



# **DIPLOMOVÁ PRÁCE**

Studie proveditelnosti developerského projektu

Feasibility study of developer project

## **STUDIJNÍ PROGRAM**

Projektové řízení inovací

## **VEDOUCÍ PRÁCE**

Doc. Ing. Dalibor Vytlačil CSc.

BĚLOHRADSKÝ

TOMÁŠ

**2023**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Bělohradský** Jméno: **Tomáš** Osobní číslo: **475872**  
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**  
Zadávající katedra/ústav: **Institut manažerských studií**  
Studijní program: **Projektové řízení inovací**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Studie proveditelnosti developerského projektu**

Název diplomové práce anglicky:

**Feasibility Study of developer project**

Pokyny pro vypracování:

CÍL PRÁCE: Vypracování studie proveditelnosti budoucího developerského projektu a následné její vyhodnocení, zda-li bude projekt dostatečně rentabilní a za jakých podmínek bude vhodné ho realizovat.  
PŘÍNOS PRÁCE: Diplomová práce bude využita jako doplňující podklad pro developerskou společnost, která bude tento projekt v budoucnu realizovat.  
OSNOVA: 1. Úvod; 2. Teoretická část – Projektové řízení, Studie proveditelnosti; 3. Praktická část – Představení společnosti, Studie proveditelnosti, Představení projektu, Pozadí projektu, Analýza trhu a marketingové strategie, Suroviny, materiál a výrobní vstupy, Lokalita a místo, Technické řešení projektu, Organizační struktura a režijní náklady, Plán realizace projektu, Finanční a ekonomická analýza, Vyhodnocení projektu ; 4. Závěr

Seznam doporučené literatury:

1. FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. Praha: Grada, 2005. ISBN 978-80- 247-0939-0.
2. KOTLER, Philip a Kevin Lane KELLER. Marketing management. [4. vyd.]. Přeložil Tomáš JUPPA, přeložil Martin MACHEK. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4150-5.
3. TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČAPOVÁ. Management staveb. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12- 7.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**doc. Ing. Dalibor Vytlačil, CSc. katedra inženýrské informatiky FSv**

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

Datum zadání diplomové práce: **09.12.2022** Termín odevzdání diplomové práce: **27.04.2023**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
doc. Ing. Dalibor Vytlačil, CSc.  
podpis vedoucí(ho) práce

\_\_\_\_\_  
Ing. Dagmar Skokanová, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

\_\_\_\_\_  
prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, 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

BĚLOHRADSKÝ, Tomáš. *Studie proveditelnosti developerského projektu*. Praha: ČVUT 2023. Diplomová práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV  
VYŠŠÍCH STUDIÍ  
ČVUT V PRAZE**



## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracoval samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citoval a uvádím je v příloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupnění této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 27. 04. 2023

Podpis:

## **Poděkování**

Tímto bych rád poděkoval především mému vedoucímu diplomové práce panu doc. Ing. Daliboru Vytlačilovi, CSc. za odborné rady a předané zkušenosti z oboru při tvorbě této diplomové práce. Dále bych tímto chtěl poděkovat vedení společnosti Vivus za umožnění vypracovat tuto studii na budoucí reálný projekt a poskytnutí potřebných dat a informací.

# Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá zpracováním studie proveditelnosti developerského projektu Zahradní Město. Development je aktuálně velmi řešené a zajímavé téma, do kterého jsou promítnuta řada faktorů. Cílem práce je zhodnocení, zda bude projekt rentabilní a za jakých podmínek bude vhodné ho realizovat. V teoretické části je představeno projektové řízení a struktura studie proveditelnosti. V praktické části je zpracována samotná studie proveditelnosti projektu Zahradní Město. Ve studii je provedena analýza trhu s nemovitostmi v Praze, analýza hypotečního trhu a situační analýzy okolí podniku. Na základě výsledků analýz, zohledněných faktorů a dostupných interních dat z podniku jsou stanoveny varianty cen bytových jednotek k prodeji. Za určitých podmínek, zvážení rizik a faktorů je doporučeno tento projekt realizovat.

## Klíčová slova

projekt, studie proveditelnosti, analýza trhu, analýza rizik, development, nemovitosti

# Abstract

This thesis deals with the feasibility study of the development project Zahradní Město. The development is currently a very discussed and interesting topic, in which a number of fact-factors are reflected. The aim of the thesis is to evaluate whether the project will be profitable and under what conditions it will be appropriate to implement it. The theory part introduces the project management and the structure of the feasibility study. In the practical part, the feasibility study of the Zahradní město project itself is elaborated. The study includes an analysis of the real estate market in Prague, an analysis of the mortgage market and a situational analysis of the surroundings of the company. On the basis of the results of the analyses, the factors taken into considerations and the available internal data from the company, variants of the prices of residential units for sale are determined. Under certain conditions, risks and factors considered, it is recommended to launch the project.

## Key words

project, feasibility study, market analysis, risk analysis, development, real estate

# Obsah

<b>Úvod.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Projektové řízení.....</b>	<b>7</b>
1.1 Charakteristika projektu.....	8
1.2 Klasifikace projektů .....	9
1.3 Životní cyklus a fáze projektu .....	10
1.4 Cíle projektu .....	11
1.5 Zainterесované strany projektu.....	13
1.6 Kritéria úspěšnosti projektu.....	14
<b>2 Studie proveditelnosti.....</b>	<b>15</b>
2.1 Pozadí a historie projektu .....	16
2.2 Shrnutí projektu a závěry studie .....	16
2.3 Analýza trhu a marketingové strategie .....	16
2.4 Materiálové vstupy a dodávky.....	19
2.5 Lokalita a místo projektu .....	20
2.6 Technické řešení projektu .....	20
2.7 Organizační struktura a režijní náklady projektu .....	21
2.8 Lidské zdroje .....	23
2.9 Plán realizace projektu.....	23
2.10 Finanční a ekonomické analýza.....	24
2.11 Analýza rizik.....	28
2.12 Vyhodnocení projektu .....	28
<b>3 Studie proveditelnosti – Vivus Zahradní Město.....</b>	<b>30</b>
3.1 Představení společnosti .....	30
3.2 Pozadí a historie projektu .....	33
3.3 Shrnutí projektu a závěry studie .....	34
3.4 Analýza trhu a marketingové strategie .....	34
3.4.1 Problematika odvětví developmentu.....	35
3.4.2 Analýza trhu s nemovitostmi v Praze.....	35
3.4.3 PESTLE analýza .....	39
3.4.4 Porterův model pěti sil .....	42

3.4.5	SWOT analýza.....	44
3.4.6	STP – segmentace, targeting a positioning .....	45
3.4.7	Marketingový mix .....	46
3.5	Materiálové vstupy a dodávky.....	61
3.5.1	Vývoj cen stavebních materiálů.....	61
3.6	Lokalita a místo projektu .....	61
3.7	Technické řešení projektu .....	64
3.8	Organizační struktura a režijní náklady projektu.....	66
3.9	Lidské zdroje .....	68
3.10	Plán realizace projektu.....	71
3.11	Finanční a ekonomická analýza projektu.....	73
3.11.1	Analýza trhu s hypotečními úvěry.....	73
3.11.2	Způsob financování projektu .....	77
3.11.3	Vyčíslení investice .....	79
3.11.4	Odhad tržeb.....	81
3.11.5	Výkaz zisků a ztrát.....	82
3.12	Analýza rizik.....	86
3.13	Hodnocení projektu.....	89
3.14	Vyhodnocení projektu .....	90
	<b>Závěr .....</b>	<b>91</b>
	<b>Seznam obrázků.....</b>	<b>96</b>
	<b>Seznam tabulek .....</b>	<b>97</b>
	<b>Seznam grafů .....</b>	<b>98</b>
	<b>Přílohy .....</b>	<b>99</b>

# Úvod

Nemovitosti mají mnoho možností využití. Ať už se jedná o investiční příležitost, udržování hodnoty vlastních úspor či nový začátek pro mladé rodiny. Zároveň jsou v současné době nemovitosti velmi probíraným tématem, a to jak z pohledu investorů, tak z pohledu široké veřejnosti, kteří si kladou následující otázky. Vyplatí se stavět nové bytové zástavby? Je vhodný čas si zažádat o hypoteční úvěr a koupit si nový byt nebo raději zůstat v podnájmu?

Hlavním cílem předkládané diplomové práce je vypracování studie proveditelnosti developerského projektu Zahradní Město. Zároveň se diplomová práce okrajově zabývá výše zmíněnými otázkami.

Studie je převážně zaměřena na aktuální situaci na trhu s nemovitostmi a ekonomickou situací v České republice, které budoucí projekt silně ovlivňuje. Výsledkem této studie je zhodnocení, zda se projekt vyplatí za určitých podmínek zrealizovat či nikoliv.

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí. V teoretické části jsou představeny hlavní atributy projektového řízení a typů projektů a dále popsány jednotlivé části struktury standardizované studie proveditelnosti. V druhé praktické části je zpracována studie proveditelnosti Zahradního Města.

Samotná studie v praktické části je rozčleněna na hlavní tři části. V té první je provedena podrobná analýza nemovitostního trhu společně se situačními analýzami podniku. Situační analýza makroprostředí PESTLE je zaměřena převážně na ekonomické a sociální faktory. Porterův model pěti sil dále zjišťuje postavení podniku na trhu. Výsledky těchto analýz jsou shrnuty do SWOT matice. Další část se věnuje samotnému projektu. Nejprve jsou představeny dispoziční možnosti bytových jednotek, standardy budovy a bytových jednotek a vizualizace projektu. V této části je popsána i obchodní strategie podniku a proces stanovování cen bytů. Dále je detailně zanalyzována lokalita projektu, pro zjištění, zda bude okolí projektu dostatečně zajímavé a praktické pro budoucí obyvatele. Poslední část práce se věnuje analýze hypotečního trhu a kalkulacím potenciálních variant rozpočtů, nákladů a tržeb. V neposlední řadě jsou poté zmíněna všechna možná rizika, která mohou negativně ovlivnit průběh projektu, a jsou vyhodnocena pomocí matice rizik.

V závěru jsou shrnuty všechny výsledky a poznatky z provedených analýz. Při dodržení stanovených podmínek a respektování vnějších faktorů a rizik bude možné rozhodnout o doporučení projektu.

# **TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 Projektové řízení

Projektové řízení lze definovat hned několika způsoby, které se navzájem doplňují a v některých případech jsou si i velmi podobné. Jedno možné vymezení nabízí Doležal, který projektové řízení definuje jako „způsob přístupu k návrhu a realizaci procesu změn (tj. projektu), tak aby bylo dosaženo předpokládaného cíle v plánovaném termínu, při stanoveném rozpočtu s disponibilnímu zdroji tak, aby realizovaná změna nevyvolala nežádoucí efekty, jinými slovy – aby vznikl úspěšný projekt.“ (Doležal, 2016, str. 16)

Dalším způsobem, jak můžeme projektové řízení definovat, je z pohledu autorů, kteří vytvořili standardy projektového řízení, tzv. IPMA (International Project Management Association). Definici odvozenou od těchto autorů zmiňuje ve své knize Hrazdilová: „Projektové řízení je aplikace znalostí, dovedností, nástrojů a technik na činnosti v projektu tak, aby projekt splnil požadavky na něj kladené. Zahrnuje plánování, organizování, monitorování a předávání zpráv o všech aspektech projektu a motivaci všech zúčastněných dosáhnout cílů projektu“. (Hrazdilová, 2016, str. 25)

Na tyto dvě výše zmíněné definice může být navázáno třemi pilíři projektového managementu, které definují prostor, ve kterém se vytváří nová hodnota pro výstup projektu. Těmito pilíři jsou čas, dostupnost zdrojů a náklady, které pro úspěšnost projektu musí být v rovnováze. Na obrázku č.1 jsou tyto pilíře znázorněny graficky. (Svozilová, 2016)

Obrázek 1 - Projektové tři pilíře



Zdroj – vlastní zpracování dle Svozilové (2016, str. 40)

Projektové řízení je tak činnost, zahrnující všechny tyto aspekty, které jsou navzájem provázány. Projektový manažer či projektový tým poté usiluje o dosažení vytyčeného cíle v rámci řešeného projektu.



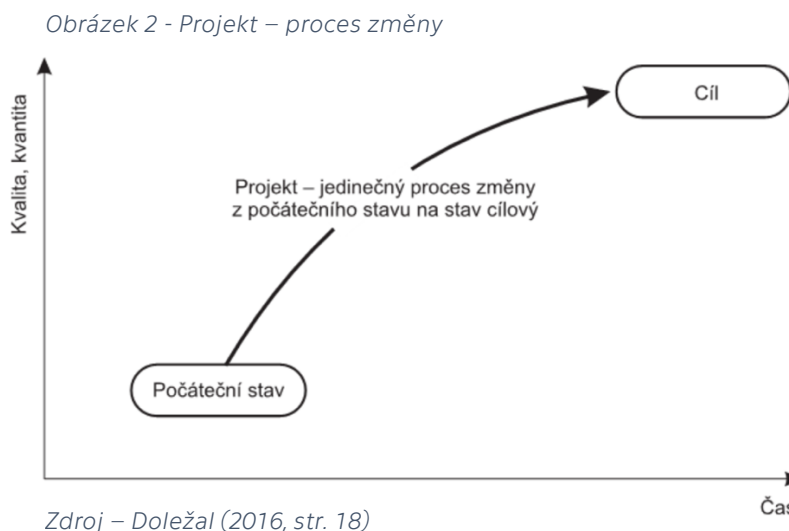
## 1.1 Charakteristika projektu

V projektovém řízení hraje hlavní roli projekt, jakožto pomyslný kompas, který udává směr lidí, kteří se v rámci jeho řízení na něm podílí. Lze tak říct, že projekt je nejdůležitějším prvkem, který má svůj začátek a konec. Má svá přesná pravidla řízení a regulace, bez kterých by se jinak jednalo pouze o sled úkolů, jejichž výsledek se nemusí v závěru snažení setkat s vytyčeným cílem a očekáváním. (Svozilová, 2016)

Aby mohla být daná činnost nebo aktivita řízena jako projekt, mohou dle Doležala pomoci tzv. projektová kritéria:

- jedinečnost cíle
- vymezenost
- potřeba realizace projektovým týmem
- komplexnost a složitost
- nadprůměrné riziko (Doležal, 2016)

Doležal se ve své knize opírá o IPMA standard ICB v3.1, kde je projekt definován takto: „Projekt je jedinečný časově, nákladově a zdrojově omezený proces realizovaný za účelem vytvoření definovaných výstupů (rozsah naplnění projektových cílů) v požadované kvalitě a v souladu s platnými standardy a odsouhlasenými požadavky.“ V tomto případě je projekt proces změny z výchozího stavu na stav cílový. Tento proces je znázorněn na obrázku níže. (Doležal, 2016, str. 17-18)



Výsledkem úsilí v řízení projektu je unikátní produkt. Produktem může být předmět, služba či kombinace obojího. Tento produkt by měl splňovat požadavky zadavatele, který následně produkt využije k dosažení svého strategického cíle.

## 1.2 Klasifikace projektů

Jednotlivé projekty můžeme rozdělit do několika skupin. Fotr a Souček (2011), klasifikují dle těchto hledisek: vztah k rozvoji podniku, věcná náplň, míra závislosti projektů, forma realizace, charakter peněžních toků a velikost.

Níže jsou podrobněji popsány některá hlediska.

### Vztah k rozvoji podniku

Rozvojové, orientované na expanzi – projekty s cílem zvýšení produkce, zavedení nových výrobků. Přínosem těchto projektů je růst tržeb.

Obnovovací – obnova či výměna zastaralého zařízení.

Mandatorní (regulatorní) - projekty, které nenesou ekonomický efekt, zaměřené na ochranu životního prostředí, zvýšení bezpečnosti práce nebo zlepšení pracovního prostředí.

### Věcná náplň

- Zavedení nových výrobků na trh
- Výzkum a vývoj nových výrobků a technologií
- Inovace informačních systémů
- Mandatorní projekty
- Infrastrukturní projekty

### Charakter peněžních toků

Se standardními (konvenčními) peněžními toky – V investiční fázi projektu dochází k záporným peněžním tokům, které se obrací pouze jednou na kladné, a to v následující fázi provozní.

S nestandardními peněžními toky – U těchto projektů se může vyskytnout střídání záporného a kladného peněžního toku více než jednou. Například jde o projekt, kde jsou vysoké výdaje na uzavírku a likvidaci oblasti projektu (těžební projekty). (Fotr a Souček, 2011)

Další autorkou, která klasifikuje projekty z jiné perspektivy je Bočková, která projekty rozděluje do těchto tří skupin

### **Dle kategorií na projekty**

- Komplexní projekty – unikátní, dlouhodobé, obsahují stovky až tisíce činností
- Speciální projekty – střednědobé, desítky až stovky činností
- Jednoduché projekty – malé projekty, jednoduchý cíl, desítky činností

### **Dle druhu (obsahu nebo účelu) na projekty**

- Výstavbové – nová výstavba či rekonstrukce
- Výzkumné – projekty řešící inovace 3.řádu a výše
- Technologické – projekty řešící inovace 1. - 3. řádu
- Organizační – projekty změn struktur v řízení
- IT projekty – vytváření softwarů nebo počítačových sítí

### **Dle určení cílů projektu**

- Pevné – jasně stanovené cíle i provedení
- Polopevné – jasně stanovený pouze cíl
- Poloflexibilní – jasně stanovené provedení
- Flexibilní – jsou známy pouze předběžné cíle i provedení (Bočková, 2020)

## **1.3 Životní cyklus a fáze projektu**

Jak již bylo zmíněno, jako každý projekt má svůj začátek a konec, tak také celý proces se dá rozdělit do určitých fází. Tyto fáze se nazývají předprojektová, projektová a po-projektová, které dohromady tvoří životní cyklus projektu. (Ježková, 2013)

### **Předprojektová fáze**

V předprojektové, jinými slovy také předinvestiční, fázi dochází k provedení několika různých studií a analýz, které vedou k závěrečnému rozhodnutí, zda projekt bude nebo nebude realizován. (Fotr a Souček, 2011)

Mezi jednotlivé studie patří studie o příležitostech (opportunity study), předběžná technickoekonomická studie (pre-feasibility study) a na závěr technickoekonomická studie (feasibility study). (Fotr a Souček, 2011)

## **Projektová fáze**

Projektová neboli investiční fáze je rozdělena na dílčí etapy. Vytváří se právní, finanční a organizační základy pro realizaci projektu. Připravují se dokumentace k projektu, začínají stavební práce na získaném pozemku, provádí se instalace zařízení. V této fázi je také klíčovou aktivitou kontraktování dodavatelů, partnerů či jiných zainteresovaných stran. V neposlední řadě je součástí nábor a školení zaměstnanců, zahájení marketingových aktivit a finální předání a zahájení provozu. (Vytlačil, 2008)

## **Poprojektová fáze**

Tato závěrečná fáze projektu vyhodnocuje ekonomickou efektivnost projektu. Při tomto vyhodnocení je brán zřetel samozřejmě na náklady spojené s likvidací projektu. V této likvidační fázi se provádí demontáž jednotlivých zařízení a jejich případná likvidace, obnova lokality a prodej nespotřebovaného materiálu a zásob. (Fotr a Souček, 2011)

## **1.4 Cíle projektu**

Jednotlivé cíle projektu jsou velmi podstatným aspektem řízení projektu a jsou zásadní pro zadavatele, tak i pro zhotovitele projektu. Tyto cíle jsou základem kontraktů a dohod mezi zadavatelem a projektovým týmem. Dále ohraničují předmětnou stránku projektu a definují výstupy, které má za úkol projektový tým dodat. V neposlední řadě poskytují rámec kritérií a požadovaných parametrů měření pro kontrolní procesy. (Svozilová, 2016)

Pro správnou formulaci cílů projektu byl vytvořen model SMART, který Svozilová popisuje ve své knize následujícím způsobem.

Tabulka 1 - Cíle SMART

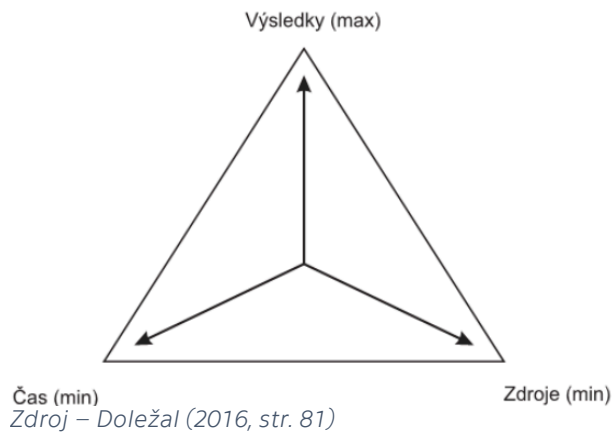
S	Specific	Cíle mají být specifické a konkrétní.
M	Measurable	Mají být opatřeny měřitelnými parametry, podle nichž lze rozpoznat, zda bylo cíle dosaženo.
A	Assignable	Cíle mají být přidělitelné jedinému subjektu s odpovědností a autoritou k výkonu rozhodnutí.
R	Realistic	Cíle mají být dosažitelné s použitím disponibilních zdrojů a realistické.
T	Time-bound	Cíle mají být časově ohraničené.

Zdroj – vlastní zpracování dle Svozilové (2016, str. 90)

Další pomůcka, která je úzce spojená s projektovými cíli, tak je tzv. Trojimperativ, který ve své publikaci popsal autor Doležal (2016). V rámci cílů, jsou provázané tři veličiny – výsledek, čas a náklady. Pokud se jedna z veličin změní a druhá má zůstat beze změny, tak třetí veličina se musí na úkor ostatních adekvátním způsobem změnit. (Doležal, 2016)

Tento model je znázorněn jako trojúhelník na níže zmíněném obrázku.

Obrázek 3 - Trojimperativ



## 1.5 Zainteresané strany projektu

Zainteresané strany neboli tzv. stakeholdeři jsou subjekty, které jsou zasaženy či ovlivněny projektem, ať už pozitivně či negativně. Dále se jedná o subjekty, které se zároveň mohou podílet na projektu. Jednotlivé subjekty se dělí na dvě skupiny, na primární a sekundární.

Primární: vlastníci projektů, investoři, projektový tým, zaměstnanci, dodavatelé, další obchodní partneři.

Sekundární: média, veřejnost, konkurence, vládní instituce, orgány samosprávy, organizace a spolky. (Bendová, 2012)

Pokud je vytvořen seznam zainteresaných stran, je potřeba jednotlivé strany zanalyzovat tak, aby bylo zřejmé, jaké zájmy a jakou roli mohou hrát v plánovaném projektu.

Jednou z metod, jakým způsobem zanalyzovat zájmové skupiny, je rozdělení do čtyř skupin podle míry vlivu na projekt a míry zájmu. Tato metoda se nazývá "Matice vliv-zájem", ve které je cílem nalézt ty strany, které mohou projekt značně ovlivnit a zároveň mají o daný projekt velký zájem. Jinými slovy se jedná o "klíčové hráče" projektu. (Doležal, 2016)

Obrázek 4 - Matice zainteresaných stran



Zdroj – Doležal (2016, str. 70)

## 1.6 Kritéria úspěšnosti projektu

Pro správnou determinaci kritérií úspěchu projektu, je důležité jasně specifikovat cíle projektu a hodnoty, které budou realizací projektu utvořeny. (Svozilová, 2016)

Úspěchem projektu mohou být splněné požadavky zákazníka, dodání výstupu projektu včas, dodání výstupu v požadované kvalitě nebo dosažení předpokládané návratnosti investice.

Výše uvedená kritéria jsou tzv. tvrdá kritéria projektu, takže by měla být srozumitelná, jednoznačná a měřitelná. Například, "výsledný produkt nebude vyšší než 140 cm" nebo "nominální míra návratnosti investice bude 10 %". V rámci plánování projektu je velmi důležité přesně specifikovat daná kritéria pro finální vyhodnocení projektu.

Doplňujícími kritérii, která jsou neméně důležitá, jsou tzv. měkká kritéria úspěchu. Mezi ně se řadí například spokojenost zákazníka, spokojenost investora nebo plynulost průběhu projektu. Tyto kritéria slouží spíše jako zpětná vazba k výsledkům projektu pro budoucí nové projekty. (Doležal, 2016)

## 2 Studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti, také zvaná jako technicko-ekonomická studie, by měla poskytnout veškeré podklady pro investiční rozhodnutí. Proto se tato studie vytváří v předinvestiční fázi projektu a jejím cílem je zhodnotit jednotlivé faktory ze všech částí studie a rozhodnout se z možných variant řešení. (Fotr a Souček, 2011)

V této studii je nutné vyhodnotit zejména možná rizika, omezenost finančních a materiálních zdrojů a v neposlední řadě také přínosnost projektu. (Vymětal, 2009)

Tato práce vychází z metodiky UNIDO, kterou ve své publikaci popisuje Vytlačil.

Metodika se skládá z těchto částí:

1. Shrnutí a závěry
2. Pozadí a historie projektu
3. Analýza trhu a marketingové strategie
4. Materiálové vstupy a dodávky
5. Umístění, místo výstavby a prostředí
6. Technologie
7. Organizace a režijní náklady
8. Lidské zdroje
9. Implementační plán
10. Hodnocení projektu (Vytlačil, 2008)

Tyto jednotlivé části studie proveditelnosti jsou podrobně vysvětleny v následujících kapitolách.



## **2.1 Pozadí a historie projektu**

V rámci pozadí projektu je zdůvodněno, proč má smysl projekt zahájit. Představeny jsou také jeho hlavní idea a cíle. Vytlačil (2008) rozděluje tuto část na pět dílů.

1. Popis projektu (projektové cíle a parametry, umístění projektu, popis produktu)
2. Iniciátor projektu (iniciály autora, role autora v projektu, možnosti financování a další podstatné informace o projektu)
3. Historie projektu (historický vývoj klíčových událostí projektu, provedené průzkumy a jejich výsledky, závěry a rozhodnutí z existujících studií podstatné pro studii proveditelnosti)
4. Studie proveditelnosti (autor a objednavatel studie proveditelnosti)
5. Náklady na studie a výzkumné práce (náklady spojené s předinvestiční fází, podpůrné studie, náklady na expertní a průzkumné práce) (Vytlačil, 2008)

## **2.2 Shrnutí projektu a závěry studie**

V této první části studie jsou představeny a shrnuty všechny důležité informace o projektu. Zároveň jsou zde závěry a doporučení, které ze studie vycházejí. (Vytlačil, 2008) Součástí této kapitoly je také stručný přehled finanční efektivnosti projektu společně s jeho finální realizovatelností. (Sieber, 2004)

Díky tomuto shrnutí by měl čtenář získat přibližný vhled do problematiky projektu a dozvědět se, co může očekávat od obsahu studie.

## **2.3 Analýza trhu a marketingové strategie**

Obsahem této části jsou nástroje, které se využívají pro analýzu prostředí podniku, respektive projektu. Dle Jakubíkové většina autorů publikací o marketingu využívá rozdělení na vnější a vnitřní prostředí. (Jakubíková, 2013)

Vnější prostředí se dále rozděluje na makroprostředí a mezoprostředí podniku. K analýze makroprostředí se využívá PESTLE analýza a k mezoprostředí poté Porterův model pěti sil. Z těchto dvou analýz by měly být zřejmé příležitosti a hrozby, které se promítanou do vnitřního prostředí podniku.

Vnitřní prostředí, na rozdíl od externího, lze ovlivnit a nejznámější metodou je SWOT analýza. Jejím výsledkem je zjištění silných a slabých stránek navrhovaného projektu. (Fotr, 2012)

## **PESTLE analýza**

Tato analýza makroprostředí se zabývá vnějšími faktory, které ovlivňují nebo mohou ovlivnit činnost podniku:

Do **politických faktorů** spadá například politická stabilita a vliv politických stran, potenciální válečné konflikty, činnost zájmových skupin a obchodní politika státu.

Mezi **ekonomické faktory** patří vývoj HDP, v jaké fázi ekonomického cyklu se stát aktuálně nachází, výše úrokové míry a inflace.

**Sociokulturní faktory** jsou rozděleny do dvou částí. Kulturními faktory jsou myšleny spotřební zvyky obyvatel, kulturní hodnoty a vnímání okolí. Mezi sociální faktory patří poté uspořádání společnosti do sociálních tříd, jaké mají lidé příjmy, vzdělání a životní styl.

**Technické faktory** představují trendy ve výzkumu a vývoji neboli rychlost technologických změn. Tyto faktory popisují technologické prostředí podniku, které může pozitivně ovlivnit růst podniku.

Zákony dané země, mezinárodní právo, obchodní smlouvy či dodržování lidských práv patří mezi **legislativní faktory**.

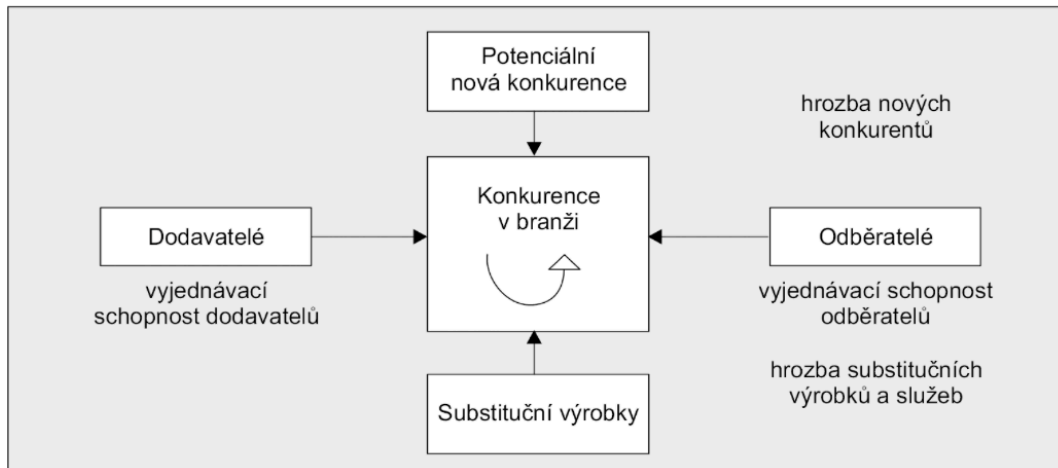
V neposlední řadě jsou to **environmentální faktory**, do kterých patří klimatické podmínky, ekologické regulace a normy nebo přírodní zdroje. (Dědina a Odcházal, 2007)

## **Porterův model pěti sil**

Tento model popisuje hybné síly, které působí na činnost podniku. Mezi tyto síly patří těchto pět konkurenčních faktorů, které je důležité zhodnotit:

1. Hrozba nových konkurentů do odvětví
2. Soupeření mezi stávající konkurencí
3. Hrozba substitutů
4. Vyjednávací síla odběratelů
5. Vyjednávací síla dodavatelů

Obrázek 5 - Porterův model pěti sil



Zdroj – Jakubíková (2013, str. 483)

Podnik po determinaci těchto faktorů vyhodnocuje, jak velký vliv tyto faktory na podnik mají a jak se proti těmto silám bránit. (Jakubíková, 2013)

## SWOT analýza

Tato analýza sleduje interní a externí prostředí podniku a zhodnocuje silné a slabé stránky podniku a jeho příležitosti a hrozby.

Analýza se SWOT je odvozena z počátečních písmen jednotlivých slov.

- S – strengths – vnitřní síly a přednosti
- W – weaknesses – vnitřní slabosti
- O – opportunities – externí příležitosti
- T – threats – externí hrozby

Cílem této analýzy je vytvořit seznam těchto faktorů SWOT a následně určit ty, které jsou pro projekt nejdůležitější. Vybrané faktory jsou poté zobrazeny do přehledné tabulky či matice, aby bylo zřetelné na první pohled, kde se může vyskytovat problém nebo naopak příležitost. (Doležal, 2016)

## STP – segmentace, targeting a positioning

Aby mohl být jakýkoliv nový produkt či služba zisková a zároveň přinášela trhu hodnotu, musejí marketingoví pracovníci rozlišit segmenty trhu, následně vybrat ten správný a vytvořit pro něj unikátní marketingovou strategii.

