyplatí oproti ostatním investičním příležitostem. Pomocí ukazatelů efektivnosti hodnotíme danou investici primárně z ekonomického hlediska. Při studii příležitosti bychom však měli zvažovat mimo jiné i přínos společenský, sociální a následný dopad projektu na budoucnost společnosti. [38]

V našem případě, kdy je investice teprve ve svých začátcích, bude potřeba před samotným vyhodnocením stanovit co nejpodrobněji plánované náklady a výnosy v závislosti na čase. Investiční náklady jsou dány cenou stavebních prací, technologického zařízení, projektových prací, náklady na pozemek a dalšími položkami, které patří do této kategorie. Tyto položky se kalkulují do propočtu nebo rozpočtu dle dostupné dokumentace. [38]

Provozní náklady jsou v etapě vyhodnocování určeny jako předpokládané náklady provozu. Tyto náklady jsou počítány zpravidla dle dostupných firemních dat, aby co nejvíce odpovídaly realitě.

Tato práce se zabývá vyhodnocením dvou variant investice, a proto zde budou popsány metody vyhodnocení pro obě varianty, které jsou velice odlišné v době trvání.



2.2.1 Investiční cash flow (tok peněz)

Znalost toku peněz je klíčová informace pro úspěšné dokončení každého projektu. Investor má před začátkem investice stanovený určitý investiční kapitál, ať už z vlastních, nebo cizích zdrojů, který musí zajistit solventnost po celou dobu trvání výstavby.

Cash flow projektu, jehož základem je zjištění toku peněz, je nástrojem investičního rozhodování. Pro znázornění toku peněz je nutné stanovení příjmů a výdajů z řešené investice. Cash flow je poté tvořeno za určité období rozdílem mezi příjmy a výdaji.

Při stanovení příjmů u pronájmu nemovitosti je příjmem realizovaná cena nájemného. U prodeje je příjmem realizovaná prodejní cena nemovitosti nebo sumy prodejních cen jednotlivých jednotek. U námi řešeného projektu budou příjmy stanoveny podle očekávaných efektů, které má investice přinášet. V případě stanovení výdajů budeme uvažovat pořizovací výdaje a výdaje spojené s provozem. Náklady na pořízení stavby vznikají v předinvestiční a investiční fázi projektu. V případě našeho řešeného projektu budou náklady na pořízení stavby stanoveny pomocí propočtu. Provozní výdaje vznikají při užívání stavby. Do provozních výdajů zpravidla spadá pojištění, administrativní poplatky, údržba, energie, servisní poplatky a další. V některých variantách cash flow bychom mohli do období zahrnout i období likvidace projektu. V tomto období by pak vznikly výdaje nebo příjmy z likvidace projektu. [36]

Kumulované cash flow projektu

Kumulované cash flow, jak již název napovídá, je součet cash flow předchozích let nebo měsíců. K první hodnotě cash flow vytvořené rozdílem příjmů a výdajů, přičítáme hodnotu výsledku následujících období. Pokud bychom do tvorby cash flow započítávali i počáteční stav kapitálu, který investor použije na realizaci investice, neměl by výsledek být záporný. Záporná hodnota by v tomto případě znamenala finanční problémy. [39]

Diskontované cash flow projektu

Tok peněz se mnohdy vytváří na delší období investice. Na déle trvající investiční projekty má jistě vliv časová hodnota peněz, která bude podrobněji vysvětlena v kapitole 2.2.2. Diskontované cash flow je upravené klasické cash flow o diskontní sazbu, aby výsledek odpovídal hodnotě peněžních prostředků určitého období. Výpočet jednotlivých hodnot cash flow počítáme podle vzorce (1), kde CF je nediskontované cash flow daného období, i je určená diskontní sazba a t vyjadřuje čas. [39]

$$DCF = \frac{CF}{[1 + i]^t} \quad (1)$$

2.2.2 Časová hodnota peněz

Předtím, než si shrneme základní ukazatele efektivnosti investic, zamysleme se nad vlivem času na déletrvající investice. Nepromítnutí časové dimenze do výpočtů efektivnosti by byla u



dlouhotrvajících investic fatální chyba, jelikož vliv času na hodnotu peněz je výrazný a zcela mění celou situaci. Shrňme si základní vlivy času na investici.

U vložených prostředků do investice dochází po dobu výstavby, kdy nám peněžní prostředky negenerují žádný zisk, k takzvanému umrtvení. V tomto období z důvodu inflace vložené prostředky ztrácejí na své hodnotě a mohly by generovat zisk, pokud bychom je investovali do jiné investice, jako jsou například akciové fondy. Pokud se podaří umrtvené prostředky aktivovat dokončením investiční fáze projektu, dojde k ekonomickému efektu a následnému zisku, do kterého vliv času promítneme. Nastávají tedy dvě skutečnosti, a to ztráta hodnoty peněz zvaná inflace a ušlý zisk příležitosti. Tyto dvě nepříznivé skutečnosti je potřeba do výpočtu zahrnout.

Časová hodnota peněz se promítá i do fáze provizní, kdy projekt již generuje příjmy. V tomto období dochází k přeměnám nároků projektu na náklady a mění se i výnosy. Ve výpočtu je potřeba zohlednit i tento vliv a zajistit srovnatelnost parametrů v období provozní fáze. [38]

Na hodnotu peněz má, mimo inflaci a ušlý zisk, vliv i úroková míra bank za půjčení peněžní částky.

Diskontní míra [výnosová míra]

Při vyhodnocování investice bereme zřetel na časovou hodnotu peněz. Čas vyjadřujeme hodnotou diskontní míry neboli hodnotou požadovaného výnosu, která zohlední do vyhodnocení investice dimenzi času. Diskontní míru určujeme zpravidla dle více faktorů jako je míra inflace, úrokové sazby půjček a standardního výnosu společnosti dle vnitropodnikových dat. Při diskontování přepočítáváme budoucí hodnotu peněz na hodnotu současnou. [40]

Diskontní míru lze určit i dle výpočtu průměrných nákladů kapitálu společnosti (WACC). Jedná se o průměrnou cenu, za kterou společnost využívá kapitál. V ceně je zahrnuta cena za vlastní kapitál, tedy cena ušlé příležitosti a náklady na cizí kapitál, u kterého je cena definována úrokovou sazbou. [41]

$$WACC = r_d * [1 - d] * \frac{D}{C} + r_e * \frac{E}{C} \quad (2)$$

Kde:

r_d = náklady cizího kapitálu

t = sazba daně z příjmu

D = suma cizího kapitálu

C = investovaný kapitál

r_e = náklady vlastního kapitálu

E = suma vlastního kapitálu



2.2.3 Doba návratnosti

Tato metoda vyhodnocení patří mezi metody statické, nerespektuje tedy faktor času. Je použitelná pro projekty s krátkou dobou trvání. Doba návratnosti zjišťuje, kdy dojde ke splacení investičního výdaje pomocí výnosů z investice. Dobu, kdy dojde k vyrovnání kladných a záporných peněžních toků, zjistíme pomocí rovnice (3), kde I jsou náklady výstavby (pořízení investice) a C_t jsou čisté zisky v jednotlivých letech investice. [36]

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{PP} C_t \quad (3)$$

2.2.4 Diskontovaná doba návratnosti

Oproti klasické době návratnosti, patří diskontovaná doba návratnosti do metod dynamických, které respektují faktor času. Principiálně je výpočet stejný, ale pouze používáme diskontované peněžní toky převedené na současnou hodnotu. Diskontovaná doba návratnosti je delší než klasická doba návratnosti a k výpočtu slouží rovnice (4), kde I jsou náklady výstavby [pořízení investice] a C_t jsou čisté zisky v jednotlivých letech investice. [36]

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{DPP} \frac{C_t}{[1 + i]^t} \quad (4)$$

2.2.5 Ukazatele rentability

Rentabilita nebo srozumitelněji řečeno výnosnost vloženého kapitálu měří schopnost podniku vytvářet nové zdroje s použitím využitého kapitálu.

Velice rozšířeným ukazatelem je ukazatel rentability investic, který vychází z porovnání zisku a investičních nákladů. Ukazatele rentability měří ziskovost vloženého kapitálu. Jedná se o poměrový ukazatel, který se počítá jako poměr zisku před zdaněním, nebo po zdanění a vzhledem ke kapitálu, ať už vlastnímu nebo cizímu. [38] [41]

ROI – rentabilita investovaného kapitálu

Jedná se o poměr zisku a vložených prostředků, který vyjadřuje návratnost vloženého kapitálu, který investor zainvestoval. Ukazatel ROI je jedním ze základních ukazatelů měření efektivnosti investic. Podobným ukazatelem je pak ukazatel ROA, který vyjadřuje rentabilitu



celé společnosti. K výpočtu ukazatele ROI použijeme zisk po zdanění (Z) a vložený kapitál (VK). [40]

$$ROI = Z/VK * 100 [\%] \quad (5)$$

2.2.6 Čistá současná hodnota

NPV neboli čistá současná hodnota je jednou z nejpoužívanějších metod v praxi. Jedná se o dynamickou metodu vyhodnocení efektivnosti. Pro výpočet použijeme sumu diskontovaných cash flow projektu a počáteční hodnotu investice (I). [36]

$$NPV = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{[1 + i]^t} \quad (6)$$

Výstup čisté současné hodnoty nám přináší tři varianty výsledků. Kladná hodnota NPV vyjadřuje úspěšný projekt, kdy jsou splněny požadavky investora a projekt je tak úspěšný. Pokud se NPV rovná nule byla hodnota výnosového procenta stejná jako hodnota stanovené diskontní míry, investice je tedy na hraně úspěšnosti. V případě záporné hodnoty NPV se jedná o neúspěšný projekt dle podmínek stanovených diskontní sazbou, jelikož nastavené minimální výnosové procento nebylo splněno. V tomto případě bychom měli investici odmítnout.

2.2.7 Vnitřní výnosové procento

IRR neboli vnitřní výnosové procento projektu vyjadřuje výnosnost projektu, kterou projekt dosahuje za celou dobu své životnosti. Při dosažení vnitřního výnosového procenta do vzorce čisté současné hodnoty jako hodnota diskontní sazby, bude hodnota NPV rovna nule. Hodnota IRR je běžně porovnává s nastavenou hodnotou diskontní míry pro vyhodnocení úspěšnosti projektu. Vzorec pro výpočet IRR vychází ze vzorce pro výpočet NPV, kde I jsou náklady výstavby (pořízení investice), C_t jsou čisté zisky v jednotlivých letech investice a t vyjadřuje určitá období investice. [36]

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{[1 + IRR]^t} \quad (7)$$

Do vzorce (7) pro výpočet IRR nelze pouze dosadit hodnoty, jelikož z něj nelze vyjádřit neznámou. Pro získání výsledné hodnoty budeme do vzorce dosazovat k získání hodnot



nejblíže nule a následně interpolovat. V praxi se nicméně používá funkce MÍRA.VÝNOSNOSTI v softwaru MS Excel.

Pozitivním aspektem tohoto ukazatele efektivnosti je absence předem volené diskontní míry, kdy může být volba požadovaného výnosového procenta subjektivně zvolena. Stále je však potřebné hodnotu výnosového procenta porovnat, například s podobnými projekty a vyhodnotit efektivnost projektu. [36]



3 Praktická část

3.1 Úvod

Hlavním cílem diplomové práce je posouzení daného projektu z hlediska určených kritérií úspěšnosti a rozhodnutí o nejvhodnější variantě dle aktuální situace trhu z variant prodej nebo pronájem bytových a nebytových prostor developerského projektu ve městě Plzni. Rozhodnutí bude předcházet analýza trhu, která je důležitou součástí investičního rozhodnutí. Následovat bude popis developerského projektu společně s výpočtem investičních nákladů, který bude sloužit jako vstupní informace pro zhodnocení návratnosti projektu v různých variantách. Výpočet potřebného investičního kapitálu bude vycházet ze struktury propočtu. Podklady poskytla investiční společnost REAL INGENIERING, s.r.o., která tento projekt realizuje. Pro výpočet návratnosti stanovím tok peněz v důsledku provozních nákladů a výnosů.

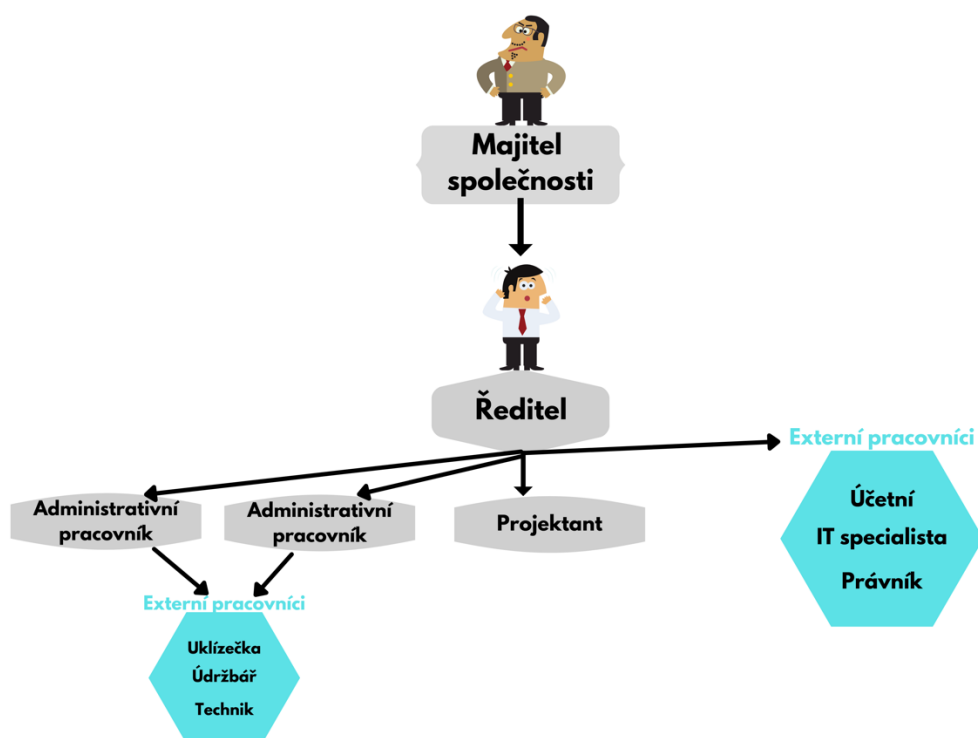
Tato diplomová práce bude fakticky sloužit pro rozhodnutí investora a budoucího postupu společnosti.

3.2 Seznámení se společností

Realitní kancelář REAL INGENIERING, s.r.o. se sídlem v Plzni se stala společností s ručením omezeným zápisem do obchodního rejstříku dne 7. listopadu 1994. Působí v oblasti realit od roku 1999 a nabízí k pronájmu pouze nemovitosti, které jsou v jejím vlastnictví. Ve společnosti pracuje kolektiv zkušených lidí, kteří jsou doplňováni externími pracovníky a profesionály v oboru jako jsou právníci, účetní a IT specialisti. Hlavní náplní společnosti je starat se o správu svých nemovitostí a jejich pronájem. Realitní společnost v Plzni nabízí k pronájmu přes 500 bytů a více než 20 nebytových prostor, které jsou v jejím vlastnictví. Společnost nezůstává jen u správy a pronájmu, ale aktivně se snaží svůj arsenál nemovitostí rozšiřovat, ať už odkupem, rekonstrukcí nebo stavbou nových bytových domů nebo kancelářských budov.

Na obrázku 3 je viditelná organizační struktura společnosti, která je řízena jednatelem. Jednatel vytváří dlouhodobé strategické, ale i operativní plány, které jsou následně plněny pod vedením ředitele, jenž průběžně podává jednatelem hlášení o tom, jak si společnost dle plánu vede. Společnost nerealizuje projekty standartním dodavatelským systémem Design-Bid-Build, ale používá komplikovanějších investorské metody pro docílení nižší výsledné částky za provedení projektu. Dlouhodobě zaměstnává projektanta, s kterým jednatel společně s ředitelem vyprojektují požadovaný projekt. Projekt se realizuje pomocí více dodavatelů, které ředitel poptává a zajišťuje si svépomocí koordinaci a technický dozor.

Jedním z projektů, který společnost realizuje, je stavba nového bytového domu v lukrativní oblasti centra města Plzně. Tímto projektem se bude tato diplomová práce zabývat. Data využitá pro posouzení poptávky po bytech v Plzni a cenovou analýzu byla poskytnuta realitní kanceláří REAL INGENIERING. Dlouhodobý sběr dat společnosti byl poskytnut na zpracování této diplomové práce.



Obrázek 3 - Struktura investiční společnosti

[zdroj vlastní]

3.3 Popis lokality

Plzeň je čtvrtým největším městem v České republice, které leží na soutoku řek Radbuzy, Úhlavy, Úslavy a Mže. Na západě Čech představuje dominantní postavení silného průmyslového, obchodního a kulturního centra. Město bylo založeno roku 1295 českým králem Václavem II. Geografická poloha mezi Prahou a česko-německými hranicemi umožnila Plzni rychlý ekonomický rozvoj. [15]

Tato metropole Plzeňského kraje se rozkládá na ploše 125 km², území se rozděluje do deseti městských obvodů a nejlukrativnější oblasti na bydlení jsou části obvodů 1, 2, 3 a 4, které přímo sousedí s historickým centrem města Plzně. Nalezneme zde širokou občanskou vybavenost, bezpečné a čisté prostředí a výbornou dostupnost do centra města. Z demografických údajů o městě Plzni lze vyčíst, že zde žije 187 245 obyvatel, z toho 91 170 mužů a 96 075 žen v průměrném věku 43 let. [4]

V 19. století byly v Plzni založeny významné průmyslové společnosti, a to strojírenský gigant Škoda a Plzeňský Prazdroj. Fond pracovních pozic pak v Plzni rozšiřuje ještě průmyslová zóna v městské části Plzeň-Bory, kde se nachází průmyslová zóna Borská pole. [4]

Městský obvod Plzeň 1 je nejlidnatějším v porovnání s ostatními obvody Plzně. Nachází se v severní části města, a proto je někdy také nazýván Severní Předměstí. Velkou část obvodu



tvorí sídlištní zástavba a na jeho území se nachází několik zajímavých míst jako Zoologická zahrada, městský amfiteátr a mnoho parků. Sídlí zde také mnoho významných institucí jako Fakultní nemocnice, Lékařská fakulta University Karlovy a několik základních a středních škol. Obvod může nabídnout skvělé možnosti nákupů a rekreačního zázemí města Plzně. [5]

Městský obvod Plzeň-2 Slovany tvoří části Božkov, Doudlevce, Hradiště, Koterov, Lobzy a Východní Předměstí. Slovanský obvod se nachází v jihovýchodní části města a je ohraničen Hlavním nádražím Českých drah na severu, řekami Radbuzou a Úhlavou na západě a částečně řekou Úslavou na východě. Umístění obvodu může nabídnout rekreační a sportovní vyžití okolo plzeňských řek, parku a lesoparku Homolka nebo na Božkovském ostrově. [6]

Městský obvod Plzeň 3 je největším plzeňským obvodem a je označován jako centrální obvod. Je tvořen z poloviny staršími historickými čtvrtěmi a mladšími částmi jako Bory, Doudlevce a Škvřňany. Na území obvodu se nachází již zmíněné významné průmyslové společnosti, a to strojírenský gigant Škoda a Plzeňský Prazdroj. Rekreační vyžití je v tomto obvodě zajištěno Borským parkem a areálem Škodaland. Kulturně významnými budovami jsou Divadlo J. K. Tyla, Velká synagoga a chrám sv. Bartoloměje na náměstí Republiky. [7]

Městský obvod Plzeň 4 tvoří východní část města a sousedí na severu s prvním, na západě s třetím a s druhým městským obvodem na jihu. Obvod se skládá z původních obcí Doubravka, Letná, a Lobzy. Na území obvodu se nachází nejstarší plzeňský kostel sv. Jiří z 10. století. Tento městský obvod slouží převážně pro bydlení v rodinných domech, zástavba se zde stále rozšiřuje a vznikají nové zóny s rodinnými domy a bytovými objekty. V územním plánu jsou velké rozvojové plochy pro bydlení i průmysl. [8]



Obrázek 4 - Mapa s obvody města Plzně

[Zdroj 4]

3.4 Analýza trhu v lokalitě Plzeň

3.4.1 Úvod

Analýza se zaměří na průzkum a potřeby trhu v oblasti realit v Plzni. Před rozhodnutím, zda do investice vstoupit, je třeba se zaměřit na trh a jeho poptávku. Žádný investor by se neměl pouštět do investice ve chvíli, kdy hrozí například realitní krize, jako se tomu stalo před rokem 2009, kdy ceny nemovitostí degradovaly na minimum. V případě budoucího pronájmu je pro investora velkým rizikem nízká poptávka po bytech.

V analýze nás bude tedy především zajímat stav trhu, zda je nasycený nebo přesycený, dále preference poptávky po typech nemovitostí v bytovém fondu a také stav kupních cen nemovitostí převedených na měrnou jednotku Kč za m² včetně cen nájmu bytových a nebytových jednotek. Investor v níže popsané investici zatím nemá jasno, zda by developerský záměr zakončil prodejem nemovitosti, částečným prodejem a pronájmem například nebytových prostor, nebo si celou nemovitost ponechal za účelem jejího pronájmu.

3.4.2 Stav trhu

Aktuální bytový fond, prognóza reprodukce a urbanizace obyvatelstva vstupují jako proměnné do analýzy stavu trhu v budoucnosti. Zažíváme dlouhé období stabilního poklesu úmrtnosti, neměnné plodnosti a do hry také vstupuje zahraniční migrace a masová urbanizace obyvatel do krajských měst. Většina krajských měst pak čelí nedostatečné nabídce bytů, po kterých se poptávka stále zvyšuje.



Trh pak ovlivňují i zahraniční investoři, kteří hromadně vykupují nemovitosti v investičně zajímavých oblastech České republiky, která je pro ně ještě stále finančně zajímavější než jiné mnohdy mnohonásobně dražší evropské metropole. Západočeská metropole Plzeň je pro investory zajímavá, hlavně z důvodu poměru mezi kupní cenou a výší nájmu. Pro developerské společnosti je pak atraktivní její ekonomický růst a rostoucí počet obyvatel.

Tabulka 1 - Nabídkové ceny bytů v Plzni (1.11.2021)

Umístění bytu	Užitná plocha [m ²]	Kupní cena	Cena za m ²
Byt Nepomucká 2+kk	47	3 999 997 Kč	85 106 Kč
Byt Koperníkova 2+1	55	3 680 000 Kč	66 909 Kč
Byt Slovanská alej 2+1	60	3 750 000 Kč	62 500 Kč
Byt Úslavská 2+1	65	3 699 000 Kč	56 908 Kč
Byt Masarykova 2+kk	43	3 100 000 Kč	72 093 Kč
Průměr ceny		3 645 799 Kč	68 703 Kč

[Zdroj Sreality.cz; zpracování vlastní]

Průměrná cena typického bytu 2+kk/2+1 ve městě Plzni se pohybuje okolo 3,6 milionu Kč s cenou 69 000 Kč/m². Tyto ceny jsou z data 1.11.2021 a informace byly čerpány na inzertním portálu Sreality.cz.

Tabulka 2 - Nabídkové ceny nájmu v Plzni (1.11.2021)

Umístění bytu	Užitná plocha [m ²]	Měsíční nájem	Cena za m ²
Byt Zahradní 2+1	56	11 000 Kč	196 Kč
Byt Tábořská 2+kk	50	11 000 Kč	220 Kč
Byt Barrandova 2+kk	51	11 490 Kč	225 Kč
Byt Dělnická 2+kk	51	11 900 Kč	233 Kč
Byt Technická 2+1	49	11 000 Kč	224 Kč
Průměr ceny		11 278 Kč	220 Kč

[Zdroj Sreality.cz; zpracování vlastní]

Cena za pronájem typického bytu 2+kk/ 2+1 ve městě Plzni dosahuje částky v průměru 11 278 Kč/měsíc. Jedná se o částku čistě za nájemné bez energií a jiných poplatků. Při této částce za pronájem, nebudeme-li uvažovat režijní náklady, koeficient obsazenosti a budeme-li počítat pouze s hrubým ročním výnosem, bude doba návratnosti ceny bytu v Plzni 27 let.

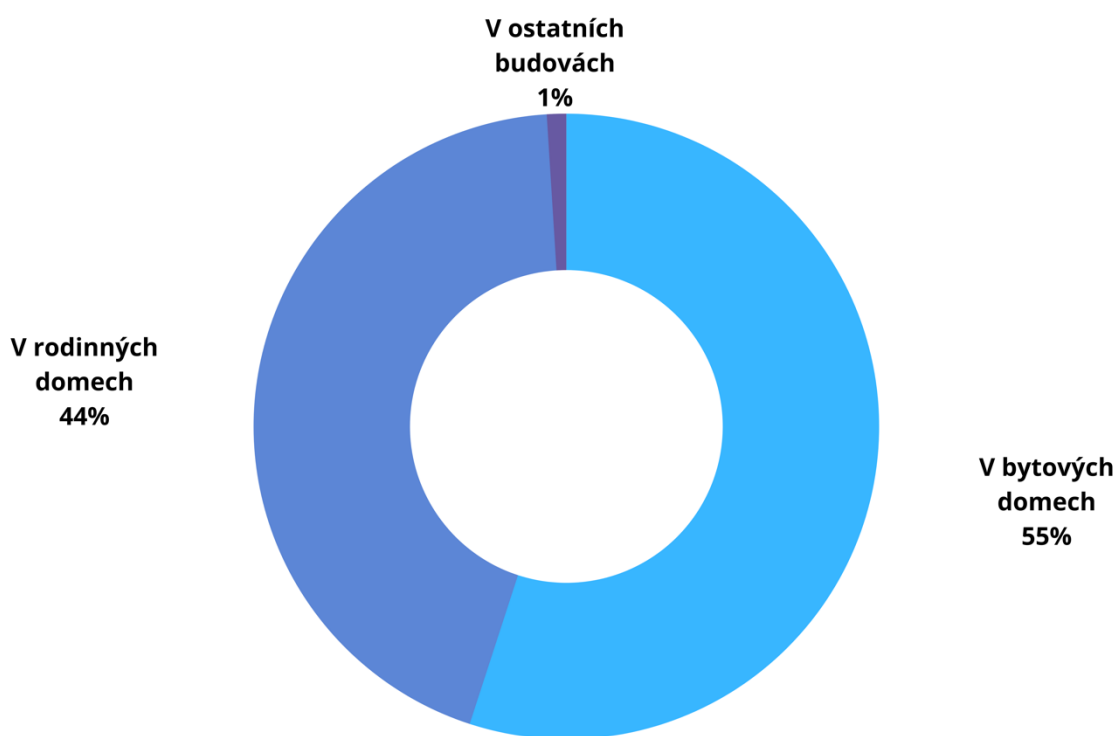
$$\text{Hrubý roční výnos} = \frac{\text{Čistý měsíční nájem} \times 12}{\text{Pořizovací cena}} \times 100 = \text{Hrubý roční výnos v \%}$$

$$\text{Hrubý roční výnos typického bytu v Plzni} = \frac{11\,278 \times 12}{3\,645\,799} \times 100 = 3,71\%$$



Oproti tomu například v Praze činí hrubý roční výnos bytu zhruba od 2,3 do 3 procent ročně v závislosti na umístění bytu v jednotlivých částech Prahy. V tomto případě se doba návratnosti pohybuje mezi 33 až 44 lety. Z hlediska výhodnosti investice není však důležitá pouze doba splatnosti s výnosností z pronájmu, ale celkový pohled jako například potenciál růstu dané lokality. [9]

Podle posledního sčítání lidí, domů a bytů v roce 2011 bylo v České republice 4 104 635 obydlených bytů na 10 436 560 obyvatel, z čehož 55 % jsou byty v bytových domech, více než 44,7 % jsou byty v rodinných domech a zbytek, tedy necelé 1 %, žije v bytech v ostatních budovách. Obyvatelstvo žijící v bytech v bytových domech tvoří tedy většinu. [10]



Graf 1 - Formy bydlení v ČR

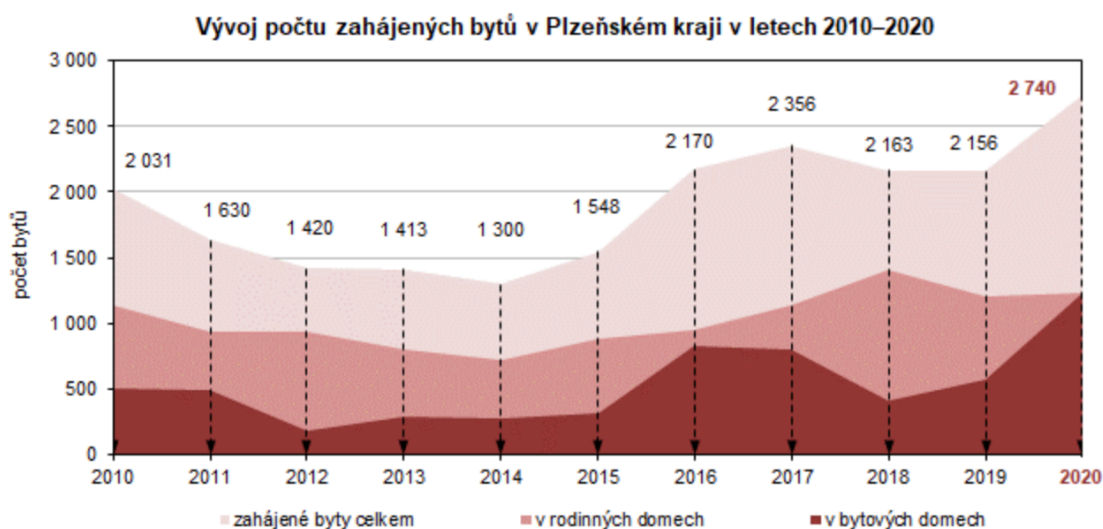
[Zdroj 10; zpracování vlastní]

Plzeň disponuje 79 707 obydlenými byty (87 745 i s neobydlenými), z čehož 60 123 jsou byty v bytových domech a 18 569 jsou byty v rodinných domech. To vychází v průměru zhruba na 2,3 člověka na jeden byt, přičemž celorepublikový průměr je 2,19 lidí na jeden byt. [42]

Dle Českého statistického úřadu byla v Plzeňském kraji v roce 2020 zahájena výstavba 2 740 bytů, z nichž nová výstavba činila 90,9 %, a 9,1 % připadlo na změny bytů již dokončených staveb. V Plzeňském kraji došlo v roce 2020 k razantnímu navýšení zahájených bytů v bytových



domech a tím k vyrovnání podílu mezi zahájenou výstavbou bytů v bytových (45,0 %) a rodinných (44,9 %) domech. V Plzeňském kraji došlo k meziročnímu navýšení zahájené výstavby, na čemž má hlavní podíl především zahájení výstavby v okrese Plzeň-město 1 257 bytů. Poptávka po bytových domech je v Plzni navyšována převážně mladými lidmi, kteří vyhledávají dočasné bydlení po dobu studií a mladými rodinami. Dle Českého statistického úřadu bylo v roce 2020 dokončeno 1 813 nových bytů. [2] [3]



Graf 2 - Vývoj počtu zahájených bytů v Plzeňském kraji

[Zdroj 1]

V krajském městě Plzni začalo v loňském roce 2021 velké množství developerských bytových projektů, a to převážně na Slovanech a Doubravce, což jsou velice atraktivní městské části. Jedná se o projekty připravované od roku 2015, jejichž stavby se rozběhly až minulý rok. Bytový fond Plzně ovlivňuje i samotné město, v posledních pěti letech zrealizovalo více než 30 projektů, kdy došlo primárně k renovaci nevyužívaných městských panelových bytů a výstavbě nové čtvrti s 18 domy a 183 byty. Město Plzeň aktuálně vlastní přibližně 2 900 bytů. [1]

Dle Českého statistického úřadu bylo v roce 2020 dokončeno v Plzni 1 813 nových bytů. [2]

Závěrem k analýze stavu trhu bytchom ideálně měli říci, jestli je poptávka po bytech v lokalitě města Plzně přesycená nebo nasycená. Takto jasné tvrzení by však nebylo správné. Poptávka po bytech v Plzni je vysoká, avšak nepřevyšuje nabídku. Trh je pouze limitován nedostatkem koupěschopných poptávek, kdy lidé shánějí nemovitosti za ceny, které trh nedokáže nabídnout. Z důvodu vysoké urbanizace a zahraniční migrace bude poptávka po bytech stále vysoká nebo se bude ještě zvyšovat. Trh tedy jistě nebude investorům s developerskými projekty nijak bránit k úspěšnému zakončení podnikatelského záměru prodejem bytových jednotek.



3.4.3 Preference poptávky

V České republice chce většina lidí bydlet ve vlastním bydlení, avšak vysoké ceny bytů nutí občany přejít k alternativě bydlení v pronájmu. Podle Českého statistického úřadu bydlí téměř 68,3 % domácností ve vlastním bydlení. Trend vlastního bydlení se však i navzdory chtění pomalu rozplývá. Od vlastního bydlení lidé často odradí vyšší vstupní investice, kdy i při pořizování nemovitosti na hypoteční úvěr je investor povinen na začátku zaplatit značnou část investice z vlastního kapitálu. Oproti tomu bydlení v pronájmu vyžaduje pouze složení kauce, a tak lidé často preferují tuto možnost. Bydlení v pronájmu s sebou nese i výhody, které určitá část obyvatelstva dokáže ocenit. Jde o menší závazky a flexibilitu, kterou nájemní bydlení nabízí. V České republice je oproti jiným zemím výrazně nižší procento obyvatel žijících v nájemním bydlení. V minulosti bylo nájemní bydlení jaksi stigmatizováno, ale díky dnešní době a v korelaci s trhem se nyní na nájemní bydlení hledí jako na přijatelnou variantu bydlení. Vliv na růst cen nemovitostí mají v dnešní době i výrazně rostoucí ceny stavebního materiálu. To má vliv i na preferenci poptávky, kdy lidé ustupují od vize bydlet ve vlastním domě a preferují raději možnost pronájmu v bytě.

V dnešní době není ani žádnou výjimkou mezigenerační bydlení, vzhledem k tomu, že si mladí lidé své vlastní bydlení nemohou dovolit.

V posledních letech roste také trend bydlení mimo města a každodenní dojíždění za prací. Pandemie změnila svět a každodenní dojíždění, nebo práce přímo z domova již nejsou pro určitou skupinu obyvatel překážkou. Byty v menších obcích kolem krajských měst se stále ještě nabízejí za přijatelnější ceny a lidé dají přednost většímu bytu za městem než 1+kk v centru města. Mnoho developerských společností v reakci na tento trend startuje projekty mimo aglomerace a nabízí variantu dostupnějšího bydlení na periferii měst. [10]

Preference poptávky z hlediska dispozice bytu je velice divergentní v závislosti na lokalitě, kde je byt poptávaný. Zaměříme se na preferenci pouze v lokalitě řešeného projektu, tedy oblast města Plzně. Dle serveru Sreality.cz je nejvyhledávanější dispozicí ve větších městech, do kterých patří i město Plzeň, dispozice 3+kk. [11]

Dle developerských společností je však z čísel jasné, že nejprodávanější byty jsou dispozicí 2+kk o výměře 40 – 55 m².

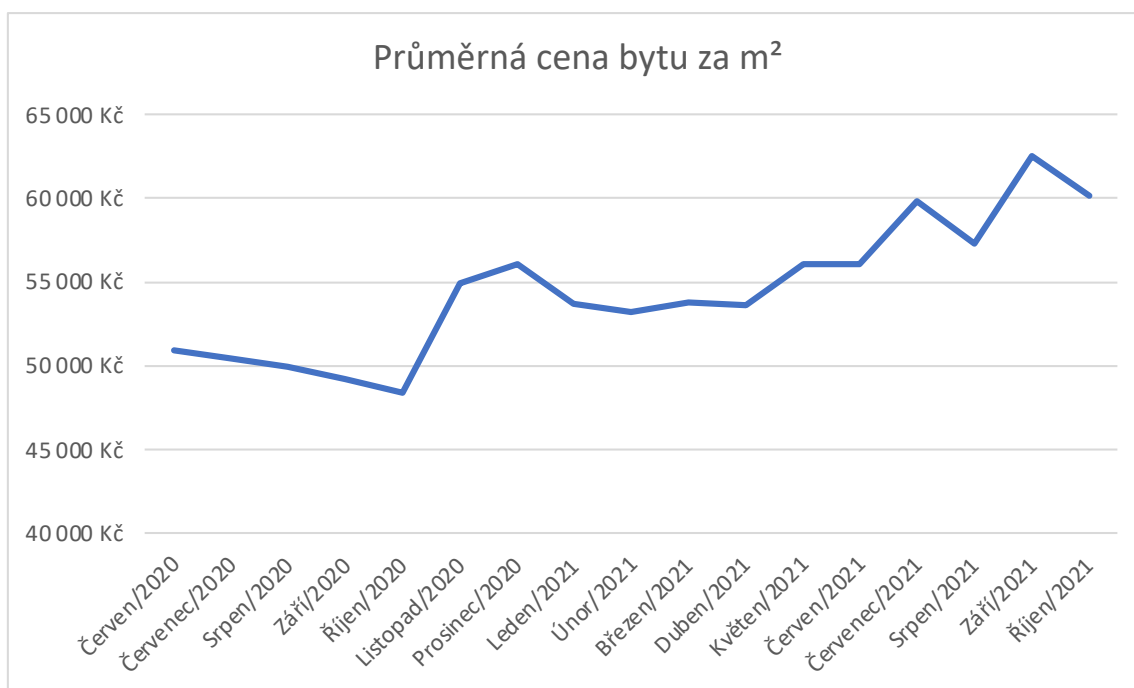
Nežádanějšími byty, co se týče pronájmu, jsou byty menší, a to 2+kk a 1+kk. Dle firemních dat společnosti REAL INGENIERING, s.r.o. jsou tyto byty dlouhodobě nežádanější a pro investora pak i nejvýnosnější variantou. Ziskovost dvou nebo dokonce tří menších bytů oproti jednomu většímu je výrazně větší, a proto se bude investor do projektu snažit prosadit větší množství menších bytů. Není však úplně jednoduché, z důvodu legislativních podmínek, dostat



do projektu velký počet bytů, aby počet bytových jednotek byl například vyrovnán počtem parkovacích míst.

