

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE
FAKULTA STAVEBNÍ



DIPLOMOVÁ PRÁCE

2024

Arina Iunusova



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

**Fakulta stavební
Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**

Finanční analýza a rizika developerského projektu ve středních Čechách

Financial analysis and risks of a development project in Central Bohemia

Diplomová práce

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor: Stavební management

Vedoucí práce: Ing. Martin Čásenský, CSc.

Arina Iunusova

Praha 2024



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **lunusova** Jméno: **Arina** Osobní číslo: **484376**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Stavební management**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Finanční analýza a rizika developerského projektu ve středních Čechách

Název diplomové práce anglicky:

Financial analysis and risks of a development project in Central Bohemia

Pokyny pro vypracování:

- Úvod
- Teoretická část - popis stávající skutečnosti; základní ekonomické a technické pojmy
- Praktická část - popis projektu a jeho specifikace; data; výpočty; vyhodnocení
- Závěr

Seznam doporučené literatury:

- FOTR, J. a SOUČEK, I. 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
- VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Martin Čásenský, CSc. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

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

Datum zadání diplomové práce: **26.09.2023**

Termín odevzdání diplomové práce: **08.01.2024**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Ing. Martin Čásenský, CSc.
podpis vedoucí(ho) práce

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

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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna 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 studentky

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně a všechny použité prameny a literatura jsou uvedeny v seznamu citované literatury.

Nemám námitek proti použití tohoto školního díla ve smyslu §60 Zákona č. 121/2000 sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

V Praze dne 25.09.2023

.....

podpis

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala svému vedoucímu diplomové práce Ing. Martinovi Čásenskému, CSc. za trpělivost, čas, který věnoval našim konzultacím a cenné rady, také bych poděkovala panu Ing. Štěpánu Morkesovi, regionálnímu ředitelovi společnosti XXX s.r.o. za poskytované podklady pro vypracování této diplomové práce.

Anotace

Diplomová práce se zaměřuje na developerskou činnost a jednotlivé fáze developerských projektů. Tato práce se skládá ze dvou částí teoretické a praktické. V první části jsou podrobně popsány základní pojmy související s developerskou činností, vysvětleny fáze, kterými developerský projekt prochází, definována úspěšnost developerského projektu a rizika, která se mohou v průběhu projektu vyskytnout. Dále jsou z teoretického hlediska vysvětleny potenciální náklady a výnosy developerského projektu a poté jsou popsány a vysvětleny metody hodnocení efektivnosti investice potenciálního projektu.

V praktické části této diplomové práce je vyhodnocena realizovatelnost investičního záměru – průmyslového areálu ve městě Kralupy nad Vltavou pod názvem "Developerský projekt ve Středních Čechách". Nejprve jsou stručně popsány identifikační údaje o stavbě a její poloze, je popsána základní myšlenka projektu a je představeno urbanistické, architektonické a technické řešení projektu. Poté je provedena základní analýza investiční příležitosti lokality, včetně porovnání cen jednotlivých pozemků a SWOT analýzy. Následně jsou identifikována, analyzována a vyhodnocena rizika projektu a je navržena strategie řízení rizik. Dalším krokem je provedena finanční analýza developerského projektu, která zahrnuje výpočet celkových nákladů na výstavbu projektu a celkových příjmů projektu a výpočet, dle kterého je následně provedeno posouzení efektivnosti projektu.

Klíčová slova

Developerská činnost, developerský projekt, fáze projektu, stanovení nákladů projektu, financování projektu, efektivnost investice, rizika developerského projektu, řízení rizik, finanční analýza.

Annotation

The diploma thesis focuses on development activities and individual phases of development projects. This thesis consists of two parts, theoretical and practical. The first part describes in detail the basic concepts related to the development activity, explains the phases through which a development project passes, defines the success of a development project and the risks that may occur during the project. Next, the potential costs and benefits of a development project are explained from a theoretical perspective and then the methods of evaluating the effectiveness of a potential project's investment are described and explained.

In the practical part of this thesis, the feasibility of an investment project - an industrial complex in the town of Kralupy nad Vltavou called "Development project in Central Bohemia" is evaluated. First, the identification data of the building and its location are briefly described, the basic idea of the project is described and the urban, architectural and technical design of the project is presented. Then a basic analysis of the investment opportunity of the site is made, including a comparison of the prices of individual plots and a SWOT analysis. Subsequently, the risks of the project are identified, analysed and evaluated and a risk management strategy is proposed. The next step is the financial analysis of the development project, which includes the calculation of the total project construction costs and total project income, and the calculation according to which the assessment of the project efficiency is subsequently carried out.

Keywords

Development activities, development project, project phases, determination of project costs, project financing, investment efficiency, risks of development project, risk treatment, financial analysis.

Obsah	
Cíle	10
Teoretická část. Úvod.....	11
1. Developer a developerská činnost	11
1.1. Historie developerské činnosti v ČR	11
1.2. Současná situace na českém trhu.....	11
2. Developerský projekt.....	14
2.1. Fáze developerského projektu	14
2.1.1. Předinvestiční fáze	15
2.1.2. Investiční fáze	16
2.1.3. Provozní fáze.....	17
2.2. Úspěšnost developerského projektu	17
2.3. Rizika developerského projektu	17
2.3.1. Plánování managementu rizik projektu.....	18
2.4. SWOT analýza.....	22
2.5. Financování developerského projektu	24
2.5.1. Vlastní kapitál	24
2.5.2. Cizí kapitál	24
2.6. Náklady a výnosy developerského projektu.....	25
2.6.1. Náklady developerského projektu.....	25
2.6.2. Výnosy developerského projektu	26
2.6.2.1. Výnosy z prodeje	26
2.6.2.2. Výnosy z pronájmu.....	27
2.7. Efektivnost investic	27
2.7.1. Statické metody	28
2.7.2. Dynamické metody	28
Praktická část.....	31
3. Developerský projekt ve středních Čechách.....	31
3.1. Identifikační údaje stavby.....	31
3.2. Lokalita stavby	31
3.3. Idea projektu	32
3.4. Urbanistické, architektonické a technické řešení	34
3.5. Dispoziční řešení	39
3.5.1. Hala D8-7A	40
3.5.1.1. Dispozice 1.NP	42
3.5.1.2. Dispozice 2.NP	44
3.5.1.3. Dispozice 3.NP	45

3.5.2.	Hala D8-7B	46
3.5.2.1.	Dispozice 1.NP	47
3.5.2.2.	Dispozice 2.NP	48
3.5.2.3.	Dispozice 3.NP	49
3.5.3.	Hala D8-7C	51
4.	Popis lokality	52
4.1.	Základní charakteristika lokality	52
4.2.	Investiční příležitost lokality	53
4.3.	Prodej pozemků v lokalitě	56
4.4.	SWOT analýza lokality	59
5.	Vyhodnocení rizik projektu	62
6.	Finanční analýza. Náklady a financování	70
6.1.	Cena pozemku	70
6.2.	Náklady na výstavbu objektu	72
6.2.1.	Hard costs	72
6.2.2.	Soft costs	76
6.2.3.	Total construction costs.....	77
6.3.	Výnos z pronájmu.....	78
6.4.	Vyhodnocení efektivnosti projektu	78
7.	Závěr	84
8.	Citace	86
9.	Seznam obrázků	88
10.	Seznam tabulek	90
11.	Přílohy	91

Cíle

Cílem diplomové práce je provést finanční analýzu developerského projektu-průmyslového areálu ve městě Kralupy nad Vltavou pod názvem "Developerský projekt ve středních Čechách". V rámci této práce je nutné se věnovat stanoveným cílům jak z teoretického hlediska, tak z hlediska praktického - popsat základní pojmy související s developerskou činností, vysvětlit fáze, kterými developerský projekt prochází, definovat úspěšnost developerského projektu a rizika, která mohou v průběhu projektu vzniknout, a následně zhodnotit efektivnost tohoto projektu.

Teoretická část. Úvod

1. Developer a developerská činnost

V současné době v české právní úpravě neexistuje přímá definice developerské činnosti, ale lze tento pojem vysvětlit na základě zahraničních zdrojů. Pod pojmem developerská činnost v UK Public general acts (právo Spojeného Království) se rozumí „*provádění výstavby, inženýrské činnosti, těžby či jiných činností v, na, přes či pod pozemkem, nebo provádění jakýchkoliv podstatných změn v užívání jakékoliv budovy či pozemku*“ [1].

Jinými slovy developerská činnost je nejdynamičtější produkt společnosti, který je založen na principu investování do výstavby nemovitostí například obytných domů, kancelářských, průmyslových budov, určených k dalšímu prodeji nebo pronájmu. Developer je fyzická nebo právnická osoba, která vytváří reálný developerský projekt na základě své vize. To zahrnuje výběr vhodného pozemku pro účely záměru, zadání potřebných průzkumů, investování kapitálu buď vlastního anebo cizího (bankovní úvěr), stanovení rizik projektu a převzetí za ně odpovědnost, dohlížení na realizaci stavby a následný prodej nebo pronájem projektu zákazníkům. Jeho hlavní činnosti je koordinace a kontrola všech fází developerského projektu od předinvestiční až po realizační fázi a výstupem jeho práce je ziskový projekt.

1.1. Historie developerské činnosti v ČR

V České republice developerská činnost vznikla a byla realizována především zahraničními investory na konci devadesátých let dvacátého století. Prvním významným developerským projektem byl komplex kancelářských budov na Praze 8, který byl realizován francouzskou investiční firmou CBC v letech 1991-1993. Úspěch tohoto projektu přilákal české firmy, které v následujících letech začaly developerské projekty rozvíjet.

1.2. Současná situace na českém trhu

V současné době se český realitní trh setkává s celou řadou problematických trendů, v rámci nichž hrají roli vysoká inflace a rostoucí náklady na pracovní sílu a stavební činnosti. Výstavba developerských projektů se prodražuje, což vede developery k větší

předběžné opatrnosti. O český trh se zajímají především velcí investoři ze západní Evropy, Asie a USA, ale je zde i mnoho místních investorů. Na základě společné analýzy několika firem – Trigema a.s., Skanska Reality a.s. a Central Group a.s. byl vytvořen žebříček top deseti rezidenčních developerů v Praze za 1. pololetí roku 2018, kde je uvedená informace o jejich procentuálním podílu na trhu a počtu prodaných bytů. Je vidět, že první dvě pozice v tomto žebříku jsou obsaženy nejznámějšími ryze českými developery, které v roce 2018 prodali nejvíc bytů.

Tab. 1: Žebříček rezidenčních developerů v Praze [2]

Pořadí	Společnost	Podíl na trhu	Počet prodaných bytů
1.	Central Group	17,0 %	467
2.	Finep	10,8 %	298
3.	Skanska Reality	6,8 %	187
4.	Crestyl	5,0 %	136
5.	YIT Stavov	4,9 %	135
6.	Vivus	4,8 %	133
7.	Afi-Europe	3,4 %	94
8.	Pražská správa nemovitostí	3,0 %	83
9.-10.	Avestus	2,6 %	72
9.-10.	Horizon Holding	2,6 %	72

Pozn.: „U společností podnikajících i mimo Prahu tabulka zahrnuje jen prodané byty na území hlavního města. Nejsou zde započítány také blokové prodeje celých projektů jiným subjektům například družstvům, v případě, že jsou byty nadále v prodeji u těchto sekundárních prodejců“ [2].

Společnost Central Group a.s v roce 2018 prodala 467 bytů, část kterých patřila k jejich nejúspěšnějšímu projektu v této době – Jižní Výhledy ve Stodůlkách. Druhé místo v tomto žebříčku obsadila společnost **Finep a.s.**, která prodala téměř 300 bytů v rámci projektů Britská čtvrť, Malý háj a Kaskády Barrandov. Na třetím místě je společnost **Skanska Reality a.s.** se svými projekty Port Karolína u Rohanského nábřeží v Karlíně a Čtvrť Emila Kolbena v Kolbenové ulici. V tabulce dole jsou porovnané tyto tři developery

podle klíčových ukazatelů – počet prodaných bytů, jejich průměrná velikost a průměrná cena za metr čtvereční.

Tab. 2: Srovnání top tři největších developerů v Praze dle klíčových parametrů za rok 2018 [zdroj autor]

Název společnosti	Central Group a.s.	Finep a.s.	Skanska Reality a.s.
Počet prodaných bytů (2018) [ks]	467	298	187
Průměrná velikost bytů [m ²]	57,1	60,1	71,4
Průměrná cena [tis. Kč/m ²]	93,4	91,5	95,1

2. Developerský projekt

Pod pojmem developerského projektu rozumíme „*novou výstavbu rodinných domů a bytů, můžeme ho chápat jako investiční záměr na výstavbu nemovitostí s cílem je prodat nebo pronajmout. Nejčastěji jde o výstavbu bytových a rodinných domů (novostaveb), týkat se ale může i komerčních prostor nebo budov občanské vybavenosti*“, [3] tzn., zrealizované objekty nebudou sloužit pro vlastní potřebu developera. Jedním z nejdůležitějších cílů developera je schopnost tyto projekty sledovat, kontrolovat a nést odpovědnost za jejich správné provedení v průběhu celého životního cyklu projektu od předinvestiční až pro provozní fázi.

Samozřejmě, developerský projekt je komplexní a velice náročný proces, na kterém se podílí spousta specialistů, k nim patří:

- vlastník pozemku – fyzická či právnická osoba (osoby), může být i stát, město
- architekt a projektant – se podílí na vytvoření architektonického záměru a následně na přípravě projektové dokumentace – dokumentace pro územní rozhodnutí, dokumentace pro stavební povolení a dokumentace pro provedení stavby
- dodavatel stavby (generální dodavatel) – je to fyzická nebo právnická osoba, která provádí stavební práce, dodávky a služby na základě smlouvy o dílo. Většinou je to generální dodavatel – společnost, která spolupracuje se subdodavateli a řídí proces realizace projektu

2.1. Fáze developerského projektu

Každý projekt je výjimečný, má svá specifika a vždycky má svůj životní cyklus, který je rozdělen na několik fází, v různých zdrojích lze se setkat s odlišnými názvy jednotlivých fází, ale obecně lze životní cyklus developerského projektu rozdělit do tří fází:

- Předinvestiční fáze (předprojektová příprava)
- Investiční fáze (projektová příprava)
- Provozní fáze (užívání)

Samozřejmě lze říci, že každá z těchto fází hraje důležitou roli při rozhodování úspěšnosti či neúspěšnosti investičního záměru, avšak v předinvestiční fázi je kladen největší důraz na základní koncept, myšlenku projektu, popis objektu a jeho lokality, analýzu a marketingový průzkum trhu.

- *analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)*
- *harmonogram projektu*
- *závěrečné shrnující zhodnocení projektu“ [5]*

Jelikož většina developerských projektů trvá několik let, měla by finanční analýza ve studii proveditelnosti provedena s úvahou, že se budou měnit cenové indexy, trendy a vývoj trhu. Během této fáze je důležité získat co nejvíc informací ohledně budoucího projektu, a to včetně ekonomických a technických charakteristik projektu, které budou podkladem pro rozhodování o přijatelnosti či nepřijatelnosti projektu. Dokumentace tohoto investičního záměru musí být zpracována v takovém rozsahu a kvalitě, aby umožnila provést finální rozhodnutí.

2.1.2. Investiční fáze

Investiční fáze se obvykle dělí na dvě etapy – investiční a realizační přípravu a realizaci.

První etapa této fáze (investiční a realizační příprava) začíná v okamžiku kdy developer rozhodne o realizaci investičního záměru na základě Studie proveditelnosti. V této fázi především probíhá časové a finanční plánování tzn., vypracovává se dokumentace pro jednotlivé stupně stavby – dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR), stavební povolení (DSP), provádění stavby (DPS) a realizační dokumentace (DSPS), vytváří se časový plán projektu a v případě, že si developer není schopen zajistit proces výstavby vlastními kapacitami, probíhá výběr zhotovitelů a následné uzavírání smluv. Nejdůležitějším bodem této etapy je vydání stavebním úřadem stavebního povolení, po kterém začíná proces samotné realizace projektu.

Druhá etapa investiční fáze (realizační) začíná předáním staveniště zhotoviteli. Průběh a kvalita prováděných prací jsou sledovány developerem a dodavatelem na základě plánu. Technický dozor investora kontroluje kvalitu stavebních prací, následně přebírá hotové stavební práce, hlídá dodržení harmonogramu a odsouhlasuje měsíční fakturace.

Následně se vytváří protokol o odevzdání a převzetí stavby, ve kterém jsou uvedeny předávající a přijímající osoby, datum zahájení a ukončení přijímacího řízení, cena stavby, soupis vad a nedodělků zřejmých při odevzdání a převzetí a lhůta k jejich odstranění. Developer mimo jiné musí převzít dokumentaci skutečného provedení

stavby a stavební deník. Ukončení realizace je vázáno na splnění všech povinností zhotovitele, převzetí stavby, funkčnost stavby a kolaudaci stavby.

Souběžně s procesem výstavby probíhá paralelní sjednávání podmínek budoucího užívání budov s potencionálními klienty. Uzavírá se smlouva o smlouvě budoucí kupní v případě bytové výstavby anebo smlouvy o smlouvě budoucí nájemní, v případě administrativních objektu.

2.1.3. Provozní fáze

Provozní fáze je finální etapou životního cyklu výstavbového projektu od zahájení užívání stavby do vypořádání všech finančních závazků projektu. Hlavním cílem této fáze je předání projektu vlastníkům bytů, resp. nájemcům administrativních ploch a dosažení plánovaného zisku a rentability. Začíná běžet záruční lhůta, během které se ověřuje provozní spolehlivost. Developer stanovuje podmínky užívání stavby a provádí vklad do katastru nemovitostí.

2.2. Úspěšnost developerského projektu

Úspěšnost developerského projektu lze měřit podle toho, do jaké míry se podařilo splnit cíle, stanovené na začátku projektu. Lze říci, že jedním z nejdůležitějších aspektů úspěšného developerského projektu je dosažení očekávané výše zisku. K dalším kritériím úspěšného projektu patří:

- poptávka na trhu a prodej (u rezidenčních projektů)
- včasné dodání projektu
- dodržení rozpočtu
- kvalita výstavby
- spokojenost zákazníků
- long-term value (rostoucí tržní hodnota nemovitosti)

Při posuzování úspěšnosti projektu je potřeba vzít v úvahu všechny tyto aspekty.