Každý segment neboli skupina potenciálních kupujících mohou vyžadovat různé kombinace výrobků či služeb. Marketéři vytváří nabídku pro jednotlivé segmenty a snaží se zákazníkům do jejich podvědomí dostat informaci, proč by si právě oni měli vybrat a zakoupit službu nebo produkt, který podnik nabízí.

### **Marketingový mix**

McCarthy rozčlenil jednotlivé marketingové aktivity do čtyř kategorií, které označil jako marketingový mix 4P. Tyto kategorie se člení na cenu (price), produkt (product), distribuce (place) a komunikace (promotion).

Kotler dále ve své publikaci uvádí, že tento mix 4P nedokáže kompletně pojmout všechny aspekty a faktory marketingu. Proto tyto kategorie doplňuje o další 4P. Mezi ně patří lidé (people), procesy (procesy), programy (programs) a výkon (performance). (Kotler a Keller, 2013)

## **2.4 Materiálové vstupy a dodávky**

Zvolený technologický proces projektu a velikost výrobní kapacity umožňují zvolit potřebné vstupy, které Vytlačil rozděluje na tyto skupiny:

**Suroviny** – spadají sem nezpracované materiály využívané pro výrobu (zemědělské produkty, lesní a minerální produkty)

**Zpracovaný průmyslový materiál a komponenty** – stavební polotovary (trámy, ocelové tyče) a menší komponenty (profily, šrouby atp.)

**Pomocný materiál** – obalové materiály, materiály a nástroje pro údržbu

**Utilities** – mezi utilities neboli elektřinu patří elektřina, voda, paliva a jiné prostředky, které jsou pro výrobu potřebné

**Náhradní díly** – v rámci projektu je zpracován seznam potřebných náhradních dílů pro plynulý chod výroby

V neposlední řadě je důležité zvolit správné dodavatele jednotlivých surovin a materiálů. Cílem této volby, by měla být minimalizace nákladů a rizika, respektive získat levného a spolehlivého dodavatele. Dalším aspektem je také zvolit správné množství dodavatelů. V případě velkého množství se snižuje podnikatelské riziko, nicméně na druhé straně se snižuje vyjednávací síla směrem k dodavatelům. (Fotr a Souček, 2005)

## 2.5 Lokalita a místo projektu

V případě developerského projektu, který se zaměřuje na výstavbu rezidenčních staveb, musí brát developer v potaz použitelnost pozemku. Dále je pro tento výběr důležité zjistit, v jaké fázi se pozemek nachází, zdali bude nutné změnit územní plán či nikoliv či je již pozemek pořízen se stavebním povolením. Zmíněné faktory hrají v těchto projektech velkou roli, a to z hlediska času, a také finanční a personální náročnosti.

Dle Vytlačila výběr umístění projektu je ovlivněn následujícími faktory:

- Přírodní podmínky
- Ekologický vliv projektu (EIA – Environmental Impact Assessment)
- Socio-ekonomická politika, omezení, záměry vlády, politika v dotyčných oblastech projektu
- Infrastruktura (Vytlačil, 2008)

## 2.6 Technické řešení projektu

Nedílnou součástí studie proveditelnosti je správná volba a zajištění technologie. Díky dobře zvolené technologii budou mít stanovené cíle projektu větší pravděpodobnost úspěchu.

### **Výběr technologie mohou ovlivnit tyto faktory:**

Vliv na životní prostředí, respektive jaký bude mít technologie dopad na životní prostředí. Zdali je technologie čistá (bez emisí) nebo zdali je zajištěno zabezpečení snížení potenciálních škodlivin.

Novost technologie hraje velkou roli ve výběru. Nové technologie nabízí větší užitečnost než starší. Nicméně se musí zvážit také riziko v souvislosti s možným nedostatkem kvalifikované pracovní síly, která by uměla zacházet s vybranou technologií.

Použitelnost technologie na více aktivit či větší portfolio výrobků.

Celkové náklady na získání technologie. Do této kategorie spadají investiční náklady na technologii, náklady na instalaci či převoz a její licence.

Výrobní náklady (provozní náklady). Náklady na provoz a užívání technologie a její údržby.

Pracovní síly dostupné pro provoz dané technologie. Zde se porovnávají náklady na mzdy proti investičním nákladům technologie.

### **Dalším krokem je zajištění technologie, které může být provedeno:**

Nákupem technologie. Získáním technologický práv bez potřeby technické podpory majitele technologie.

Získání licence s podmínkami sdílení informací o nových vylepšeních. Tento typ zajištění technologie je dlouhodobé zasmluvnění s majitelem technologie, které prodává právo k užívání patentované technologie. (Fotr a Souček, 2005)

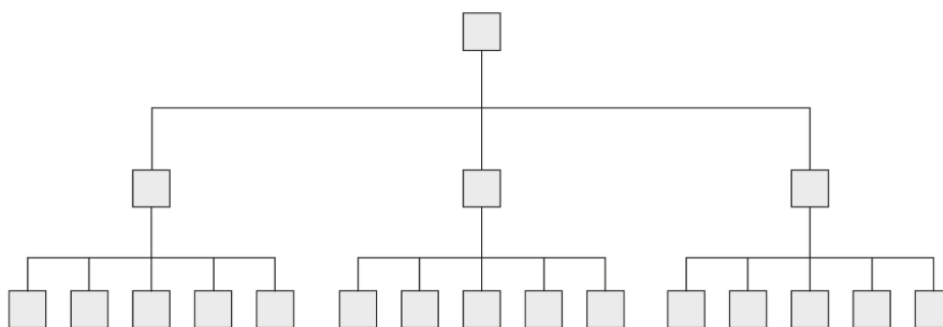
## **2.7 Organizační struktura a režijní náklady projektu**

### **Organizační struktura**

Organizační struktura se obvykle skládá ze tří úrovní. První úrovní je nejvyšší vedení, které se zabývá strategií, dosahování cílů a kontrolou podniku. Střední vedení plánuje a řídí organizační funkce podniku. V neposlední řadě pak nižší vedení řídí každodenní aktivity podřízených. (Vytlačil, 2008)

**Liniová struktura** je tradiční a nejstarším typem. Zakládá se na čistě hierarchickém uspořádání. To znamená, že každý pracovník má pouze jednoho nadřízeného ve svém útvaru podniku. Tato forma organizace se v dnešní době vyskytuje v menších organizacích. (Blažek, 2014)

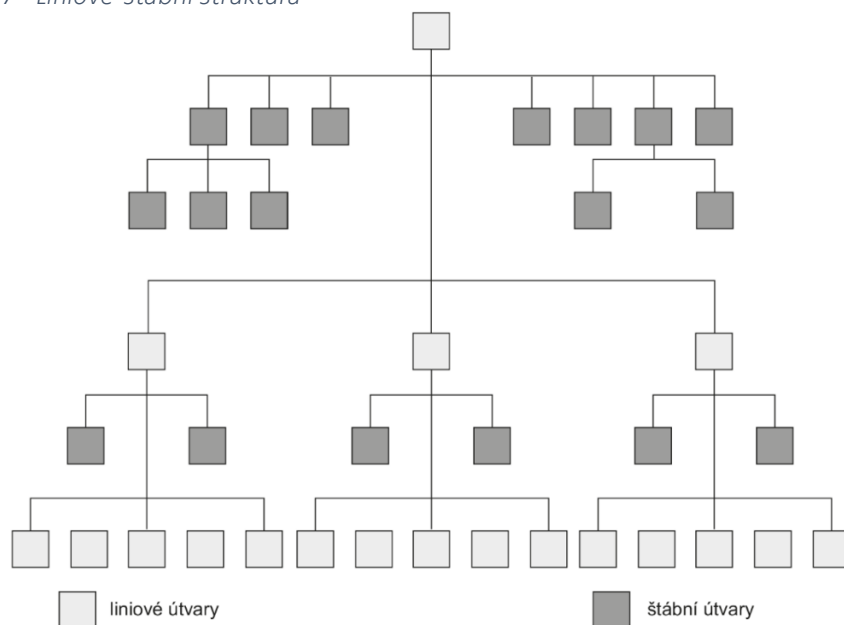
Obrázek 6 - Liniová struktura



Zdroj – Blažek (2014, str. 300)

**Liniově-štábní struktura** je propojení liniové struktury se štáby, které přímo neřídí provozní útvary, nýbrž pro ně vytváří podklady a připravují analýzy. V rámci liniové struktury, štáb funguje jako odborná podpora, která by bez tradiční struktury nemohla fungovat. (Cejthamr a Dědina, 2010)

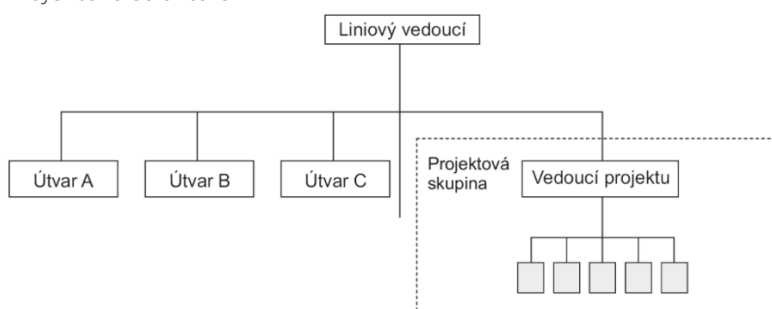
Obrázek 7 - Liniově-štabní struktura



Zdroj – Blažek (2014, str. 308)

**Projektová struktura** je speciální útvar, který se zabývá řešením daných projektu v rámci organizace. Zpravidla je součástí liniové či liniově-štabní organizační struktury a je vytvořena pro realizaci projektů, které jsou pravidelné a dlouhodobého typu. V této projektové struktuře je jeden vedoucí projektu (projektový manažer), který má pod sebou pracovníky uvnitř podniku, tak i externisty mimo organizaci. (Blažek, 2014)

Obrázek 8 - Projektová struktura



Zdroj – Blažek (2014, str. 333)

## Režijní náklady

Režijní, též zvané nepřímé náklady, se nedají jednoznačně přiřadit k samostatnému projektu. Tyto náklady se počítají společně v rámci celého podniku. Velice časté vypořádání s těmito náklady je stanovení ceny za člověkodny odvedené práce na určité pozici, do kterých jsou vsazeny i režijní náklady. (Doležal, 2016)

Pro určení režijních nákladů se vytváří seznam procesů, které se v rámci projektu provádí. Tyto procesy se realizují v organizačních útvarech, které se považují za tzv. nákladová střediska. Mohou to být výrobní, zásobovací, servisní, prodejní a administrativní procesy. (Vytlačil, 2008)

## 2.8 Lidské zdroje

Každá organizace řídí lidské zdroje, ať už v menším či větším rozsahu. Musí být zaměstnancům definovaná práce, za kterou jsou odměněni. Dalším úkolem organizace je pracovníky přemísťovat dle změny náplně práce, podporovat je v jejich rozvoji, přijímat nové a pokud je potřeba, tak propouštět. (Cejthamr a Dědina, 2010)

Dle Vytlačila „*Studie definuje kvantitativní požadavky (počty pracovníků jednotlivých profesí) a kvalitativní požadavky (dovednosti pracovníků).*“ (Vytlačil, 2008, str. 133)

Veškeré tyto požadavky závisí samozřejmě na odvětví, v jakém se podnik či projekt nachází. Co se týče posouzení množství potřebných lidských zdrojů, tak je potřeba brát v potaz všeobecnou dostupnost pracovních sil v dané oblasti, poptávka a nabídka v odvětví a legislativní podmínky pracovních vztahů. Kvalitativní požadavky se dělí na jednotlivé kategorie jako jsou výrobní dělníci, řídicí pracovníci, technickohospodářští pracovníci a pomocná síla. (Vytlačil, 2008)

## 2.9 Plán realizace projektu

Plán realizace projektu neboli implementační plán začíná již při prvotním rozhodnutí o investici a končí dokončením projektu. Je důležité, aby přípravná fáze byla dobře naplánována a zanalyzována pro budoucí hladký průběh dalších fází projektu, jelikož mezi jednotlivými fázemi může dojít k časovým či rozpočtovým odchylkám, společně s dalšími dílčími procesy a aktivitami, které mohou ovlivnit úspěšnost projektu. (Vytlačil, 2008)

Implementační plán by měl především determinovat jednotlivé aktivity, které je třeba zajistit. Určit termíny, ve kterých je třeba dokončit jednotlivé fáze aktivit. Dalším důležitým bodem plánu je určit osoby, které budou odpovídat za jednotlivé aktivity a jaké



zdroje budou aktivity vyžadovat. V neposlední řadě se stanoví vztahy a závislosti mezi dílčími aktivitami. (Fotr a Souček, 2005)

K vytvoření implementačního plánu se využívají různé metody. První metodou je Ganttův diagram, který prezentuje pořadí jednotlivých aktivit a jejich časové ohraničení. Další metodou, která se pro tvorbu plánu používá, je metoda kritické cesty (Critical Path Method). Kritická cesta definuje tu nejdelší možnou cestu z počátečního bodu do koncového. Tato cesta slouží zejména pro zjištění předpokládané doby trvání projektu. (Bočková, 2020)

## **2.10 Finanční a ekonomické analýza**

Finanční analýzu potřebují pro rozhodování nejen manažeři a majitelé podniku, ale také ostatní zájmové skupiny, které se na daném projektu podílí. Tato analýza slouží k celkovému zhodnocení finanční situace v podniku. Zjišťuje, zda je podnik tzv. finančně zdravý, zda má vhodně zvolenou kapitálovou strukturu, zda je uspokojivě ziskový a zda využívá korektně svých aktiv. (Knápková a Pavelková, 2017)

V následujících podkapitolách jsou vysvětleny primární metody a nástroje pro vytvoření základní finanční analýzy podniku.

### **Financování projektů**

Dle Fotra financování projektů či jiných podnikových investic je charakterizováno jako obstarání dostatečného množství finančních zdrojů k zahájení a provozu projektu. Dále se zabývá vhodným složením různých typů zdrojů a náklady na ně.

Zdroje financování členíme následovně:

Interní a externí je rozdělení z hlediska původu zdrojů. Interní zdroje představují vlastní zdroje podniku, který již nějakou dobu funguje a tyto zdroje jsou výsledkem předchozích období. Pro nově zakládající podniky lze využít pouze externí zdroje financování.

Vlastní a cizí zdroje je členěno na vlastní kapitál a cizí kapitál. Vlastní kapitál tvoří všechny interní zdroje financování a zároveň i některé externí zdroje. Tento kapitál je bezpečný a není zatížen náklady. Zatímco cizí kapitál, je nutný splácet věřiteli a tím vznikají náklady na tento kapitál. S touto nutností, je tento kapitál rizikovější než kapitál vlastní.

Mezi vlastní zdroje financování se řadí základní vklad a jeho navýšení, nerozdělený zisk z minulých období, odpisy z dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku.

Do cizích zdrojů patří bankovní úvěry (rezervy, dlouhodobé a krátkodobé závazky), obligace, firemní financování (externí zdroj). (Fotr a Souček, 2011)

## **Výkaz zisků a ztrát**

Tento účetní výkaz podává shrnutí o hospodaření podniku za určité období. Ve zmíněném výkazu pozorujeme tokové veličiny, jako jsou výnosy a náklady, které vyjadřují výsledky hospodaření.

Výkaz zisku a ztrát se dělí na dvě části, na provozní a finanční činnosti.

Provozní činnost se skládá z výnosů a nákladů spjaté s hlavní podnikatelskou činností podniku. Může jít o prodej výrobků či nabídku služeb, náklady na spotřebu vynaloženou na získání výnosů, mezi které patří spotřeba energie, mzdy, nákup zboží a odpisy (úpravy hodnot).

Mezi finanční výnosy patří výnosové úroky nebo výnosy z cenných papírů. Společně s finančními náklady, jako jsou platby za zapůjčený kapitál, dostaneme výsledek hospodaření z finanční činnosti.

Součtem těchto dvou činností získáme výsledek hospodaření po zdanění neboli čistý zisk. (Scholleová, 2017)

## **Cash flow**

V překladu výkaz peněžních toků sleduje změnu stavu peněžních prostředků podniku. Tento výkaz popisuje kladné i záporné změny prostředků a důvody proč k nim dochází. Oproti výkazu zisku a ztrát, cash flow sleduje příjmy a výdaje, tedy zaznamenává reálné změny v peněžních prostředcích.

Při sestavování cash flow, je možné využít dvě základní metody.

Přímá metoda zachycuje skutečné platby, respektive čisté peněžní toky. Sleduje skupené příjmy a výdaje za určité období, které se na závěr připočte k původnímu stavu finančních prostředků. U nepřímé metody se vychází z hospodářského výsledku, který následovně transformuje tok peněz.

- náklad nemusí být vždy výdajem
- výdaj nemusí být vždy nákladem
- výnos nemusí být vždy příjmem
- příjem nemusí být vždy výnosem (Knápková a Pavelková, 2017)

## Kritéria hodnocení ekonomické efektivity

**Doba návratnosti** vyjadřuje dobu, za jakou se splatí původní investice peněžními příjmy. Níže je tento vztah vyjádřen vzorcem.

Obrázek 9 - Doba návratnosti

$$I = \sum_{n=1}^{DN} P_n$$

Zdroj – Máče (2006, str. 13)

Pokud by se respektovala časová hodnota peněz, je zapotřebí upravit vzorec odúročitelem.

Obrázek 10 - Doba návratnosti s ČHP

$$I = \sum_{n=1}^{DN} P_n \cdot \frac{1}{(1+i)^n}$$

Zdroj – Máče (2006, str. 13)

**Čistá současná hodnota** znázorňuje rozdíl mezi diskonovanou hodnotou příjmů a diskonovanou hodnotou výdajů na investici. Níže je opět uvedeno matematické vyjádření.

Obrázek 11 - Čistá současná hodnota

$$\text{ČSH} = \sum_{n=1}^N P_n \cdot \frac{1}{(1+i)^n} - \sum_{n=0}^N I_n \cdot \frac{1}{(1+i)^n}$$

Zdroj – Máče (2006, str. 14)

Pokud je výsledek čisté současné hodnoty kladný, je investice přípustná a vytváří hodnotu podniku. Pokud je záporná, investice se nepřijímá. Poslední případem je hodnota 0, kdy jsou alespoň uspokojeny strany investorů a vlastníků. (Máče, 2006)

**Vnitřní výnosové procento** neboli Internal Rate of Return (IRR) vyjadřuje relativní procentní výnos. Tato hodnota se vztahuje k investovaným výdajům a časové hodnotě peněz. IRR je taková diskontní sazba, při které by čistá současná hodnota (NPV) se rovnala nule.

Obrázek 12 - Vnitřní výnosové procento

$$-IN + \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1 + IRR)^i} = 0$$

Zdroj – Scholleová (2017, str. 133)

Pokud je tato procentuální hodnota vyšší než procentuální výše nákladů na kapitál v podniku, tak je daná investice přijatelná.

### **Rentabilita aktiv (ROA, Return on Assets)**

Poměr mezi ziskem podniku a celkovými vloženými finančními prostředky, a to už z vlastních či cizích zdrojů financování.

Obrázek 13 - ROA

$$ROA = \frac{EBIT}{aktiva}$$

Zdroj – Scholleová (2017, str. 177)

### **Rentabilita vlastního kapitálu (ROE, Return on Equity)**

Tento ukazatel vyjadřuje, kolik čistého zisku připadne na jednu korunu investovaného kapitálu.

Obrázek 14 - ROE

$$ROE = \frac{\text{čistý zisk}}{\text{vlastní kapitál}}$$

Zdroj – Scholleová (2017, str. 177)

### **Rentabilita tržeb (ROS, Return on Sales)**

Výnosnost tržeb ukazuje, jak velký zisk vytvoří z jedné koruny tržeb. Tento ukazatel, navazuje podobným trendem jako v ROA i v ROE. (Scholleová, 2017)

## 2.11 Analýza rizik

Pojem riziko má mnoho vysvětlení a definic. Podle normy ISO Guide 73:2009 je riziko definováno následovně: „Kombinace pravděpodobností nějaké události a jejich následků“

Jinými slovy, riziko může být hrozba i příležitost zároveň, nicméně v rámci řízení rizik zjišťujeme, jaký dopad bude riziko mít, ať je to pozitivní nebo negativní. Dalším faktorem je pravděpodobnost výskytu samotného rizika. (Korecký, 2011)

Prvním krokem pro analýzu rizik je správně identifikovat jednotlivá rizika, a to popsat příčiny potenciálního rizika a jeho následný dopad. Ve finální úpravě a formulaci by měl být popsán průběh tohoto rizika, případně jiné možné scénáře a varianty. (Doležal, 2016)

Existuje mnoho metod pro popis rizik. Všechny mají společné dva faktory, které řeší, a to pravděpodobnost výskytu a dopadu na projekt. Častou metodou, která se v řízení rizik používá, je hodnocení rizik pomocí stupnic s využitím matice pravděpodobnosti a dopadu. V této metodě jsou zmíněné faktory vyjádřeny pomocí stupnic nebo číselné řady. Pro nejjednodušší popis se využívá třístupňová škála. (Korecký, 2011)

Obrázek 15 - Stupnice pravděpodobnosti nebo dopadu

Stupnice pravděpodobnosti nebo dopadu	3 stupně	N		S		V	
		Nízký		Střední		Vysoký	
5 stupňů	5 stupňů	Velmi Nízký	Nízký	Střední	Vysoký	Velmi Vysoký	
		VN	N	S	V	VV	

Zdroj – Korecký (2011, str. 381)

## 2.12 Vyhodnocení projektu

Tato závěrečná část projektu je určena pro vyhodnocení finální realizace projektu. Provádí se závěrečné analýzy, které by měly zjistit naplnění cílů projektu, porovnat plánované hodnoty s dosaženými nebo splnění plánu kvality výstupu. Tyto analýzy vycházejí z projektových dokumentací, z výsledků a kontrolních měření, z účetnictví projektu a osobního vyjádření zájmových skupin a jednotlivců z managementu. (Svozilová, 2016)

# **PRAKTICKÁ ČÁST**

## **3 Studie proveditelnosti – Vivus Zahradní**

### **Město**

Tato studie proveditelnosti se zabývá projektem Zahradní město, které spadá pod developerskou společnost Vivus. Zmíněnému projektu i společnosti se věnují další kapitoly této práce.

Studie je zpracována dle standardizovaného manuálu od organizace UNIDO. Do hlavních oblastí, na které se tato konkrétní studie zaměřuje patří – analýza lokality projektu, situace na trhu s nemovitostmi v Praze, ekonomická situace v České republice, úvěrový trh v České republice, vývoj cen stavebních prací.

Celkově je ve studii zpracována problematika developmentu, který je v poslední době velmi nejistý. V rámci studie jsou popsány všechny důležité faktory, které ovlivňují toto odvětví a myšlení investorů, dodavatelů a potenciálních zákazníků. Z těchto zmíněných faktorů pak vychází logický rámec a postup při realizaci zvoleného projektu.

#### **3.1 Představení společnosti**

Veškeré projekty, které tato firma Vivus zrealizovala patří pod silnou kapitálovou akciovou společnost Pankrác a.s., která na trhu s nemovitostmi působí od roku 1994. Již od roku 2007, kdy byla dokončena první etapa zahajovacího projektu Vivus – Na Vyhlídce, tak společnost zrealizovala do aktuálního roku 2023 osm rezidenčních komplexů po celé Praze s dvěma dalšími ve výstavbě.

V níže uvedených tabulkách jsou informace o společnosti Pankrác, a.s. a její dceřiné společnosti Vivus Zahradní Město s.r.o., která stojí za projektem, o kterém je tato studie.

Na závěr této části je shrnutí všech projektů, které byly úspěšně dokončeny.

Tabulka 2 - Přehled o společnosti Pankrác, a.s.

<b>Pankrác, a.s.</b>	
Právní forma	akciová společnost
Datum založení	1.1.1994
Sídlo	Praha 4 - Michle, Budějovická 64/5, PSČ 14000
Předseda představenstva	Ing. Jiří Pelnář
Členové představenstva	Antonis Timiopulos, Ing. Jindřich Skokan
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona distribuce
	distribuce elektřiny a obchod elektřinou
	činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
Dceřiné společnosti	Vivus Argentinská a.s.
	Vivus Garsonky s.r.o.
	Vivus Kolbenova s.r.o.
	Vivus Luka s.r.o.
	Vivus Michle s.r.o.
	Vivus Osadní s.r.o.
	Vivus Pankrác s.r.o.
	Vivus RD Uhříněves s.r.o.
	Vivus Uhříněves s.r.o.
	Vivus Uhříněves 7 s.r.o.
	Vivus Zahradní Město s.r.o.
	Vivus Žižkov a.s.
Oficiální web	<a href="https://www.pankrac-as.cz/">https://www.pankrac-as.cz/</a>
IČO	60193077

Zdroj – <https://www.justice.cz>



Tabulka 3 - Finanční ukazatele společnosti Pankrác, a.s.

<b>Pankrác, a.s.</b>			
<b>(V celých tisících Kč)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Obrat	247 258	846 713	1 009 329
Zisk/ztráta	71 030	545 223	705 265
Stálá aktiva	2 824 704	1 231 625	1 493 519
Oběžná aktiva	1 922 405	2 025 828	2 403 265
Vlastní kapitál	4 601 485	3 114 766	3 759 740
Zisk/ztráta minulých let	3 009 477	903 343	1 388 066
Cizí zdroje	144 474	141 415	135 848
Bankovní úvěry	0	0	0

Zdroj – <https://www.justice.cz>

Tabulka 4 - Přehled o společnosti Vivus Zahradní Město s.r.o.

<b>Vivus Zahradní Město s.r.o.</b>	
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum založení	28.11.2016
Sídlo	Praha 4 - Michle, Budějovická 64/5, PSČ 14000
Jednatel	Ing. Jiří Pelnář
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Oficiální web	-
IČO	01771884

Zdroj – <https://www.justice.cz>

Tabulka 5 - Finanční ukazatele společnosti Vivus Zahradní Město s.r.o.

<b>Vivus Zahradní Město s.r.o.</b>			
<b>(V celých tisících Kč)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Obrat	988	1	542
Zisk/ztráta	303	-3 063	432
Stálá aktiva	112 955	129 607	134 327
Oběžná aktiva	6 093	1 988	795
Vlastní kapitál	-928	-3 991	1 441
Zisk/ztráta minulých let	-1 396	303	-3 063
Cizí zdroje	119 982	135 586	133 651
Bankovní úvěry	0	0	0

Zdroj – <https://www.justice.cz>

Tabulka 6 - Souhrn projektů Vivus

<b>Projekty Vivus</b>			
<b>Název projektu</b>	<b>Lokalita</b>	<b>Dokončení</b>	<b>Počet bytových jednotek a komerčních prostor</b>
<b>Vivus Na Vyhlídce</b>	Praha 9	2009	242
<b>Vivus Pankrác</b>	Praha 4	2011	174
<b>Vivus Kamýk</b>	Praha 4	2013	128
<b>Vivus Aréna</b>	Praha 9	2013	155
<b>Vivus Luka</b>	Praha 5	2016	227
<b>Vivus Uhříněves I</b>	Praha 10	2017	194
<b>Vivus Uhříněves II</b>	Praha 10	2018	257
<b>Vivus Osadní</b>	Praha 7	2019	133
<b>Vivus Uhříněves III</b>	Praha 10	2019	204
<b>Vivus Argentinská</b>	Praha 7	2020	292
<b>Vivus Uhříněves IV</b>	Praha 10	2020	250
<b>Vivus Kolbenova I</b>	Praha 9	2022	255
<b>Vivus Uhříněves V</b>	Praha 10	2022	255
<b>Vivus Golf Resort</b>	Praha 4	2023	204
<b>Vivus Kolbenova II</b>	Praha 9	2023	165
<b>Celkem</b>	3135		

Zdroj – <https://www.vivus.cz> - vlastní zpracování

### 3.2 Pozadí a historie projektu

Tento projekt byl původně v plánu realizovat již v roce 2022, nicméně se vedení společnosti rozhodlo na základě vnějších faktorů realizaci projektu odložit na neurčito. Toto rozhodnutí bylo zapříčiněno prudkému zvýšení cen stavebních materiálů a stavebních prací. Nečekaná eskalace napětí mezi Ruskem a Ukrajinou, která zapříčinila odliv ruských investorů (kupujících) nebo ukrajinských pracovníků z České republiky. V neposlední řadě nastala v České republice vysoká inflace a nárůst úrokové míry, která rychlým a agresivním způsobem změnila situaci na realitním trhu. O těchto faktorech je podrobnější zmínka v dalších kapitolách této studie.

### 3.3 Shrnutí projektu a závěry studie

V projektu Zahradní Město je plánováno 136 bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 5+kk. Každá z nich má minimálně jednu exteriérovou utilitu jako je předzahrádka, terasa, balkon či lodžie. Tento bytový komplex má celkově sedm nadzemních podlaží, z toho dvě ustupující a jedno podzemní, kde se nachází 131 garážových stání a sklepní kóje přiřazené k jednotlivým bytovým jednotkám. Navíc je v ulici Želivecké navrženo dalších 27 veřejných stání.

Výsledkem této studie je doporučení projekt Zahradní Město realizovat za určitých podmínek pro splnění požadované návratnosti investice.

Tabulka 7 - ROE

ROE			
Varianta	Pesimistická	Realistická	Optimistická
<b>Průměrná cena bytu</b>	<b>7 028 005 Kč</b>	<b>7 377 621 Kč</b>	<b>7 727 238 Kč</b>
<b>Průměrná cena za m<sup>2</sup> bez DPH</b>	<b>100 097 Kč</b>	<b>106 218 Kč</b>	<b>111 529 Kč</b>
<b>Pesimistická varianta - 25 % prodáno v předprodeji</b>	17,62 %	22,53 %	27,44 %
<b>Realistická varianta - 50 % prodáno v předprodeji</b>	17,74 %	22,65 %	27,57 %
<b>Optimistická varianta - 100 % prodáno v předprodeji</b>	17,92 %	22,84 %	27,76 %

Zdroj – vlastní zpracování

### 3.4 Analýza trhu a marketingové strategie

V této části studie je provedena podrobná analýza trhu s nemovitostmi v Praze, situační analýza podniku, jako je analýza makroprostředí PESTLE, analýza mezoprostředí Porterovým modelem pěti sil a shrnující analýza SWOT. V závěru této kapitoly je představen marketingový mix projektu, ve kterém jsou představeny jednotlivé dispozice bytů v projektu, marketingová dokumentace, vizualizace bytu, ceník a cenotvorba, obchodní strategie a mediaplány v závislosti na délce prodeje projektu.

### **3.4.1 Problematika odvětví developmentu**

Development se po velké nemovitostní krizi z roku 2008–2009, která vznikla ve Spojených státech amerických a přenesla se vzápětí do Evropy a České republiky, vzpamatoval. Od té doby ceny nemovitostí pomalu stoupaly, ekonomické podmínky byly pro development příznivé a společně s dostupnými hypotékami toto odvětví bylo velmi stabilní a prosperující. Tento trend se však v důsledku pandemie covid-19 a konfliktu na Ukrajině s Ruskem narušil a toto odvětví se stalo velmi nejistým a těžko predikovatelným.

Podnikání v developerské činnosti je velice specifické a jiné oproti jiným odvětvím. Je velmi kapitálově nákladné a v nepříznivých podmínkách je riziko neúspěchu vysoké. Dalším aspektem je nízká pružnost se přizpůsobit a rychle reagovat na novou situaci na trhu. Developer má největší jistotu pouze v počátku realizace projektu, kdy zná přibližnou hodnotu nákladů na projekt, nicméně při nečekaných negativních vlivech na trhu například vysoká úroková míra, zpřísnění podmínek pro získání hypoték či prudké zvýšení životních nákladů domácností (tato situace nastala a je popsána dále v kapitole) se mohou budoucí tržby dostat na úroveň, kdy projekt nebude rentabilní.