3.4.4 Kupní ceny bytů v Plzni

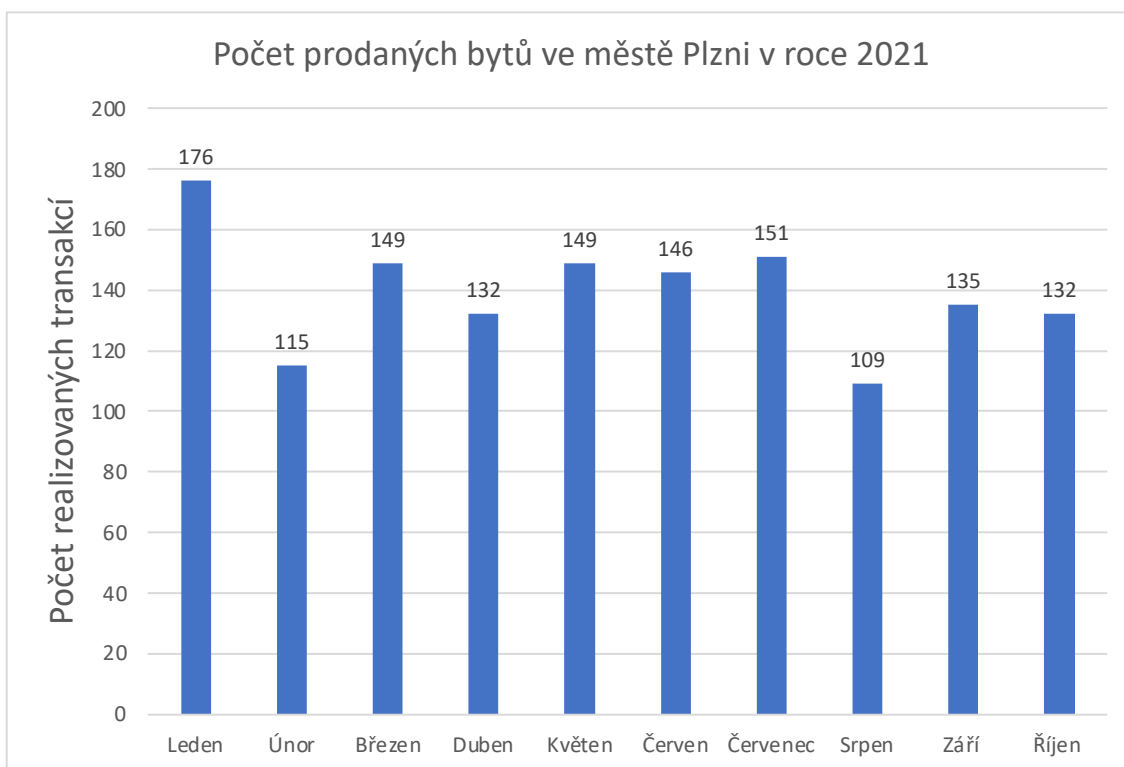
Česká společnost Nexter Company, s.r.o. nabízí k nahlédnutí Atlas cen, ve kterém lze zjistit reálný vývoj prodejních cen nemovitostí. Data použitá v Atlasu cen pocházejí přímo z katastru nemovitostí ČÚZK, na který je systém výpočtu dat přímo napojen a má tak aktuální data o všech prodaných nemovitostech v celé České republice. Data Katastrálního úřadu, která obsahují informace o prodejních cenách nemovitostí, jsou veřejně dostupná za poplatek. Společnost provozující Atlas cen nabízí veřejnosti tyto údaje zcela zdarma k nahlédnutí. V cenové mapě Atlasu cen jsou ceny přepočteny na m² a je k dispozici i cenový odhad nemovitosti v čase na základě dat o podobných prodaných bytech v okolí. [16]



Graf 3 - Průměrná kupní cena bytů v Plzni

[Zdroj 17; zpracování vlastní]

Průměrná kupní cena bytu v říjnu roku 2021 se v Plzni dle Atlasu cen pohybuje okolo 60 000 Kč/m². Jedná se o průměr reálných prodejních cen bytů z dat Katastrálního úřadu. Na grafu lze vidět stoupající tendenci cen. V polovině roku 2020 se cena pohybovala kolem 50 000 Kč/m². S dobou se ceny zvyšovaly a ke konci roku 2021 byla již cena přes 60 000 Kč/m². Oproti minulému roku je to zhruba o 25 % více. Na grafu 3 je znázorněn konstantní růst cen bytů jen s drobnými sezónními výkyvy. Dynamika růstu cen je u krajského města Plzně znatelná, ceny kontinuálně rostly s meziročním nárůstem až 9 000 Kč na m².



Graf 4 - Počet prodaných bytů v Plzni roku 2021

[Zdroj 17; zpracování vlastní]

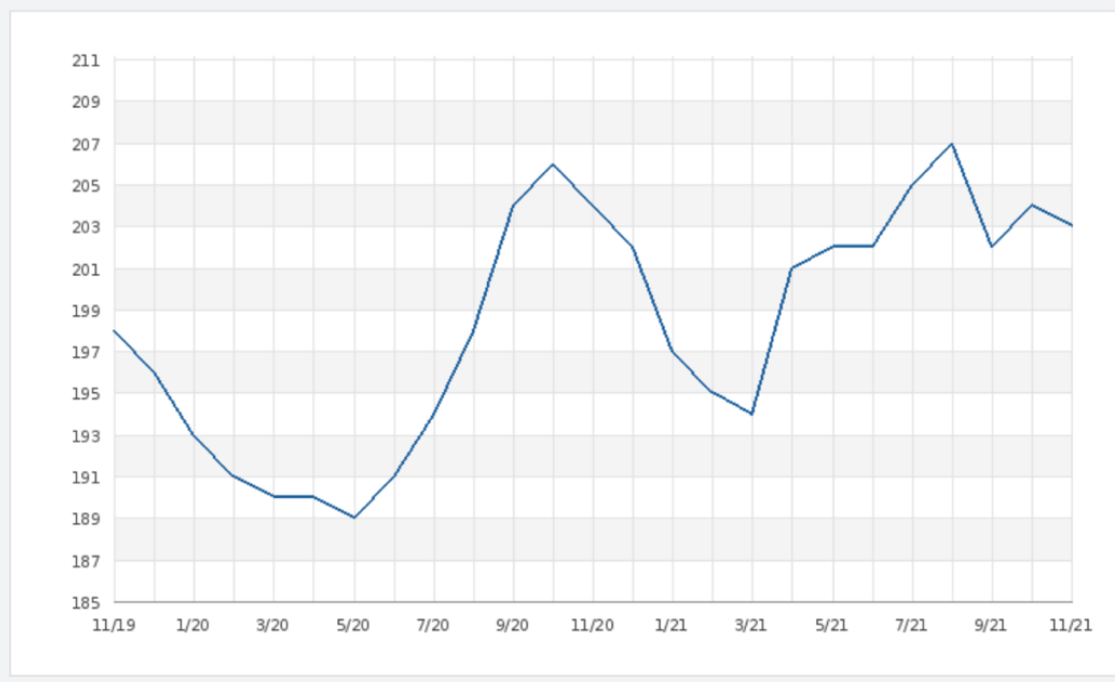
Na grafu 4 je vyznačen počet realizovaných prodejů bytových jednotek v čase ve městě Plzni. V průběhu roku 2021 se hodnota pohybovala v průměru okolo 140 prodaných bytů za měsíc. Nejvyšší počet prodaných bytů je připsán lednu, kdy se prodalo 176 bytů, následuje měsíc červenec se 151 prodanými byty. Počet realizovaných transakcí za měsíc v dlouhodobějším měřítku lehce klesá.

3.4.5 Ceny nájmu

Průměrná cena pronájmu 1 m² za měsíc se v Plzni dle serveru RealityMix.cz pohybuje okolo 203 Kč. Výše průměrné ceny pronájmu se od minulého roku nijak výrazně nezměnila. Na grafu 5 je viditelné kolísání ceny pronájmu v návaznosti na cykly poptávky, která je ovlivněna především studenty. [12]



Průměrná cena pronájmu - 1m²/měsíc - Plzeň-město



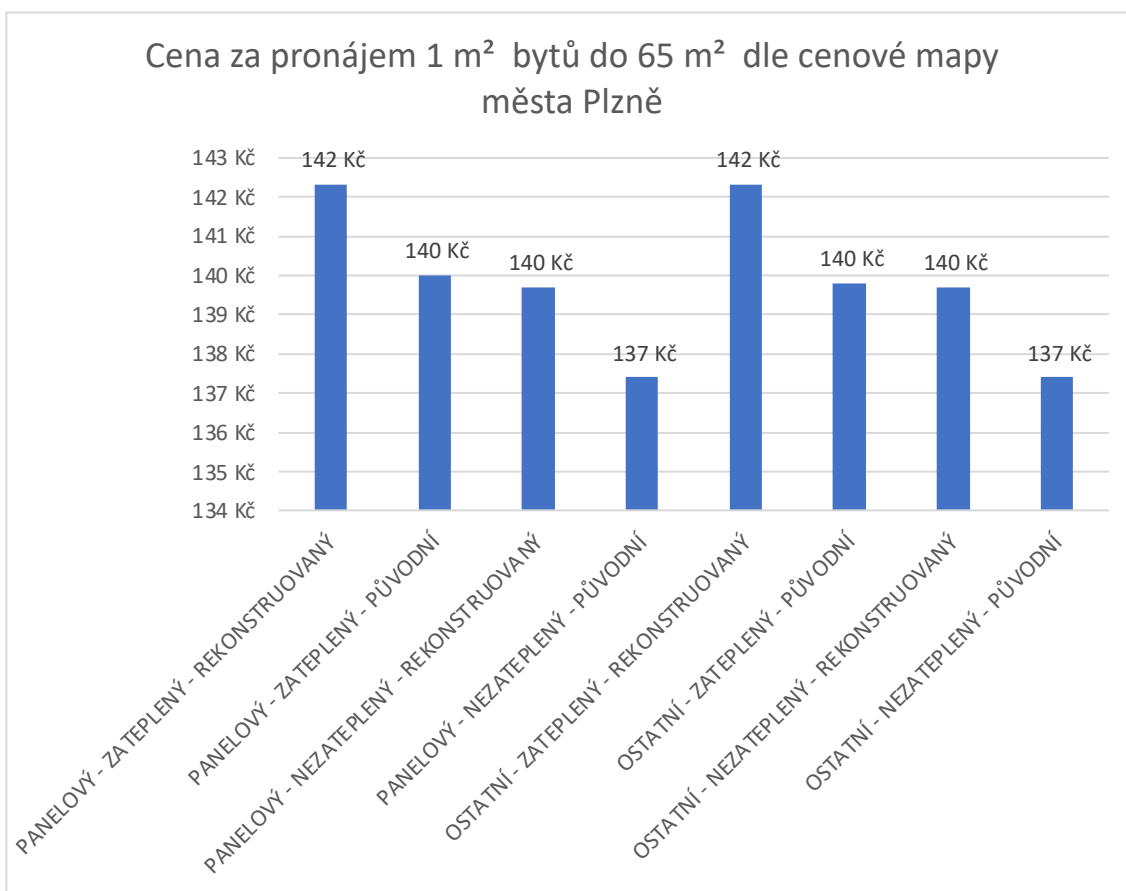
Graf 5 - Průměrná cena pronájmu v Plzni

[Zdroj 14; zpracování vlastní]

Oddělení GIS ve spolupráci s Bytovým odborem a Odborem sociálních služeb magistrátu města Plzně vytvořilo cenové mapy nájemného bytů na území města Plzně.

Statutární město Plzeň nechalo zpracovat mapu výše nájemného bytů pro celé území města Plzně. Jako data byla použita výše nájemného nejen u bytů ve vlastnictví města Plzně, ale i výše nájemného soukromých bytů. Cenová mapa je aktualizována jednou za dva roky. Cenová mapa porovnává ceny nájmu v jednotlivých lokalitách s přihlédnutím k typu výstavby a zda je byt rekonstruován či nikoliv. Dle slov města má cenová mapa sloužit k porovnání a posouzení rentability budoucí výstavby a k porovnání výše nájemného bytů ve vlastnictví města Plzně s trhem. Ceny nájemného soukromých bytů jsou zpravidla o 60 až 85 % vyšší než ceny městských bytů.

K dispozici je k nahlédnutí mapa rozdělující Plzeň do několika cenových částí, pro které jsou stanoveny obvyklé výše nájemného podle výměry a typu bytové jednotky. Zpracovaná data z cenové mapy z části obce, ve které se nachází řešený projekt jsou zobrazena na grafu 6. [14]



Graf 6 - Cena za pronájem bytu v Plzni dle kritéria velikosti

[Zdroj 14; zpracování vlastní]

Cenová mapa byla zpracována pomocí dat poskytnutých městem o cenách nájmu městských bytů společně s cenami nájmu bytů vlastněných soukromým sektorem. Jelikož není zcela jasně dohledatelný poměr těchto dvou zdrojů dat a ceny nájmu v městských bytech jsou oproti tržním cenám značně nižší, nejsou ceny z této cenové mapy pro posouzení návratnosti investice relevantní. Ceny nájmu bytů dispozic 2+1 a 2+kk se pohybují dle inzerátů ze serveru Sreality.cz 220 Kč za m² (viz tabulka 2). Dle serveru Reality Mix vychází cena nájmu v Plzni v průměru 203 Kč/m², ceny vychází z aktuálních údajů realitní kanceláře a zahrnují všechny dispozice bytů.

3.4.6 Závěr

Většina krajských měst v dnešní době čelí nedostatečné nabídce bytů a Plzeň není výjimkou. Zažíváme období masové urbanizace obyvatel do větších měst a zahraniční migrace. Plzeň nabízí pro investory zajímavou příležitost díky atraktivní lokalitě, ekonomickému růstu a solidnímu poměru mezi kupní cenou nemovitostí a výší nájmu. Hrubá doba návratnosti investice do bytu ve městě Plzni se aktuálně pohybuje okolo 27 let.



Hlavním problémem v oblasti bydlení je jeho nedostupnost pro určité skupiny obyvatel. Od vlastního bydlení lidé často odradí vyšší vstupní investice, kdy i při pořizování nemovitosti na hypoteční úvěr je investor povinen na začátku zaplatit část investice z vlastního kapitálu. Oproti tomu bydlení v pronájmu vyžaduje pouze složení kauce, a tak lidé dnes často začínají preferovat tuhle možnost.

Dalším hlavním problémem je vysoké zatížení domácností výdaji na bydlení. Výdaje na bydlení nejvíce zatěžují domácnosti s nízkými příjmy a domácnosti jednotlivců. Největší problém vykazují domácnosti žijící ve velkých městech s vyššími cenami nájmu. Do vysokého zatížení domácností výdaji na bydlení se promítá také drahý provoz bytu, a to náklady na energie a náklady bytového fondu.

3.5 Popis developerského projektu

Investorův investiční záměr vznikl postupem času při sledování vývoje bytového fondu ve městě Plzni, která se již několik let potýká s problémem nedostatečné nabídky v oblasti bytových realit.

Společnost má ve vlastnictví několik spolu sousedících parcel v širším centru města Plzně, na kterých se nachází stará neobyvatelná zástavba. Přesněji již nepoužívaná pekárna, starý bytový dům a kancelářská budova, která se v minulosti stala terčem kritiky, jelikož došlo ke zhroucení části objektu vlivem okolních nežádoucích otřesů z nedaleké stavby tramvajové trati.



Obrázek 5 - Naznačení umístění projektu v leteckém snímku

[Zdroj vlastní]

Nový projekt se zabývá novostavbou bytového komplexu nedaleko hlavního vlakového nádraží s umístěním v exponované poloze na severním okraji městské části Plzeň-Slovaný. Jak je vidět na obrázku 5, stavební parcely jsou obklopeny třemi komunikacemi, a to ulicemi Železniční, Mikulášská a Rejskova. Investorův projekt se nezabývá demolicí stávajících objektů na adrese



Mikulášská 176/1, Železniční 176/2 a Rejskova 9, jelikož objekty byly již demontovány a investor zde několik let provozoval soukromé parkoviště.

Stávající objekty byly napojeny na všechny inženýrské sítě a zároveň je pozemek i dopravně napojen na místní komunikaci do ulice Rejskova. Dle regulačních podmínek je maximální míra možného zastavění 60 %. Celková plocha parcel 1037/1, 1037/2 a 1037/4 je 3 619 m². Vzhledem k poloze v centru města a velikosti projektu je podmínkou pro stavbu podíl zeleně minimálně 20 % plochy pozemků. Většina budov v této lokalitě má v prvním podlaží nebytové prostory, od druhého podlaží mají okolní budovy byty nebo slouží k administrativním účelům.



Obrázek 6 - Snímek z katastrální mapy

[Zdroj ČÚZK]

Projekt se skládá ze stavebního objektu Železniční, stavebního objektu Rejskova a stavebního objektu hromadné garáže s parkovištěm. Zastavěná plocha je dle projektové dokumentace 1 778 m², což je 49 % celkové plochy pozemků. Objekty budou samostatně napojeny na veřejný plynovod, veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod. Elektrická energie bude z vlastní trafostanice, která je umístěna v technické místnosti objektu Rejskova. Z této trafostanice bude napojen na elektrickou energii i objekt Železniční.

3.5.1 SO 01 Objekt Železniční - Mikulášská

Objekt se nachází na stranách ulic Železniční a Mikulášská. Investorův projekt již prošel územním i stavebním povolením, ve kterém má sedm nadzemních podlaží a jedno podzemní. Jednotlivá podlaží budou zpřístupněna centrálním schodištěm a dvěma výtahy. V objektu je navrženo 62 bytových jednotek, které jsou umístěny od druhého do šestého podlaží. Přízemí je



uvažováno jako podlaží pro čtyři nebytové prostory a zázemí. V podzemním podlaží jsou uvažovány parkovací místa a výměňiková stanice. Celková výška stavby bude 22 metrů.

Pozemek a stávající objekt je již v současné době napojen vjezdem a vstupem z místní komunikace do dvora. Stávající objekt byl před demolicí napojen na veškeré přípojky, které budoucí objekt využije. Vytápění objektu je zajištěno výměňikovou stanicí, která je umístěna v prvním podzemním podlaží. Teplovod bude napojen do objektu z ulice Rejskova.



Obrázek 7 – Pohled ulice Železniční

[Zdroj REAL INGENIERING, s.r.o.]

3.5.2 SO 02 Objekt Rejskova

Objekt bývalé pekárny byl v minulosti napojen na veškeré přípojky. Stejně jako u objektu 01 bude přípojek také využito.

Objekt se nachází v ulici Rejskova. Projekt tohoto objektu je pětipodlažní s pouze nadzemními podlažími. V projektu je navrženo 43 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka v prvním podlaží. V přízemním podlaží jsou navrženy dva vjezdy na parkoviště a vstup pro pěší do vnitrobloku. Jednotlivá podlaží budou zpřístupněna centrálním schodištěm a jedním výtahem. Vytápění objektu bude zajištěno výměňikovou stanicí umístěnou v objektu SO 01. Celková výška stavby bude 15,5 metrů.



Obrázek 8 - Pohled ulice Rejskova

[Zdroj REAL INGENIERING, s.r.o.]



3.5.3 SO 03 Hromadná garáž, parkoviště a úprava komunikace

Pro objekty je navržena halová garáž v prvním podzemním patře a parkování ve vnitrobloku. Vjezd a výjezd do podzemní garáže je navržen z ulice Rejskova v místě stávajícího vjezdu na pozemek. Řešení zahrnuje 150 parkovacích míst.



Obrázek 9 - Výkres podzemních garáží

[Zdroj REAL INGENIERING, s.r.o.]

3.5.4 Materiálové a konstrukční řešení

Základy obou obytných objektů budou tvořit železobetonové pilíře. Obvodové zdivo je navrženo z cihelných izolačních bloků Heluz tloušťky 400 mm, vnitřní zdivo nosné pak tloušťky 240 mm. Nenosné stěny budou vyzděny z keramických příčekovek Porotherm 11,5. Stropní konstrukce bude z železobetonových panelů typu Spiroll. Střecha obou objektů bude plochá s větší plochou teras. Navrženou úpravu vnějších povrchů tvoří kontaktní zateplovací systém s tepelně izolační vrstvou z EPS a povrchovou úpravou z vápenosádrové omítky. Konstrukce podzemních podlaží a garáží bude monolitický železobetonový skelet. Obvodové stěny budou monolitické železobetonové s funkcí i jako opěrné zdi.

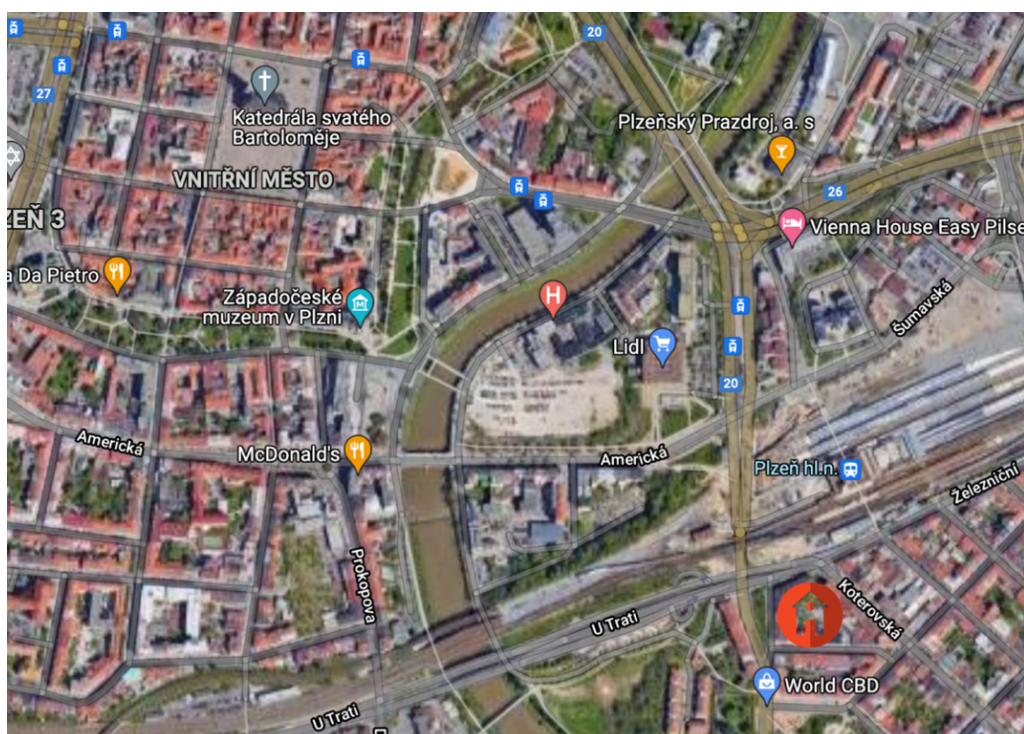


Obrázek 10 - Situace projektu

[Zdroj REAL INGENIERING, s.r.o.]

3.5.5 Lokalita

Posuzovaný bytový komplex se nachází v exponované poloze na severním okraji městské části Plzeň-Slovany. V okolí nalezneme kompletní občanskou vybavenost a od samotného středu města je objekt vzdálen pouze 10 minut pěší chůze. Ve vzdálenosti 150 m se nachází hlavní vlakové nádraží. Na snímku z mapy níže je pozice zamýšleného bytového komplexu vyznačena červeným bodem.



Obrázek 11 - Umístění projektu na mapě

[Zdroj vlastní]

Lokalita je velice výhodná jak z hlediska občanské vybavenosti, tak i z dopravní obslužnosti. V pěší vzdálenosti se nachází mnoho nákupních středisek, kino, divadlo a široký výběr ze služeb umístěných v centru města Plzně. K volnočasovým aktivitám lze použít náplavku kolem řeky Radbuzy, kde se nachází také park a sportovní hřiště. V ulicích sousedících s bytovým projektem nalezneme zastávky tramvaje, trolejbusů a autobusů.

3.6 Kritéria úspěšnosti

Aby mohla být studie projektu vyhodnocena, stanovil investor následující kritéria úspěšnosti projektu. Cílem projektu je dosažení nastaveného výnosového procenta, které je určeno dle standardní výnosnosti společnosti, s přihlédnutím k inflaci, ceně finančních prostředků ohodnocených úrokovými sazbami a průměrné firemní výnosnosti. Cílem investičního projektu je záměr pronájmu bytových a nebytových prostor. Doba projektu je stanovena na 30 let od kolaudace posledního objektu a po této době bude investor projekt považovat jako úspěšný, pokud projekt dosáhne ročního výnosového procenta alespoň 5 %. Výnosové procento je odvozeno ze standardní firemní rentability investic. Po skončení doby projektu je předpoklad drobných reinvestic do objektů a jejich modernizace s případným prodejem bytových jednotek. Výsledkem této diplomové práce bude ohodnocení investice, zda bude očekávání investora naplněno či nikoliv.

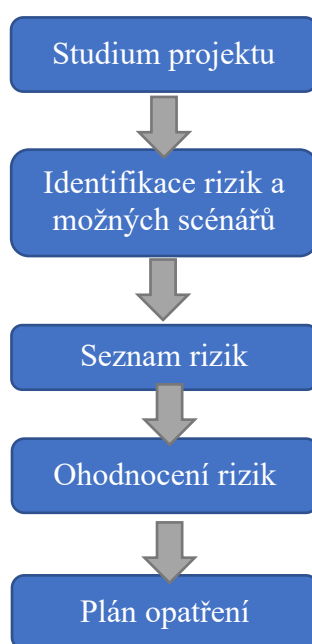


3.7 Analýza a management rizik projektu

Před zahájením každého projektu, ať už méně či více rizikového, by měla být provedena riziková analýza. V menších, méně rizikových projektech postačí se nad riziky zamyslet a zvážit je. V projektech větších a komplexnějších je vhodné provést rozsáhlejší rizikovou analýzu, která nám poskytne širší a názornější pohled na celý projekt a pomůže odkrýt a definovat rizika daného projektu. Odkrytím rizik projektu a jejich definice nám v budoucnu při realizaci projektu pomůže s jejich řešením, včasnou reakcí a v nejlepším případě s jejich eliminací.

Riziková analýza začíná vymezením projektu, který je již představen a stručně popsán v předchozích kapitolách. Investor REAL INGENIERING, s.r.o. za cíl projektu považuje budoucí pronájem bytových a nebytových jednotek, které investorovi zajistí návratnost investice a následný zisk. V řešení investora je i prodej bytových jednotek místo zamýšleného pronájmu.

Základním cílem analýzy rizik a jejich managementu je minimalizace nebezpečných rizik, které by mohly ohrozit finanční stabilitu firmy. Kvalitní a včasné řízení rizik je významným faktorem úspěšnosti projektu. Odhalování rizik probíhá hlavně v přípravě a plánování projektu, kdy je ještě možnost implementovat případné změny v projektu.



Obrázek 12- Postup rizikové analýzy

[Zdroj vlastní]

3.7.1 Identifikace rizika

Identifikování rizik projektu představuje počáteční fázi řízení rizik hrozících na projektu. Počty všemožných rizik bychom počítali po desítkách, takže je důležité stanovit rizika nejvíce



ohrožující cíl projektu, což nám umožní věnovat dostatečnou pozornost právě jim. Úkolem je identifikovat rizika, aby účastník projektu nebyl překvapen náhlou situací, ale aby riziko bylo předvídatelné a vznikl tak prostor pro včasnou reakci. Každá výstavba s sebou přináší specifická rizika, která je třeba odhalit a určit jejich pravděpodobnost a hodnotu dopadu. Po odhalení možného rizika je vhodné stanovit možné scénáře průběhu rizika.

Pro identifikaci rizik byly použity předchozí zkušenosti investora projektu z předchozích projektů. Dále pak historická data a brainstorming s účastníky projektu.

V tabulce 3 jsou sepsána všechna identifikovaná rizika projektu.

Tabulka 3 - Identifikovaná rizika

Číslo rizika	Název rizika	Popis rizika
1.	Chyby v projektové dokumentaci	Neúplná, nepřesná nebo špatně zpracovaná projektová dokumentace.
2.	Investorský dodavatelský systém	Organizačně a časově náročný způsob výstavby s mnoha riziky.
3.	Financování projektu	Nedostatek finančních prostředků v průběhu výstavby.
4.	Archeologicky pozitivní výkop	Riziko záchranného archeologického výzkumu.
5.	Inflační riziko (růst cen)	Růst cen materiálů a energií. Zvýšení nákladů výstavby.
6.	Nekvalitní práce dodavatelů	Riziko nedodání díla v odpovídající kvalitě a čase.
7.	Sesuv stavební jámy	Odhalení rizika sesuvného pohybu svahu.
8.	Soužití s majiteli sousedních objektů	Možné spory s majiteli okolních nemovitostí.
9.	Koronavirus	Zpoždění termínu dokončení projektu z důvodu koronaviru
10.	Krádeže	Krádeže materiálu, strojů a zařízení ze staveniště.
11.	Požadavky dodavatelů na vícepráce	Požadavky na změny z důvodu neúplné nabídky.
12.	Nepříznivé povětrnostní podmínky	Podmínky neumožňující realizaci a případné vícenáklady vzniklé počasím.
13.	Součinnost dodavatelů	Současná práce mnoha různých dodavatelů s rizikem špatné koordinace.
14.	Dotčené orgány	Dodržování podmínek výstavby. Řešení neodpovídající stanoviskům.
15.	Krize realitního trhu	Riziko finanční krize. Pokles poptávky a deflace nájemného.
16.	Nedostatečná poptávka	Pokles poptávky po investičních bytech.
17.	Lokalita	Riziko neoblíbené lokality a s tím spojená nízká poptávka.

[Zdroj vlastní]

3.7.2 Hodnocení rizik

Pro hodnocení významnosti rizik použijeme matici hodnocení rizik. K významným rizikům bude stanoven plán rizikových opatření. Ke kvalitativnímu hodnocení využijeme pětistupňovou stupnici uvedenou v tabulce níže. Rizika hodnotíme dle pravděpodobnosti výskytu, která je vyjádřena v intervalech pravděpodobnosti, kde 0 % je jev, jehož výskyt je zcela vyloučen a při vyjádření 100 % jde o zcela jistý jev. Dále pak hodnotíme intenzitu dopadů jednotlivých rizik, která je interpretována slovně a je myšlena jako dopad primárně finančního charakteru v podobě ztrát, nižšího zisku nebo zvýšení nákladů. Interpretace není vyjádřena přímo finančními částkami, nýbrž spíše jako finanční dopad na onu společnost, kdy pro menší společnost by několikamilionová ztráta byla devastující, naopak pro větší firmu nebude nijak kritická. [18]



Tabulka 4 - Stupnice rizik

Stupeň	Pravděpodobnost (%)
	Intenzita negativního dopadu
ZV	Zvláště vysoká (90-100)
V	Vysoká (65-90)
S	Střední (35-65)
M	Malá (10-35)
VM	Velice malá (0-10)

[Zdroj vlastní]

3.7.3 Matice rizik

Ke grafickému znázornění ohodnocení rizik byla použita matice rizik, kdy do tabulky vyneseme přiřazené pravděpodobnosti rizik na vodorovnou osu a intenzity negativního dopadu na osu svislou.

Tabulka 6 - Matice rizik

Negativní dopad	ZV	Z	V	VV	VV	VV
	V	N	Z	V	VV	VV
	S	N	Z	V	V	VV
	M	N	N	Z	Z	V
	VM	N	N	N	N	Z
		VM	M	S	V	ZV
	Pravděpodobnost					

Tabulka 5 - Ohodnocení rizik

Zkratka	Ohodnocení
N	Nízké riziko
Z	Zvýšené riziko
V	Vysoké riziko
VV	Velmi vysoké riziko

[Zdroj vlastní]

Pro všechna identifikovaná rizika z tabulky 3 bylo provedeno ohodnocení a interpretace dle matice rizik. Dalším krokem bude nyní posouzení přijatelnosti rizika a rozhodnutí o vypořádání se s rizikem. Dle matice rizik vyšlo sedm rizik jako velmi vysokých, na které se zaměříme nejdetailněji. Dále se pak budeme zabývat riziky, která vyšla jako vysoce riziková. Vysoce rizikových rizik jsme identifikovali pět. Nejméně pozornosti budeme věnovat rizikům ohodnoceným jako zvýšené riziko (4 rizika) a nízké riziko (1 riziko). [18]



Tabulka 7 - Ohodnocená rizika projektu

Č. rizika	Název rizika	Pravděpodobnost	Dopad	Vyhodnocení
1.	Chyby v projektové dokumentaci	ZV	V	Velmi vysoké riziko
2.	Investorský dodavatelský systém	S	M	Zvýšené riziko
3.	Financování projektu	M	ZV	Vysoké riziko
4.	Archeologicky pozitivní výkop	VM	V	Nízké riziko
5.	Inflační riziko (růst cen)	ZV	V	Velmi vysoké riziko
6.	Nekvalitní práce dodavatelů	S	ZV	Velmi vysoké riziko
7.	Sesuv stavební jámy	M	V	Zvýšené riziko
8.	Soužití s majiteli sousedních objektů	ZV	V	Velmi vysoké riziko
9.	Koronavirus	ZV	S	Velmi vysoké riziko
10.	Krádeže	ZV	M	Vysoké riziko
11.	Požadavky dodavatelů na vícepráce	S	V	Vysoké riziko
12.	Nepříznivé povětrnostní podmínky	M	V	Zvýšené riziko
13.	Součinnost dodavatelů	ZV	S	Velmi vysoké riziko
14.	Dotčené orgány	S	V	Vysoké riziko
15.	Krize realitního trhu	M	V	Zvýšené riziko
16.	Nedostatečná poptávka	S	ZV	Velmi vysoké riziko
17.	Lokalita	M	ZV	Vysoké riziko

[Zdroj vlastní]

3.7.4 Protiriziková opatření

K identifikovaným rizikům ohodnoceným jako velmi vysoká a vysoká přiřadíme opatření, která nám pomohou s eliminací nebo oslabením rizika. Při výběru protirizikových opatření je třeba myslet na více věcí, k těm hlavním nicméně patří ekonomická efektivnost a druhotná rizika. Ekonomická efektivnost spočívá v porovnání finanční náročnosti opatření a rizika samotného. Druhotná neboli sekundární rizika mohou vzniknout protirizikovým opatřením a je znovu potřeba zvážit jejich přijatelnost.

3.7.5 Velmi vysoká rizika

Tabulka 8 - Velmi vysoká rizika projektu

Č. rizika	Název rizika	Vyhodnocení
1.	Chyby v projektové dokumentaci	Velmi vysoké riziko
5.	Inflační riziko (růst cen)	Velmi vysoké riziko
6.	Nekvalitní práce dodavatelů	Velmi vysoké riziko
8.	Soužití s majiteli sousedních objektů	Velmi vysoké riziko
9.	Koronavirus	Velmi vysoké riziko
13.	Součinnost dodavatelů	Velmi vysoké riziko
16.	Nedostatečná poptávka	Velmi vysoké riziko

[Zdroj vlastní]



Č. 1- Chyby v projektové dokumentaci

Z rizika chyb v dokumentaci nebo chybějících podrobností v dokumentaci by mohl vyvstat problém u dodavatelů jak při nabídce, tak i při realizaci. Chybějící nebo nesprávné informace by mohly zapříčinit vícepráce dodavatelů a s nimi spojené nečekané vícenáklady, chybně provedené práce nebo přinejmenším pozdržení při nepochopení dokumentace.

Ošetření zvolené k řešení tohoto rizika bude zmírnění (oslabení) rizika výběrem kvalifikovaného a ověřeného projektanta, který disponuje zkušenostmi v daném oboru projektu. Dále pak zajistíme dostatečnou komunikaci projektanta s dodavateli.

Č. 5- Inflační riziko [růst cen]

V tržním hospodářství se ceny zboží i služeb dosti mění, a to v dnešní době skokovým tempem směrem nahoru. V investorském modelu výstavby dochází k poptávání služeb a materiálu i v průběhu výstavby, kde by se ona inflace mohla promítnout na konečných cenách materiálu a prací.

K ošetření tohoto rizika použije investor přenesení [transfer] rizika na dodavatele včasným zasmluvněním částky na prováděné práce vhodnou smlouvou. K ošetření cen materiálu bude investor nakupovat materiál v předstihu, jelikož růst cen materiálu očekává a má k dispozici své sklady, kam materiál uloží.

Č. 6- Nekvalitní práce dodavatelů

Dodavatelé a subdodavatelé mohou s vizí nižších nákladů přistoupit k použití levnějších materiálů za zády investora. Dalším rizikem je pak neprofesionálně provedená práce nezkušenými nebo neakreditovanými zaměstnanci.

Ošetření tohoto rizika bude pomocí zmírnění (oslabení) rizika, které zmenší pravděpodobnost výskytu. Na stavbě bude dozor investora pravidelně provádět kontroly použitých materiálů, zda souhlasí se smluvenými materiály. Dále pak bude probíhat i kontrola techniky prováděných prací, a to převážně u komplikovanějších prací.

Č. 8- Soužití s majiteli sousedních objektů

Komplikace s majiteli sousedních nemovitostí mnohdy zapříčiní téměř neřešitelné problémy. Nekomfortní prostředí vznikající při průběhu stavby, kdy v průběhu dne musí obyvatelé okolních domů strpět hluk a prach vycházející ze stavby, vytváří prostor pro konflikty s vlastníky vedlejších nemovitostí.

K ošetření tohoto rizika použijeme zmírnění pravděpodobnosti. Preventivně budeme majitele okolních budov kontaktovat a zjistíme jejich názor na projekt. V krajních případech při řešení sporů soudní cestou využije investor služby jeho externích zaměstnanců zabývajících se právními spory.



Č. 9- Koronavirus

Aktuální celosvětové riziko hrozí ve většině projektů. Styk velkého množství lidí na velké probíhající stavbě s sebou přináší velkou pravděpodobnost nákazy. Hrozba karantény a opoždění stavebních prací je ohodnocena středním dopadem finančního rázu, který by se projevil vícenáklady na pronajaté stroje, zábory, zaměstnance a v neposlední řadě ušlými zisky způsobenými opožděním termínu dokončení prací.

Opatření zvolené k řešení tohoto rizika bude zmírnění rizika, které zmenší pravděpodobnost výskytu a zmírní jeho dopady. Zavedeme na stavbě pravidelné testování na koronavirus, povinné nošení respirátorů, pokud bude vzdálenost mezi pracovníky menší než 2 m a doporučení všem účastníkům stavby nechat se očkovat. V průběhu celého projektu budeme provádět denní kontroly dodržování opatření.

Č. 13- Součinnost dodavatelů

Výstavba projektu pomocí investorského způsobu výstavby spočívá v najímání dodavatelů materiálu, prací a služeb samostatně. Tento způsob výstavby je organizačně obtížný a zajištění součinnosti a harmonie jednotlivých dodavatelů vyžaduje zkušenosti a propracovaný harmonogram stavby. Dopad špatné součinnosti dodavatelů by v těch nejhorších scénářích mohl zapříčinit i újmu na životě pracovníků na stavbě, nehledě na ztráty finanční a termínové. Jako prevence tohoto rizika bude stačit řádně zpracovaný harmonogram prací zkontrolovaný s jednotlivými dodavateli, zkušeným koordinátorem BOZP a pro dokonale sehraný tým dodavatelů bude důležitá komunikace a včasné informování o změnách v něm provedených.

