

# Studie proveditelnosti developerského projektu



Tomáš Bělohradský

Masarykův ústav vyšších studií, ČVUT v Praze

Vedoucí práce: doc. Ing. Dalibor Vytlačil, CSc.

Rok: 2023

## 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.

## English summary

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.

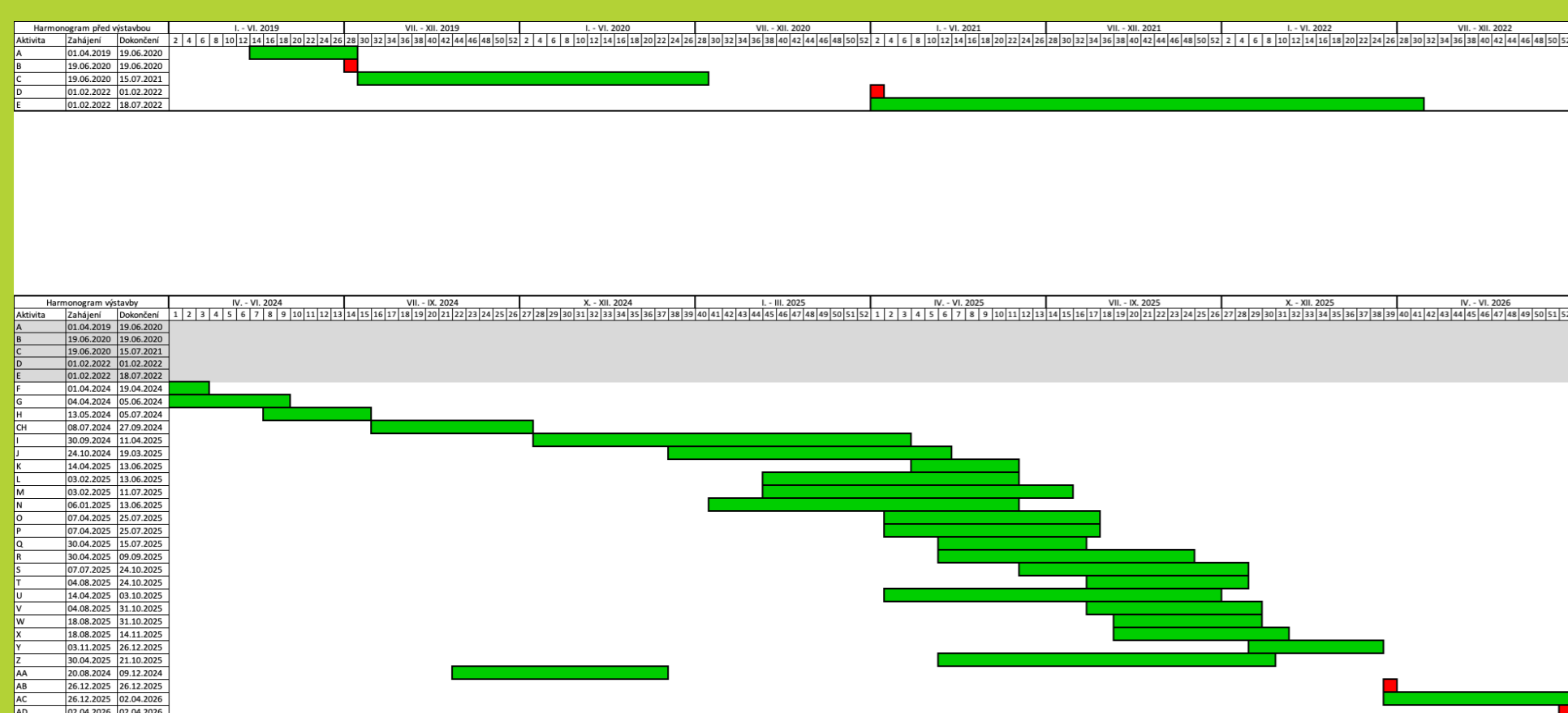
## Vivus - Zahradní město



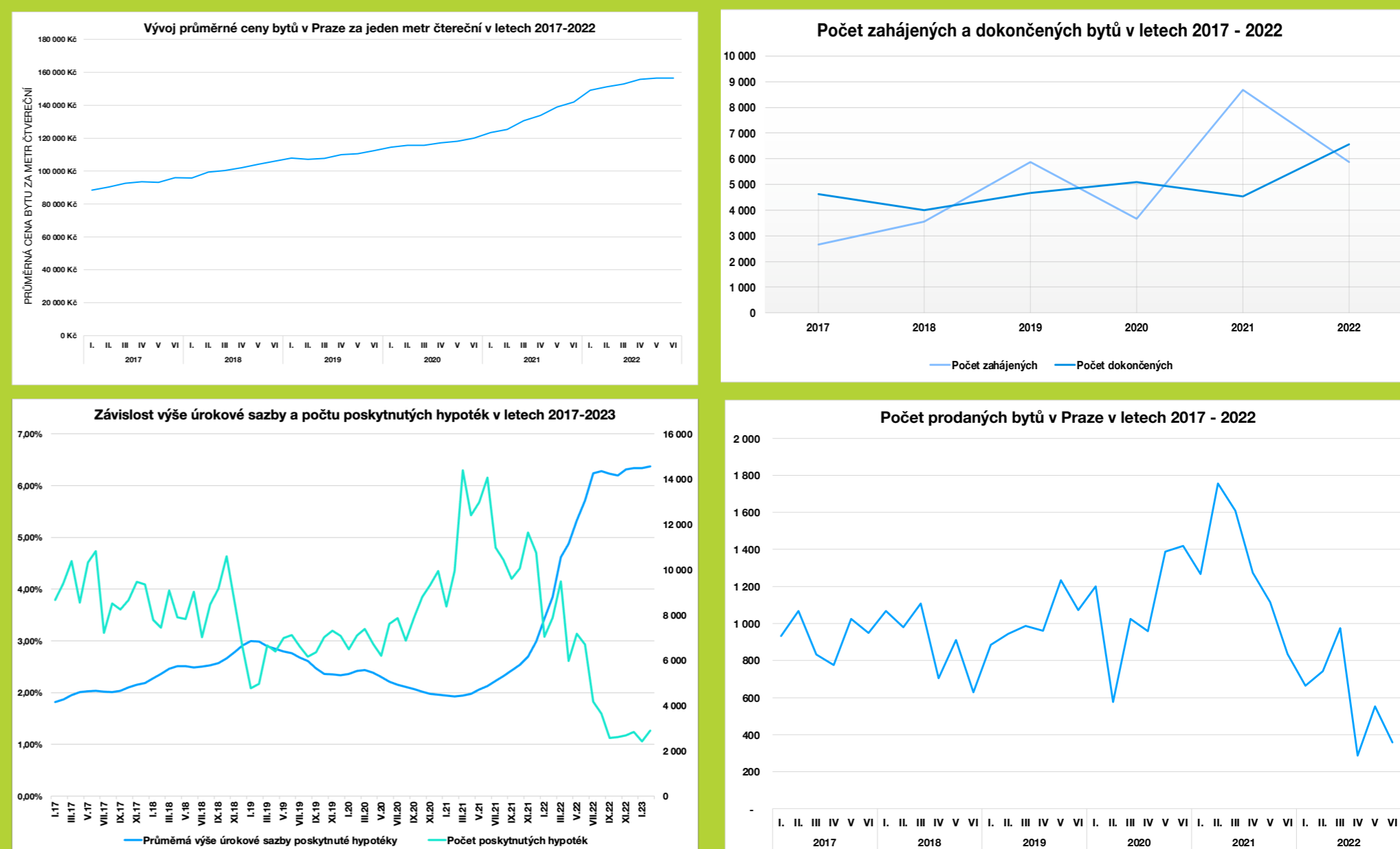
## Metodika

- Analýza nemovitostního trhu v Praze
- Analýza hypotečního trhu
- Finanční a ekonomická analýza projektu
- Analýza rizik projektu
- Analýza lokality projektu
- Implementace projektu

## Časový plán projektu



## Analýzy



## Zhodnocení projektu

ROE	Pesimistická varianta	Realistická varianta	Optimistická varianta
Pesimistická varianta 25 % prodáno v předprodeji	17,62 %	22,53 %	27,44 %
Realistická varianta - 50 % prodáno v předprodeji	17,74 %	22,65 %	27,57 %
Optimistická varianta - 100 % prodáno v předprodeji	17,92 %	22,84 %	27,76 %

## Závěr

- Vyhodnoceny tři velké výkyvy na realitním trhu zapříčiněny pandemií covid-19, konfliktem na Ukrajině a krizí, která z těchto událostí vznikla.
- Při stanovené ceně 105 000 Kč bez DPH za 1 m<sup>2</sup> projekt vytvoří minimální zisk 20 %
- Projekt je na základě provedených analýz doporučen k realizaci