V nejisté době je development ještě více kapitálově náročný, a proto je samotné rozdělení vlastních a cizích zdrojů financování projektu velmi důležitý. Developeři, kteří mají majoritní část projektu financovanou z cizích zdrojů se mohou potýkat s problémy. Důvodem jsou především vysoké úroky, které musí podnik splácet, navíc se tento problém prohlubuje nízkými tržbami z prodeje bytů. Oproti tomu podniky s opačným modelem financování tento problém nemají a mohou tak ztratit finanční prostředky z finálního vyhodnocení projektu.

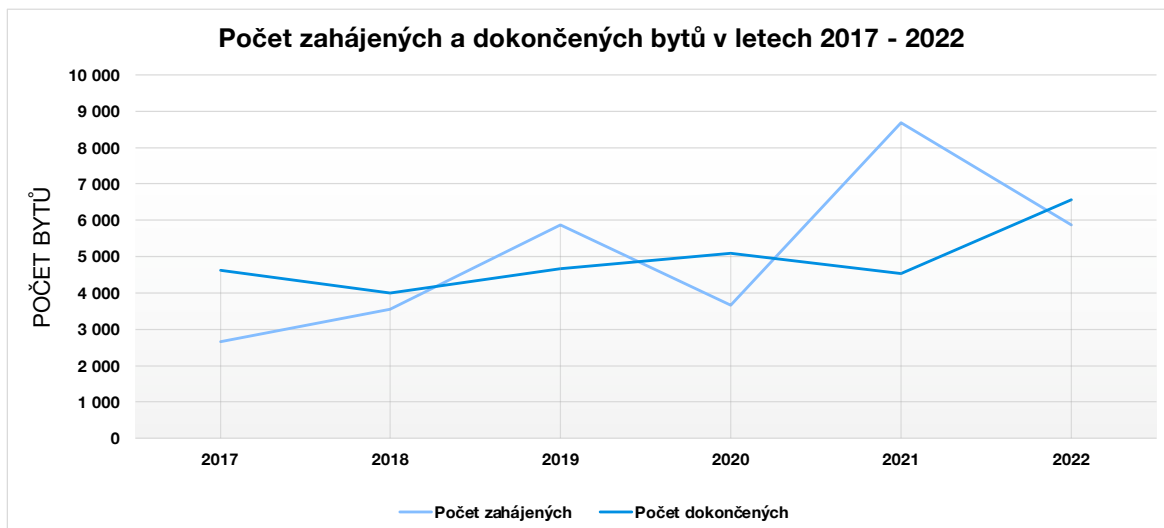
### **3.4.2 Analýza trhu s nemovitostmi v Praze**

V tomto zmapování situace na trhu s nemovitostmi v Praze je sledován především vývoj cen nových bytů na prodej, jejich nabídka a počet vystavených bytů. Jednotlivé analýzy jsou datovány od roku 2017 do roku 2022. V závěru je porovnán historický vývoj prodejů nemovitostí v Praze s reálnými prodeji společnosti Vivus, která projekt Zahradní Město bude realizovat.

V průběhu posledních pěti let se trend zahájení i dokončování staveb společně vyrovnával. Výjimkou byl rok 2021, kdy se počet zahájených bytů výrazně lišil od těch dokončených. Tato odchylka vznikla z utlumení trhu a výstavby nových bytů při pandemii covidu-19. Po skončení bylo opět možné spustit výstavby větších projektů, nicméně dokončování rozestavených bytů vážlo ze setrvačnosti nedostatku stavebních kapacit a zvyšování cen materiálů.

Tento trend se v roce 2022 otočil a developerské společnosti se rozhodly dostavět již nasmlouvané projekty za původní ceny a pozastavit potenciální nové výstavby. Tato rozhodnutí jsou zapříčiněna taktéž vyššími cenami stavebních prací a materiálů, ale doplněna výrazně sníženou poptávkou po nových bytech, vysokou inflací a vysokou úrokovou mírou. (Časopis stavebnictví, 2023)

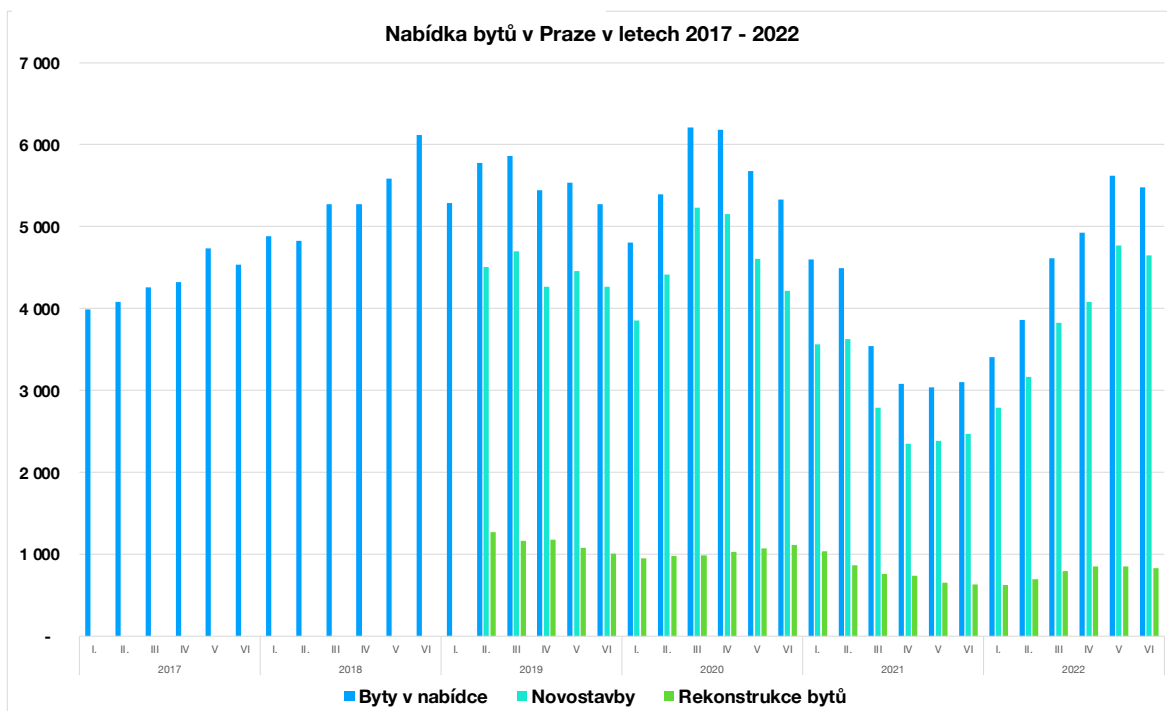
Graf 1 - Počet zahájených a dokončených bytů v letech 2017–2022



Zdroj – <https://www.czso.cz> – vlastní zpracování

Vývoj nabídky bytů v Praze úzce souvisí s předchozím grafem, kdy vznikla velká odchylka mezi dokončenými a připravovanými byty. V roce 2021 byl trh v podstatě vyprodán a nabídka byla na rekordním minimu. Developeři si vzhledem k nejisté situaci na trhu nemohli dovolit vypouštět své byty do prodeje, dokud nebyl trh stabilnější a mohli tak stanovit ideální cenu.

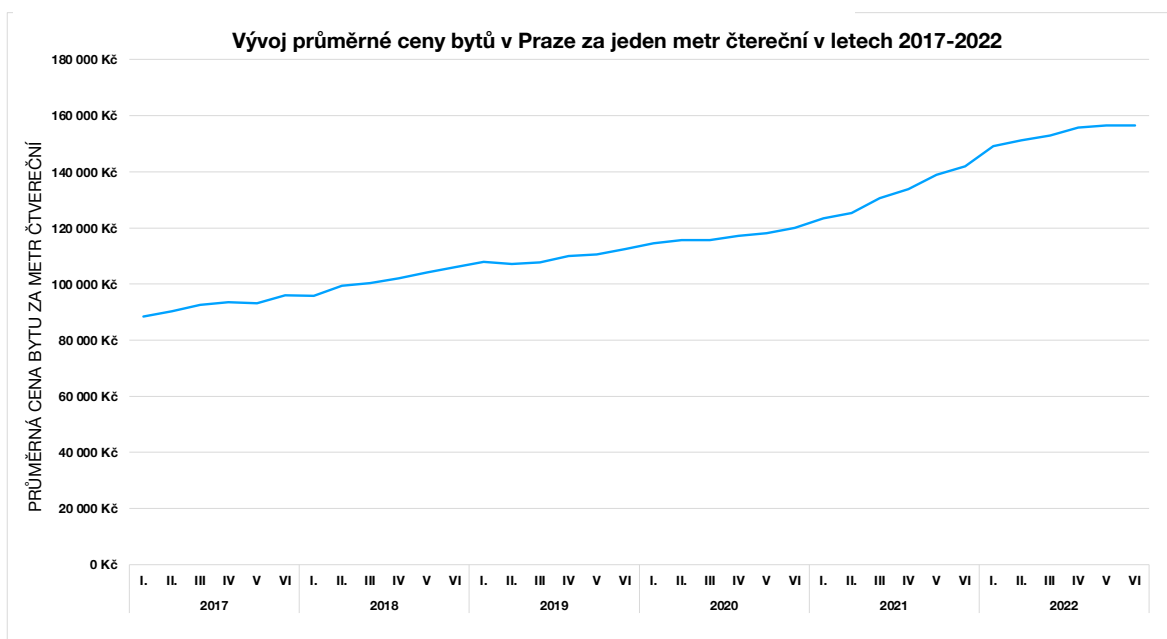
Graf 2 - Nabídka bytů v Praze v letech 2017–2022



Zdroj – <https://www2.deloitte.com> – vlastní zpracování

Hlavními příčinami konstantního nárůstu cen bytů až do roku 2022 je dlouhodobý blahobyt lidí v České republice. Lidé se nebáli utrácet své úspory či investovat do bydlení. Další příčinou byly nízké úrokové sazby a příznivé podmínky pro získání úvěru v bance, které podnítily vysokou poptávku po nových bytech a jiných nemovitostech. (Časopis stavebnictví, 2023)

Graf 3 - Vývoj průměrné ceny bytů v Praze za 1 m<sup>2</sup> v letech 2017–2022



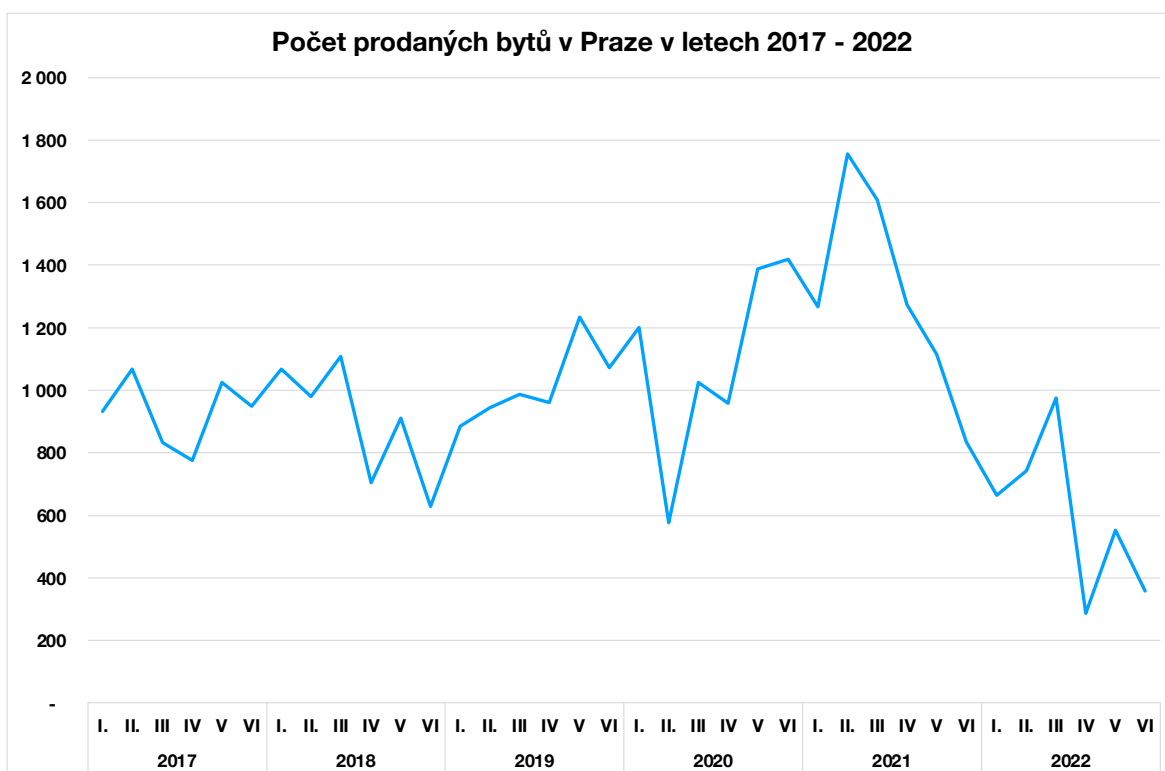
Zdroj – <https://www2.deloitte.com> – vlastní zpracování

V grafu níže jsou zobrazeny prodeje bytů v Praze, které nebyly od roku 2017 do počátku roku 2020 příliš volatilní, ale spíše stabilní s občasnými sezónními výkyvy. První propad nastal v roce 2020, kdy byl v České republice vyhlášen „lockdown“ z důvodu potenciálního šíření nákazy nemoci covid-19. V této době bylo zakázáno vycházet z domovů a práce byla postupně možná pouze z domova. Tyto podmínky zapříčinily strmý pokles prodejů bytů, který se po zmírnění vládních opatření postupně vzpamatoval.

Tento trend nárůstu prodejů se po roce opět obrátil, kdy se projevily dopady stagnace ekonomiky v prvních vlnách pandemie. Po krátkém zotavení přišla další velká událost, která nastala v únoru roku 2022. V tomto období vyvrcholil konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou a tím vznikla velká nejistota téměř ve všech podnikatelských odvětvích, ale hlavně v populaci všech zemí, kterých by se mohl potenciálně tento konflikt přímo týkat. Tento strach a nejistota zasáhla i českou populaci a tím zapříčinila další velký pokles a zmražení nemovitostního trhu.

Tyto dvě události přispěly k aktuální ekonomické recesi v České republice, ve které se odráží stav nemovitostního trhu, jak je zobrazeno v grafu.

Graf 4 - Počet prodaných bytů v Praze v letech 2017–2022



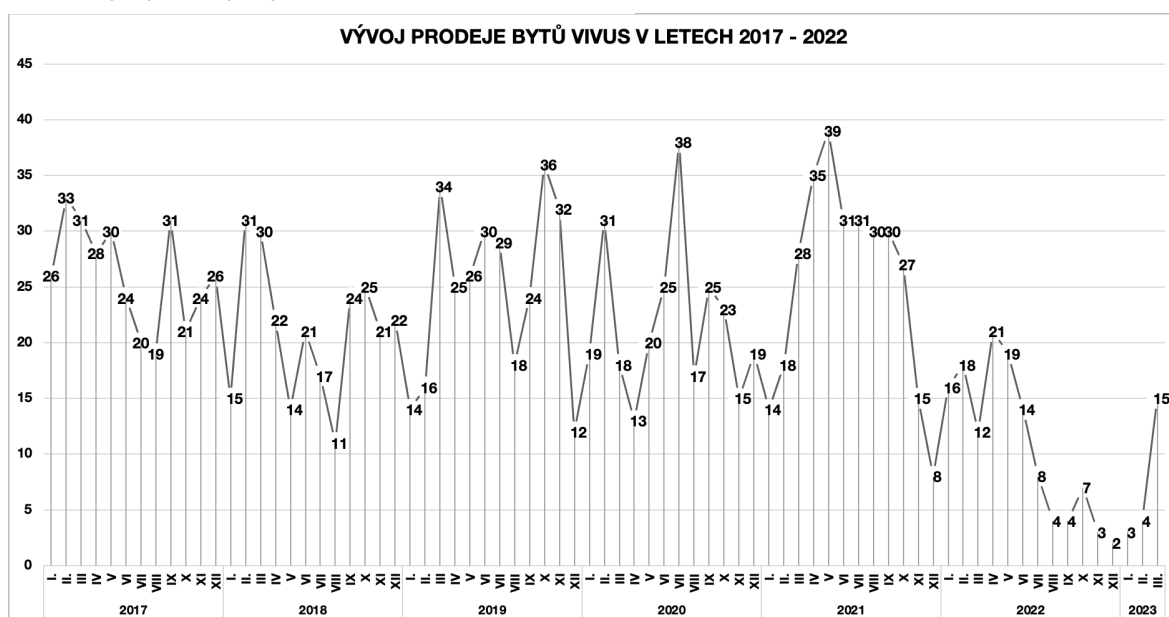
Zdroj – <https://www2.deloitte.com> – vlastní zpracování

## Reálné prodeje VIVUS v letech 2017–2023

Při pohledu na vývoj prodejů bytů v celé Praze a prodejů společnosti Vivus, tak průběh křivek je velice obdobný. Z obou grafů jsou velmi dobře patrné tři výkyvy, a to „lockdown“ v roce 2020, eskalace konfliktu na Ukrajině a výkyv vzniklý setrvačností z těchto dvou zmíněných událostí.

Předtím, než nastaly tyto výkyvy byl prodej bytů vcelku stabilní s lehkými sezónními mezerami, jako jsou letní prázdniny či konec kalendářního roku společně s prvními měsíci.

Graf 5 - Vývoj prodeje bytů Vivus v letech 2017–2022



Zdroj – vlastní zpracování

### 3.4.3 PESTLE analýza

#### Politické faktory

Situace s výstavbou nových bytů v Praze je velmi projednávanou problematikou politických diskuzí. V této problematice bych zdůraznil tři hlavní aspekty, které ať už pozitivně či negativně mohou ovlivnit projekt Zahradní Město.

Prvním aspektem je nový metropolitní plán Prahy, který je predikován ke schválení již v roce 2023. (metropolitniplan.praha.eu, 2023) Projekt Zahradní Město je vytvořen dle podmínek tohoto plánu. Nicméně, může tento plán ovlivnit okolí a s tím i potenciální kupující. Dalším důležitým faktem je politická podpora pro rozvoj městských bytů v Praze, které mohou mít vliv na poptávku po nově vystavených bytech od developer-ských společností. V neposlední řadě je nutné zmínit potenciální změnu výše daně z



nemovitosti, která může ovlivnit rozhodování investorů, kteří mají svůj kapitál vložený do nájemních bytů.

### **Ekonomické faktory**

Ekonomické faktory mají zásadní roli v každém druhu podnikání, nicméně v develop-mentu jsou tyto faktory klíčové. Prvním ukazatelem je úroková míra, která dle České národní banky zatím v roce 2023 vystoupala na výši 7 % a ovlivňuje rozhodnutí široké veřejnosti, investorů a podnikatelů, jakým způsobem využijí své finanční prostředky. Prognózy ČNB říkají, že by tato hodnota měla v roce 2024 klesnout na hodnotu 4,8 % či nižší. (cnb.cz, 2023)

Dalším důležitým ukazatelem je inflace, která meziročně vzrostla v březnu 2023 na 15 %. Inflace v takové výši ovlivňuje nákupní chování spotřebitelů, kteří musejí vydávat více finančních prostředků do běžného spotřebního zboží. Tento problém se může promítnout do rozhodování potenciálních zákazníků, kteří jsou na hraně možností s dosažením hypotečního úvěru pro zakoupení bytu. (cnb.cz, 2023)

V neposlední řadě je důležité zmínit výši průměrné měsíční hrubé mzdy v Praze, která je dle předběžných údajů Českého statistického úřadu ve výši 46 860 Kč. Tato informace je klíčová pro zjištění, zda mají lidé možnost dosáhnout na úvěr či nikoliv. (czso.cz, 2023)

### **Sociální faktory**

Česká populace, která patří mezi osm zemí, kde je podíl vlastního bydlení nad 70 %, přesně k roku 2022 71,8 % Čechů bydlí ve svém. Tento vysoký poměr vznikl v průběhu předchozích let, kdy byly hypoteční úvěry dostupnější a podmínky pro jejich získání mírnější. Vzhledem k ekonomickým podmínkám zmíněné v předchozí podkapitole mají Češi stále zájem o své vlastní bydlení. (czso.cz, 2023)

V posledním sčítání lidu v roce 2021 bylo také zjištěno, že v Praze žije 371 351 tedy 33,7% obyvatel, kteří dosáhli minimálně bakalářského vysokoškolského vzdělání. Při promítnutí mezd a dosaženého vzdělání, tak dle Českého statistického úřadu lidé pouze se střední školou průměrně vydělávají o 7 877 Kč méně než lidé s bakalářským titulem a o 16 331 Kč méně než lidé s titulem magisterským či vyšším. Z tohoto hlediska je patrné, že vysokoškolsky vzdělaná populace v Praze je příznivým vlivem pro vývoj prodeje bytů. (czso.cz, 2023)

## **Technologické faktory**

V rámci projektu dělím technologické faktory na dvě části. První je část administrativní a druhá praktická.

Pod administrativními technologickými faktory spadají nejnovější zařízení a programy pro řízení projektu, jeho propagaci a prodej. Pro efektivní řízení projektu je nutné využívat správných softwarů, které jsou pro projektového manažera i spolupracovníky dostatečně srozumitelné a splňující požadavky. Dále pro propagaci a prodej jsou nápomocné CRM (Customer Relationship Management) systémy, ve kterých jsou vidět všechna data klientů a marketingové aktivity podniku. Zaměstnanci se tak snadno a rychle zorientují v datech, které potřebují využívat.

Do praktických faktorů spadají již stavební práce a technologie. Pro výstavbu tohoto projektu budou využity standardní postupy a zdroje, které jsou běžně dostupné. Technologický postup výstavby je popsán dále ve studii.

Pro projekt samotný, by technologické faktory neměli mít nijak velký vliv na jeho výsledek, nicméně využití technologií uvnitř podniku, které byly zmíněny či nikoliv mohou mít dopad na plynulost a efektivitu přípravy a realizace projektu.

## **Legislativní faktory**

Pro legální dokončení projektu, který by měl být dokončen bez penalizací či pokut se musí řídit dle předem daných zákonů legislativy České republiky.

Mezi zákony, které ovlivňují výstavbu projektu i samotné podnikání patří:

- zákon č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník (NOZ)
- zákon č. 90/2012 Sb. – Zákon o obchodních korporacích (ZOK)
- zákon č. 455/1991 Sb. – Živnostenský zákon
- zákon č. 183/2006 Sb. – Stavební zákon
- zákon č. 338/1992 Sb. – Zákon o dani z nemovitosti
- zákon č. 235/2004 Sb. – Zákon o dani z přidané hodnoty
- zákon č. 235/1992 Sb. – Zákon o daních z příjmu
- zákon č. 262/2006 Sb. – Zákoník práce
- zákon č. 256/2013 Sb. – Katastrální zákon (zakonyprolidi.cz, 2023)

## **Enviromentální faktory**

V rámci výstavby projektu budou minimalizovány negativní vlivy na životní prostředí. Budou dodrženy hlukové normy a vznikne minimální množství odpadu, které bude správným způsobem v průběhu i na závěr projektu zlikvidováno.

Projekt je navržen tak, aby splňoval ráz okolí a okolní zástavby. Zastavěná plocha se bude skládat nejen ze stavby samotné, ale bude doplněna o prvky zeleně a jiné vegetace pro vhodné začlenění projektu do oblasti.

### **3.4.4 Porterův model pěti sil**

#### **Vyjednávací síla dodavatelů**

Hlavním dodavatelem, který je pro výstavbu Zahradního Města klíčový, je dodavatel stavby. V těchto projektech je zpravidla uspořádána veřejná soutěž na zakázku (tendr), ve kterém jednotliví zájemci o realizaci projektu předkládají své návrhy a nabídky. Cílem dodavatele je stanovit takovou cenu, aby byla přijatelná pro objednatele, ale zároveň, aby dokázala zvítězit nad konkurenčními nabídkami. Z pohledu objednatele je fundamentální vybrat spolehlivého a kvalitního dodavatele za co nejnižší cenu.

V současné době, kdy je situace na trhu nejistá, jsou ceny, za které developeři mají možnost stavět, aby byl projekt rentabilní jsou příliš vysoké. Vyjednávací síla dodavatelů je v této situaci slabší. Dodavatelé se musí částečně přizpůsobit a nabídnout developeřům dostatečně přijatelné ceny k zahájení projektu.

#### **Vyjednávací síla odběratelů**

Odběratelé jsou v případě tohoto projektu potenciální zákazníci či stálí klienti, kteří mají zájem si koupit byt. Z obchodní politiky prodeje podniku vychází určitá strategie, která nedává zákazníkům příliš velké možnosti. Ceny jednotlivých bytových jednotek jsou přesně dané a za normálních okolností nelze s cenou jakýmkoliv způsobem pohybovat. Dalším faktorem, který zákazníci nemohou nijak změnit je znění smluv, které jsou pro ně připraveny.

Případné slevy zákazníkům jsou umožněny v situacích, kdy trh dlouhodobě stagnuje a nastává krize. Tento stav nastal v letech 2008–2010, kdy byli zákazníci seznámeni se situací na trhu a mohli si tak dovolit diskutovat o ceně. Podobná stagnace byla zaznamenána od polovinu roku 2022 až do druhého čtvrtletí 2023, které zatím trvá.

I přes krátkodobé nestandardní situace nejsou zákazníci v silné pozici, kdy by mohli výrazně ovlivnit chování a postupy podniku.

## **Aktuální konkurence**

Vzhledem k plánované realizaci projektu až v roce 2024 a dokončení v roce 2026 nelze přesně odhadnout konkurenci, která bude vystupovat proti tomuto projektu. V blízkosti lokality Zahradního Města nejsou zatím zveřejněny budoucí projekty podobného typu od větších developerských společností v Praze.

## **Potenciální konkurence**

Aby bylo možné určit novou konkurenci v odvětví, je nutné si determinovat nezbytné vstupní podmínky do odvětví. Pro development je důležité mít dostatečné množství kapitálu pro zahájení projektu nebo se spolehnout na cizí zdroje financování, které mohou být v aktuální situaci nevýhodné a velmi rizikové. Dalším faktorem, který je potřeba zohlednit, je cena a dostupnost stavebních pozemků v Praze. Pozemků se stavebním povolením či územním rozhodnutím pro stavbu není mnoho a v rámci podniku měnit územní plán je nákladné a velmi časově náročné. Z těchto důvodů je nepravděpodobné, že by projekt mohl být ohrožen vstupem nové konkurence na trh. Odvětví je kapitálově náročné a v dnešní době pro nezajištěné subjekty rizikové.

## **Substituční produkty**

Substituční produkty dělím na dvě skupiny.

Do té první skupiny zahrnuji starší byty či domy v Praze, které jsou marginálně levnější nebo se snaží kopírovat ceny novostaveb. Nicméně, jsou pro potenciální kupce lákavější lokalitou, prestiží či staršími standardy, které mohou být pro klienta komfortnější (vyšší stropy, světelnost, parkety).

Dalším substitutem je nájemní bydlení. Zákazníci, kteří mají v plánu pořizovat byt účelně pro své bydlení, se rozhodují mezi splácením hypotečního úvěru či placením měsíčního nájmu pronajímateli. Jakým způsobem se pohybuje cena nájmu a hypotečních úvěrů jsou věnovány jiné kapitoly, které tuto problematiku řeší podrobněji. Druhý pohled na nájemní bydlení je ze strany zákazníků investorů, kteří přemýšlí, zda jim pronájem zakoupených bytů vynese dostatečný objem finančních prostředků, oproti jiným investicím.

### **3.4.5 SWOT analýza**

#### **Silné stránky**

- vlastní kapitál
- menší počet zaměstnanců (rychlejší a efektivnější komunikace a rozhodování)
- velké portfolio dispozic bytových jednotek
- každý byt má venkovní plochu
- víceletá zkušenost s rezidenčními projekty
- dobré povědomí o značce na trhu
- pouze jedna etapa v projektu

#### **Slabé stránky**

- blízkost víceprodouvé komunikace (jižní spojka)
- vyšší cena stavebních nákladů
- vyšší absolutní ceny za bytové jednotky z důvodu větších výměr bytů
- menší projekt, než obvykle podnik realizuje

#### **Příležitosti**

- modernizace lokality
- rozšíření portfolia o novou stavbu
- vytvoření nového zázemí pro budoucí obyvatele

#### **Hrozby**

- nepříznivé ekonomické podmínky
- nízká poptávka
- nekvalitní provedení stavby
- zpřísnění podmínek pro získání hypotečního úvěru
- radikální změna geopolitické situace – posun konfliktu mezi Ruskem a Ukrajinou do České republiky
- živelná katastrofa

### **3.4.6 STP – segmentace, targeting a positioning**

#### **Segmentace**

V případě developerských projektů, které se zaměřují na výstavbu nových bytů, nebývá cílení na zákazníky vždy stejného charakteru. Některé projekty jsou určeny pouze pro zákazníky s investičními cíli, další mohou být naopak cílené na první vlastní rodinné bydlení a v neposlední řadě existuje kombinace obou či projekty cílené pro movitější zákazníky s náročnějšími požadavky. Hlavními kritérii, dle kterých se tyto segmenty determinovaly, jsou geografická, demografická a socioekonomická kritéria.

Prvním zmíněným segmentem jsou lidé, kteří mají zájem o lokalitu (Prahu), která je pro ně investičně zajímavá. Jedná se převážně o populaci starší 25 let, bez ohledu na pohlaví. Zákazníci mají dokončené minimálně středoškolské či vysokoškolské vzdělání a mají vyšší příjmy, které mohou využít k investování do nemovitostí.

Druhým segmentem, jsou lidé z Prahy nebo okolí, kteří si chtějí pořídit nový byt pro své bydlení. V tomto segmentu se spíše vyskytují mladší páry či rodiny v rozmezí 25–35 let. Také má alespoň jeden z páru minimálně středoškolské nebo vysokoškolské vzdělání a jejich příjem je dostačující na dosažení podmínek schválení hypotečního úvěru.

Dalším segmentem jsou již zmiňovaní movitější zákazníci, kteří jsou obyvatelé Prahy nebo je Praha láká investičně. Mezi tyto zákazníky patří starší populace nad 45 let, kteří mají nadprůměrný příjem. Zpravidla mají vysokoškolské vzdělání a mají zájem o lukrativní lokality či dispozice.

#### **Targeting**

Vzhledem k vlastnostem a daným specifikacím projektu, jako je umístění, velikost projektu či dispozice jednotlivých bytových jednotek, jsou zvoleny hlavní dva segmenty zákazníků, na které je marketingová komunikace zaměřena.

První skupinou jsou mladé páry hledající své první vlastní bydlení. Pro tyto zákazníky jsou v projektu připravené dispozice 2+kk (3+kk), které mají větší metrovou výměru a doplněnou o tzv. hobby místnost, která může být využita jako pracovna, šatna či jiné aktivity v rodině. To samé platí i pro byty 3+kk (4+kk), které jsou obdobně řešeny, ale s ložnicí navíc.

Druhou cílovou skupinou jsou poté investoři, kteří chtějí své nadbytečné peníze vložit do nového bytu za účelem pronájmu. Pro tyto účely jsou v projektu připravené byty s dispozicí 1+kk a klasické 2+kk, které jsou pro investiční účely ekonomicky efektivní.

## **Positioning**

Pro vracející se či nové zákazníky je společnost Vivus značka, která se vyznačuje velmi příjemným a profesionálním jednáním, kvalitou provedení jednotlivých projektů adekvátní k ceně bytů. Vivus není developer vytvářející příliš architektonicky zajímavé projekty s luxusními dispozicemi, spíše se zaměřuje na dobrý poměr "cena – výkon", který dokáže uspokojit zákazníky investory i zákazníky, kteří si kupují byt pro své bydlení.