2.3. Rizika developerského projektu

Riziko je pojem, který vyjadřuje pravděpodobnost výskytu nežádoucí události s nežádoucími výsledky nebo s výsledky, které se budou lišit od očekávaných výsledků. Rozsah rizik v developerském projektu je velký a týká se více stran a účastníků procesu

od developera a dodavatelů až po klienty developerského projektu. Mezi hlavní rizika developerského projektu patří:

- rizika spojená s poptávkou např. pokles poptávky
- rizika spojená s náklady např. nárůst rozpočtových nákladů
- rizika spojená se změnami na trhu nemovitosti např. recese trhu
- rizika spojená s konkurencí např. nárůst konkurence
- rizika spojená s legislativou např. vznik změn v právních předpisech a normách
- rizika spojená s financemi např. zhoršení platební schopnosti klientů
- rizika spojená s propagací projektu např. špatný marketing developerského projektu
- rizika spojená s časovým průběhem např. nedodržení termínů pro dokončení jednotlivých fází developerského projektu
- rizika spojená s kvalitou např. nedodržení požadované úrovně kvality developerského projektu

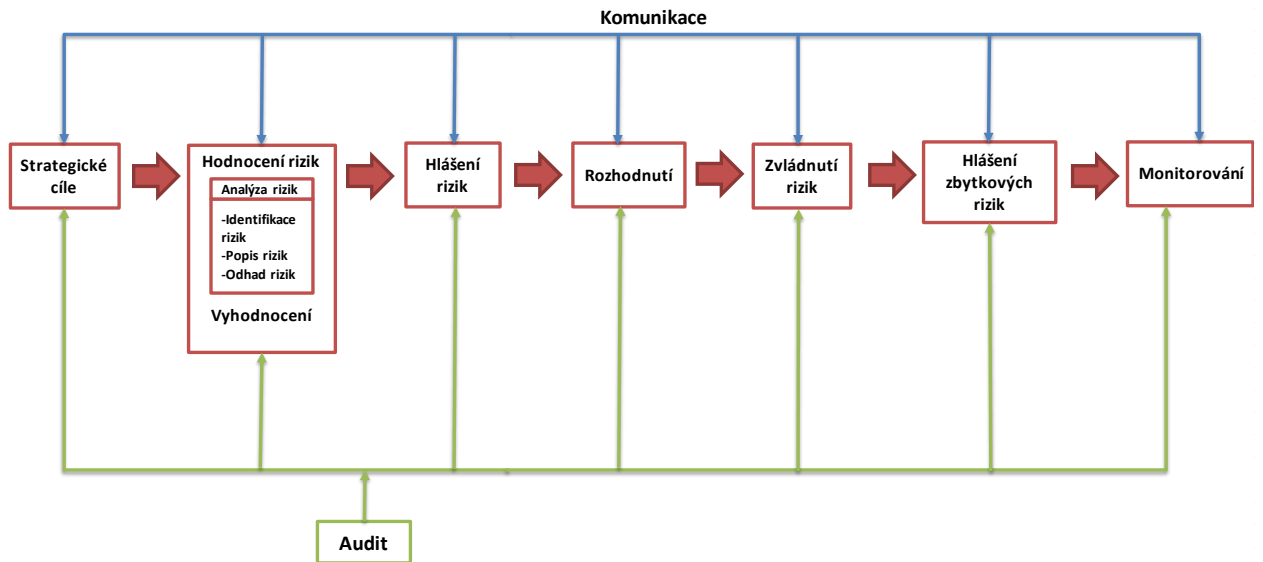
2.3.1.Plánování managementu rizik projektu

Při zahájení developerského projektu je nutné stanovit rizika spojená s projektem, tím se zabývá risk management. Je to proces řízení, který „navrhuje řešení, která pomáhají eliminovat účinek nežádoucích vlivů, a i naopak umožnit využití příležitosti působení vlivů pozitivních a dosáhnout tak trvalého zisku či prospěchu. Správné řízení rizik se zaměřuje na identifikaci a zvládnutí rizik. Jeho cílem je dodat co nejvyšší trvalou hodnotu všem činnostem organizace. Přispívá k pochopení možných výhod i nevýhod všech faktorů, které organizaci ovlivňují. Zvyšuje pravděpodobnost úspěchu a snižuje pravděpodobnost neúspěchu, stejně tak i nejistotu v dosahování obecných cílů činnosti organizace“ [6].

Celý proces řízení rizik je rozdělen do několika procesů, v nichž vždy klademe doplňující otázky, viz obr. 2:

- Stanovení strategických cílů – Čeho chceme dosáhnout?
- Hodnocení rizik (jejich identifikace, popis a odhad) a následně jejich vyhodnocení – Jaká rizika mohou nastat? Jaký by měla dopad?
- Hlášení rizik – Byla zjištěna rizika?
- Rozhodnutí – Bylo rozhodnuto o rizicích, která nastala?
- Zvládnutí rizik – Byla tato rizika překonána?
- Hlášení zbytkových rizik – Jaká rizika zbyla?

- Monitorování – Jsou rizika pod kontrolou?
- Komunikace – Jsou všichni informovaní o rizicích?
- Audit – Byla rizika přezkoumána a vyhodnocena?



Obr. 2: Systém risk managementu [zdroj autor]

Risk management je neustále se zlepšujícím procesem, který je integrován do strategie společnosti a zaměřen na budoucnost. Výstupem risk managementu je řešení, jak rizika zvládnout nebo v případě nepřijatelné míry rizika, přijetí nezbytných opatření nutných pro snížení rizik projektu například vypracování plánu preventivních opatření. Pokud je některá část projektu vystavena vysokému riziku, je vhodné vypracovat krizový plán, který se vytváří na základě znalostí a osobních zkušeností z dříve prováděných opatření.

V risk managementu je podstatné stanovit důležitost identifikovaných rizik pomocí určení stupně významnosti rizika (V), který je součinem dvou hodnot:

$$V = D * P [-] \quad (1)$$

kde D [-] je bodové ohodnocení dopadu rizika, „*keré vyjadřuje míru závažnosti situace, kterou identifikované riziko může ve vnitřním chodu organizace způsobit*“ [7], lze stanovit dle tab. 3:

Tab. 3: Velikost dopadu rizika (D) [zdroj autor]

Hodnota	Dopad	Popis
1	Téměř neznamenný – velmi malý	Neovlivňují znatelně ani vnitřní chod útvaru, neřeší se na úrovni managementu.
2	Drobný – malý	Ovlivňuje pouze vnitřní chod jednotlivých útvarů organizace, řeší většinou vedoucí zaměstnanec útvaru, popřípadě nižší úrovně útvaru – vedoucí oddělení, vlivy se většinou řeší v rámci běžného chodu.
3	Významný – střední	Negativní vliv na dosažení stanovených cílů, úkolů organizace či útvaru, není zanedbatelný, vyžaduje se řešení od střední úrovně vedení – ředitelů divizí
4	Velmi významný – vysoký	Významná ztráta, značná škoda, závažná škoda nebo nesrovnalost vedoucí k právním nebo trestně právním šetřením, snížení kompetencí, dále problém ohrožení dosažení stanovených cílů organizace, útvaru nebo problém s implementací programových podpor a vztahy s ostatními institucemi, vyžaduje se řešení od vrcholového vedení organizace
5	Kritický – velmi vysoký	Významná ztráta pověsti, krize ve vedení, ztráta klíčové kompetence, ztráta věrohodnosti, vyžaduje se řešení od vrcholového vedení organizace.

P [-] je pravděpodobnosti výskytu rizika, hodnota, která „se určí na základě vyhodnocení aktuálních nebo historických údajů, kdy subjektivně stanovíme pravděpodobnost nebo četnost, se kterou se identifikované riziko již vyskytlo nebo může vyskytnout“ [7], lze stanovit dle tab. 4:

Tab. 4: Velikost pravděpodobnosti výskytu rizika (P) [zdroj autor]

Hodnota	Pravděpodobnost výskytu	Popis
1	1	Téměř nemožná – velmi malá
2	2	Výjimečně možná – malá
3	3	Možná – střední
4	4	Pravděpodobná – vysoká
5	5	Hraničící s jistotou – velmi vysoká

Hodnota stupně významnosti rizika (V) představuje míru ohrožení nebo újmy na majetku, právech subjektu, narušení bezpečnosti informací, nehospodárnosti, neefektivního výkonu a nesplnění požadavků při splnění stanovených cílů atd.

Tab. 5: Stupeň významnosti rizika (V) [zdroj autor]

Hodnota	Stupeň významnosti rizika	Popis
1-7	Malý význam	Málo významné riziko, bez dopadu na činnost organizace
8-12	Střední význam	Významné riziko s malým dopadem na činnost organizace
13-25	Významné až velmi významné	Kritické riziko s možným významným dopadem na činnost organizace

Pro přehlednost níže v tab. 6 je představena matice rizik, ve které jednotlivá rizika jsou vizuálně kategorizována dle závažnosti a velikosti pravděpodobnosti výskytu rizika. Pro posouzení rizik jsou zavedeny tři úrovně hodnoty:

- Vysoká hodnota rizika (VHR)
- Střední hodnota rizika (SHR)
- Nízká hodnota rizika (NHR)

Tab. 6: Matice rizik [zdroj autor]

	Velký nepříznivý dopad na projekt	Střední nepříznivý dopad na projekt	Malý nepříznivý dopad na projekt
Vysoká pravděpodobnost	VHR	VHR	SHR
Střední pravděpodobnost	VHR	SHR	NHR
Nízká pravděpodobnost	SHR	NHR	NHR

2.4.SWOT analýza

Dalším nástrojem, který je velmi užitečné použít při rozhodování o projektu, je SWOT analýza, kterou vytvořil v 60. letech 20. století na Standfordově univerzitě Albert Humphrey. Hlavním principem analýzy je identifikace silných, slabých stránek, příležitostí a hrozeb spojených s určitým projektem. Tato metoda je základem strategické analýzy, který umožňuje komplexně zhodnotit fungování projektu a najít problematické body a nové příležitosti k růstu. SWOT analýza odvozuje svůj název a následně i princip z anglických slov, které se zapisují do 4 kvadrantů tabulky viz tabulka č. 7:

- S – Strength (silné stránky)
- W – Weaknesses (slabé stránky)
- O – Opportunities (příležitosti)
- T – Threats (hrozby)

Horní dva kvadranty představují současný stav projektu, resp. jeho vnitřního prostředí, který je definován silnými a slabými stránkami projektu, které lze správně identifikovat pomocí otázek typu: čím váš projekt vybočuje z průměru, čím vyniká a co je naopak třeba vyvážit? Dva spodní kvadranty představují aktuální situaci prostředí projektu neboli vnějšího prostředí, které projekt sám nemůže ovlivnit, tzn. tyto faktory existují nezávisle na projektu a jeho činnosti, například politické, ekonomické, sociální, technologické, legislativní a environmentální faktory. Při vyplňování těchto dvou kvadrantů je třeba si položit otázky typu: co je třeba včas rozpoznat, předvídat a na co reagovat? V praktické části této práce bude vypracována tabulka SWOT analýzy pro reálný projekt.

Tab. 7: SWOT analýza [zdroj autor]

STRENGTH (Silné stránky)	WEAKNESSES (Slabé stránky)
Čím vybočujete z průměru? V čem váš produkt vyniká?	Co je třeba vyvážit?
OPPORTUNITIES (Příležitosti)	THREATS (Hrozby)
Včas rozpoznat a reagovat?	Včas předvídat a reagovat?

2.5. Financování developerského projektu

Otázka financování developerských projektů je velmi podstatnou otázkou, kterou je třeba řešit jako jednu z prvních při plánování budoucího projektu, jelikož náklady vznikají v jednotlivých fázích projektu, je třeba zajistit průběžné financování, aby měl developer vždy k dispozici dostatek prostředků na včasné provedení prací. Správně nastavené financování developerského projektu a zejména jeho zajišťování je jednou z klíčových podmínek jeho ekonomického úspěchu. Financování projektu lze rozdělit podle původů financí na dva zdroje – financování vlastním kapitálem a cizím kapitálem.

2.5.1. Vlastní kapitál

Vlastním kapitálem se rozumí vklady vlastníků a zdroje získané z realizace výrobků a služeb, tedy především odpisy, zisk po zdanění a dividendy, zdroje z prodeje nepeněžních aktiv. Jedna z výhod vlastního kapitálu je pohodlnost pro vedení společnosti, například na rozdíl od cizího kapitálu není potřeba hradit každoměsíční pravidelné platby. K nevýhodám lze odnést, že obchodování vlastním kapitálem je drahý a rizikový proces.

2.5.2. Cizí kapitál

Dalším způsobem financování je cizí kapitál, který je určen pro developery, kteří nejsou schopni zajistit financování projektu pouze vlastními zdroji, tak většina developerů využívá cizí zdroje ve formě bankovního úvěru. Bankovní úvěry se dělí dle doby splatnosti na [8]:

- „*krátkodobý úvěř (splatnost do 1 roku)*
- *střednědobý úvěř (splatnost od 1 do 4-5 let)*
- *dlouhodobý úvěř (splatnost nad 4-5 let)*“

Pro získání cizího kapitálu pro realizaci developerského projektu je nutné k žádosti o úvěř předložit bance:

- doklady k osobě žadatele – výpis z obchodního rejstříku, doklad totožnosti a živnostenský list (u fyzické osoby)
- doklady, prokazující schopnost splácet

- vypracována studie investičního záměru – projektová dokumentace, harmonogram projektu, dodavatele stavby včetně smlouvy o dílo, návrhu podmínek financování
- doklady k zajištění - (list vlastnictví, nabývací titul vlastnictví například kupní smlouva, odhad nemovitosti, doložení práv třetích osob, pokud existují)

Po předložení všech dokumentů a ověření historie předchozích projektů a jejich úspěšnosti se banka rozhodne, zda bude projekt financovat a za jakých podmínek. K základním ekonomickým ukazatelům, které banka musí sledovat a dodržovat, aby mohla poskytnout úvěr, patří – ukazatel LTV (Loan to value ratio) a ukazatel DSCR (Debit service coverage ratio).

Ukazatel LTV *“vyjadřuje poměr mezi výší hypotéky a hodnotou zastavované nemovitosti. Hodnota LTV je uváděna v procentech a její maximální výši stanovuje Česká národní banka. Při využití hypotéky se banka vždy zajímá o hodnotu zastavované nemovitosti. Ukazatel LTV rozhoduje o maximální výši hypotéky, kterou vám může banka na danou nemovitost poskytnout“* [9]. Od dubna 2022 horní hranice ukazatele LTV je stanovena na 80 % a u žadatelů mladší 36 let 90 %, úvěr nad tuto hranici poskytuje banka výjimečně.

DSCR je ukazatel, který *“se používá bankou při posouzení, zda má dlužník dostatek volných finančních prostředků pro hrazení povinností u dluhu vyplývajících. Ukazatel DSCR říká kolikanásobek volného cashflow generuje dlužník na hrazení dluhového závazku“* [10]. Tato hodnota se počítá podle vzorce (2) a pohybuje se mezi 1,2-1,5 v závislosti na typu podnikání a rizicích.

$$DSCR = \frac{\text{Provozní cashflow}}{\text{úmor dluhu} + \text{úrok}} [-] \quad (2)$$

2.6.Náklady a výnosy developerského projektu

2.6.1.Náklady developerského projektu

Náklady developerského projektu vznikají během všech fází životního cyklu – předinvestiční fáze (předprojektové přípravy), investiční fáze (projektové přípravy), provozní fáze (užívání). V průběhu realizace projektu se následně náklady zpřesňují, přičemž by se nakonec měly blížit původnímu odhadu, důležité je, aby byl tento odhad realistický a výrazně nepřekračoval očekávané náklady projektu, aby nedocházelo k

ohrožení výnosnosti projektu. *Náklady developerského projektu lze rozdělit na dvě podstatné kategorie výdajů na tzv. „hard costs“ a „soft costs“ [11].*

Kategorie „hard costs“ neboli tvrdých (přímé) náklady tvoří podstatnou část rozpočtu projektu, patří k nim stavební náklady, které přímo souvisejí s výstavbou projektu například: náklady na mzdy, na materiál a ostatní náklady.

K „soft costs“ neboli měkkým (nepřímým) nákladům patří všechny ostatní náklady developerského projektu, které jsou nezbytné pro plánování, návrh a řízení projektu. Mezi běžné příklady nepřímých nákladů patří například: poplatky za architektonické a inženýrské práce, poplatky za právní služby, poplatky spojené s administrativou projektu, náklady na marketing a rezervy na nepředvídatelné výdaje.

Správný odhad jak nepřímých, tak přímých nákladů má pro plánování rozpočtu a řízení developerského projektu klíčový význam, který zajistí, že projekt bude úspěšně dokončen a nepřekročí svá stanovená finanční maxima.

2.6.2. Výnosy developerského projektu

Výnosy developerského projektu, na rozdíl od nákladů, jsou obvykle získány na konci projektu, a to buď z prodeje jednotlivých bytů (u rezidenčního výstavby), nebo z pronájmu administrativních jednotek (u administrativní výstavby). Existují samozřejmě příklady, kdy jsou výnosy projektu získány ještě před dokončením výstavby, například když developer obdrží od potenciálních kupujících zálohy na bytové jednotky. Poslední možností je kombinace prodeje a pronájmu. Developeri obvykle porovnávají všechny možné varianty získání výnosů a analyzují údaje o realitním trhu. Volba mezi těmito variantami závisí na konkrétních cílech společnosti, její finanční situaci a na tržních podmínkách.

2.6.2.1. Výnosy z prodeje

V rezidenční výstavbě je běžné získávání příjmů z prodeje, což má na jedné straně své výhody v tom, že developer, který nabízí byty k prodeji například prostřednictvím realitní kanceláře, má v okamžiku prodeje bytů prakticky okamžitý příjem, a tím se snižuje riziko spojené s výkyvy trhu a získává potenciálně vyšší zisk, které následně je možné použít na financování nových developerských projektů.

2.6.2.2.Výnosy z pronájmu

Při získání výnosů z pronájmu, což je typické pro administrativní výstavbu, jsou jednotlivé zisky menší, ale z časového hlediska jsou celkové konečné zisky vyšší díky průběžnému provádění plateb. Nevýhodou ale je, že developer je pak závislý na poptávce na trhu, a pokud poptávka na trhu klesne, mohou klesnout nejen příjmy z pronájmu, ale i hodnota samotné nemovitosti, což ovlivní cashflow a ziskovost společnosti. Je důležité si uvědomit, že pronajaté objekty vyžadují také průběžnou správu a údržbu, což je časově i finančně nákladné.

2.7.Efektivnost investic

Nezbytnou součástí developerského projektu je hodnocení efektivnosti investice, které pomáhá investorovi rozhodnout, zda má být investiční projekt realizován, či nikoliv. Při hodnocení efektivnosti porovnává se vynaložený kapitál ve formě výdajů a investic s budoucími výnosy neboli příjmy z investice. Metody hodnocení investic lze rozdělit podle faktoru času na metody, které respektují tento faktor – dynamické metody, a metody, které faktor času nerespektují – statické metody.

K statickým metodám patří:

- „*doba návratnosti (PP)*“
- *rentabilita investice (ROI)*

K dynamickým metodám patří [12]:

- *diskontovaná doba úhrady (DPP)*
- *čistá současná hodnota (NPV)*
- *vnitřní výnosové procento (IRR)*
- *diskontovaná doba úhrady (DP)*
- *index rentability (PI)*“ [12]

Proces hodnocení efektivnosti investice se skládá ze tří kroků. Prvním krokem je stanovení kapitálových výdajů investičního záměru. Druhým krokem je odhad budoucích peněžních příjmů, které má navrhovaná investice přinést. Třetím krokem je výběr metody pro vyhodnocení investičního záměru.

2.7.1. Statické metody

Doba návratnosti PP (Payback Period) je metoda, kterou běžně používají investoři, finanční odborníci a společnosti k výpočtu návratnosti investic. Pomáhá určit, za jak dlouho se vrátí počáteční náklady spojené s investicí. Tato veličina je užitečná před přijetím jakéhokoli rozhodnutí, zejména když investor potřebuje učinit rychlý úsudek o investičním podniku. Hodnota PP se počítá dle vzorce (3):

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

kde I [Kč] ... kapitálový výdaj

C_t [Kč] ... cashflow v čase t

PP [roky] ... okamžik splacení [12]

Výnosnost (rentabilita) investice ROI (Return Of Investment) je ukazatel výkonnosti, který se používá k hodnocení efektivnosti investice nebo k porovnání efektivnosti několika různých investic. Hodnota ROI se počítá dle vzorce (4):

$$ROI = \frac{Zr}{IN} [\%] \quad (4)$$

kde Zr [Kč] ... průměrný roční čistý zisk plynoucí z investice

IN [Kč] ... náklady na investice [12]

2.7.2. Dynamické metody

Diskontovaná doba návratnosti DPP (Discounted Payback Period) základem metody diskontované doby návratnosti spočívá v tom, že se vezmou budoucí odhadované peněžní toky projektu a diskontují se na současnou hodnotu. Ta se porovnává s počátečním výdajem kapitálu na investici.