Č. 16- Nedostatečná poptávka

Poptávka po nabízeném produktu projektu je cílový klíč k dosažení cílů projektu. Investor do investice vstupuje s vizí zisku a je si lukrativní lokalitou jistý. Vždy je však alespoň malá pravděpodobnost změn v chování trhu.

Riziko nedostatečné poptávky by šlo jistě přejít akceptací, nicméně investor má pro tento scénář řešení záložního plánu. Prvotní cíl projektu je pronájem bytových jednotek, který by v případě náhlých změn trhu přešel na cíl prodeje bytových jednotek jako investičních bytů.

3.7.6 Vysoká rizika

Tabulka 9 - Vysoká rizika projektu

Č. rizika	Název rizika	Vyhodnocení
3.	Financování projektu	Vysoké riziko
10.	Krádeže	Vysoké riziko
11.	Požadavky dodavatelů na vícepráce	Vysoké riziko
14.	Dotčené orgány	Vysoké riziko
17.	Lokalita	Vysoké riziko

[Zdroj vlastní]



Č. 3- Financování projektu

Před zahájením projektu bude zapotřebí vytvořit finanční plán, aby v průběhu stavby nenastala situace, že by investor přestal být solventní. Tím riziko finančních potíží zmírníme. Finančním plánem zjistíme náklady stavby a vytvoříme cash flow, podle kterého bude moci investor plánovat své výdaje.

Č. 10- Krádeže

Rizikem krádeží jsou myšleny drobné krádeže přímo na staveništi. Riziko krádeží zmírníme hlídačem na staveništi a dále riziko přeneseme sjednáním pojištění na dražší stroje.

Č. 11- Požadavky dodavatelů na vícepráce

Při průběhu stavby hrozí riziko, že si některý z dodavatelů bude nárokovat vícepráce za vykonané práce, které nebyly zahrnuty v nabídce nebo nebyly z nějakého důvodu očekávány. Abychom předešli riziku, informuje investor dodavatele podrobnými požadavky, které budou uvedeny i ve smlouvě společně s projektovou dokumentací. Další možností je smluvní přenesení požadavků na vícepráce na dodavatele.

Č. 14- Dotčené orgány

Riziko zisku stavebního povolení a dále dodržení veškerých norem a požadavků od dotčených orgánů. Stanoviska od dotčených orgánů bývají závazná a investor je při realizaci stavby musí dodržet.

Riziko ošetříme přenesením na projektanta, který se bude starat o získání stavebního povolení a o komunikaci s dotčenými orgány.

Č. 16- Lokalita

Riziko neoblíbené lokality a s ním spojená nízká poptávka. Toto riziko bylo ošetřeno analýzou prostředí a zkušenostmi týmu investora. Investor si je lokalitou projektu jistý a dle průzkumu poptávky je lokalita projektu velmi lukrativní.

3.7.7 Závěr

Analýzou rizik bylo identifikováno 17 rizik hrozících projektu. Z těchto rizik bylo 7 klasifikováno jako velmi vysokých, 5 jako vysoká rizika, 4 zvýšená rizika a 1 nízké riziko. Identifikovaná velmi vysoká a vysoká rizika byla popsána a došlo k přiřazení postupu opatření těchto rizik. Rizika jsou významným atributem projektů, budoucí výsledky projektů jsou nejisté a je třeba co nejvíce vystihnout a podchytit možné komplikace. [18]



3.8 Finanční plán

V této kapitole budou vypočteny náklady projektu potřebné k vyhodnocení návratnosti investice. Kapitálová investice je obzvláště u developerských projektů riskantní a nejistá. Ziskovost projektu v případě pronájmů bytových a nebytových jednotek začíná mnohdy až po dekádách let. Tvorba finančního plánu je pomyslný milník rozhodování, který je třeba při každé investici.

Investor projektu poskytl k dispozici svůj interní rozpočet stavby, který pomůže určit co nejpřesnější náklady projektu. Zakončení této kapitoly směřuje k výpočtu celkových nákladů výstavby, které zahrnují náklady od předinvestiční fáze až po fázi provozní.

3.9 Výpočet investičních nákladů – Propočet

Legislativně není struktura propočtu definovaná. Struktura propočtu bude tedy konzultována s investorem dle jeho letitých zkušeností s projekty realizovanými investorským dodavatelským systémem.

3.9.1 Projektové, inženýrské a průzkumné práce

Pro stanovení nákladů spojených s projektovými činnostmi bychom standardně využili například výkonový a honorářový řád ČKA a ČKAIT. Ve výkonovém a honorářovém řádu ČKA a ČKAIT jsou popsány činnosti projektantů a inženýrů. Služby jsou rozděleny do fází, které jsou vypsány níže. [20]

Fáze služeb 1 - Příprava zakázky, podklady pro zadání projektu stavby.

Fáze služeb 2 - Dokumentace návrhu stavby/studie stavby.

Fáze služeb 3 - Dokumentace pro územní rozhodnutí.

Fáze služeb 4 - Projektová dokumentace pro stavební povolení.

Fáze služeb 5 - Projektová dokumentace pro provádění stavby.

Fáze služeb 6 - Soupis prací a dodávek.

Fáze služeb 7 - Autorský dozor projektanta při realizaci stavby.

Fáze služeb 8 - Technický dozor investora.

Fáze služeb 9 - Dokumentace skutečného provedení stavby

[21]

Jelikož investor zaměstnává projektanta a technický dozor obstarává ředitel společnosti, bude výpočet nákladů na projektové a inženýrské práce vypočítán individuální kalkulací. Individuální kalkulace bude počítána jako doba potřebná pro zpracování dokumentace a doba plánované výstavby projektu vynásobená náklady na měsíční mzdu projektanta a technického dozoru (funkci zastává ředitel).



Náklady na mzdu projektanta

Společnost zaměstnává jednoho projektanta, který připravoval studie, veškerou dokumentaci a soupis prací a dodávek. Dále se v průběhu projektu bude starat o autorský dozor a případné změny v projektu.

Tabulka 10 - Náklady na mzdu projektanta

Měsíční náklady na mzdu projektanta	
Hrubá mzda	45 000 Kč
Sociální pojištění	11 160 Kč
Zdravotní pojištění	4 050 Kč
Náklad celkem	60 210 Kč

[Zdroj REAL INGENIERING, s.r.o.]

Náklady na mzdu ředitele

Ředitel společnosti se v průběhu výstavby bude starat o zajištění technického dozoru investora a dále bude zajišťovat i funkci koordinátora BOZP. Tato funkce nezabere celou pracovní dobu, a tak bude počítáno s 50% náklady na mzdu.

Tabulka 11 - Náklady na mzdu ředitele

Měsíční náklady na mzdu ředitele	
Hrubá mzda	65 000 Kč
Sociální pojištění	16 120 Kč
Zdravotní pojištění	5 850 Kč
Náklad celkem	86 970 Kč

[Zdroj REAL INGENIERING, s.r.o.]

Doba předinvestiční a investiční fáze výstavby

Předinvestiční fáze výstavby, kdy probíhala veškerá potřebná povolení, příprava a práce projektantů, trvala mnoho let, jelikož investorův původní projekt stavební úřad opakovaně zamítl. V průběhu těchto let projektant na řešeném investičním projektu dle majitele pracoval 6 měsíců. Doba 6 měsíců je uvažována pouze z důvodu vytížení projektanta.

Pro stavbu má společnost vypracovaný harmonogram prací, ve kterém se počítá s dobou výstavby 18 měsíců.

Náklady na projektové, inženýrské a průzkumné práce

Náklady byly počítány individuálně jako náklady na mzdu v čase. Je uvažováno s pracovním vytížením projektanta v době přípravy v předinvestiční fázi, která trvala 6 měsíců a dále pak po celou dobu výstavby s 50% vytížením.



U nákladů na mzdu ředitele, který zastává funkci technického dozoru investora a koordinátora BOZP bude uvažováno pouze s 50% náklady na mzdu v průběhu výstavby.

Tabulka 12 - Uvažované doby fází výstavby

Doba pracovního zatížení projektanta	6 měsíců
Doba výstavby	18 měsíců
Náklady na projektanta	903 150 Kč
Náklady na dozor investora	782 730 Kč
Náklad celkem	1 685 880 Kč

[Zdroj REAL INGENIERING, s.r.o.]

Pokud bychom náklady na projektové, inženýrské a průzkumné práce stanovovali pomocí výkonového a honorářového řádů ČKA a ČKAIT, byla by propočtová cena dle webu Cenyzaprojekty.cz v cenové hladině 12,5 milionu Kč bez DPH. Výpočet proběhl pomocí předpokládaných investičních nákladů a kategorie stavby.

Uvažovaná cena pro účely vyhodnocení investice byla stanovena dle skutečných ohodnocení zaměstnanců investiční společnosti. Vypočtený předpokládaný náklad dle individuální kalkulace je 1 685 880 Kč bez DPH. Částka byla pro kontrolu konzultována i s majitelem společnosti. Vypočtený náklad bude uvažován jako teoretický náklad při zpracování projektu projekční kanceláří a externím stavebním dozorem a bude tedy uvažováno i DPH.

3.9.2 Provozní soubory

Jedná se o náklady na stroje a technologická zařízení, které budou součástí stavby. Do těchto nákladů spadá pořízení trafostanice. Odborný odhad nákladů na pořízení trafostanice dle investora je 800 000 Kč bez DPH. Trafostanice bude budována společně s výstavbou podzemních garáží a bude součástí novostavby. V tomto případě je sazba DPH 15 %.

3.9.3 Stavební objekty

Náklad na stavební objekty bude stanoven pomocí cenových ukazatelů od společnosti RTS, a.s. Pro účely vyhodnocení investice budou ceny z propočtu konzultovány s investorem a upravovány pro reálnější výsledek. Konečný náklad za stavební objekty bývá při investorském způsobu dodávky zpravidla nižší než dle cenových ukazatelů, neboť v tomto způsobu dodávky je nižší marže na stavebních pracích.

Propočtový náklad na stavební objekty je odborný odhad nákladů vypočtený podle přibližného obestavěného prostoru oceňované stavby. Výpočet nákladů za stavební objekty rozdělíme na 3 samostatné objekty, a to dva věžové bytové domy a objekt podzemních garáží. U těchto objektů zjistíme přibližně obestavěný prostor pro ocenění stavby. Na stavebním pozemku se v minulosti ještě prováděly bourací práce trosk původních objektů, které však ve výpočtu ceny nebudeme uvažovat.



K výpočtu cen využijeme web stavebnistandardy.cz, kde typ stavby zařadíme do kategorie dle třídění jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO), který již byl sice nahrazen, ale stále je používán pro oblast oceňování. Stavební objekt se nejprve zařadí do oboru výstavby, dále pak do druhu stavby, a nakonec podle konstrukčního řešení. Náklad je pak určen dle cenových ukazatelů od společnosti RTS, a.s., kde jsou ceny každý rok aktualizovány. Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu základních rozpočtových nákladů (ZRN). Vedlejší rozpočtové náklady (VRN) nejsou v cenách zohledněny a je nutné s nimi počítat ve zbylých částech propočtu. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH. [22]

SO 01 Objekt Železniční – Mikulášská

Obor výstavby: 803 | Budovy pro bydlení

Skupina: 803.5 | Domy bytové netypové

Materiálová charakteristika: 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

Tabulka 13 - Výpočet obestavěného prostoru Železniční – Mikulášská

	Zastavěná plocha (m^2)	Konstrukční výška (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1.NP	805	3,65	2938
2.NP	805	3	2415
3.NP	805	3	2415
4.NP	805	3	2415
5.NP	805	3	2415
6.NP	759	3	2277
7.NP	320	3	960
Celkem			15835

[Zdroj vlastní]

Tabulka 14- Náklady na stavební objekt Železniční – Mikulášská dle cenových ukazatelů

Orientační cena na m^3 obestavěného prostoru	6 025 Kč
Obestavěný prostor (m^3)	15835
Náklady na stavební objekt	95 405 875 Kč

[Zdroj vlastní]

Po konzultaci s majitelem a ředitelem společnosti bude cena z cenových ukazatelů ponížena o **10 %**, aby odpovídala více skutečným nákladům. Ředitel společnosti cenové ukazatele pravidelně používá pro hrubé oceňování budoucích projektů. Dle informací z projektů z minulosti realizovaných společnostmi REAL INGENIERING, s.r.o. je projekt realizovaný investorským dodavatelským způsobem řádově levnější než dle ukazatelů.



Tabulka 15 - Náklady na stavební objekt Železniční – Mikulášská dle investora

SO 01 Objekt Železniční - Mikulášská	
Náklady dle cenových ukazatelů	95 405 875 Kč
Snížení ceny o	10%
Cena dle odhadu společnosti	85 865 288 Kč

[Zdroj vlastní]

SO 02 Objekt Rejskova

Obor výstavby: 803 | Budovy pro bydlení

Skupina: 803.5 | Domy bytové netypové

Materiálová charakteristika: 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

Tabulka 16 - Výpočet obestavěného prostoru Rejskova

	Zastavěná plocha (m^2)	Konstrukční výška (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1.NP	947	3,2	3030
2.NP	947	3	2841
3.NP	947	3	2841
4.NP	947	3	2841
5.NP	885	3	2655
Celkem			14208

[Zdroj vlastní]

Tabulka 17 - Náklady na stavební objekt Rejskova dle cenových ukazatelů

Orientační cena na m^3 obestavěného prostoru	6 025 Kč
Obestavěný prostor (m^3)	14208
Náklady na stavební objekt	85 603 200 Kč

[Zdroj vlastní]

Po konzultaci s majitelem a ředitelem společnosti bude cena z cenových ukazatelů ponížena o **10 %**, aby odpovídala více skutečným nákladům stejně jako u objektu SO 01.

Tabulka 18 - Náklady na stavební objekt Rejskova dle investora

SO 02 Objekt Rejskova	
Náklady dle cenových ukazatelů	85 603 200 Kč
Snížení ceny o	10%
Cena dle odhadu společnosti	77 042 880 Kč

[Zdroj vlastní]



SO 03 Hromadná podzemní garáž

Hromadná podzemní garáž byla oceněna expertním odhadem investora dle nabídek poptaných firem a zkušeností s minulými stavbami. Cenový odhad je cenou bez DPH.

Před vytvořením cenového odhadu bylo provedeno i ocenění dle cenových ukazatelů, které je v tabulce 20. Cena dle cenových ukazatelů vyšla výrazně vyšší z důvodu často výrazně rozdílných vstupních podmínek u těchto netypových objektů.

Obor výstavby: 812 | Budovy pro výrobu a služby
Skupina: 812.6 | Budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel
Materiálová charakteristika: 3 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná

Tabulka 19 - Výpočet obestavěného prostoru garáže

	Zastavěná plocha (m ²)	Konstrukční výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	3552	3,25	11544

[Zdroj vlastní]

Tabulka 20 - Náklady na stavební objekt garáží dle cenových ukazatelů

Orientační cena na m ³ obestavěného prostoru	7 270 Kč
Obestavěný prostor (m ³)	11544
Ceníková cena	83 924 880 Kč

[Zdroj vlastní]

Náklady na hromadnou podzemní garáž by dle cenových ukazatelů byly téměř 84 milionů korun. Expertní odhad investora dle nabídek poptaných firem a zkušeností s minulými stavbami je 55 milionů Kč bez DPH. V tomto případě budu pro posouzení výnosnosti projektu používat tuto částku.

Tabulka 21 - Náklady na stavební objekt garáží dle investora

Obestavěný prostor (m ³)	11544
Expertní odhad nákladů dle investora	55 000 000 Kč

[Zdroj vlastní]



Rekapitulace nákladů na stavební objekty dle cenových ukazatelů

Tabulka 22 - Náklady stavebních objektů

Stavební objekt	Náklad
SO 01 Objekt Železniční - Mikulášská	85 865 288 Kč
SO 02 Objekt Rejskova	77 042 880 Kč
SO 03 Hromadná podzemní garáž	55 000 000 Kč
CELKEM	217 908 168 Kč

[Zdroj vlastní]

3.9.4 Stroje, zařízení, inventář

Do této položky patří náklady na stroje a zařízení dlouhodobé investiční povahy, které nespádají do kategorie provozních souborů. Součástí řešeného projektu nejsou žádné stroje ani technologická zařízení, které by spadaly do této kategorie propočtu. Náklady na provozní soubory budou 0 Kč.

3.9.5 Umělecká díla

Součástí řešeného projektu nejsou žádná umělecká díla ani muzejní předměty. Investor bude bytové jednotky předávat zákazníkům nezařízené. Náklady na umělecká díla budou 0 Kč.

3.9.6 Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

Náklady na zařízení staveniště, poplatky za zábory, provozní vlivy, mimořádně ztížené dopravní podmínky, povětrnostní vlivy a mimostaveništní doprava. Tyto náklady je potřeba dokalkulovat podle konkrétních podmínek stavby. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby budou oceněny přírážkou k nákladům za stavební objekty. Řešená stavba se nachází na velice dopravně frekventovaném území, kde jistě nastanou náklady na zábory. Významným nákladem bývá zařízení staveniště, do něhož spadá vybudování zpevněných ploch, oplocení, zázemí, ostraha, jeřáby a jiná staveništní doprava. [23]

Na řešeném projektu budou po konzultaci s ředitelem investiční společnosti vedlejší náklady spojené s umístěním stavby stanoveny 3 % přírážkou k nákladům na stavební objekty.

Tabulka 23 - Výpočet VRN

Náklad na stavební objekty (SO1 ,SO2, SO3)	217 908 168 Kč
Procentuální sazba	3%
Náklady spojené s umístěním stavby	6 537 245 Kč

[Zdroj vlastní]



3.9.7 Ostatní náklady

Do ostatních nákladů spadají například náklady na administrativní poplatky, patenty a licence, právní služby, zpracování studií, pojištění, geodetické práce, poplatky správcům sítí, marketing, energetický audit a finanční náklady. [23]

Právní služby investorovi obstarává paušálně placená právní kancelář a některé studie projektu vypracovává firemní projektant. Investor financuje projekt sám z vlastních zdrojů. Finanční náklady nebudou v tomto případě uvažovány. Tato skutečnost je ve výpočtu ostatních nákladů zohledněna. Ostatní náklady budou po konzultaci s investorem oceněny 0,5 % sazbou z nákladů na stavební objekty.

Tabulka 24 - Výpočet ostatních nákladů

Náklad na stavební objekty (SO1 ,SO2, SO3)	217 908 168 Kč
Procentuální sazba	0,5%
Ostatní náklady	1 089 541 Kč

[Zdroj vlastní]

3.9.8 Rezerva

Rezerva zahrnuje nepředvídatelné náklady, které mohou vzniknout v průběhu výstavby. Jelikož se v našem případě jedná o novostavbu, budeme rezervu oceňovat 4% sazbou z nákladů na stavební objekty. [23]

Tabulka 25 - Výpočet rezervy

Náklad na stavební objekty (SO1 ,SO2, SO3)	217 908 168 Kč
Procentuální sazba	4%
Rezerva	8 716 327 Kč

[Zdroj vlastní]

3.9.9 Ostatní investice

Do ostatních investic řadíme hlavně náklady na pořízení pozemku. Vyhodnocovaná investice nezahrnuje pořízení pozemku, jelikož investor pozemek pořizoval již před desítkami let a provozoval na něm pekárnu. Provozování pekárny již tehdejší investici do pozemku zaplatilo, a tak je pro účely studie investice do pozemku bezpředmětná. Ocenění ostatních investic bude tedy 0 Kč.

3.9.10 Kompletační činnost

Do kompletační činnosti započítáváme nábytek nebo případně jiné vybavení nespádající do předchozích kategorií. Bytové jednotky budou předávány zákazníkům nevybavené nábytkem, pouze s kuchyňským koutem. Náklady na kuchyňský kout jsou již započítány do nákladů na



stavební objekt. Do provozních nákladů budeme počítat náklady na kompletační činnost společného vnitrobloku, na kterém budou osazeny lavičky, altány, odpadkové koše a lampy. Dále do kompletační činnosti bude spadat kamerové zabezpečení garáží, vstupů a dvora. Po konzultaci s investorem budou kompletační náklady oceněny na částku 750 000 Kč bez DPH.

3.9.11 Rekapitulace

V tabulce 26 je rekapitulace investičních nákladů projektu. Sazby DPH jsou nastaveny dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty. Pro účely vyhodnocení investice budeme používat ceny bez DPH. Investiční společnost neuplatňuje u pronájmu nemovitostí DPH a volba odvádění DPH by byla vhodná pouze v případě pronajímání například kancelářských prostor. V případě prodeje nemovitosti se společnost v našem případě bez odvádění DPH neobejde.

Tabulka 26 - Výpočet celkových nákladů výstavby

	Cena bez DPH	Sazba DPH	DPH	Cena včetně DPH
1.Projektové, inženýrské a průzkumné práce	1 685 880 Kč	21%	354 035 Kč	2 039 915 Kč
2.Provozní soubory	800 000 Kč	15%	120 000 Kč	920 000 Kč
3.Stavební objekty	217 908 168 Kč	15%	32 686 225 Kč	250 594 393 Kč
4.Stroje, zařízení, inventář	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
5.Umělecká díla	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
6.Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	6 537 245 Kč	15%	980 587 Kč	7 517 832 Kč
7.Ostatní náklady	1 089 541 Kč	21%	228 804 Kč	1 318 344 Kč
8.Rezerva	8 716 327 Kč	15%	1 307 449 Kč	10 023 776 Kč
9.Ostatní investice	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
10.Kompletační činnost	750 000 Kč	21%	157 500 Kč	907 500 Kč
Celkové náklady výstavby	237 487 160 Kč		35 834 599 Kč	273 321 759 Kč

[Zdroj vlastní]

3.10 Náklady výstavby a odpisy

Odhad investičních nákladů na pořízení bytových domů s garáží, které jsou podrobně popsány výše, jsou výdaje, které vzniknou investorovi na pořízení bytového komplexu schopného pronájmu. Investor tyto náklady platí sám ze svých zdrojů, není tedy třeba řešit úvěr.

Pro účel vyhodnocení investice je potřeba stanovit průběh nákladů v podobě odpisů, kterými si bude investor snižovat základ daně z příjmu v průběhu let životnosti projektu. Odpisy jsou součástí nákladů, i když nejsou výdajem. Odpisy upravuje Zákon o daních z příjmů s předpisem č. 586/1992 Sb. - Odpisy hmotného majetku, kde zařídíme náklad do odpisové skupiny, do které náleží hmotný majetek. Dle zákona je při užívání budovy k více účelům rozhodující pro zařazení do odpisové skupiny převažující podíl užívání na celkové využitelné podlahové ploše. Řešený projekt slouží převážně pro bytové účely a bude odpisován odpisovou skupinou 5 po dobu 30 let, a to rovnoměrnými odpisy. [24]



Tabulka 27 - Maximální roční odpisové sazby pro hmotný majetek

Odpisová skupina	v prvním roce odpisování	v dalších letech odpisování	pro zvýšenou vstupní cenu
1	20	40	33,3
2	11	22,25	20
3	5,5	10,5	10
4	2,15	5,15	5,0
5	1,4	3,4	3,4
6	1,02	2,02	2,

[Zdroj 24]

Dle paragrafu 31 jsou při rovnoměrném odpisování hmotného majetku odpisovým skupinám přiřazeny tyto maximální roční odpisové sazby. Pro projekt bytového komplexu je to tedy 5 odpisová skupina, kde v prvním roce odpisování použijeme 1,4 % sazbu a ve zbylých 29 letech 3,4 % sazbu. [24]

Vstupní cena je určena dle paragrafu 29 zákona o daních z příjmu. Pro řešený projekt bude vstupní cena rovna odhadu ceny pořizovací. Pro zjednodušení bude do vstupní ceny pro účely této diplomové práce počítáno i s náklady na projektové, inženýrské a průzkumné práce, které však v realitě do odpisů počítány být nemohou, jelikož pro investora je tento náklad počítán jako náklad na mzdu a snižuje základ daně z příjmu v roce počítatelného výdaje. [24]

Pro vyhodnocení investice začne odpisování v době předpokládaného zahájení pronájmu bytových jednotek, které je plánováno na začátek roku 2023. V následující tabulce je přehled odpisů v letech 2023 až 2028. Plný odpisový plán je uveden v příloze 5.

Tabulka 28 - Odpisy pro počáteční roky investice

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávký celkem
Rok investice	273 321 759 Kč	0 Kč	0 Kč
2023	269 495 255 Kč	3 826 505 Kč	3 826 505 Kč
2024	260 202 315 Kč	9 292 940 Kč	13 119 444 Kč
2025	250 909 375 Kč	9 292 940 Kč	22 412 384 Kč
2026	241 616 435 Kč	9 292 940 Kč	31 705 324 Kč
2027	232 323 495 Kč	9 292 940 Kč	40 998 264 Kč
2028	223 030 556 Kč	9 292 940 Kč	50 291 204 Kč

[Zdroj vlastní]



3.11 Výpočet provozních nákladů při pronájmu jednotek

Před výpočtem návratnosti investice a vyhodnocením, zda je projekt dle nároků investora úspěšný či nikoliv, je potřeba definovat náklady, které jsou spojeny s pronajímáním bytových a nebytových jednotek. Po dokončení výstavby a úspěšné kolaudaci projektu výdaje investora nekončí a přicházejí náklady provozní. Níže budou vypsány roční náklady na provoz a správu bytového komplexu.

3.11.1 Daně

Investorovi vznikají při vlastnění a provozování nemovitosti dvě daňové povinnosti.

Jako vlastník nemovitosti je povinen odvádět daň z nemovitých věcí, která je vyměřována jednou ročně. Daň z nemovitých věcí řeší zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Podle daňového portálu je pro území stavby koeficient pro podání k dani z nemovitých věcí 4,5 (příloha 6). Dle kalkulačky daně z nemovitých věcí na serveru Finance.cz je pak výpočet daně z pozemku a staveb 164 696 Kč/rok (příloha 7).

Další daňovou povinností investorovi vzniká odvádět daň z příjmu z nájmu. Při odvádění daně z příjmu je na investorovi, zda se rozhodne o uplatňování výdajů paušálem nebo podle skutečných výdajů. V našem případě bude výhodnější zvolit cestu uplatňování skutečných výdajů z důvodu vysoké vstupní investice. Výpočet daně z příjmu bude proveden ve výpočtu návratnosti investice na následujících stranách. U právnických osob je sazba daně z příjmu z nájmu **19 %**. [27]

Třetí daňovou povinností by mohla pro investora být povinnost odvádět daň z přidané hodnoty (DPH). Nájem bytů je však osvobozený od DPH bez nároků na odpočet podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty. Pronajímatel má právo se za určitých podmínek rozhodnout, zda při pronájmu nemovitostí bude nebo nebude daň odvádět. Každý rok většina daňových zákonů prochází velkými změnami a je potřeba tyto změny a podmínky uplatňování sledovat. Volba odvádění DPH by byla vhodná v případě pronajímání například kancelářské budovy, kde by většina nájemců byla také plátcem DPH. Společnost investující do projektu bytového komplexu se však pro odvádění DPH nerozhodla z důvodu převažujících bytových jednotek. Vyhodnocení investice bude tedy řešeno pro neplátce DPH. [30]

3.11.2 Náklady na pojištění

Pojištění nemovitostí se sjednává z důvodu hrozby požáru, vodovodních škod, živelných nebezpečí, škod způsobených výtržnictvím a jiných pojistných událostí. Pojištěním se snižují rizika neočekávaných výdajů.



Pro ocenění nákladů jsem zadal poptávku na pojištění přes pojišťovnu Allianz, od které mne telefonicky kontaktoval makléř s nabídkou ročního pojištění s různými variantami od 150 000 Kč do 230 000 Kč. Společnost bude mít nemovitost pojištěnou dohromady se všemi nemovitostmi v jejím vlastnictví, z tohoto důvodu bude mít výhodnější cenu. Dle pojišťovací smlouvy společnosti, kde má zahrnuty všechny své nemovitosti, jsem poměrově pomocí užitné plochy spočítal částku za pojištění. Roční sazba za pojištění bude dle firemních dat 151 000 Kč.

3.11.3 Náklady za služby

Pronajímatel neboli investor bude s nájemníky uzavírat nájemní smlouvu, kde bude ujednáno, že každý nájemce hradí náklady na služby připadající na jednotku, která je předmětem smlouvy. Dále bude nájemce povinen hradit indexově i část za služby společné pro všechny nájemníky. Do společných nákladů spadají náklady na energie, vytápění a úklid společných prostor. Náklady na služby spojené přímo s pronájemnou nemovitostí provozovateli nevznikají. Provozovateli však vznikají náklady spojené s provozovnou a tyto náklady budou zohledněny v režijních nákladech.

3.11.4 Režijní náklady

Pronájem nemovitosti je spojen i s režijními náklady na provoz. Jedná se o fixní náklady, které budou rozpočítány poměrově dle nemovitostí, které společnost provozuje a ostatních firemních aktivit. Společnost má ve vlastnictví větší množství nemovitostí, které jsou také předmětem pronájmu. V majetku společnosti je zhruba 500 bytových a nebytových jednotek a nově řešený projekt by počet jednotek navýšil o 113 jednotek a 104 parkovacích stání. Pro výpočet nákladů budeme uvažovat, že na provoz připadne 33 % stávajících nákladů, což je více než skutečný poměr pro případ nutnosti nových zaměstnanců. Níže budou vypsány jednotlivé položky režijních nákladů.

Ředitel společnosti

Popisem práce ředitele je se starat o celkové řízení společnosti, řešit komplexnější problémy a vytvářet strategie budoucího postupu. Ředitel není správou objektů vytížen naplno, ale část své pracovní doby věnuje průběhu výstavby a stará se o zajištění technického dozoru investora. Poměrové pracovní vytížení investora již bylo definováno v kapitole propočtu a na správu nemovitostí bylo přiděleno 50 % nákladů na jeho mzdu. Mzdové náklady ředitele, tedy náklad na mzdu je 86 970 Kč/měsíc. Výpočet části nákladů pro posuzovaný objekt lze vidět v tabulce 29.

Administrativní pracovník

Má na starost vyřizování smluv, řešení problémů s nájemníky, prohlídky bytů se zájemci, pojistné události a jiné administrativní záležitosti. Společnost zaměstnává 2 administrativní



pracovníky. Náklady na mzdu jednoho zaměstnance činí 50 175 Kč/měsíc. Výpočet části nákladů pro posuzovaný objekt v tabulce 29.

Účetní

Popisem práce účetní je zajištění evidence činností účetní jednotky. Kontroluje a zakládá účetní doklady, zajišťuje fakturaci, provádí účetní operace a zajišťuje agendu daní. [28]

Ve společnosti pracuje účetní jako externí pracovník s fixní odměnou 25 000 Kč/měsíc. Výpočet části nákladů pro posuzovaný objekt v tabulce 29.

Ostatní náklady

Do ostatních nákladů budeme počítat náklady na energie kancelářských prostor, pohonné hmoty, nájem za kancelářské prostory (5 500 Kč/měsíc), revize, silniční daň a jiné poplatky, IT služby (4 000 Kč/měsíc), právní služby (10 000 Kč/měsíc) a internetové a telefonní připojení (6 500 Kč/měsíc). Náklady na skromný marketing jsou již zahrnuty v IT službách. Společnost nemá v plánu investovat téměř žádné náklady do marketingu bytového komplexu. S udáním bytových jednotek nájemcům společnosti pomáhá mnoho realitních kanceláří, které se sami přicházejí nabízet se svými službami. V případě úspěšného pronajmutí bytu externí realitní kanceláří nevzniknou investiční společnosti žádné náklady, provizi totiž platí nájemce.

Celková výše nákladů je zobrazena v tabulce 29 a je to reálně placená částka z interních dat společnosti.

Rekapitulace režijních nákladů

V tabulce 29 je přehled měsíčních výdajů za režijní náklady. Jsou v tabulce jak celkové za společnost, tak i rozpočítané připadající na provoz řešeného projektu.

Tabulka 29 - Výpočet režijních nákladů

Režijní náklad	Měsíční náklad za	Poměrové zatížení	Měsíční náklad pro
Ředitel společnosti 50 % mzdy	43 485 Kč	33%	14 350 Kč
2 x Administrativní pracovník	100 350 Kč	33%	33 116 Kč
Účetní	25 000 Kč	33%	8 250 Kč
Ostatní náklady	30 300 Kč	33%	9 999 Kč
Celkem	199 135 Kč		65 715 Kč

[Zdroj vlastní]

3.11.5 Opravy a správa nemovitosti

S pronájmem a správou nemovitosti jsou spojeny náklady na její údržbu. Podle § 2257 Nového občanského zákoníku *Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém*



k užívání a nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. [29]

Společnost REAL INGENIERING, s.r.o. zaměstnává na úklid a údržbu nemovitostí externí zaměstnance pracující na živnostenský list. Konkrétně ve společnosti pracují dvě úklidové pracovníce a jeden údržbář. Náklady na úklidové pracovníky jsou pokryty poplatky za služby vybírané od nájemníků. Náklady na údržbu nemovitostí v podobě mzdy údržbáře a materiálu, budou vypočítány dle průměrné částky z účetnictví za poslední rok. Náklady na údržbu nejsou fixními náklady, nýbrž náklady proměnnými. Vypočtené náklady budou upraveny poměrově, jako v případě režijních nákladů. Celkový měsíční náklad společnosti za údržby budov je 12 000 Kč. Po přepočtu na podíl za řešený projekt (tedy 33 %) budou náklady 4 000 Kč za měsíc.

3.11.6 Závěr a rekapitulace provozních nákladů

Podrobně definované provozní náklady jsou nutné výdaje sloužící k dosažení a udržení příjmů plynoucích z pronájmu nemovitostí. Výdaje budou ve vyhodnocení investice uplatňovány ve skutečné výši a budou sloužit ke snížení základu k dani z příjmu.

Tabulka 30 - Provozní náklady

Provozní náklad	Roční výdaj
Daň z nemovitosti	164 696 Kč
Pojištění	151 000 Kč
Overhead náklady	788 575 Kč
Opravy budov	48 000 Kč
Celkem	1 152 271 Kč

[Zdroj vlastní]

3.12 Výpočet výnosů při pronájmu

V následující kapitole definuji předpokládané výnosy spojené s pronájmem bytového komplexu. Startovní sazby nájmu nastavuji na tržní hodnotu v době tvorby této diplomové práce. V průběhu životnosti projektu rostou sazby nájemného společně s předpokládanou inflací a bez rozdílu je tomu tak u provozních nákladů, jelikož inflační vliv ovlivní mimo nájmy také mzdové náklady.

3.12.1 Seznam parkovacích stání

Investor bude nabízet možnost pronájmu parkovacího místa. Počet parkovacích stání je vypočteno dle normy ČSN 73 6110 Z1 – Výpočet dopravy v klidu. V bytovém komplexu bude celkem 104 parkovacích míst, z čehož 26 stání venkovních ve vnitrobloku, tak i 78 stání garážových. Parkoviště bude zabezpečeno kamerovým systémem jak ve vnitrobloku i



v garážích a vjezd bude uzavřen závorou nebo vraty. Parkování bude nabízeno primárně nájemníkům bytových domů a druhořadně, v případě nezájmu, bude nabízeno i veřejnosti.

Tabulka 31 - Počty parkovacích stání projektu

Venkovní parkovací stání	26
Garážová stání	78
Celkem	104

[Zdroj vlastní]

3.12.2 Ceny nájmu parkovacích stání

K určení ceny parkovacích stání byl proveden průzkum trhu. Na inzertním portálu Sreality.cz byly nalezeny 3 nabídky krytého garážového stání v podobné lokalitě centra města Plzně. Celé inzeráty jsou přiloženy v příloze 8. Průměrná cena dle inzerátů je 1 333 Kč/měsíc za kryté parkovací stání. Ve vyhodnocení investice budeme uvažovat **1 200 Kč/měsíc**.

Tabulka 32 - Nabídkové ceny nájmu parkovacích stání

Garážová parkovacího stání	Měsíční nájem
Kollárova, Plzeň - Jižní Předměstí	1 200 Kč
Magisterská, Plzeň - Jižní Předměstí	1 200 Kč
Kollárova, Plzeň - Jižní Předměstí	1 600 Kč
Průměrná cena	1 333 Kč

[Zdroj Sreality.cz; zpracování vlastní]

K určení ceny za venkovní parkovací stání byl proveden průzkum nabídky. Nalezeny byly dvě nabídky za cenu 800 Kč/měsíc a 700 Kč/měsíc (inzeráty v příloze 9), které byly ve vzdálenější lokalitě od centra města než řešený projekt. Ve vyhodnocení investice budeme uvažovat **900 Kč/měsíc**.

Tabulka 33 - Výpočet výnosu z parkování

Výnos z parkovacích stání			
Typ	Počet	Měsíční nájem	Výnos
Garážové parkování	78	1 300 Kč	101 400 Kč
Venkovní parkování	26	900 Kč	23 400 Kč
Celkem			124 800 Kč

[Zdroj vlastní]



Při 100% obsazenosti parkovacích stání by byl měsíční výnos 124 800 Kč. Tento výnos bude dále upraven koeficientem obsazenosti v rekapitulaci výnosů, tak aby odpovídal skutečným výnosům.

Dle zákona Zákon č. 235/2004 Sb. Zákon o dani z přidané hodnoty, nejsou nájmy prostor a míst k parkování vozidel osvobozeny od daně z přidané hodnoty (DPH). Avšak v souladu s rozsudkem Evropského soudního dvora C-173/88 „Pronájemny prostor a míst k parkování vozidel nelze vyloučit z osvobození od DPH, pokud úzce souvisí s nájmem nemovitého majetku pro jiné účely, který je sám o sobě osvobozen od DPH.“ V tomto případě, kdy pronajímané bytové jednoty přímo souvisí s pronájmem parkovacího stání, bude investor osvobozen od platby daně z přidané hodnoty. Pokud by investor pronajímal parkovací stání nájemníkovi, který by zároveň nebyl i nájemníkem bytové jednotky, musel by DPH odvádět. Pro účely vyhodnocení investice tuto variantu nebudeme uvažovat a předpokládáme, že parkovací stání budou k dispozici pouze nájemníkům bytových či nebytových prostor. [34]

3.12.3 Ceny nájmu bytových jednotek

Analýza cen nájmu v Plzni byla již provedena v kapitole stav trhu. Průměrná nabídková cena měsíčního nájmu dle vybraných inzerátů ze serveru Sreality.cz se pohybuje okolo 220 Kč/m² bez poplatků. Dle serveru RealityMix.cz je pak cena pronájmu 1 m² za měsíc 203 Kč bez poplatků.