### **3.4.7 Marketingový mix**

#### **Product (produkt)**

Jak již bylo zmíněno v parametrech projektu, je plánováno vystavět celkem 136 bytových jednotek. Tyto jednotky jsou hlavním produktem projektu, které jsou doplněny o garážové stání.

Standard bytových jednotek je přesně daný, v případě včasné poptávky klienta jsou možné i klientské změny. Standard bytu představuje:

- Bezpečnostní dveře ocelové, dvouplášťové, vyztužené svařovanými výztuhami BT3
- Interiérové dveře vysoké 210 cm
- Vybavená koupelna: umyvadlo, vana/sprchový kout (dle dispozice), toaleta a topné těleso a baterie
- Keramické obklady a dlažby v koupelně, předsíni a komoře (dle dispozice)
- Vícevrstvé dřevěné plovoucí podlahy v obytných místnostech
- Na balkonech a terasách betonová dlažba
- Plastová okna s izolačními trojskly
- Rekuperační jednotka
- Veškeré elektroinstalace silnoproudu a slaboproudu
- Příprava na klimatizační jednotku v posledních patrech domu

Vedlejším produktem je celkový proces a služby spojené s koupí bytu. Tím jsou prohlídky hrubé stavby, zaměření kuchyňské linky před kolaudací projektu a závěrečné podpisy smluv a předání bytové jednotky.

## Příklady dispozic

Níže jsou zobrazené dispozice, které jsou pro projekt Zahradní Město význačné, a které se v projektu často opakují. Každý byt je označen svým jedinečným kódem a v rámci dispozičního plánu jsou popsány rozměry jednotlivých místností. Doplnující informací pro zákazníky je návrh, jakým způsobem je možné interiér zařídit a rozmístit zařizovací předměty a nábytek. Na ukázkou je přiložena oficiální marketingová dokumentace, která je umístěna na webových stránkách projektu a v prodejní kanceláři. Pro tento projekt je unikátní tzv. hobby místnost, která je ukázána na vizualizaci společně s celkovým pohledem na bytový komplex Zahradní Město.

Obrázek 16 - Byt č. 2-702



Zdroj – Marketingová dokumentace Vivus

Tabulka 8 - Byt č. 2-702

<b>Byt č. 2-702 / 1+kk</b>	
<b>Místnost</b>	<b>Výměra</b>
Chodba	2,9 m <sup>2</sup>
Koupelna + WC	3,2 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj + kk	16,9 m <sup>2</sup>
Lodžie	2,2 m <sup>2</sup>
Ostatní plochy	1,8 m <sup>2</sup>

Zdroj – vlastní zpracování



Obrázek 17 - Byt č. 3-505



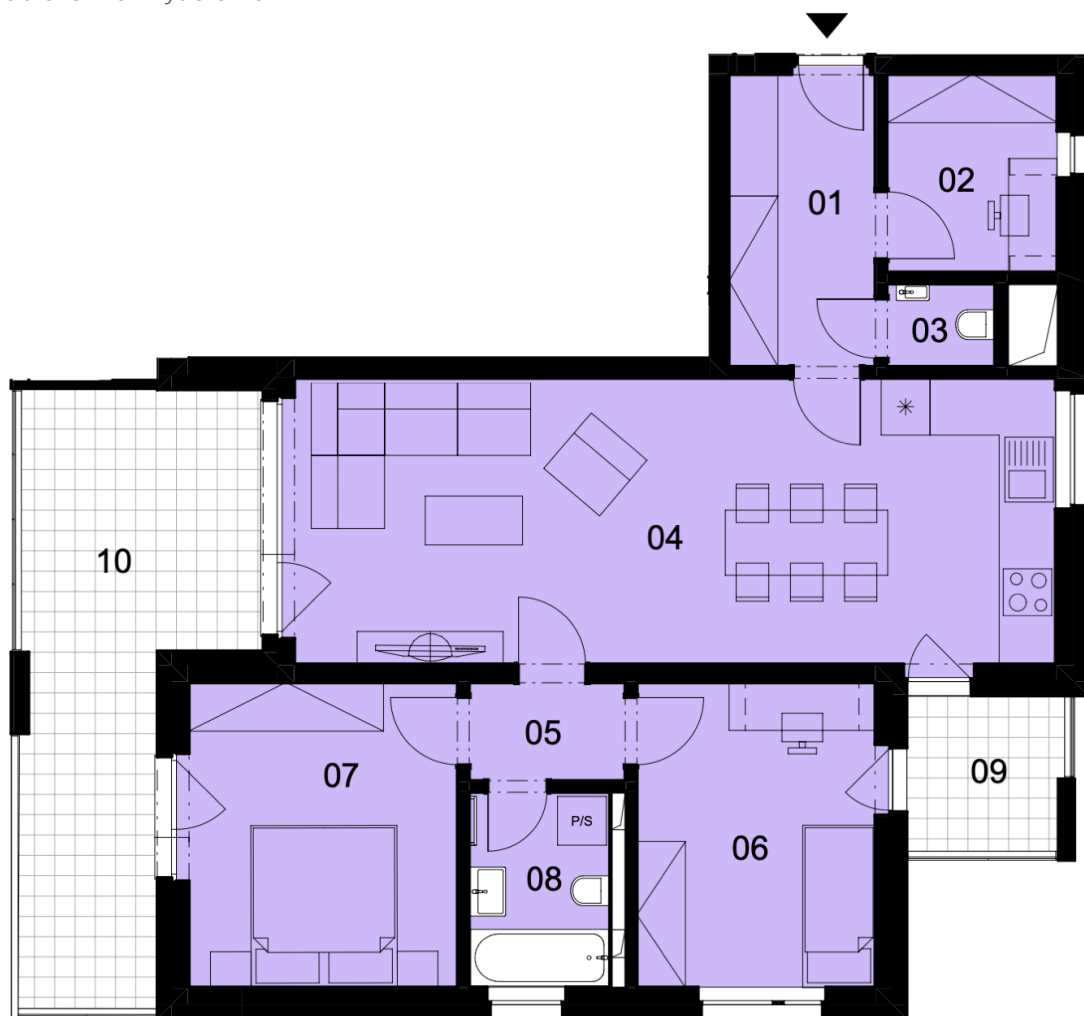
Zdroj – Marketingová dokumentace Vivus

Tabulka 9 - Byt č. 3-505

<b>Byt č. 3-505 / 2+kk + hobby místnost</b>	
<b>Místnost</b>	<b>Výměra</b>
Chodba	4,8 m <sup>2</sup>
Koupelna + WC	4,1 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj + kk	23,6 m <sup>2</sup>
Ložnice	12,8 m <sup>2</sup>
Hobby místnost	6,7 m <sup>2</sup>
Lodžie	5,8 m <sup>2</sup>
Ostatní plochy	3,3 m <sup>2</sup>

Zdroj – vlastní zpracování

Obrázek 18 - Byt č. 3-401



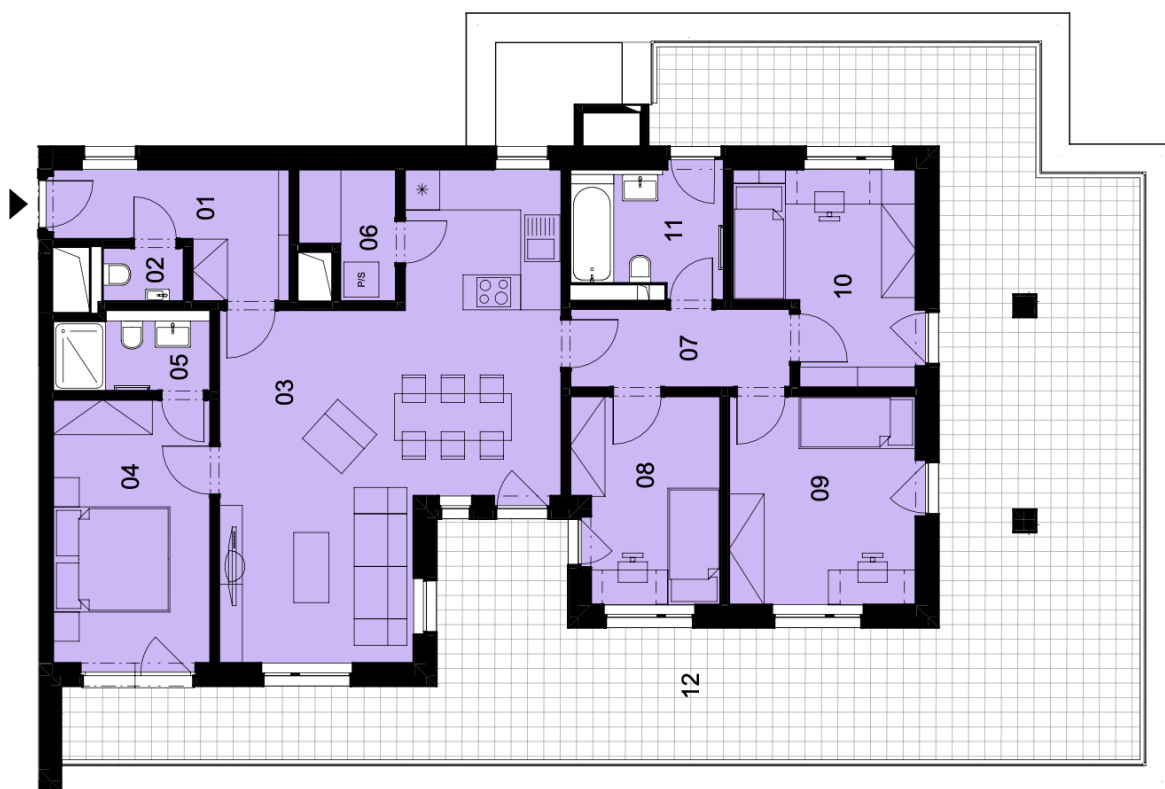
Zdroj – Marketingová dokumentace Vivus

Tabulka 10 - Byt č. 3-401

<b>Byt č. 3-401 / 3+kk + hobby místnost</b>	
<b>Místnost</b>	<b>Výměra</b>
Chodba	6,8 m <sup>2</sup>
Hobby místnost	5,1 m <sup>2</sup>
WC	1,4 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj + kk	33,5 m <sup>2</sup>
Chodba	2,8 m <sup>2</sup>
Pokoj	11,1 m <sup>2</sup>
Ložnice	12,6 m <sup>2</sup>
Koupelna + WC	4,1 m <sup>2</sup>
Lodžie	3,6 m <sup>2</sup>
Lodžie	16,9 m <sup>2</sup>
Ostatní plochy	5,1 m <sup>2</sup>

Zdroj – vlastní zpracování

Obrázek 19 - Byt č. 3-601



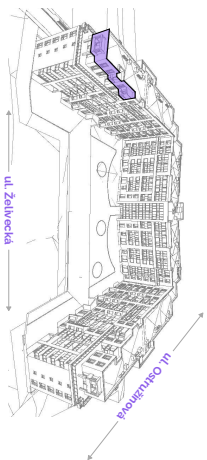
Zdroj – Marketingová dokumentace Vivus

Tabulka 11 - Byt č. 3-601

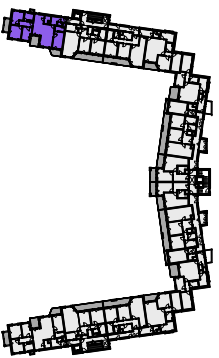
<b>Byt č. 3-601 / 5+kk</b>	
<b>Místnost</b>	<b>Výměra</b>
Chodba	6,8 m <sup>2</sup>
WC	1,3 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj + kk	35 m <sup>2</sup>
Ložnice	12,4 m <sup>2</sup>
Koupelna + WC	3,6 m <sup>2</sup>
Komora	3,1 m <sup>2</sup>
Chodba	5,5 m <sup>2</sup>
Pokoj	8,6 m <sup>2</sup>
Pokoj	11,5 m <sup>2</sup>
Pokoj	10,1 m <sup>2</sup>
Koupelna + WC	5,5 m <sup>2</sup>
Terasa	82,5 m <sup>2</sup>
Ostatní plochy	8,3 m <sup>2</sup>

Zdroj – vlastní zpracování

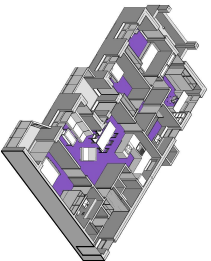
# ZAHRADNÍ MĚSTO



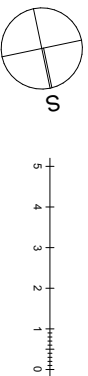
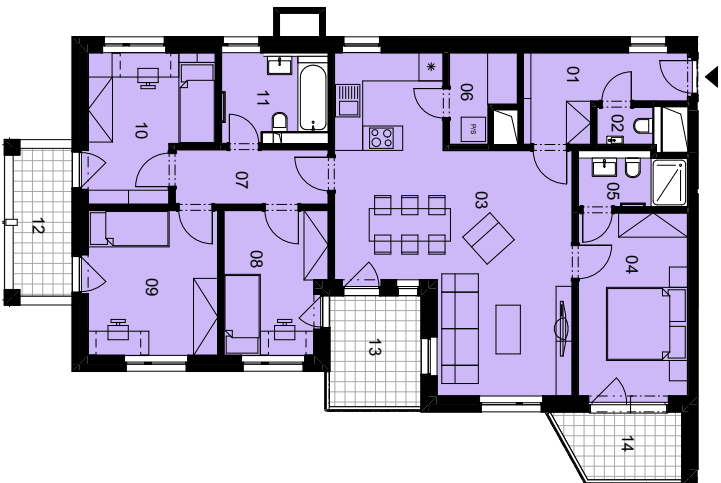
AXONOMETRIE DOMU



PŮDORYS PODLAŽÍ



AXONOMETRIE BYTU



**Z.NP** | **1-701** | **5+KK**  
 PODLAŽÍ | BYT Č. | DISPOZICE

LEGENDA:

01	chodba	6,8 m <sup>2</sup>
02	wc	1,3 m <sup>2</sup>
03	obývací pokoj + HK	35,0 m <sup>2</sup>
04	ložnice	12,4 m <sup>2</sup>
05	koupelna + wc	3,8 m <sup>2</sup>
06	komora	3,1 m <sup>2</sup>
07	chodba	5,5 m <sup>2</sup>
08	pokoj	8,6 m <sup>2</sup>
09	pokoj	11,5 m <sup>2</sup>
10	pokoj	10,1 m <sup>2</sup>
11	koupelna + wc	5,4 m <sup>2</sup>
<b>plocha místnosti celkem</b>		<b>103,3 m<sup>2</sup></b>
ostatní plochy		8,5 m <sup>2</sup>
střecha		4,0 m <sup>2</sup>
<b>plocha bytu celkem**</b>		<b>115,8 m<sup>2</sup></b>
12	balkón	5,2 m <sup>2</sup>
13	lodžie	6,1 m <sup>2</sup>
14	balkón	4,6 m <sup>2</sup>

POZNÁMKY:

\*\* podlahová plocha ve smyslu nařízení vlády č.396/2013 Sb., leady podlahová plocha všech místností jednotky včetně půdorysné plochy všech svazkových nosných a nenosných konstrukcí včetně jednotky.  
 Součástí standardního vybavení jednotek jsou tyto zařizovací předměty: umyvadlo, umyvátko, WC, vana / sprchový kout. Ostatní předměty jen ilustrují možnost zařazení jednotky.  
 \*hobby místnost - neotvírá se ohno u stropu ze skleněných lavane (uvíra se směruje do společných částí domu. Vyměna vzduchu je zajištěna rekuperační jednotkou.  
 Pozn.: Údaje v této dokumentaci jsou pouze informačního charakteru a společnost Vivus Zahradní Město s.r.o. si vyhrazuje právo změny.  
 INVESTOR / DEVELOPER:  
**Vivus Zahradní Město s.r.o. Budějovická 64/ 5, 140 00 Praha 4**  
 Infolinka zdarma tel.: 800 186 186  
 E-mail: info@vivus.cz  
 WWW.VIVUS.CZ

Zdroj – Marketingová dokumentace Vivus

Obrázek 20 - Marketingová dokumentace Vivus

Obrázek 21 - Vizualizace projektu



Zdroj – Vivus

Obrázek 22 - Vizualizace – obývací pokoj



Zdroj – Vivus



Obrázek 23 - Vizualizace – hobby místnost



Zdroj – Vivus

### **Price (cenotvorba a obchodní strategie)**

Strategie, kterou má tato firma nastavenou, se v průběhu let změnila. V počátcích, kdy byl nemovitostní trh poměrně chladný, se do tzv. předprodeje spouštěly všechny bytové jednotky, které se v rámci daného projektu mohly nabízet. Tato strategie byla jednoduchá a přímočará, která s sebou nesla jednu nevýhodu, kterou byla obtížnost plynulé regulace cen. Tím docházelo k příliš velké a rychlé poptávce a následně i rychlému vyprodání celého projektu.

V posledních letech se tato strategie změnila. Do nabídky se již nevypouští celé portfolio bytů, ale pouze vybraná část. Následně se vyčkává, jakým způsobem bude trh reagovat na stanovené ceny i na zvolenou nabídku. Postupně se tak může zvyšovat či snižovat cena i výběr bytových jednotek, které se pustí do předprodeje.

Společně se strategií prodeje se také stanovuje cena, za kterou se budou bytové jednotky prodávat. Do finální ceny vstupuje spousta faktorů z vnitra, tak i faktory okolí podniku.

Mezi vnitřní faktory, které ovlivňují cenu, je unikátnost a limitovanost jednotlivých dispozic bytů, které mohou svým umístěním, orientací či unikátním exteriérovým prvkem výrazně přidat na jeho hodnotě. Dále v tvorbě ceny hraje roli finanční efektivnost projektu a determinovaná minimální výnosnost.

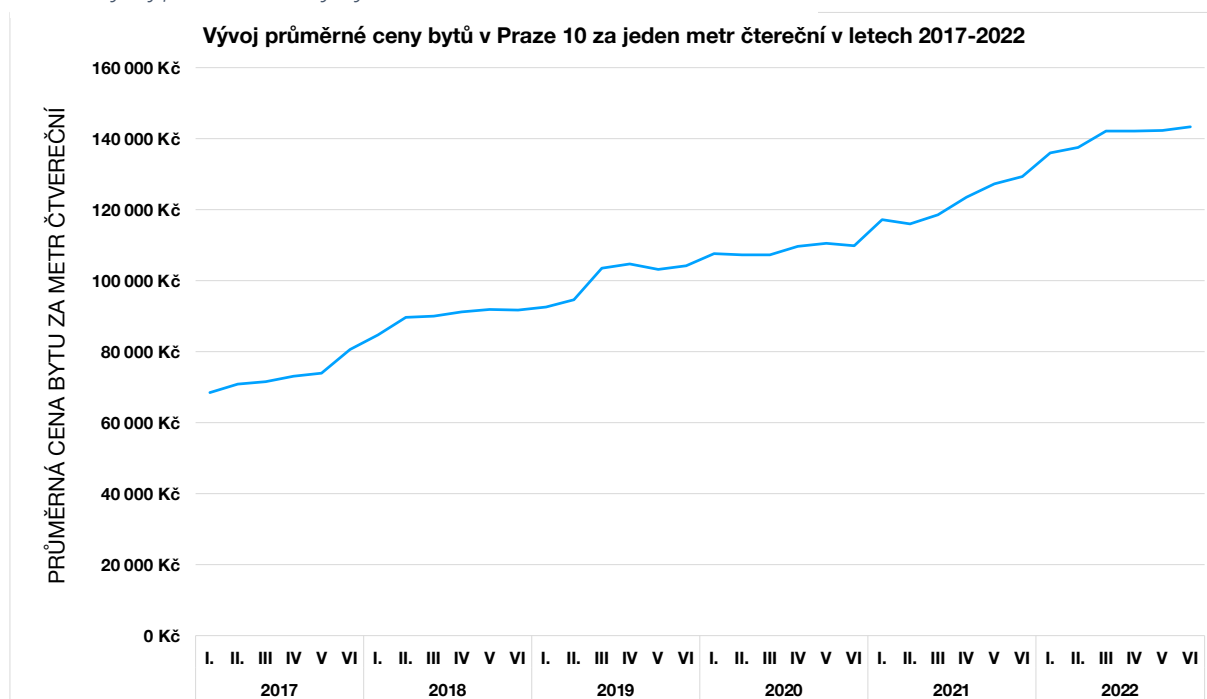
Do vnějších faktorů se zahrnuje ekonomická situace a stav trhu s nemovitostmi. Je silně vnímána úroková sazba, která ovlivňuje nejen pravděpodobnost dosažení úvěru v bance, ale i smýšlení veřejnosti o investicích. Movitější zákazníci se rozhodují mezi investicí do nákupu nemovitosti nebo ponechání svých zdrojů v bance na termínovaných vkladech či spořicí účet, které mohou být jistější a profitabilnější investicí než nemovitosti.

V neposlední řadě se cena orientuje nemovitostním trhem, který určuje cenu za metr čtvereční dle množství nabízených bytů v dané lokalitě, jak moc je oblast lukrativní a zároveň se ceny poté srovnávají s nabízenými cenami starších nemovitostí.

V příloze této studie jsou vloženy tři varianty ceníku bytových jednotek. Cena je stanovena od 116 043 Kč včetně DPH až do výše 128 258 Kč včetně DPH za 1 m<sup>2</sup>.

V níže uvedeném grafu jsou zobrazené ceny bytů v čase v Praze 10 od roku 2017–2022. Při tvorbě ceny bytů, byly tyto ceny brány v potaz, jelikož i Zahradní Město je situováno v této části Prahy.

Graf 6 - Vývoj průměrné ceny bytů v Praze za 1 m<sup>2</sup> v letech 2017–2022



Zdroj – <https://www2.delloite.com> - vlastní zpracování

V níže uvedené tabulce jsou zobrazeny ceny všech bytových jednotek v objektu. Tento ceník je pouze názorná ukázka cen, prodejní plochy, čísla bytové jednotky, dispozice a podlaží. Kompletní ceníky všech tří variant je v přílohách této práce.

Tabulka 12 - Ceník bytových jednotek

Podlaží	Dispozice	Číslo bytu	Prodejní plocha se sklepem	Cena včetně DPH	Cena bez DPH
<b>1.NP</b>	4kk	01.101	98 m <sup>2</sup>	11 875 000 Kč	10 326 087 Kč
	3/4kk	01.102	89 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč
	1kk	01.103	37 m <sup>2</sup>	4 180 000 Kč	3 634 783 Kč
	2/3kk	01.104	67 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč
	2/3kk	01.105	67 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč
	4kk	01.106	95 m <sup>2</sup>	10 450 000 Kč	9 086 957 Kč
	4kk	02.101	95 m <sup>2</sup>	10 450 000 Kč	9 086 957 Kč
	2/3kk	02.102	64 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč
	2/3kk	02.103	66 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč
	1kk	02.104	43 m <sup>2</sup>	4 655 000 Kč	4 047 826 Kč
	1kk	02.105	43 m <sup>2</sup>	4 655 000 Kč	4 047 826 Kč
	2/3kk	02.106	67 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč
	2/3kk	02.107	65 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč
	4kk	02.108	95 m <sup>2</sup>	10 450 000 Kč	9 086 957 Kč
	4kk	03.101	97 m <sup>2</sup>	10 355 000 Kč	9 004 348 Kč
	3/4kk	03.102	88 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč
	1kk	03.103	36 m <sup>2</sup>	4 180 000 Kč	3 634 783 Kč
	2/3kk	03.104	66 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč
	2/3kk	03.105	66 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč
	4kk	03.106	97 m <sup>2</sup>	10 355 000 Kč	9 004 348 Kč
<b>2.NP</b>	3/4kk	01.201	85 m <sup>2</sup>	9 025 000 Kč	7 847 826 Kč
	2kk	01.202	55 m <sup>2</sup>	5 605 000 Kč	4 873 913 Kč
	1kk	01.203	30 m <sup>2</sup>	3 515 000 Kč	3 056 522 Kč
	2/3kk	01.204	59 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč
	2/3kk	01.205	60 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč
	2/3kk	01.206	57 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč
	4kk	01.207	89 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč
	4kk	02.201	87 m <sup>2</sup>	9 405 000 Kč	8 178 261 Kč
	2/3kk	02.202	56 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč
	2/3kk	02.203	58 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč
	2kk	02.204	60 m <sup>2</sup>	5 890 000 Kč	5 121 739 Kč
	2kk	02.205	61 m <sup>2</sup>	5 890 000 Kč	5 121 739 Kč
	2/3kk	02.206	58 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč
	2/3kk	02.207	56 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč
	4kk	02.208	87 m <sup>2</sup>	9 405 000 Kč	8 178 261 Kč
	3/4kk	03.201	85 m <sup>2</sup>	9 025 000 Kč	7 847 826 Kč
	2kk	03.202	54 m <sup>2</sup>	5 605 000 Kč	4 873 913 Kč



	1kk	03.203	29 m <sup>2</sup>	3 515 000 Kč	3 056 522 Kč
	2/3kk	03.204	58 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč
	2/3kk	03.205	59 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč
	2/3kk	03.206	56 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč
	4kk	03.207	88 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč
<b>3.NP</b>	3/4kk	01.301	86 m <sup>2</sup>	9 120 000 Kč	7 930 435 Kč
	2kk	01.302	55 m <sup>2</sup>	5 700 000 Kč	4 956 522 Kč
	1kk	01.303	30 m <sup>2</sup>	3 562 500 Kč	3 097 826 Kč
	2/3kk	01.304	59 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč
	2/3kk	01.305	63 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč
	2/3kk	01.306	60 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč
	4kk	01.307	89 m <sup>2</sup>	9 595 000 Kč	8 343 478 Kč
	4kk	02.301	86 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč
	2/3kk	02.302	57 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč
	2/3kk	02.303	58 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč
	2kk	02.304	60 m <sup>2</sup>	5 937 500 Kč	5 163 043 Kč
	2kk	02.305	60 m <sup>2</sup>	5 937 500 Kč	5 163 043 Kč
	2/3kk	02.306	60 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč
	2/3kk	02.307	58 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč
	4kk	02.308	87 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč
	3/4kk	03.301	86 m <sup>2</sup>	9 120 000 Kč	7 930 435 Kč
	2kk	03.302	54 m <sup>2</sup>	5 700 000 Kč	4 956 522 Kč
	1kk	03.303	29 m <sup>2</sup>	3 562 500 Kč	3 097 826 Kč
	2/3kk	03.304	58 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč
	2/3kk	03.305	60 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč
2/3kk	03.306	57 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč	
4kk	03.307	91 m <sup>2</sup>	9 595 000 Kč	8 343 478 Kč	
<b>4.NP</b>	3/4kk	01.401	86 m <sup>2</sup>	9 072 500 Kč	7 889 130 Kč
	2kk	01.402	53 m <sup>2</sup>	5 700 000 Kč	4 956 522 Kč
	1kk	01.403	30 m <sup>2</sup>	3 610 000 Kč	3 139 130 Kč
	2/3kk	01.404	61 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč
	2/3kk	01.405	59 m <sup>2</sup>	6 555 000 Kč	5 700 000 Kč
	2/3kk	01.406	59 m <sup>2</sup>	6 555 000 Kč	5 700 000 Kč
	4kk	01.407	89 m <sup>2</sup>	9 690 000 Kč	8 426 087 Kč
	4kk	02.401	88 m <sup>2</sup>	9 690 000 Kč	8 426 087 Kč
	3/4kk	02.402	84 m <sup>2</sup>	8 930 000 Kč	7 765 217 Kč
	3/4kk	02.403	82 m <sup>2</sup>	8 930 000 Kč	7 765 217 Kč
	3/4kk	02.404	82 m <sup>2</sup>	8 930 000 Kč	7 765 217 Kč
	3/4kk	02.405	82 m <sup>2</sup>	8 930 000 Kč	7 765 217 Kč
	4kk	02.406	87 m <sup>2</sup>	9 690 000 Kč	8 426 087 Kč
	3/4kk	03.401	85 m <sup>2</sup>	9 072 500 Kč	7 889 130 Kč
	2kk	03.402	53 m <sup>2</sup>	5 700 000 Kč	4 956 522 Kč

	1kk	03.403	29 m <sup>2</sup>	3 610 000 Kč	3 139 130 Kč
	2/3kk	03.404	61 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč
	2/3kk	03.405	58 m <sup>2</sup>	6 555 000 Kč	5 700 000 Kč
	2/3kk	03.406	60 m <sup>2</sup>	6 555 000 Kč	5 700 000 Kč
	4kk	03.407	90 m <sup>2</sup>	9 690 000 Kč	8 426 087 Kč
<b>5.NP</b>	3/4kk	01.501	84 m <sup>2</sup>	9 167 500 Kč	7 971 739 Kč
	2kk	01.502	53 m <sup>2</sup>	5 747 500 Kč	4 997 826 Kč
	1kk	01.503	29 m <sup>2</sup>	3 657 500 Kč	3 180 435 Kč
	2/3kk	01.504	61 m <sup>2</sup>	6 792 500 Kč	5 906 522 Kč
	2/3kk	01.505	58 m <sup>2</sup>	6 602 500 Kč	5 741 304 Kč
	2/3kk	01.506	59 m <sup>2</sup>	6 602 500 Kč	5 741 304 Kč
	4kk	01.507	89 m <sup>2</sup>	9 785 000 Kč	8 508 696 Kč
	4kk	02.501	87 m <sup>2</sup>	9 785 000 Kč	8 508 696 Kč
	3/4kk	02.502	83 m <sup>2</sup>	9 025 000 Kč	7 847 826 Kč
	3/4kk	02.503	82 m <sup>2</sup>	9 025 000 Kč	7 847 826 Kč
	3/4kk	02.504	81 m <sup>2</sup>	9 025 000 Kč	7 847 826 Kč
	3/4kk	02.505	83 m <sup>2</sup>	9 025 000 Kč	7 847 826 Kč
	4kk	02.506	89 m <sup>2</sup>	9 785 000 Kč	8 508 696 Kč
	3/4kk	03.501	85 m <sup>2</sup>	9 167 500 Kč	7 971 739 Kč
	2kk	03.502	53 m <sup>2</sup>	5 747 500 Kč	4 997 826 Kč
	1kk	03.503	30 m <sup>2</sup>	3 657 500 Kč	3 180 435 Kč
	2/3kk	03.504	61 m <sup>2</sup>	6 602 500 Kč	5 741 304 Kč
	2/3kk	03.505	58 m <sup>2</sup>	6 602 500 Kč	5 741 304 Kč
	2/3kk	03.506	59 m <sup>2</sup>	6 602 500 Kč	5 741 304 Kč
	4kk	03.507	89 m <sup>2</sup>	9 785 000 Kč	8 508 696 Kč
<b>6.NP</b>	5kk	01.601	115 m <sup>2</sup>	14 250 000 Kč	12 391 304 Kč
	3/4kk	01.602	86 m <sup>2</sup>	9 310 000 Kč	8 095 652 Kč
	3/4kk	01.603	84 m <sup>2</sup>	9 215 000 Kč	8 013 043 Kč
	4kk	01.604	88 m <sup>2</sup>	9 880 000 Kč	8 591 304 Kč
	4kk	02.601	81 m <sup>2</sup>	9 880 000 Kč	8 591 304 Kč
	1kk	02.602	27 m <sup>2</sup>	3 515 000 Kč	3 056 522 Kč
	3/4kk	02.603	80 m <sup>2</sup>	9 025 000 Kč	7 847 826 Kč
	2kk	02.604	53 m <sup>2</sup>	5 842 500 Kč	5 080 435 Kč
	2kk	02.605	54 m <sup>2</sup>	5 842 500 Kč	5 080 435 Kč
	3/4kk	02.606	81 m <sup>2</sup>	9 025 000 Kč	7 847 826 Kč
	1kk	02.607	28 m <sup>2</sup>	3 515 000 Kč	3 056 522 Kč
	4kk	02.608	79 m <sup>2</sup>	9 785 000 Kč	8 508 696 Kč
	5kk	03.601	116 m <sup>2</sup>	14 250 000 Kč	12 391 304 Kč
	3/4kk	03.602	86 m <sup>2</sup>	9 310 000 Kč	8 095 652 Kč
	3/4kk	03.603	83 m <sup>2</sup>	9 215 000 Kč	8 013 043 Kč
4kk	03.604	89 m <sup>2</sup>	9 880 000 Kč	8 591 304 Kč	
<b>7.NP</b>	5kk	01.701	116 m <sup>2</sup>	12 920 000 Kč	11 234 783 Kč

	3/4kk	01.702	86 m <sup>2</sup>	9 405 000 Kč	8 178 261 Kč
	3/4kk	01.703	83 m <sup>2</sup>	9 310 000 Kč	8 095 652 Kč
	4kk	01.704	89 m <sup>2</sup>	10 070 000 Kč	8 756 522 Kč
	4kk	02.701	81 m <sup>2</sup>	9 310 000 Kč	8 095 652 Kč
	1kk	02.702	28 m <sup>2</sup>	3 562 500 Kč	3 097 826 Kč
	3/4kk	02.703	81 m <sup>2</sup>	9 310 000 Kč	8 095 652 Kč
	2kk	02.704	53 m <sup>2</sup>	5 937 500 Kč	5 163 043 Kč
	2kk	02.705	53 m <sup>2</sup>	5 937 500 Kč	5 163 043 Kč
	3/4kk	02.706	80 m <sup>2</sup>	9 310 000 Kč	8 095 652 Kč
	1kk	02.707	28 m <sup>2</sup>	3 562 500 Kč	3 097 826 Kč
	4kk	02.708	78 m <sup>2</sup>	9 215 000 Kč	8 013 043 Kč
	5kk	03.701	115 m <sup>2</sup>	12 920 000 Kč	11 234 783 Kč
	3/4kk	03.702	88 m <sup>2</sup>	9 405 000 Kč	8 178 261 Kč
	3/4kk	03.703	87 m <sup>2</sup>	9 310 000 Kč	8 095 652 Kč
	4kk	03.704	89 m <sup>2</sup>	9 975 000 Kč	8 673 913 Kč
<b>Celkem</b>	<b>136 bytových jednotek</b>		<b>9 441 m<sup>2</sup></b>	<b>1 038 920 000 Kč</b>	<b>903 408 696 Kč</b>

Zdroj – vlastní zpracování

### Placement (distribuce)

Jednou z možností, jak si může zákazník zakoupit byt, je skrze webové stránky podniku [www.vivus.cz](http://www.vivus.cz), kde nalezne všechny nabízené projekty a bytové jednotky ke koupi. Na těchto stránkách si může zákazník přímo zarezervovat jednotlivé bytové jednotky či pomocí telefonu nebo emailu kontaktovat prodejní kancelář a sjednat si schůzku či přímo prohlídku na stavbě.