Doba, za kterou se současná hodnota budoucích peněžních toků projektu nebo investice vyrovná počátečním nákladům, poskytuje údaj o tom, kdy se projekt nebo investice vyrovná. Okamžik poté je okamžik, kdy peněžní toky budou vyšší než počáteční náklady. Čím kratší je diskontovaná doba návratnosti, tím dříve bude projekt nebo investice generovat peněžní toky, které pokryjí počáteční náklady. Hodnota DPP se počítá dle vzorce (5):

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{DPP} DC_t \quad [-] \quad (5)$$

kde I [Kč] ... kapitálový výdaj

DC_t [Kč] ... diskontovaný cashflow v čase t

DPP [roky] ... okamžik splacení [12]

Čistá současná hodnota NPV (Net Project Value) zohledňuje časovou hodnotu peněz a lze ji použít k porovnání míry návratnosti různých projektů nebo k porovnání předpokládané míry návratnosti s mírou návratnosti potřebnou ke schválení investice. Hodnota NPV se počítá dle vzorce (6):

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

kde CF_t [Kč] ... peněžní tok realizovaný ode dneška za „ t “ ročních období

i [-] ... diskontní míra vyjádřená jako desetinné číslo

n [roky] ... doba životnosti investice [12]

Vnitřní výnosové procento IRR (Internal Rate of Return) je výše diskontní sazby, při které se čistá současná hodnota rovná nule. Vnitřní výnosové procento by mělo být stejné nebo vyšší než požadovaná míra výnosnosti projektu. Hodnota IRR se počítá dle vzorce (7):

$$IRR = in + \frac{NPVn}{NPVn + |NPVv|} * (iv - in) \quad [-] \quad (7)$$

kde in [-] ... diskontní míra, při níž je NPV kladná

iv [-] ... diskontní míra, při níž je NPV záporná [12]

Diskontovaná doba úhrady (Discounted Payback) je “doba, za kterou kumulované diskontované příjmy plynoucí z projektu uhradí jeho diskontované výdaje. Postupné sčítání diskontovaného CF, až do doby, kdy nám vyjde CF kladné. Investice je výhodná, pokud je diskontovaná doba úhrady kratší, než je očekávaná doba životnosti investice” [13].

Index rentability PI (Profitability Index) je užitečný při hodnocení projektů, protože umožňuje investorům kvantifikovat hodnotu vytvořenou na každou investiční jednotku. S rostoucí hodnotou indexu rentability roste i finanční atraktivita

navrhovaného projektu. Index rentability je technikou hodnocení, která se používá pro potenciální kapitálové výdaje. Developerský projekt by měl být přijat k realizaci, pokud je hodnota jeho PI větší než 1, která se počítá dle vzorce (8):

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}}{I} \quad [-] \quad (8)$$

kde I [-] ... počáteční kapitálový výdaj

CF_t [-] ... peněžní toky v jednotlivých letech

n [-] ... doba životnosti projektu

r [-] ... diskontní úroková míra [12]

Praktická část

V praktické části této diplomové práce bude řešen investiční záměr jedné z největších průmyslových developerských firem, která působí na českém trhu. Vzhledem k tomu, že tento projekt je v současné době ve fázi realizace, bylo rozhodnuto nezveřejňovat reálný název projektu a název společnosti, která poskytla podklady pro tuto práci, a všechny číselné údaje uvedené v této práci nemají nic společného s výpočty skutečného projektu. Pro účely této diplomové práce byl použit název „Developerský projekt ve středních Čechách“.

3. Developerský projekt ve středních Čechách

3.1. Identifikační údaje stavby

Název:	Developerský projekt ve středních Čechách
Místo stavby:	<i>k.ú. Úžice u Kralup nad Vltavou (775886)</i> <i>k.ú. Chvatěruby (665368)) [14]</i>
Typ stavby:	Výstavba průmyslového parku
Zastavěná plocha:	<i>20 709,68 m² (hala D8-7A)</i> <i>28 264,91 m² (hala D8-7B)</i>
Obestavěný prostor:	<i>289 935,52 m³ (hala D8-7A)</i> <i>395 708,74 m³ (hala D8-7B) [14]</i>

3.2. Lokalita stavby

Tento investiční záměr se nachází ve středočeském kraji na území dvou obcí Úžice u Kralup nad Vltavou (775886) a Chvatěruby (665368) a je regulován dvěma územními plány. Záměr je realizován v prostoru průmyslové zóny Úžice – Kozomín, na ploše mezi komunikací II/608 a dálnicí D8. Areál bude dopravně napojen na silnici II/608, která tvoří jihozápadní hranici záměru. Jihovýchodní hranici areálu je tok Černávka, severozápadní hranicí je hranice pískovny Zlosyň. Severovýchodně pak záměr navazuje na zemědělské pozemky.



Obr. 3: Situace širších vztahů [14]



Obr. 4: Letecký snímek pozemku [14]

3.3. Idea projektu

Základní myšlenkou tohoto investičního záměru je realizace zeleného průmyslového parku, který se nachází v blízkosti Prahy a bude skvělým místem pro budoucí zákazníky, kteří jej budou schopni využívat pro své potřeby. Park se bude skládat ze tří průmyslových hal, dvě z nich (D8-7A a D8-7B) jsou již postavené a jedna (D8-7C) je v procesu realizace. Areál průmyslového parku se nachází vedle obce Užice. Hlavní myšlenkou tohoto projektu je propojit průmyslový areál a vedlejší město, aby bylo vhodné místo nejen pro zákazníky průmyslového parku, ale také pro lidi, kteří ve městě žijí a mohou v areálu trávit svůj volný čas.

Každá z již postavených hal D8-7A a D8-7B bude sloužit jednomu nájemci.

*“V prostoru haly A je navržen **skladovací provoz** firmy, která se zabývá výrobou sedadel pro automobilový průmysl. V nyní řešeném objektu bude firma skladovat materiál pro výrobu a hotové výrobky.*

Budovaný provoz bude zajišťovat vstup hotového zboží, logistické činnosti s příjmem materiálu, přerozdělování a kompletaci, vychystávání, balení, logistické činnosti v expedičních procesech a expedici zboží zákazníkům a odběratelům.

*Do prostoru haly B je umísťován **překladní (cross dock) provoz** firmy, která bude koncovým zákazníkům distribuovat širokou škálu zboží, převážně elektroniku a elektrospotřebiče.*

Táto firma se zabývá komplexními logistickými službami v rámci EU. Poskytuje dopravní služby, zahrnující přepravy just in time, expresní přepravy zásilek s vysokou hodnotou zboží s nadstandardními bezpečnostními prvky, přepravy s kontrolovanou teplotou nákladového prostoru, přepravy v režimu ADR, zasílatelství a sběrnou službu. Součástí logistických služeb firmy je také manipulace, skladování, evidence a distribuce zboží” [14].

Jelikož hala D8-7C je v procesu výstavby, není zatím známo, kolik nájemců bude prostory využívat a k jakým účelům, ale vhodně navržený systém výstavby jednotlivých hal umožní developerovi přizpůsobit se i většímu počtu nájemců.



Obr. 5: Vizualizace areálu [14]

3.4. Urbanistické, architektonické a technické řešení

Haly D8-7A a D8-7B představují objekty vykousnutého obdélníkového půdorysu s výškou atiky 14,0 m. Barva fasády je navržena v šedém odstínu. Obě haly jsou umístěné podél severní hranice pozemku. Kolem navržených hal a zpevněných ploch bude dále vysázena zeď tvořena stromy, které jsou běžné pro okolí stavby jako jsou topoly, lípy, javory apod. Fasáda haly D8-7A směrem k silnici II/608 bude „zelená“ tj. že na této stěně bude opatřena lanková konstrukce pro popínavé rostliny.



Obr. 6: Vizualizace areálu, urbanistické řešení [14]



Obr. 7: Pohled fasádu haly (foto) [zdroj autor]

Hala D8-7A má půdorysný tvar vykousnutého obdélníku o rozměrech 264,45 x 84,7 m s výškou atiky 14,0 m. Hala je skeletová prefabrikovaná s opláštěním z TRIMO panelů tl. 150 mm. Zastřešení plochou střechou. Ve střešním plášti jsou osazeny polykarbonátové střešní světlíky. Hala je rozdělena požárně dělícími stěnami na tři části, ve všech částech je uvažováno skladování.

V jihozápadní části haly, se nachází administrativně sociální vestavek. Vestavek je třípodlažní. Ve vestavku je umístěno jedno železobetonové schodiště. V 1.NP je vestavek od haly oddělen pórobetonovými tvárnicemi YTONG P2-500 tl. 200 mm. Vnitřní stěny jsou sádkartonové, kotvené do stropní konstrukce. Ve 2.NP a 3.NP jsou všechny stěny sádkartonové, dělící stěna mezi halou a vestavkem je vytažena až ke střešní konstrukci, kde je kotvena. Vnitřní příčky 3.NP jsou vytaženy 200 mm nad podhled. V místnostech je svěšen kazetový minerální podhled. Dále se na osách H-H.1/1-1.1 nachází vestavek se sociálním zázemím. Vestavek je jednopodlažní, od haly odděleny pórobetonovými tvárnicemi YTONG P2-500 tl. 200 mm. Vnitřní stěny jsou sádkartonové, vytaženy 200 mm nad podhled. V místnostech sociálního vestavku bude minerální kazetový podhled bez požární odolnosti, zavěšený ve výšce 2,8m na samonosné kovové konstrukci složené z dvojité CW profilů ukotvených do bočních

nosných konstrukcí a UW profilů pro napojení na stěnu. Hala je rozdělena vnitřními požárně dělícími stěnami na tři jednotlivé části.

- Zastavěná plocha D8-7A:	20 709,7 m ²
- Obestavěný prostor D8-7A:	289 935,5 m ³
- Užitná plocha D8-7A - 1.NP:	20 526,2 m ²
- Užitná plocha D8-7A - 2.NP:	259,7 m ²
- Užitná plocha D8-7A - 3.NP:	260,5 m ²
- Užitná plocha D8-7A - celkem:	21 046,3 m²



Obr. 8: Skeletový prefabrikovaný konstrukční systém haly (foto) [zdroj autor]



Obr. 9: Skeletový prefabrikovaný konstrukční systém haly (foto) [zdroj autor]



Obr. 10: Prefabrikované prvky haly (foto) [zdroj autor]

Hala D8-7B má půdorysný tvar obdélníku o rozměrech 312,7 x 84,7 m s výškou atiky 14,0 m. Hala je skeletová prefabrikovaná s opláštěním z TRIMO panelů tl. 150 mm. Zastřešení plochou střechou. Ve střešním plášti jsou osazeny polykarbonátové

střešní světlíky. Hala je rozdělena požárně dělicími stěnami na čtyři části, ve všech částech je uvažováno skladování.

V jihozápadní části haly, na osách A-B.2/1-1.1 se nachází administrativně sociální vestavek, který je třípodlažní. Ve vestavku je umístěno jedno železobetonové schodiště. V 1.NP je vestavek od haly oddělen pórobetonovými tvárnice YTONG P2-500 tl. 200 mm. Vnitřní stěny jsou sádkartonové, kotvené do stropní konstrukce. Ve 2.NP a 3.NP jsou všechny stěny sádkartonové, dělicí stěna mezi halou a vestavkem je vytažena až ke střešní konstrukci, kde je kotvena. Vnitřní příčky 3.NP jsou vytaženy 200 mm nad podhled. V místnostech je svěšen kazetový minerální podhled. Dále se na osách CH.1-CH.2/1-1.1 a N.3-O/1-1.1 nacházejí vestavky se sociálním zázemím. Vestavky jsou jednopodlažní, od haly odděleny pórobetonovými tvárnici YTONG P2-500 tl. 200 mm. Vnitřní stěny jsou sádkartonové, vytaženy 200 mm nad podhled. V místnostech sociálních vestavek bude minerální kazetový podhled bez požární odolnosti, zavěšený ve výšce 2,8m na samonosné kovové konstrukci složené z dvojitých CW profilů ukotvených do bočních nosných konstrukcí a UW profilů pro napojení na stěnu. Hala je rozdělena vnitřními požárně dělicími stěnami na čtyři jednotlivé části.



Obr. 11: Dokončení hrubé stavby – interiér haly (foto) [zdroj autor]

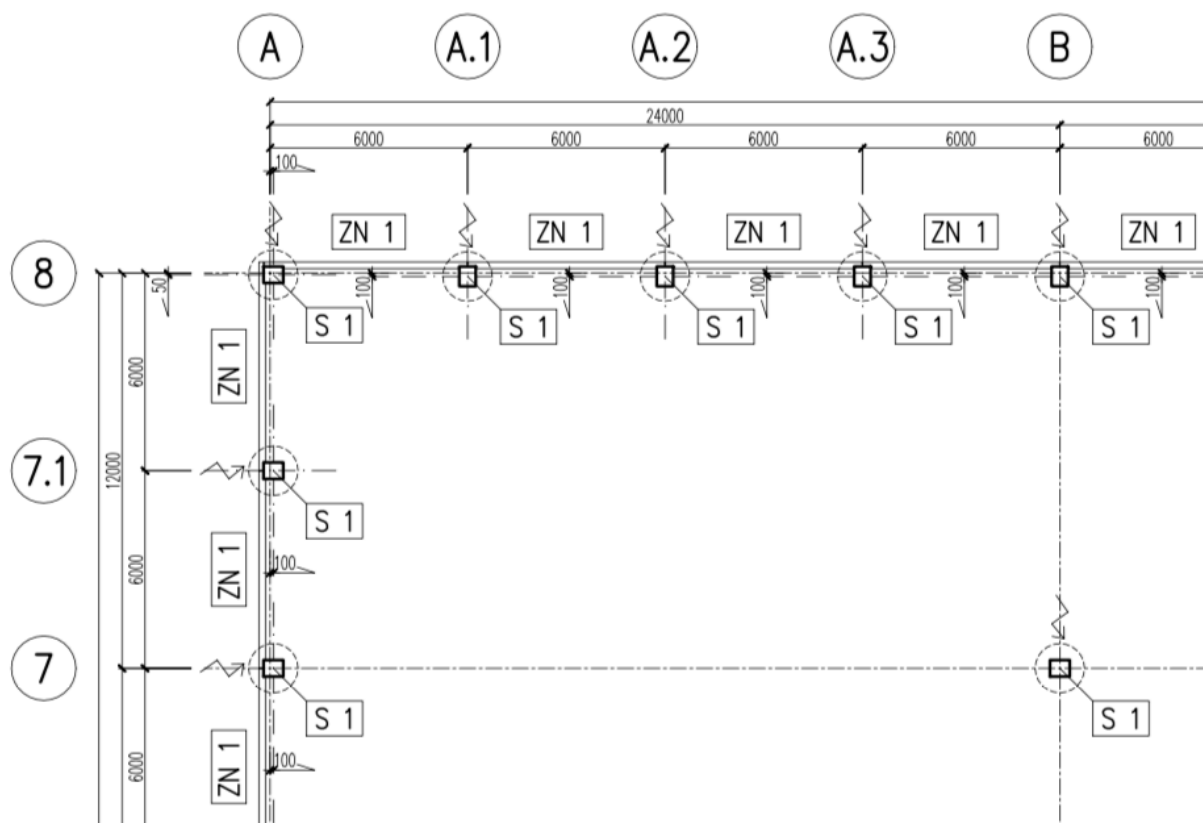


Obr. 12: Pohled na polykarbonátové střešní světlíky (foto) [zdroj autor]

- Zastavěná plocha D8-7B:	28 264,91 m ²
- Obestavěný prostor D8-7B:	395 708,74 m ³
- Užitná plocha D8-7B - 1.NP:	28 029,83 m ²
- Užitná plocha D8-7B - 2.NP:	260,42 m ²
- Užitná plocha D8-7B - 3.NP:	261,22 m ²
- Užitná plocha D8-7B - celkem:	28 551,47 m²

3.5. Dispoziční řešení

V této kapitole bude představeno podrobné dispoziční řešení dvou hal – D8-7A a D8-7B, které jsou součástí průmyslového areálu developerského projektu ve středních Čechách, a také naznačeno budoucí dispoziční řešení haly D8-7C, která bude postavena v roce 2024. Každá budova umístěná v tomto komplexu je navržena na základě stejné dispoziční koncepce – nosný skeletový systém každé jednotlivé haly je tvořen prefabrikovanými prvky – sloupy, které jsou umístěny po 6 m, což podle konstrukčního řešení umožnilo provést střešní konstrukci o rozponu 24,0 x 12,0 m (osy A-B/7-8 na obrázku č. 13). Při znalosti tohoto aspektu dispozice lze z dispozičních výkresů snadno vyčíst celkové plochy jednotlivých budov a další užitečné informace.



Obr. 13: Výřez z půdorysu sloupů a základových prahů [14]

3.5.1.Hala D8-7A

Hala D8-7A má tři nadzemní podlaží. První podlaží má největší plochu a slouží pro účely skladování. V jihozápadní části haly, na osách A-B.2/1-1.1 se nachází administrativně sociální vestavek, který je třípodlažní. Ve vestavku je umístěno jedno železobetonové schodiště. Dále na osách H-H.1/1-1.1 se nachází vestavek se sociálním zázemím, který je jednopodlažní, viz obrázek č. 14 a 15.