Stanovení výše nájmu bylo konzultováno s ředitelem a majitelem investiční společnosti, kteří stav trhu v lokalitě projektu sledují průběžně již delší dobu. V blízkosti od plánovaného bytového komplexu byl v nedávné době dokončen podobný bytový projekt, který se v krátké době kompletně obsadil s cenou 350 Kč/m² bez poplatků za měsíc. Jednalo se o zařízené byty s možností pronájmu parkovacího stání za cenu 1 500 Kč/měsíc. Ceny nájmu mohou být rozmanité a závisí na mnoho aspektech. U tvorby cen se zaměříme na tu skutečnost, že se jedná o novostavbu v lukrativní lokalitě s možností krytého parkování. Ke každému bytu připadá komora v podlaží, ve kterém se bytová jednotka nachází. Komory jsou alternativou pro sklepní kóje, které se v bytovém komplexu nenachází. Pro nájemce je dostupná také kočárkárna a samozřejmostí je výtah, který se nachází v každé z věží.

Byty menších dispozic s malou podlahovou plochou budou nabízeny průměrně za vyšší částky, jelikož se jedná o žádanější dispozice. U bytů dispozic 2+kk s velkou podlahovou plochou budou stanoveny ceny dle průměru z portálu RealityMix.cz. U bytů s velkou podlahovou plochou (nad 70 m²) bude z důvodu velké podlahové plochy cena snížena. Ceny nájmu střešních bytů s terasou budou stanoveny individuálně, jelikož pro tyto byty není v lokalitě Plzně konkurenceschopná poptávka. Investor bude také nabízet možnost pronájmu parkovacího místa.



Tabulka 34 - Nastavené ceny nájmu

Dispozice	Měsíční cena nájmu za 1 m²
1+kk	230 Kč
2+kk	200 Kč
3+kk	170 Kč
Střešní byty	Individuálně
Byty s plochou > 70 m²	Individuálně

[Zdroj vlastní]

3.12.4 Seznam bytových jednotek

Bytový komplex je rozdělen na dva bytové objekty. Ve výpočtu vyhodnocení návratnosti a efektivity uvažují bytový komplex společně s garážovým prostorem jako celek.

Seznam bytových jednotek Železniční – Mikulášská

V tabulce 35 je viditelný výčet bytových jednotek s definovanou dispozicí, informací o podlahové ploše a nastavenou cenou měsíčního nájmu. Nejpočetnější dispozicí v tomto objektu je dispozice 1+kk, která je navržena projektantem převážně z důvodu možné diverzifikace dle požadavků dlouhodobých nájemníků pomocí SDK příček. Dalším důvodem častých dispozic 1+kk je z důvodu stanoviska úřadů pro minimální počet parkovacích míst dle obytných místností v objektu.

Cena nájmu je čistě za pronájem bytové jednotky a nájemce si mimo fixní částku nájmu platí dále ještě náklady na energie a služby bytové jednotky a dále náklady za služby společných částí prostor. Nájemci je také nabídnuta možnost pronajmout si své parkovací místo nad rámec společného parkování, aby měl jistotu volného garážového parkovacího stání.

V posledním řádku tabulky 35 nalezneme celkovou sumu všech měsíčních nájmu. Měsíční suma všech nájmu představuje scénář 100% obsazenosti této části bytového domu. V realitě bývá tohoto stavu málokdy dosaženo, a tak bude pro účely stanovení toku peněz provozní fáze objektu použito definované procento obsazenosti dle firemních dat.

V případě pronajmutí všech bytových jednotek v objektu Železniční – Mikulášská bude měsíční výnos 664 936 Kč.



Tabulka 35 - Byty Železniční - Mikulášská

SO 01 Objekt Železniční - Mikulášská			
Jednotka	Plocha	Dispozice	Měsíční nájem
2.NP			
Byt č. 1	46,70	1kk	10 741 Kč
Byt č. 2	48,40	1kk	11 132 Kč
Byt č. 3	44,60	1kk	10 258 Kč
Byt č. 4	42,90	1kk	9 867 Kč
Byt č. 5	42,90	1kk	9 867 Kč
Byt č. 6	42,60	1kk	9 798 Kč
Byt č. 7	26,80	1kk	6 164 Kč
Byt č. 8	42,20	1kk	9 706 Kč
Byt č. 9	42,20	1kk	9 706 Kč
Byt č. 10	85,80	3kk	14 586 Kč
Byt č. 11	46,00	1kk	10 580 Kč
Byt č. 12	46,00	1kk	10 580 Kč
3.NP			
Byt. č. 13	46,70	1kk	10 741 Kč
Byt. č. 14	48,40	1kk	11 132 Kč
Byt. č. 15	44,60	1kk	10 258 Kč
Byt. č. 16	42,90	1kk	9 867 Kč
Byt. č. 17	42,90	1kk	9 867 Kč
Byt. č. 18	42,60	1kk	9 798 Kč
Byt. č. 19	26,80	1kk	6 164 Kč
Byt. č. 20	42,20	1kk	9 706 Kč
Byt. č. 21	42,20	1kk	9 706 Kč
Byt. č. 22	85,80	3kk	14 586 Kč
Byt. č. 23	46,00	1kk	10 580 Kč
Byt. č. 24	46,00	1kk	10 580 Kč
4.NP			
Byt. č. 25	46,70	1kk	10 741 Kč
Byt. č. 26	48,40	1kk	11 132 Kč
Byt. č. 27	44,60	1kk	10 258 Kč
Byt. č. 28	42,90	1kk	9 867 Kč
Byt. č. 29	42,90	1kk	9 867 Kč
Byt. č. 30	42,60	1kk	9 798 Kč
Byt. č. 31	26,80	1kk	6 164 Kč
Byt. č. 32	42,20	1kk	9 706 Kč
Byt. č. 33	42,20	1kk	9 706 Kč
Byt. č. 34	85,80	3kk	14 586 Kč
Byt. č. 35	46,00	1kk	10 580 Kč
Byt. č. 36	46,00	1kk	10 580 Kč
5.NP			
Byt. č. 37	46,70	1kk	10 741 Kč
Byt. č. 38	48,40	1kk	11 132 Kč
Byt. č. 39	44,60	1kk	10 258 Kč
Byt. č. 40	42,90	1kk	9 867 Kč
Byt. č. 41	42,90	1kk	9 867 Kč
Byt. č. 42	42,60	1kk	9 798 Kč
Byt. č. 43	26,80	1kk	6 164 Kč
Byt. č. 44	42,20	1kk	9 706 Kč
Byt. č. 45	42,20	1kk	9 706 Kč
Byt. č. 46	85,80	3kk	14 586 Kč
Byt. č. 47	46,00	1kk	10 580 Kč
Byt. č. 48	46,00	1kk	10 580 Kč
6.NP			
Byt. č. 49	46,70	1kk	10 741 Kč
Byt. č. 50+T	48,40	1kk	12 100 Kč
Byt. č. 51+T	25,70	1kk	6 939 Kč
Byt. č. 52	42,90	1kk	9 867 Kč
Byt. č. 53	42,90	1kk	9 867 Kč
Byt. č. 54	42,60	1kk	9 798 Kč
Byt. č. 55	26,80	1kk	6 164 Kč
Byt. č. 56	42,20	1kk	9 706 Kč
Byt. č. 57	42,20	1kk	9 706 Kč
Byt. č. 58+T	83,40	3kk	16 680 Kč
Byt. č. 59	46,00	1kk	10 580 Kč
Byt. č. 60	46,00	1kk	10 580 Kč
7.NP			
Byt. č. 61T	97,40	2kk	21 428 Kč
Byt. č. 62	71,30	2kk	14 260 Kč
Byt. č. 63T	54,00	2kk	14 580 Kč
Celkem			664 936 Kč

[Zdroj vlastní]



Seznam bytových jednotek Rejskova

Níže vyobrazená tabulka 36 obsahuje seznam bytových jednotek druhé části objektu v ulici Rejskova s definovanou dispozicí, informací o podlahové ploše a nastavenou cenou měsíčního nájmu. Cena nájmu je čistě za pronájem bytové jednotky a nájemce si mimo fixní částku nájmu platí dále ještě náklady na energie a služby bytové jednotky a dále náklady za služby společných částí prostor.

V posledním řádku tabulky 36 nalezneme celkovou sumu všech měsíčních nájmu. Měsíční suma všech nájmu představuje scénář 100% obsazenosti.

Tabulka 36 - Byty Rejskova

SO 02 Objekt Rejskova			
Jednotka	Plocha	Dispozice	Měsíční nájem
2.NP			
byt. č. 1	64,20	2kk	12 840 Kč
byt. č. 2	96,10	2kk	16 337 Kč
byt. č. 3	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 4	37,20	1kk	8 556 Kč
byt. č. 5	35,50	1kk	8 165 Kč
byt. č. 6	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 7	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 8	68,80	2kk	13 760 Kč
byt. č. 9	79,10	2kk	14 238 Kč
byt. č. 10	53,30	1kk	12 259 Kč
byt. č. 11	53,30	1kk	12 259 Kč
3.NP			
byt. č. 12	64,20	2kk	12 840 Kč
byt. č. 13	96,10	2kk	16 337 Kč
byt. č. 14	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 15	37,20	1kk	8 556 Kč
byt. č. 16	35,50	1kk	8 165 Kč
byt. č. 17	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 18	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 19	68,80	2kk	13 760 Kč
byt. č. 20	79,10	2kk	14 238 Kč
byt. č. 21	53,30	1kk	12 259 Kč
byt. č. 22	53,30	1kk	12 259 Kč
4.NP			
byt. č. 23	64,20	2kk	12 840 Kč
byt. č. 24	96,10	2kk	16 337 Kč
byt. č. 25	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 26	37,20	1kk	8 556 Kč
byt. č. 27	35,50	1kk	8 165 Kč
byt. č. 28	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 29	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 30	68,80	2kk	13 760 Kč
byt. č. 31	79,10	2kk	14 238 Kč
byt. č. 32	53,30	1kk	12 259 Kč
byt. č. 33	53,30	1kk	12 259 Kč
5.NP			
byt. č. 34	60,20	2kk	12 040 Kč
byt. č. 35	96,10	2kk	16 337 Kč
byt. č. 36	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 37	37,20	1kk	8 556 Kč
byt. č. 38	35,50	1kk	8 165 Kč
byt. č. 39	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 40	49,30	1kk	11 339 Kč
byt. č. 41T	53,30	1kk	13 325 Kč
byt. č. 42T	53,30	1kk	13 325 Kč
byt. č. 43	53,30	1kk	12 259 Kč
byt. č. 44	53,30	1kk	12 259 Kč
Celkem			527 576 Kč

[Zdroj vlastní]

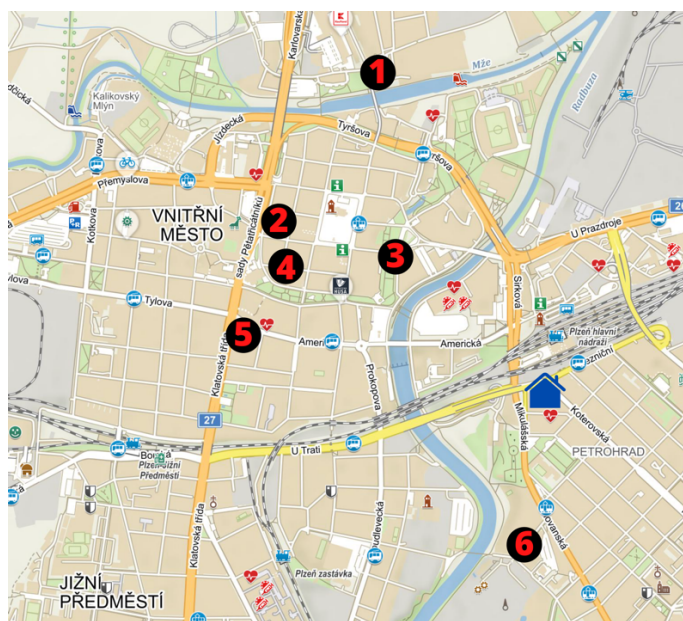


V případě pronajmutí všech bytových jednotek v objektu Rejskova bude měsíční výnos 527 576 Kč.

3.12.5 Ceny nájmu nebytových jednotek

Pro stanovení průměrné měsíční nájemní ceny za m² nebudou pro nebytové jednotky použita firemní data, jelikož u nebytových prostor se cena mění dle lokality výrazněji než v případě bytových jednotek. Společnost sice vlastní nebytové jednotky v Plzni, ale v jiné části města Plzně s výrazně odlišnou cenou pronájmu.

Nebytové jednotky se budou nacházet v přízemním podlaží obou objektů. V objektu Železniční – Mikulášská je projektováno 5 nebytových jednotek a v objektu Rejskova pouze 1 nebytová jednotka. Komerční prostory jsou navrženy s prosklenou výlohou do průchozího vnitrobloku. Dispoziční rozvržení prostor je ponecháno na preferencích dlouhodobého nájemce. V průběhu výstavby má investor v plánu najít spolehlivé nájemce, kteří si určí, jak budou nebytové prostory řešeny.



Obrázek 13 - Mapa s použitými nebytovými prostory

[Zdroj vlastní]

K výpočtu průměrné ceny měsíčního nájmu bylo použito 6 inzerátů s nabídkou nebytových prostor na inzertním webu Sreality.cz. Přehled těchto bytů a výpočet průměrné ceny je v tabulce 37. Jedná se o ceny za nájem bez poplatků za energie a služby. Umístění na mapě ve srovnání v řešeném projektem nalezneme na obrázku 13. Celé inzeráty jsou přiloženy v příloze 10.



Tabulka 37 - Výpočet průměrné ceny nájmu nebytových prostor

Umístění prostoru	Užitná plocha [m ²]	Měsíční nájem	Cena za m ²
1	76	22 000 Kč	289 Kč
2	48	14 900 Kč	310 Kč
3	51	15 000 Kč	294 Kč
4	63	15 000 Kč	238 Kč
5	102	19 500 Kč	191 Kč
6	168	45 000 Kč	268 Kč
Průměrná cena			260 Kč

[Zdroj vlastní]

Průměrná výše měsíčního nájmu u nebytových jednotek podobného rázu a lokality je 260 Kč/m². Sazby za měsíční nájmy budou pro řešení projekt stanoveny pomocí této hodnoty.

3.12.6 Seznam nebytových jednotek

V tabulce 38 je seznam nebytových jednotek v celém objektu s informací o podlahové ploše a vypočtenou cenou měsíčního nájmu. Jedná se o částku za nájemné bez poplatků za energie a služby. V posledním řádku tabulky 38 nalezneme celkovou sumu všech měsíčních nájmu. Měsíční suma všech nájmu představuje scénář 100% obsazenosti.

Tabulka 38 - Nebytové jednotky projektu

SO 01 Objekt Železniční - Mikulášská		
Jednotka	Plocha (m ²)	Měsíční nájem
nebyt. č. 1	123,10	32 006 Kč
nebyt. č. 2	83,60	21 736 Kč
nebyt. č. 3	144,30	37 518 Kč
nebyt. č. 4	100,80	26 208 Kč
nebyt. č. 5	101,30	26 338 Kč
Celkem za objekt		143 806 Kč
SO 02 Objekt Rejskova		
Jednotka	Plocha (m ²)	Měsíční nájem
nebyt. č. 1	197,90	51 454 Kč
Celkem za objekt		51 454 Kč
Celkem za bytový komplex		195 260 Kč

[Zdroj vlastní]



3.12.7 Rekapitulace výnosů

V tabulce 39 jsou vypočítány měsíční a roční výnosy v případě 100% obsazenosti. Tyto výnosy budou dále upraveny koeficientem obsazenosti, který upraví výnosy podle skutečného chování trhu.

Tabulka 39 - Výpočet výnosu

Objekt	Měsíční výnos	Roční výnos
SO 01 Objekt Železniční - Mikulášská	664 936 Kč	7 979 232 Kč
SO 02 Objekt Rejskova	527 576 Kč	6 330 912 Kč
Nebytové prostory obou objektů	195 260 Kč	2 343 120 Kč
Parkovací stání	124 800 Kč	1 497 600 Kč
Celkem	1 512 572 Kč	18 150 864 Kč

[Zdroj vlastní]

3.12.8 Procento obsazenosti

Ve výpočtech v tabulce 39 máme výnosy z objektu v případě, že je objekt plně obsazený. Ve skutečnosti bude objekt plně zaplněn nájemníky celý rok jen zřídka. Do výpočtu návratnosti budeme muset zanést procento obsazenosti, abychom se co nejvíce přiblížili reálnému scénáři. Po zahájení pronájmu bytových jednotek bude určitou dobu trvat, než se jednotky zaplní. Abychom co nejvíce reflektovali skutečnost, budeme v prvním roce počítat do výpočtu pouze 60% obsazenost. Pro ostatní roky pak spočítáme reálný koeficient obsazenosti z interních dat společnosti.

$$\text{Koeficient obsazenosti} = \frac{\text{Suma reálných výnosů z nájmu všech nabízených nemovitostí}}{\text{Výnos při 100 \% obsazenosti}} * 100 = 97,5 \%$$

Dle firemních dat společnosti REAL INGENIERING, s.r.o. je koeficient obsazenosti roven 97,5 %. Byl spočítán jako podíl součtu skutečně vybraných nájmu společnosti a potencionálního výnosu při 100% obsazenosti. Toto procento obsazenosti zohledňuje ve výpočtu neobsazené byty, nebo například prázdný byt při výměně nájemníků.

Tabulka 40 - Výpočet realistického výnosu

Období	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2024- 31.12.2024	1.1.2024- 31.12.2024	...
Teoretické výnosy z nájmu při plné obsazenosti (100%)	18 150 864 Kč	18 150 864 Kč	18 150 864 Kč	18 150 864 Kč
Koeficient obsazenosti	60%	97,50%	97,50%	97,50%
Upravené výnosy	10 890 518 Kč	17 697 092 Kč	17 697 092 Kč	17 697 092 Kč

[Zdroj vlastní]



Výnosy realistického scénáře jsou viditelné v tabulce 40, kdy v prvním roce provozu nemovitosti je výnos snížen o 40 % pomocí koeficientu obsazenosti. V dalších letech provozu je výnos snižován již pouze o 2,5 % pomocí koeficientu obsazenosti.

3.13 Výpočet návratnosti při pronájmu

V této části diplomové práce proběhne výpočet návratnosti investice. Konec investiční fáze projektu je plánován na konec roku 2022 a provozní fáze začne pro účely vyhodnocení 1. 1. 2023. Od začátku roku 2023 až do konce roku 2052, tedy do konce investorem stanovené životnosti projektu, je stanovený jeden scénář, podle kterého se bude investice hodnotit. Po celou dobu životnosti projektu, která je stanovena na 30 let, budou náklady na bytový komplex postupně odepisovány. Diskontní míra projektu je stanovena na 5 %, kde je zohledněna cena kapitálu podle úrokové sazby, která byla investiční společnosti nabídnuta a určitá míra rizika projektu.

3.13.1 Vlastní zdroje investora

Pro stanovení toku peněz projektu je potřeba stanovit disponibilní kapitál investora, abychom při tvorbě cash flow měli výchozí bod. Plán cash flow ukáže, zda bude investor muset žádat o úvěr, nebo vyjde s vlastním kapitálem. Jedná se vlastně o plán skutečných toků peněžních prostředků společnosti za určité období.

Pracovní kapitál investora je stanoven na cenu investice dle propočtu. Množství dostupného kapitálu společnosti bylo stanoveno přesně na částku investice 299 137 578 Kč. Společnost nemá v plánu využívat cizího kapitálu. Potřebný kapitál má k dispozici a věří, že zůstane solventní po celou dobu investiční fáze projektu.

3.13.2 Náklady v čase

Pro přehlednost jsou v tabulce 41 seřazeny náklady po letech, které společnosti vznikají při vlastnictví a pronájmu bytového komplexu. Náklady ve vyhodnocení takto probíhají až do roku 2052 (příloha 11), kdy končí životnost projektu a investor se bude dále rozhodovat, jak s bytovým komplexem dále naloží.

V prvním roce je náklad na odpisy nižší než v letech zbylých, jelikož při prvním roce investice je odpisová sazba nižší. Provozní náklady v průběhu let stoupají o inflaci, jejíž sazba je určena v následující kapitole.



Tabulka 41 - Náklady v čase

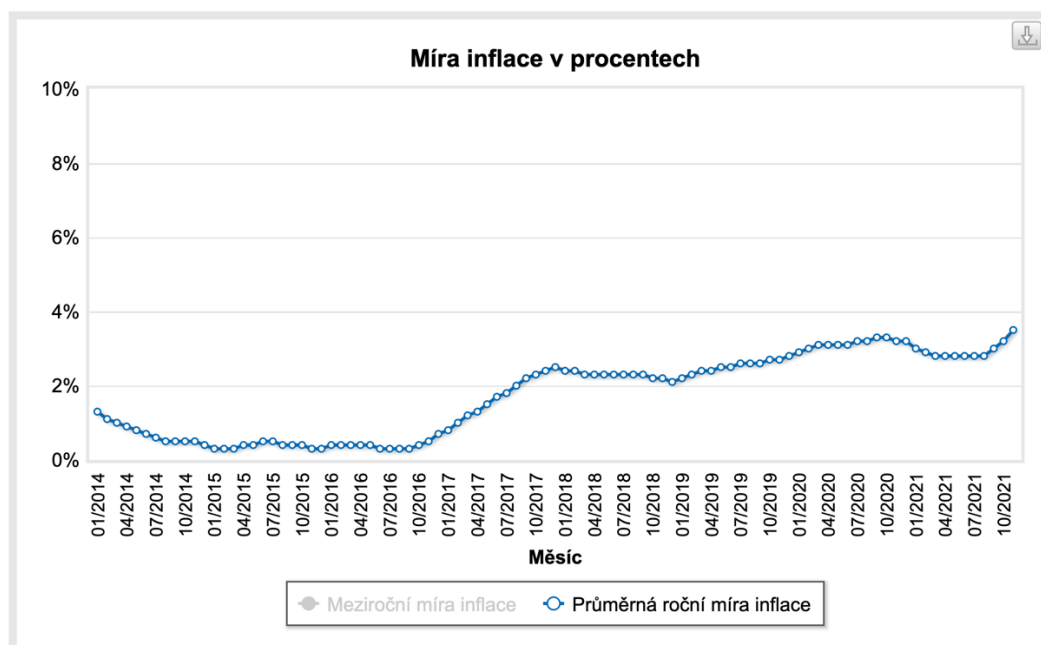
Náklady po letech			
Rok	Odpisy	Provozní náklady	Celkové náklady
2023	3 826 505 Kč	1 152 271 Kč	4 978 775 Kč
2024	9 292 940 Kč	1 175 316 Kč	10 468 256 Kč
2025	9 292 940 Kč	1 198 822 Kč	10 491 762 Kč
2026	9 292 940 Kč	1 222 799 Kč	10 515 739 Kč
2027	9 292 940 Kč	1 247 255 Kč	10 540 195 Kč
2028	9 292 940 Kč	1 272 200 Kč	10 565 140 Kč

[Zdroj vlastní]

3.13.3 Vyčíslení peněžních toků v čase

V předchozích kapitolách došlo již ke stanovení výše nájmu a výpočtu provozních výnosů neboli kladných provozních toků. Výnosy z pronájmů jsou ročním součtem vybraných nájmu upravených o koeficient obsazenosti, který je v prvním roce pronájmu 60 % a v ostatních letech 97,5 %. Roční výše upravených výnosů z pronájmu je viditelná v tabulce 40.

Výše definované výnosy jsou platné v roce investice, bohužel však budou v průběhu let ovlivňovány inflací. Pokud by investor nebral zřetel na inflaci, brzy by začala být jeho investice méně rentabilní. V každé uzavřené nájemní smlouvě s nájemníkem bude mít společnost dodatek, podle kterého má investor možnost každý rok zvednout cenu nájmu o inflaci.



Graf 7 - Vývoj inflace

[Zdroj ČSÚ]



V průběhu let 2015 až 2021 byla průměrná roční míra inflace 2 %, kterou použijeme pro upravení výše výnosů, ale i provozních nákladů. V tabulce 42 je viditelný výpočet upravených budoucích výnosů i nákladů do roku 2028. Vyčíslení peněžních toků po celou dobu životnosti projektu viz příloha 12.

Hladina inflace 2 % byla zvolena z důvodu dlouhodobého průměru. V dnešní době je sice inflace vyšší, ale v průběhu životnosti investice je dosti pravděpodobné, že inflační výkyvy budou v průběhu let spíše kolísat okolo hladiny 2 % s krátkodobými vyššími extrémami, které však v průběhu 30 let průměrnou hodnotu nijak výrazně neovlivní. Vysoká sazba inflace se také nemusí nutně týkat sektoru nájmu nemovitostí, který může cenově stoupat či klesat odlišně od jiných služeb či zboží.

Tabulka 42 - Peněžní toky varianty pronájmu

Výpočet peněžních toků						
Rok	Pořízení investice	Provozní n.	Výnosy z pronájmu	Daň z příjmu	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky
2022	273 321 759 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-273 321 759 Kč
2023	-	1 152 271 Kč	10 890 518 Kč	1 123 231 Kč	10 890 518 Kč	-2 275 502 Kč
2024	-	1 175 316 Kč	18 051 034 Kč	1 440 728 Kč	18 051 034 Kč	-2 616 044 Kč
2025	-	1 198 822 Kč	18 412 055 Kč	1 504 856 Kč	18 412 055 Kč	-2 703 678 Kč
2026	-	1 222 799 Kč	18 780 296 Kč	1 570 266 Kč	18 780 296 Kč	-2 793 065 Kč
2027	-	1 247 255 Kč	19 155 902 Kč	1 636 984 Kč	19 155 902 Kč	-2 884 239 Kč
2028	-	1 272 200 Kč	19 539 020 Kč	1 705 037 Kč	19 539 020 Kč	-2 977 237 Kč

[Zdroj vlastní]

Daň z příjmu byla vypočtena sazbou 19 % ze základu daně. Základ daně se rovná rozdílu příjmů a celkových výdajů, do kterých patří i náklady na odpisy. Záporné peněžní toky jsou veškeré roční výdaje spojené daňovou povinností, provozem a správou nemovitosti. V prvním roce investice je jako záporný peněžní tok výdaj spojený s výstavbou.

3.13.4 Průběh cash flow projektu

Cash flow investice sleduje pohyb peněžních prostředků ve firmě týkajících se dané investice za určité období. Peněžní tok zjišťujeme odečtením výdajů za dané období od sumy peněžních prostředků, které má společnost do projektu k dispozici. [31]

Pro tvorbu cash flow jsme si v předchozí kapitole vypočítali kladné a záporné peněžní toky, které nyní použijeme. Cash flow tvoříme na celou životnost projektu.

Kromě klasického cash flow vypočítáme také diskontované cash flow, které vyjadřuje očištěné peněžní toky o hodnotu peněz v čase. V průběhu let hodnota peněz klesá a částka investovaná dnes bude pro investora za desítky let znamenat mnohem menší hodnotu. Investor si na začátku projektu nastavil hodnotu diskontní sazby podle ceny kapitálu, která mu byla nabídnuta bankou a dále zohledňuje v diskontní sazbě riziko dané investice. Diskontní sazba investice je tedy 5 %. Kumulované cash flow vyjadřuje sumu diskontovaného cash flow uplynulých let.



Tabulka 43 - Cash flow varianty pronájmu

Průběh cash flow projektu						
Rok	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky	CF	Kumulované CF	Diskontované CF (5 %)	Kumulované DCF (5 %)
2022	0 Kč	-273 321 759 Kč	-273 321 759 Kč	-273 321 759 Kč	-273 321 759 Kč	-273 321 759 Kč
2023	10 890 518 Kč	-2 275 502 Kč	8 615 017 Kč	-264 706 743 Kč	8 204 778 Kč	-265 116 982 Kč
2024	18 051 034 Kč	-2 616 044 Kč	15 434 990 Kč	-249 271 752 Kč	13 999 991 Kč	-251 116 990 Kč
2025	18 412 055 Kč	-2 703 678 Kč	15 708 377 Kč	-233 563 375 Kč	13 569 487 Kč	-237 547 504 Kč
2026	18 780 296 Kč	-2 793 065 Kč	15 987 231 Kč	-217 576 144 Kč	13 152 735 Kč	-224 394 769 Kč
2027	19 155 902 Kč	-2 884 239 Kč	16 271 663 Kč	-201 304 481 Kč	12 749 274 Kč	-211 645 495 Kč
2028	19 539 020 Kč	-2 977 237 Kč	16 561 783 Kč	-184 742 698 Kč	12 358 657 Kč	-199 286 838 Kč
2029	19 929 800 Kč	-3 072 095 Kč	16 857 705 Kč	-167 884 993 Kč	11 980 456 Kč	-187 306 382 Kč
2030	20 328 396 Kč	-3 168 850 Kč	17 159 546 Kč	-150 725 447 Kč	11 614 256 Kč	-175 692 125 Kč
2031	20 734 964 Kč	-3 267 540 Kč	17 467 424 Kč	-133 258 023 Kč	11 259 657 Kč	-164 432 468 Kč
2032	21 149 664 Kč	-3 368 204 Kč	17 781 459 Kč	-115 476 563 Kč	10 916 274 Kč	-153 516 194 Kč
2033	21 572 657 Kč	-3 470 882 Kč	18 101 775 Kč	-97 374 788 Kč	10 583 733 Kč	-142 932 461 Kč
2034	22 004 110 Kč	-3 575 612 Kč	18 428 498 Kč	-78 946 290 Kč	10 261 677 Kč	-132 670 784 Kč
2035	22 444 192 Kč	-3 682 438 Kč	18 761 755 Kč	-60 184 536 Kč	9 949 759 Kč	-122 721 025 Kč
2036	22 893 076 Kč	-3 791 400 Kč	19 101 676 Kč	-41 082 859 Kč	9 647 645 Kč	-113 073 380 Kč
2037	23 350 938 Kč	-3 902 541 Kč	19 448 397 Kč	-21 634 463 Kč	9 355 011 Kč	-103 718 369 Kč
2038	23 817 956 Kč	-4 015 905 Kč	19 802 052 Kč	-1 832 411 Kč	9 071 548 Kč	-94 646 821 Kč
2039	24 294 315 Kč	-4 131 536 Kč	20 162 779 Kč	18 330 368 Kč	8 796 954 Kč	-85 849 867 Kč
2040	24 780 202 Kč	-4 249 480 Kč	20 530 722 Kč	38 861 090 Kč	8 530 939 Kč	-77 318 928 Kč
2041	25 275 806 Kč	-4 369 783 Kč	20 906 023 Kč	59 767 113 Kč	8 273 223 Kč	-69 045 705 Kč
2042	25 781 322 Kč	-4 492 492 Kč	21 288 830 Kč	81 055 944 Kč	8 023 536 Kč	-61 022 169 Kč
2043	26 296 948 Kč	-4 617 655 Kč	21 679 294 Kč	102 735 238 Kč	7 781 617 Kč	-53 240 552 Kč
2044	26 822 887 Kč	-4 745 321 Kč	22 077 567 Kč	124 812 804 Kč	7 547 213 Kč	-45 693 338 Kč
2045	27 359 345 Kč	-4 875 540 Kč	22 483 805 Kč	147 295 609 Kč	7 320 082 Kč	-38 373 257 Kč
2046	27 906 532 Kč	-5 008 364 Kč	22 898 168 Kč	170 194 776 Kč	7 099 987 Kč	-31 273 270 Kč
2047	28 464 663 Kč	-5 143 845 Kč	23 320 818 Kč	193 515 594 Kč	6 886 702 Kč	-24 386 568 Kč
2048	29 033 956 Kč	-5 282 035 Kč	23 751 921 Kč	217 267 515 Kč	6 680 008 Kč	-17 706 560 Kč
2049	29 614 635 Kč	-5 422 989 Kč	24 191 646 Kč	241 459 161 Kč	6 479 692 Kč	-11 226 868 Kč
2050	30 206 928 Kč	-5 566 762 Kč	24 640 166 Kč	266 099 327 Kč	6 285 550 Kč	-4 941 319 Kč
2051	30 811 066 Kč	-5 713 410 Kč	25 097 656 Kč	291 195 983 Kč	6 097 383 Kč	1 156 065 Kč
2052	31 427 288 Kč	-5 862 992 Kč	25 564 296 Kč	316 761 279 Kč	5 915 002 Kč	7 071 066 Kč

[Zdroj vlastní]

Z předpokládaných výnosů a nákladů došlo k výpočtu ukazatelů efektivnosti definovaných v kapitole 2.2 v teoretické části práce. NPV neboli čistá současná hodnota je podle nastavené diskontní sazby po uplynutí 30 let, tedy nastavené životnosti projektu, rovna 7 071 066 Kč. Znamená to, že je dle podmínek investora projekt úspěšný, protože požadovaný výnos byl splněn a výnosová hodnota projektu na konci životnosti je kladná. V závěru vyhodnocení investice bude pak doplněn i názor zpracovatele této práce k vyhodnocení projektu.

IRR neboli vnitřní výnosové procento je ukazatel vypočítaný nezávisle na nastavené diskontní sazbě a vyjadřuje diskontní míru projektu, při které je čistá současná hodnota (NPV) rovna nule na konci životnosti projektu. Je to tedy nejvyšší diskontní míra, které je projekt schopný dosáhnout a zaplatit se. Vnitřní výnosové procento porovnáme s diskontní mírou určenou investorem a zjistíme, že projekt má proto jistou rezervu být úspěšný, i při například nižším koeficientu obsazenosti bytových jednotek.

Dle doby návratnosti projektu se projekt dostane do zelených čísel v únoru roku 2039. Pokud nebudeme uvažovat klesající hodnotu peněz, projekt se splatí po 16 letech. U diskontované doby návratnosti, kde uvažujeme klesající hodnotu peněz, se bude projekt přesouvat do zelených čísel o trochu déle. Dle DPP bude projekt zaplacen v říjnu roku 2051, což je necelých 29 let po zahájení projektu.



Tabulka 44 - Ukazatele efektivnosti

NPV	7 071 066 Kč
IRR	5,2%
PP	16 let a 1 měsíc
DPP	28 let a 11 měsíců
Požadovaný výnos	5,00%
IRR (5,2 %) > Diskont (5 %)	

[Zdroj vlastní]

3.13.5 Závěr varianty pronájem

Vyhodnocení investice ve variantě pronájem jednotek vyšlo dle investorova očekávání a podmínka nastaveného výnosového procenta 5 % byla splněna. Projekt splňuje standardní ziskovost společnosti a má budoucnost se stát úspěšnou investicí. V investicích však není nikdy nic jisté a určité riziko je vždy možné. Trh je nevyzpytatelný a jeho současná situace je dosti ošemetná. V případě, že by investor neměl dostatek svých vlastních financí a hrozilo by tedy v případě výrazného zdražení materiálu, práce nebo například nedostatečné poptávky riziko zvýšených nákladů nebo snížení výnosů, byla by investice zdaleka rizikovější a v případě neúspěchu až zničující pro celou investiční společnost. Jelikož má investor volné finanční prostředky, které by v průběhu let pouze ztrácely na hodnotě, je investice vhodná a daleko rizikovější by bylo nechat finanční prostředky ležet ladem.

Výnosové procento není u této investice nijak zvlášť vysoké, a to hlavně z důvodu nezapočítaných nákladů na investici do pozemku. Investice je pro společnost vhodná z důvodu jejích volných finančních prostředků a rozšíření portfolia nabídky s žádnými velkými režijními náklady na správu společnosti.

Situace na trhu se samozřejmě může v průběhu životnosti investice měnit na pesimističtější scénář než ten, který byl uvažován, avšak pokud by nastala změna trhu ovlivňující trh nemovitostí, s velkou pravděpodobností by tomu nebylo jinak ani u ostatních investic. V dalších kapitolách této práce budou zvaženy ostatní varianty investice.

3.14 Vyhodnocení investice – Varianta prodej

Druhou variantou naložení s investičním projektem je následný prodej bytových jednotek. Nabízejí se dvě možnosti, jak může investor bytové jednotky prodat. První možností je klasický developerský prodej jednotek již v průběhu výstavby a bezprostředně po výstavbě. Při této variantě je investor při prodeji povinen odvádět daň z přidané hodnoty.

Druhou možností je prodej 5 let po kolaudaci, kdy investor již není povinen DPH odvádět. Investor však o této variantě neuvažuje a v řešení jsou pouze varianty bezprostředního prodeje nebo pronájmu.



V této části diplomové práce proběhne výpočet návratnosti investice ve variantě prodeje. Z důvodu uvažované krátké doby životnosti investice nebude brána v potaz časová hodnota peněz. Pro účely vyhodnocení uvažujeme pouze jeden scénář, který je podrobněji definován v navazujících kapitolách. Cílem projektu bude zisk, který investor požaduje v hodnotě alespoň 60 % z celkových nákladů investice. Ziskovost projektu je nastavena na velmi vysokou hodnotu z důvodu absence nákladů na nákup pozemku, který investor pořídil v dávné minulosti a byl již splacen předchozí investicí. Ve vyhodnocení není hodnota pozemku uvažována.

Investiční společnost zamýšlí prodej investice až v době po úspěšné kolaudaci stavby. Jelikož investor financuje výstavbu nemovitosti z vlastních zdrojů není nutné nabízet k prodeji bytové jednoty v době dřívější. Prodej bytových jednotek před započítáním výstavby, nebo v době výstavby bývá zpravidla nabízen konečnému zákazníkovi za výhodnější ceny a investiční společnosti používají nové kladné peněžní toky k financování probíhající výstavby. Výhodněji nabízené bytové jednotky v probíhající výstavbě mají poníženou cenu právě o riziko nedokončení výstavby. Investiční společnost REAL INGENIERING, s.r.o. tento postup zamítla s vidinou většího zhodnocení investice.

3.15 Výpočet výnosů z prodeje

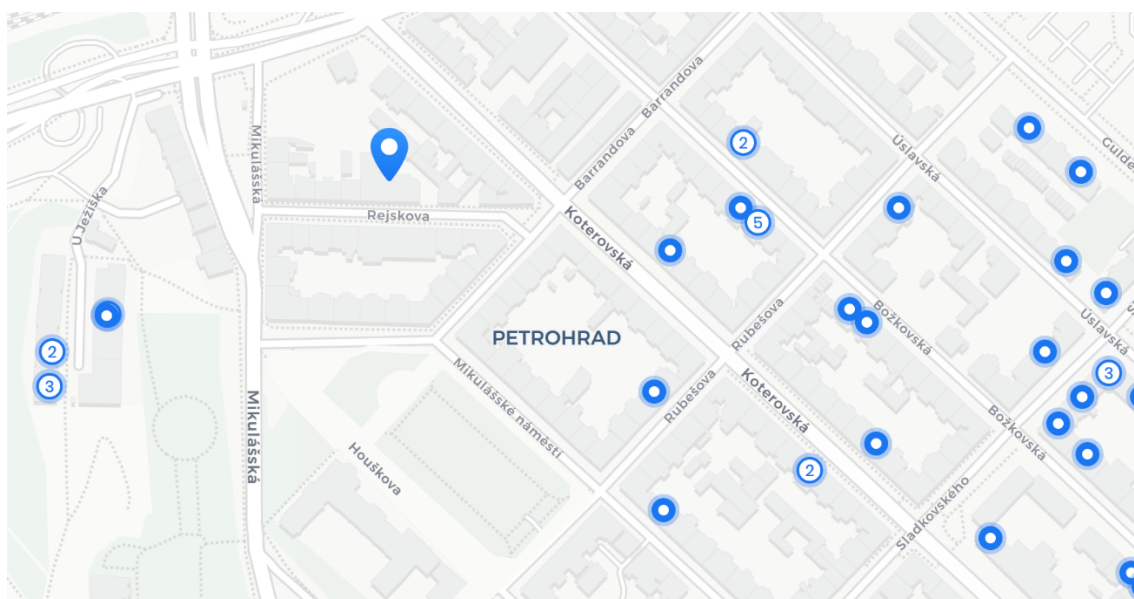
V následující kapitole definuji předpokládané výnosy spojené s prodejem bytového komplexu. Ceny bytových jednotek nastavuji na hodnotu realizovaných prodejních cen v době tvorby této diplomové práce. Nebytové prostory a podíly na společných částech garážových stání oceňuji tržní hodnotou v době tvorby závěrečné práce.