Další možnost je osobní návštěva prodejní kanceláře, která je umístěna přímo v sídle společnosti v Praze na adrese Budějovická 64/5, Praha 4 - Michle, 140 00. Zákazník může přijít do kanceláře a zjistit informace o všech aktuálních projektech, které jsou v nabídce. Má také možnost se podívat na standardy jednotlivých projektů v showro-  
omu.

## Promotion (propagace)

Marketingová komunikace společnosti Vivus a zároveň tohoto projektu je složena kombinací ATL (above the line) a BTL (below the line) marketingové komunikace.

Pro masovou komunikaci jsou využívány velkoplošné bannery či billboardy v blízkosti výstavby projektů, které promují aktuální projekt a odkazují na firemní web a prodejní kancelář.

V rámci druhé podlinkové komunikace jsou vytvořeny cílené reklamní kampaně využívající PPC reklamy, bannerové reklamy či občasně příspěvky na sociálních sítích odkazující na webové stránky projektu.

V neposlední řadě jsou některé bytové jednotky nabízeny skrze portál sreality, kde se umísťuje malý počet bytových jednotek pro zviditelnění aktuálních projektů s potenciálním přechodem na domovský web, kde zákazník uvidí celou nabídku podniku.

V níže uvedené tabulce je zobrazen mediaplán pro budoucí projekt Zahradní Město. Vzhledem k nejasnosti budoucí situace na trhu jsou vytvořené tři možné varianty plánu, který rezonuje s délkou prodeje bytů tohoto projektu.

Tabulka 13 - Mediaplán – Varianta 1

Aktivita/období	II. 2024	III. 2024	IV. 2024	V. 2024	VI. 2024	VII. 2024	VIII. 2024	IX. 2024	X. 2024	XI. 2024	XII. 2024	
<b>Správa kampaně</b>	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	
<b>Google ADS</b>	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	
<b>Sklik</b>	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	
<b>Seznam bannery</b>	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	-	-	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	-	
<b>Inzeráty na Sreality</b>	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	
<b>Billboard 2x</b>	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	
<b>Grafiky kampaně</b>	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	
<b>Tisk (MD, brožury..)</b>	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	
<b>Celkem</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>107 300 Kč</b>	<b>107 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>107 300 Kč</b>	<b>1 500 300 Kč</b>
Aktivita/období	I. 2025	II. 2025	III. 2025	IV. 2025	V. 2025	VI. 2025	VII. 2025	VIII. 2025	IX. 2025	X. 2025	XI. 2025	
<b>Správa kampaně</b>	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	
<b>Google ADS</b>	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	
<b>Sklik</b>	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	
<b>Seznam bannery</b>	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	-	-	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	
<b>Inzeráty na Sreality</b>	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	
<b>Billboard</b>	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	
<b>Grafiky kampaně</b>	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	
<b>Tisk (MD, brožury..)</b>	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	
<b>Celkem</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>107 300 Kč</b>	<b>107 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>1 540 300 Kč</b>
Aktivita/období	XII. 2025	I. 2026	II. 2026	III. 2026	IV. 2026	V. 2026	VI. 2026	VII. 2026	VIII. 2026	IX. 2026	X. 2026	
<b>Správa kampaně</b>	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	-	-	-	-	
<b>Google ADS</b>	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	-	-	-	-	
<b>Sklik</b>	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	-	-	-	-	
<b>Seznam bannery</b>	-	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	-	-	-	-	
<b>Inzeráty na Sreality</b>	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	-	-	-	-	
<b>Billboard</b>	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	-	-	-	-	
<b>Grafiky kampaně</b>	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	-	-	-	-	
<b>Tisk (MD, brožury..)</b>	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	-	-	-	-	
<b>Celkem</b>	<b>107 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>147 300 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>991 100 Kč</b>
							<b>Suma celkem</b>					<b>4 031 700 Kč</b>

Zdroj – vlastní zpracování

Tabulka 15 - Mediaplán – Varianta 2

Aktivita/období	VII. 2026	VIII. 2026	IX. 2026	X. 2026	XI. 2026	XII. 2026	I. 2027	II. 2027	III. 2027	IV. 2027	V. 2027	
Správa kampaně	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	
Google ADS	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	
Sklik	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	
Seznam bannery	-	-	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	-	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	
Inzeráty na Sreality	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	
Billboard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Grafiky kampaně	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tisk (MD, brožury...)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Celkem</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>895 300 Kč</b>
Aktivita/období	VI. 2027	VII. 2027	VIII. 2027	IX. 2027	X. 2027	XI. 2027	XII. 2027	I. 2028	II. 2028	III. 2028	IV. 2028	
Správa kampaně	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	-	-	-	-	-	-	-	-	
Google ADS	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sklik	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	-	-	-	-	-	-	-	-	
Seznam bannery	40 000 Kč	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Inzeráty na Sreality	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	-	-	-	-	-	-	-	-	
Billboard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Grafiky kampaně	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tisk (MD, brožury...)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Celkem</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>196 900 Kč</b>
<b>Suma z varianty 1</b>												<b>4 031 700 Kč</b>
<b>Suma celkem</b>												<b>5 123 900 Kč</b>

Zdroj – vlastní zpracování

Tabulka 14 - Mediaplán – Varianta 3

Aktivita/období	VII. 2026	VIII. 2026	IX. 2026	X. 2026	XI. 2026	XII. 2026	I. 2027	II. 2027	III. 2027	IV. 2027	V. 2027	
Správa kampaně	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	
Google ADS	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	
Sklik	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	
Seznam bannery	-	-	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	-	40 000 Kč	-	-	40 000 Kč	40 000 Kč	
Inzeráty na Sreality	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	
Billboard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Grafiky kampaně	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tisk (MD, brožury...)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Celkem</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>815 300 Kč</b>
Aktivita/období	VI. 2027	VII. 2027	VIII. 2027	IX. 2027	X. 2027	XI. 2027	XII. 2027	I. 2028	II. 2028	III. 2028	IV. 2028	
Správa kampaně	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	3 300 Kč	
Google ADS	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	
Sklik	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	
Seznam bannery	40 000 Kč	-	-	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	-	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč	
Inzeráty na Sreality	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	
Billboard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Grafiky kampaně	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tisk (MD, brožury...)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Celkem</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>52 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>92 300 Kč</b>	<b>895 300 Kč</b>
<b>Suma z varianty 1</b>												<b>4 031 700 Kč</b>
<b>Suma celkem</b>												<b>5 742 300 Kč</b>

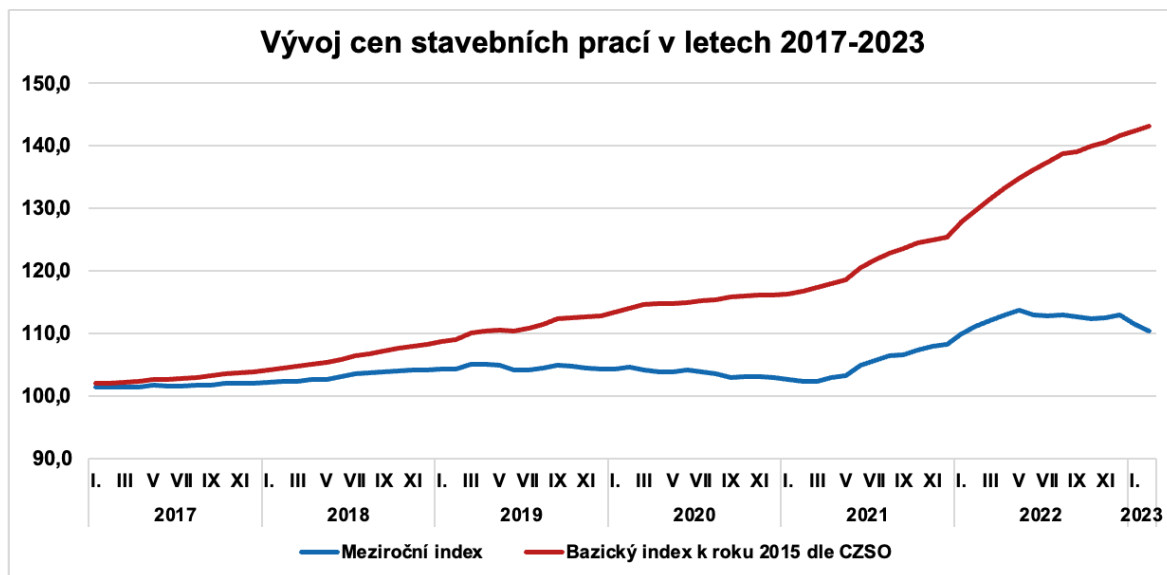
Zdroj – vlastní zpracování

## 3.5 Materiálové vstupy a dodávky

Výstavba tohoto projektu je realizována externím dodavatelem stavby, který je zvolen investorem v předem vyhlášeném tendru. Všechny materiálové vstupy a dodávky jsou plánovány a zajištěny danou stavební firmou a jejími subdodavateli.

### 3.5.1 Vývoj cen stavebních materiálů

Graf 7 - Vývoj cen stavebních prací v letech 2017–2023



Zdroj – <https://www.czso.cz> - vlastní zpracování

V níže uvedeném grafu je vývoj cen stavebních prací od roku 2017 do roku 2023. Důležitým ukazatelem je meziroční index, který v roce 2021 téměř překročil hranici zvýšení o 10 %. Tento pomyslný milník byl pokořen v roce 2022, kdy tento meziroční index vystoupal až na 13,7 %. Hlavní příčinou může být již zmíněný nárazový odliv ukrajinských pracovníků z České republiky, kteří jsou nedílnou součástí většiny stavebních firem. Tato situace se začíná v roce 2023 uklidňovat, nicméně se stále pohybuje kolem meziročního navýšení o 10 %, které je pro stavební firmy a následně i pro developerské společnosti negativním vlivem pro jejich podnikání.

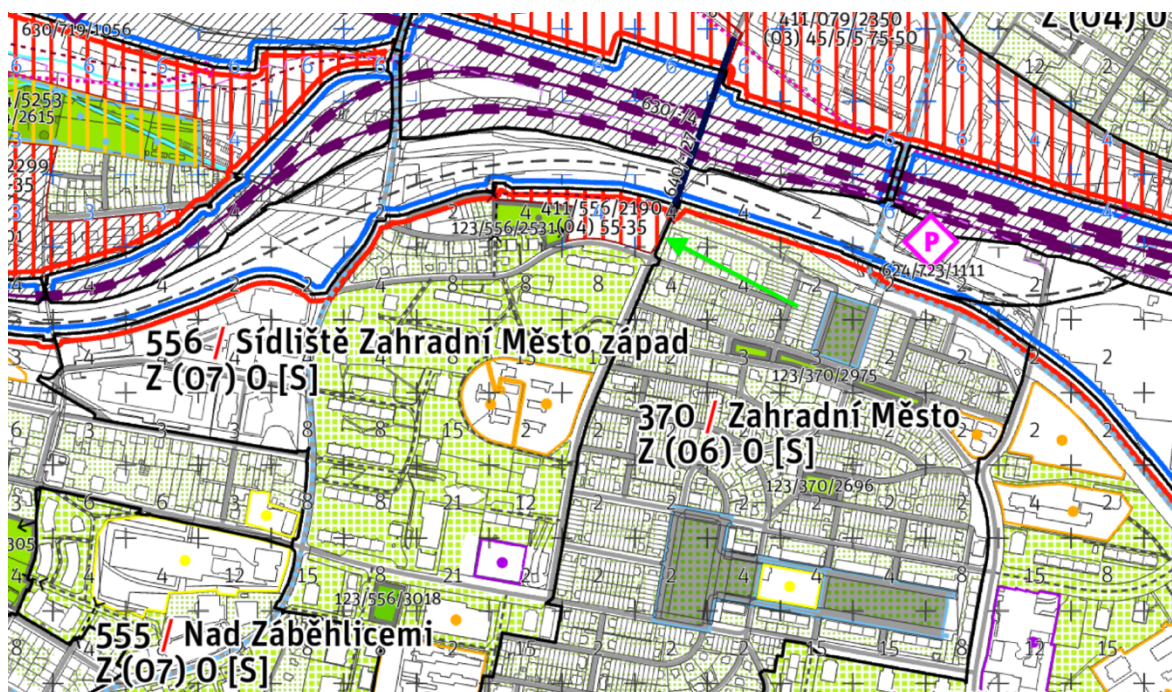
## 3.6 Lokalita a místo projektu

### Lokalita z hlediska metropolitního plánu

Dle listu vlastnictví č. 18538 plocha, která je červeně vyšrafovaná a označena zelenou šipkou na mapě je složena ze čtyř pozemků. Celková plocha těchto pozemků činí 11 334 m<sup>2</sup>. Jedná se o parcely č. 2225/175, 2225/176, 2225/189 a 2225/195 v katastrálním území Záběhlce. V novém metropolitním plánu je tato plocha označena jako „Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím“. (nahlizenidokn.cuzk.cz, 2023)



Obrázek 24 - Mapa lokality Zahradního Města



Zdroj – <https://plan.praha.eu>

## Dopravní dostupnost

Klíčovým faktorem pro budoucí obyvatele projektu Zahradního Města je dopravní dostupnost. První možností je využití vlastního dopravního prostředku, nejčastěji automobilu. Pro ty jsou v budově zprostředkovány vnitřní podzemní garáže. Vzhledem k lokalitě projektu se mohou obyvatelé během krátké doby napojit na pražskou jižní spojkou.

V blízkosti projektu se nabízí tři druhy městské hromadné dopravy. Prvním typem je vlakové spojení. Nejbližší vlaková stanice Praha – Zahradní Město je od projektu vzdálená necelých 600 metrů. Obyvatelé se díky vysokému intervalu příjezdů a odjezdů, kdy vlak do stanice přijíždí šestkrát za hodinu, pohodlně dostanou na Hlavní nádraží Praha v průměru za 10 minut.

Dalším typem je autobusové spojení, které v oblasti projektu nabízí nejvíce spojů. V blízkosti jsou dvě autobusové zastávky. Jedna je umístěna v ulici V Korytech (západně od projektu) a je vzdálená necelých 400 metrů. Na této zastávce fungují denní linky autobusů číslo 188, 154 nebo noční linky 901 a 906. Těmito spoji se mohou lidé přiblížit ke stanicím metra Želivského, Strašnická, Háje nebo Pankrác. Druhá zastávka je umístěna v ulici Švehlova, která je vzdálená 600 metrů od projektu a z této zastávky jezdí pouze denní linky autobusů číslo 101, 138, 175, 177 a 195. Tyto linky nabízejí spojení s některými stanicemi metra, kterými jsou Skalka, Jiřího z Poděbrad, Flora, Kobylisy, Háje, Ládví, Střížkov, Prosek, Chodov, Kačerov, Letňany a Vysočanská.

V neposlední řadě je taktéž v ulici Švehlova tramvajová zastávka, která nabízí denní linky číslo 13, 22, 26 a noční linky 97.

### **Občanská vybavenost**

Mezi klíčové aspekty lokality rezidenčního projektu patří občanská vybavenost, která je rozdělena do tří druhů. Pod komerční vybavenost spadají supermarkety, obchody či obchodní centra. Do veřejné patří školy a mateřské školy, úřady, pošty, banky, ordinace a nemocnice. Restaurační zařízení a místa pro sportovní vyžití patří poté mezi rekreační občanskou vybavenost. ([mapy.cz](https://mapy.cz), 2023)

Všechny tyto tři druhy občanské vybavenosti jsou umístěné ve vzdálenosti 650 metrů od projektu a jsou tak dostupná docházkovou chůzí.

### **Komerční**

Ve čtvrti Zahradní Město se nachází dvě obchodní centra. Prvním je Obchodní centrum Květ a jeho součástí je supermarket Tesco. Dalším je Obchodní centrum Cíl, ve kterém se nachází supermarket Albert. Další možností, kam mohou obyvatelé projektu chodit nakupovat je Penny market, který se nachází na hlavní ulici V Korytech. Pro menší a rychlé nákupy poslouží tři menší večerky, které jsou umístěny v oblasti. ([mapy.cz](https://mapy.cz), 2023)

### **Veřejná**

Nutností pro běžný život je také veřejná vybavenost. V oblasti se nachází pět mateřských škol a tři základní školy. Těmi jsou Základní škola Břečtanová, Základní škola Švehlova a Základní škola Práčská. Dále se zde nachází Střední škola elektrotechniky a strojírenství a Vyšší odborná škola sociálně právní. V okolí již zmíněných obchodních center lze najít bankovní instituce – Komerční banka, ČSOB a Česká spořitelna. V ulici Malinová, která se nachází v centru čtvrti, je poté Česká pošta. V neposlední řadě je zde klíčové zdravotnické zařízení, které se nachází naproti obchodnímu centru v ulici Jabloňová, a to Poliklinika Zahradní Město. Poliklinika nabízí široké spektrum specializací, jako je například chirurgie, gynekologie, dermatologie, ORL, stomatologie a praktiční lékaři. ([mapy.cz](https://mapy.cz), 2023)



## **Rekreační**

Pro volnočasové, rekreační či sportovní účely je v oblasti osm restauračních zařízení různých druhů kuchyní, multifunkční sportoviště, které je zaměřené na malou kopanou, basketbal a volejbal, tenisové kurty či fitness centra a posilovny. Přibližně kilometr od výstavby začíná cyklostezka, která vede do centra či jihovýchodním směrem z Prahy. ([mapy.cz](http://mapy.cz), 2023)

## **Přírodní podmínky a zeleň**

Většinu plochy Zahradního města pokrývá park ve volné výstavbě, která je veřejně přístupná. Dále jsou v rámci čtvrti vytvořené takzvané lokální parky, které jsou určeny pro rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky této oblasti. I přes významně zelenou oblast je v blízkosti výstavby velmi vytížená komunikace Jižní spojka, skrze kterou denně projede přes sto tisíc aut denně. ([plan.praha.eu](http://plan.praha.eu), 2023)

# **3.7 Technické řešení projektu**

## **Založení budovy**

Založení budovy bude provedeno na železobetonových pilotách. Piloty jsou prvky, které přenášejí zatížení hlouběji do zeminy a jsou využívány v lokalitách, kde zemina není tak únosná, jak by bylo vhodné. Zjednodušeně se jedná o železobetonový sloup kruhového půdorysu, který je vyhotoven pod zemí pomocí hloubkového vrtu. Základové pasy s pilotami budou provedeny v místech, kde konstrukce není v nezámrazné hloubce a dále v místě vjezdů do objektu.

## **Spodní stavba**

Pro spodní stavbu bude zvolena železobetonová monolitická vana, provedená z vodonepropustného betonu neboli tzv. bílá vana. Na rozdíl od tzv. černé vany neboli železobetonové monolitické vany, která je provedena z běžného železobetonu, je bílá vana odolná vůči vlivům podzemní vody a obecně je ochrana spodní stavby jednodušší. Odolnost je zaručena speciálními příměsemi betonu.

Vodorovné konstrukce jsou dále dodatečně izolovány v místech kontaktu se zeminou plošně lepenou živicí. Izolace je provedena i v návaznosti na ochranu stavby před v Čechách výraznou hrozbou sálajícího radonu a návaznou ochranou vertikálních komunikací.

## **Obvodové stěny**

Obvodové stěny budou provedeny dle návrhu projektanta, který musí především brát v potaz ekonomický aspekt jednotlivých dostupných řešení. Jde hlavně o poměr ceny k prodané ploše, kdy rozdíl v tloušťce obvodové stěny několik centimetrů v celkovém součtu značně ovlivní dostupnou (prodatelnou) plochu jednotlivých jednotek. Předpokládá se, že bude využito železobetonových monolitických stěn o tloušťce 200 až 300 mm, i vzhledem k nutné ochraně před šířením hluku. Stěny je nutné kontaktně zateplit, předpokládáme využití zateplovacího systému od společnosti Weber, tloušťky 160 mm.

## **Stropy**

Plánováno je využít železobetonových monolitických desek, které jsou prováděny na stavbě. Desky budou o tloušťce 220 mm v jednotlivých nadzemních podlažích a 300 mm v podzemních podlažích. Důležité je v projektu minimalizovat počet tzv. ISO nosníků. Ty slouží pro eliminování tepelného mostu (místa kde z budovy bez ochrany utíká teplo) mezi přechodem beton-beton.

ISO nosníky jsou typicky využívány pro konstrukční řešení balkónů a obdobných před-sazených konstrukcí. ISO nosníky chceme minimalizovat především vzhledem k náročnosti jejich montáže a správného uložení (při nesprávně provedeném uložení nosníku může stále docházet k tepelným ztrátám). ISO nosníky mohou k jejich vysoké ceně znatelně zvýšit rozpočet na stavbu budovy.

## **Vnitřní stěny**

Vnitřní stěny budou provedeny opět dle návrhu projektanta, vzhledem k ekonomickému aspektu prodané plochy proti nákladům na výstavbu. Předpokládáme využití tvárnic šíře 115 mm. Pro provedení dělicích stěn na pomezí bytu a chodeb není nutné vzhledem k nízkému rozdílu teplot uvažovat nutnost zateplení stěn.

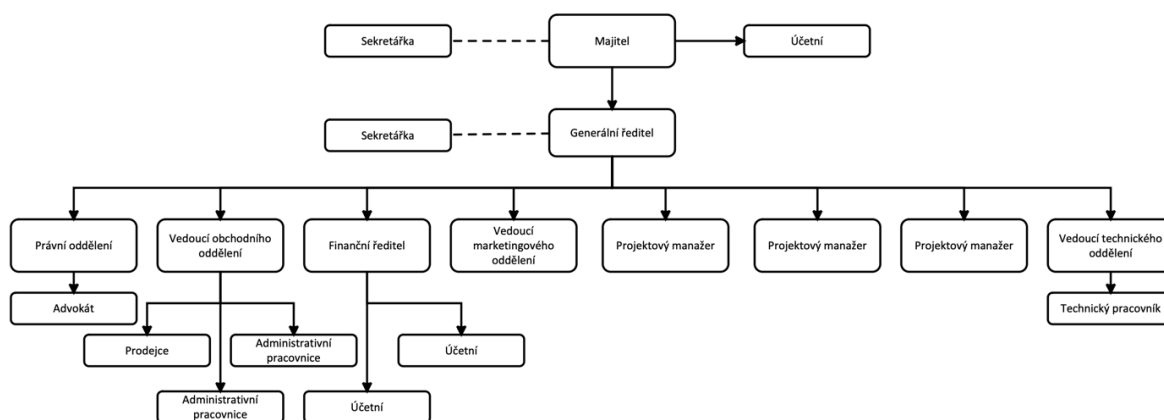
Projektant nicméně musí dohlédnout na výběr správného výrobce tvárnic vzhledem k akustické ochraně, která je normou požadována právě na mezi-bytových stěnách. Mezi-bytové stěny budou zároveň opatřeny oboustrannou sádrovou omítkou, která také zlepšuje hlukový komfort stavby.

### 3.8 Organizační struktura a režijní náklady projektu

V této kapitole je představena organizační struktura společnosti Vivus, která by mohla být definována jako lineární organizační struktura doplněna o projektové útvary.

Nejvyšším činitelem společnosti je její majitel, který rozhoduje o všech důležitých krocích. Přímo pod ním je generální ředitel, který má funkci rádce a kontroléra v podniku. Dále se struktura společnosti větví na jednotlivá oddělení, která jsou vedena vedoucími pracovníky. V neposlední řadě jsou v této struktuře vytvořeny projektové útvary, které jsou vedeny projektovým manažerem. Tyto útvary jsou v rámci firmy velmi malé a jsou doplněny zpravidla externími pracovníky.

Obrázek 25 - Organizační struktura společnosti Vivus



Zdroj – vlastní zpracování

#### Režijní náklady projektu

Pokud je projekt stále v předinvestiční fázi, tzn. ve fázi přípravy, jsou nastaveny paušální režijní náklady, které zahrnují administrativní náklady pro projekt. V tabulce níže jsou vyjádřeny režijní náklady na projekt, které jsou "aktivovány" v období realizace projektu do doby dokončení a uzavření projektu (podepsání všech kupních smluv k bytovým jednotkám).

Náklady jsou tvořené z mezd zaměstnanců, kteří se podílí na projektu, marketingová komunikace nad rámec optimistické varianty průběhu projektu a případné režie dokončených neprodaných bytových jednotek. Jsou tedy vytvořené tři varianty režijních nákladů v závislosti na průběhu projektu.

Tabulka 16 - Režijní náklady projektu – Optimistická varianta

<b>Mzdové náklady</b>	Projektový manažer
	Marketingové oddělení
	Právní služby
	Obchodní oddělení
<b>Celkem za trvání projektu</b>	<b>15 000 000 Kč</b>
<b>Režie hotové stavby</b>	<b>0 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>15 000 000 Kč</b>

Zdroj – vlastní zpracování

Tabulka 17 - Režijní náklady projektu – Realistická varianta

<b>Mzdové náklady</b>	Projektový manažer
	Marketingové oddělení
	Právní služby
	Obchodní oddělení
<b>Celkem za trvání projektu</b>	<b>16 123 000 Kč</b>
<b>Režie hotové stavby</b>	<b>377 000 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>16 500 000 Kč</b>

Zdroj – vlastní zpracování

Režijní náklady projektu	
Mzdové náklady	Projektový manažer
	Marketingové oddělení
	Právní služby
	Obchodní oddělení
Celkem za trvání projektu	16 123 000 Kč
Režie hotové stavby	377 000 Kč
Celkem	16 500 000 Kč

Tabulka 18 - Režijní náklady projektu – Pesimistická varianta

<b>Mzdové náklady</b>	Projektový manažer
	Marketingové oddělení
	Právní služby
	Obchodní oddělení
<b>Celkem za trvání projektu</b>	<b>16 710 600 Kč</b>
<b>Režie hotové stavby</b>	<b>842 000 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>17 552 600 Kč</b>

Zdroj – vlastní zpracování

### 3.9 Lidské zdroje

V předchozí kapitole byla představena organizační struktura společnosti a stručně popsáno umístění pozic ve společnosti. Tato část je věnována jednotlivým oddělením podniku a pozicím, které se přímo i nepřímo podílí na projektu Zahradní město. Jsou zde zahrnuti pouze zaměstnanci firmy bez dalších externích pracovníků.

#### Majitel a generální ředitel

Majitel do projektu v průběhu realizace zasahuje málokdy, nicméně má poslední slovo v rozhodnutí, zda se projekt bude realizovat či nikoliv. Generální ředitel je tzv. pravá ruka majitele, který se stará o kontrolu všech oddělení, aby splňovala předem dané cíle a jejich procesy byly efektivní a probíhaly bez komplikací. Pokud by nastala nestandardní situace nebo problém, jejich řešení má starosti právě generální ředitel. V neposlední řadě se podílí na tvorbě budoucích kroků a strategie společnosti.

#### Finanční ředitel

Finanční ředitel má ve své dikci veškeré tržby ze všech projektů, které jsou aktuálně v podniku realizované. V náplni práce má za úkol kontrolovat termíny doplacení záloh a doplateků dle podepsaných smluv s klienty. Dále má pod kontrolou veškeré projektové výdaje a podílí se taktéž na strategii podniku.

#### Projektový manažer

Oproti ostatním oddělením či zaměstnancům je projektový manažer spíše samostatnou jednotkou, která se soustředí výhradně na realizaci konkrétního projektu. Dodržuje požadavky, které jsou stanoveny majitelem a ředitelem, avšak v takové míře se nepodílí na strategii podniku.

### **Marketingového oddělení**

Marketingové oddělení je jedno z nejzatíženějších oddělení v podniku. Zajišťuje marketingové aktivity pro jednotlivé projekty, propagaci celého podniku a zároveň vytváří image celé společnosti. Obzvláště image neboli brand společnosti je klíčový pro vytvoření dobrého povědomí a mínění o společnosti jako o dobré značce.

Další naplní je intenzivní komunikace s projektovým manažerem, se kterým projednává využitelnost a případné změny dispozic v jednotlivých bytech či jejich standardy. Dále analyzuje aktuální situaci na trhu a vytváří společně s obchodním oddělením strategii prodeje.

### **Obchodní oddělení**

Klíčovým oddělením v podniku, které se stará o prodej bytů a dalších prostor v realizovaných projektech, je obchodní oddělení. Je rozděleno na dvě části.

Do první části patří prodejci, kteří mají na starost převážně strategii prodeje, komunikaci se zákazníky a s nimi spojené prohlídky bytů na stavbách. Standardem prodejců ve společnosti Vivus je vřelé a upřímné jednání, které má v zákaznících vzbudit pocit důvěry a serióznosti.

V případě, kdy se klient rozhodne o koupi některého z bytů, tak je předán administrativnímu pracovníkovi (smluvní oddělení). Ten dle poskytnutých podkladů od klienta připraví smluvní dokumenty pro úspěšné dokončení prodeje.