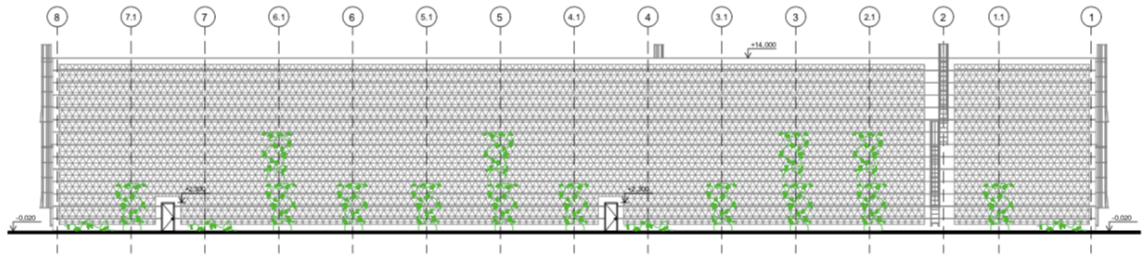


Obr. 14: Administrativní vestavek interiér (podobný objekt foto) [zdroj autor]



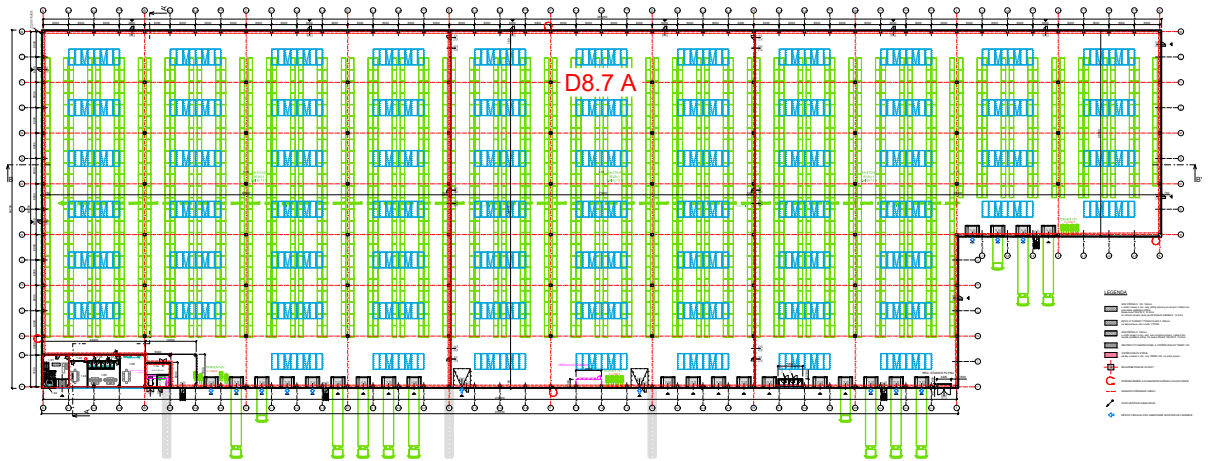
Obr. 15: Administrativní vestavek interiér (podobný objekt foto) [zdroj autor]

POHLED JIHOZÁPADNÍ



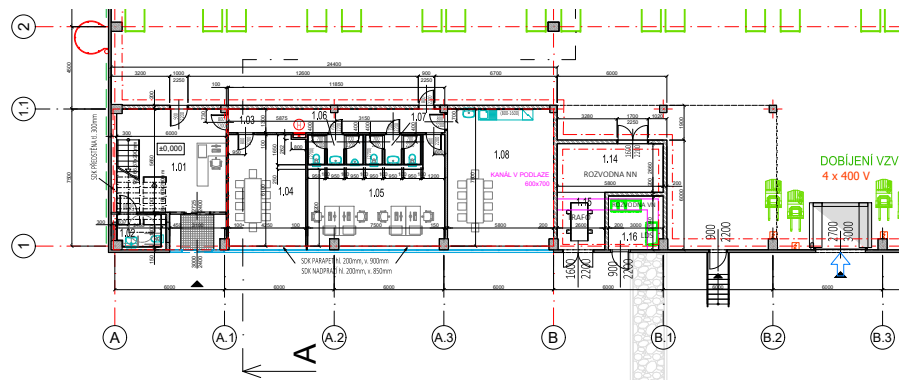
Obr. 16: Pohled jihozápadní [14]

3.5.1.1. Dispozice 1.NP



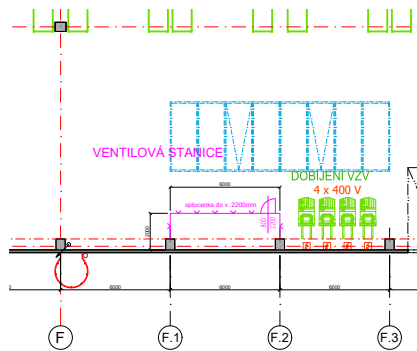
Obr. 17: Hala D8-7A půdorys 1.NP celek [14]

HALA D8.7 A
PŮDORYS 1.NP - VESTAVEK

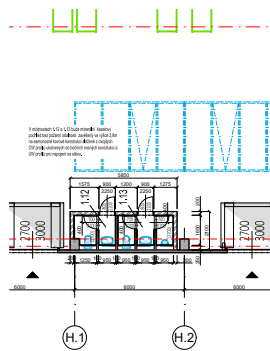


číslo místnosti	název místnosti	plocha [m ²]
1.01	RECEPCE + SCHODIŠTĚ	39,91
1.02	WC MOBILNÍ	4,31
1.03	CHODBA	15,27
1.04	ZASEDACÍ MÍSTNOST	25,70
1.05	KANCELÁŘ	33,46
1.06	WC MUŽI	4,86
1.07	WC ŽENY	4,86
1.08	DENNÍ MÍSTNOST	43,34
1.09	HALA D8.7A - UNIT A	7901,90
1.10	HALA D8.7A - UNIT B	6059,30
1.11	HALA D8.7A - UNIT C	6352,59
1.12	WC ŽENY	3,60
1.13	WC MUŽI	4,86
1.14	ROZVODNA NN	15,44
1.15	TRAFOSTANICE	8,16
1.16	ROZVODNA VN + LDS	8,65
		20526,21

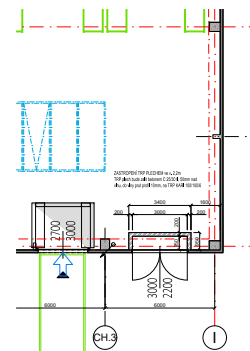
HALA D8.7 A
PŮDORYS 1.NP - VENTILOVÁ STANICE



HALA D8.7 A
PŮDORYS 1.NP - WC



HALA D8.7 A
PŮDORYS 1.NP - REG. STANICE PLYNU

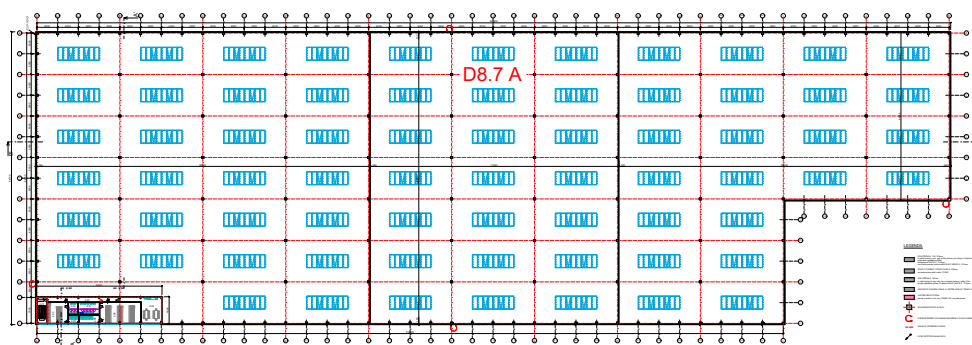


Obr. 18: Hala D8-7A půdorys 1.NP výřezy [14]

Tab. 8: Hala D8-7A 1.NP tabulka místnosti [14]

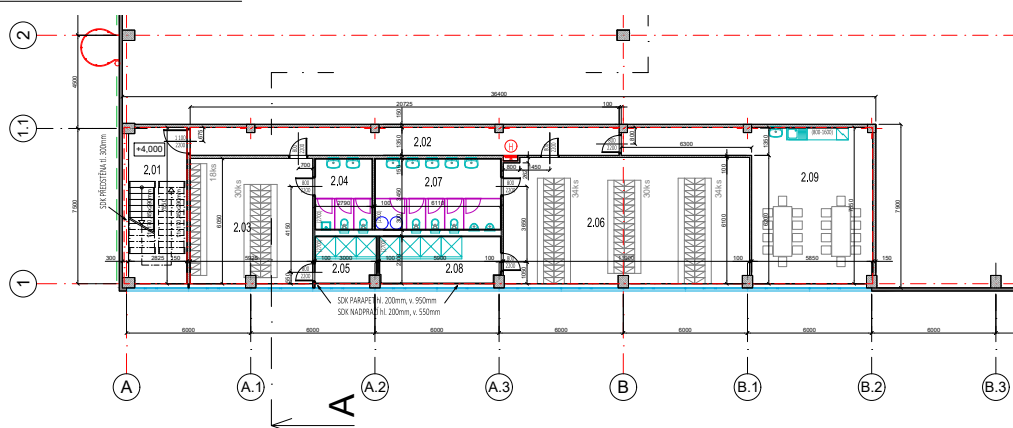
č.	Název místnosti	Plocha [m ²]
1.01	Recepce+ schodiště	39,91
1.02	WC mobilní	4,31
1.03	Chodba	15,27
1.04	Zasedací místnost	25,70
1.05	Kancelář	33,46
1.06	WC muži	4,86
1.07	WC ženy	4,86
1.08	Denní místnost	43,34
1.09	Hala D8.7A - Unit A	7901,90
1.10	Hala D8.7A - Unit B	6059,30
1.11	Hala D8.7A - Unit C	6352,59
1.12	WC ženy	3,60
1.13	WC muži	4,86
1.14	Rozvodna NN	15,44
1.15	Trafostanice	8,16
1.16	Rozvodna VN+ LDS	8,65
		20526,21

3.5.1.2. Dispozice 2.NP



Obr. 19: Hala D8-7A půdorys 2.NP celek [14]

HALA D8.7 A
PŮDORYS 2.NP - VESTAVEK

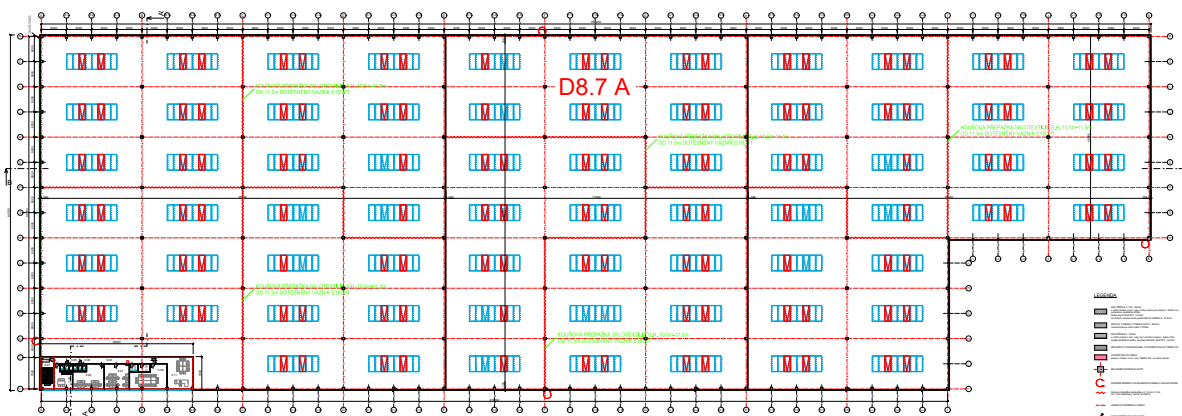


Obr. 20: Hala D8-7A půdorys 2.NP vestavek [14]

Tab. 9: Hala D8-7A 2.NP tabulka místnosti [14]

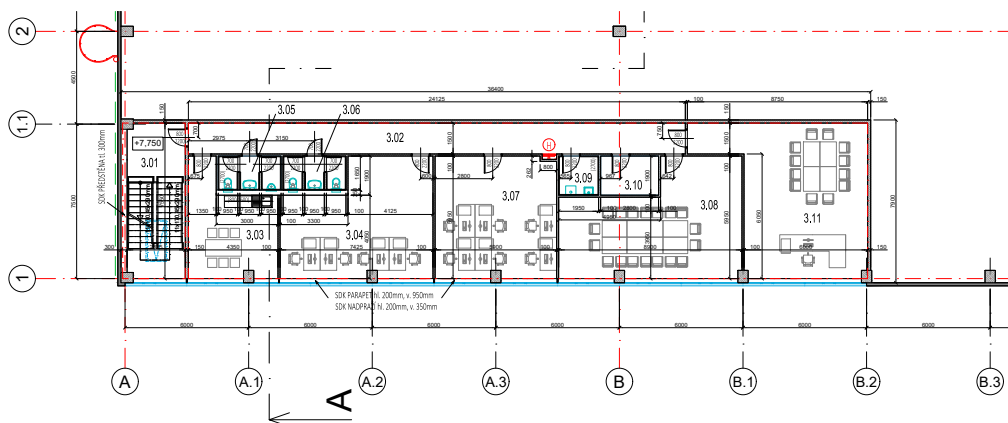
č.	Název místnosti	Plocha [m ²]
2.01	Schodiště	21,15
2.02	Chodba	27,68
2.03	Šatna ženy	35,64
2.04	WC ženy	9,63
2.05	Sprchy ženy	6,76
2.06	Šatna muži	72,02
2.07	WC muži	21,08
2.08	Sprchy muži	13,41
2.09	Denní místnost	52,30
		259,67

3.5.1.3. Dispozice 3.NP



Obr. 21: Hala D8-7A půdorys 3.NP celek [14]

HALA D8.7 A
PŮDORYS 3.NP - VESTAVEK



Obr. 22: Hala D8-7A půdorys 3.NP vestavek [14]

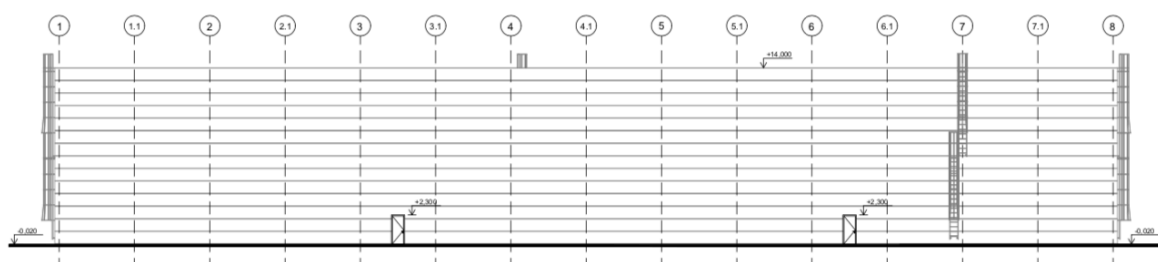
Tab. 10: Hala D8-7A 3.NP tabulka místnosti [14]

č.	Název místnosti	Plocha [m ²]
3.01	Schodiště	21,15
3.02	Chodba	36,19
3.03	Čajová kuchyňka	19,98
3.04	Kancelář	37,71
3.05	WC muži	4,86
3.06	WC ženy	4,86
3.07	Kancelář	34,70
3.08	Zasedací místnost	42,77
3.09	Technická místnost	3,69
3.10	Server	5,33
3.11	Kancelář	49,22
		260,46

3.5.2.Hala D8-7B

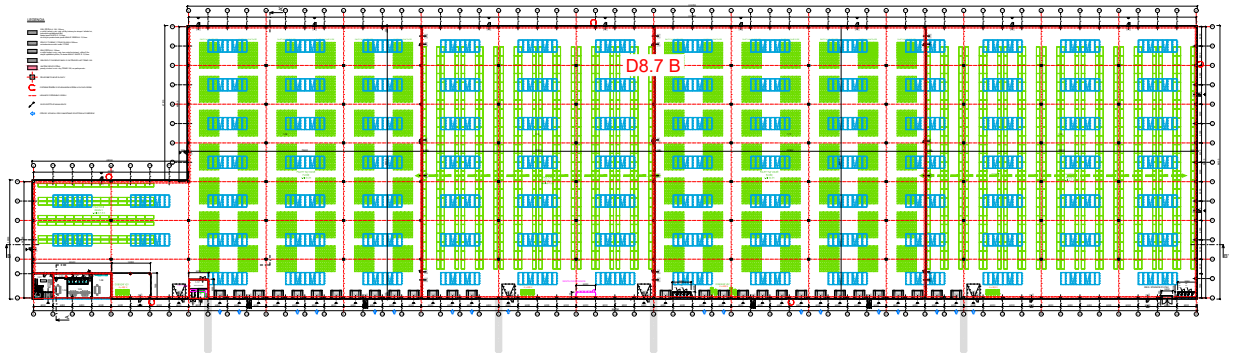
Hala D8-7B má tři nadzemní podlaží. První podlaží má největší plochu a slouží pro účely skladování. V jihozápadní části haly, na osách A-B.2/1-1.1 se nachází administrativně sociální vestavek, který je třípodlažní. Ve vestavku je umístěno jedno železobetonové schodiště. Dále se na osách CH.1-CH.2/1-1.1 a N.3-O/1-1.1 nacházejí jednopodlažní vestavky se sociálním zázemím.

POHLED SEVEROVÝCHODNÍ

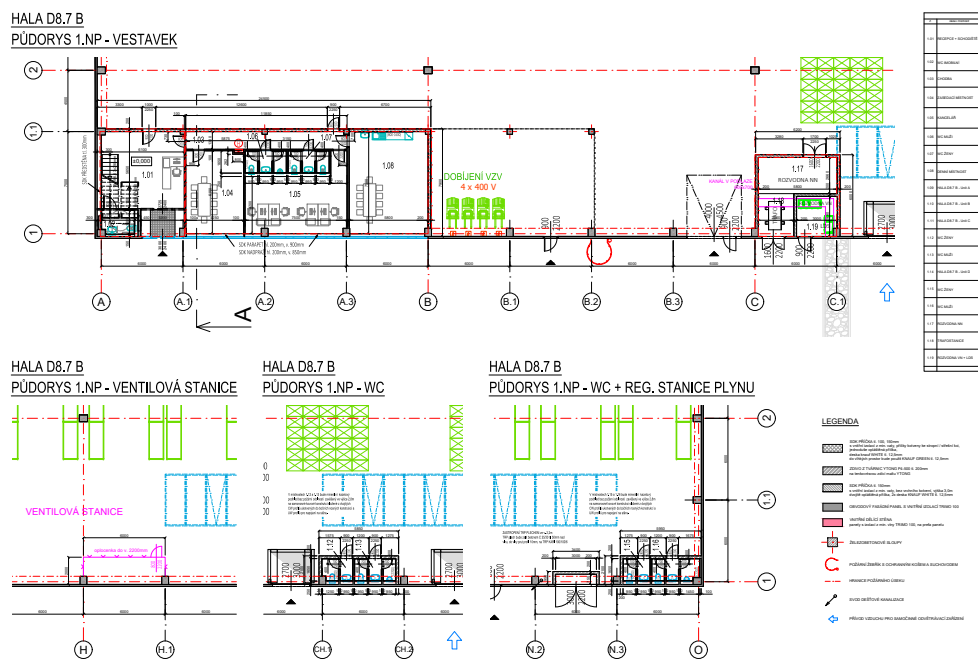


Obr. 23: Hala D8-7B pohled severovýchodní [14]

3.5.2.1. Dispozice 1.NP



Obr. 24: Hala D8-7B půdorys 1.NP celek [14]

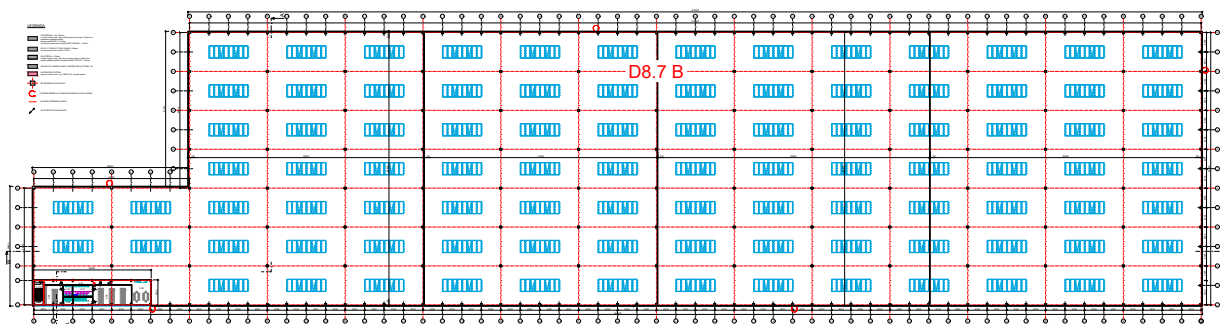


Obr. 25: Hala D8-7B půdorys 1.NP výřezy [14]

Tab. 11: Hala D8-7B 1.NP tabulka místnosti [14]