3.15.1 Ceny bytových jednotek

V kapitole Stav trhu již byly analyzovány ceny za m² při prodeji bytových jednotek v lokalitě Plzeň. Z důvodu větší přesnosti bude provedena analýza cen dodatečně přímo v lokalitě řešeného projektu.

Příjmy z prodeje bytových jednotek budou odhadnuty na základě realizovaných prodejů bytových jednotek v okruhu do 1 km od projektu. Z těchto realizovaných prodejů bude stanovena průměrná cena za m² bytu.

Data budou čerpána z katastru nemovitostí (ČÚZK), do kterých lze nahlédnout přes web Reas.cz pomocí aplikace Atlas cen. Nacházejí se zde přehledně zpracované informace o prodejních cenách nemovitostí vypočítaných na základě realizovaných prodejů.



Obrázek 14 - Mapa Atlasu cen

[Zdroj Atlas cen- Reas.cz]

Na obrázku 14 je vidět mapa z Atlasu cen, na které je označena budova řešeného projektu v ulici Rejskova. Modré body na mapě zobrazují realizované prodeje bytových jednotek v nedávné době. Aplikace nabízí možnost nastavit filtr zobrazovaných prodejů dle doby realizovaného prodeje. Pro účely analýzy cen bylo použito filtru prodejů ne starších 12 měsíců. Z těchto realizovaných prodejů bude vybráno několik nejpodobnějších nemovitostí a bude spočítána průměrná cena za m² bytu.

Tabulka 45- Výpočet tržní ceny bytů v Plzni

Umístění bytu	Užitná plocha [m ²]	Prodejní cena	Cena za m ²
U Ježíška 2712/9, Plzeň	91	7 372 820 Kč	81 020 Kč
Presslova 2993/4, Plzeň	110	8 014 600 Kč	72 860 Kč
Šafaříkovy sady 2774/7, Plzeň	120	9 507 960 Kč	79 233 Kč
Karlova 2853/19, Plzeň	37	2 473 265 Kč	66 845 Kč
Sukova 1260/5, Plzeň	30	2 100 000 Kč	70 000 Kč
Sladkovského 1258/65, Plzeň	43	2 917 120 Kč	67 840 Kč
Technická, Plzeň - Jižní Předměstí	31	2 800 000 Kč	90 323 Kč
Průměr ceny			75 446 Kč

[Zdroj vlastní]

V tabulce 45 jsou vypsané realizované prodeje bytových jednotek v novostavbách (viz příloha 13). Jedná se o bytové jednotky umístěné v cenově podobných lokalitách města Plzně jako řešený projekt. Průměrná kupní cena bytových jednotek v Plzni je 75 446 Kč/m². Tato cena bude použita pro určení prodejních cen bytů jako cena s DPH. Pro byty s menší podlahovou plochou bude k částce připočtena procentní přírážka a střešní byty budou oceněny individuálně.



3.15.2 Seznam bytových jednotek

Bytový komplex je rozdělen na dva bytové objekty. Ve výpočtu vyhodnocení návratnosti a efektivnosti uvažují bytový komplex společně s garážovým prostorem jako celek.

Seznam bytových jednotek Železniční – Mikulášská

V tabulce 46 je viditelný seznam všech bytových jednotek objektu Železniční – Mikulášská. Cena za bytové jednotky byla vypočítána dle průměrné tržní ceny. U cen bytových jednotek s podlahovou plochou menší než 27 m² byla cena zvýšena o 10 % z průměrné tržní ceny. Ceny bytů s terasou byly navýšeny o 10 – 20 % od vypočítané průměrné nabídkové ceny, oceněny byly individuálně dle polohy a velikosti terasy.

Výnos ze všech utržených bytů objektu Železniční - Mikulášská předpokládáme 279 291 706 Kč s DPH.



Tabulka 46 - Byty Železniční - Mikulášská

SO 01 Objekt Železniční - Mikulášská					
Jednotka	Plocha	Dispozice	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
2.NP					
Byt č. 1	46,70	1kk	3 063 754 Kč	459 563 Kč	3 523 317 Kč
Byt č. 2	48,40	1kk	3 175 282 Kč	476 292 Kč	3 651 574 Kč
Byt č. 3	44,60	1kk	2 925 983 Kč	438 897 Kč	3 364 880 Kč
Byt č. 4	42,90	1kk	2 814 455 Kč	422 168 Kč	3 236 623 Kč
Byt č. 5	42,90	1kk	2 814 455 Kč	422 168 Kč	3 236 623 Kč
Byt č. 6	42,60	1kk	2 794 773 Kč	419 216 Kč	3 213 989 Kč
Byt č. 7	26,80	1kk	1 934 035 Kč	290 105 Kč	2 224 141 Kč
Byt č. 8	42,20	1kk	2 768 531 Kč	415 280 Kč	3 183 811 Kč
Byt č. 9	42,20	1kk	2 768 531 Kč	415 280 Kč	3 183 811 Kč
Byt č. 10	85,80	3kk	5 628 909 Kč	844 336 Kč	6 473 245 Kč
Byt č. 11	46,00	1kk	3 017 830 Kč	452 675 Kč	3 470 505 Kč
Byt č. 12	46,00	1kk	3 017 830 Kč	452 675 Kč	3 470 505 Kč
3.NP					
Byt. č. 13	46,70	1kk	3 063 754 Kč	459 563 Kč	3 523 317 Kč
Byt. č. 14	48,40	1kk	3 175 282 Kč	476 292 Kč	3 651 574 Kč
Byt. č. 15	44,60	1kk	2 925 983 Kč	438 897 Kč	3 364 880 Kč
Byt. č. 16	42,90	1kk	2 814 455 Kč	422 168 Kč	3 236 623 Kč
Byt. č. 17	42,90	1kk	2 814 455 Kč	422 168 Kč	3 236 623 Kč
Byt. č. 18	42,60	1kk	2 794 773 Kč	419 216 Kč	3 213 989 Kč
Byt. č. 19	26,80	1kk	1 934 035 Kč	290 105 Kč	2 224 141 Kč
Byt. č. 20	42,20	1kk	2 768 531 Kč	415 280 Kč	3 183 811 Kč
Byt. č. 21	42,20	1kk	2 768 531 Kč	415 280 Kč	3 183 811 Kč
Byt. č. 22	85,80	3kk	5 628 909 Kč	844 336 Kč	6 473 245 Kč
Byt. č. 23	46,00	1kk	3 017 830 Kč	452 675 Kč	3 470 505 Kč
Byt. č. 24	46,00	1kk	3 017 830 Kč	452 675 Kč	3 470 505 Kč
4.NP					
Byt. č. 25	46,70	1kk	3 063 754 Kč	459 563 Kč	3 523 317 Kč
Byt. č. 26	48,40	1kk	3 175 282 Kč	476 292 Kč	3 651 574 Kč
Byt. č. 27	44,60	1kk	2 925 983 Kč	438 897 Kč	3 364 880 Kč
Byt. č. 28	42,90	1kk	2 814 455 Kč	422 168 Kč	3 236 623 Kč
Byt. č. 29	42,90	1kk	2 814 455 Kč	422 168 Kč	3 236 623 Kč
Byt. č. 30	42,60	1kk	2 794 773 Kč	419 216 Kč	3 213 989 Kč
Byt. č. 31	26,80	1kk	1 934 035 Kč	290 105 Kč	2 224 141 Kč
Byt. č. 32	42,20	1kk	2 768 531 Kč	415 280 Kč	3 183 811 Kč
Byt. č. 33	42,20	1kk	2 768 531 Kč	415 280 Kč	3 183 811 Kč
Byt. č. 34	85,80	3kk	5 628 909 Kč	844 336 Kč	6 473 245 Kč
Byt. č. 35	46,00	1kk	3 017 830 Kč	452 675 Kč	3 470 505 Kč
Byt. č. 36	46,00	1kk	3 017 830 Kč	452 675 Kč	3 470 505 Kč
5.NP					
Byt. č. 37	46,70	1kk	3 063 754 Kč	459 563 Kč	3 523 317 Kč
Byt. č. 38	48,40	1kk	3 175 282 Kč	476 292 Kč	3 651 574 Kč
Byt. č. 39	44,60	1kk	2 925 983 Kč	438 897 Kč	3 364 880 Kč
Byt. č. 40	42,90	1kk	2 814 455 Kč	422 168 Kč	3 236 623 Kč
Byt. č. 41	42,90	1kk	2 814 455 Kč	422 168 Kč	3 236 623 Kč
Byt. č. 42	42,60	1kk	2 794 773 Kč	419 216 Kč	3 213 989 Kč
Byt. č. 43	26,80	1kk	1 934 035 Kč	290 105 Kč	2 224 141 Kč
Byt. č. 44	42,20	1kk	2 768 531 Kč	415 280 Kč	3 183 811 Kč
Byt. č. 45	42,20	1kk	2 768 531 Kč	415 280 Kč	3 183 811 Kč
Byt. č. 46	85,80	3kk	5 628 909 Kč	844 336 Kč	6 473 245 Kč
Byt. č. 47	46,00	1kk	3 017 830 Kč	452 675 Kč	3 470 505 Kč
Byt. č. 48	46,00	1kk	3 017 830 Kč	452 675 Kč	3 470 505 Kč
6.NP					
Byt. č. 49	46,70	1kk	3 063 754 Kč	459 563 Kč	3 523 317 Kč
Byt. č. 50+T	48,40	1kk	3 492 810 Kč	523 922 Kč	4 016 732 Kč
Byt. č. 51+T	25,70	1kk	2 023 258 Kč	303 489 Kč	2 326 747 Kč
Byt. č. 52	42,90	1kk	2 814 455 Kč	422 168 Kč	3 236 623 Kč
Byt. č. 53	42,90	1kk	2 814 455 Kč	422 168 Kč	3 236 623 Kč
Byt. č. 54	42,60	1kk	2 794 773 Kč	419 216 Kč	3 213 989 Kč
Byt. č. 55	26,80	1kk	1 934 035 Kč	290 105 Kč	2 224 141 Kč
Byt. č. 56	42,20	1kk	2 768 531 Kč	415 280 Kč	3 183 811 Kč
Byt. č. 57	42,20	1kk	2 768 531 Kč	415 280 Kč	3 183 811 Kč
Byt. č. 58+T	83,40	3kk	6 018 603 Kč	902 790 Kč	6 921 393 Kč
Byt. č. 59	46,00	1kk	3 017 830 Kč	452 675 Kč	3 470 505 Kč
Byt. č. 60	46,00	1kk	3 017 830 Kč	452 675 Kč	3 470 505 Kč
7.NP					
Byt. č. 61T	97,40	2kk	7 028 920 Kč	1 054 338 Kč	8 083 258 Kč
Byt. č. 62	71,30	2kk	4 677 637 Kč	701 645 Kč	5 379 282 Kč
Byt. č. 63T	54,00	2kk	4 251 204 Kč	637 681 Kč	4 888 885 Kč
Celkem			199 384 092 Kč	29 907 614 Kč	229 291 706 Kč

[Zdroj vlastní]



Seznam bytových jednotek Rejskova

V tabulce 47 je viditelný seznam všech bytových jednotek objektu Rejskova. Cena za bytové jednotky byla vypočítána dle průměrné tržní ceny. Ceny střešních bytů s prostornou terasou byly navýšeny o 40 % oproti vypočítané průměrné nabídkové ceně.

Tabulka 47 - Byty Rejskova

SO 02 Objekt Rejskova					
Jednotka	Plocha	Dispozice	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
2.NP					
byt. č. 1	64,20	2kk	4 211 841 Kč	631 776 Kč	4 843 617 Kč
byt. č. 2	96,10	2kk	6 304 641 Kč	945 696 Kč	7 250 337 Kč
byt. č. 3	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 4	37,20	1kk	2 440 506 Kč	366 076 Kč	2 806 582 Kč
byt. č. 5	35,50	1kk	2 328 978 Kč	349 347 Kč	2 678 324 Kč
byt. č. 6	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 7	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 8	68,80	2kk	4 513 624 Kč	677 044 Kč	5 190 668 Kč
byt. č. 9	79,10	2kk	5 189 356 Kč	778 403 Kč	5 967 759 Kč
byt. č. 10	53,30	1kk	3 496 747 Kč	524 512 Kč	4 021 258 Kč
byt. č. 11	53,30	1kk	3 496 747 Kč	524 512 Kč	4 021 258 Kč
3.NP					
byt. č. 12	64,20	2kk	4 211 841 Kč	631 776 Kč	4 843 617 Kč
byt. č. 13	96,10	2kk	6 304 641 Kč	945 696 Kč	7 250 337 Kč
byt. č. 14	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 15	37,20	1kk	2 440 506 Kč	366 076 Kč	2 806 582 Kč
byt. č. 16	35,50	1kk	2 328 978 Kč	349 347 Kč	2 678 324 Kč
byt. č. 17	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 18	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 19	68,80	2kk	4 513 624 Kč	677 044 Kč	5 190 668 Kč
byt. č. 20	79,10	2kk	5 189 356 Kč	778 403 Kč	5 967 759 Kč
byt. č. 21	53,30	1kk	3 496 747 Kč	524 512 Kč	4 021 258 Kč
byt. č. 22	53,30	1kk	3 496 747 Kč	524 512 Kč	4 021 258 Kč
4.NP					
byt. č. 23	64,20	2kk	4 211 841 Kč	631 776 Kč	4 843 617 Kč
byt. č. 24	96,10	2kk	6 304 641 Kč	945 696 Kč	7 250 337 Kč
byt. č. 25	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 26	37,20	1kk	2 440 506 Kč	366 076 Kč	2 806 582 Kč
byt. č. 27	35,50	1kk	2 328 978 Kč	349 347 Kč	2 678 324 Kč
byt. č. 28	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 29	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 30	68,80	2kk	4 513 624 Kč	677 044 Kč	5 190 668 Kč
byt. č. 31	79,10	2kk	5 189 356 Kč	778 403 Kč	5 967 759 Kč
byt. č. 32	53,30	1kk	3 496 747 Kč	524 512 Kč	4 021 258 Kč
byt. č. 33	53,30	1kk	3 496 747 Kč	524 512 Kč	4 021 258 Kč
5.NP					
byt. č. 34	60,20	2kk	3 949 421 Kč	592 413 Kč	4 541 834 Kč
byt. č. 35	96,10	2kk	6 304 641 Kč	945 696 Kč	7 250 337 Kč
byt. č. 36	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 37	37,20	1kk	2 440 506 Kč	366 076 Kč	2 806 582 Kč
byt. č. 38	35,50	1kk	2 328 978 Kč	349 347 Kč	2 678 324 Kč
byt. č. 39	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 40	49,30	1kk	3 234 327 Kč	485 149 Kč	3 719 475 Kč
byt. č. 41T	53,30	1kk	4 895 445 Kč	734 317 Kč	5 629 762 Kč
byt. č. 42T	53,30	1kk	4 895 445 Kč	734 317 Kč	5 629 762 Kč
byt. č. 43	53,30	1kk	3 496 747 Kč	524 512 Kč	4 021 258 Kč
byt. č. 44	53,30	1kk	3 496 747 Kč	524 512 Kč	4 021 258 Kč
Celkem			166 567 159 Kč	24 985 074 Kč	191 552 233 Kč

[Zdroj vlastní]

Výnos ze všech utržených bytů objektu Rejskova předpokládáme 191 552 233 Kč s DPH.



3.15.3 Ceny parkovacích míst

U scénáře rozprodeje bytových jednotek bude společnost nabízet k prodeji i krytá garážová stání. Venkovní parkovací místa nacházející se ve vnitrobloku nebudou určena k prodeji. Tato místa budou sloužit primárně pro provozovatele a návštěvníky obchodů v nebytových prostorech.

Ocenění garážových stání bude dle nabídkových cen dostupných na inzertním portálu Sreality.cz, kde byly nalezeny 3 inzeráty spadající do stejné kategorie nemovitostí (viz příloha 14).

Tabulka 48 - Výpočet tržních cen garážových stání

Umístění garáže	Prodejní cena
Ke Špitálskému lesu, Plzeň - Doubravka	420 000 Kč
Tomanova, Plzeň - Jižní Předměstí	449 000 Kč
V Zahrádkách, Plzeň	590 000 Kč
Průměrná cena	486 333 Kč

[Zdroj vlastní]

Průměrná cena za garážové stání v Plzni je 486 333 Kč. Aktuální nabídka inzercí obsahovala pouze 3 inzeráty, které nenabízí tak atraktivní lokalitu jako investorem nabízená garážová stání v širším centru města. Lokalita řešeného projektu se nachází ve velice dopravně frekventované části Plzně, ve které je nedostatek parkovacích míst. Je to způsobeno velice blízkou vzdáleností od centra města a skutečností, že se zde nachází hlavní vlakové nádraží a mnoho škol. Garážová stání budou nabízena převážně budoucím majitelům bytových jednotek za výhodnější cenu. Pro výpočet návratnosti bude použita cena 460 000 Kč s DPH. Sazba DPH bude u prodeje garážových stání 15 %, jelikož je investor prodává jako spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru.

Tabulka 49 - Výpočet výnosu z prodeje garážových stání

Výnos z parkovacích stání			
Podíl na prostoru garáží	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
Garážové parkování (podíl 1/78)	400 000 Kč	60 000 Kč	460 000 Kč
Celkem za (podíl 78/78)	31 200 000 Kč	4 680 000 Kč	35 880 000 Kč

[Zdroj vlastní]

V tabulce 49 je znázorněn výnos z prodeje podílů na garážových stáních, který za je za celkový projekt 35 880 000 Kč s DPH.



3.15.4 Ceny nebytových jednotek

U cen nebytových jednotek je cena velice variabilní a záleží z velké části na lokalitě dané nemovitosti. Nebytové prostory v bytovém komplexu budou vhodné pro restauraci, obchod s potravinami či jiný maloobchod a služby.

Prostory budou oceněny dle nabídkových cen z inzertních portálů. Veškeré použité inzeráty jsou přiloženy v příloze 15 této práce.

Tabulka 50 - Výpočet tržních cen nebytových prostor

Umístění prostoru	Užitná plocha [m ²]	Prodejní cena	Cena za m ²
Poděbradova, Plzeň - Jižní Předměstí	94	5 546 000 Kč	59 000 Kč
Poděbradova, Plzeň - Jižní Předměstí	129	7 605 066 Kč	58 954 Kč
U Trati, Plzeň - Jižní Předměstí	25	1 000 000 Kč	40 000 Kč
Kardinála Berana, Plzeň - Jižní Předměstí	130	4 889 950 Kč	37 615 Kč
Průměr ceny			48 892 Kč

[Zdroj vlastní]

Trh v Plzni nabízí velice málo nebytových prostor ke koupi. Nejpodobnější nabídkou byly nebytové prostory v ulici Poděbradova, které se nachází v novostavbě s prosklenou výlohou a poměrně stejné vzdálenosti od centra města jako naše oceňované prostory. Průměrná nabídková cena vyšla podle čtyř inzerátů na 48 892 Kč/m². Z důvodu vysoké variability cen nebytových prostor bude přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o novostavbu s výhodnou polohou a prostory budou nabízeny za částku 59 000 Kč/m² s DPH.

Tabulka 51 - Výnos z prodeje nebytových prostor

Výnos z nebytových prostor				
SO 01 Objekt Železniční - Mikulášská				
Jednotka	Plocha (m ²)	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
nebyt. č. 1	123,10	6 002 397 Kč	1 260 503 Kč	7 262 900 Kč
nebyt. č. 2	83,60	4 076 364 Kč	856 036 Kč	4 932 400 Kč
nebyt. č. 3	144,30	7 036 116 Kč	1 477 584 Kč	8 513 700 Kč
nebyt. č. 4	100,80	4 915 041 Kč	1 032 159 Kč	5 947 200 Kč
nebyt. č. 5	101,30	4 939 421 Kč	1 037 279 Kč	5 976 700 Kč
Celkem za objekt		26 969 339 Kč	5 663 561 Kč	32 632 900 Kč
SO 02 Objekt Rejskova				
Jednotka	Plocha (m ²)	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
nebyt. č. 1	197,90	9 649 669 Kč	2 026 431 Kč	11 676 100 Kč
Celkem za objekt		9 649 669 Kč	2 026 431 Kč	11 676 100 Kč
Celkem za bytový komplex		36 619 008 Kč	4 052 861 Kč	44 309 000 Kč

[Zdroj vlastní]



V tabulce 51 je znázorněn výnos z prodeje nebytových prostor, který za je za celkový projekt 44 309 000 Kč s DPH.

3.15.5 Rekapitulace výnosů

V tabulce 52 jsou vypočítány výnosy v případě prodeje všech bytových i nebytových jednotek a podílů.

Tabulka 52 - Výnos z prodeje

Objekt	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
SO 01 Objekt Železniční - Mikulášská	199 384 092 Kč	29 907 614 Kč	229 291 706 Kč
SO 02 Objekt Rejskova	166 567 159 Kč	24 985 074 Kč	191 552 233 Kč
Nebytové prostory obou objektů	36 619 008 Kč	4 052 861 Kč	44 309 000 Kč
Parkovací stání	31 200 000 Kč	4 680 000 Kč	35 880 000 Kč
Celkem	433 770 259 Kč	63 625 549 Kč	501 032 938 Kč

[Zdroj vlastní]

3.16 Průběh příjmů z prodeje

Ve vyhodnocení se předpokládá, že prodej bytů začne až po kolaudaci, a to tedy od ledna roku 2023. Při klasickém developerském projektu určeném k následnému prodeji by průběh výnosů začal již po zahájení výstavby, aby se snížil potřebný vlastní kapitál případně kapitál z cizích zdrojů na minimum. Jelikož je investor nakloněn spíše k variantě pronájmu a variantu prodeje považuje pouze jako náhradní plán v případě výrazné změny trhu, začíná vyhodnocení až po kolaudaci stejně tak, jako by to udělala investiční společnost.

Průběh výnosů po kolaudaci bude pozvolně klesající, kdy první dva měsíce (leden, únor) budeme uvažovat prodej 15 % bytů a poté bude následovat pokles až do roku 2024, kdy se prodají poslední zbylé bytové jednotky.



Tabulka 53 - Průběh příjmů z prodeje

Měsíc prodeje	Prodej	Příjem z prodeje
2 0 2 3	Leden	15% 65 065 539 Kč
	Únor	15% 65 065 539 Kč
	Březen	10% 43 377 026 Kč
	Duben	10% 43 377 026 Kč
	Květen	8% 34 701 621 Kč
	Červen	8% 34 701 621 Kč
	Červenec	7% 30 363 918 Kč
	Srpen	4% 17 350 810 Kč
	Září	4% 17 350 810 Kč
	Říjen	3% 13 013 108 Kč
	Listopad	3% 13 013 108 Kč
	Prosinec	3% 13 013 108 Kč
2 0 2 4	Leden	3% 13 013 108 Kč
	Únor	2% 8 675 405 Kč
	Březen	2% 8 675 405 Kč
	Duben	2% 8 675 405 Kč
	Květen	1% 4 337 703 Kč
	Červen	0% 0 Kč
Celkem	100%	433 770 259 Kč

[Zdroj vlastní]

Prodeje jednotek jsou interpretovány procentuálním podílem z celkové hodnoty nabízených jednotek. Koncem května roku 2024 dojde k doprodeji posledních jednotek. Rozprodej všech jednotek je pak vyjádřen v konečném součtu jako 100% vyprodáno. Součet výnosů je roven celkové hodnotě nabízených jednotek **bez DPH**.

3.17 Výpočet provozních nákladů při prodeji jednotek

Provozní náklady ve variantě prodeje jednotek bytového komplexu budou lehce odlišné oproti variantě pronájmu. Náklady na realizaci výstavby zůstávají neměnné, avšak s možností odpočtu DPH, které investor při nákupu platil. Provozní náklady začínají investiční společnosti ihned po kolaudaci stavby, kdy začíná fáze prodeje. Náklady na provoz a správu budov budou společnosti vznikat v průběhu prodeje až do doby, kdy proběhne prodej poslední jednotky. Náklady budou snižovány postupně s prodejem jednotek procentuální sazbou dle podílu vlastnictví.



3.17.1 Založení SVJ

Oproti pronájmu zde vzniknou náklady na založení společenství vlastníků a sepsání stanov. Ocenění založení SVJ bylo stanoveno dle nabídek právních služeb, které nabízejí založení společenství vlastníků na klíč za částku 10 000 Kč bez DPH. [35]

3.17.2 Daňové náklady

Investorovi vznikají při vlastnění, provozování a prodeji nemovitosti tři daňové povinnosti. Stejně jako při pronájmu je vlastník nemovitosti povinen odvádět daň z nemovitých věcí. Do doby, než společnost prodá veškeré jednotky, bude daň procentuálně snižována podílem vlastnictví. Dle kalkulačky daně z nemovitých věcí na serveru Finance.cz je pak výpočet daně z pozemku a staveb **164 696 Kč/rok**.

Další daňovou povinností investora je odvádět daň z příjmu z prodeje ve výši 19 %.

Poslední daňovou povinností je odvádět daň z přidané hodnoty (DPH). Sazba DPH bude v případě prodeje bytových jednotek 15 %, jelikož žádný byt nepřesahuje podlahovou plochu větší než 120 m² a projekt spadá do kategorie staveb pro sociální bydlení. V případě prodeje samostatných garážových stání by byla sazba DPH 21 % a při prodeji nebytových jednotek také základní sazba. [32]

Investiční společnost má však možnost při prodeji bytové jednotky prodávat zároveň spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru garážových stání, tímto dojde pouze k jednomu plnění s jednou smlouvou a jednou sazbou DPH a to tedy sníženou sazbou 15 %. [33]

V případě nebytových prostor bude sazba DPH 21 %.

3.17.3 Režijní náklady

Prodej nemovitosti je spojen i s režijními náklady při prodeji jednotek, kdy je potřeba jednat s budoucími vlastníky nebo s realitními makléři, vyřizovat reklamace a vést účetnictví. Ocenění režijních nákladů bude stejné jako u varianty pronájmu (viz kapitola 3.11.4). Průběh režijních nákladů bude ukončen jeden měsíc po prodeji poslední jednotky. V posledním měsíci průběhu režijních nákladů se předpokládá vyřešení veškerých právních a účetních povinností, předání provozu a správy budovy vzniklému společenství vlastníků a vyhodnocení projektu.



Tabulka 54 - Výpočet režijních nákladů

Režijní náklad	Měsíční náklad za společnost	Poměr	Měsíční náklad pro projekt
Ředitel společnosti 50 % mzdy	43 485 Kč	33%	14 350 Kč
2 x Administrativní pracovník	100 350 Kč	33%	33 116 Kč
Účetní	25 000 Kč	33%	8 250 Kč
Ostatní náklady	30 300 Kč	33%	9 999 Kč
Celkem	199 135 Kč		65 715 Kč

[Zdroj vlastní]

3.18 Průběh nákladů

V tabulce 55 je vypočítán průběh výdajů v závislosti na prodeji jednotek v čase. Daň z nemovitých věcí je rozpočítána dle celkové roční částky na měsíce a dále upravena podílem, který společnost v tu dobu vlastní. V prvním měsíci prodeje je k částce za režijní náklady připočítán zvláštní náklad na založení SVJ. Celkové provozní výdaje za celý cyklus prodeje činí 1 256 690 Kč. Uznané náklady jsou uplatnitelné výdaje na výstavbu dle procentuálního prodeje v daný měsíc a budou tedy snižovat základ daně z příjmu. Náklad se stává výdajem po prodeji dané jednotky, proto jsou náklady uznávány dle předpokládaných prodejů. Definované výdaje budou použity pro stanovení cash flow projektu po měsících a pro výpočet základu daně z příjmu.

Tabulka 55 - Průběh nákladů při prodeji

Měsíc prodeje	Prodej	Daň z nem.	Režijní výdaje	Celkem	Uznané náklady	
2023	Leden	15%	11 666 Kč	75 715 Kč	87 381 Kč	35 623 074 Kč
	Únor	15%	9 607 Kč	65 715 Kč	75 322 Kč	35 623 074 Kč
	Březen	10%	8 235 Kč	65 715 Kč	73 950 Kč	23 748 716 Kč
	Duben	10%	6 862 Kč	65 715 Kč	72 577 Kč	23 748 716 Kč
	Květen	8%	5 764 Kč	65 715 Kč	71 479 Kč	18 998 973 Kč
	Červen	8%	4 666 Kč	65 715 Kč	70 381 Kč	18 998 973 Kč
	Červenec	7%	3 706 Kč	65 715 Kč	69 421 Kč	16 624 101 Kč
	Srpen	4%	3 157 Kč	65 715 Kč	68 872 Kč	9 499 486 Kč
	Září	4%	2 608 Kč	65 715 Kč	68 323 Kč	9 499 486 Kč
	Říjen	3%	2 196 Kč	65 715 Kč	67 911 Kč	7 124 615 Kč
	Listopad	3%	1 784 Kč	65 715 Kč	67 499 Kč	7 124 615 Kč
	Prosinec	3%	1 372 Kč	65 715 Kč	67 087 Kč	7 124 615 Kč
2024	Leden	3%	961 Kč	65 715 Kč	66 676 Kč	7 124 615 Kč
	Únor	2%	686 Kč	65 715 Kč	66 401 Kč	4 749 743 Kč
	Březen	2%	412 Kč	65 715 Kč	66 127 Kč	4 749 743 Kč
	Duben	2%	137 Kč	65 715 Kč	65 852 Kč	4 749 743 Kč
	Květen	1%	0 Kč	65 715 Kč	65 715 Kč	2 374 872 Kč
	Červen	0%	0 Kč	65 715 Kč	65 715 Kč	0 Kč
Celkem	100%	63 820 Kč	1 192 870 Kč	1 256 690 Kč	237 487 160 Kč	

[Zdroj vlastní]



3.19 Vyčíslení peněžních toků v čase

V předchozích kapitolách byly definovány tržní ceny bytových a nebytových jednotek a parkovacích stání. Byly definovány i veškeré provozní výdaje spojené s prodejem nemovitosti. Jelikož investiční společnost prodává nemovitost v době kratší 5 let od kolaudace, bude povinna odvést DPH při prodeji jednotek, jak již bylo řečeno v předchozích kapitolách. Pro účely vyčíslení peněžních toků budou všechny ceny uvažovány bez DPH. Daň z příjmu právnických osob je vypočtena sazbou 19 % ze základu daně. Základem daně je rozdíl příjmů a celkových výdajů, do kterých počítáme výdaje provozní a výdaje spojené s výstavbou nemovitosti. Záporné peněžní toky jsou veškeré měsíční výdaje spojené s daňovou povinností, provozem a správou nemovitosti.

Kladné peněžní toky jsou příjmy z prodeje jednotek bytového komplexu. Průběh všech kladných a záporných peněžních toků je viditelný v tabulce 56.

Tabulka 56 - Peněžní toky při prodeji

Výpočet peněžních toků						
Období	Pořízení investice	Výdaje	Příjmy z prodeje	Daň z příjmu	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky
2022	237 487 160 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-237 487 160 Kč
Leden/2023	-	35 710 455 Kč	65 065 539 Kč	5 577 466 Kč	65 065 539 Kč	-41 287 921 Kč
Únor/2023	-	35 698 396 Kč	65 065 539 Kč	5 579 757 Kč	65 065 539 Kč	-41 278 153 Kč
Březen/2023	-	23 822 666 Kč	43 377 026 Kč	3 715 328 Kč	43 377 026 Kč	-27 537 994 Kč
Duben/2023	-	23 821 293 Kč	43 377 026 Kč	3 715 589 Kč	43 377 026 Kč	-27 536 883 Kč
Květen/2023	-	19 070 452 Kč	34 701 621 Kč	2 969 922 Kč	34 701 621 Kč	-22 040 374 Kč
Červen/2023	-	19 069 354 Kč	34 701 621 Kč	2 970 131 Kč	34 701 621 Kč	-22 039 485 Kč
Červenec/2023	-	16 693 522 Kč	30 363 918 Kč	2 597 375 Kč	30 363 918 Kč	-19 290 897 Kč
Srpen/2023	-	9 568 358 Kč	17 350 810 Kč	1 478 666 Kč	17 350 810 Kč	-11 047 024 Kč
Září/2023	-	9 567 809 Kč	17 350 810 Kč	1 478 770 Kč	17 350 810 Kč	-11 046 579 Kč
Říjen/2023	-	7 192 526 Kč	13 013 108 Kč	1 105 911 Kč	13 013 108 Kč	-8 298 436 Kč
Listopad/2023	-	7 192 114 Kč	13 013 108 Kč	1 105 989 Kč	13 013 108 Kč	-8 298 103 Kč
Prosinec/2023	-	7 191 702 Kč	13 013 108 Kč	1 106 067 Kč	13 013 108 Kč	-8 297 769 Kč
Leden/2024	-	7 191 291 Kč	13 013 108 Kč	1 106 145 Kč	13 013 108 Kč	-8 297 436 Kč
Únor/2024	-	4 816 144 Kč	8 675 405 Kč	733 260 Kč	8 675 405 Kč	-5 549 404 Kč
Březen/2024	-	4 815 870 Kč	8 675 405 Kč	733 312 Kč	8 675 405 Kč	-5 549 182 Kč
Duben/2024	-	4 815 595 Kč	8 675 405 Kč	733 364 Kč	8 675 405 Kč	-5 548 959 Kč
Květen/2024	-	2 440 587 Kč	4 337 703 Kč	360 452 Kč	4 337 703 Kč	-2 801 039 Kč
Červen/2024	-	65 715 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-65 715 Kč

[Zdroj vlastní]

V tabulce 57 je viditelné měsíční cash flow investice, které sleduje peněžní pohyby ve společnosti. Finanční tok zjišťujeme odečtením vynaložených výdajů za dané období od sumy příjmů, které nám generuje prodávaná nemovitost.

Z důvodu krátké doby trvání investice ve variantě prodeje nemovitosti neuvažujeme časovou hodnotu peněz. Investiční společnost nebude v průběhu prodeje jednotek zvyšovat prodejní ceny a provozní náklady by měly v období 18 měsíců od kolaudace zůstat na stejné hladině.

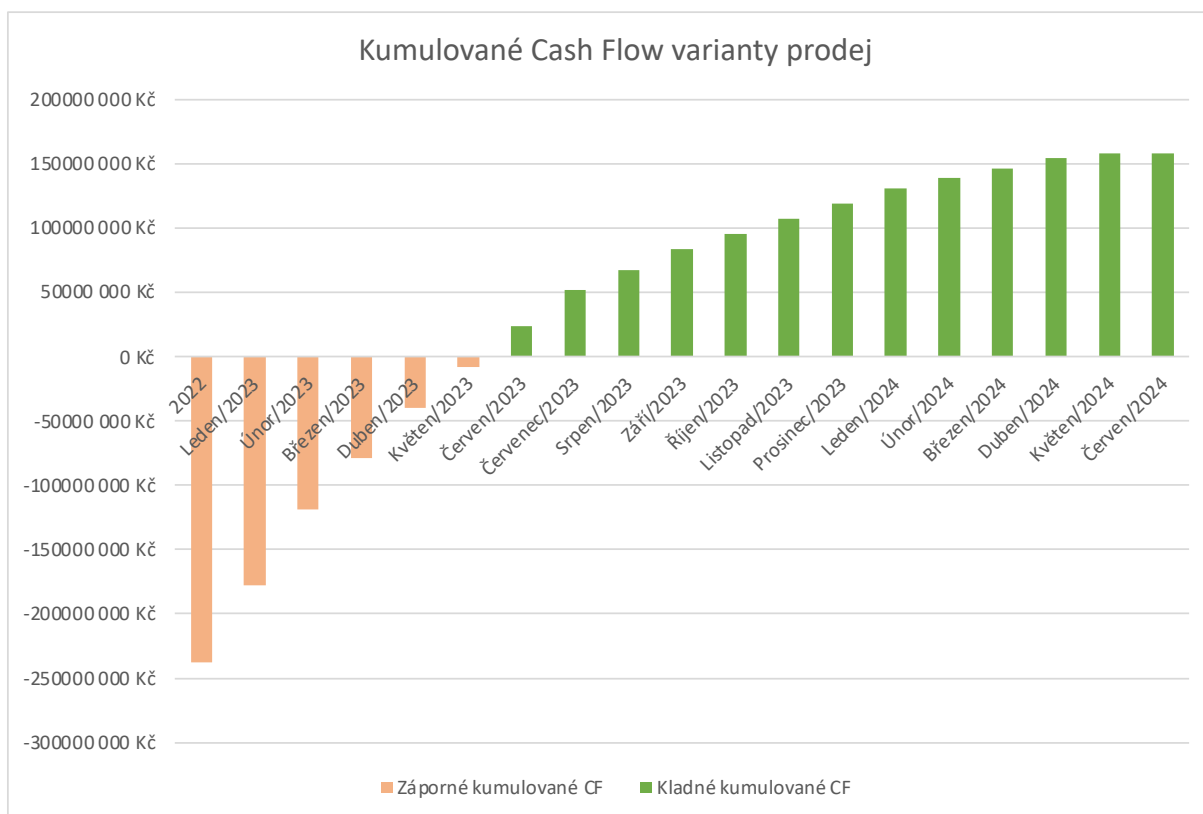


Tabulka 57 - Cash flow varianty prodej

Průběh cash flow projektu				
Období	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky	CF	Kumulované CF
2022	0 Kč	-237 487 160 Kč	-237 487 160 Kč	-237 487 160 Kč
Leden/2023	65 065 539 Kč	-5 664 847 Kč	59 400 692 Kč	-178 086 468 Kč
Únor/2023	65 065 539 Kč	-5 655 079 Kč	59 410 459 Kč	-118 676 009 Kč
Březen/2023	43 377 026 Kč	-3 789 278 Kč	39 587 748 Kč	-79 088 261 Kč
Duben/2023	43 377 026 Kč	-3 788 167 Kč	39 588 859 Kč	-39 499 402 Kč
Květen/2023	34 701 621 Kč	-3 041 401 Kč	31 660 219 Kč	-7 839 182 Kč
Červen/2023	34 701 621 Kč	-3 040 512 Kč	31 661 109 Kč	23 821 926 Kč
Červenec/2023	30 363 918 Kč	-2 666 796 Kč	27 697 122 Kč	51 519 049 Kč
Srpen/2023	17 350 810 Kč	-1 547 538 Kč	15 803 273 Kč	67 322 321 Kč
Září/2023	17 350 810 Kč	-1 547 093 Kč	15 803 717 Kč	83 126 039 Kč
Říjen/2023	13 013 108 Kč	-1 173 822 Kč	11 839 286 Kč	94 965 325 Kč
Listopad/2023	13 013 108 Kč	-1 173 488 Kč	11 839 620 Kč	106 804 945 Kč
Prosinec/2023	13 013 108 Kč	-1 173 155 Kč	11 839 953 Kč	118 644 898 Kč
Leden/2024	13 013 108 Kč	-1 172 821 Kč	11 840 287 Kč	130 485 185 Kč
Únor/2024	8 675 405 Kč	-799 661 Kč	7 875 744 Kč	138 360 929 Kč
Březen/2024	8 675 405 Kč	-799 438 Kč	7 875 967 Kč	146 236 896 Kč
Duben/2024	8 675 405 Kč	-799 216 Kč	7 876 189 Kč	154 113 085 Kč
Květen/2024	4 337 703 Kč	-413 681 Kč	3 924 021 Kč	158 037 106 Kč
Červen/2024	0 Kč	-65 715 Kč	-65 715 Kč	157 971 391 Kč

[Zdroj vlastní]

V tabulce výpočtu cash flow je zřetelná doba návratnosti investice, která se do kladných čísel dostává v měsíci červnu. Projekt si svým vývojem sám nastaví dobu životnosti podle průběhu prodeje jednotek. Uvažovaná doba životnosti ve vyhodnocení je od kolaudace 18 měsíců, kdy poslední měsíc je již celý bytový komplex v majetku zákazníků a společnost pouze vyřizuje administrativní záležitosti. V měsíci červnu roku 2024 se tedy předpokládá vynaložení posledních provozních nákladů. V realitě bude však situace pravděpodobně drobně rozdílná a budou probíhat reklamační řízení, kdy má zákazník právo na reklamaci v záruční době stanovené na dva roky. Tato záruční doba je stanovena investorem, nicméně legislativně povinná je navíc ještě odpovědnost za skryté vady. Odpovědnost za skryté vady trvá po dobu 5 let a developer, tedy investor je za ni odpovědný. Reklamace a skryté vady nejsou ve stanoveném cash flow zohledněny a uvažuje se, že tyto vícenáklady pokryje reklamace u dodavatelů, nebo rezerva nákladů definovaná v propočtu nákladů výstavby.