### **Právní oddělení**

Právní oddělení není velké, nicméně důležité pro uzavírání kupních smluv, jejich úpravu či jiných právních záležitostí v podniku. Toto oddělení je úzce spojeno s oddělením obchodním, kde se pravidelně vytváří dokumenty, které jsou potřebné zkontrolovat či upravit.

### **Technické oddělení**

Pracovníci v tomto oddělení mají na starost kontrolu výstavby projektu z pohledu investora. V poslední fázi výstavby, kdy jsou byty připravené k převzetí od stavební firmy, tak společně se zástupci dodavatele stavby procházejí postupně všechny bytové jednotky a kontrolují, zda byly dodrženy kvalitatívni požadavky stanovené investorem.

Další pracovní náplní tohoto oddělení je finální předávání bytů klientům, kteří úspěšně podepsali potřebné dokumenty a uhradili plnou výši ceny bytu. Při předání jsou klienti seznámeni s projektem, jakým způsobem fungují zařizovací předměty v bytové jednotce, jakým způsobem se mohou pohybovat objektem nebo kde naleznou své parkovací stání, sklepní kóji či prostor pro vynesení odpadků.

### 3.10 Plán realizace projektu

Časový plán realizace projektu je znázorněn pomocí Ganttova diagramu, který je rozdělen na dvě části. V první jsou uvedeny činnosti, které jsou prováděny v přípravné fázi projektu. V té další, jsou činnosti přímo spojené s výstavbou projektu. Celková doba trvání výstavby je plánována přesně dva kalendářní roky. V tabulce níže, jsou popsány a označeny jednotlivé činnosti a milníky, které se zobrazují v diagramu.

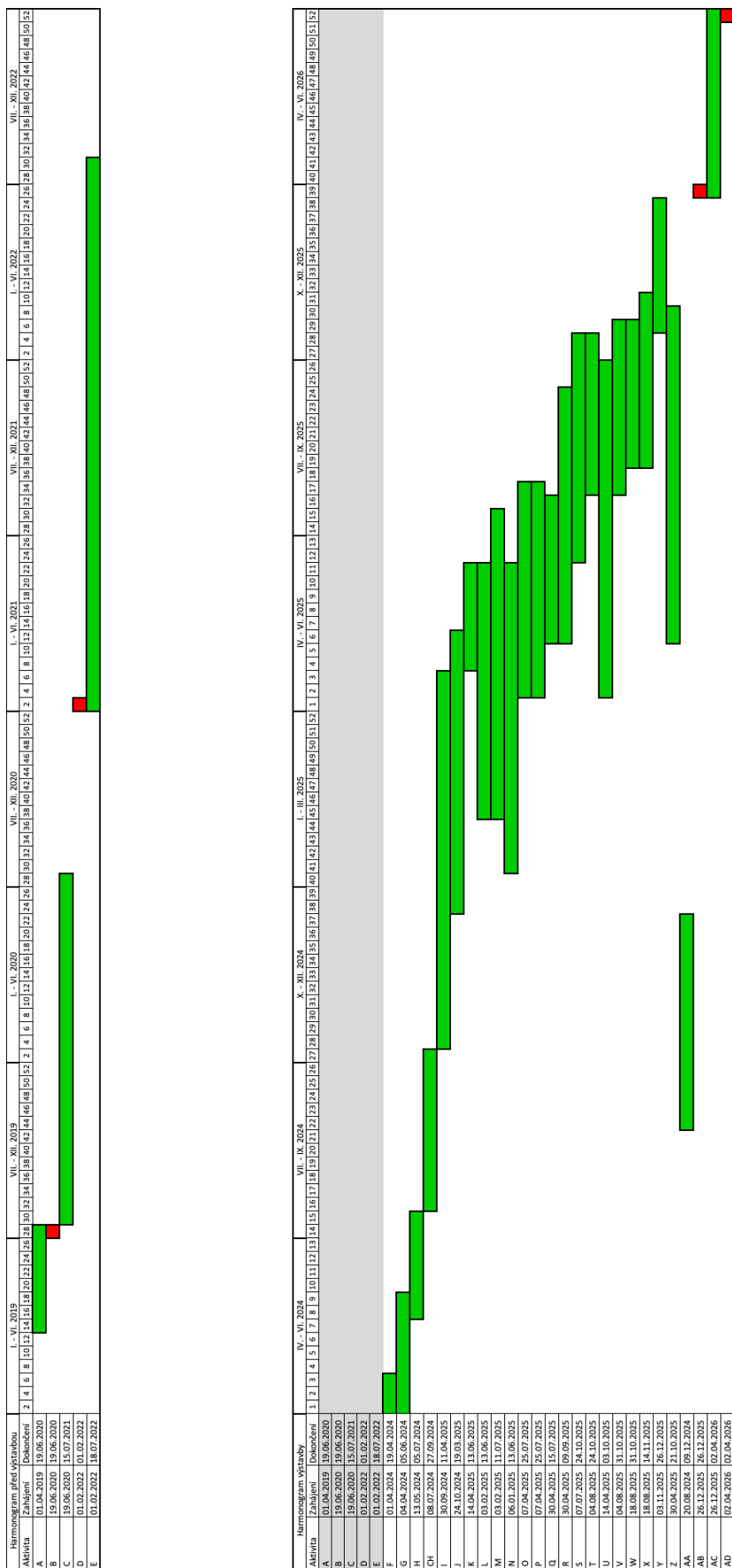
Tabulka 19 - Seznam činností v projektu

Označení	Činnost / Milník
A	DUR – dokumentace pro územní rozhodnutí
B	UR – územní rozhodnutí
C	DSP – dokumentace pro stavební povolení
D	SP – stavební povolení
E	DPS – dokumentace o provedení stavby
F	Přípravné práce a zařízení staveniště
G	Zemní práce
H	Základové konstrukce
CH	Hrubá stavba – podzemní podlaží
I	Hrubá stavba – nadzemní podlaží
J	Příčky
K	Střechy, izolace proti vodě, včetně klempířských prvků
L	Výplně venkovních otvorů (okna, dveře)
M	Fasáda – zateplení včetně klempířských prvků
N	Hrubé rozvody – elektro
O	Omítky a stěrky
P	Hrubé podlahy
Q	SDK a montované konstrukce
R	Zámečnické a truhlářské prvky
S	Obklady a dlažby
T	Podlahové krytiny
U	Výtahy
V	Malby a nátěry
W	Interiérové výplně otvorů
X	Kompletace – elektro
Y	Dokončovací práce
Z	Venkovní úpravy
AA	Přípojky
AB	Dokončení objektu
AC	Přejímka od investora
AD	Dokončení stavby bez vad a nedodělků

Zdroj – vlastní zpracování



Graf 8 - Ganttův diagram



Zdroj – vlastní zpracování

## **3.11 Finanční a ekonomická analýza projektu**

Tato část studie obsahuje analýzu hypotečního trhu v České republice, který je úzce propojený s nemovitostním trhem a zároveň i s tímto projektem. Hypoteční trh obecně ovlivňuje většinu prodejů nových bytů, proto je důležité zjistit, v jaké situaci se aktuálně tento trh nachází.

Dále je obsahem popis financování projektu, jeho rozpočet, výkaz zisků a ztrát a potenciální tržby z prodeje vystavených bytových jednotek v Zahradním Městě.

Finanční analýza tohoto projektu je odlišná od jiných projektů, které přinášejí pravidelný zisk v pravidelných intervalech. Development je v tomto specifický, proto v rámci finanční analýzy nejsou provedeny metody jako je cash flow, čistá současná hodnota (NPV) a na to navazující vnitřní výnosové procento (IRR). Dalšími důvody, proč tyto ukazatele nejsou součástí analýzy jsou neprodané byty, které si udržují stálou hodnotu nebo jiné finanční aktivity podniku, které vyrovnávají případné znehodnocení vlastních investovaných finančních prostředků při prodlevě prodejů.

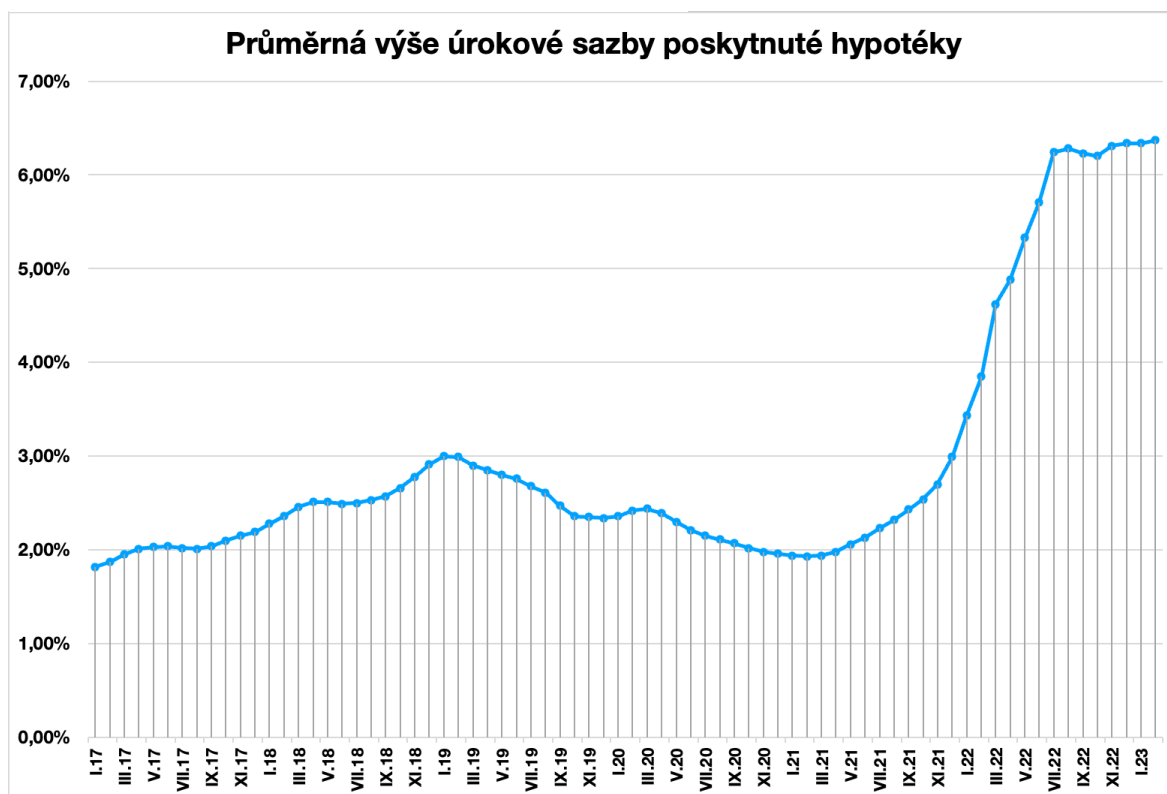
Závěrečné vyhodnocení, zda projekt bude rentabilní, je z kalkulováno pouze ukazatelem ROE (rentabilita vlastních zdrojů) a popsáno výkazem zisků a ztrát. Přestože Zahradní Město není jediným projektem společnosti Vivus, tak nebude zohledněn finanční kontext v rámci celého podniku, ale pouze na tento specifický projekt.

### **3.11.1 Analýza trhu s hypotečními úvěry**

V rámci této analýzy byla shromážděna data od roku 2017 až do roku 2023. Tato data obsahují následující informace.

Prvním ukazatelem je výše úrokové sazby, za kterou byly poskytnuty hypotéky zákazníkům. Ta se od roku 2017 do roku 2020 pohybovala mezi 2 % a 3 % p.a. Tento trend skončil v období propuknutí pandemie, kdy se průměrná úroková sazba v bankách dostala nárazově pod 2 % p.a. a následně se v následujících měsících dostala nad úroveň 6 % p.a. (hypindex.cz, 2023)

Graf 9 - Průměrná výše úrokové sazby poskytnuté hypotéky



Zdroj – <https://www.hypindex.cz> - vlastní zpracování

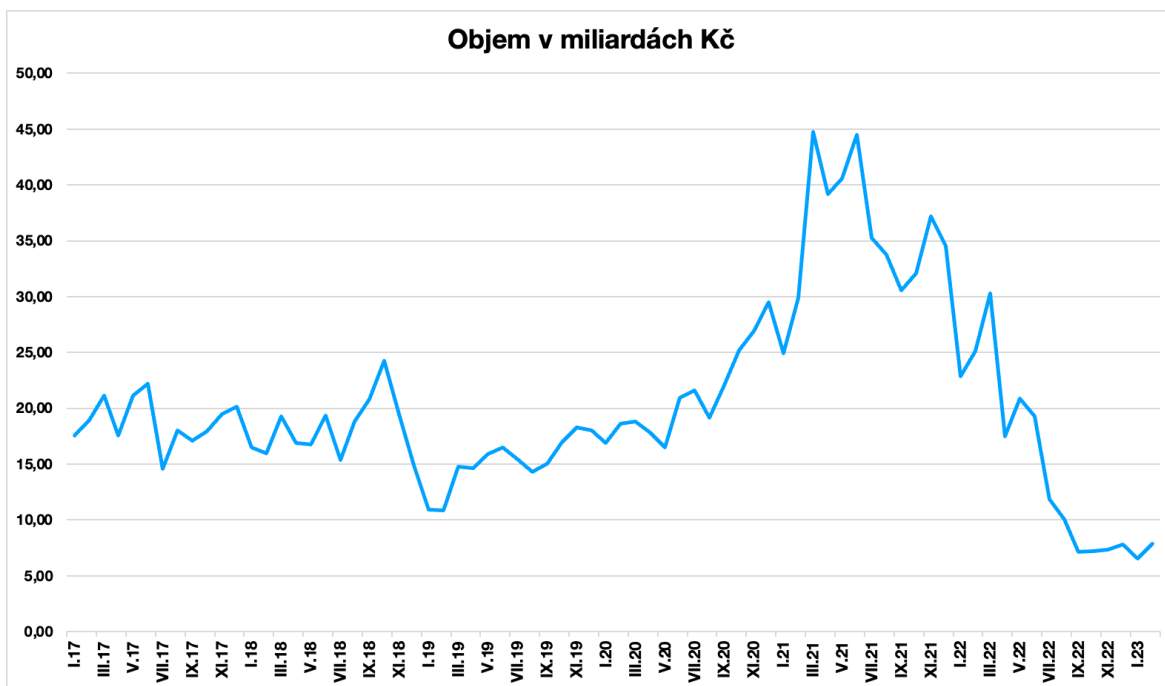
Dalšími dvěma ukazateli je počet poskytnutých hypoték, které jsou úzce spojené s jejich objemy. Z těchto dvou ukazatelů vychází, že průměrná výše hypotéky poskytnutá v tomto období byla 2 569 252 Kč.

Graf 10 - Počet poskytnutých hypoték



Zdroj – <https://www.hypindex.cz> - vlastní zpracování

Graf 11 - Objem v miliardách Kč



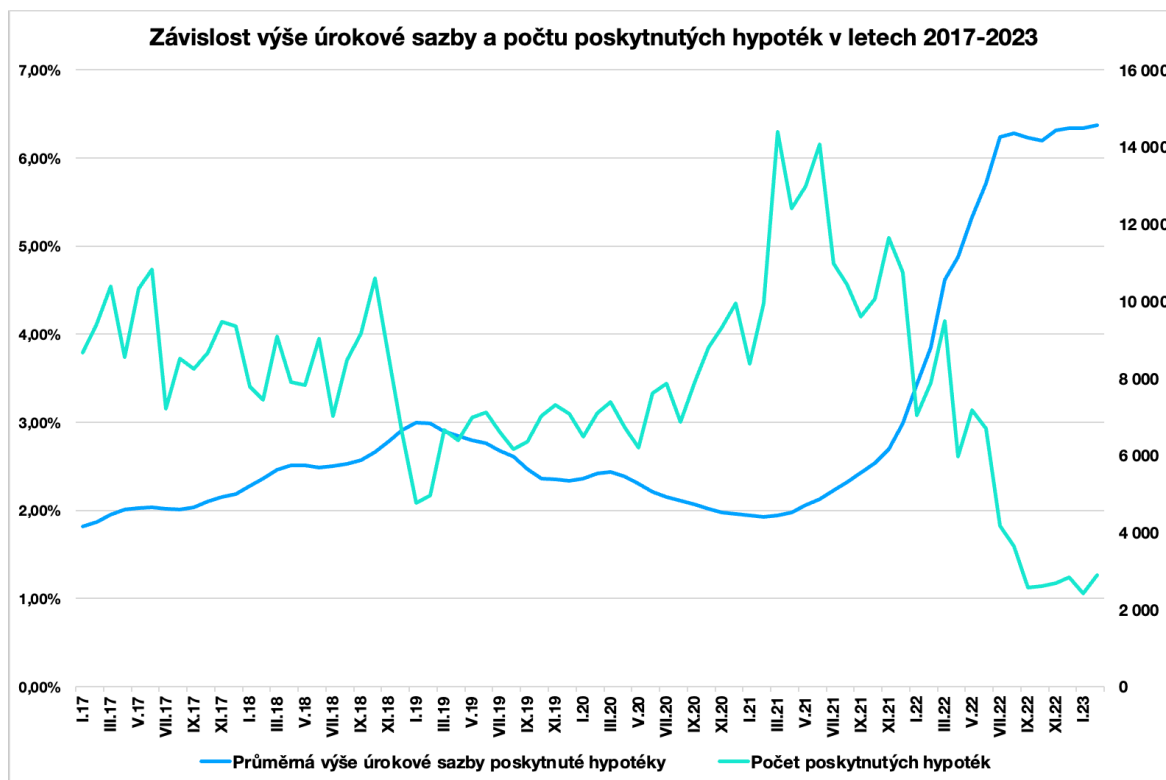
Zdroj – <https://www.hypoindex.cz> - vlastní zpracování

Následně jsem porovnal vývoj úrokové sazby nabízené komerčními bankami a vývoj počtu poskytnutých hypoték. Z grafu níže je patrné, že počet poskytnutých hypoték závisí na výši úrokové sazby.

V letech 2017 až do konce roku 2020 se mezi křivkami opět nevyskytovala taková meze, jako od počátku roku 2021 až do roku 2023, kdy nastaly dva extrémy. Prvním extrémem byly rekordně nízké úrokové sazby v roce 2021 a tím tak i rekordní objem hypoték, a to celkem za 427,154 miliard korun. O rok později byla situace opačná, úrokové sazby prudce stoupaly a tím vznikl prudký pokles žadatelů o hypotéky.

Závislost těchto dvou ukazatelů se odrazila taktéž do celkových prodejů bytů v Praze. Pokud bychom srovnali křivku prodaných bytů v Praze z předchozí kapitoly, tak je patrná její podobnost.

Graf 12 - Závislost výše úrokové sazby a počtu poskytnutých hypoték



Zdroj – <https://www.hypoindex.cz> - vlastní zpracování

## Regulace a limity České národní banky

Důležitým faktorem, který ovlivňuje poskytování úvěrů a zároveň tak ovlivňuje prodeje nemovitostí, jsou úvěrové ukazatele LTV, DTI a DSTI. Tyto ukazatele jsou předepsány všem poskytovatelům hypotečních úvěrů.

**Ukazatel LTV** je poměr poskytnuté hypotéky k celkové hodnotě nemovitosti.

**Příjmový ukazatel DTI** je částka hypotéky vyjádřena jako násobek čistého ročního příjmu žadatele.

**Ukazatel dluhové služby DSTI** definuje podíl měsíčních splátek žadatele o úvěr k jeho čistému měsíčnímu příjmu zdroj

Česká národní banka v průběhu sledovaných let v této studii měnila parametry těchto ukazatelů, aby zpomalila či zrychlila trh s hypotékami.

V roce 2018 Česká národní banka zavedla nové parametry pro ukazatele DTI a DSTI. LTV zůstal na původní 90 % hranici pro výši úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti. Horní hranici pro ukazatel DTI (poměr výše dluhu k ročnímu čistému příjmu žadatele) mění z

původní 8,5 na 9. Limit u ukazatele DSTi (podíl splátky dluhu na čistém měsíčním výdělku) je 45 %.

Změna nastala 1. dubna roku 2020, kdy Česká národní banka zvýšila limit ukazatele LTV z původních 80 % na 90 % s výjimkou investičních hypoték.

Situace se zřejmě nezmění ani v dubnu, a to i přesto, že ČNB uvolnila limity úvěrových ukazatelů pro nové hypotéky. S platností od 1. dubna 2020 zvýšila centrální banka limit ukazatele LTV z 80 na 90 procent s výjimkou investičních hypoték, limit ukazatele DSTI (poměr výše dluhu k ročnímu čistému příjmu žadatele) vzrostl ze 45 % na 50 %. Ukazatel DTI (poměr výše dluhu a čistého příjmu žadatele o úvěr) byl zrušen.

Následně 1. července stejného roku Česká národní banka zrušila limit ukazatele DSTI (poměr měsíční splátky dluhu k čistému příjmu). Tak zůstal v platnosti pouze limit ukazatele LTV (poměr úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti) ve výši 90 procent.

Radikální změnu zavedla ČNB 1. dubna v roce 2022, kdy obnovila opět úvěrové ukazatele a nastavila v těchto výších. Ukazatel LTV na 80 %, 90 % u žadatelů mladších 36 let. Příjmový ukazatel DTI nastavila limit 8,5 a pro žadatele mladší 36 let bude tolerovat i 9. Maximální hypotéka pro jednoho žadatele s průměrnou mzdou tak může být maximálně zhruba 3,48 milionu. Ukazatel dluhové služby DSTI stanovila na 45 % a u žadatelů mladších 36 let na 50 %. Maximální měsíční splátka jednoho žadatele s průměrnou mzdou poté může být jen asi 16 000 Kč. (cnb.cz, 2023)

### **3.11.2 Způsob financování projektu**

V rámci podniku je v přípravě či v realizaci více projektů. Některé z nich jsou částečně financovány z cizích zdrojů, a to úvěrem z banky. V tomto případě, kdy je trh nejistý a zároveň jsou úrokové sazby vysoké, se vedení společnosti rozhodlo financovat tento projekt z vlastních zdrojů. Aby bylo zřetelné, jak velké finanční zdroje budou potřeba a v jaké fázi projektu, tak je níže zobrazena tabulka s veškerými čerpáními finančních prostředků, které již proběhlo či teprve bude realizováno.

S ohledem na budoucí prodeje bytů, jsou zpracovány taktéž tři varianty.

Tabulka 20 - Odliv finančních prostředků – Optimistická varianta

<b>Období</b>	<b>Projektové náklady</b>	<b>Režijní náklady</b>	<b>Celkem</b>
<b>2019</b>	57 636 200 Kč	30 000 Kč	57 666 200 Kč
<b>2020</b>	2 284 000 Kč	30 000 Kč	2 314 000 Kč
<b>2021</b>	2 808 000 Kč	30 000 Kč	2 838 000 Kč
<b>2022</b>	7 688 523 Kč	30 000 Kč	7 718 523 Kč
<b>2023</b>	0 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč
<b>2024</b>	232 416 759 Kč	4 950 000 Kč	237 366 759 Kč
<b>2025</b>	348 625 138 Kč	7 425 000 Kč	356 050 138 Kč
<b>2026</b>	116 208 380 Kč	2 475 000 Kč	118 683 380 Kč
<b>Celkem</b>	767 667 000 Kč	15 000 000 Kč	782 667 000 Kč

Zdroj – vlastní zpracování

Tabulka 21 - Odliv finančních prostředků – Realistická varianta

<b>Období</b>	<b>Projektové náklady</b>	<b>Režijní náklady</b>	<b>Celkem</b>
<b>2019</b>	57 636 200 Kč	30 000 Kč	57 666 200 Kč
<b>2020</b>	2 284 000 Kč	30 000 Kč	2 314 000 Kč
<b>2021</b>	2 808 000 Kč	30 000 Kč	2 838 000 Kč
<b>2022</b>	7 688 523 Kč	30 000 Kč	7 718 523 Kč
<b>2023</b>	0 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč
<b>2024</b>	232 416 759 Kč	4 950 000 Kč	237 366 759 Kč
<b>2025</b>	348 625 138 Kč	7 425 000 Kč	356 050 138 Kč
<b>2026</b>	116 208 380 Kč	2 475 000 Kč	118 683 380 Kč
<b>2027</b>	0 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč
<b>Celkem</b>	767 667 000 Kč	16 500 000 Kč	784 167 000 Kč

Zdroj – vlastní zpracování

Tabulka 22 - Odliv finančních prostředků – Pesimistická varianta

Období	Projektové náklady	Režijní náklady	Celkem
2019	57 636 200 Kč	30 000 Kč	57 666 200 Kč
2020	2 284 000 Kč	30 000 Kč	2 314 000 Kč
2021	2 808 000 Kč	30 000 Kč	2 838 000 Kč
2022	7 688 523 Kč	30 000 Kč	7 718 523 Kč
2023	0 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč
2024	232 416 759 Kč	4 950 000 Kč	237 366 759 Kč
2025	348 625 138 Kč	7 425 000 Kč	356 050 138 Kč
2026	116 208 380 Kč	3 171 163 Kč	119 379 543 Kč
2027	0 Kč	1 392 327 Kč	1 392 327 Kč
2028	0 Kč	464 110 Kč	464 110 Kč
<b>Celkem</b>	767 667 000 Kč	17 552 600 Kč	785 219 600 Kč

Zdroj – vlastní zpracování

### 3.11.3 Vyčíslení investice

V návaznosti na financování projektu jsou zde rozepsány jednotlivé položky, které spadají pod celkové náklady projektu. Opět jsou zahrnuty tři varianty, a to dle délky následného prodeje bytových jednotek.

Tabulka 23 - Rozpočet projektu – Optimistická varianta

Typ nákladu	v celých tisících Kč
Cena pozemků	130 000
Stavební náklady	500 000
Demolice	748
Přeložky kanalizace, sítí elektronických komunikací	20 000
Vypracování projektu	70 416
Řízení stavby	12 000
Marketing	4 003
Právní služby	5 000
Prodejní služby vč. Provize	5 500
Režijní náklady	15 000
Rezervy	20 000
<b>Celkem</b>	782 667

Zdroj – vlastní zpracování



Tabulka 24 - Rozpočet projektu – Realistická varianta

<b>Typ nákladu</b>	<b>v celých tisících Kč</b>
Cena pozemků	130 000
Stavební náklady	500 000
Demolice	748
Přeložky kanalizace, sítí elektronických komunikací	20 000
Vypracování projektu	70 416
Řízení stavby	12 000
Marketing	4 003
Právní služby	5 000
Prodejní služby vč. Provize	5 500
Režijní náklady	16 500
Rezervy	20 000
<b>Celkem</b>	<b>784 167</b>

Zdroj – vlastní zpracování

Tabulka 25 - Rozpočet projektu – Pesimistická varianta

<b>Typ nákladu</b>	<b>v celých tisících Kč</b>
Cena pozemků	130 000
Stavební náklady	500 000
Demolice	748
Přeložky kanalizace, sítí elektronických komunikací	20 000
Vypracování projektu	70 416
Řízení stavby	12 000
Marketing	4 003
Právní služby	5 000
Prodejní služby vč. Provize	5 500
Režijní náklady	17 552
Rezervy	20 000
<b>Celkem</b>	<b>785 219</b>

Zdroj – vlastní zpracování

### 3.11.4 Odhad tržeb

V tabulkách jsou sumární kalkulace jednotlivých variant ceníků. Do celkové sumy jsou započteny i všechna prodaná garážová stání v projektu.

Varianty, které jsou zmíněny, nemohou být striktně dodržovány. Nemovitostní trh je proměnlivý a s tím jsou úzce spojeny ceny bytů. Varianty potenciálních cen jsou stanovené pro nejhorší scénáře, v podstatě znázorňují hranici, která určuje výsledné tržby v případě dodržení ceny po celou dobu prodeje. V průběhu prodeje se s největší pravděpodobností budou ceny pohybovat mezi těmito třemi variantami. Samozřejmě se mohou nárazově pohybovat i mimo tuto škálu. Ceny jsou navrženy dle průměrných cen bytů v Praze 10 včetně potenciálních rizik a faktorů okolí projektu.

Tabulka 26 - Varianty tržeb

	<b>Pesimistická varianta</b>	<b>Realistická varianta</b>	<b>Optimistická varianta</b>
<b>Celkové tržby včetně DPH</b>	1 038 920 000 Kč	1 093 600 000 Kč	1 148 280 000 Kč
<b>Celkové tržby bez DPH</b>	903 408 696 Kč	950 956 522 Kč	998 504 348 Kč
<b>Cena za m<sup>2</sup> včetně DPH (bez sklepa)</b>	116 043 Kč	122 151 Kč	128 258 Kč
<b>Cena za m<sup>2</sup> bez DPH (bez sklepa)</b>	100 907 Kč	106 218 Kč	111 529 Kč
<b>Průměrná cena za bytovou jednotku včetně DPH</b>	7 639 118 Kč	8 041 176 Kč	8 443 235 Kč
<b>Průměrná cena za bytovou jednotku bez DPH</b>	6 642 711 Kč	6 992 327 Kč	7 341 944 Kč
<b>Přepočet celkové tržby včetně DPH s GS</b>	1 099 180 000 Kč	1 153 860 000 Kč	1 208 540 000 Kč
<b>Přepočet celkové tržby bez DPH s GS</b>	955 808 696 Kč	1 003 356 522 Kč	1 050 904 348 Kč
<b>Průměrná cena bytu s GS včetně DPH</b>	8 082 206 Kč	8 484 265 Kč	8 886 324 Kč
<b>Průměrná cena bytu s GS bez DPH</b>	7 028 005 Kč	7 377 621 Kč	7 727 238 Kč

Zdroj – vlastní zpracování

Tabulka 27 - Cena garážového stání

	<b>Cena včetně DPH</b>	<b>Cena bez DPH</b>	<b>Počet GS</b>	<b>Celková cena včetně DPH</b>	<b>Celková cena bez DPH</b>
<b>GS</b>	460 000 Kč	400 000 Kč	131	60 260 000 Kč	52 400 000 Kč

Zdroj – vlastní zpracování

### **3.11.5 Výkaz zisků a ztrát**

Na dalších stranách jsou znázorněny výkazy zisků a ztrát projektu. Jsou rozděleny opět na tři varianty s třemi různými scénáři průběhu prodeje.