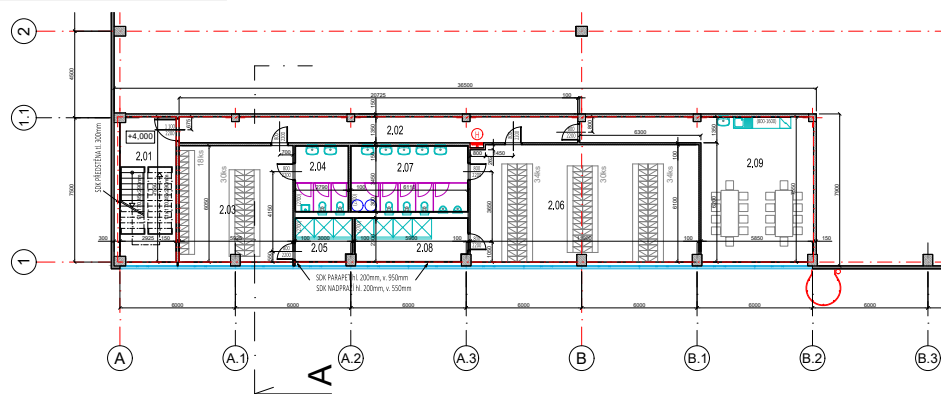
č.	Název místnosti	Plocha [m ²]
1.01	Recepce+ schodiště	40,68
1.02	WC mobilní	4,31
1.03	Chodba	15,27
1.04	Zasedací místnost	25,70
1.05	Kancelář	33,46
1.06	WC muži	4,86
1.07	WC ženy	4,86
1.08	Denní místnost	43,34
1.09	Hala D8.7B - Unit A	7639,57
1.10	Hala D8.7B - Unit B	6059,30
1.11	Hala D8.7B - Unit C	7056,55
1.12	WC ženy	3,61
1.13	WC muži	4,86
1.14	Hala D8.7B - Unit D	7052,44
1.15	WC ženy	3,21
1.16	WC muži	5,56
1.17	Rozvodna NN	15,42
1.18	Trafostanice	8,20
1.19	Rozvodna VN+ LDS	8,63
		28029,83

3.5.2.2. Dispozice 2.NP



Obr. 26: Hala D8-7B půdorys 2.NP celek [14]

HALA D8.7 B
PŮDORYS 2.NP - VESTAVEK

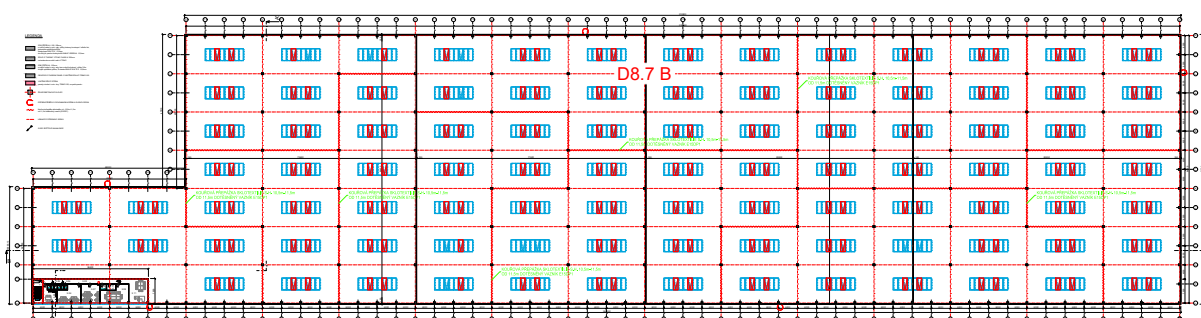


Obr. 27: Hala D8-7B půdorys 2.NP vestavek [14]

Tab. 12: Hala D8-7B 2.NP tabulka místnosti [14]

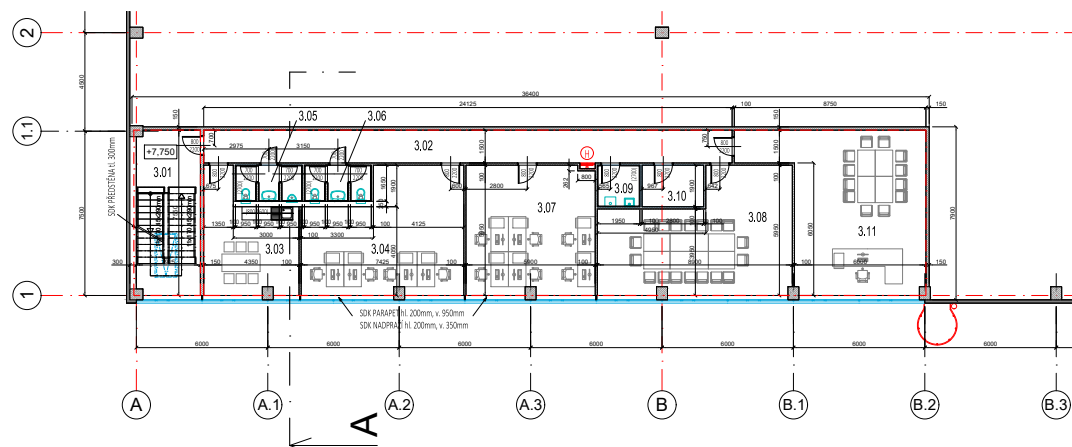
č.	Název místnosti	Plocha [m ²]
2.01	Schodiště	21,90
2.02	Chodba	27,68
2.03	Šatna ženy	35,64
2.04	WC ženy	9,63
2.05	Sprchy ženy	6,76
2.06	Šatna muži	72,02
2.07	WC muži	21,08
2.08	Sprchy muži	13,41
2.09	Denní místnost	52,30
		260,42

3.5.2.3. Dispozice 3.NP



Obr. 28: Hala D8-7B půdorys 3.NP celek [14]

HALA D8.7 B
PŮDORYS 3.NP - VESTAVEK

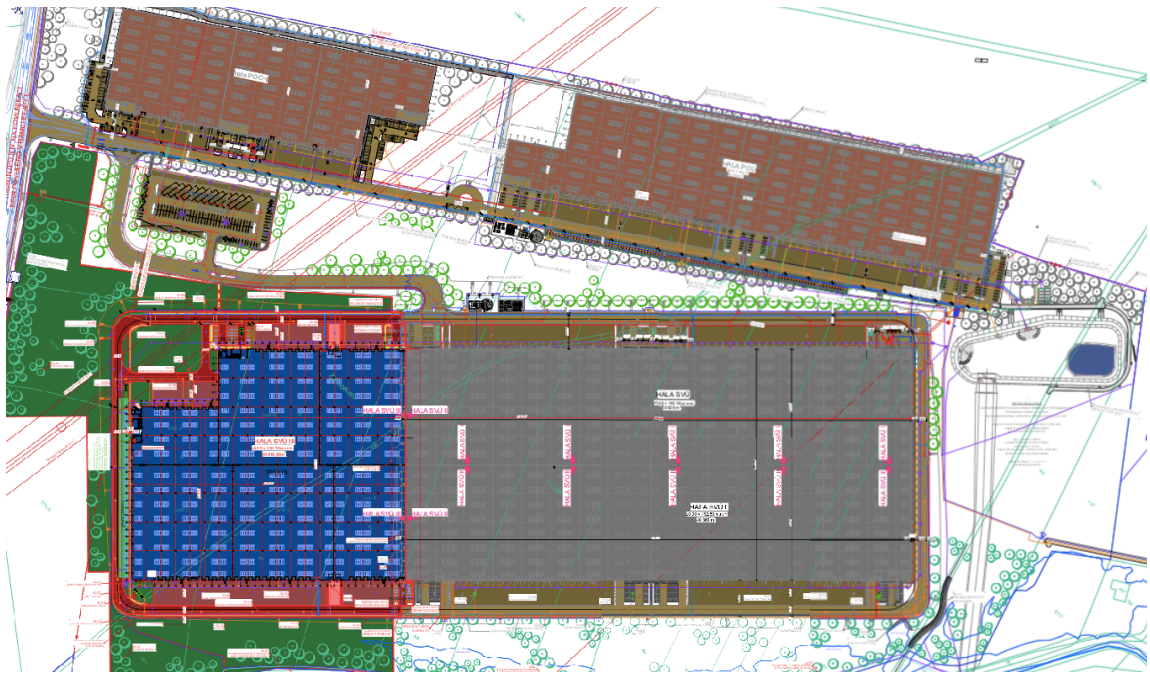


Obr. 29: Hala D8-7B půdorys 3.NP vestavek [14]

Tab. 13: Hala D8-7B 3.NP tabulka místnosti [14]

č.	Název místnosti	Plocha [m ²]
3.01	Schodiště	21,90
3.02	Chodba	36,19
3.03	Čajová kuchyňka	19,98
3.04	Kancelář	37,71
3.05	WC muži	4,86
3.06	WC ženy	4,86
3.07	Kancelář	34,70
3.08	Zasedací místnost	42,78
3.09	Technická místnost	3,69
3.10	Server	5,33
3.11	Kancelář	49,22
		261,22

3.5.3.Hala D8-7C



Obr. 30: Hala D8-7C púdorys [14]

4. Popis lokality

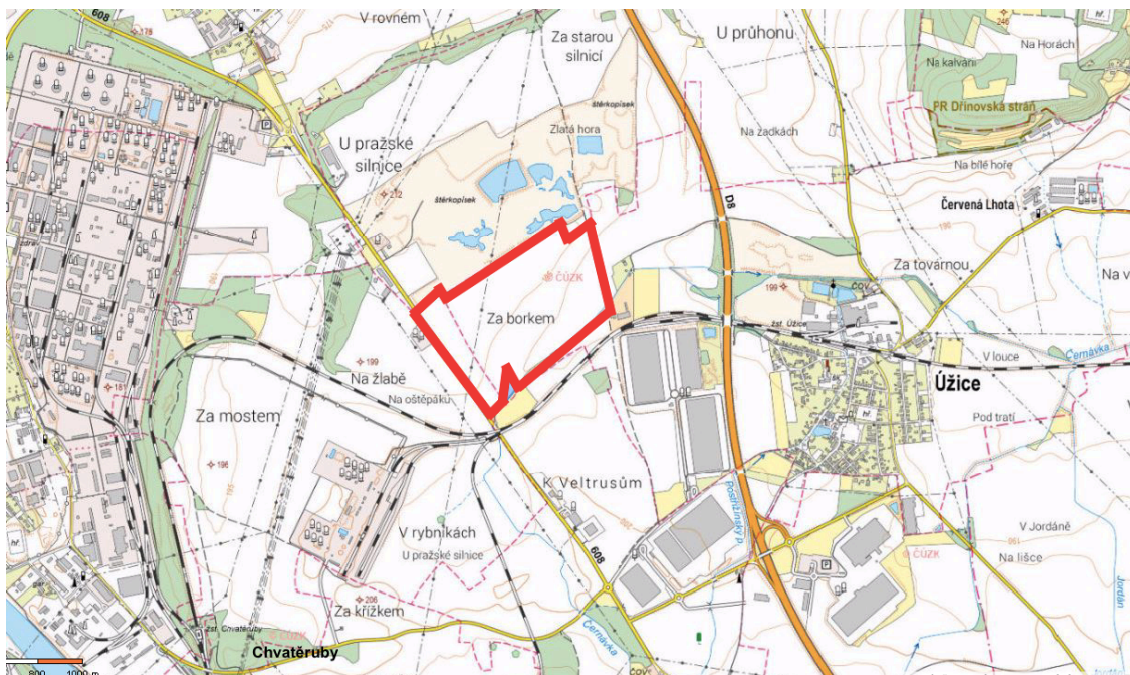
4.1. Základní charakteristika lokality

Jak již bylo zmíněno v kapitole 3.2 Lokalita stavby, investiční záměr se nachází na území dvou obcí Úžice u Kralup nad Vltavou (775886) a Chvatěruby (665368), které se nacházejí v okrese Mělník ve Středočeském kraji. V těsné blízkosti projektu se však nachází právě první obec s názvem **Úžice u Kralup nad Vltavou**, která leží v „nadmořské výšce 160 až 180 m n. m. na jižním okraji Mělnické kotliny v údolí potoku Černávka. Rozloha obce je 10,30 km² a žije zde asi 1100 obyvatel“ [15].

Charakteristickým rysem obce je rozvoj místních služeb a drobných obchodů, které vznikaly přímo v rodinných domech nebo původních selských objektech. Jsou zde dvě pohostinství, dvě prodejny potravin, drobní obchodníci a prodejna pohonných hmot. Kromě pošty a školy jsou v obci také mateřská škola a ordinace lékaře včetně lékárny.



Obr. 31: Ortofoto [16]



Obr. 32: Katastrální mapa [16]

4.2. Investiční příležitost lokality

Tato rozvojová lokalita s téměř 1 000 obyvateli se nachází přibližně 6 km východně od Kralup nad Vltavou. V této oblasti bylo v roce 2013 evidováno 660,6 tis. ekonomicky aktivních obyvatel. Podíl nezaměstnaných osob v okrese Mělník ke konci roku 2014 činil 8,0 % z celkového počtu obyvatel a 6,3 % z celkového počtu obyvatel v ČR.



Obr. 33: Ilustrační prostorové vyjádření – vizualizace [17]

Potenciál obce se spočívá především ve **výborné strategické poloze** a napojení obce na veřejnou dopravu. Obec je napojená na dálnici D8 (E55), která spojuje město Prahu a německé hranice (Praha – Drážďany). Kromě napojení na dálnice je tady i železniční trať č. 092 Kralupy nad Vltavou–Neratovice a železniční stanice Úžice. Vzdálenost ke klíčovým místům v okolí této destinace je:

- 5 km do Kralup nad Vltavou
- 20 km k nejbližší stanici metra Kobylisy
- 25 km na mezinárodní letiště Václava Havla v Praze

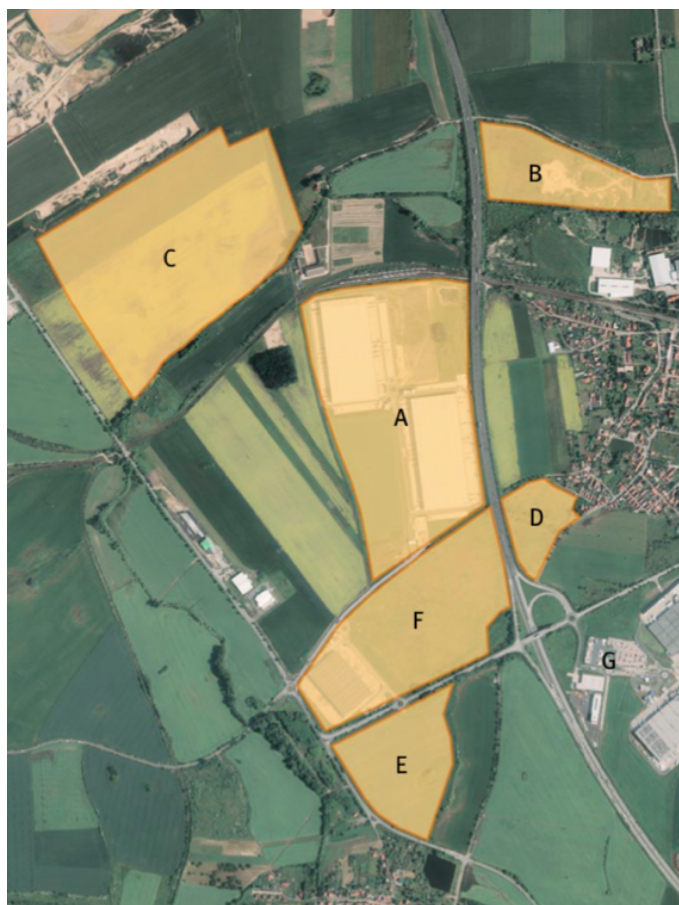
Vzdálenost do klíčových evropských měst je uvedena v tabulce č.8.

Tab. 14: Vzdálenost do klíčových měst [zdroj autor]

Město	Vzdálenost	Čas
hranice města Prahy	9 km	0 h 15 min
Drážďany	125 km	1 h 25 min
Brno	232 km	2 h 30 min
Berlín	326 km	3 h 36 min
Bratislava	355 km	3 h 45 min
Ostrava	397 km	4 h 10 min
Mnichov	400 km	4 h 25 min

Obec má také **dobře rozvinutou technickou infrastrukturu**, je napojená na:

- *“vodovodní řád: hlavní skupinový vodovod DN 800 z Mělnické Vrutice řadem DN 250*
- *kanalizaci: čistírnu odpadních vod Úžice, lze dle potřeb zesílit, částečně též ČOV Kozomín. Odvod dešťových vod do navrhované zdrže v severní části zóny a do vodotečí*
- *elektrinu: vedení VN 22 kV na hranici zóny, vedení VVN*
- *plyn: územím procházejí trasy VVTL plynovodu Transgas (bez možnosti napojení), záměr výstavby VTL plynovodu DN 300 Obříství – Kralupy nad Vltavou s regulační stanicí Úžice (kapacita 3000 m³/hod pokryje potřeby obcí i rozvojových zón)“ [17]*



Obr. 34: Dnešní využití a majetkové poměry [17]

Z obrázku č. 16 je patrné, že v současné době jsou v **plném využití** plochy A, B a C v obci Úžice u Kralup nad Vltavou a plochy F, E, D a G v obci Kozomín. Nachází se zde „logistický areál společnosti ProLogis (22 ha plocha A), skladový areál společnosti Africa Israel – EVROPASEN s.r.o. o stejné ploše, společnost Seafood Faktory s.r.o., která se zabývá průmyslovým zpracováním ryb (plocha 3 ha), společnost AIRCO s.r.o., která se zabývá zámečnickou výrobou a skladový areál společnosti Tesco (25 ha)“ [17]. Tato lokalita má vysokou poptávku ze strany průmyslových společností a jiných podnikatelů, což zvyšuje její investiční atraktivitu.

Zároveň je obec přitažlivým místem v okolí kvůli **blízkosti dvou turistických atrakcí**, kterými jsou zámky Veltrusy, navržené v 18. století architektem Giovanni Battista Alliprandi a Nelahozeves, postavený v druhé polovině 16. století.



Obr. 35: Zámek Veltrusy [18]



Obr. 36: Zámek Nelahozeves [19]

4.3. Prodej pozemků v lokalitě

V současné době se na různých webových portálech objevilo několik inzerátů na prodej stavebních pozemků v oblasti našeho zájmového území – v obci Úžice u Kralup nad Vltavou, ale plocha nalezených pozemků se ani zdaleka nepřibližuje přibližné ploše našeho investičního záměru. Proto si dovoluji považovat za poněkud korektní brát cenu za metr čtvereční pozemku jako přibližnou cenu za metr čtvereční pro typický pozemek v této lokalitě. Fotografie a ceny pozemků budou uvedeny níže.

Pozemek č. 1



Obr. 37: Foto pozemku č. 1 [20]



Prodej stavebního pozemku 696 m²

Úžice, okres Mělník

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

3 333 333 Kč (4 789 Kč za m²)

Obr. 38: Foto pozemku č. 1 [20]

Pozemek č. 2



Obr. 39: Foto pozemku č. 2 [21]



Prodej stavebního pozemku 656 m²

Úžice, okres Mělník [Panorama](#)

4 002 600 Kč (6 102 Kč za m²)

Obr. 40: Foto pozemku č. 2 [21]

4.4.SWOT analýza lokality

V této kapitole bude provedena SWOT analýza lokality budoucího investičního záměru (k. ú. Úžice u Kralup nad Vltavou a Chvatěruby), která pomůže identifikovat její silné stránky, slabé stránky, příležitosti a hrozby, viz kapitola 2.4 SWOT analýza.