Graf 8 - Kumulované cash flow

[Zdroj vlastní]

Názorný graf 8 kumulovaného cash flow definuje průběh návratnosti investice po měsících od kolaudace bytového komplexu. Na konci životnosti projektu má kumulované cash flow hodnotu 157 971 391 Kč. Tato částka odpovídá zisku po zdanění.

Tabulka 58 - Ukazatele efektivnosti varianty prodej

Zisk před zdaněním	195 026 409 Kč
Zisk po zdanění	157 971 391 Kč
ROI	66,17%
PP	6 měsíců
IRR	60,29%

[Zdroj vlastní]

V tabulce 58 je viditelná také hodnota zisku před zdaněním, která činí 195 026 409 Kč. Ukazatel návratnosti investice se zkratkou ROI vykazuje hodnotu přes 66 % a říká nám, jaký je zisk po zdanění v procentech z celkových nákladů investice. Tento ukazatel nám udává jakousi výkonnost investice, která ale bohužel nebere v úvahu časovou dimenzi.

Doba návratnosti investice ve variantě prodeje nemovitosti je brzká a trvá necelých 6 měsíců od kolaudace stavby. Investice se dostane do zelených čísel v červnu roku 2023.



V této variantě úmyslu investice nebyla investorem stanovena žádná diskontní sazba, kterou bychom výnosy diskontovali, jelikož plánovaná životnost investice je krátká a vliv času na výsledek je drobný. Vypočteno bylo také vnitřní výnosové procento investice, které má hodnotu 60,3 %. Při této hladině diskontní sazby by bylo NPV investice rovno nule. Údaj vnitřního výnosového procenta je u tohoto vyhodnocení však zkreslen krátkou dobou trvání investice a skutečností, že v druhém kalendářním roce generuje investice zisk pouze první pololetí. IRR je počítáno po ročních obdobích a hodí se na vyhodnocování spíše delších investic.

3.20 Závěr varianty prodej

Očekávání a zároveň podmínka investičního podniku byla stanovena na zisk alespoň 60 % z celkových nákladů investice. Investiční varianta by dle vyhodnocení dosáhla zisku 66 % z celkových nákladů a lze ji hodnotit jako potencionální variantu pro konečné rozhodnutí investora.

Vidina rychlé návratnosti investice s vysokým ziskem bude pro investora jistě lákavou nabídkou oproti variantě pronájmu, u které je návratnost zdaleka pozvolnější. Rizikem varianty prodeje je změna chování trhu a nedostatečná poptávka s rizikem poklesu cen za nemovitosti. Řešením náhlé změny trhu by ze strany investora mohla být změna varianty i po částečném prodeji. Málokdy pak bývá ale bezproblémové částečné vlastnictví nemovitosti spolu s ostatními vlastníky částí bytového domu. Ze zkušenosti investora by toto nebyla nejvhodnější varianta, a tak změna na částečný prodej a nájem nepřipadá v úvahu. Stejně tak jako u předchozí možnosti hrozí při výstavbě riziko zdražení materiálu a prací, které by zapříčinilo prodražení výstavby a tím celého projektu. Výnosnost projektu má rezervy, které by nepatrné výkyvy cen pokryly a projekt by tak nebyl existenčně ohrožen. Z účetní závěrky investiční společnosti je zřejmé, že má volné finanční prostředky, které by v průběhu let pouze ztrácely na hodnotě, developerská investice je pro společnost vhodná a daleko rizikovější by bylo nechat finanční prostředky ležet ladem.

3.21 Porovnání obou variant

V předchozích kapitolách této práce proběhlo zhodnocení dvou variant investičního plánu. Investiční záměr společnosti REAL INGENIERING, s.r.o. spočívá ve výstavbě bytového komplexu v centru města Plzně. Během výstavby má společnost za úkol rozhodnout se o budoucnosti projektu. Nabízí se dvě přijatelné varianty, jak projekt v budoucnosti zhodnotit a udržet stabilní výnos společnosti. Varianta první nabízí následný pronájem jednotek bytového domu. Varianta druhá zkoumá výnos při prodeji. Pokud známe výsledky návratnosti obou variant investic, můžeme zhodnotit, zda rizikovost investic stojí investiční společnosti za uvažovaný výnos, který dané investiční varianty nabízejí. Obě varianty vykazovaly dostatečnou rentabilitu zvolenou investiční společností jako hraniční. Porovnání a následné vyhodnocení záměru není však jen o číslech, ale je důležité nahlížet na problematiku i kritickým myšlením a širším záběrem na celou situaci ať už makroekonomickou nebo mikroekonomickou.



Byznys plán pronájmu nemovitosti je stanoven na dobu životnosti 30 let. Během této životnosti investor požaduje dosažení běžného podnikového výnosového procenta v hladině 5 %. Po dovršení životnosti projektu se předpokládá, že kapitálová investice bude splacena a bytový komplex si vyžádá renovaci, nebo bude předmětem prodeje. Ve variantě pronájmu nemovitosti investice vykazovala výnosové procento 5,2 % a čistá současná hodnota je rovna po uplynutí životnosti 7 milionům Kč. Investice dosahuje doby splatnosti 16 let a diskontované doby splatnosti necelých 29 let od kolaudace. Podmínky investora byli tedy splněny.

Byznys plán prodeje nemovitosti nemá stanovenou životnost projektu, ale předpokládá se prodej jednotek v době do 18 měsíců od úspěšné kolaudace. Z důvodu krátké předpokládané životnosti investice není ve vyhodnocení uvažována časová hodnota finančních prostředků. Cílem projektu bude zisk, který investor požaduje v hodnotě alespoň 60 % z celkových nákladů investice. Ziskovost projektu je nastavena na velmi vysokou hodnotu z důvodu absence nákladů na nákup pozemku, který investor pořídil v dávné minulosti a byl již splacen předchozí investicí. Ve variantě prodeje nemovitosti investice vykazovala zisk po zdanění 158 milionů Kč s ukazatelem návratnosti investice ROI 66 %. Dle podmínky investora varianta prodeje splnila požadovaný zisk.

Obě varianty investice dosáhli požadovaných kritérií a rozhodnutí o vhodnější variantě musí rozhodnout širší pohled na situaci. Obě investice jsou pro společnost vhodné z důvodu jejich volných finančních prostředků a rozšíření portfolia nabídky s žádnými extra režijními náklady na správu společnosti. Prodej nemovitosti nabízí vidinu rychlé návratnosti investice s vysokým ziskem, oproti pronájmu, jenž nabídne pozvolnou návratnost se stabilním příjmem, který pomocí zvyšování nájmů o inflaci vyrovnává problém snižující se hodnoty peněz. Pokud by se investor rozhodl nemovitost prodat vyvstává otázka, do čeho nově získané finanční prostředky investovat. V lokalitě Plzně již nejsou momentálně dostupné stavební parcely v centru města a hodnota nemovitosti v takto lukrativní lokalitě jistě poroste na své hodnotě. Vhodnější volbou se i z důvodu bezpečnosti uložených finančních prostředků zdá volba pronájmu s možností, v případě nově přicházející investiční příležitosti, nemovitost dodatečně prodat, nicméně lze předpokládat postupné zhodnocování nemovitosti v čase. V době zvyšující se inflace volné finanční prostředky na účtech bank ztrácejí na své hodnotě, zatímco u dlouhodobých aktiv z řad nemovitostí je tomu přesně naopak. Myšlenku přiklonění se k variantě pronájmu nemovitosti podporuje i trend dnešní doby, kdy začíná být nájemní bydlení znovu volbou pro většinu mladých lidí, pro které je téměř nemyslitelné pořídit si vlastní bydlení.

Situace na trhu se samozřejmě může v průběhu životnosti investice měnit na pesimističtější scénář než ten, který byl uvažován, avšak pokud by nastala změna trhu ovlivňující trh nemovitostí, s velkou pravděpodobností by tomu nebylo jinak ani u ostatních investic.



4 Závěr

Diplomová práce se zabývá podnikatelským záměrem společnosti REAL INGENIERING, s.r.o se sídlem v Plzni. Společnost vlastní a pronajímá větší množství nemovitostí v lokalitě krajského města Plzně. Většina aktiv podniku sestává z dlouhodobého majetku, který tvoří převážně bytové domy. Jedním dalším potencionálním dlouhodobým aktivem je řešený investiční záměr výstavby bytového komplexu s umístěním v širším centru města Plzně. Projekt řeší výstavbu dvou věžových bytových domů a podzemních garáží na území bývalé pekárny a kancelářské budovy. Výstavba bude realizována investorským dodavatelským systémem s cílem nižších nákladů výstavby oproti klasickým dodavatelským systémům jednoho dodavatele. Ze zkušeností investora bývá výstavba pomocí investorského systému, při kterém investiční společnost přímo poptává jednotlivé práce a řemesla s mnohdy o desítky procent nižšími náklady. Dokončením výstavby investor naráží na zásadní otázku, jak naložit s bytovým komplexem. Nabízí se dvě varianty. Budoucí pronájem bytových a nebytových jednotek spolu s pronájmem parkovacích stání a druhou variantu rozprodeje celé nemovitosti, která nabízí vidinu rychlé návratnosti vložených prostředků.

Cílem této práce je zhodnotit obě varianty a doporučit investiční společnosti vhodnější možnost. Samotnému vyhodnocení předchází studie trhu a lokality, v níž se projekt nachází. Z důsledku studie se autor práce domnívá, že Plzeň stejně jako většina krajských měst čelí problému nedostatečné nabídky bytů. Poptávka je šponována masovou urbanizací obyvatel do krajského města a také atraktivní investorskou lokalitou města Plzně. Nižší nabídka bytů a jiných nemovitostí nevytváří konkurenceschopné prostředí. Za nedostatek bytů a nemovitostí mohou dlouhá stavební řízení, díky kterým trh nedokáže reagovat na zvyšující se poptávku. Nedostatečná nabídka je také jedním z důsledků vyšších cen nemovitostí. Vyšší ceny nemovitostí nejsou však pouze důsledkem nedostatečné nabídky, ale i zvyšujících se cen materiálu a práce. Vyšší ceny zapříčiňují nedostupnost vlastního bydlení pro určité skupiny obyvatel a samovolně roste trend nájemního bydlení.

Ze studie lokality a trhu vychází pro investora doporučení. Trh žádá dostupnější vlastní bydlení, které lze uspokojit nabídkou sociálních bytů nižší cenové třídy. Lze očekávat vysokou poptávku i po menších bytech za dostupnou cenu.

Druhý poznatek studie trhu pak podporuje variantu pronájmu bytového komplexu, který bude nabízet byty ve velice přívětivé lokalitě nedaleko městského centra. Výsledek studie podporuje zamýšlený investiční projekt s předpokladem vysoké úspěšnosti.

Na dokončenou analýzu trhu navazuje v této práci kapitola zabývající se riziky projektu. Analýza odhalila celkem 17 hrozících rizik, která byla následně rozdělena do skupin dle jejich hodnocení. Rizika ohodnocená jako velmi vysoká a vysoká byla důkladněji popsána a bylo přiřazeno opatření pro zmírnění daných rizik.

Projekt bylo potřeba před vyhodnocením definovat i ze strany nákladové, a tak byly propočteny celkové náklady výstavby, které se ve variantách nijak výrazně neliší a jsou tedy uvažovány jako stejné. Náklady výstavby byly oceněny propočtem s použitím dat společnosti a aktuálně



platnými cenovými ukazateli. Částka za výstavbu bytového komplexu byla oceněna na 237,5 milionu Kč bez DPH.

K hlavnímu cíli diplomové práce se dostáváme hned po ukončení kapitoly výpočtu nákladů výstavby, kdy dojde na ocenění provozních nákladů a výnosů obou variant prodeje a pronájmu nemovitosti. První vyhodnocovanou variantou je varianta pronájmu, jež vykazuje diskontovanou dobu návratnosti s použitím požadované diskontní sazby 5 %, za necelých 29 let po zahájení projektu. Požadovaný minimální výnos investora je u této varianty dosažen a projekt splňuje standartní ziskovost společnosti a má budoucnost se stát úspěšnou investicí.

Variantou druhou je prodej, který nemá stanovenou životnost projektu, ale předpokládá se prodej jednotek v době do 18 měsíců od úspěšné kolaudace. Cílem projektu je dosažení zisku po zdanění v hodnotě 60 % z celkových nákladů investice. Investice vykazovala zisk po zdanění 158 milionů Kč s ukazatelem návratnosti investice ROI 66 %. Dle podmínky investora varianta prodeje splnila požadovaný zisk.

Obě varianty investice dosáhly požadovaných kritérií a rozhodnutí o vhodnější variantě proběhlo širším pohledem na situaci. Autor této diplomové práce má na obě varianty investice kladný názor, avšak přiklání se spíše k variantě pronájmu nemovitosti. Investiční společnost má volné finanční prostředky, které by v průběhu let ztrácely na své hodnotě. Z tohoto důvodu je velice důležité finanční kapitál proměnit na aktiva generující zisk. Dnešní situace ve světě je dosti napjatá a investice do dlouhodobého majetku se zdá jako jedna z nejméně rizikových investic vůbec. Zvyšující se sazby hypoték, stabilně rostoucí ceny bytů a nemovitostí a v neposlední řadě rostoucí inflace snižující hodnotu finančního majetku nasvědčuje vhodnosti svůj likvidní majetek vložit do jistoty, o kterou bude ve světě vždy zájem. Trend nájemního bydlení v době, ve které je pomalu nemyslitelné pro širokou veřejnost pořídit si vlastní bydlení, bude dále více a více populární, nebo možná lépe řečeno nutností. Z tohoto důvodu se autor práce přiklání k variantě pronájmu nemovitosti, po které lze vždy nemovitost dodatečně prodat za téměř neměnnou cenu oproti cenám developerského prodeje nemovitostí. Pronájem navíc podporuje skutečnost, že v lokalitě Plzně již nejsou momentálně dostupné stavební parcely v centru města a hodnota nemovitosti v takto lukrativní lokalitě jistě poroste na své hodnotě. Prodejem nemovitosti by se investiční společnost připravila o zisk z rostoucí ceny nemovitosti, která se navíc v průběhu let sama zhodnocuje.

Pokud se investiční společnost nerozhodne ani pro jednu výše řešenou variantu, nabízí se jistě i jiné možnosti investování volného kapitálu. Trh nabízí nepřeberné možnosti investic s pasivním příjmem, které stojí za zvážení. Velice populární burzovně obchodované fondy jako například S&P 500 nabízí v celku konzervativní možnost investování. Dále pak možnost investic do klasických akciových trhů nebo dluhopisů. Tyto investice nicméně také nepřinášejí bezrizikové podmínky a investor musí v případě propadu trhu počítat i s možnou ztrátou.

Teoretická část práce, která předchází část praktickou, objasňuje především veškeré použité ukazatele efektivnosti a dále definuje pojmy jako investice, časová hodnota peněz a investorský



dodavatelský systém. Autor této práce doufá, že vysvětlení v teoretické části práce bylo dosti podrobné pro pochopení odbornější části práce.



5 Seznam zdrojů

- [1] Bydlení Plzeň | Kurzy.cz [online]. Copyright © 2021 [cit. 30.10.2021]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/609017-plzen-ma-za-sebou-revoluci-v-oblasti-bydleni-a-socialni-praci-do-temer-30-projektu-dala-pul/>
- [2] Český statistický úřad | Veřejná databáze | Počet dokončených bytů [online]. Copyright © 2021 [cit. 04.10.2021]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=31428>
- [3] Český statistický úřad | Bytová výstavba v Plzeňském kraji v roce 2020 [online]. Copyright © 2022 [cit. 04.01.2022]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xp/bytova-vystavba-v-plzenskem-kraji-v-roce-2020>
- [4] Statistická data o městě: oficiální informační server města Plzně. Plzeň - oficiální informační server města: oficiální informační server města Plzně [online]. Copyright © 2022 Statutární město Plzeň [cit. 04.01.2022]. Dostupné z: https://www.plzen.eu/o-meste/statisticka-data/chap_135795837/statisticka-data-o-meste.aspx
- [5] Městský obvod Plzeň 1: oficiální informační server města Plzně. Plzeň - oficiální informační server města: oficiální informační server města Plzně [online]. Copyright © 2022 Statutární město Plzeň [cit. 10.01.2022]. Dostupné z: <https://www.plzen.eu/o-meste/mestske-obvody/mestsky-obvod-plzen-1/mestsky-obvod-plzen-1.aspx>
- [6] Městský obvod Plzeň 2-Slovany: oficiální informační server města Plzně. Plzeň - oficiální informační server města: oficiální informační server města Plzně [online]. Copyright © 2022 Statutární město Plzeň [cit. 15.01.2022]. Dostupné z: <https://www.plzen.eu/o-meste/mestske-obvody/mestsky-obvod-plzen-2-slovany/mestsky-obvod-plzen-2-slovany.aspx>
- [7] Městský obvod Plzeň 3 oficiální informační server města Plzně. Plzeň - oficiální informační server města: oficiální informační server města Plzně [online]. Copyright © 2022 Statutární město Plzeň [cit. 15.01.2022]. Dostupné z: <https://www.plzen.eu/o-meste/mestske-obvody/mestsky-obvod-plzen-3/mestsky-obvod-plzen-3.aspx>
- [8] Městský obvod Plzeň 4: oficiální informační server města Plzně. Plzeň - oficiální informační server města: oficiální informační server města Plzně [online]. Copyright © 2022 Statutární město Plzeň [cit. 15.01.2022]. Dostupné z: <https://www.plzen.eu/o-meste/mestske-obvody/mestsky-obvod-plzen-4/mestsky-obvod-plzen-4.aspx>
- [9] Výnosy a návratnost investic u bytů v Praze| Kurzy.cz [online]. Copyright © 2022 [cit. 16.01.2022]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/598467-vynosy-a-navratnost-investic-u-bytu-v-praze/>



- [10] Roste zájem o bydlení mimo krajská města | Realitymorava.cz [online]. Copyright © 2022 [cit. 17.01.2022]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/2237-roste-zajem-o-bydleni-mimo-krajska-mesta-lide-jdou-za-nizsimi-cenami-a-dostupnejsi-prirodou>
- [11] Nejžádanější byt v Česku. Podívejte se, jak vypadá - Seznam Zprávy. [online]. Copyright © 1996 [cit. 17.11.2021]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/nejzadanejsi-byt-v-cesku-podivejte-se-jak-vypada-120503>
- [12] Statistika nemovitostí - Průměrná cena za 1m² bytu | RealityMIX. Reality, nemovitosti z celé ČR, prodej bytů, pronájem bytů [online]. Copyright © 1999 [cit. 21.12.2021]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/>
- [13] Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - 1m²/měsíc - graf - Plzeň-město | RealityMIX. Reality, nemovitosti z celé ČR, prodej bytů, pronájem bytů [online]. Copyright © 1999 [cit. 21.12.2021]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=43&praha=0&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic>
- [14] Cenová mapa nájemného z bytů - Mapový portál města Plzně. Hlavní stránka - Mapový portál města Plzně [online]. Copyright © 2019 [cit. 21.12.2021]. Dostupné z: <https://mapy.plzen.eu/cenova-mapa-najemneho-z-bytu/>
- [15] KONCEPCE SOCIÁLNÍHO A DOSTUPNÉHO BYDLENÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA PLZNĚ NA ROKY [online]. Copyright © DocPlayer.cz [cit. 21.12.2021]. Dostupné z: <https://docplayer.cz/137933022-Koncepce-socialniho-a-dostupneho-bydleni-statutarniho-mesta-plzne-na-roky.html>
- [16] Cenová mapa nemovitostí celé ČR – Atlas cen | Gisportal.cz [online]. Copyright © 2021 [cit. 30.11.2021]. Dostupné z: <https://gisportal.cz/cenova-mapa-nemovitosti-cele-cr-atlas-cen/>
- [17] Ceny bytů v ČR | Reas.cz. Prodej i koupě nemovitosti jednoduše online | Reas.cz [online]. Copyright © 2016 [cit. 30.11.2021]. Dostupné z: <https://www.reas.cz/ceny-bytu#iglrfm>
- [18] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011. Expert [Grada]. ISBN 978-80-247-3293-0.
- [19] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana MĚŠŤANOVÁ. Příprava a provoz stavby II: pro SPŠ a SOŠ stavební. Praha: Informatorium, 2012. ISBN 978-80-7333-091-0.



- [20] Standardy služeb inženýrů, techniků a architektů [online]. Copyright ©B [cit. 18.12.2021]. Dostupné z: <https://www.cenyzaprojekty.cz/soubory/StandardySluzeb20200131.pdf>
- [21] Rozpočtování staveb [TP 3.1] – PROFESIS. PROFESIS – Profesionální informační systém ČKAIT [online]. Copyright © 2021 ČKAIT [cit. 18.12.2021]. Dostupné z: <https://profesis.ckait.cz/dokumenty-ckait/tp-3-1/#7-1>
- [22] Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2021 [online]. Copyright ©B [cit. 11.12.2021]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html
- [23] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta, Stanislav VITÁSEK, Lucie BROŽOVÁ a Iveta STŘELCOVÁ. Oceňování staveb. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. ISBN 978-80-01-06748-2.
- [24] Zákon o daních z příjmů | Zákon č. 586/1992 Sb. - Odpisy hmotného majetku - Měsec.cz. Měsec.cz - váš průvodce finančním světem[online]. Copyright © 1998 [cit. 27.12.2021]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/zakony/zakon-o-danich-z-prijmu/f1459884/#f1462921>
- [25] Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn. Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn [online]. Copyright © 1999 [cit. 27.12.2021]. Dostupné z: <https://www.finance.cz>
- [26] Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí - Daňový portál. 302 Found [online]. Copyright © 2021 [cit. 27.12.2021]. Dostupné z: https://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces
- [27] Daň z pronájmu nemovitosti: Krok za krokem — Dostupný advokát. Dostupný advokát — Vaši právníci online [online]. Copyright © 2013 [cit. 27.12.2021]. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/blog/dan-z-pronajmu-nemovitosti>
- [28] Účetní| NSP.CZ. Národní soustava povolání [online]. Copyright © 2017 Ministerstvo práce a sociálních věcí [cit. 02.01.2022]. Dostupné z: <https://nsp.cz/jednotka-prace/ucetni>
- [29] Nový Občanský zákoník - Oddíl 3 - Nájem - Podnikatel.cz. Podnikatel.cz - největší server pro podnikatele v ČR [online]. Copyright © 2007 [cit. 02.01.2022]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4585909/>



- [30] Jak správně pronajmout byt. Přiznáváme příjem z pronájmu | Peníze.cz. Peníze.cz - Největší web o osobních financích na českém internetu [online]. Copyright © 2000 [cit. 02.01.2022]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pronajem-bytu/328912-jak-spravne-pronajmout-byt-priznavame-prijem-z-pronajmu>
- [31] Cash flow - slovník finančních pojmů | roger.cz. Roger - Zkraťte si splatnost faktur | Faktoring rychle a spolehlivě | roger.cz [online]. Copyright © 2022 Platební instituce Roger a.s. [cit. 08.01.2022]. Dostupné z: <https://www.roger.cz/platba/slovník-pojmu/co-je-cash-flow/>
- [32] KdeChciBydlet.cz | Nové byty na prodej, prodej bytů v novostavbách. KdeChciBydlet.cz | Nové byty na prodej, prodej bytů novostavbách [online]. Copyright © 1999 [cit. 11.01.2022]. Dostupné z: <https://www.kdechcibydlet.cz/novinky/1985/koupe-noveho-bytu-v-roce-2016-ocimadanoveho-poradce.html>
- [33] Garáže a garážová stání v zákoně o DPH [online]. Copyright © 2022 Účetní portál [cit. 12.01.2022]. Dostupné z: <https://www.ucetni-portal.cz/garaze-a-garazova-stani-v-zakone-o-dph-257-v.html>
- [34] DPH při pronájmu parkovacího místa | Ing. Pavel Zahradník - daňový poradce. Ing. Pavel Zahradník - daňový poradce [online]. Copyright © [cit. 12.01.2022]. Dostupné z: <https://www.dane-zahradnik.cz/poradna/odpoved.php?otazka=524&od=1>
- [35] Založení SVJ na klíč. Právní poradenství pro SVJ a bytová družstva [online]. Copyright © 2022 SVJ Právník [cit. 15.01.2022]. Dostupné z: <https://www.svjpravnik.cz/zalozeni-svj-na-klic.php>
- [36] PROSTĚJOVSKÁ, Zita. Management výstavbových projektů. V Praze: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04142-0.
- [37] Stavba - TZB-info [online]. Copyright © 1999 [cit. 27.12.2021]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/>
- [38] ŠREIN, Zdeněk. Plánovitě řízení a efektivnost investiční výstavby: vysokoškolská příručka pro studenty ekonomických oborů VŠE. Praha: SNTL, 1984.



- [39] Slovníček pojmů. S CAFLOU® řídíte výkon a ekonomiku své firmy a týmu | CAFLOU® [online]. Copyright © 2021 Caflou [cit. 22.11.2021]. Dostupné z: <https://www.caflou.cz/slovnicek-pojmu>
- [40] POLÁCH, Jiří. Reálné a finanční investice. V Praze: C.H. Beck, 2012. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-436-0.
- [41] RŮČKOVÁ, Petra. Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi. 4., aktualiz. vyd. Praha: Grada. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-3916-8.
- [42] Český statistický úřad [online]. Copyright © [cit. 11.09.2021]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20541807/3.pdf/381cbabe-9ca7-4f46-9568-88a7bb0504f6?version=1.0>

6 Seznam obrázků

Obrázek 1 - Investiční rozhodování	8
Obrázek 2 - Schéma investorského způsobu výstavby	9
Obrázek 3 - Struktura investiční společnosti.....	17
Obrázek 4 - Mapa s obvodou města Plzně	19
Obrázek 5 - Naznačení umístění projektu v leteckém snímku.....	28
Obrázek 6 - Snímek z katastrální mapy.....	29
Obrázek 7 – Pohled ulice Železniční.....	30
Obrázek 8 - Pohled ulice Rejskova	30
Obrázek 9 - Výkres podzemních garáží	31
Obrázek 10 - Situace projektu	32
Obrázek 11 - Umístění projektu na mapě.....	33
Obrázek 12- Postup rizikové analýzy.....	34
Obrázek 13 - Mapa s použitými nebytovými prostory.....	60
Obrázek 14 - Mapa Atlasu cen.....	69

7 Seznam tabulek

Tabulka 1 - Nabídkové ceny bytů v Plzni (1.11.2021)	20
Tabulka 2 - Nabídkové ceny nájmu v Plzni (1.11.2021).....	20



Tabulka 3 - Identifikovaná rizika	35
Tabulka 4 - Stupnice rizik	36
Tabulka 5 - Ohodnocení rizik.....	36
Tabulka 6 - Matice rizik	36
Tabulka 7 - Ohodnocená rizika projektu.....	37
Tabulka 8 - Velmi vysoká rizika projektu.....	37
Tabulka 9 - Vysoká rizika projektu.....	39
Tabulka 10 - Náklady na mzdu projektanta	42
Tabulka 11 - Náklady na mzdu ředitele	42
Tabulka 12 - Uvažované doby fází výstavby	43
Tabulka 13 - Výpočet obestavěného prostoru Železniční – Mikulášská.....	44
Tabulka 14- Náklady na stavební objekt Železniční – Mikulášská dle cenových ukazatelů ...	44
Tabulka 15 -Náklady na stavební objekt Železniční – Mikulášská dle investora	45
Tabulka 16 - Výpočet obestavěného prostoru Rejskova	45
Tabulka 17 - Náklady na stavební objekt Rejskova dle cenových ukazatelů	45
Tabulka 18 - Náklady na stavební objekt Rejskova dle investora	45
Tabulka 19 - Výpočet obestavěného prostoru garáže	46
Tabulka 20 - Náklady na stavební objekt garáží dle cenových ukazatelů.....	46
Tabulka 21 - Náklady na stavební objekt garáží dle investora.....	46
Tabulka 22 - Náklady stavebních objektů.....	47
Tabulka 23 - Výpočet VRN.....	47
Tabulka 24 - Výpočet ostatních nákladů.....	48
Tabulka 25 - Výpočet rezervy	48
Tabulka 26 - Výpočet celkových nákladů výstavby	49
Tabulka 27 - Maximální roční odpisové sazby pro hmotný majetek.....	50
Tabulka 28 - Odpisy pro počáteční roky investice.....	50
Tabulka 29 - Výpočet režijních nákladů	53
Tabulka 30 - Provozní náklady	54
Tabulka 31 - Počty parkovacích stání projektu	55
Tabulka 32 - Nabídkové ceny nájmu parkovacích stání	55
Tabulka 33 - Výpočet výnosu z parkování.....	55
Tabulka 34 - Nastavené ceny nájmu	57
Tabulka 35 - Byty Železniční - Mikulášská	58



Tabulka 36 - Byty Rejskova.....	59
Tabulka 37 - Výpočet průměrné ceny nájmu nebytových prostor	61
Tabulka 38 - Nebytové jednotky projektu.....	61
Tabulka 39 - Výpočet výnosu	62
Tabulka 40 - Výpočet realistického výnosu	62
Tabulka 41 - Náklady v čase	64
Tabulka 42 - Peněžní toky varianty pronájmu	65
Tabulka 43 - Cash flow varianty pronájmu.....	66
Tabulka 44 - Ukazatele efektivity.....	67
Tabulka 45- Výpočet tržní ceny bytů v Plzni.....	69
Tabulka 46 - Byty Železniční - Mikulášská	71
Tabulka 47 - Byty Rejskova.....	72
Tabulka 48 - Výpočet tržních cen garážových stání	73
Tabulka 49 - Výpočet výnosu z prodeje garážových stání.....	73
Tabulka 50 - Výpočet tržních cen nebytových prostor	74
Tabulka 51 - Výnos z prodeje nebytových prostor	74
Tabulka 52 - Výnos z prodeje	75
Tabulka 53 - Průběh příjmů z prodeje.....	76
Tabulka 54 - Výpočet režijních nákladů	78
Tabulka 55 - Průběh nákladů při prodeji.....	78
Tabulka 56 - Peněžní toky při prodeji	79
Tabulka 57 - Cash flow varianty prodej.....	80
Tabulka 58 - Ukazatele efektivity varianty prodej	81

8 Seznam grafů

Graf 1 - Formy bydlení v ČR	21
Graf 2 - Vývoj počtu zahájených bytů v Plzeňském kraji.....	22
Graf 3 - Průměrná kupní cena bytů v Plzni	24
Graf 4 - Počet prodaných bytů v Plzni roku 2021	25



Graf 5 - Průměrná cena pronájmu v Plzni	26
Graf 6 - Cena za pronájem bytu v Plzni dle kritéria velikosti	27
Graf 7 - Vývoj inflace	64
Graf 8 - Kumulované cash flow	81

9 Seznam rovnic

- (1) Rovnice – Diskontované cash flow
- (2) Rovnice – Průměrné náklady kapitálu společnosti
- (3) Rovnice – Doba návratnosti
- (4) Rovnice – Diskontovaná doba návratnosti
- (5) Rovnice – Rentabilita investovaného kapitálu (ROI)
- (6) Rovnice – Čistá současná hodnota
- (7) Rovnice – Vnitřní výnosové procento

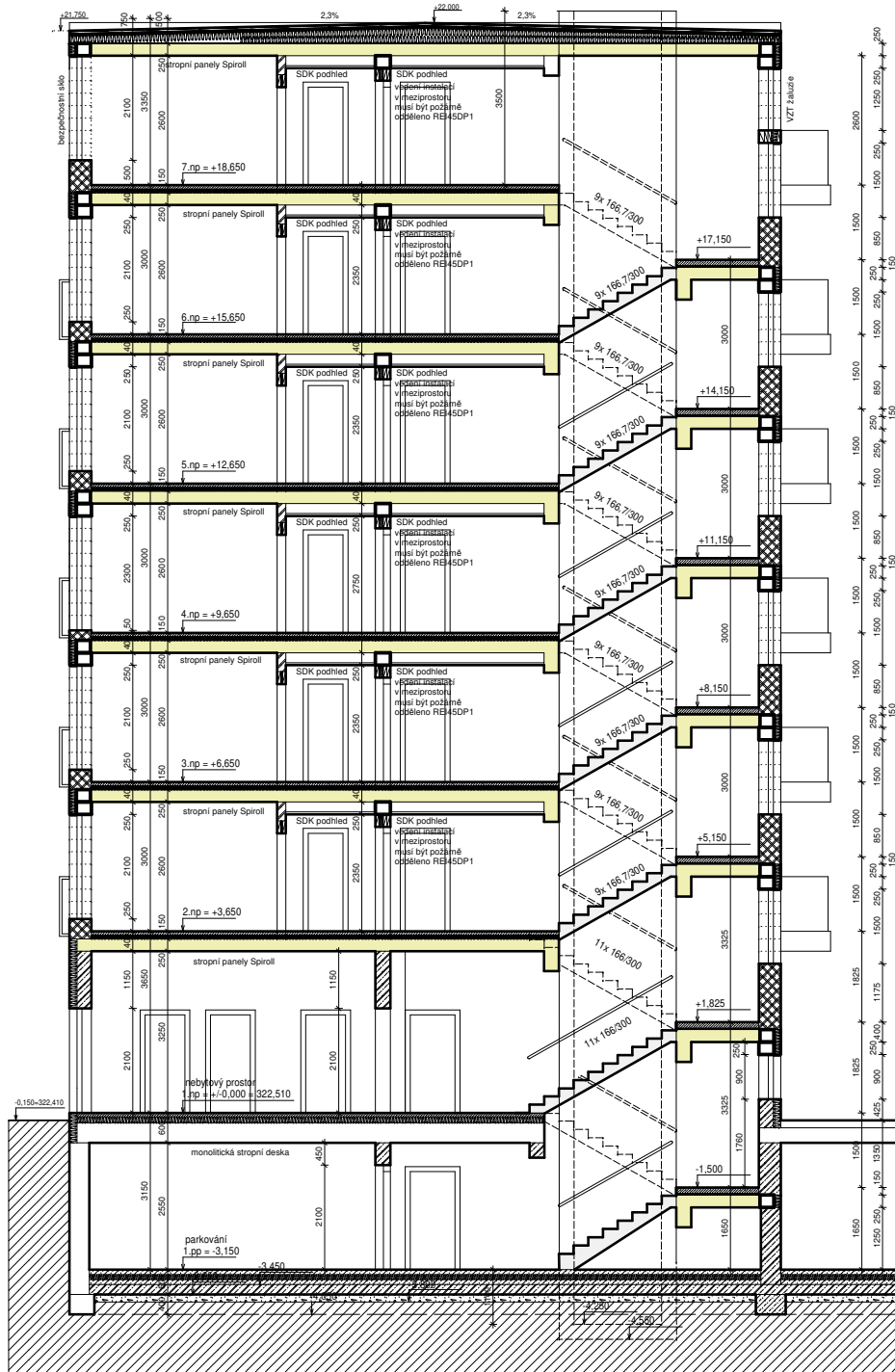
10 Přílohy

Seznam příloh:

- Příloha 1: Řez objektem Železniční - Mikulášská
- Příloha 2: Řez objektem Rejskova
- Příloha 3: Inzeráty prodeje bytových jednotek v Plzni
- Příloha 4: Inzeráty pronájmů bytových jednotek v Plzni
- Příloha 5: Plný odpisový plán
- Příloha 6: Koeficient pro podání k dani z nemovitých věcí
- Příloha 8: Inzeráty pronájmů krytých parkovacích stání v Plzni
- Příloha 9: Inzeráty pronájmů venkovních parkovacích stání v Plzni
- Příloha 10: Inzeráty pronájmů nebytových prostor v Plzni
- Příloha 11: Náklady po letech při pronájmu
- Příloha 12: Peněžní toky varianty pronájmu
- Příloha 13: Realizované prodeje bytových jednotek v novostavbách
- Příloha 14: Inzeráty prodeje garážových stání v Plzni
- Příloha 15: Inzeráty prodeje nebytových prostor v Plzni

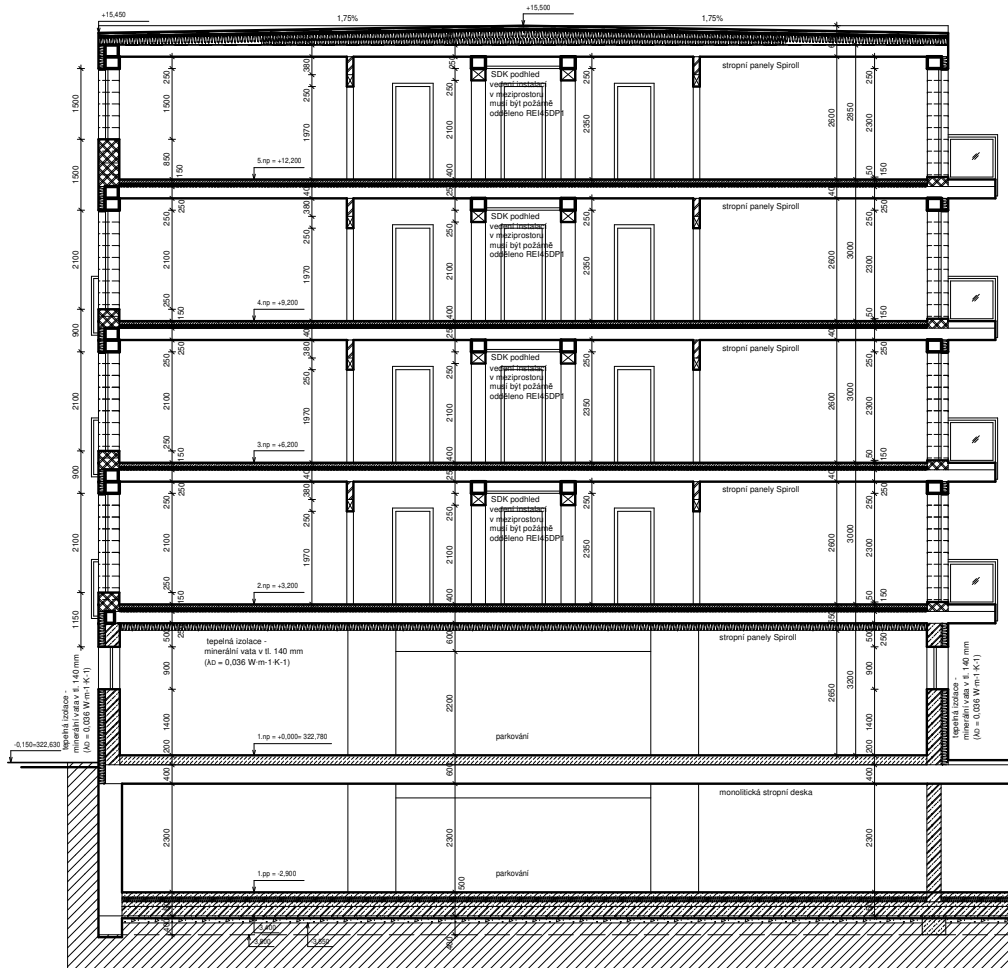


Príloha 1: Řez objektem Železniční - Mikulášská





Příloha 2: Řez objektem Rejskova





Příloha 3: Inzeráty prodeje bytových jednotek v Plzni

02.11.21 21:18

Prodej bytu 2+1 55 m², Koperníkova, Plzeň - Jižní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ

Seznam.cz



RE



Pro foto a 3D vizuál nemovitého
i s dopravou a mapovým pohledem
Zkuste prohlédnout virtuální prohlídku
© Seznam.cz, a.s. 2021. Všechna práva vyhrazena.