Tabulka 28 - Výkaz zisků a ztrát – Optimistická varianta

Výkaz zisku a ztrát v Kč - VARIANTA s průměrnou cenou bytu s garáží 7 727 238 Kč bez DPH											
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
<b>Pesimistická varianta 50% prodáno v předprodeji</b>											
Tržby	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	525 452 184 Kč	401 816 376 Kč	123 635 808 Kč	
Projektové náklady	57 636 200 Kč	2 284 000 Kč	2 808 000 Kč	7 688 523 Kč	0 Kč	232 416 759 Kč	348 625 138 Kč	116 208 380 Kč	0 Kč	0 Kč	
Režijní náklady	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	4 950 000 Kč	7 425 000 Kč	3 171 163 Kč	1 392 327 Kč	464 110 Kč	
EBT	-57 666 200 Kč	-2 314 000 Kč	-2 838 000 Kč	-7 718 523 Kč	-30 000 Kč	-237 366 759 Kč	-356 050 138 Kč	406 072 641 Kč	400 424 049 Kč	123 171 698 Kč	
Daň (19%)	-10 956 578 Kč	-439 660 Kč	-539 220 Kč	-1 466 519 Kč	-5 700 Kč	-45 099 684 Kč	-67 649 526 Kč	77 153 802 Kč	76 080 569 Kč	23 402 623 Kč	
EAT	-68 622 778 Kč	-2 753 660 Kč	-3 377 220 Kč	-9 185 042 Kč	-35 700 Kč	-282 466 443 Kč	-443 700 000 Kč	483 226 443 Kč	476 504 618 Kč	146 574 321 Kč	
<b>Celkový zisk po zdanění</b>						<b>-215 204 662 Kč</b>					
<b>Realistická varianta - 80% prodáno v předprodeji</b>											
Tržby	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	842 268 942 Kč	208 635 426 Kč	0 Kč	
Projektové náklady	57 636 200 Kč	2 284 000 Kč	2 808 000 Kč	7 688 523 Kč	0 Kč	232 416 759 Kč	348 625 138 Kč	116 208 380 Kč	0 Kč	0 Kč	
Režijní náklady	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	4 950 000 Kč	7 425 000 Kč	2 475 000 Kč	1 500 000 Kč	0 Kč	
EBT	-57 666 200 Kč	-2 314 000 Kč	-2 838 000 Kč	-7 718 523 Kč	-30 000 Kč	-237 366 759 Kč	-356 050 138 Kč	723 585 562 Kč	207 135 426 Kč	0 Kč	
Daň (19%)	-10 956 578 Kč	-439 660 Kč	-539 220 Kč	-1 466 519 Kč	-5 700 Kč	-45 099 684 Kč	-67 649 526 Kč	137 481 257 Kč	39 355 731 Kč	0 Kč	
EAT	-68 622 778 Kč	-2 753 660 Kč	-3 377 220 Kč	-9 185 042 Kč	-35 700 Kč	-282 466 443 Kč	-443 700 000 Kč	861 066 819 Kč	246 491 157 Kč	0 Kč	
<b>Celkový zisk po zdanění</b>						<b>216 057 268 Kč</b>					
<b>Optimistická varianta - 100% prodáno v předprodeji</b>											
Tržby	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1 050 904 368 Kč	116 208 380 Kč	0 Kč	
Projektové náklady	57 636 200 Kč	2 284 000 Kč	2 808 000 Kč	7 688 523 Kč	0 Kč	232 416 759 Kč	348 625 138 Kč	116 208 380 Kč	0 Kč	0 Kč	
Režijní náklady	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	4 950 000 Kč	7 425 000 Kč	2 475 000 Kč	1 500 000 Kč	0 Kč	
EBT	-57 666 200 Kč	-2 314 000 Kč	-2 838 000 Kč	-7 718 523 Kč	-30 000 Kč	-237 366 759 Kč	-356 050 138 Kč	932 220 988 Kč	114 708 380 Kč	0 Kč	
Daň (19%)	-10 956 578 Kč	-439 660 Kč	-539 220 Kč	-1 466 519 Kč	-5 700 Kč	-45 099 684 Kč	-67 649 526 Kč	177 121 988 Kč	39 355 731 Kč	0 Kč	
EAT	-68 622 778 Kč	-2 753 660 Kč	-3 377 220 Kč	-9 185 042 Kč	-35 700 Kč	-282 466 443 Kč	-443 700 000 Kč	1 109 342 976 Kč	154 064 111 Kč	0 Kč	
<b>Celkový zisk po zdanění</b>						<b>217 272 268 Kč</b>					

Zdroj – vlastní zpracování

Tabulka 29 - Výkaz zisků a ztrát – Realistická varianta

Výkaz zisku a ztrát v Kč - VARIANTA s průměrnou cenou bytu s garáží 7 377 621 Kč bez DPH												
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
<b>Pesimistická varianta 50% prodáno v předprodeji</b>												
Tržby	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	
Projektové náklady	57 636 200 Kč	2 284 000 Kč	2 808 000 Kč	7 688 523 Kč	0 Kč	232 416 759 Kč	348 625 138 Kč	501 678 228 Kč	383 636 292 Kč	118 041 936 Kč		
Režijní náklady	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	4 950 000 Kč	7 425 000 Kč	116 208 380 Kč	0 Kč	0 Kč		
EBT	-57 666 200 Kč	-2 314 000 Kč	-2 838 000 Kč	-7 718 523 Kč	-30 000 Kč	-237 366 759 Kč	-356 050 138 Kč	382 298 685 Kč	382 243 965 Kč	117 577 826 Kč		
Daň (19%)	-10 956 578 Kč	-439 660 Kč	-539 220 Kč	-1 466 519 Kč	-5 700 Kč	-45 099 684 Kč	-67 649 526 Kč	72 636 750 Kč	72 626 353 Kč	22 339 787 Kč		
EAT	-46 709 622 Kč	-1 874 340 Kč	-2 298 780 Kč	-6 252 004 Kč	-24 300 Kč	-192 267 075 Kč	-288 400 612 Kč	309 661 935 Kč	309 617 612 Kč	95 238 039 Kč		
<b>Celkový zisk po zdanění</b>						176 690 853 Kč						
<b>Realistická varianta - 80% prodáno v předprodeji</b>												
Tržby	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	804 160 689 Kč	199 195 767 Kč	0 Kč		
Projektové náklady	57 636 200 Kč	2 284 000 Kč	2 808 000 Kč	7 688 523 Kč	0 Kč	232 416 759 Kč	348 625 138 Kč	116 208 380 Kč	0 Kč	0 Kč		
Režijní náklady	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	4 950 000 Kč	7 425 000 Kč	2 475 000 Kč	1 500 000 Kč	0 Kč		
EBT	-57 666 200 Kč	-2 314 000 Kč	-2 838 000 Kč	-7 718 523 Kč	-30 000 Kč	-237 366 759 Kč	-356 050 138 Kč	685 477 309 Kč	197 695 767 Kč	0 Kč		
Daň (19%)	-10 956 578 Kč	-439 660 Kč	-539 220 Kč	-1 466 519 Kč	-5 700 Kč	-45 099 684 Kč	-67 649 526 Kč	130 240 689 Kč	37 562 196 Kč	0 Kč		
EAT	-46 709 622 Kč	-1 874 340 Kč	-2 298 780 Kč	-6 252 004 Kč	-24 300 Kč	-192 267 075 Kč	-288 400 612 Kč	555 236 620 Kč	160 133 571 Kč	0 Kč		
<b>Celkový zisk po zdanění</b>						177 543 459 Kč						
<b>Optimistická varianta - 100% prodáno v předprodeji</b>												
Tržby	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1 003 356 456 Kč				
Projektové náklady	57 636 200 Kč	2 284 000 Kč	2 808 000 Kč	7 688 523 Kč	0 Kč	232 416 759 Kč	348 625 138 Kč	116 208 380 Kč				
Režijní náklady	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	4 950 000 Kč	7 425 000 Kč	2 475 000 Kč				
EBT	-57 666 200 Kč	-2 314 000 Kč	-2 838 000 Kč	-7 718 523 Kč	-30 000 Kč	-237 366 759 Kč	-356 050 138 Kč	884 673 076 Kč				
Daň (19%)	-10 956 578 Kč	-439 660 Kč	-539 220 Kč	-1 466 519 Kč	-5 700 Kč	-45 099 684 Kč	-67 649 526 Kč	168 087 884 Kč				
EAT	-46 709 622 Kč	-1 874 340 Kč	-2 298 780 Kč	-6 252 004 Kč	-24 300 Kč	-192 267 075 Kč	-288 400 612 Kč	716 585 192 Kč				
<b>Celkový zisk po zdanění</b>						178 758 459 Kč						

Zdroj – vlastní zpracování

Tabulka 30 - Výkaz zisků a ztrát – Pesimistická varianta

Výkaz zisku a ztrát v Kč - VARIANTA s průměrnou cenou bytu s garáží 7 028 005 Kč bez DPH												
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
<b>Pesimistická varianta 25% prodáno v předprodeji</b>												
Tržby	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	477 904 340 Kč	365 456 260 Kč	112 448 080 Kč		
Projektové náklady	57 636 200 Kč	2 284 000 Kč	2 808 000 Kč	7 688 523 Kč	0 Kč	232 416 759 Kč	348 625 138 Kč	116 208 380 Kč	0 Kč	0 Kč		
Režijní náklady	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	4 950 000 Kč	7 425 000 Kč	3 171 163 Kč	1 392 327 Kč	464 110 Kč		
EBT	-57 666 200 Kč	-2 314 000 Kč	-2 838 000 Kč	-7 718 523 Kč	-30 000 Kč	-237 366 759 Kč	-356 050 138 Kč	358 524 797 Kč	364 063 933 Kč	111 983 970 Kč		
Daň (19%)	-10 956 578 Kč	-439 660 Kč	-539 220 Kč	-1 466 519 Kč	-5 700 Kč	-45 099 684 Kč	-67 649 526 Kč	68 119 711 Kč	69 172 147 Kč	21 276 954 Kč		
EAT	<b>-46 709 622 Kč</b>	<b>-1 874 340 Kč</b>	<b>-2 298 780 Kč</b>	<b>-6 252 004 Kč</b>	<b>-24 300 Kč</b>	<b>-192 267 075 Kč</b>	<b>-288 400 612 Kč</b>	<b>290 405 086 Kč</b>	<b>294 891 786 Kč</b>	<b>90 707 016 Kč</b>		
<b>Celkový zisk po zdanění</b>						<b>138 177 155 Kč</b>						
<b>Realistická varianta - 50% prodáno v předprodeji</b>												
Tržby	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	716 856 510 Kč	238 952 170 Kč	0 Kč		
Projektové náklady	57 636 200 Kč	2 284 000 Kč	2 808 000 Kč	7 688 523 Kč	0 Kč	232 416 759 Kč	348 625 138 Kč	116 208 380 Kč	0 Kč	0 Kč		
Režijní náklady	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	4 950 000 Kč	7 425 000 Kč	2 475 000 Kč	1 500 000 Kč	0 Kč		
EBT	-57 666 200 Kč	-2 314 000 Kč	-2 838 000 Kč	-7 718 523 Kč	-30 000 Kč	-237 366 759 Kč	-356 050 138 Kč	598 173 130 Kč	237 452 170 Kč	0 Kč		
Daň (19%)	-10 956 578 Kč	-439 660 Kč	-539 220 Kč	-1 466 519 Kč	-5 700 Kč	-45 099 684 Kč	-67 649 526 Kč	113 652 895 Kč	45 115 912 Kč	0 Kč		
EAT	<b>-46 709 622 Kč</b>	<b>-1 874 340 Kč</b>	<b>-2 298 780 Kč</b>	<b>-6 252 004 Kč</b>	<b>-24 300 Kč</b>	<b>-192 267 075 Kč</b>	<b>-288 400 612 Kč</b>	<b>484 520 235 Kč</b>	<b>192 336 258 Kč</b>	<b>0 Kč</b>		
<b>Celkový zisk po zdanění</b>						<b>139 029 761 Kč</b>						
<b>Optimistická varianta - 100% prodáno v</b>												
Tržby	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	955 808 680 Kč	116 208 380 Kč	0 Kč		
Projektové náklady	57 636 200 Kč	2 284 000 Kč	2 808 000 Kč	7 688 523 Kč	0 Kč	232 416 759 Kč	348 625 138 Kč	116 208 380 Kč	0 Kč	0 Kč		
Režijní náklady	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	4 950 000 Kč	7 425 000 Kč	2 475 000 Kč	1 500 000 Kč	0 Kč		
EBT	-57 666 200 Kč	-2 314 000 Kč	-2 838 000 Kč	-7 718 523 Kč	-30 000 Kč	-237 366 759 Kč	-356 050 138 Kč	837 125 300 Kč	111 983 970 Kč	0 Kč		
Daň (19%)	-10 956 578 Kč	-439 660 Kč	-539 220 Kč	-1 466 519 Kč	-5 700 Kč	-45 099 684 Kč	-67 649 526 Kč	159 053 807 Kč	67 649 526 Kč	21 276 954 Kč		
EAT	<b>-46 709 622 Kč</b>	<b>-1 874 340 Kč</b>	<b>-2 298 780 Kč</b>	<b>-6 252 004 Kč</b>	<b>-24 300 Kč</b>	<b>-192 267 075 Kč</b>	<b>-288 400 612 Kč</b>	<b>678 071 493 Kč</b>	<b>180 633 496 Kč</b>	<b>21 276 954 Kč</b>		
<b>Celkový zisk po zdanění</b>						<b>140 244 761 Kč</b>						

Zdroj – vlastní zpracování

## 3.12 Analýza rizik

Jak již bylo několikrát zmíněno, developerská činnost je v aktuální době velmi nejistá, až riziková. V analýze rizik jsou popsány všechna potenciální rizika, která by mohla ohrozit úspěšnost projektu Zahradní Město.

Rizika jsou popsána tímto způsobem. Nejprve je riziko definováno, pojmenováno a označeno písmenem, dále je riziko odůvodněno, proč by mohlo nastat a za jakých okolností. Pokud je možné toto riziko ovlivnit a existuje řešení, jak dané riziko eliminovat, tak je zde také popsáno. Jednotlivá rizika jsou rozdělena do skupin dle problematiky pro větší přehled.

Všechna rizika jsou přenesena do matice pravděpodobnosti/dopadu. Ta je rozdělena na tři sektory. V prvním „zeleném“ sektoru jsou rizika vnímána jako nesoucí velmi malý dopad na projekt. V dalším „žlutém“ sektoru jsou rizika, která by už projekt mohla ovlivnit více a jsou navržena případná protopatření na eliminaci rizika či minimálně snížení dopadu. V neposlední řadě je v matici „červený“ sektor, kde se objevují ta rizika, která mohou mít zásadní vliv na úspěšnost projektu. Na tato rizika by měl být kladen velký důraz a pokusit se problém eliminovat či zmenšit jeho dopad.

### **Ekonomická rizika**

#### A – nepříznivé ekonomické podmínky

Mezi nepříznivé ekonomické podmínky, které přinášejí riziko projektu patří:

- Vysoké úrokové sazby
- Vysoká inflace

#### B – zpřísnění podmínek pro získání hypotečního úvěru (regulace a limity ČNB)

V případě zpřísnění úvěrových ukazatelů ze strany České národní banky jsou subjekty prodávající nemovitosti pod hrozbou poklesu prodejů z důvodu malého množství poskytnutých hypotečních úvěrů komerčních bank či jiných institucí.

Bohužel podnik není schopný tato rizika (A a B) ovlivnit, tudíž s těmito riziky je nutné počítat při určování strategie a budoucích rozhodnutí o potenciálních výstavbách.

### C – překročení stavebních nákladů

Případné překročení stavebních nákladů, které může být zapříčiněno prudkým zvýšením ceny stavebních prací či určitého stavebního materiálu ovlivní výsledný zisk z projektu.

Zmíněné riziko lze eliminovat dobře nastavenou smlouvou mezi investorem a dodavatelem stavby, který se zaručí, že nebudou požadovat další platby nad rámec dohodnuté částky ve smlouvě.

### D – prodloužení doby výstavby

Při nedodržení termínu dokončení stavby, který je přesně určen smlouvami podepsané klienty, je podnik pokutován ve výši 10 % celkové částky bytu.

Investor musí dbát zřetel na podmínky, které si ujednal s dodavatelem stavby, aby případné pokuty byly kompenzovány stavební firmou.

## **Legislativní rizika**

### E – změna politické situace

V průběh realizace projektu mohou nastat radikální změny v politické sféře a ovlivnit tím nemovitostní trh v Praze, nicméně je toto riziko velmi nepravděpodobné.

### F – nezískání kolaudačního souhlasu

Toto riziko je velmi nepravděpodobné, ale samozřejmě může nastat, pokud stavba nedodrží dostatečnou kvalitu provedení stavby, obzvláště musí splnit všechny potřebné normy pro úspěšnou kolaudaci stavby.

Pro snížení rizika či eliminaci rizika je důležité v rámci pravidelných kontrolních dnů na stavbě precizně kontrolovat průběh stavby.

## **Stavební rizika**

### G – nízká kvalita provedení stavby

Kvalita provedení stavby je riziko, které je spojené nejen s výslednými zisky na projektu, ale taktéž na celkovém obrázku podniku. V případě nekvalitního provedení



stavby budou klienti nespokojení, a to může mít vliv na budoucí poptávku a návratnost stálých zákazníků.

Eliminace rizika je obdobná jako u rizika F. Je klíčové provádět pravidelné kontroly stavby a v závěru projektu při přejímání bytů od stavby pečlivě jednotlivé byty procházet a opravit případné vady a nedodělky pro poskytnutí stoprocentního výsledného produktu klientovi.

#### H – živelná katastrofa ohrožující výstavbu

Riziko živelné katastrofy je vysoce nepravděpodobné, nicméně je důležité i toto riziko zahrnout do seznamu rizik.

### **Tržní rizika**

#### I – nízká poptávka

Riziko nízké poptávky je opět nevyzpytatelné, v nejisté době je toto riziko středně pravděpodobné.

Řešením, je důkladná analýza trhu a snaha predikovat jeho vývoj. Dále dobře zpracovaná marketingová komunikace a správné zvolení ceny může nízkou poptávku dostatečně ponížit.

#### J – radikální vývoj situace na Ukrajině směrem k České republice

Změna situace v tomto konfliktu může přímo či nepřímo ovlivnit ekonomiku a situaci na trhu v České republice. Případná hrozba pro české občany by znamenala změnu spotřebitelského myšlení a tím by ohrozila poptávku po nových bytech v Praze.

Tabulka 31 - Matice rizik

Pravděpodobnost výskytu	Dopad na projekt				
	Velmi nízký	Nízký	Střední	Vysoký	Velmi vysoký
Velmi nízká		E	D	F	H
Nízká			G		J
Střední		C, I		B	A
Vysoká					
Velmi vysoká					

Zdroj – vlastní zpracování

### 3.13 Hodnocení projektu

Jak již bylo zmíněno, tak celkové hodnocení projektu je provedeno kalkulací ukazatele ROE, který určuje návratnost vlastního kapitálu. Tento fakt je daný způsobem financování projektu, který se skládá pouze z vlastních zdrojů podniku. Z předešlých sumárních kalkulací potenciálních tržeb a nákladů na projekt byl spočítán tento ukazatel v devíti kombinacích. Výsledek těchto kombinací je vyjádřen procentuálním čistým ziskem z projektu.

Tabulka 32 - ROE

ROE			
Varianta	Pesimistická	Realistická	Optimistická
<b>Průměrná cena bytu</b>	<b>7 028 005 Kč</b>	<b>7 377 621 Kč</b>	<b>7 727 238 Kč</b>
<b>Průměrná cena za m<sup>2</sup> bez DPH</b>	<b>100 097 Kč</b>	<b>106 218 Kč</b>	<b>111 529 Kč</b>
<b>Pesimistická varianta 25 % prodáno v předprodeji</b>	17,62 %	22,53 %	27,44 %
<b>Realistická varianta - 50 % prodáno v předprodeji</b>	17,74 %	22,65 %	27,57 %
<b>Optimistická varianta - 100 % prodáno v předprodeji</b>	17,92 %	22,84 %	27,76 %

Zdroj – vlastní zpracování

### 3.14 Vyhodnocení projektu

Studie proveditelnosti developerského projektu Zahradní Město se zabývala tím, zda bude na základě provedených analýz rentabilní a doporučeno projekt realizovat. V rámci této studie byly provedeny situační analýzy, které zhodnotily prostředí podniku a nastínily aktuální situaci v jaké se může budoucí projekt nacházet. Data, která byla prošetřena v analýze nemovitostí v Praze a hypotečního trhu v České republice, napomohla stanovit potenciální cenu bytových jednotek v projektu, od které se odráží výsledné tržby a rentabilita projektu.

Celková hodnota investice se pohybuje mezi 782 667 000,- Kč až 785 219 000,- Kč, v závislosti na době vyprodání všech bytových jednotek v projektu. Výsledné tržby jsou také na vyprodání závislé a pohybují se od 955 808 696 Kč do 1 050 904 348 Kč.

Pokud průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> neklesne pod pesimistickou hranici, tak výsledný zisk z projektu bude minimálně 17 %. V případě varianty realistické nebo optimistické se tento zisk pohybuje od 22 % do téměř 28 %. V absolutních hodnotách se výše tohoto zisku pohybuje zaokrouhleně od 176 690 853,- Kč do 217 272 268,- Kč.

Ve studii byla zmíněna určitá rizika, která mohou ohrozit úspěšnost projektu. Většina těchto rizik jsou ekonomického charakteru, která se nadají ovlivnit, ale nutné je zahrnout do finálního rozhodnutí, zda projekt zrealizovat či nikoliv. Z výsledných analýz i kalkulací doporučuji tento projekt realizovat za podmínek, kdy cena za 1 m<sup>2</sup> neklesne pod 106 000,- Kč, aby výsledná návratnost z investice činila alespoň 20 %.

# Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zpracovat studii proveditelnosti developerského projektu Zahradní Město a zhodnotit, zda by se projekt měl v budoucnu realizovat. Dílčími cíli bylo vyhodnotit jednotlivé faktory, které by mohly ovlivnit úspěšnost tohoto projektu.

V teoretické části byly vysvětleny základy projektového řízení, klasifikace projektů a kritéria, dle kterých se hodnotí jejich úspěšnost. Dále v této části byla podrobně popsána struktura studie proveditelnosti dle standardu UNIDO, od které se odráží studie v praktické části.

Praktická část se zabývala pouze samotnou studií proveditelnosti projektu Zahradní Město. Studie se od standardní struktury moc nelišila, marginální rozdíly ve struktuře se objevily v kapitolách o materiálových vstupech a dodávkách, finanční analýze a ekonomických hodnotících ukazatelích.

Velký důraz byl kladen na analýzu nemovitostí a hypotečního trhu, které jsou úzce spojeny s odvětvím developmentu, kterému byla také věnována jedna podkapitola.

V analýze nemovitostního trhu byla shromážděna data od roku 2017, ze statistických úřadů, analytických společností, interních dat společnosti Vivus. Tato data byla zanalyzována, zpracována a přehledně interpretována. Při srovnání interních dat z podniku a dat z celého nemovitostního trhu, byly potvrzeny hypotézy vývoji nemovitostního trhu v Praze.

Situační analýzy ukázaly důležité faktory, které přímo ovlivňují budoucí úspěch projektu Zahradní Město. Jedním z faktorů byly ekonomické ukazatele, mezi které patří vysoká úroková míra, která by měla být dle České národní banky v době realizace projektu na úrovni 4,8 %. Dalším ukazatelem je inflace, která je stále na vysoké úrovni, a to na 15 %. Druhý faktor, který se ukázal naopak jako příznivý, je vyjednávací síla podniku oproti dodavatelům. S poklesem počtu nových výstaveb vzrostla poptávka ze strany stavebních firem po nových projektech.

Analýza hypotečního trhu ukázala úzkou spojitost prodejů nových bytů a počet poskytnutých hypotečních úvěrů. Zároveň tento počet poskytnutých úvěrů je také závislý na výši úrokových sazeb nabízených bankami. Tato závislost se potvrdila v letech 2021 a 2022, kdy úrokové sazby dosahovaly svého minima (1,93 %) i maxima (6,34 %) za posledních šest let.

Dalším důležitým aspektem, který ovlivní zájem zákazníků a úspěšnost projektu, je lokalita projektu. V analýze blízkého okolí projektu bylo zjištěno, že je tato městská část Prahy dobře sociálně vybavena. V okolí je velmi dobrá infrastruktura městské hromadné dopravy, dostatečně bohatá občanská vybavenost i dostatek veřejných parkových a zelených ploch.

V neposlední řadě byla zanalyzována jednotlivá rizika projektu, která byla rozčleněna do jednotlivých kategorií. Každé riziko bylo stručně popsáno, a v případě, že by bylo možné riziko ovlivnit, tak byla navržena opatření, která mohou eliminovat či zmírnit dopad rizika na projekt.

V závěrečné části byly provedeny veškeré kalkulace k finálnímu vyhodnocení projektu. V první řadě byl stanoven rozpočet, režijní a projektové náklady projektu a na základě vytvořeného ceníku vypočteny potenciální tržby. Všechny tyto kalkulace byly vytvořeny ve třech variantách. V pesimistické variantě jsou počítány největší režijní a marketingové náklady z důvodů dlouhé doby prodeje bytů. Dále je v této variantě počítáno s průměrnou cenou za 1 m<sup>2</sup> 116 043 Kč včetně DPH. Tato cena se pohybuje silně pod průměrnou cenou za 1 m<sup>2</sup> v Praze 10 (143 200 Kč). Optimistická varianta má nejkratší dobu prodeje a zároveň je 1 m<sup>2</sup> nabízen za cenu 128 258 Kč.

V poslední části byly všechny varianty zhodnoceny. V rámci uvážení všech zjištěných faktorů jsou všechny varianty ziskové. Nicméně, management společnosti stanovil úspěšnost projektu na výsledném minimálním zisku 20 %, a to splňují pouze varianty, které nabízejí byty za cenu 120 000 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Vzhledem ke všem zmíněným poznatkům, faktorům a vypočítaných kalkulací doporučuji tento projekt v roce 2024 realizovat.

# Seznam použité literatury

BENDO VÁ, Klára. Základy projektového řízení. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2012. ISBN 978-80-244-3124-6.1

BLAŽEK, Ladislav. Management: organizování, rozhodování, ovlivňování. 2., rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4429-2.

BOČKOVÁ, Kateřina, Albert OLÁH a Michal HANÁK, 2020. Projektový management: Učebnice pro studijní program Management [online]. [cit. 2023-03-06]. ISBN 978-80-89732-94-4.

BOČKOVÁ, HRAZDILOVÁ, Kateřina. Projektové řízení [online]. 2016. 2016 [cit. 2023-04-17]. ISBN 978-80-7512-431-9. Dostupné z: <https://www.databook.cz/projektove-rizeni-ucebnice-3322>

CEJTHAMR, Václav a Jiří DĚDINA. Management a organizační chování. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, c2010. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3348-7.

Časopis stavebnictví. 2023. Praha 2: Informační centrum ČKAIT, 2023. ISSN 1802-2030.

Český statistický úřad [online]. 2023 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

Delloite [online]. 2023 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs.html>

DĚDINA, Jiří a Jiří ODCHÁZEL. Management a moderní organizování firmy. Praha: Grada Publishing, 2007. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-2149-1.

DOLEŽAL, Jan. Projektový management: komplexně, prakticky a podle světových standardů. Praha: Grada Publishing, 2016. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5620-2.

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.

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.

FOTR, Jiří. Tvorba strategie a strategické plánování: teorie a praxe. Praha: Grada, 2012. Expert (Grada). ISBN 9788024739854.

Hypoindex [online]. Praha, 2023 [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz>

JAKUBÍKOVÁ, Dagmar. Strategický marketing: strategie a trendy. 2., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4670-8.

JEŽKOVÁ, Zuzana. Projektové řízení: jak zvládnout projekty. Kuřim: Akademické centrum studentských aktivit, [2013?]. ISBN 978-80-905297-1-7.

Justice [online]. 2023, 2023 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: <https://justice.cz>

KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ, Daniel REMEŠ a Karel ŠTEKER. Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady. 3., kompletně aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Prosperita firmy. ISBN 978-80-271-0563-2.

KOTLER, Philip a Kevin Lane KELLER. Marketing management. [4. vyd.]. Přeložil Tomáš JUPPA, přeložil Martin MACHEK. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4150-5.

KORECKÝ, Michal a Václav TRKOVSKÝ. Management rizik projektů: se zaměřením na projekty v průmyslových podnicích. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3221-3.

Mapy.cz [online]. 2023, 2023 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: <https://mapy.cz>

MÁČE, Miroslav. Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití. Praha: Grada, 2006. Finanční řízení. ISBN 80-247-1557-0.

Metropolitní plán [online]. 2023 [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: <https://metropolitniplan.praha.eu>

ROUŠAR, Ivo. *Projektové řízení technologických staveb*. Praha: Grada, 2008. ISBN 978-80-247-2602-1.

SCHOLLEOVÁ, Hana. Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy. 3., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-0413-0.

SIEBER, Patrik, 2004. Studie proveditelnosti: metodická příručka. Online: Ministerstvo pro místní rozvoj. Dostupné z: [https://www.kip.zcu.cz/kursy/CPEU/Sieber\\_StudieProveditelnosti.pdf](https://www.kip.zcu.cz/kursy/CPEU/Sieber_StudieProveditelnosti.pdf)

SVOZILOVÁ, Alena. Projektový management: systémový přístup k řízení projektů. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2016. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-0075-0.

SYNEK, Miloslav. Manažerská ekonomika. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2007. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-1992-4.

Vivus [online]. Praha, 2023 [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: <https://vivus.cz>

YMĚTAL, Dominik. Informační systémy v podnicích: teorie a praxe projektování. Praha: Grada, 2009. Průvodce (Grada). ISBN 978-80-247-3046-2.

YTLAČIL, Dalibor. Projektové řízení a řízení projektů. Praha: Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04001-0.