Tab. 15: SWOT analýza lokality [zdroj autor]

STRENGTH (Silné stránky)	WEAKNESSES (Slabé stránky)
1) Průmyslový areál, který bude realizován v dané lokalitě má výbornou dálniční dostupnost do centra města a k německým hranicím po dálnici D8 (E55) (Praha - Drážďany), stejně jako po mezinárodní dálniční síti kolem Prahy.	1) Mezi slabé stránky tohoto investičního záměru patří poloha průmyslového areálu. Pro některé potenciální nájemce může být pronájem prostor mimo Prahu velkou nevýhodou z hlediska logistiky, jelikož většina nájemců používá prostor areálu pro účely skladování a následné dopravy do města. Pro potenciální nájemce je polohově výhodnější pronajmout prostor ve městě.
2) Výhodou je rovněž dostupnost inženýrských sítí a snadné napojení na vyšší dopravní síť v území bez průjezdu nákladní dopravy obytnou zástavbou.	2) Veškeré pozemky, na kterých bude tento investiční záměr umístěn, jsou v katastru nemovitosti označené jako orná půda, proto všechny tyto pozemky je třeba vyjmout ze zemědělského půdního fondu. Trvalý zábor ZPF je 461 364 m ² , což je obrovská plocha, která tvoří "základní přírodní bohatství naší země a nehraditelným výrobním prostředkem" [22]. Jedná se o složitý a dlouhý proces jednání s úřady.
3) Propojení průmyslového areálu s okolním městem pomocí vybudování veřejných aktivit na pozemku. Vznikne zde koňská farma, cyklostezky a sportoviště pro místní obyvatele. Tento koncept je pro potenciální nájemce atraktivnější a umožňuje projektu odlišit se od projektů jiných developerských společností.	3) Může se stát, že obyvatelé okolních měst nebudou nadšeni z toho, že se v jejich okolí odehrává tolik aktivit, protože by to přitahovalo spoustu nových lidí a rušilo klid v okolí.
4) Stavba ani její provoz nemají výrazný negativní vliv na životní prostředí. Vlastním provozem objektu nevzniknou žádné škodlivé odpady a exhalace. Při provozu budovy budou dodržovány všechny legislativně stanovené požadavky na dodržování životního prostředí. Realizaci nedojde k zásahu do krajinného rázu lokality.	

<p>5) Díky blízkosti 13 pražských univerzit, z nichž mnohé jsou světově známé, je v oblasti dostatek mladých odborníků a kvalifikované pracovní síly, kteří mohou pracovat v tomto průmyslovém areálu.</p>	
<p>6) V Úžicích, 5 minut autem od průmyslového areálu, se nachází světově známý resort Svět. Restaurace resortu má venkovskou podstatu, interiér z kamenného dřeva, nádhernou venkovní terasu, nabízí dobré jídlo a točené pivo z českého rodinného pivovaru Bernard, největšího pivovaru v Kraji Vysočina. Součástí prostorného resortu jsou rekreační aktivity, jako je putting-golf, a kouzelná příroda kolem. Tyto aktivity jsou velmi atraktivní pro potenciální klienty, místní obyvatele a budoucí zaměstnance průmyslového areálu.</p>	
<p>OPPORTUNITIES (Příležitosti)</p>	<p>THREATS (Hrozby)</p>
<p>1) Výstavba tohoto areálu umožní příchod nových investorů do tohoto regionu a poskytne nové pracovní příležitosti.</p>	<p>1) Negativní vliv na zájem budoucích nájemců může mít i napojení areálu na dálnici D8, neboť dálnice D8 je strategickou spojnici mezi Prahou a Německem, ale na některých úsecích této dálnice poměrně často dochází k dopravním nehodám či rekonstrukcím jednotlivých úseků dálnice což vede k dopravním omezením a prodlužování doby dopravy. To se může negativně projevit na logistice budoucích nájemců, jakými typický jsou například Makro, Tesco atd.</p>
<p>2) Vybudování veřejných aktivit na území průmyslového areálu, jako je koňská farma, cyklostezky a sportoviště, přiláká lidi z okolních měst, aby trávili svůj volný čas v průmyslovém areálu.</p>	<p>2) Vzhledem k tomu, že navrhované objekty budou využívány převážně jako sklady, existuje riziko zvýšení dopravní zátěže v lokalitě, kterou budou způsobovat kamiony přijíždějící na danou lokalitu za účelem dovozu nebo odvozu zboží, což bude mít nepříznivý vliv na městskou dopravu.</p>

Na základě provedené SWOT analýzy lze konstatovat, že lokalita tohoto investičního projektu má své silné stránky a příležitosti pro rozvoj. K silným stránkám patří vynikající strategická poloha budoucího projektu v blízkosti hlavního města Prahy a napojením na dálnici D8, která vede až k německým hranicím a k hlavním příležitostem patří potenciál budoucího rozvoje areálu vzhledem k jeho blízkosti k

sousednímu městu. Při rozhodování o proveditelnosti tohoto developerského projektu je však nutné vzít v úvahu jeho slabé stránky a potenciální hrozby, které mohou ovlivnit budoucí průběh projektu a jeho dopad na okolí, jako je závislost na dopravní situaci na dálnici D8 a následný dopad na logistiku budoucích nájemců.

5. Vyhodnocení rizik projektu

Následující tabulka č. 16 uvádí všechna možná rizika developerského projektu ve středních Čechách a rozděluje je do jednotlivých fází projektu – předinvestiční, investiční a realizační, přičemž samostatnou skupinu tvoří ostatní rizika, která nebylo možné zařadit do předchozích skupin. Následně jsou rizika popsána, je provedena analýza rizik – jsou stanoveny hodnoty velikosti dopadu rizika (D) a pravděpodobnosti výskytu (P) a provedeno jeho vyhodnocení (R) viz kapitola 2.3.1. Plánování managementu rizik tab. č.3 Velikosti dopadu rizika (D), tab. č.4 Velikost pravděpodobnosti výskytu rizika (P), tab. č. 5 Stupeň významnosti rizika (V).

V posledním sloupci je popsán způsob eliminace rizika nebo snížení závažnosti jeho následků. V tabulce č. 17 Matice rizik je tečkou vyznačeno, která rizika patří do kategorie s vysokou hodnotou rizika, se střední hodnotou rizika a s nízkou hodnotou rizika.

Tab. 16: Tabulka vyhodnocení rizik projektu ve středních Čechách [zdroj autor]

		Identifikace rizika		Analýza rizika		Vyhodnocení rizika	Strategie řízení rizika
Fáze	Druh rizika	Popis rizika	Charakteristika	Velikost dopadu (D)	Pravděp. výskytu (P)	Riziko (R)	Způsob eliminace nebo snížení závažnosti následků
Rizika předinvestiční fáze	Organizační	Opakované problémy při komunikaci s DOSS	Odmítání stanovisek orgánů státní správy, prodlužování povolovacího procesu, prodlužování harmonogramu developerského projektu.	3	4	12	Příprava dokumentace v souladu se všemi platnými normami.
		Problémy při jednání s vlastníky sousedních pozemků	Problémy např. při koupi sousedních pozemků, dlouhé vyjednávání s vlastníky pozemků, zvýšení ceny pozemků.	1	4	4	Pěčlivá komunikace s vlastníky pozemků s vysvětlením účelu projektu a přínosu pro okolí.

	Technická	Nevhodné technologické řešení	Chyby v návrhu technologického a technického řešení, které mohou v budoucnu vést k opakovaným změnám dokumentace a dodatečným nákladům.	4	2	8	Provedení dodatečného průzkumu některých částí projektu za účelem odstranění možných technologických chyb.
		Chybně provedená studie proveditelnosti	Chyby v analýze trhu, finančním plánu a analýze projektu, hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu a analýze a řízení rizik, které by mohly vést k možným chybám v dalších fázích developerského projektu.	3	1	3	Provádění studií proveditelnosti v souladu s aktuální ekonomickou situací na trhu, rozumný odhad rizik projektu.
		Nepodaří se zajistit dostatečné množství finančních prostředků pro realizaci stavby	Nedostatek finančních prostředků na realizaci developerského projektu má zásadní dopad na celý projekt od jeho počátku až po jeho finální ukončení.	5	1	5	Identifikace všech možných zdrojů financování před realizační fází developerského projektu.
Rizika investiční fáze	Organizační	Nekvalifikovaně vybraný projektant	Výběr nekvalifikovaného projektanta nebo projektanta, který nemá dostatek zkušeností, může vést k prodloužení procesu navrhování dokumentace, potížím v komunikaci a zohlednění potřeb developerů a v nejhorším případě k chybám v projektové dokumentaci.	3	1	3	Provedení podrobného výběrového řízení na projektanty, kteří budou zodpovědní za návrh tohoto projektu a mají dlouholeté zkušenosti a dobré recenze.

Technická	Chybně vypracovaný časový plán projektu	Nedodržení termínů pro dokončení jednotlivých fází developerského projektu.	4	2	8	Vypracování časového plánu, v němž budou zohledněny všechny záležitosti, které jej mohou ovlivnit.
	Nekvalifikovaně vybrané dodavatele	Výběr nekvalifikovaného dodavatele může vést k chybám na stavbě, které se budou muset předělat, a v důsledku toho k zvýšení nákladů.	3	3	9	Provedení podrobného výběrového řízení na dodavatele, kteří budou zodpovědní za realizaci tohoto projektu a mají dlouholeté zkušenosti a dobré recenze.
	Zavedení dodatečných změn v projektu během realizační fáze	Zavedení dodatečných změn v projektu během realizační fáze způsobuje okamžité změny na stavbě a zvyšuje rozpočet, což má dopad na konečný výstup developerského projektu.	2	3	6	V počátečních fázích projektu při tvorbě rozpočtu se ujistěte, že jsou v něm zahrnuty dodatečné peníze na neočekávané změny, které se vyskytnou v průběhu stavby.
	Problémy při kolaudačním řízení	Potíže při předání a převzetí stavby, kolaudační řízení, které ovlivňuje zahájení fáze užívání developerského projektu.	3	2	6	Důsledná kontrola provádění stavby v souladu s projektovou dokumentací v průběhu realizace stavby.
	Neočekávané problémy zjištěné během výstavby	Nalezení neočekávaných problémů během výstavby (nutná sanace, špatné zakládací poměry) ovlivní harmonogram developerského projektu, prodlouží jej a posune finální stádia projektu, ovlivňuje také rozpočet projektu.	4	3	12	Provedení dodatečného průzkumu před zahájením stavby s cílem odhalit neočekávané problémy.

	Nedodržení norem:	Pro navrhování a provádění staveb, které ovlivňují kvalitu provedení technické části projektu – nosných konstrukcí, základových konstrukcí, stavebních objektů (ČSN 7300–7399).	3	2	6	Ujistit, že navrhování projektu a provádění stavby je v souladu s normami ČSN 7300-7399.
		Pro části staveb, které ovlivňuje kvalitu provedení oken, dveří, stropů, podlah a ocelových prvků (ČSN 7420–7479).	2	3	6	Ujistit, že montáž částí staveb je v souladu s normami ČSN 7420–7479.
		Norem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (ČSN OHSAS 18001:2008).	2	3	6	Zajistit, aby byly na staveništi dodržovány normy BOZP jako například je ČSN OHSAS 18001:2008.
		Požárních norem (ČSN 7308 - Požární bezpečnost staveb).	4	2	8	Ujistit, že navrhování projektu je v souladu s normami ČSN 7308 - Požární bezpečnost staveb.
		Norem jakosti (ISO ČSN 9001).	3	2	6	Ujistit, že realizace projektu je v souladu s normami ČSN 7308 - Požární bezpečnost staveb.
		Ekologických norem (ČSN P CEN/TS 17660-1 (83 5027)) které zjišťují kvalitu ovzduší a ostatní ekologické normy.	4	2	8	Ujistit, že navrhování realizace projektu je v souladu s normami ČSN P CEN/TS 17660-1 (83 5027).
Ekonomická	Nárůst rozpočtových nákladů	Zvýšení rozpočtových nákladů má vliv na to, zda se investice do tohoto projektu nakonec vyplatí.	2	2	4	V předinvestiční fázi vypracovat podrobný rozpočet budoucího projektu a vzít v úvahu všechny faktory, které jej mohou ovlivnit.

		Výrazné změny cen stavebních materiálů a prací	Výrazné změny cen stavebních materiálů a prací mají vliv na zvýšení nákladů na projekt, překročení rozpočtu, možné zpoždění dokončení projektu, potíže s plněním finančních cílů, negativní dopad na návratnost investic, možné změny v rozsahu nebo návrhu projektu s ohledem na rozpočtová omezení.	3	2	6	V předinvestiční fázi vypracovat podrobný rozpočet budoucího projektu a vzít v úvahu faktory jako například je změna cen na materiály a nestabilní ekonomická situace na trhu.
		Krach realizátora stavby	Kolaps realizátora stavby může vyvolat zpoždění nebo zastavení výstavby projektu a potenciální ztrátu investovaných prostředků.	5	1	5	Při sestavování smlouvy o dílo zohledněte hledisko platební neschopnosti dodavatele stavby.
Rizika provozní fáze	Organizační	Nedodržení požadované úrovně kvality developerského o projektu.	Ovlivňuje zisk z projektu, protože potenciální zájemce bude chtít investovat do developerského projektu, který byl realizován v určité kvalitě.	4	2	8	Provádění pravidelné kontroly stavebních prací v souladu s dokumentací.
	Technická	Překročení plánovaných nákladů na provoz a údržbu objektu	Překročení plánovaných nákladů na provoz a údržbu ovlivní příjmy, které měly být získány po dokončení projektu.	3	3	9	V předinvestiční fázi vypracovat podrobný rozpočet budoucího projektu a vzít v úvahu všechny faktory, které jej mohou ovlivnit.
Ostatní rizika		Rizika spojená s poptávkou např. pokles poptávky	Pokles poptávky (nezájem o pronájem ploch) způsobí zvýšení marketingových a dalších nákladů, aby se poptávka opět zvýšila a developer dosáhl plánovaných zisků.	5	2	10	V předinvestiční fázi je třeba provést důkladnou analýzu trhu.

Silná konkurence na trhu	Přítomnost silné konkurence na trhu developerských projektů může významně ovlivnit různé aspekty stavebnictví, jako je například: jedinečnost projektu, kvalita projektu, ceny, za které developer prodává nebo pronajímá prostory atd.	3	2	6	V předinvestiční fázi je třeba provést důkladnou analýzu konkurence.
Vznik změn v právních předpisech a normách	Výskyt změn v právních předpisech a normách zkomplikuje dokončení projektu v rámci stejného schváleného rozpočtu, a navíc existuje možnost, že projekt bude dokončen později, než bylo plánováno v harmonogramu.	3	1	3	Rychle se přizpůsobit novým legislativním změnám.
Zhoršení platební schopnosti klientů	Zhoršení platební schopnosti klientů ovlivňuje předpokládané zisky z projektu a také dobu návratnosti investice.	5	4	20	V předinvestiční fázi je třeba provést důkladnou analýzu budoucí platební schopnosti potenciálních klientů.
Špatný marketing developerského projektu	Špatný marketing developerského projektu má vliv na omezený dosah na zákazníky, potíže s přilákáním investorů, snížení prodeje a ziskovosti, zvýšení konkurence, negativní dopad na odlišnost produktů.	4	2	8	Při sestavování smlouvy s marketingovou agenturou věnovat pozornost jejím zkušenostem a dobrým recenzím.

Rizika spojená s mimořádnými přírodními jevy	Extrémní přírodní události (např. zemětřesení, hurikány, záplavy a požáry) představují pro stavebnictví významná rizika: způsobují fyzické škody v infrastruktuře, ohrožují bezpečnost pracovníků, způsobují zpoždění a narušení stavebního procesu, zvyšují náklady na výstavbu a způsobují problémy s pojištěním a financováním projektů.	5	1	5	Provedení důkladného posouzení rizik potenciálních přírodních nebezpečí specifických pro místo realizace projektu a průběžné sledování měnících se podmínek prostředí a případné úpravy projektových návrhů.
Rizika spojená s politickými změnami, politickými konflikty atd.	Politická nestabilita ovlivňuje zpoždění nebo zrušení projektů, zvyšuje náklady na projekty, vytváří nepříznivé investiční prostředí a oslabuje hospodářskou stabilitu a růst.	5	2	10	Před zahájením investičního záměru proveďte důkladný průzkum a analýzu politického prostředí, včetně politické stability, vládní politiky a možných změn ve vedení země.
Rizika spojená s devalvaci měny	Při devalvaci měny ztrácejí peníze svou kupní sílu. Dovážené a kvazi-dovážené zboží se zdražují, inflace se zrychluje, obyvatelstvo snižuje spotřebu a ekonomika zpomaluje. To ovlivňuje nejen kupní sílu budoucích zákazníků, ale také nákup materiálu ze zahraničí pro stavební projekty.	5	1	5	Provedení důkladné finanční analýzy za účelem posouzení potenciálního dopadu devalvace měny na rozpočet projektu a peněžní toky. Zahrnout do smluv a dohod ustanovení o kolísání směnných kurzů, aby se zmírnilo riziko devalvace měny.

Tab. 17: Matice rizik projektu ve středních Čechách [zdroj autor]

	Velký nepříznivý dopad na projekt	Střední nepříznivý dopad na projekt	Malý nepříznivý dopad na projekt
Vysoká pravděpodobnost	VHR	VHR	SHR
Střední pravděpodobnost	VHR	SHR	NHR
Nízká pravděpodobnost	SHR	NHR	NHR

- VHR – vysoká hodnota rizika
- SHR – střední hodnota rizika
- NHR – nízká hodnota rizika

Viz kapitola 2.3.1. Plánování managementu rizik projektu

Většina identifikovaných rizik spadá do dvou kategorií se střední a nízkou hodnotou rizika. Tato rizika se většinou vyskytují v předinvestiční a investiční fázi projektu. Patří mezi ně nejen technická a organizační rizika, jako jsou problémy v komunikaci s orgány veřejné správy a návrh nevhodného technologického řešení, ale také ekonomická rizika, jako je nedostatek finančních prostředků na realizaci stavby. Samozřejmě existují i rizika s nejvyšší hodnotou, jako je zhoršení platební schopnosti klientů, a vysokou hodnotou, jako je zjištění neočekávaných problémů v průběhu výstavby.

Vyhodnocení celkového rizika projektu

Celkové riziko projektu bylo vyhodnoceno jako nízké až střední. Toho si musí být developer vědom ve všech fázích projektu.