Pro foto
s dopravou

MAPY.CZ



Prodej bytu 2+1 55 m²

Koperníkova, Plzeň - Jižní Předměstí Panorama

3 680 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví 2+1 s balkonem v ulici Koperníkova na Borech.

Bytová jednotka se nachází v 5 patře v cihlovém domě.

Celková výměra bytu je 55 m². Skládá se z chodby se vstupy do pokojů, kuchyně, koupelny a wc. Na balkoně je místnost, která byla užívaná jako špajz. Byt je v původním stavu. Součástí bytu je sklepní kóje. Dům prošel rekonstrukcí – plastová okna, výtah, fasáda.... Ve vnitrobloku možnost zahrady ke společnému užívání

Ohřev vody a topení je dálkové.

V lokalitě, kde se nemovitost nachází je veškerá občanská vybavenost - zdravotní středisko, škola, školka, obchody, restaurace, MHD, vlakové nádraží.

V případě zájmu se ma Vás budeme těšit na osobní prohlídce.

Velmi rádi Vám pomůžeme zajistit financování bytové jednotky na míru s nejvýhodnější úrokovou sazbou na bankovním trhu.

Celková cena:	3 680 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Náklady na bydlení:	0
ID zakázky:	35625
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Vlastnictví:	Osobní
Převod do OV:	Ano
Podlaží:	5. podlaží

Užitná plocha:	55 m ²
Balkón:	
Sklep:	
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrína:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Výtah:	

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/plzen-jizni-predmesti-kopernikova/3271428956?img=3&fullscreen=false>

1/2



02.11.21 21:18

Prodej bytu 2+1 60 m², Slovanská alej, Plzeň - Východní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ

Seznam.cz



RE



Prodej bytu 2+1 60 m², Slovanská alej, Plzeň - Východní Předměstí
 Zkoumejte si ji na přiloženém mapě
 © Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej bytu 2+1 60 m² Slovanská alej, Plzeň - Východní Předměstí 3 750 000 Kč

VELMI NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme byt v osobním vlastnictví 2+1 s balkonem na Slovanech. Cihlový bytový dům stojí na Slovanské aleji v těsné blízkosti 21. ZŠ a nám. Milady Horákové. Nedaleko se nachází park Homolka. Byt je umístěn ve 3. patře domu. Vybavení bytu tvoří kuchyňská linka včetně spotřebičů, koupelna se sprchovým koutem a pračkou /nové v záruce/. Na předstíni je vestavěná šatní skříň. K bytu patří prostorný sklep v suterénu domu. Nabídka je včetně vyřízení HÚ.

Celková cena:	3 750 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	+ provize RK
ID zakázky:	002114
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	4. podlaží
Užitná plocha:	60 m ²
Balkón:	✓

Sklep:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrína:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída F - Velmi nevhodná
Vybavení:	Částečně

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	CrossCafe Galerie Slovany (796 m)
Kino:	Kino Beseda (3001 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Brojova (286 m)
Večerka:	Můjobchod - Potravinry Francouzská (344 m)
Hospoda:	Hospoda Šeflíková 35 (497 m)
Divadlo:	Divadelní spolek Jezírko (371 m)
Veterinář:	U Tří voříšků - MVDr. Dagmar Calt... (611 m)
Škola:	ZŠ a MŠ při Fakultní nemocnici Pl... (277 m)
Bus MHD:	Vozovna Slovany (164 m)
Pošta:	Pošta Plzeň 26 - Česká pošta, s.p. (82 m)
Vlak:	Plzeň-Koterov (818 m)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/plzen-vychodni-predmesti-slovanska-alej/4193274716#img=3&fullscreen=false>

1/2



02.11.21 21:17

Prodej bytu 2+1 65 m², Úslavská, Plzeň - Východní Předměstí • Sreality.cz**SREALITY.CZ**

Seznam.cz



RE



nebo jiný mapový poskytel.

nebo jiný mapový p



© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ



Prodej bytu 2+1 65 m² Úslavská, Plzeň - Východní Předměstí 3 699 000 Kč

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Hledáte hezké bydlení v příjemném prostředí, s výbornou dostupností do centra Plzně? Máme pro Vás nabídku prostorného bytu 2+1 o výměře 65 m². Lokalita Vás jednoznačně nadchne. Poblíž najdete vše, co k životu potřebujete – obchůdky, poštu, školy, sportovně - relaxační centru, fitness centrum i plavecký bazén. Dům je také jen kousek od parku, který vám poskytne tolik vyhledávaný kontakt s přírodou. Relax po práci Vám také může zpříjemnit posezení na venkovní zahradce, která je zde k dispozici. Jako výhodu vnímám 2 velké prostorné pokoje a kuchyň. Ve vstupní hale naleznete vestavěnou skříň, kam bez problémů uložíte další část Vašich věcí. Tato lokalita myslí na všechny věkové kategorie občanů. Volnočasové aktivity pro dospělé, dětská hřiště, to vše Vám pomůže přiblížit se k bydlení Vašich snů. Zastávky MHD jsou jen několik kroků od domu. Zastánci vlakové přepravy uvítají blízkost nádraží, které je v docházkové vzdálenosti 20 minut. Vyřešíme Vám i financování, tak neváhejte a domluvte si prohlídku.

Celková cena:	3 699 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	144-11-235
Aktualizace:	Dnes 🌱
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	3. podlaží
Užitná plocha:	65 m ²
Sklep:	✓
Voda:	Dálkový vodovod

Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Elektrina:	120V, 230V
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	MaMa's Caffé (325 m)
Kino:	Kino Beseda (1310 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Lobežská (149 m)
Večerka:	Potraviny - večerka CBA (63 m)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/plzen-vychodni-predmesti-uslavska/2597333596#img=4&fullscreen=false>

1/2



02.11.21 21:17

Prodej bytu 2+kk 43 m², Masarykova, Plzeň - Doubravka • Sreality.cz

SREALITY.CZ

Seznam.cz



RE

ne
lad
an
st.Pro info o Hledání neovláme
s dostupnou mapou, pokud
Zkoušet je má příležitost
mimo. To je nový produkt

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej bytu 2+kk 43 m² Masarykova, Plzeň - Doubravka 3 100 000 Kč

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Ať už hledáte vlastní bydlení či zajímavou investiční příležitost, tento zrekonstruovaný dvojpokojový byt v osobním vlastnictví by mohl naplnit Vaše očekávání. Byt o podlahové ploše 42,60 m² je umístěn ve 3. patře cihlového domu. Útulný byt se skládá z kuchyně (16,50 m²), obytné místnosti (16,50 m²), před síně (4 m²), koupelny (3,40 m²), WC (1,10 m²). Velkým a příjemným benefitem tohoto bytu je prostorný sklep o 8,20 m².

Okolí domu Vám nabízí veškeré výhody městského života. Za pouhých pár minut dojdete pěší chůzí do několika obchodních center a do několika restaurací. Zároveň zde máte na dosah ruky spojení s přírodou. V blízkosti domu se nachází Habrmanův park, park V Homolkách nebo park Potoční. Na nájezd na dálnici Praha-Rozvadov se dostanete za cca 5 minut. Také se v blízkosti nachází Základní a Mateřské školy. Na zastávku autobusu MHD, který Vás odveze do centra Plzně se nachází 50m od bytu.

Velkou výhodou domu je prostorná zahrada, na které se nachází sezení, grilování a dále možnost vlastního pěstování bylinek a zeleniny. Také je zde zvlášť oddělený koutek pro psy. Na domě je udělaná injektáž sklepních prostor, na kterou je dva roky záruka, která vyprší příští rok v létě a následně bude probíhat oprava fasád, na kterou je schválena půjčka.

Podrobnější informace Vám ráda sdělím telefonicky a při osobním setkání.

Celková cena:	3 100 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	144-11-565
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobry
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	3. podlaží
Užitná plocha:	43 m ²
Sklep:	✓

Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V
Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-doubravka-masarykova/1739991900?img=8&fullscreen=false>

1/2



02.11.21 21:18

Prodej bytu 2+kk 47 m², Nepomucká, Plzeň - Černice • Sreality.cz

SREALITY.CZ

Seznam.cz



RE



Pro toto (více) nemovitost
 k dispozici nepoplatíte žádné
 poplatky (včetně) daní
 (případně) provází agenta

Pro
 k
 da
 sou
 dob

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej bytu 2+kk 47 m²

Nepomucká, Plzeň - Černice [Panorama](#)**3 999 997 Kč**MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 2+kk ve 2. patře v novostavbě cihlového domu na Nepomucké ulici v Plzni. Parkování u domu, MHD 100 m od domu. OC Olympia 3 min. Veškeré informace a prohlídky u RK. Hypotéku vyřídíme obratem. Ev. číslo: 636358.

Celková cena:	3 999 997 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	K nastěhování ihned, parkování u domu, o ceně lze jednat.
ID zakázky:	636972
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	3. podlaží z celkem 4
Užitná plocha:	47 m ²
Plocha podlahová:	47 m ²

Parkování:	1
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Kabelová televize
Elektrína:	230V
Doprava:	Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✓
Výtah:	✓

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

V okolí najdete:

Cukrárna:	Kavárna a cukrárna Love coffee (2556 m)
Kino:	CineStar Plzeň (1144 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Střední cesta (136 m)
Večerka:	Smišené zboží Na Výsluní 264 (267 m)
Hospoda:	Hospůdka Na bílým místě (254 m)
Divadlo:	Divadelní spolek Jezírko (1894 m)
Veterinář:	Psí salón BELLA (606 m)
Tram:	Slovany (2119 m)
Lékárna:	BENU Lékárna (1091 m)
Lékař:	Koutecký 2014 s.r.o. (1272 m)
Vlak:	Plzeň-Kotěrov (1876 m)
Restaurace:	Restaurace PRIMAVERA (350 m)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-cernice-nepomucka/956578652#img=4&fullscreen=false>

1/2



Příloha 4: Inzeráty pronájmů bytových jednotek v Plzni

02.11.21 22:16

Pronájem bytu 2+1 49 m², Technická, Plzeň - Jižní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ

Seznam.cz



RE



40m² technická
napový podlaží
5.11m² příslušen
apový podlaží.

Pro tuto úroveň neexistuje
dispozice mapový podlaží
2. součásti jiné příslušen
napový podlaží.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MARX.CZ

Pronájem bytu 2+1 49 m² Technická, Plzeň - Jižní Předměstí 11 000 Kč za měsíc



VELMI ÚSPORNÁ

Předmětem nabídky je bytová jednotka s dispozicí 2+1 ve 4.NP novostavby bytového domu s výtahem a bezbariérovým přístupem, který je součástí developerského projektu "Unicity Plzeň" situovaného v blízkosti areálu Západočeské univerzity v Plzni na Borech, v Technické ulici. Byt je rozdělený na vstupní před síň, koupelnu se sprchovým koutem, umyvadlem a WC, kuchyni se sklokeramickou varnou deskou, elektrickou troubou a lednicí. Dále je zde obývací pokoj se vstupem na balkon a ložnice. Podlahy v pokojích jsou kryté plovoucím laminem, v ostatních prostorech dlažbou. Plastová okna orientovaná na východ jsou opatřena vnitřními žaluziemi. Vytápění a ohřev vody je zajištěno dálkově. K bytu náleží sklepní kóje a venkovní parkovací stání. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost, skvělá dostupnost MHD a příjemné procházky a odpočinek nabízí nedaleký Borský park.

Celková cena:	11 000 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+ režie
ID zakázky:	12075DG
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Okraj obce
Podlaží:	4. podlaží

Užitná plocha:	49 m ²
Balkón:	4 m ²
Sklep:	2 m ²
Parkování:	2
Datum nastěhování:	01.12.2021
Topení:	Ústřední dálkové
Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	95,9 kWh/m ² za rok
Výtah:	✓

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	Anniny dorty (1166 m)
Kino:	Kino Beseda (2490 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Čermákova (637 m)
Večeřka:	Žabka (1014 m)
Hospoda:	Pivnice Slavia (1321 m)
Divadlo:	Divadlo pod lampou, o.p.s. (1674 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/bytu2+1/plzen-jizni-predmesti-technicka/3492170588#img=5&fullscreen=false>

1/2



02.11.21 22:17

Pronájem bytu 2+1 56 m², Zahradní, Plzeň - Východní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ

Seznam.cz



RE



Pronájem bytu 2+1 a 56m² užívané
v dispozici majitelů podílníků.
Služba zveřejněná přiblížením
reálných cen a poplatků.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MARI.CZ

Pronájem bytu 2+1 56 m²

Zahradní, Plzeň - Východní Předměstí [Panorama](#)

11 000 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu krásný čistý byt o dispozici 2+1 a 56m² užitné plochy. V bytě se nachází kuchyňská linka s vestavnou elektrickou troubou a elektrická varná deska. V kuchyňské lince je také příprava na myčku nádobí. Ohřev vody a vytápění je řešeno vlastním kombinovaným kotlem. K bytu náleží vlastní sklep a možnost využití předzahrádky či zahrady ve vnitrobloku. Měsíční nájemné činí 11 000,- poplatky za služby jsou 1000,- a elektriku a plyn si přepíše nájemník na sebe. Jednotlivé neprůchozí pokoje nabízí dostatek soukromí. Byt je v dosahu veškeré občanské vybavenosti a přesto v blízkosti místního parku. Vážným zájemcům doporučuji prohlídku.

Celková cena:	11 000 Kč za měsíc, + provize RK, bez poplatků
ID zakázky:	KW1861
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobry
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	3. podlaží z celkem 3
Užitná plocha:	56 m ²
Plocha podlahová:	56 m ²

Sklep:	✓
Datum nastěhování:	ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Bezbariérový:	✗

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

V okolí najdete:

Cukrárna:	Cukrárna Na Slovanské (130 m)
Kino:	Kino Beseda (1789 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Jetýlek (60 m)
Večerka:	Večerka Jedlová (420 m)
Hospoda:	Jaroslav Krásný (565 m)
Divadlo:	Divadelní spolek Jezírko (1349 m)
Veterinář:	Veterinář Plzeň - MVDr. Vítězslav ... (283 m)
Škola:	Masarykova ZŠ Plzeň (377 m)
Restaurace:	Baština Slovanka (53 m)
Pošta:	Pošta Plzeň 8 - Česká pošta, s.p. (592 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/bytu2+1/plzen-vychodni-predmesti-zahradni/2860534620?img=9&fullscreen=false>

1/2



02.11.21 22:15

Pronájem bytu 2+kk 50 m², Tábořská, Plzeň - Východní Předměstí • Sreality.cz**SREALITY.CZ**

Seznam.cz



RE



instin REALITY



© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Pronájem bytu 2+kk 50 m²

Tábořská, Plzeň - Východní Předměstí [Panorama](#)**10 000 Kč za měsíc**MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k pronájmu zrekonstruovaný byt 2+kk o podlahové ploše 50m² v Plzni Slovanech v Tábořské ulici. Byt se nachází ve 2. patře cihlového domu s výtahem a je částečně vybaven kuchyňskou linkou, chladničkou. Byt má plastová okna, plovoucí podlahy. Nad rámec nájmu se platí zálohy na služby ve výši 500,-Kč/osoba. V bytě možnost připojení internetu. Velmi zajímavá nabídka bydlení v blízkosti centra města. Zálohy na odběr elektrické energie a plynu se platí přímo dodavatelům těchto služeb.

Doporučujeme!

Celková cena:	10 000 Kč za měsíc, bez poplatků, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	Vratná kauce 11.000,-Kč, Provize RK 11.000,-Kč
ID zakázky:	N110685
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	3. podlaží z celkem 4
Užitná plocha:	50 m ²

Plocha podlahová:	50 m ²
Sklep:	✓
Datum nastěhování:	01.12.2021
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	MaMa's Caffé (271 m)
Kino:	Kino Beseda (1434 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Habmannova (344 m)
Večerka:	Můj obchod - Potraviny Habman... (236 m)
Hospoda:	Hemingway Pub (276 m)
Divadlo:	Divadlo Dialog (1609 m)
Veterinář:	Veterinární ordinace Slovany (354 m)
Bus MHD:	U Duhy (328 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-vychodni-predmesti-taborska/948259676#img=7&fullscreen=false>

1/2



02.11.21 22:24

Pronájem bytu 2+kk 51 m², Barrandova, Plzeň - Východní Předměstí • Sreality.cz**SREALITY.CZ**

Seznam.cz



RE



Pro tuto lokalitu máme k dispozici mapový přehled
Zaujala vás tato lokalita? Klikněte na mapu a zobrazíte ji v mapě.

Pro tuto lokalitu máme k dispozici
Zaujala vás tato lokalita? Klikněte na mapu a zobrazíte ji v mapě.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MÁPY.CZ

Pronájem bytu 2+kk 51 m²

Barrandova, Plzeň - Východní Předměstí **Panorama****11 490 Kč za měsíc****MÉNĚ ÚSPORNÁ**

Nabízíme k pronájmu byt 2+kk s balkonem o výměře 51m² po kompletní rekonstrukci ve čtvrtém patře činžovního domu s výtahem v Barrandově ulici v Plzni. Byt je vybavený kuchyňskou linkou (el. varná deska, trouba, digestoř, myčka, lednice s mrazákem), pračkou a skříní. Cena za měsíc pronájmu je 11.490,- Kč + 1.000,- Kč záloha na služby + elektřina převedena na podnájemce. Vratná kauce 12.490,- Kč. Možno připojení k internetu za 250,-Kč/měsíc. Vše doporučujeme.

Celková cena:	11 490 Kč za měsíc, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	+ zálohy na služby 1.000,- Kč/měsíc. Elektřina převed. Kauce 12.490,-Kč. Provoz RK 11.490,-Kč + DPH.
ID zakázky:	N120759
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	5. podlaží z celkem 5
Užitná plocha:	51 m ²
Plocha podlahová:	51 m ²

Balkón:	
Datum nastěhování:	ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice, MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná
Vybavení:	Částečně
Výtah:	

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	MaMa's Caffé (451 m)
Kino:	Kino Beseda (1043 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Lobežská (380 m)
Večerka:	Smišené zboží Božkovská 33 (176 m)
Hospoda:	Hospůdka U Šéfový (89 m)
Divadlo:	Divadlo Dialog (1248 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-vychodni-predmesti-barrandova/2455128924#img=10&fullscreen=false>

1/2



02.11.21 22:18

Pronájem bytu 2+kk 51 m², Dělnická, Plzeň - Severní Předměstí • Sreality.cz**SREALITY.CZ**

Seznam.cz



RE

Pronájem bytu 2+kk 51 m², Dělnická, Plzeň - Severní Předměstí
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Pronájem bytu 2+kk 51 m²

Dělnická, Plzeň - Severní Předměstí [Panorama](#)**11 900 Kč za měsíc**MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k pronájmu velmi pěkného bytu o dispozici 2+kk s šatnou a výměře 51m² v přízemí nájemního domu v blízkosti centra Plzně, Dělnické ul. Byt je částečně vybavený (kuchyňská linka, lednice). Cena za měsíc pronájmu je 11.900,- Kč + 2.000,- Kč záloha na služby. K bytu možno dopronajmout parkovací stání za 350,-Kč/měsíc. Odběr elektrické energie bude převeden na nájemce. Vratná kauce 24.000,- Kč. Vše doporučujeme!

Celková cena:	11 900 Kč za měsíc, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	+ zálohy na služby 2.000,- Kč/měsíc. Energie převod. Kauce 24.000,-Kč. Provize RK 11.900,-Kč + DPH.
ID zakázky:	N120755
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	1. podlaží z celkem 3
Užitná plocha:	51 m ²

Plocha podlahová:	51 m ²
Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Telekomunikace:	Internet
Elektrina:	230V
Doprava:	Silnice, MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost

Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	Pekelná cukrárna (726 m)
Kino:	Cinema City Plzeň (853 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Bolevecká (413 m)
Večerka:	BILLA stop & shop (148 m)
Divadlo:	Nové divadlo Plzeň (857 m)
Hospoda:	U Sv. Rocha (807 m)
Veterinář:	MVDr. Ladislav Kuncl - Veterinární ... (84 m)
Sportoviště:	SK SPORTCENTRUM ROUDNÁ z.s. (510 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/bytu2+kk/plzen-severni-predmesti-delnicka/1337002844#img=3&fullscreen=false>

1/2



Příloha 5: Plný odpisový plán

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávky celkem
Rok investice	273 321 759 Kč	0 Kč	0 Kč
2023	269 495 255 Kč	3 826 505 Kč	3 826 505 Kč
2024	260 202 315 Kč	9 292 940 Kč	13 119 444 Kč
2025	250 909 375 Kč	9 292 940 Kč	22 412 384 Kč
2026	241 616 435 Kč	9 292 940 Kč	31 705 324 Kč
2027	232 323 495 Kč	9 292 940 Kč	40 998 264 Kč
2028	223 030 556 Kč	9 292 940 Kč	50 291 204 Kč
2029	213 737 616 Kč	9 292 940 Kč	59 584 144 Kč
2030	204 444 676 Kč	9 292 940 Kč	68 877 083 Kč
2031	195 151 736 Kč	9 292 940 Kč	78 170 023 Kč
2032	185 858 796 Kč	9 292 940 Kč	87 462 963 Kč
2033	176 565 857 Kč	9 292 940 Kč	96 755 903 Kč
2034	167 272 917 Kč	9 292 940 Kč	106 048 843 Kč
2035	157 979 977 Kč	9 292 940 Kč	115 341 782 Kč
2036	148 687 037 Kč	9 292 940 Kč	124 634 722 Kč
2037	139 394 097 Kč	9 292 940 Kč	133 927 662 Kč
2038	130 101 157 Kč	9 292 940 Kč	143 220 602 Kč
2039	120 808 218 Kč	9 292 940 Kč	152 513 542 Kč
2040	111 515 278 Kč	9 292 940 Kč	161 806 482 Kč
2041	102 222 338 Kč	9 292 940 Kč	171 099 421 Kč
2042	92 929 398 Kč	9 292 940 Kč	180 392 361 Kč
2043	83 636 458 Kč	9 292 940 Kč	189 685 301 Kč
2044	74 343 519 Kč	9 292 940 Kč	198 978 241 Kč
2045	65 050 579 Kč	9 292 940 Kč	208 271 181 Kč
2046	55 757 639 Kč	9 292 940 Kč	217 564 120 Kč
2047	46 464 699 Kč	9 292 940 Kč	226 857 060 Kč
2048	37 171 759 Kč	9 292 940 Kč	236 150 000 Kč
2049	27 878 819 Kč	9 292 940 Kč	245 442 940 Kč
2050	18 585 880 Kč	9 292 940 Kč	254 735 880 Kč
2051	9 292 940 Kč	9 292 940 Kč	264 028 820 Kč
2052	0 Kč	9 292 940 Kč	273 321 759 Kč



Příloha 6: Koeficient pro podání k dani z nemovitých věcí

Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí

Zdaňovací období:

Název katastrálního území: Kód:

Název obce:

Pozemek Stavba nebo jednotka

Předmět daně:

Číslo popisné nebo evidenční:

Parcelní číslo: /

315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona - vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a jednotek R až Z	4.5
325	Místní koeficient podle § 12 zákona	nevyplněno

[Zdroj 26]

Příloha 7: Kalkulačka daně z nemovitých věcí

Výměra pozemku m²

Druh pozemku

Zastavěná plocha m²

Druh stavby

Počet nadzemních podlaží (mimo přízemí)

Počet obyvatel v obci

Místní koeficient

Daň z nemovitých věcí

164 696 Kč

Daň z pozemků

2 896 Kč

Daň ze staveb a jednotek

161 800 Kč

[Zdroj 25]



Příloha 8: Inzeráty pronájmů krytých parkovacích stání v Plzni

08.01.22 22:08

Pronájem garážového stání 13 m², Kollárova, Plzeň - Jižní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Přihlásit



Pro více informací
klikněte na odkaz.

Chcete zveřejnit
inzerát? Klikněte na odkaz.

Pro více informací
klikněte na odkaz.

Chcete zveřejnit
inzerát? Klikněte na odkaz.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPPY.CZ

Pronájem garážového stání 13 m² Kollárova, Plzeň - Jižní Předměstí 1 200 Kč za měsíc



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Exklusivně nabízíme k dlouhodobému pronájmu kryté podzemní garážové stání pro jedno vozidlo o velikosti 13 m² v Plzni v Kollárově ulici.

Vjezd do garáží zajišťují elektrická vrata na dálkové ovládání a je přístupný NONSTOP.

Tramvajová zastávka je vzdálena pouze 400 m.

Nájemné se hradí vždy na tři měsíce dopředu. Volné ihned.

Provize za zprostředkování činí 1200 Kč+DPH.

Pro více informací kontaktujte realitního makléře.

Celková cena:	1 200 Kč za měsíc
ID zakázky:	0194
Aktualizace:	30.12.2021
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý

Umístění objektu:	Centrum obce
Plocha zastavěná:	13 m ²
Užitná plocha:	13 m ²
Datum nastěhování:	ihned
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	Buena Vista Club (0 m)
Kino:	Cinema City Plzeň (182 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Puškinova (215 m)
Večerka:	Albert Supermarket (181 m)
Hospoda:	Parlament rock club (159 m)
Divadlo:	Nové divadlo Plzeň (277 m)
Veterinář:	Medicus veterinarius, s.r.o. (425 m)
Lékař:	MUDr. Dagmar Minářová PL, s.r.o. (241 m)
Tram:	Palackého náměstí (109 m)
Škola:	49. MŠ Plzeň (217 m)
Bus MHD:	Kalivka (253 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/ostatni/garazove-stani/plzen-jizni-predmesti-kollarova/3621464156#img=5&fullscreen=false>

1/2



08.01.22 22:07

Pronájem garážového stání 13 m², Magisterská, Plzeň - Jižní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Přihlásit



Pro toto přiblížení nemáme k dispozici žádné fotografie.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další. Všechny práva vyhrazena.

Pro toto přiblížení nemáme k dispozici žádné fotografie.

MARX.CZ

Pronájem garážového stání 13 m²

Magisterská, Plzeň - Jižní Předměstí Panorama

1 200 Kč za měsíc



VELMI ÚSPORNÁ

K dlouhodobému pronajmu se nabízí garážové stání o velikosti 13 m² situované v Plzni v bytovém komplexu projektu Unicity, ul. Magisterská. Vjezd do garáží je ovládán dálkovým ovladačem. Na začátku pronajmu se skládá vratná jistota ve výši 2000,- Kč a poplatek za zprostředkování. Pronájem garážového stání je k dispozici ihned.

Celková cena:	1 200 Kč za měsíc	Užitná plocha:	13 m ²
ID zakázky:	VD-670	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	26.11.2021	Elektrifika:	230V
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Silnice, MHD
Stav objektu:	Novostavba	Komunikace:	Asfaltová
Umístění objektu:	Klidná část obce	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	68,5 kWh/m ² za rok
Plocha zastavěná:	13 m ²	Výtah:	

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	Anniny dorty (1054 m)
Kino:	Kino Beseda (2428 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Čermákova (549 m)
Večerka:	Žabka (902 m)
Hospoda:	Pivnice Slavia (1214 m)
Divadlo:	Divadlo pod lampou, o.p.s. (1609 m)
Veterinář:	RPVET - VETERINÁRNÍ KLINIKA ... (1049 m)
Bus MHD:	Goldscheiderova (234 m)
Vlak:	Plzeň-Skvřňany (1631 m)
Bankomat:	Bankomat UniCredit Bank Czech ... (290 m)
Sportoviště:	Oddíl vodních sportů PLZEŇ z.s. (327 m)
Lékárna:	Dr. Max LÉKÁRNA (569 m)
Školka:	Školčka Babetka (496 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/ostatni/garazove-stani/plzen-jizni-predmesti-magisterska/3198191708?img=2&fullscreen=false>

1/2



08.01.22 22:07

Pronájem garážového stání 50 m², Kollárova, Plzeň - Jižní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Přihlásit



napřesky prohlédnout

reálný 3D model prohlédnout



© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ

Pronájem garážového stání 50 m²

Kollárova, Plzeň - Jižní Předměstí [Panorama](#)**1 600 Kč za měsíc**

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu garážové stán přímo v centru Plzně, v novostavbě domu v Kollárově ul. nedaleko centra. Vjezdová vrata přímo z ulice jsou nainstalována na dálkové ovládání pro vjezd a výjezd. Garáž je zabezpečena dvojným uzamčením K dispozici 24h denně.

Pro více informací nás kontaktujte, vyřešíte problém s parkováním.

Celková cena:	1 600 Kč za měsíc	Užitná plocha:	50 m ²
ID zakázky:	003125	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	01.01.2022	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobry	Výtah:	✓
Plocha zastavěná:	1621 m ²		

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	Buena Vista Club (101 m)
Kino:	Cinema City Plzeň (241 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Puškinova (273 m)
Večerka:	Smišené zboží Karlova 311 (175 m)
Divadlo:	Nové divadlo Plzeň (377 m)
Hospoda:	Parlament rock club (255 m)
Veterinář:	Medicus veterinarius, s.r.o. (414 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (234 m)
Vlak:	Plzeň-Jižní Předměstí (803 m)
Restaurace:	ACW SALOON (121 m)
Tram:	Palackého náměstí (204 m)
Škola:	Waldorfská základní škola Dobro... (254 m)
Lékař:	MUDr. Dagmar Minářová PL, s.r.o. (244 m)
Lékárna:	Lékárna Husova (244 m)
Pošta:	Pošta Plzeň 1 - Česká pošta, s.p. (535 m)
Bus MHD:	Kalíkova (215 m)
Sportoviště:	SOLARA sportovní-relaxační stu... (525 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/ostatni/garazove-stani/plzen-jizni-predmesti-kollarova/2943400028#img=3&fullscreen=false>

1/2



Příloha 9: Inzeráty pronájmů venkovních parkovacích stání v Plzni

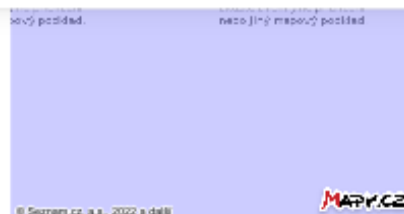
08.01.22 22:13

Pronájem garáže 14 m², Plzeň - Skvrňany, okres Plzeň-město • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Přihlásit



Pronájem garáže 14 m² Plzeň - Skvrňany, okres Plzeň-město 800 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu parkovací stání v městské části Skvrňany. Parkování je za dálkově ovládanou závorou. Kauce a provize RK 1x měsíční nájemné.

Celková cena:	800 Kč za měsíc
ID zakázky:	811
Aktualizace:	03.01.2022
Stavba:	Smíšená

Stav objektu:	Velmi dobrý
Plocha zastavěná:	14 m ²
Užitná plocha:	14 m ²

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	Vnitroblok (1259 m)
Kino:	Cinema City Plzeň (1878 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Tichá (43 m)
Večerka:	Lidl (464 m)
Hospoda:	Na Starém Vršičku (165 m)
Divadlo:	Loutkové divadlo V Boudě (1384 m)
Veterinář:	Veterinární klinika Zodiacus 97 s.r... (661 m)
Vlak:	Plzeň-Skvrňany (435 m)
Školka:	Mateřská škola KLUBÍČKO (289 m)
Lékař:	MUDr. Zuzana Protivová (908 m)
Tram:	Malesická (110 m)
Obchod:	Obchodní centrum Plzeň Plaza (1732 m)
Lékárna:	Lékárna Skvrňany (1409 m)
Škola:	ZAKLADNÍ ŠKOLA MARTINA LUT... (289 m)
Bankomat:	Bankomat Air Bank (1206 m)
Restaurace:	Hospůdka V Sokolovně (366 m)
Pošta:	Pošta Plzeň 18 - Česká pošta, s.p. (1360 m)
Sportoviště:	LTC Slavoj Plzeň (1642 m)
Bus MHD:	Malesická (121 m)

Kontaktovat:

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/ostatni/garaz/plzen-skvrnany-4153915996#img=1&fullscreen=false>

1/2



08.01.22 22:13

Pronájem garážového stání 16 m², Barrandova, Plzeň - Východní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Přihlásit

Pro toto přiblížení můžete
koupit mapu nebo vyhledat.Chcete zvuk jízdy při brždění
nebo jiné zvukové podklady?

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

Pro toto přiblížení
můžete koupit mapu.Chcete zvuk jízdy při
brždění nebo jiné zvukové
podklady?

MAPY.CZ

Pronájem garážového stání 16 m²

Barrandova, Plzeň - Východní Předměstí Panorama

700 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu parkovací místo o ploše 16m² ve vnitrobloku činžovního domu v Plzni, Barrandově ul. Vjezd je dálkově ovládanými vraty, Cena za měsíc pronájmu je 700,-Kč, kauce 700,-Kč, provize RK 1.000,- Kč.

Celková cena:	700 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	Kauce 700,-Kč, provize RK 1.000,-Kč
ID zakázky:	N120718
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý

Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha zastavěná:	16 m ²
Užitná plocha:	16 m ²
Datum nastěhování:	ihned
Komunikace:	Asfaltová

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	MaMa's Caffé (456 m)
Kino:	Kino Beseda (1045 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Lobežská (380 m)
Večerka:	Smišené zboží Božkovská 33 (179 m)
Hospoda:	Hospůdka U Šéfový (92 m)
Divadlo:	Divadlo Dialog (1250 m)
Veterinář:	Veterinární ordinace Slovany (988 m)
Sportoviště:	Hopsina Plzeň (499 m)
Vlak:	Plzeň hlavní nádraží (230 m)
Restaurace:	Restaurace Ečko (128 m)
Lékař:	MUDr. Vlasta Bořiková (333 m)
Lékárna:	Lékárna U Nádraží (369 m)
Škola:	Církevní gymnázium Plzeň (375 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (130 m)
Pošta:	Pošta Plzeň 27 - Česká pošta, s.p. (203 m)
Školka:	Centrum cvrček s.r.o. (370 m)
Tram:	U Duhy (400 m)
Obchod:	Albert Hypermarket (851 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/ostatni/garazove-stani/plzen-vychodni-predmesti-barrandova/908012892#img=0&fullscreen=false>

1/2



Příloha 10: Inzeráty pronájmů nebytových prostor v Plzni

Pronájem obchodního prostoru 76 m², Na Roudné, Plzeň - Severní Předměstí • Sreality.cz

05.01.2022 12:45



Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.
Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.
© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.
Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.
© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

Pronájem obchodního prostoru 76 m² Na Roudné, Plzeň - Severní Předměstí 22 000 Kč za měsíc (289 Kč za m²/měsíc)

MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme pronájem velmi pěkného obchodního prostoru v reprezentativním domě U SLUNCE, o výměře 76 m².
Dispozičně je prostor členěn na prodejnu s venkovním vstupem, kancelář, chodbu a sociálním zázemí (WC). Pronájem je bez vybavení.

Prostory, které jsou po rekonstrukci, jsou vhodné jako prodejna či pro obchodní činnost. Volné od 1.3.2022.

Nájem činí 22.000,- Kč + DPH. Elektřinu si zájemce převádí na sebe. Vytápění je centrální a bude rozpočítáno dle plochy pronájmu.

Poplatky za služby budou stanoveny dle dohody.
Kauce ve výši 1 nájmu. Provize RK činí jeden měsíční nájem.

Prostory se nacházejí na frekventované městské zóně, vše doporučujeme!