Zákony pro lidi [online]. 2023, 2023 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz>



## Seznam obrázků

Obrázek 1 - Projektové tři pilíře .....	7
Obrázek 2 - Projekt - proces změny .....	8
Obrázek 3 - Trojimperativ.....	12
Obrázek 4 - Matice zainteresovaných stran .....	13
Obrázek 5 - Porterův model pěti sil.....	18
Obrázek 6 - Liniová struktura .....	21
Obrázek 7 - Liniově-štábní struktura.....	22
Obrázek 8 - Projektová struktura.....	22
Obrázek 9 - Doba návratnosti.....	26
Obrázek 10 - Doba návratnosti s ČHP .....	26
Obrázek 11 - Čistá současná hodnota.....	26
Obrázek 12 - Vnitřní výnosové procento.....	27
Obrázek 13 - ROA.....	27
Obrázek 14 - ROE .....	27
Obrázek 15 - Stupnice pravděpodobnosti nebo dopadu.....	28
Obrázek 16 - Byt č. 2-702.....	47
Obrázek 17 - Byt č. 3-505.....	48
Obrázek 18 - Byt č. 3-401 .....	49
Obrázek 19 - Byt č. 3-601 .....	50
Obrázek 20 - Marketingová dokumentace .....	51
Obrázek 21 - Vizualizace projektu .....	52
Obrázek 22 - Vizualizace - obývací pokoj .....	52
Obrázek 23 - Vizualizace - hobby místnost.....	53
Obrázek 24 - Mapa lokality Zahradního Města .....	62
Obrázek 25 - Organizační struktura společnosti Vivus .....	66

# Seznam tabulek

Tabulka 1 - Cíle SMART .....	12
Tabulka 2 - Přehled o společnosti Pankrác, a.s. ....	31
Tabulka 3 - Finanční ukazatele společnosti Pankrác, a.s.....	32
Tabulka 4 - Přehled o společnosti Vivus Zahradní Město s.r.o. ....	32
Tabulka 5 - Finanční ukazatele společnosti Vivus Zahradní Město s.r.o. ....	32
Tabulka 6 - Souhrn projektů Vivus .....	33
Tabulka 7 - ROE.....	34
Tabulka 8 - Byt č. 2-702 .....	47
Tabulka 9 - Byt č. 3-505 .....	48
Tabulka 10 - Byt č. 3-401 .....	49
Tabulka 11 - Byt č. 3-601.....	50
Tabulka 12 - Ceník bytových jednotek .....	55
Tabulka 13 - Mediaplán - Varianta 1 .....	59
Tabulka 14 - Mediaplán - Varianta 3.....	60
Tabulka 15 - Mediaplán - Varianta 2.....	60
Tabulka 16 - Režijní náklady projektu - Optimistická varianta .....	67
Tabulka 17 - Režijní náklady projektu - Realistická varianta .....	67
Tabulka 18 - Režijní náklady projektu - Pesimistická varianta.....	68
Tabulka 19 - Seznam činností v projektu .....	71
Tabulka 20 - Odliv finančních prostředků - Optimistická varianta .....	78
Tabulka 21 - Odliv finančních prostředků- Realistická varianta .....	78
Tabulka 22 - Odliv finančních prostředků - Pesimistická varianta .....	79
Tabulka 23 - Rozpočet projektu - Optimistická varianta.....	79
Tabulka 24 - Rozpočet projektu - Realistická varianta.....	80
Tabulka 25 - Rozpočet projektu - Pesimistická varianta .....	80
Tabulka 26 - Varianty tržeb .....	81
Tabulka 27 - Cena garážového stání .....	82
Tabulka 28 - Výkaz zisků a ztrát - Optimistická varianta .....	83
Tabulka 29 - Výkaz zisků a ztrát - Realistická varianta .....	84
Tabulka 30 - Výkaz zisků a ztrát - Pesimistická varianta .....	85
Tabulka 31 - Matice rizik.....	89
Tabulka 32 - ROE .....	89

# Seznam grafů

Graf 1 - Počet zahájených a dokončených bytů v letech 2017 - 2022 .....	36
Graf 2 - Nabídka bytů v Praze v letech 2017 - 2022 .....	37
Graf 3 - Vývoj průměrné ceny bytů v Praze za 1 m <sup>2</sup> v letech 2017 - 2022 .....	37
Graf 4 - Počet prodaných bytů v Praze v letech 2017 - 2022 .....	38
Graf 5 - Vývoj prodeje bytů Vivus v letech 2017 - 2022 .....	39
Graf 6 - Vývoj průměrné ceny bytů v Praze za 1 m <sup>2</sup> v letech 2017 - 2022 .....	54
Graf 7 - Vývoj cen stavebních prací v letech 2017 - 2023 .....	61
Graf 8 - Ganttův diagram .....	72
Graf 9 - Průměrná výše úrokové sazby poskytnuté hypotéky .....	74
Graf 10 - Počet poskytnutých hypoték .....	74
Graf 11 - Objem v miliardách Kč .....	75
Graf 12 - Závislost výše úrokové sazby a počtu poskytnutých hypoték .....	76

# **Přílohy**

Příloha 1 - Ceník - Pesimistická varianta.....	100
Příloha 2 - Ceník - Realistická varianta .....	101
Příloha 3 - Ceník - Optimistická varianta .....	102

Příloha 1 - Ceník – Pesimistická varianta

Podlaží	Dispozice	Číslo bytu	Exteriér (záhrada, terasa, balkon, teras)	Prodejní plocha se sklepem	Plocha sklepa	Prodejní plocha bez sklepa	Cena včetně DPH	Cena bez DPH	Cena za m2 včetně DPH (bez sklepa)	Cena za m2 bez DPH (bez sklepa)
1.NP	4kk	01.101	128 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	11 875 000 Kč	10 326 087 Kč	127 141 Kč	110 558 Kč
	3/4kk	01.102	92 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč	110 337 Kč	95 945 Kč
	1kk	01.103	44 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	4 180 000 Kč	3 634 783 Kč	121 866 Kč	105 970 Kč
	2/3kk	01.104	72 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč	103 744 Kč	90 212 Kč
	2/3kk	01.105	72 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč	104 560 Kč	90 922 Kč
	4kk	01.106	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	10 450 000 Kč	9 086 957 Kč	113 341 Kč	98 557 Kč
	4kk	02.101	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	10 450 000 Kč	9 086 957 Kč	113 095 Kč	98 344 Kč
	2/3kk	02.102	73 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč	107 955 Kč	93 874 Kč
	2/3kk	02.103	75 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč	105 055 Kč	91 352 Kč
	1kk	02.104	52 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	4 655 000 Kč	4 047 826 Kč	114 093 Kč	99 211 Kč
	1kk	02.105	52 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	4 655 000 Kč	4 047 826 Kč	114 093 Kč	99 211 Kč
	2/3kk	02.106	75 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč	105 055 Kč	91 352 Kč
	2/3kk	02.107	73 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč	107 955 Kč	93 874 Kč
	4kk	02.108	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	10 450 000 Kč	9 086 957 Kč	113 095 Kč	98 344 Kč
	4kk	03.101	128 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	10 355 000 Kč	9 004 348 Kč	110 867 Kč	96 406 Kč
	3/4kk	03.102	92 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč	110 337 Kč	95 945 Kč
	1kk	03.103	44 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	4 180 000 Kč	3 634 783 Kč	121 866 Kč	105 970 Kč
	2/3kk	03.104	72 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč	103 744 Kč	90 212 Kč
	2/3kk	03.105	72 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč	104 560 Kč	90 922 Kč
	4kk	03.106	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	10 355 000 Kč	9 004 348 Kč	112 310 Kč	97 661 Kč
	3/4kk	01.201	20 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	9 025 000 Kč	7 847 826 Kč	109 394 Kč	95 125 Kč
	2kk	01.202	7 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	5 605 000 Kč	4 873 913 Kč	107 375 Kč	93 370 Kč
	1kk	01.203	6 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 515 000 Kč	3 056 522 Kč	130 185 Kč	113 205 Kč
	2/3kk	01.204	5 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč	113 661 Kč	98 835 Kč
2/3kk	01.205	5 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč	113 082 Kč	96 425 Kč	
2/3kk	01.206	5 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč	117 004 Kč	101 742 Kč	
4kk	01.207	5 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč	110 981 Kč	96 505 Kč	
4kk	02.201	11 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	9 405 000 Kč	8 178 261 Kč	111 831 Kč	97 244 Kč	
2/3kk	02.202	5 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč	117 870 Kč	102 496 Kč	
2/3kk	02.203	5 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč	112 073 Kč	96 368 Kč	
2kk	02.204	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	5 890 000 Kč	5 121 739 Kč	102 435 Kč	89 074 Kč	
2kk	02.205	6 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	5 890 000 Kč	5 121 739 Kč	102 435 Kč	89 074 Kč	
2/3kk	02.206	5 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč	114 273 Kč	99 368 Kč	
2/3kk	02.207	5 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč	117 870 Kč	102 496 Kč	
4kk	02.208	11 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	9 405 000 Kč	8 178 261 Kč	112 310 Kč	97 244 Kč	
3/4kk	03.201	20 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	9 025 000 Kč	7 847 826 Kč	109 394 Kč	95 125 Kč	
2kk	03.202	7 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	5 605 000 Kč	4 873 913 Kč	107 375 Kč	93 370 Kč	
1kk	03.203	6 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 515 000 Kč	3 056 522 Kč	130 185 Kč	113 205 Kč	
2/3kk	03.204	5 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč	113 661 Kč	98 835 Kč	
2/3kk	03.205	5 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč	113 082 Kč	96 425 Kč	
2/3kk	03.206	5 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 365 000 Kč	5 534 783 Kč	117 004 Kč	101 742 Kč	
4kk	03.207	5 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč	110 981 Kč	96 505 Kč	
3/4kk	01.301	20 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	9 120 000 Kč	7 930 435 Kč	110 545 Kč	96 126 Kč	
2kk	01.302	7 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	5 700 000 Kč	4 956 522 Kč	109 195 Kč	94 953 Kč	
1kk	01.303	6 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 562 500 Kč	3 095 826 Kč	131 944 Kč	114 734 Kč	
2/3kk	01.304	6 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč	115 357 Kč	100 311 Kč	
2/3kk	01.305	6 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč	112 544 Kč	97 864 Kč	
2/3kk	01.306	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč	118 750 Kč	103 261 Kč	
4kk	01.307	6 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	9 595 000 Kč	8 343 478 Kč	112 091 Kč	97 471 Kč	
4kk	02.301	6 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč	112 320 Kč	96 461 Kč	
2/3kk	02.302	7 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč	119 630 Kč	104 026 Kč	
2/3kk	02.303	7 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč	115 978 Kč	100 851 Kč	
2kk	02.304	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	5 937 500 Kč	5 163 043 Kč	103 261 Kč	89 792 Kč	
2/3kk	02.305	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	5 937 500 Kč	5 163 043 Kč	103 261 Kč	89 792 Kč	
2/3kk	02.306	7 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč	115 978 Kč	100 851 Kč	
2/3kk	02.307	7 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč	119 630 Kč	104 026 Kč	
4kk	02.308	6 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč	113 230 Kč	98 461 Kč	
3/4kk	03.301	21 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	9 120 000 Kč	7 930 435 Kč	110 545 Kč	96 126 Kč	
2kk	03.302	7 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	5 700 000 Kč	4 956 522 Kč	109 195 Kč	94 953 Kč	
1kk	03.303	7 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 562 500 Kč	3 095 826 Kč	131 944 Kč	114 734 Kč	
2/3kk	03.304	6 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč	115 357 Kč	100 311 Kč	
2/3kk	03.305	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč	112 544 Kč	97 864 Kč	
2/3kk	03.306	6 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	5 617 391 Kč	118 750 Kč	103 261 Kč	
4kk	03.307	6 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	9 595 000 Kč	8 343 478 Kč	112 091 Kč	97 471 Kč	
3/4kk	01.401	21 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	9 072 500 Kč	7 889 130 Kč	110 775 Kč	96 326 Kč	
2kk	01.402	7 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	5 700 000 Kč	4 956 522 Kč	113 320 Kč	98 539 Kč	
1kk	01.403	7 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 610 000 Kč	3 139 130 Kč	133 704 Kč	116 264 Kč	
2/3kk	01.404	6 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč	114 458 Kč	99 529 Kč	
2/3kk	01.405	6 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč	118 750 Kč	103 261 Kč	
2/3kk	01.406	6 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 655 000 Kč	5 700 000 Kč	115 018 Kč	100 885 Kč	
4kk	01.407	6 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	9 690 000 Kč	8 426 087 Kč	113 201 Kč	98 436 Kč	
4kk	02.401	6 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	9 690 000 Kč	8 426 087 Kč	115 495 Kč	100 430 Kč	
3/4kk	02.402	11 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	9 930 000 Kč	7 765 217 Kč	111 070 Kč	96 582 Kč	
3/4kk	02.403	16 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	8 930 000 Kč	7 765 217 Kč	113 181 Kč	98 418 Kč	
3/4kk	02.404	16 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	8 930 000 Kč	7 765 217 Kč	113 181 Kč	98 418 Kč	
3/4kk	02.405	11 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	8 930 000 Kč	7 765 217 Kč	111 070 Kč	96 582 Kč	
4kk	02.406	6 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	9 690 000 Kč	8 426 087 Kč	115 495 Kč	100 430 Kč	
3/4kk	03.401	21 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	9 072 500 Kč	7 889 130 Kč	109 970 Kč	95 626 Kč	
2kk	03.402	7 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	5 700 000 Kč	4 956 522 Kč	113 095 Kč	98 344 Kč	
1kk	03.403	7 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 610 000 Kč	3 139 130 Kč	133 704 Kč	116 264 Kč	
2/3kk	03.404	6 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	6 650 000 Kč	5 782 609 Kč	114 458 Kč	99 529 Kč	
2/3kk	03.405	6 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	6 655 000 Kč	5 700 000 Kč	118 750 Kč	103 261 Kč	
2/3kk	03.406	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 655 000 Kč	5 700 000 Kč	116 018 Kč	100 885 Kč	
4kk	03.407	6 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	9 690 000 Kč	8 426 087 Kč	113 201 Kč	98 436 Kč	
3/4kk	01.501	21 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	9 155 000 Kč	7 971 739 Kč	112 211 Kč	96 627 Kč	
2kk	01.502	7 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	5 747 500 Kč	4 997 826 Kč	114 264 Kč	99 360 Kč	
1kk	01.503	7 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 657 500 Kč	3 180 435 Kč	135 463 Kč	117 794 Kč	
2/3kk	01.504	6 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	6 792 500 Kč	5 906 522 Kč	117 112 Kč	101 837 Kč	
2/3kk	01.505	6 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	6 602 500 Kč	5 741 304 Kč	119 394 Kč	103 821 Kč	
2/3kk	01.506	6 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 602 500 Kč	5 741 304 Kč	115 858 Kč	101 616 Kč	
4kk	01.507	6 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>					

Příloha 2 - Ceník – Realistická varianta

Podlaží	Dispozice	Číslo bytu	Exteriér (zahradka, terasa, balkon, lodžie)	Prodejní plocha se sklepem	Plocha sklepa	Prodejní plocha bez sklepa	Cena včetně DPH	Cena bez DPH	Cena za m <sup>2</sup> včetně DPH (bez sklepa)	Cena za m <sup>2</sup> bez DPH (bez sklepa)	
1.NP	4kk	01.101	128 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	12 500 000 Kč	10 869 565 Kč	133 833 Kč	116 377 Kč	
	3/4kk	01.102	92 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 000 000 Kč	8 695 652 Kč	116 144 Kč	100 995 Kč	
	1kk	01.103	44 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	4 400 000 Kč	3 826 087 Kč	128 280 Kč	111 548 Kč	
	2/3kk	01.104	72 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	7 000 000 Kč	6 086 957 Kč	109 204 Kč	94 960 Kč	
	2/3kk	01.105	72 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	7 000 000 Kč	6 086 957 Kč	110 063 Kč	95 707 Kč	
	4kk	01.106	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	11 000 000 Kč	9 565 217 Kč	119 306 Kč	103 744 Kč	
	4kk	02.101	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	11 000 000 Kč	9 565 217 Kč	119 048 Kč	103 520 Kč	
	2/3kk	02.102	73 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	7 000 000 Kč	6 086 957 Kč	113 636 Kč	98 814 Kč	
	2/3kk	02.103	75 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	7 000 000 Kč	6 086 957 Kč	110 585 Kč	96 160 Kč	
	1kk	02.104	52 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	4 900 000 Kč	4 260 870 Kč	120 098 Kč	104 433 Kč	
	1kk	02.105	52 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	4 900 000 Kč	4 260 870 Kč	120 098 Kč	104 433 Kč	
	2.NP	2/3kk	02.106	75 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	7 000 000 Kč	6 086 957 Kč	110 585 Kč	96 160 Kč
2/3kk		02.107	73 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	7 000 000 Kč	6 086 957 Kč	113 636 Kč	98 814 Kč	
4kk		02.108	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	11 000 000 Kč	9 565 217 Kč	119 048 Kč	103 520 Kč	
4kk		03.101	128 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	10 900 000 Kč	9 476 261 Kč	116 702 Kč	101 480 Kč	
3/4kk		03.102	92 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 000 000 Kč	8 695 652 Kč	116 144 Kč	100 995 Kč	
3/4kk		03.103	44 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	4 400 000 Kč	3 826 087 Kč	128 280 Kč	111 548 Kč	
2/3kk		03.104	72 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	7 000 000 Kč	6 086 957 Kč	109 204 Kč	94 960 Kč	
2/3kk		03.105	72 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	7 000 000 Kč	6 086 957 Kč	110 063 Kč	95 707 Kč	
3/4kk		03.106	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	11 000 000 Kč	9 565 217 Kč	119 048 Kč	103 520 Kč	
1kk		01.201	20 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč	115 152 Kč	100 132 Kč	
2kk		01.202	7 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 900 000 Kč	5 130 435 Kč	113 027 Kč	98 284 Kč	
3.NP		1kk	01.203	6 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 700 000 Kč	3 217 391 Kč	137 037 Kč	119 163 Kč
	2/3kk	01.204	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 700 000 Kč	5 826 087 Kč	119 643 Kč	104 037 Kč	
	2/3kk	01.205	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 700 000 Kč	5 826 087 Kč	116 725 Kč	101 577 Kč	
	2/3kk	01.206	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 700 000 Kč	5 826 087 Kč	123 162 Kč	107 097 Kč	
	4kk	01.207	5 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 000 000 Kč	8 695 652 Kč	116 822 Kč	101 585 Kč	
	4kk	02.201	11 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	9 900 000 Kč	8 608 696 Kč	117 717 Kč	102 363 Kč	
	2/3kk	02.202	5 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 700 000 Kč	5 826 087 Kč	124 074 Kč	107 890 Kč	
	2/3kk	02.203	5 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 700 000 Kč	5 826 087 Kč	122 287 Kč	104 598 Kč	
	2kk	02.204	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	6 200 000 Kč	5 391 304 Kč	107 826 Kč	93 762 Kč	
	2kk	02.205	6 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	6 200 000 Kč	5 391 304 Kč	107 826 Kč	93 762 Kč	
	2/3kk	02.206	5 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 700 000 Kč	5 826 087 Kč	120 287 Kč	104 598 Kč	
	2/3kk	02.207	5 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 700 000 Kč	5 826 087 Kč	124 074 Kč	107 890 Kč	
4.NP	4kk	02.208	11 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	9 900 000 Kč	8 608 696 Kč	117 717 Kč	102 363 Kč	
	3/4kk	03.201	20 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	9 500 000 Kč	8 260 870 Kč	115 152 Kč	100 132 Kč	
	2kk	03.202	7 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 900 000 Kč	5 130 435 Kč	113 027 Kč	98 284 Kč	
	1kk	03.203	6 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 700 000 Kč	3 217 391 Kč	137 037 Kč	119 163 Kč	
	2/3kk	03.204	5 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 700 000 Kč	5 826 087 Kč	119 643 Kč	104 037 Kč	
	2/3kk	03.205	5 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 700 000 Kč	5 826 087 Kč	116 926 Kč	101 577 Kč	
	2/3kk	03.206	5 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 700 000 Kč	5 826 087 Kč	123 162 Kč	107 097 Kč	
	4kk	03.207	5 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 000 000 Kč	8 695 652 Kč	116 822 Kč	101 585 Kč	
	3/4kk	01.301	20 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	9 600 000 Kč	8 347 826 Kč	116 364 Kč	101 186 Kč	
	2kk	01.302	7 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 000 000 Kč	5 217 391 Kč	114 943 Kč	99 950 Kč	
	1kk	01.303	6 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	6 750 000 Kč	5 860 957 Kč	138 889 Kč	120 773 Kč	
	5.NP	2/3kk	01.304	6 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 800 000 Kč	5 913 043 Kč	121 429 Kč	105 590 Kč
2/3kk		01.305	6 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 800 000 Kč	5 913 043 Kč	118 467 Kč	103 015 Kč	
2/3kk		01.306	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 800 000 Kč	5 913 043 Kč	125 000 Kč	108 696 Kč	
4kk		01.307	6 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 100 000 Kč	8 782 609 Kč	117 991 Kč	102 601 Kč	
4kk		02.301	6 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	9 550 000 Kč	8 364 348 Kč	119 190 Kč	103 643 Kč	
2/3kk		02.302	7 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 800 000 Kč	5 913 043 Kč	125 926 Kč	109 501 Kč	
2/3kk		02.303	7 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 800 000 Kč	5 913 043 Kč	122 083 Kč	106 159 Kč	
2kk		02.304	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	6 250 000 Kč	5 434 783 Kč	108 696 Kč	94 518 Kč	
2/3kk		02.305	7 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 800 000 Kč	5 913 043 Kč	122 083 Kč	106 159 Kč	
2/3kk		02.306	7 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 800 000 Kč	5 913 043 Kč	125 926 Kč	109 501 Kč	
4kk		02.307	6 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	10 000 000 Kč	8 695 652 Kč	119 190 Kč	103 643 Kč	
6.NP		3/4kk	03.301	21 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	9 600 000 Kč	8 347 826 Kč	116 364 Kč	101 186 Kč
	2kk	03.302	7 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 000 000 Kč	5 217 391 Kč	114 943 Kč	99 950 Kč	
	1kk	03.303	7 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	6 750 000 Kč	5 860 957 Kč	138 889 Kč	120 773 Kč	
	2/3kk	03.304	6 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 800 000 Kč	5 913 043 Kč	121 429 Kč	105 590 Kč	
	2/3kk	03.305	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 800 000 Kč	5 913 043 Kč	118 467 Kč	103 015 Kč	
	2/3kk	03.306	6 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	6 800 000 Kč	5 913 043 Kč	125 000 Kč	108 696 Kč	
	4kk	03.307	6 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 100 000 Kč	8 782 609 Kč	117 991 Kč	102 601 Kč	
	3/4kk	01.401	21 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	9 550 000 Kč	8 364 348 Kč	116 606 Kč	101 396 Kč	
	2kk	01.402	7 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 000 000 Kč	5 217 391 Kč	119 284 Kč	103 725 Kč	
	1kk	01.403	7 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 800 000 Kč	3 304 348 Kč	140 741 Kč	122 383 Kč	
	7.NP	2/3kk	01.404	6 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	7 000 000 Kč	6 086 957 Kč	120 482 Kč	104 767 Kč
		2/3kk	01.405	6 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	6 900 000 Kč	6 000 000 Kč	125 000 Kč	108 696 Kč
2/3kk		01.406	5 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 900 000 Kč	6 000 000 Kč	122 124 Kč	106 159 Kč	
4kk		01.407	6 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 200 000 Kč	8 869 565 Kč	119 159 Kč	103 616 Kč	
4kk		02.401	6 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	10 200 000 Kč	8 869 565 Kč	121 573 Kč	105 716 Kč	
3/4kk		02.402	11 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	9 400 000 Kč	8 173 913 Kč	116 915 Kč	101 666 Kč	
3/4kk		02.403	16 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	9 400 000 Kč	8 173 913 Kč	119 138 Kč	103 598 Kč	
3/4kk		02.404	16 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	9 400 000 Kč	8 173 913 Kč	119 138 Kč	103 598 Kč	
3/4kk		02.405	11 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	9 400 000 Kč	8 173 913 Kč	116 915 Kč	101 666 Kč	
4kk		02.406	6 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	10 200 000 Kč	8 869 565 Kč	121 573 Kč	105 716 Kč	
3/4kk		03.401	21 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	9 550 000 Kč	8 304 348 Kč	115 758 Kč	100 659 Kč	
2kk		03.402	7 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 000 000 Kč	5 217 391 Kč	119 048 Kč	103 520 Kč	
1kk	03.403	7 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	6 750 000 Kč	5 860 957 Kč	140 741 Kč	122 383 Kč		
8.NP	2/3kk	03.404	6 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	7 000 000 Kč	6 086 957 Kč	120 482 Kč	104 767 Kč	
	2/3kk	03.405	6 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	6 900 000 Kč	6 000 000 Kč	125 000 Kč	108 696 Kč	
	2/3kk	03.406	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	6 900 000 Kč	6 000 000 Kč	122 124 Kč	106 159 Kč	
	4kk	03.407									

Příloha 3 - Ceník – Optimistická varianta

Podlaží	Dispozice	Číslo bytu	Exteriér (zahradá, terasa, balkon, lodžie)	Prodejní plocha se sklepem	Plocha sklepa	Prodejní plocha bez sklepa	Cena včetně DPH	Cena bez DPH	Cena za m <sup>2</sup> včetně DPH (bez sklepa)	Cena za m <sup>2</sup> bez DPH (bez sklepa)
1.NP	4kk	01.101	128 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	13 125 000 Kč	11 413 043 Kč	140 525 Kč	122 195 Kč
	3/4kk	01.102	92 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 500 000 Kč	9 130 435 Kč	121 951 Kč	106 045 Kč
	1kk	01.103	44 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	4 620 000 Kč	4 017 391 Kč	134 694 Kč	117 125 Kč
	2/3kk	01.104	72 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	7 350 000 Kč	6 391 304 Kč	114 665 Kč	99 708 Kč
	2/3kk	01.105	72 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	7 350 000 Kč	6 391 304 Kč	115 566 Kč	100 492 Kč
	4kk	01.106	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	11 550 000 Kč	10 043 478 Kč	125 271 Kč	108 931 Kč
	4kk	02.101	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	11 550 000 Kč	10 043 478 Kč	125 000 Kč	108 696 Kč
	2/3kk	02.102	73 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	7 350 000 Kč	6 391 304 Kč	119 318 Kč	103 755 Kč
	2/3kk	02.103	75 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	7 350 000 Kč	6 391 304 Kč	116 114 Kč	100 968 Kč
	1kk	02.104	52 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	5 145 000 Kč	4 473 913 Kč	126 103 Kč	109 655 Kč
	1kk	02.105	52 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	5 145 000 Kč	4 473 913 Kč	126 103 Kč	109 655 Kč
	2/3kk	02.106	75 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	7 350 000 Kč	6 391 304 Kč	116 114 Kč	100 968 Kč
	2/3kk	02.107	73 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	7 350 000 Kč	6 391 304 Kč	119 318 Kč	103 755 Kč
	4kk	02.108	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	11 550 000 Kč	10 043 478 Kč	125 000 Kč	108 696 Kč
	4kk	03.101	128 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	11 445 000 Kč	9 952 174 Kč	122 537 Kč	106 554 Kč
	3/4kk	03.102	92 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 500 000 Kč	9 130 435 Kč	121 951 Kč	106 045 Kč
	1kk	03.103	44 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	4 620 000 Kč	4 017 391 Kč	134 694 Kč	117 125 Kč
	2/3kk	03.104	72 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	7 350 000 Kč	6 391 304 Kč	114 665 Kč	99 708 Kč
	2/3kk	03.105	72 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	7 350 000 Kč	6 391 304 Kč	115 566 Kč	100 492 Kč
	4kk	03.106	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	11 445 000 Kč	9 952 174 Kč	124 132 Kč	107 941 Kč
	3/4kk	01.201	20 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	9 975 000 Kč	8 673 913 Kč	120 909 Kč	105 138 Kč
	2kk	01.202	7 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	6 195 000 Kč	5 386 957 Kč	118 678 Kč	103 198 Kč
	1kk	01.203	6 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 885 000 Kč	3 378 261 Kč	143 889 Kč	125 121 Kč
	2/3kk	01.204	5 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	7 035 000 Kč	6 117 391 Kč	125 626 Kč	109 239 Kč
2/3kk	01.205	5 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	7 035 000 Kč	6 117 391 Kč	122 561 Kč	106 576 Kč	
2/3kk	01.206	5 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	7 035 000 Kč	6 117 391 Kč	129 320 Kč	112 452 Kč	
4kk	01.207	5 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 500 000 Kč	9 130 435 Kč	122 664 Kč	106 664 Kč	
4kk	02.201	11 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	10 395 000 Kč	9 039 130 Kč	123 603 Kč	107 481 Kč	
2/3kk	02.202	5 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	7 035 000 Kč	6 117 391 Kč	130 278 Kč	113 285 Kč	
2/3kk	02.203	5 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	7 035 000 Kč	6 117 391 Kč	126 302 Kč	109 827 Kč	
2kk	02.204	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	6 510 000 Kč	5 660 870 Kč	113 217 Kč	98 450 Kč	
2kk	02.205	6 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	6 510 000 Kč	5 660 870 Kč	113 217 Kč	98 450 Kč	
2/3kk	02.206	5 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	7 035 000 Kč	6 117 391 Kč	126 302 Kč	109 827 Kč	
2/3kk	02.207	5 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	7 035 000 Kč	6 117 391 Kč	130 278 Kč	113 285 Kč	
4kk	02.208	11 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	10 395 000 Kč	9 039 130 Kč	123 603 Kč	107 481 Kč	
3/4kk	03.201	20 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	9 975 000 Kč	8 673 913 Kč	120 909 Kč	105 138 Kč	
2kk	03.202	7 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	6 195 000 Kč	5 386 957 Kč	118 678 Kč	103 198 Kč	
1kk	03.203	6 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 885 000 Kč	3 378 261 Kč	143 889 Kč	125 121 Kč	
2/3kk	03.204	5 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	7 035 000 Kč	6 117 391 Kč	125 626 Kč	109 239 Kč	
2/3kk	03.205	5 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	7 035 000 Kč	6 117 391 Kč	122 776 Kč	106 761 Kč	
2/3kk	03.206	5 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	7 035 000 Kč	6 117 391 Kč	129 320 Kč	112 452 Kč	
4kk	03.207	5 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 500 000 Kč	9 130 435 Kč	122 664 Kč	106 664 Kč	
3/4kk	01.301	20 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	10 080 000 Kč	8 765 217 Kč	122 182 Kč	106 245 Kč	
2kk	01.302	7 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	6 300 000 Kč	5 478 261 Kč	120 690 Kč	104 948 Kč	
1kk	01.303	6 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 937 500 Kč	3 423 913 Kč	145 833 Kč	126 812 Kč	
2/3kk	01.304	6 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	7 140 000 Kč	6 208 696 Kč	127 500 Kč	110 870 Kč	
2/3kk	01.305	6 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	7 140 000 Kč	6 208 696 Kč	124 390 Kč	108 165 Kč	
2/3kk	01.306	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	7 140 000 Kč	6 208 696 Kč	131 250 Kč	114 130 Kč	
4kk	01.307	6 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 605 000 Kč	9 221 739 Kč	123 890 Kč	107 731 Kč	
4kk	02.301	6 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	10 500 000 Kč	9 130 435 Kč	125 149 Kč	108 825 Kč	
2/3kk	02.302	7 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	7 140 000 Kč	6 208 696 Kč	132 222 Kč	114 976 Kč	
2/3kk	02.303	7 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	7 140 000 Kč	6 208 696 Kč	128 187 Kč	111 467 Kč	
2kk	02.304	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	6 562 500 Kč	5 706 522 Kč	114 130 Kč	99 244 Kč	
2kk	02.305	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	6 562 500 Kč	5 706 522 Kč	114 130 Kč	99 244 Kč	
2/3kk	02.306	7 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	7 140 000 Kč	6 208 696 Kč	126 187 Kč	111 467 Kč	
2/3kk	02.307	7 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	7 140 000 Kč	6 208 696 Kč	132 222 Kč	114 976 Kč	
4kk	02.308	6 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	10 500 000 Kč	9 130 435 Kč	125 149 Kč	108 825 Kč	
3/4kk	03.301	21 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	10 080 000 Kč	8 765 217 Kč	122 182 Kč	106 245 Kč	
2kk	03.302	7 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	6 300 000 Kč	5 478 261 Kč	120 690 Kč	104 948 Kč	
1kk	03.303	7 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 937 500 Kč	3 423 913 Kč	145 833 Kč	126 812 Kč	
2/3kk	03.304	6 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	7 140 000 Kč	6 208 696 Kč	127 500 Kč	110 870 Kč	
2/3kk	03.305	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	7 140 000 Kč	6 208 696 Kč	124 390 Kč	108 165 Kč	
2/3kk	03.306	6 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	7 140 000 Kč	6 208 696 Kč	131 250 Kč	114 130 Kč	
4kk	03.307	6 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 605 000 Kč	9 221 739 Kč	123 890 Kč	107 731 Kč	
3/4kk	01.401	21 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	10 027 500 Kč	8 719 565 Kč	122 435 Kč	106 466 Kč	
2kk	01.402	7 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	6 300 000 Kč	5 478 261 Kč	125 249 Kč	108 912 Kč	
1kk	01.403	7 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 990 000 Kč	3 469 565 Kč	147 778 Kč	128 502 Kč	
2/3kk	01.404	6 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	7 350 000 Kč	6 391 304 Kč	126 506 Kč	110 005 Kč	
2/3kk	01.405	6 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	7 245 000 Kč	6 300 000 Kč	131 250 Kč	114 130 Kč	
2/3kk	01.406	5 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	7 245 000 Kč	6 300 000 Kč	126 230 Kč	111 504 Kč	
4kk	01.407	6 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	10 710 000 Kč	9 313 043 Kč	125 117 Kč	108 797 Kč	
4kk	02.401	6 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	10 710 000 Kč	9 313 043 Kč	127 652 Kč	111 002 Kč	
3/4kk	02.402	11 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	9 870 000 Kč	8 582 609 Kč	122 761 Kč	106 749 Kč	
3/4kk	02.403	16 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	9 870 000 Kč	8 582 609 Kč	125 095 Kč	108 778 Kč	
3/4kk	02.404	16 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	9 870 000 Kč	8 582 609 Kč	125 095 Kč	108 778 Kč	
3/4kk	02.405	11 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	9 870 000 Kč	8 582 609 Kč	122 761 Kč	106 749 Kč	
4kk	02.406	6 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	10 710 000 Kč	9 313 043 Kč	127 652 Kč	111 002 Kč	
3/4kk	03.401	21 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	10 027 500 Kč	8 719 565 Kč	121 545 Kč	105 692 Kč	
2kk	03.402	7 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	6 300 000 Kč	5 478 261 Kč	125 000 Kč	108 696 Kč	
1kk	03.403	7 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	3 990 000 Kč	3 469 565 Kč	147 778 Kč	128 502 Kč	
2/3kk	03.404	6 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	7 350 000 Kč	6 391 304 Kč	126 506 Kč	110 005 Kč	
2/3kk	03.405	6 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	7 245 000 Kč	6 300 000 Kč	131 250 Kč	114 130 Kč	
2/3kk	03.406	6 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>					