6. Finanční analýza. Náklady a financování

6.1. Cena pozemku

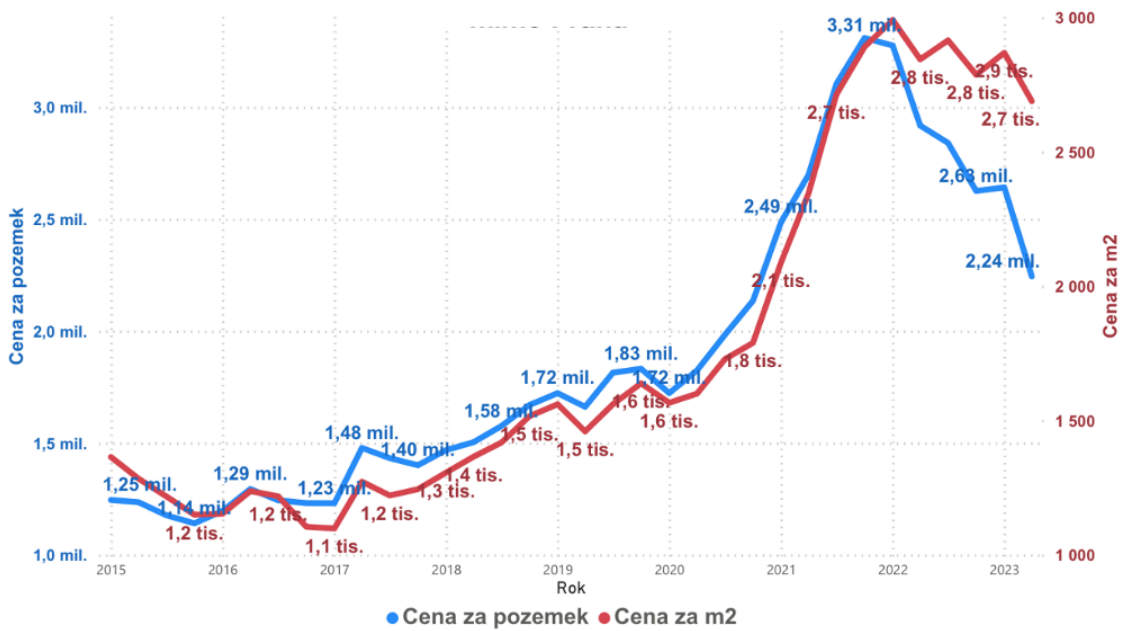
Na základě průzkumu pozemků provedeného v zájmovém území - k.ú. Úžice u Kralup nad Vltavou v kapitole č. 4.3. **Prodej pozemků v lokalitě**, lze zjistit průměrnou cenu za metr čtvereční – 5 445 Kč/m². Pro přehlednost je níže uvedena tabulka č. 12 obsahující výměry ploch a odpovídající informace o cenách jednotlivých pozemků.

Tab. 18: Prodej pozemků v obci Úžice u Kralup nad Vltavou [zdroj autor]

Název	Výměra [m ²]	Celková cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]	Prům. cena za m ² [Kč/ m ²]
Pozemek č. 1	696	3 333 333	4 789	-
Pozemek č. 2	656	4 002 600	6 102	
				5 445

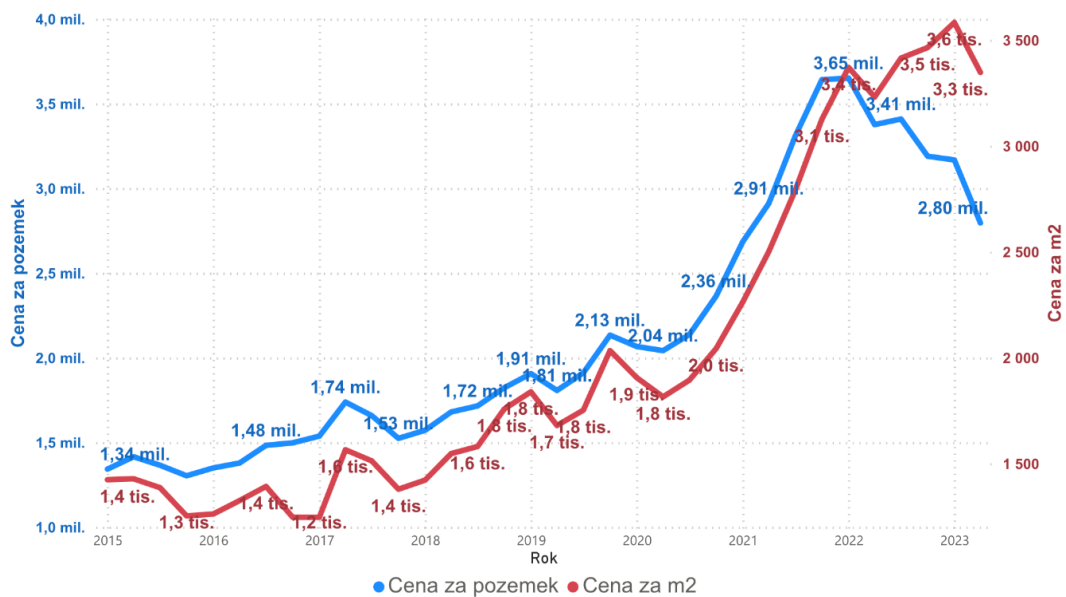
V posledních letech ceny stavebních pozemků, včetně cen za metr čtvereční pozemku mimo hlavní město Prahu, prudce rostly – modrá rostoucí čára a červená rostoucí čára v grafu na obrázku č. 25 níže, ale v roce 2022 lze pozorovat výrazný pokles cen, což je ovlivněno velmi nejistou situací na realitním trhu, která je vyvolána politickými událostmi v České republice i v zahraničí a ekonomickou situací, k jiným důvodům poklesu cen patří také:

- *“vysoké ceny pozemků,*
- *vysoké úrokové sazby a následně drahé úvěry,*
- *drahá výstavba,*
- *levnější koupě již postavených domů za účelem rekonstrukce“ [23]*



Obr. 41: Graf cen pozemků v ČR mimo Prahu [23]

V následujícím grafu č. 25 vidíme přehled růstu cen pozemků v České republice v roce 2022 na průměrnou hodnotu 3,65 milionu Kč za pozemek, následovaný poklesem ceny na 2,8 milionu Kč za pozemek do roku 2023. Průměrné ceny za metr čtvereční se však tak výrazně nezměnily. V roce 2022 došlo k výraznému skoku cen za metr čtvereční pozemku na hodnotu 3,4 tis. Kč, v prvním čtvrtletí roku lze zaznamenat pokles a opětovný nárůst cen až na hodnotu 3,6 tis. Kč. Tento celkový trend poklesu cen pozemků a růstu cen za metr čtvereční pozemků může být způsoben zvýšeným přílivem zájemců o menší pozemky.



Obr. 42: Graf cen pozemků v ČR [23]

Podle nalezených inzerátů na prodej pozemků v této lokalitě a následně vypočtené průměrné ceny - 5 445 Kč/m², by celková kupní cena za tyto dva pozemky, na nichž by se podle technické dokumentace nacházely haly D 8.7A, D 8.7B a D 8.7C o celkové výměře 461 320 m² (každá o výměře 48 387 m², 87 167 m² a 325 766 m²), měla činit 2 511 887 400 Kč. Avšak tato cena nebude v této diplomové práci použita, jelikož kupní cena v přehledu tvorby základních nákladů na tento investiční záměr byla stanovena **569 113 779 Kč**. Tato hodnota bude použita v následující finanční analýze tohoto developerského projektu. Což nám po přepočtu na cenu za metr čtvereční pozemku dává hodnotu **1 234 Kč/m²** pozemku v této lokalitě.

6.2.Náklady na výstavbu objektu

Na základě kapitoly 2.6.1 Náklady developerského projektu popsané v teoretické části budou v následujících kapitolách představeny dvě kategorie nákladů developerského projektu - „hard costs“ neboli tvrdé (přímé) náklady a „soft costs“ neboli měkké (nepřímé) náklady.

6.2.1.Hard costs

Tab. 19: Přímé náklady developerského projektu ve středních Čechách [zdroj autor]

Standart and Shell core					
Kód	Popis	Cena [Kč]			
		Hala D.8- 7A	Hala D.8- 7B	Hala D.8- 7C	Infrastruktura
0001	Dočasný staveništní el. rozvod + spotřeba během výstavby	444 700	444 700	1 334 101	220 456
0002	Zabezpečení staveniště 7 měsíců	926 278	926 278	2 778 834	365 668
0003	Příprava staveniště a zemní práce	18 685 039	34 989 916	123 801 994	13 593 003
0004	Silnice a povrchové úpravy	8 634 636	24 332 628	77 276 353	63 793 143
0005	Infrastruktura	7 064 702	19 908 514	63 226 107	37 210 799
0006	Oplocení včetně posuvné brány	655 914	655 914	3 509 422	-
0007	Posuvná brána	336 366	336 366	1 009 099	-
0008	Základy	7 701 444	11 811 019	44 475 480	-
0009	Frame warehouse (Halové příčky)	50 454 950	76 301 339	304 552 805	-
0010	Frame office and sanitary (Kancelářské a sanitární)	6 906 722	6 906 722	34 430 009	-

0011	Střešní izolace minerální stěna 240 mm + PVC 2 mm	44 304 267	68 864 728	281 313 704	-
0012	Instalace obkladu stěn	11 328 818	16 185 948	62 295 045	-
0013	Střešní krytina z trapézového plechu 0,88 - 1,25 mm	12 358 559	19 209 635	72 216 484	-
0014	Pouze vnější obkladový materiál – sendvičový panel - minerální vlna 150 mm	10 988 954	15 700 370	38 674 504	-
0015	Okna a dveře ALU	5 045 495	5 045 495	13 454 653	-
0016	Vnější sluneční rolety	1 401 526	1 401 526	3 924 274	-
0017	Nakládací rampy 6 tun a dveře 2,7x3,0 m manuální, ocelové tlumiče	7 063 693	8 274 612	26 640 214	-
0018	Velká průmyslová výklopná vrata automatická 4,0 x 4,5 m	336 366	504 549	1 681 832	-
0019	Střešní světlíky	5 784 828	8 370 140	30 615 167	-
0020	Požární dělicí stěny, betonové cihly s omítkou kromě horních protipožárních dveří	3 812 152	3 812 152	24 387 008	-
0021	Průmyslové protipožární dveře 4,0 x 4,5 m v dělicí stěně (stěnách)	1 031 523	1 031 523	3 094 570	-
0022	Syfonický systém odvodnění střechy DYKA	3 381 115	5 255 466	19 757 340	-
		208 648 048	330 269 542	1 234 448 998	115 183 068

Standart Fit -out					
Kód	Popis	Cena [Kč]			
		Hala D.8- 7A	Hala D.8- 7B	Hala D.8- 7C	Infrastruktura
0023	Firemní osvětlené logo na fasádě	336 366	336 366	1 009 099	168 183
0024	Hasicí přístroje	298 076	298 076	1 197 148	-
0025	Koberce v kancelářích ARMSTRONG DESSO STRATOS nebo HEUGA HORIZONS	941 826	941 826	3 782 608	-
0026	Úklid staveniště	336 366	336 366	1 009 099	336 366
0027	PVC u sanitárních zařízení	1 054 298	1 054 298	3 664 603	-
0028	Zavěšené minerální podhledy v kancelářích	1 354 435	1 354 435	5 439 750	-

	a sanitárních prostorech				
0029	Radiátory	350 158	350 158	1 292 379	-
0030	Vnitřní stavební práce včetně instalatérských prací bez pohledu / radiátorů	24 891 109	29 375 993	105 483 921	-
0031	Betonové desky v administrativní části 120 mm přízemí, 90 mm 1. patro	896 977	896 977	3 602 483	-
0032	Průmyslová betonová deska ve skladech 5tun / m2	20 181 980	31 812 855	119 389 530	-
0033	ZTI - vnitřní vodovodní a kanalizační zařízení	8 727 585	13 212 470	40 567 170	-
0034	Distribuce plynu - vnitřní	2 824 124	4 389 703	16 502 598	-
0035	Větrání + vytápění ve skladu (+18 °C)	13 454 653	21 208 570	90 805 231	-
0036	Nucený odvod kouře a tepla	6 794 600	10 710 328	40 194 475	-
0037	Větrání v sanitárních prostorách	1 076 372	5 561 257	4 322 980	-
0038	Systém řízení budov ve skladech / kancelářích / sanitárních prostorech	7 265 513	11 142 471	41 958 000	-
0039	Klimatizace v kancelářích	1 255 768	1 255 768	5 043 477	-
0040	Sprinklery	17 154 683	23 810 128	68 317 342	-
0041	Rozprašovací čerpadlo / nádrž	-	-	-	22 424 422
0042	Elektrické služby – vnitřní sklad (osvětlení 300Lx)	23 545 643	38 369 083	145 366 765	-
0043	Elektrické služby – vnitřní kancelářské a sanitární prostory	1 614 558	6 660 053	6 484 470	-
0044	Elektrické služby – vnější přípojka NN, vnější svítidla na fasádě	1 883 921	5 308 937	16 860 295	953 111
0045	Elektrické služby - 630 kVA, přípojka VN, zařízení VN – jednotková cena za 630 kVA	1 681 832	1 681 832	5 045 495	8 969 769
0046	Datové komunikace, bezpečnostní systém a rozhlas – pouze kanceláře	1 017 845	1 017 845	4 087 918	-
0047	Systém detekce kouře	9 965 413	11 730 978	28 538 463	-

0048	Terénní úpravy	1 121 221	1 681 832	3 363 663	22 704 727
0049	Exemption of the agriculture land (Vynětí zemědělské půdy)	651 030	1 172 802	8 399 861	-
0050	Agents fee (Poplatek makléři)	14 425 645	19 292 071	72 503 796	-
0051	Požární uzávěry	2 242 442	2 242 442	6 727 327	-
0052	Strážní domek	-	1 009 099	-	-
0053	Vnější objekty ("kužárna", "kolárna", lavičky)	784 855	784 855	2 354 564	-
0054	Nabíjecí stanice pro automobily	1 121 221	1 121 221	3 363 663	-
0055	Kontejnery na staveništi	448 488	448 488	1 345 465	-
0056	Přečerpávací stanice dešťové vody	2 242 442	2 242 442	6 727 327	-
0057	BREEAM outstanding (náklady na hodnotitele)	2 242 442	2 242 442	6 727 327	-
		174 183 888	255 054 466	871 478 294	55 556 579

Nadstandardní náklady					
Kód	Popis	Cena [Kč]			
		Hala D.8- 7A	Hala D.8- 7B	Hala D.8- 7C	Infrastruktura
0058	Rezervační poplatek	-	-	-	8 969 769
0059	Připojení vody	-	-	-	16 818 317
0060	Plynová přípojka	-	-	-	16 818 317
0061	Retence	-	-	-	19 060 759
0062	Dešťová voda	-	-	-	28 030 528
0063	Nádrž pro zemědělce	-	-	-	2 242 442
0064	Ostatní platby	-	-	-	28 030 528
		-	-	-	119 970 659

Přímé stavební náklady	382 831 936	585 324 008	2 105 927 291	290 710 306
-------------------------------	--------------------	--------------------	----------------------	--------------------

6.2.2.Soft costs

Tab. 20: Nepřímé náklady developerského projektu ve středních Čechách [zdroj autor]

Design					
Kód	Popis	Cena [Kč]			
		Hala D.8- 7A	Hala D.8- 7B	Hala D.8- 7C	Infrasktruktura
0065	Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR)	-	-	-	-
0066	Dokumentace pro stavební povolení (DSP)	1 121 221	1 121 221	3 363 663	-
0067	Technical Design (Projektová dokumentace)	-	-	-	-
0068	Dokumentace pro výběr zhotovitele	1 883 651	1 883 651	5 650 954	-
0069	Změnová dokumentace	896 977	896 977	2 690 931	-
		5 037 422	7 725 447	10 101 198	-

Standart Start-Up					
Kód	Popis	Cena [Kč]			
		Hala D.8- 7A	Hala D.8- 7B	Hala D.8- 7C	Infrasktruktura
0070	Inženýring 6 měsíců IN-HOUSE	269 093	269 093	807 279	269 093
0071	Postup EIA / vyhledávání informací	168 183	168 183	504 549	168 183
0072	Studie znečištění ovzduší	62 322	62 322	186 966	62 322
0073	Studie hluku	31 058	31 058	93 173	31 058
0074	Průzkum IG / HG	78 485	78 485	235 456	78 485
0075	Archeologický průzkum	67 273	67 273	201 820	67 273
0076	Geodetické práce	151 365	151 365	454 095	39 243
0077	Nezávislé laboratorní testy	32 740	32 740	98 219	32 740
0078	Požární bezpečnostní zpráva	39 243	39 243	117 728	39 243
0079	Ostatní – překlady, studie, poplatek za zpracování atd.	-	-	-	-
0080	Jiné	560 611	560 611	1 681 832	-
0081	Bezpečnostní dozor	336 366	448 488	1 009 099	-
0082	TDI – technický dozor	1 009 099	1 569 710	3 027 297	-
0083	Biologický průzkum kvůli BREEAM	280 305	280 305	840 916	-
		3 086 143	3 758 876	9 258 429	787 640

Nepřímé stavební náklady	8 123 565	11 484 322	19 359 627	787 640
---------------------------------	------------------	-------------------	-------------------	----------------

6.2.3.Total construction costs

Na základě projektové dokumentace a kalkulace přímých a nepřímých nákladů, kterou předložil developer pro každou budovu průmyslového komplexu zvlášť, bylo rozhodnuto tyto informace použít. Součtem těchto položek byla zjištěna cena každé z těchto hal. Z níže uvedené tabulky 21 vyplývá, že hala D.8- 7C má nejvyšší celkové náklady na výstavbu ve výši 2 125 286 919 Kč, ale nejnižší náklady na m³ objemu 6 524 Kč ze všech tří hal.

Tab. 21: Celkové stavební náklady developerského projektu ve středních Čechách [zdroj autor]

Popis	Cena [Kč]					
	Hala D.8- 7A	Hala D.8- 7B	Hala D.8- 7C	Infrasktruktura	Areál bez infras.	Areál vč. infrastr.
Přímé stavební náklady [Kč]	382 831 936	585 324 008	2 105 927 291	290 710 306	3 074 083 236	3 364 793 542
Nepřímé stavební náklady [Kč]	8 123 565	11 484 322	19 359 627	787 640	38 967 515	39 755 155
Celkové stavební náklady [Kč]	390 955 502	596 808 331	2 125 286 919	291 497 946	3 113 050 751	3 404 548 697
Celkové stavební náklady na m ² [Kč]	8 080	6 847	6 524	-	6 324	18 971
Celkové stavební náklady na m ³ [Kč]	539	456	435	-	422	1 265

6.3. Výnos z pronájmu

Výnosy tohoto developerského projektu vzniknou pronájmem jednotlivých ploch, které jsou součástí průmyslového areálu. Tato varianta je typická pro projekty developera. V tabulce č. 22 jsou znázorněny pronajímatelné prostory hal jsou to plochy skladů, kancelářské plochy, recepce a sanitární prostory. Z tabulky vyplývá, že standardní cena developera za m² plochy ve všech halách je 7 €/m² u skladů a 11 €/m² u kancelářských a sanitárních prostor. Na základě výpočtu je patrné, že velikost ročního příjmu je přímo úměrná ploše haly, pro kterou je vypočtena.

Tab. 22: Roční příjem z pronajímatelných ploch [zdroj autor]

Popis pronajím. ploch	Hala D 8.7 A			Hala D 8.7 B			Hala D 8.7 C		
	m ²	€/m ²	€	m ²	€/m ²	€	m ²	€/m ²	€
Plocha skladu, výroby	20 000	7	145 759	31 526	7	229 760	118 313	7	862 258
Kancelářská pronajím. plocha + recepce	800	11	8 970	800	11	8 970	3213	11	36 025
Plocha sanitárních prostor a šaten + případná kantýna	800	11	8 970	800	11	8 970	3213	11	36 025
Yard (venkovní plochy mimo halu)	1	4 485	4 485	1	4 485	4 485	3	4 485	13 455
TOTAL €			168 183			252 184			947 762
TOTAL CZK			4 288 671			6 430 690			24 167 932
Roční příjem			51 464 049			77 168 283			290 015 183

6.4. Vyhodnocení efektivity projektu

Při hodnocení efektivity projektu si developer představoval průmyslový komplex jako celek, ale z důvodu časové omezenosti a vysokých nákladů, jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách mé diplomové práce, byly jednotlivé budovy, které jsou součástí

areálu, realizovány postupně, tzn. v této kapitole bude hodnocena efektivnost každé haly zvlášť a poté bude hodnocen průmyslový areál jako celek.