Celková cena:	22 000 Kč za měsíc	Umístění objektu:	Centrum obce
Cena za m ² :	289 Kč	Typ domu:	Patrový
ID zakázky:	54072	Užitná plocha:	76 m ²
Aktualizace:	Včera	Datum nastěhování:	01.03.2022
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Stav objektu:	Velmi dobrý		

Dojezdová vzdálenost Nové


Zajímá vás, jak dlouho budete doježdět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/obchodní-prostor...en-severní-predmestí-na-roudne/1884395612#img=5&fullscreen=false>

Stránka 1 z 2





RE/MAX

Příbližení nemáme k dispozici podříad. Otit jiné příbližení mapový podříad.

Pro toto příbližení nemáme k dispozici mapový podříad. Pokudte zvolit jiné příbližení mapový podříad.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ

Pronájem obchodního prostoru 63 m² Bezručova, Plzeň - Vnitřní Město 15 000 Kč za měsíc (238 Kč za m²/měsíc)

MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Obchodní prostor k pronájmu s celkovou výměrou cca 63 m² se nachází v přízemí rohového činžovního domu stojícím na velice lukrativním a frekventovaném místě v centru města Plzně, kde se protínají ulice Bezručova a ul. Bedřicha Smetany.

Již od roku 1995 je v tomto obchodním prostoru provozována prodejna s domácími potřebami a podmínkou pronájmu je pokračovat v této činnosti s tím, že současný provozovatel této prodejny požaduje odstupné, za které nabízí skladové zásoby a především za desetiletí vybudovanou základnu věrných a spokojených zákazníků.

K pronájmu jsou dvě místnosti a sociální zázemí. Prodejna o výměře cca 38,50 m² s výlohou a se vstupem z Bezručovi ulice je průchozí do skladu a zároveň administrativní místnosti (výměra cca 21 m²). K dispozici je sociální zázemí s toaletou a umyvadlem (výměra cca 3,40 m²) . Vytápění prostoru zajišťují radiátory ústředního dálkového topení, k ohřevu teplé vody slouží průtokový el. ohřivač. Na podlahách je praktická keramická dlažba. V prostoru je instalováno zabezpečovací zařízení.

Kauce činí 18.000 Kč, měsíční zálohy na energie a služby jsou 3.000 Kč. Provize RK je 15.000 Kč + 21% DPH.

Celková cena:	15 000 Kč za měsíc	Podlaží:	1. podlaží z celkem 3
Cena za m ² :	238 Kč	Plocha zastavěná:	63 m ²
Poznámka k ceně:	+ 3000 Kč záloha na energie a služby	Užitná plocha:	63 m ²
ID zakázky:	0003-NP03814	Datum nastěhování:	Ihned
Aktualizace:	15.12.2021	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Cihlová	Telekomunikace:	Internet
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Vybavení:	✓

Dojezdová vzdálenost Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

**SREALITY.CZ**Přiznání nemáme
mapový podklad.

© Seznam.cz a.s., 2022 a další

Pro toto přiznání nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvážit jinou možnost.

MAPY.CZ

Pronájem obchodního prostoru 168 m² Papírnická, Plzeň - Východní Předměstí Panorama 45 000 Kč za měsíc (268 Kč za m²/měsíc)

**MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ**

K pronájmu zcela nové nebytové prostory v přízemí rezidence Papírnická v Plzni -

Slovany. Prostor je připraven pro provoz kavárny nebo restaurace, avšak využít je ideální i pro obchodní prostory nebo kanceláře. Dispozičně se prostory skládají z vnitřní užitné plochy, jejíž součástí je kuchyně a sociální zařízení, a venkovní terasy o celkové výměře 63m². K nabízenému prostoru lze využít i garážové stání uvnitř bytového domu, a to jak pro zaměstnance, tak i zákazníky.

V interiéru jsou již realizovány kompletní instalace, zejména podlahy, světla, patřičné rozvody, obklady i vzduchotechnika. Celý prostor je klimatizován, je chráněn elektronickým zabezpečovacím systémem a nechybí ani kamerový systém. Podlahové vytápění a ohřev vody jsou řešeny dálkově. Prostor je přístupný hlavním vchodem z ulice, resp. terasy, a druhým vchodem z bytového domu.

Prostor se nachází na ideálním místě s vysokou frekvencí lidí díky kolem vedoucích pěších tras a cyklostezky. V prostorách areálu bývalé papírny se připravuje výstavba nových bytových domů s potenciálem nové klientely.

Nájem pro prvních 6 měsíců 35.000 Kč / měsíčně

Následně od 6. měsíce 45.000 Kč / měsíčně

Pro více informací nebo v případě zájmu o prohlídku, prosím, kontaktujte naši kancelář.

Celková cena:	45 000 Kč za měsíc	Stav objektu:	Velmi dobrý
Cena za m ² :	268 Kč	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	Prvních 6 měsíců nájem: 35 000 Kč	Podlaží:	1. podlaží
ID zakázky:	37094	Užitná plocha:	168 m ²
Aktualizace:	20.12.2021	Datum nastěhování:	Ihned
Stavba:	Skeletová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

**Dojezdová
vzdálenost** Nové

**SREALITY.CZ**nemáme
i podílů.

© 9625m.cz, a.s., 2022 a další

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podílů.

Zkuste zvolit jiné přiblížení.

MAPY.CZ

Pronájem obchodního prostoru 48 m² Sedláčkova, Plzeň - Vnitřní Město [Panorama](#) 14 900 Kč za měsíc (310 Kč za m²/měsíc)

**MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ**

Nabízíme pronájem obchodu o celkové ploše 48 m², který se nachází v centru města Plzně. Obchodní prostor je kompletně, kvalitně a moderně zařízený. Výhodou obchodu je možnost okamžitého počátku podnikání bez dalších úprav. Prostor disponuje sociálním zázemím a také menším skladem. V případě dalších dotazů a ohledně termínu prohlídky neváhejte kontaktovat makléře. K nájemnému se hradí energie a služby.

Celková cena:	14 900 Kč za měsíc
Cena za m ² :	310 Kč
Poznámka k ceně:	+ energie + služby + provize RK
ID zakázky:	774728
Aktualizace:	17.12.2021
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	48 m ²
Užitná plocha:	48 m ²

Plocha podlahová:	48 m ²
Datum nastěhování:	ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové, Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrina:	120V
Doprava:	Silnice, MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 14B/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓
Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

V okolí najdete:

Cukrárna: **Cafe bar Montana** (73 m)

**SREALITY.CZ**

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další



MAPY.CZ

Pronájem restaurace 102 m² Americká, Plzeň - Jižní Předměstí Panorama 19 500 Kč za měsíc (191 Kč za m²/měsíc)

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Pronájem baru o celkové výměře 102 m² se nachází v suterénních prostorech činžovního domu na Americké třídě v centru Plzně - nedaleko památníku. Prostory prošly začátkem tohoto roku nákladnou rekonstrukcí a jsou připraveny k okamžitému provozu. Předmětem rekonstrukce byl design celého lokálu, také nový nábytek a výčepní pulty, podlahová krytina, sociální zařízení, chladicí box na uskladnění piva + rozvody, příprava pokrmů. (nábytek a vybavení není v nájmu). K nájmu se hradí energie a služby. Při podpisu nájemní smlouvy se skládá první nájemné + zálohy, 2x vratná kauce, 1x provize.

Celková cena:	19 500 Kč za měsíc
Cena za m ² :	191 Kč
Poznámka k ceně:	+ energie a služby, 2x vratná kauce, 1x provize RK, + dph pro plátce dph
ID zakázky:	750194
Aktualizace:	03.12.2021
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1 podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	358 m ²
Užitná plocha:	102 m ²

Plocha podlahová:	102 m ²
Datum nastěhování:	Ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 14B/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓
Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

**SREALITY.CZ**

360° virtuální prohlídka nebo jiný mapový podklad



© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ

Pronájem obchodního prostoru 51 m² Zbrojnická, Plzeň - Vnitřní Město Panorama 15 000 Kč za měsíc (294 Kč za m²/měsíc)

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Exkluzivně nabízíme pronájem zařízeného kadeřnictví o celkové výměře 51 m², které se nachází v hotelovém komplexu v centru Plzně 30 m od náměstí Republiky ve Zbrojnické ulici. V ceně pronájmu je zahrnuto i vybavení - 3 kosmetická křesla, skříňky, internet atd. Možnost reklamy na fasádě domu nebo chodníku.

Celková cena:	15 000 Kč za měsíc
Cena za m ² :	294 Kč
Poznámka k ceně:	Nájemné bez vybavení 12 000 Kč, plus energie, vratná kauce 2 nájem, provize RK 1 nájem + DPH
ID zakázky:	742419
Aktualizace:	17.12.2021
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 4
Plocha zastavěná:	618 m ²

Užitná plocha:	51 m ²
Plocha podlahová:	51 m ²
Parkování:	1
Datum nastěhování:	Ihned
Topení:	Ústřední dálkové
Elektrina:	120V, 230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 14B/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓
Výtah:	✓

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna: Schovaná kavárna (76 m)
Kino: Kino Beseda (314 m)



Příloha 11: Náklady po letech při pronájmu

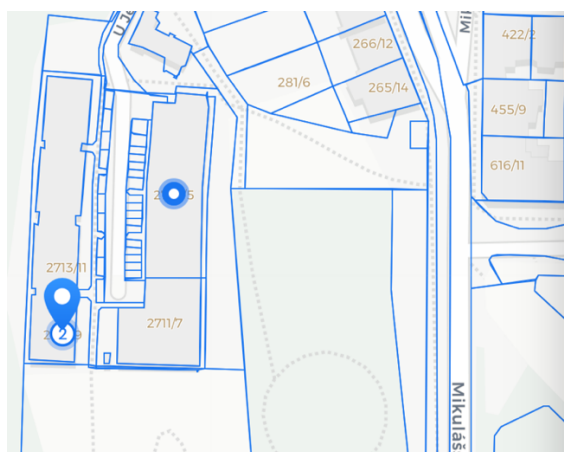
Náklady po letech			
Rok	Odpisy	Provozní náklady	Celkem
2023	3 826 505 Kč	1 152 271 Kč	4 978 775 Kč
2024	9 292 940 Kč	1 175 316 Kč	10 468 256 Kč
2025	9 292 940 Kč	1 198 822 Kč	10 491 762 Kč
2026	9 292 940 Kč	1 222 799 Kč	10 515 739 Kč
2027	9 292 940 Kč	1 247 255 Kč	10 540 195 Kč
2028	9 292 940 Kč	1 272 200 Kč	10 565 140 Kč
2029	9 292 940 Kč	1 297 644 Kč	10 590 584 Kč
2030	9 292 940 Kč	1 323 597 Kč	10 616 537 Kč
2031	9 292 940 Kč	1 350 069 Kč	10 643 008 Kč
2032	9 292 940 Kč	1 377 070 Kč	10 670 010 Kč
2033	9 292 940 Kč	1 404 611 Kč	10 697 551 Kč
2034	9 292 940 Kč	1 432 704 Kč	10 725 643 Kč
2035	9 292 940 Kč	1 461 358 Kč	10 754 298 Kč
2036	9 292 940 Kč	1 490 585 Kč	10 783 525 Kč
2037	9 292 940 Kč	1 520 397 Kč	10 813 336 Kč
2038	9 292 940 Kč	1 550 805 Kč	10 843 744 Kč
2039	9 292 940 Kč	1 581 821 Kč	10 874 760 Kč
2040	9 292 940 Kč	1 613 457 Kč	10 906 397 Kč
2041	9 292 940 Kč	1 645 726 Kč	10 938 666 Kč
2042	9 292 940 Kč	1 678 641 Kč	10 971 581 Kč
2043	9 292 940 Kč	1 712 213 Kč	11 005 153 Kč
2044	9 292 940 Kč	1 746 458 Kč	11 039 398 Kč
2045	9 292 940 Kč	1 781 387 Kč	11 074 327 Kč
2046	9 292 940 Kč	1 817 015 Kč	11 109 954 Kč
2047	9 292 940 Kč	1 853 355 Kč	11 146 295 Kč
2048	9 292 940 Kč	1 890 422 Kč	11 183 362 Kč
2049	9 292 940 Kč	1 928 230 Kč	11 221 170 Kč
2050	9 292 940 Kč	1 966 795 Kč	11 259 735 Kč
2051	9 292 940 Kč	2 006 131 Kč	11 299 071 Kč
2052	9 292 940 Kč	2 046 254 Kč	11 339 193 Kč



Příloha 12: Peněžní toky varianty pronájmu

Výpočet peněžních toků						
Rok	Pořízení investice	Provozní n.	Výnosy z pronájmu	Daň z příjmu	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky
2022	273 321 759 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-273 321 759 Kč
2023	-	1 152 271 Kč	10 890 518 Kč	1 123 231 Kč	10 890 518 Kč	-2 275 502 Kč
2024	-	1 175 316 Kč	18 051 034 Kč	1 440 728 Kč	18 051 034 Kč	-2 616 044 Kč
2025	-	1 198 822 Kč	18 412 055 Kč	1 504 856 Kč	18 412 055 Kč	-2 703 678 Kč
2026	-	1 222 799 Kč	18 780 296 Kč	1 570 266 Kč	18 780 296 Kč	-2 793 065 Kč
2027	-	1 247 255 Kč	19 155 902 Kč	1 636 984 Kč	19 155 902 Kč	-2 884 239 Kč
2028	-	1 272 200 Kč	19 539 020 Kč	1 705 037 Kč	19 539 020 Kč	-2 977 237 Kč
2029	-	1 297 644 Kč	19 929 800 Kč	1 774 451 Kč	19 929 800 Kč	-3 072 095 Kč
2030	-	1 323 597 Kč	20 328 396 Kč	1 845 253 Kč	20 328 396 Kč	-3 168 850 Kč
2031	-	1 350 069 Kč	20 734 964 Kč	1 917 472 Kč	20 734 964 Kč	-3 267 540 Kč
2032	-	1 377 070 Kč	21 149 664 Kč	1 991 134 Kč	21 149 664 Kč	-3 368 204 Kč
2033	-	1 404 611 Kč	21 572 657 Kč	2 066 270 Kč	21 572 657 Kč	-3 470 882 Kč
2034	-	1 432 704 Kč	22 004 110 Kč	2 142 909 Kč	22 004 110 Kč	-3 575 612 Kč
2035	-	1 461 358 Kč	22 444 192 Kč	2 221 080 Kč	22 444 192 Kč	-3 682 438 Kč
2036	-	1 490 585 Kč	22 893 076 Kč	2 300 815 Kč	22 893 076 Kč	-3 791 400 Kč
2037	-	1 520 397 Kč	23 350 938 Kč	2 382 144 Kč	23 350 938 Kč	-3 902 541 Kč
2038	-	1 550 805 Kč	23 817 956 Kč	2 465 100 Kč	23 817 956 Kč	-4 015 905 Kč
2039	-	1 581 821 Kč	24 294 315 Kč	2 549 715 Kč	24 294 315 Kč	-4 131 536 Kč
2040	-	1 613 457 Kč	24 780 202 Kč	2 636 023 Kč	24 780 202 Kč	-4 249 480 Kč
2041	-	1 645 726 Kč	25 275 806 Kč	2 724 057 Kč	25 275 806 Kč	-4 369 783 Kč
2042	-	1 678 641 Kč	25 781 322 Kč	2 813 851 Kč	25 781 322 Kč	-4 492 492 Kč
2043	-	1 712 213 Kč	26 296 948 Kč	2 905 441 Kč	26 296 948 Kč	-4 617 655 Kč
2044	-	1 746 458 Kč	26 822 887 Kč	2 998 863 Kč	26 822 887 Kč	-4 745 321 Kč
2045	-	1 781 387 Kč	27 359 345 Kč	3 094 153 Kč	27 359 345 Kč	-4 875 540 Kč
2046	-	1 817 015 Kč	27 906 532 Kč	3 191 350 Kč	27 906 532 Kč	-5 008 364 Kč
2047	-	1 853 355 Kč	28 464 663 Kč	3 290 490 Kč	28 464 663 Kč	-5 143 845 Kč
2048	-	1 890 422 Kč	29 033 956 Kč	3 391 613 Kč	29 033 956 Kč	-5 282 035 Kč
2049	-	1 928 230 Kč	29 614 635 Kč	3 494 758 Kč	29 614 635 Kč	-5 422 989 Kč
2050	-	1 966 795 Kč	30 206 928 Kč	3 599 967 Kč	30 206 928 Kč	-5 566 762 Kč
2051	-	2 006 131 Kč	30 811 066 Kč	3 707 279 Kč	30 811 066 Kč	-5 713 410 Kč
2052	-	2 046 254 Kč	31 427 288 Kč	3 816 738 Kč	31 427 288 Kč	-5 862 992 Kč

Příloha 13: Realizované prodeje bytových jednotek v novostavbách



Byt, 91 m²

U Ježíška 2712/9, Plzeň

Číslo jednotky: 2712/42

[Zobrazit jednotku v Katastru nemovitostí >](#)

Poslední prodej

Prodejní cena

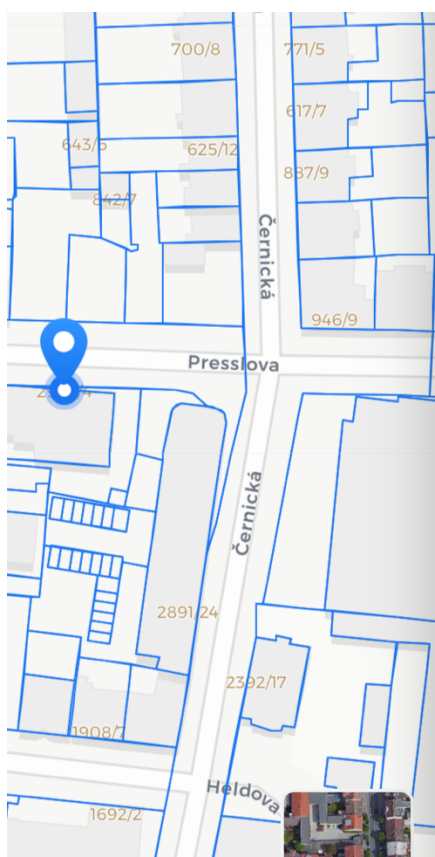
81 020 Kč/m²

DPH

Datum prodeje

17.08. 2021

[Zdroj 17]



Byt, 110 m²

Presslova 2993/4, Plzeň

Číslo jednotky: 2993/23

[Zobrazit jednotku v Katastru nemovitostí >](#)

Poslední prodej

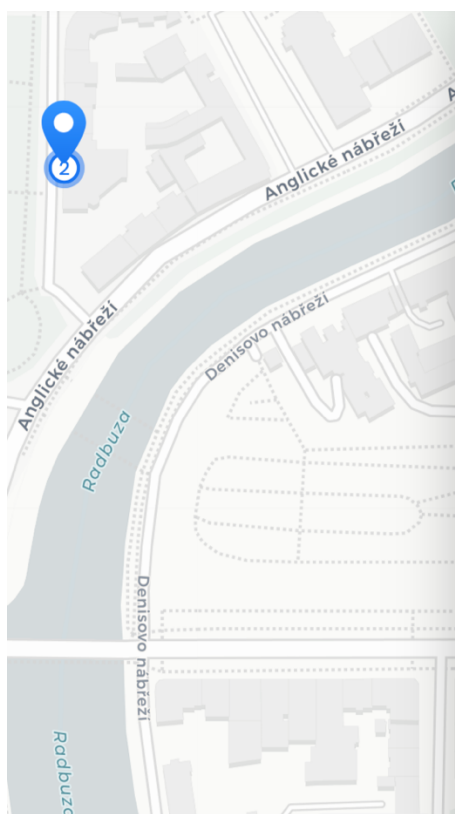
Prodejní cena

72 860 Kč/m²

Datum prodeje

14.09. 2021

[Zdroj 17]



Byt, 120 m²

Šafaříkovy sady 2774/7, Plzeň

Číslo jednotky: 2774/9

[Zobrazit jednotku v Katastru nemovitostí >](#)

Poslední prodej

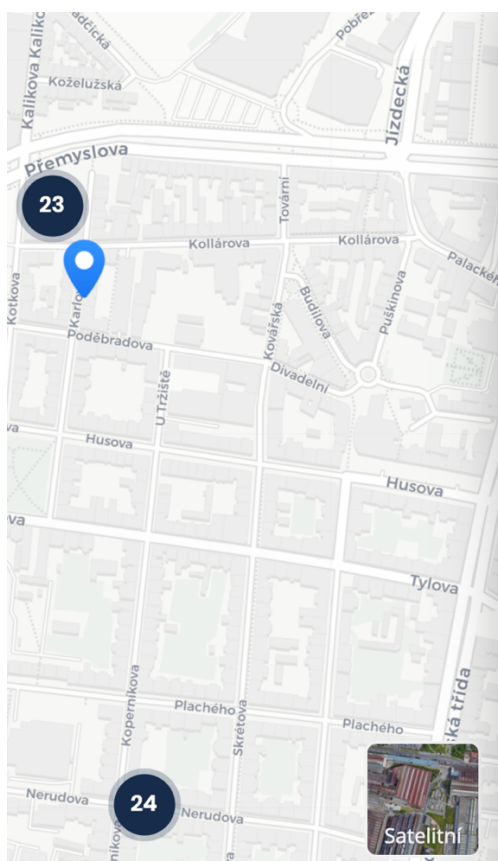
Prodejní cena

79 233 Kč/m²

Datum prodeje

05.11. 2021

[Zdroj 17]



Byt 1+kk, 37 m²

Karlova 2853/19, Plzeň

Číslo jednotky: 2853/3

[Zobrazit jednotku v Katastru nemovitostí >](#)

Poslední prodej

Prodejní cena

66 845 Kč/m²

Datum prodeje

22.09. 2021

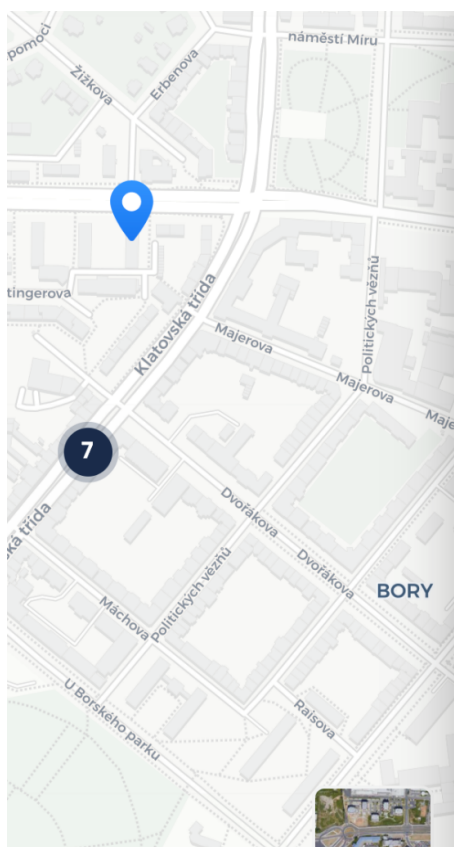
Rozdíl oproti inzerci ⓘ

—

Délka prodeje

1 měsíc

[Zdroj 17]



Fotky

Pohled z ulice

Byt 1+1, 30 m²

Sukova 1260/5, Plzeň

Číslo jednotky: 1260/5

[Zobrazit jednotku v Katastru nemovitostí >](#)

Poslední prodej

Prodejní cena

2 100 000 Kč

70 946 Kč/m²

Datum prodeje

29.07. 2021

Rozdíl oproti inzerci ⓘ

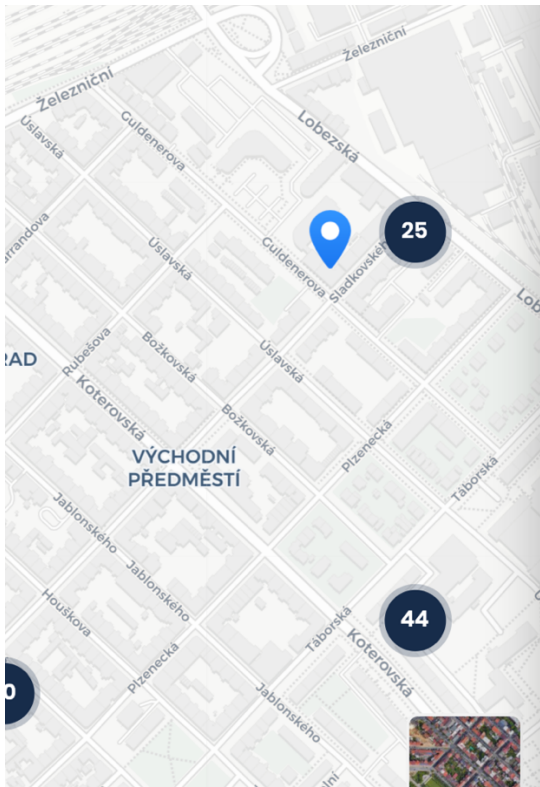
-200 000 Kč

-9 %

Délka prodeje

2 měsíce

[Zdroj 17]



Byt, 43 m²

Sladkovského 1258/65, Plzeň

Číslo jednotky: 1258/26

[Zobrazit jednotku v Katastru nemovitostí >](#)

Poslední prodej

Prodejní cena

67 840 Kč/m²

Datum prodeje

19.11. 2021

[Zdroj 17]



Příloha 14: Inzeráty prodeje garážových stání v Plzni

11.01.22 22:36

Prodej garáže 13 m², Tomanova, Plzeň - Jižní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ



JN



Prostředí příštího týdne
Když se podíváte na mapu, můžete
zjistit, jaké jsou podmínky
prodeje, jaké jsou podmínky.

© Sreality.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ

Prodej garáže 13 m² Tomanova, Plzeň - Jižní Předměstí 449 000 Kč

Ušetřete si čas každodenním hledáním místa na parkování před svým domem a využijte pohodlné garáže. Zasypané auto sněhem, nebo naopak rozpálené v létě pro Vás může být minulostí.

Bydlíte v Plzni na Borech? Máte každodenní problém s parkováním u domu? Koupili jste si nové auto a nechcete jej nechat stát na ulici? Máme pro Vás jedinečnou nabídku.

Předmětem prodeje je polovina garážové jednotky v parkovacím garážovém komplexu v Tomanově ulici v Plzni na Borech. Jedná se o garážovou jednotku ve druhém nadzemním podlaží, uzamykatelnou garážovými drátěnými vraty. Garáž je osvětlená. Garážový komplex má elektrická vjezdová vrata na dálkové ovládání, vstup do budovy je na čip a celý komplex je střežen zabezpečovacím zařízením.

Vhodné pro vlastní užívání nebo i jako investice k pronájmu.

V případě zájmu nás kontaktujte, rádi Vám zajistíme prohlídku nabízených prostor.

Celková cena:	449 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu	Podlaží:	2. podlaží z celkem 6
ID zakázky:	21249	Užitná plocha:	13 m ²
Aktualizace:	Včera	Elektrifika:	230V
Stavba:	Skeletová	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Stav objektu:	Dobrý	Komunikace:	Asfaltová

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Tomanova, Plzeň - Jižní Předměstí

Cíl:

V okolí najdete:

Hřiště: Dětské hřiště Schwarzova (281 m)
Hospoda: Krušovický Sklěpek (508 m)
Vežerka: Pramen (217 m)
Cukrárna: Cukrárna Crystal (675 m)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/plzen-jizni-predmesti-tomanova/1924479068#img=4&fullscreen=false>

1/2



11.01.22 22:36

Prodej garáže 18 m², V Zahrádkách, Plzeň • Sreality.cz

SREALITY.CZ

JN

Prodej nemovitosti
aprový podíleč.Jiná přiblížení
totožný podobně.Prodej nemovitosti
Lokalita: v aprový podíleč.Zluda ovobh. Jiná přiblížení
totožný podobně.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ

Prodej garáže 18 m²

V Zahrádkách, Plzeň [Panorama](#)

590 000 Kč

Nabízím k prodeji prostornou garáž v Plzni - ul. V Zahrádkách.

Garáž je v osobním vlastnictví včetně pozemku pod garáží. Garáž je po kompletní rekonstrukci (vyštukována, vymalována, nová litá betonová podlaha s průmyslovým nátěrem, nově natažená IPA na střeše). Klidná a bezpečná lokalita u novostaveb a obchodního centra a zároveň dobrá dopravní dostupnost na výpadočku z Plzně.

Garáž je vhodná ke garážování automobilu, jako sklad, dílna či investice k následnému pronájmu.

Přímý vlastník – bez provize RK.

K dispozici od 15.1.2022

V případě více zájemců bude prodána nejvyšší nabídce.

Celková cena:	590 000 Kč za nemovitost	Stavba:	Cihlová
Aktualizace:	16.12.2021	Stav objektu:	Velmi dobrý
ID:	1945421916	Užitná plocha:	18 m ²

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

V Zahrádkách, Plzeň

Cíl:

V okolí najdete:

Cukrárna:	Retro Coffee (343 m)
Kino:	Kino Beseda (4020 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Na Terasách (463 m)
Večerka:	NORMA (1126 m)
Divadlo:	Divadlo Pluto (1442 m)
Hospoda:	Pivnice U Pietasu (1414 m)
Veterinář:	VEDILAB, spol. s r.o. (1386 m)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/plzen--v-zahradkach/1945421916#img=3&fullscreen=false>

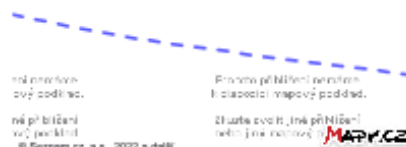
1/2



11.01.22 22:36

Prodej garážového stání 14 m², Ke Špitálskému lesu, Plzeň - Doubravka • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Prodej garážového stání 14 m² Ke Špitálskému lesu, Plzeň - Doubravka 420 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme prodej garážového stání v garážovém komplexu v ulici Ke Špitálskému lesu ve strategické lokalitě Plzeň, Doubravka. Garáž disponuje podlahovou plochou 14 m². Předností je zavedená elektřina, betonová podlaha a možnost využití přídatných společných prostor. V okolí je dostupná veškerá občanská vybavenost včetně MHD a čerpací stanice. Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena:	420 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	1
Poznámka k ceně:	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Užitná plocha:	14 m ²
ID zakázky:	788267	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	Dnes	Topení:	Jiné
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	120V, 230V
Stav objektu:	Velmi dobrý	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Výtah:	✗
Typ domu:	Přízemní		

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Ke Špitálskému lesu, Plzeň - Doubravka

Cíl:

V okolí najdete:

Hřiště:	Dětské hřiště Špitálský les (303 m)
Cukrárna:	CrossCafe Doubravka (586 m)
Večerka:	NORMA (240 m)
Hospoda:	Pivnice U Pietasu (540 m)
Divadlo:	Divadlo Pluto (603 m)
Veterinář:	Penecos - N (761 m)
Kino:	Kino Beseda (3202 m)
Bus MHD:	Ke Špitálskému lesu (277 m)
Škola:	22. ZŠ Plzeň (273 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (532 m)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garazove-stani/plzen-doubravka-ke-spitalskemu-lesu/270407772#img=5&fullscreen=false>

1/2

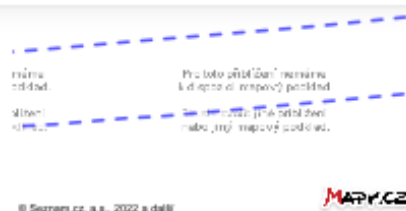


Příloha 15: Inzeráty prodeje nebytových prostor v Plzni

12.01.22 11:27

Prodej obchodního prostoru 25 m², U Trati, Plzeň - Jižní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Prodej obchodního prostoru 25 m² U Trati, Plzeň - Jižní Předměstí 1 000 000 Kč (40 000 Kč za m²)

E | NEHOSPODÁRNÁ

Předmětem nabídky je nebytový prostor o podlahové ploše 25,2 m² v širším centru Plzně – Jižní Předměstí, ul. U Trati. Jednotka v současné době slouží jako obchodní prostor a je přístupná z ulice. Možno přikoupit sousedící byt 1+1 o výměře 57,5 m² a prostory stavebně propojit. K dispozici je společná zahrada ve vnitrobloku. Velmi zajímavá a ojedinělá nabídka obchodního prostoru v docházkové vzdálenosti do centra města na jedné z nejušnějších křižovatek v Plzni.

Celková cena:	1 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	40 000 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize RK
ID zakázky:	11728-7ZH
Aktualizace:	05.01.2022
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý

Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	25 m ²
Topení:	Jiné
Energetická náročnost budovy:	Třída E - Nehospodárná
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	235,0 kWh/m ² za rok
Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:
U Trati, Plzeň - Jižní Předměstí

Cíl:

V okolí najdete:

Cukrárna:	Móovement (409 m)
Kino:	Kino Beseda (484 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Přeštická (435 m)
Večerka:	Večerka Doudlevecká 22 (188 m)
Hospoda:	Pivnice Dvacitka (319 m)
Divadlo:	Divadlo Dialog (542 m)
Veterinář:	Psi salón BELLA (376 m)
Škola:	ZUŠ Plzeň, Jagellonská (239 m)
Školka:	32. MŠ Plzeň (129 m)
Vlak:	Plzeň zastávka (407 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (356 m)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komeradni/obchodni-prostor/plzen-jizni-predmesti-u-trati/2467219548?img=0&fullscreen=false>

1/2



12.01.22 11:26

Prodej obchodního prostoru 94 m², Poděbradova, Plzeň - Jižní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ



o příležitost investice
do obchodního prostoru
© Sreality.cz, a.s., 2022 a další



Pro více příležitostí investice
k dispozici na
MAPY.CZ
www.mapy.cz

Prodej obchodního prostoru 94 m² Poděbradova, Plzeň - Jižní Předměstí Panorama

5 546 000 Kč (59 000 Kč za m²)

MIMOŘÁDNĚ
ÚSPORNÁ

Nabízíme k prodeji nové obchodní prostory v centru Plzně v ulici Poděbradova. Prostory se nacházejí v přízemí novostavby bytového domu, mají velkou prosklenou výlohu a vstup přímo z ulice.

Prostory sestávají z vlastní prodejny, sociálního zařízení a kuchyňky, o celkové ploše 94m².

Topení je dálkové ústřední, bezbariérový vstup přímo z ulice, podlahy jsou betonové, připravené je osvětlení a vzduchotechnika.

Prostory jsou kolaudované jako obchod a je možné je okamžitě užívat.

Naše hodnocení: dobrá lokalita - v ulici jsou nové domy, naproti domu je obchodní centrum Avalon.

Výhodou je také velká výloha do ulice. Vhodné jako kancelář/obchod - zastoupení nejručnějších firem, drobné služby, obchod s různým zbožím. Doporučuji prohlídku.

Celková cena:	5 546 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	59 000 Kč
ID zakázky:	0000000086
Aktualizace:	14.12.2021
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 8
Plocha zastavěná:	94 m ²

Užitná plocha:	94 m ²
Plocha podlahová:	94 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrika:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída A - Mimořádně úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	
Výtah:	

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Poděbradova, Plzeň - Jižní Předměstí

Cíl:

V okolí najdete:

Cukrárna:	Avalon Café (25 m)
Kino:	Cinema City Plzeň (307 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Puškinova (209 m)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/obchodni-prostor/plzen-jizni-predmesti-podebradova/3497052252#img=10&fullscreen=false>

1/2



12.01.22 11:27

Prodej obchodního prostoru 129 m², Poděbradova, Plzeň - Jižní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ



© Přítelnění nově
aťi mrazový podlaží.
© Seznam.cz, a.s., 2022 a další



Pro více přítelnění nově
k dispozici na
MAPY.CZ
www.seznam.cz/realty

Prodej obchodního prostoru 129 m²

Poděbradova, Plzeň - Jižní Předměstí **Panorama****7 605 100 Kč (58 954 Kč za m²)**MIMOŘÁDNĚ
ÚSPORNÁ

Nabízíme k prodeji nové obchodní prostory v centru Plzně v ulici Poděbradova. Prostory se nacházejí v přízemí novostavby bytového domu, mají velkou prosklenou výlohu a vstup přímo z ulice.

Prostory sestávají z vlastní prodejny, sociálního zařízení a komory, o celkové ploše 129m².

Topení je dálkové ústřední, bezbariérový vstup přímo z ulice, podlahy jsou betonové, připravené je osvětlení a vzduchotechnika.

Prostory jsou kolaudované jako obchod a je možné je okamžitě užívat.

Naše hodnocení: dobrá lokalita - v ulici jsou nové domy, naproti domu je obchodní centrum Avalon.

Výhodou je také velká výloha do ulice. Vhodné jako kancelář/obchod - zastoupení nejrozličnějších firem, drobné služby, obchod s různým zbožím. Doporučuji prohlídku.

Celková cena:	7 605 100 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	129 m ²
Cena za m ² :	58 954 Kč	Plocha podlahová:	129 m ²
ID zakázky:	0000000087	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	14.12.2021	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Novostavba	Elektrina:	230V
Umístění objektu:	Centrum obce	Energetická náročnost budovy:	Třída A - Mimořádně úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Bezbariérový:	
Podlaží:	1. podlaží z celkem 8	Výtah:	

Dojezdová vzdálenost

Nové

Start:

Poděbradova, Plzeň - Jižní Předměstí

Cíl:

V okolí najdete:

Cukrárna:	Avalon Café (25 m)
Kino:	Cinema City Plzeň (307 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Puškinova (209 m)
Večerka:	Asijské potraviny (129 m)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/plzen-jizni-predmesti-podebradova/2708523100#img=0&fullscreen=false>

1/2



12.01.22 11:27

Prodej obchodního prostoru 130 m², Kardinála Berana, Plzeň - Jižní Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ



nově
podílet
pro
prodej

Projevíte přiblížení mapy
k dispozici mapový podílet.
Zobrazte další přiblížení
mapy (jiné mapové podílet)

© Sreality.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ

Prodej obchodního prostoru 130 m² Kardinála Berana, Plzeň - Jižní Předměstí Panorama

4 890 000 Kč (37 615 Kč za m²)

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Exkluzivně nabízíme prodej obchodního prostoru o podlahové ploše 102 m² a celkové výměře 130 m², který se nachází v 1. podzemním podlaží cihlového domu v Bendově ulici v Plzni na Jižním Předměstí. Prostor je vybaven recepcí, kuchyňskou linkou se sporákem, ledničkou, mikrovlnkami a skříněmi. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Vytápění je elektrické podlahové a vzduchotechnikou. Výborná investice!

Celková cena:	4 890 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	37 615 Kč
Poznámka k ceně:	Včetně právního servisu. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
ID zakázky:	783323
Aktualizace:	17.12.2021
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Umístění objektu:	Rušná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	-1. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	130 m ²

Rok rekonstrukce:	2021
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické, Jiné
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice, MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečné
Výtah:	

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Kardinála Berana, Plzeň - Jižní Předměstí

Cíl:

V okolí najdete:

Cukrárna:	Sušenkárna (249 m)
Kino:	Kino Beseda (608 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Korandova (404 m)
Večerka:	Můj obchod - Potraviny Skřetova (91 m)
Hospoda:	Hospůdka V Bendovce (175 m)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/obchodni-prostor/plzen-jizni-predmesti-kardinala-berana/92584028#img=0&fullscreen=false>

1/2