Při hodnocení efektivnosti jednotlivých objektů jsem vycházela ze statické metody hodnocení s využitím kapitálových výdajů a budoucích peněžních příjmů stanovených v předchozích kapitolách mé diplomové práce. Důležitým kritériem pro následující výpočet bylo určení klíčových hodnot pro developera, kterými jsou **Payback Period (doba návratnosti)** bez a včetně ceny pozemku a hodnoty **Yield in Cost (dividendový výnos)** bez, včetně ceny pozemku a včetně nákladů na infrastrukturu.

Začneme výpočtem doby návratnosti PP, pro účely této diplomové práce budeme se držet usnadněné verze vzorce (3) z kapitoly 2.7.1 Statické metody:

$$\text{PP bez ceny pozemku} = \frac{\text{celkové stavební náklady objektu}}{\text{celkové roční příjmy objektu}} [\text{roky}] (9)$$

Výpočet pro halu D 8.7 A dle vzorce (9):

$$\text{PP bez ceny pozemku} = \frac{390\,955\,502}{51\,464\,049} = 7,6 \text{ let}$$

$$\text{PP včetně ceny pozemku} = \frac{\text{celkové stavební náklady objektu} + \text{cena pozemku}}{\text{celkové roční příjmy objektu}} [\text{roky}] (10)$$

Výpočet pro halu D 8.7 A dle vzorce (10):

$$\text{PP včetně ceny pozemku} = \frac{390\,955\,502 + 69\,770\,952}{51\,464\,049} = 8,9 \text{ let}$$

Stejným principem pomocí vzorců (8) a (10) jsou vypočteny hodnoty doby návratnosti pro haly D8.7B, D8.7C, pro celý areál bez infrastruktury a pro celý areál s infrastrukturou viz tabulka č. 23.

Výpočet dividendového výnosu provedeme dle vzorce (11), (12) a (13):

$$\text{Dividendový výnos bez ceny pozemku} = \frac{\text{celkové roční příjmy objektu}}{\text{celkové stavební náklady objektu}} [\%] (11)$$

$$\text{Dividendový výnos s cenou pozemku} = \frac{\text{celkové roční příjmy objektu}}{\text{celkové stavební náklady objektu} + \text{cena pozemku}} [\%] (12)$$

$$\text{Dividendový výnos s cenou pozemku} = \frac{\text{celkové roční příjmy objektu}}{\text{celkové stavební náklady objektu} + \text{cena pozemku}} [\%] (13)$$

Výpočet pro halu D8.7A:

$$\text{Dividendový výnos bez ceny pozemku} = \frac{51\,464\,049}{390\,955\,502} = 13,1\%$$

$$\text{Dividendový výnos s cenou pozemku} = \frac{51\,464\,049}{390\,955\,502 + 69\,770\,952} = 11,2\%$$

Stejným principem pomocí vzorců (11) a (12) jsou vypočteny hodnoty dividendového výnosu pro haly D8.7B, D8.7C, pro celý areál s cenou pozemku a bez ceny pozemku viz tabulka č. 23.

Dividendový výnos s cenou pozemku a infrastrukturou jsem spočetla pro celý průmyslový areál, výsledky výpočtu lze nalézt v tabulce č. 23.

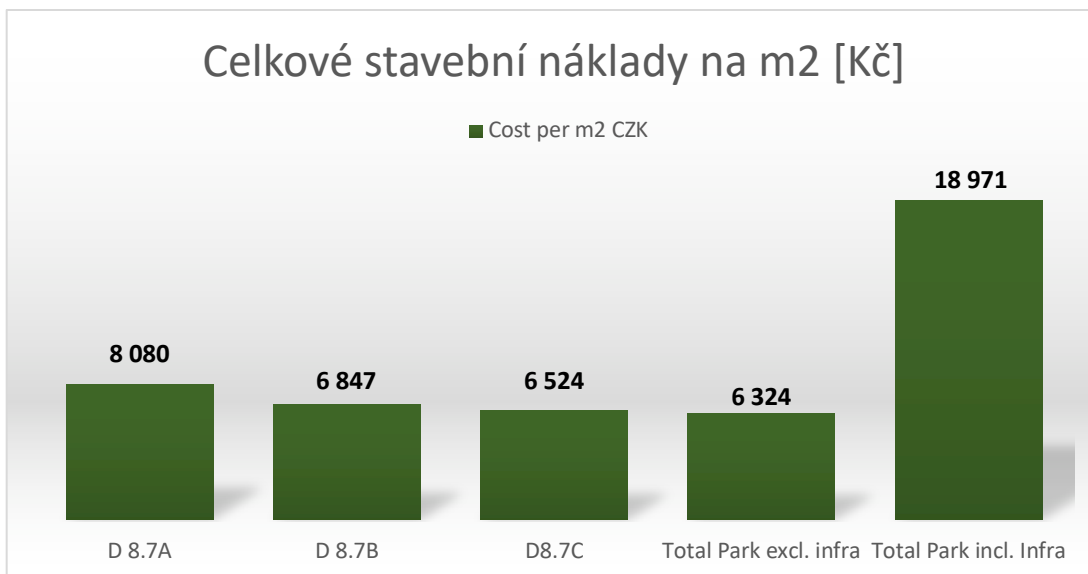
Dividendový výnos s cenou pozemku a infrastrukturou:

$$= \frac{51\,464\,049 + 77\,168\,283 + 290\,015\,183}{390\,955\,502 + 596\,808\,331 + 2\,125\,286\,919 + 291\,497\,946 + 69\,770\,952 + 125\,689\,225 + 373\,653\,602} = 10,5\%$$

Tab. 23: Posouzení efektivnosti objektů [zdroj autor]

Posouzení efektivnosti objektů	Hala D 8.7 A	Hala D 8.7 B	Hala D 8.7 C	Areál bez infrastr.	Areál vč. infrastr.
PP bez ceny pozemku [roky]	7,6	7,73	7,33	7,44	8,13
PP s cenou pozemku [roky]	8,95	9,36	8,62	8,80	9,49
Dividendový výnos bez ceny pozemku [%]	13,2%	12,9%	13,6%	13,4%	-
Dividendový výnos s cenou pozemku [%]	11,2%	10,7%	11,6%	11,4%	-
Dividendový výnos s cenou pozemku a infra [%]	-	-	-	-	10,5%

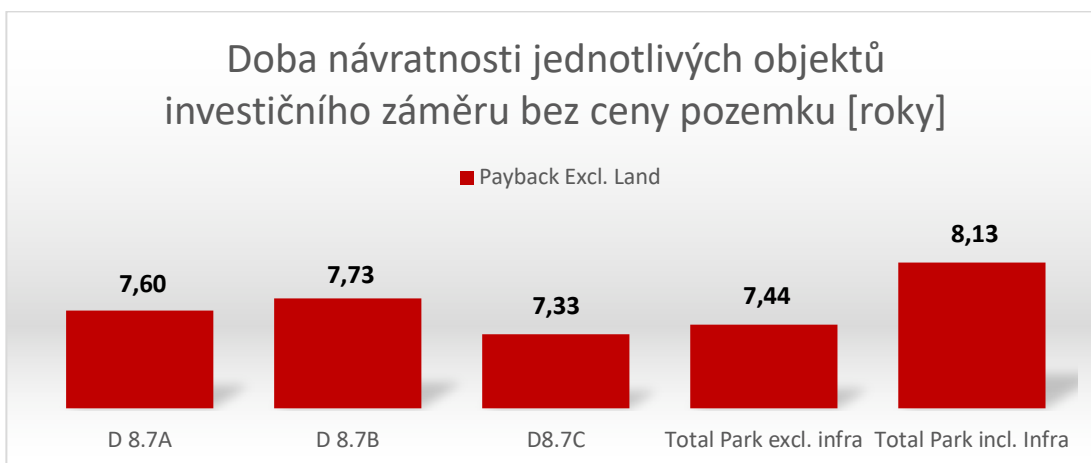
Níže uvedené grafy ukazují výsledky výpočtu klíčových hodnot, na jejichž základě může developer rozhodnout o efektivitě investičního záměru. Základními hodnotami použitými při výpočtu byly hodnoty celkových stavebních nákladů a celkové roční příjmy na m² každé haly zvlášť a také celkové náklady včetně infrastruktury a bez infrastruktury. Na grafu z obrázku č. 43 můžeme si všimnout, že nejvyšší náklady má hala D 8.7 A - 8 080 Kč/m² a nejnižší náklady má hala s největší plochou – hala D 8.7 C- 6 524 Kč/m², z čehož vyplývá, že pro tento developerský projekt je z ekonomického hlediska určitě výhodné stavět nejen malé objekty, jako je např. hala D 8.7 A a D 8.7 B, ale vyplatí se investovat i do větší haly, protože má nejnižší náklady a největší plochu, kterou je pak možné pronajmout více zákazníkům.



Obr. 43: Stavební náklady na m² plochy investičního záměru [zdroj autor]

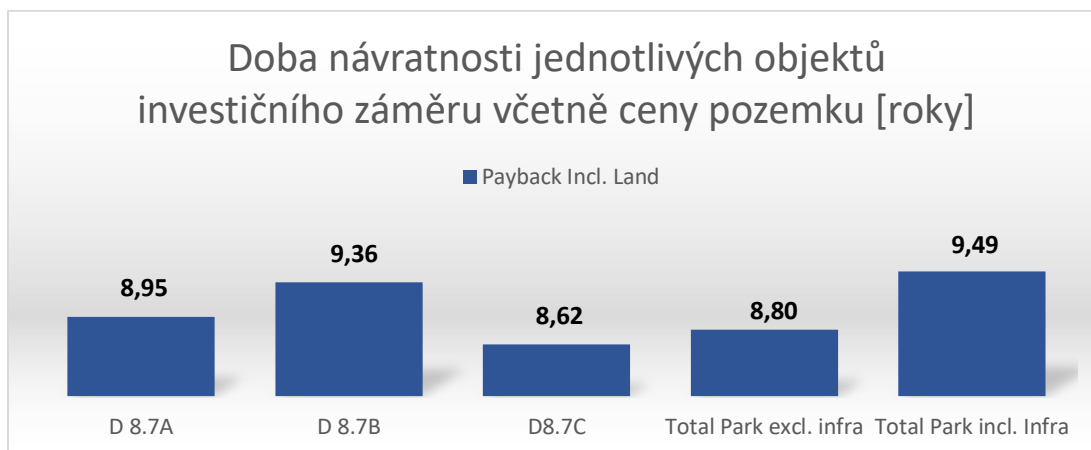
Z grafu umístěném na obrázku č.44 je patrný ukazatel doby návratnosti objektů průmyslového areálu bez zahrnutí cen pozemků. Tento ukazatel se u všech tří hal pohybuje kolem 7,5-8 let (při výpočtu podle požadavků developera nebyly zohledněny různé sazby, jako například inflace, daně, poplatky nebo provize), což nám říká, že za těchto 7,5-8 let by se developerovi investované finanční prostředky mohly vrátit. Z grafu je rovněž patrná důležitá informace týkající se všech tří hal: hala D8.7C má největší plochu, ale nejnižší celkové náklady na výstavbu na m² této plochy a nejvyšší roční příjem; v přepočtu je hala D8.7B schopna vrátit investici developera nejrychleji ze všech tří hal. Celková doba návratnosti areálu se příliš neliší od doby návratnosti každé z jednotlivých hal, developerovi bude trvat přibližně 8 let a 2 měsíce, než se mu vrátí peníze investované do celého průmyslového areálu včetně infrastruktury (koňská farma, cyklostezky a sportoviště atd.). Prvky infrastruktury prodlužují dobu návratnosti stavby na přibližně 11 měsíců. Tyto vypočtené hodnoty doby návratnosti lze samozřejmě brát v úvahu pouze tehdy, pokud jsou příjmy z pronájmu průmyslových hal stabilní a nepřerušované. V případě developerské společnosti, která poskytla podklady pro tuto diplomovou práci, je každá hala plně obsazena zákazníky a každý z nich uzavřel smlouvu o pronájmu prostor na dobu 10 let (tato doba je pro zákazníky developera typická a zaručuje pravidelné platby nájemného). Pro tohoto developera, který má přibližně 270 milionů EUR (k 1. čtvrtletí 2023) čistých příjmů z nájemného ze všech svých projektů a jehož očekávaný roční obrát ve výstavbě činí přibližně 11 % (k 1. čtvrtletí 2023), je doba návratnosti tohoto investičního projektu 8 let vyhovující.

Obvykle developer preferuje investice pouze do projektů, které mají dobu návratnosti maximálně 10 let.



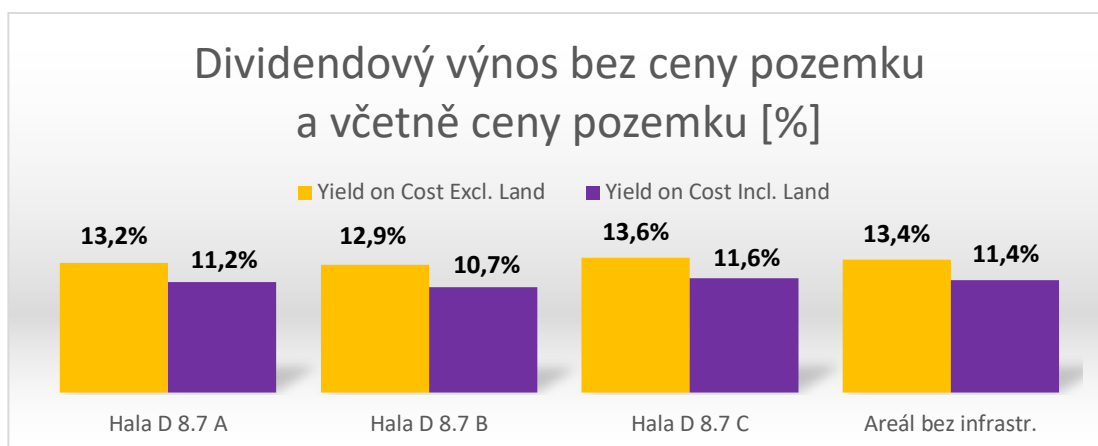
Obr. 44: Doba návratnosti jednotlivých objektů investičního záměru bez ceny pozemku [zdroj autor]

Obrázek 45 níže ukazuje graf doby návratnosti pro všechny objekty tohoto průmyslového areálu, včetně nákladů na nákup příslušných pozemků. Je vidět, že zahrnutí ceny pozemku do celkových stavebních nákladů prodloužilo dobu návratnosti pro každou halu v průměru o 19 % (jeden rok), doba návratnosti pro celý areál bez infrastruktury se prodloužila o 18 % a doba návratnosti pro celý areál s infrastrukturou se prodloužila o 16 %.



Obr. 45: Doba návratnosti jednotlivých objektů investičního záměru včetně ceny pozemku [zdroj autor]

Hodnoty výpočtu dividendového výnosu jsou představené v tabulce č. 23. Víme, že procento dividendového výnosu se může lišit v závislosti na různých faktorech, jako je lokalita, typ nemovitosti, tržní podmínky, rozsah projektu a zkušenosti developera. Při jednání s developerem bylo proto stanoveno, že pro developera je rozhodující zajistit, aby hodnota dividendového výnosu (yield on cost) každého objektů, který je součástí průmyslového areálu zvlášť a samotného areálu jako celku, byla vyšší než minimálních 9 % (hodnota, ke které developer dospěl po letech zkušeností). Pro přehlednost jsou výsledky mého výpočtu uvedeny v grafu na obrázku 46. Je vidět, že hodnota dividendového výnosu bez ceny pozemku je v průměru o 2 % vyšší pro každou halu zvlášť i pro celkový areál než dividendový výnos včetně ceny pozemku pro každou halu zvlášť i pro celkový areál a zároveň všechny vypočtené hodnoty dividendového výnosu jsou vyšší než 9 % (požadavek investora). To znamená, že dividendový výnos bez ceny pozemku se rovná vyššímu výnosu, než když je cena pozemku zahrnuta, ale z pohledu investora to také znamená i zvýšené riziko.



Obr. 46: Dividendový výnos bez ceny pozemku a včetně ceny pozemku [zdroj autor]

Vyhodnocení efektivnosti projektu

Tento developerský projekt je podle metod hodnocení efektivnosti investice a představ investora považován za **ziskový** a doporučen k realizaci.

7. Závěr

Cílem diplomové práce bylo provést finanční analýzu průmyslového areálu ve městě Kralupy nad Vltavou pod názvem "Developerský projekt ve středních Čechách", identifikovat rizika, která se mohou vyskytnout v průběhu celého životního cyklu projektu, a následně zhodnotit efektivnost tohoto projektu.

Jako první krok, byly podrobně popsány základní pojmy související s developerskou činností, vysvětleny fáze, kterými developerský projekt prochází, byla definována úspěšnost developerského projektu a rizika, která se mohou v průběhu projektu vyskytnout. Následně z teoretického hlediska byli vysvětleny potenciální náklady a výnosy developerského projektu a poté byly popsány a vysvětleny metody hodnocení efektivnosti investice potenciálního projektu.

V poslední části diplomové práce byla vyhodnocena realizovatelnost investičního záměru. Nejprve byli stručně popsány identifikační údaje o stavbě a její poloze, byla popsána základní myšlenka projektu a bylo představeno urbanistické, architektonické a technické řešení projektu. Poté byla provedena základní analýza investiční příležitosti lokality, včetně porovnání cen jednotlivých pozemků a SWOT analýzy. Následně byla identifikována, analyzována a vyhodnocena rizika projektu a byla navržena strategie řízení rizik, která zahrnovala způsoby eliminace nebo snížení závaznosti jejich následků. Pomocí matice rizik projektu byla všechna rizika rozdělena do tří skupin, následovalo posouzení celkového rizika projektu – podle provedené analýzy je celkové riziko projektu nízké až střední. Dalším krokem bylo provedení porovnání cen pozemků a stanovení kupní ceny pozemku pro tento investiční záměr s ohledem na pohyb cen v posledních letech. Následně, byla provedena finanční analýza developerského projektu, která zahrnovala stanovení přímých, nepřímých a celkových nákladů na výstavbu objektu a stanovení výnosů z pronájmu. Poté následoval výpočet, klíčových hodnot, jakými jsou doba návratnosti, dividendový výnos, a grafické znázornění vypočtených hodnot ve formě grafu, na jejichž základě bylo provedeno posouzení efektivnosti projektů.

Na základě provedené finanční analýzy v této diplomové práci lze konstatovat, že investiční záměr pod názvem "Developerský projekt ve středních Čechách" je podle metod hodnocení efektivnosti investic a z pohledu investora považován za ziskový a doporučen k realizaci.

Tato diplomová práce o provádění finanční analýzy developerského projektu pro mě byla nesmírně cennou zkušeností, protože mi umožnila rozšířit své znalosti a prohloubit

můj zájem o danou problematiku. Díky procesu zkoumání podrobností finanční analýzy jsem získala hlubší znalosti v tomto oboru.

8. Citace

- [1] *UK Public General Acts.* [online]. Dostupné z: [Town and Country Planning Act 1990 \(legislation.gov.uk\)](https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/1)
- [2] *Ekonomika. Deník.cz.* [online]. Dostupné z: [Top 10 developerů má dvě třetiny trhu s byty v metropoli. Tři největší třetinu - Deník.cz \(denik.cz\)](https://www.denik.cz/ekonomika/top-10-developeru-ma-dve-tretiny-trhu-s-byty-v-metropoli-tri-nejvetsi-tretinu-denkcz.html)
- [3] *Developerský projekt. Hypo na míru s.r.o.* [online]. Dostupné z: [Co je to Developerský projekt \[EXPERTI RADÍ\] | hyonamiru.cz](https://www.hyonamiru.cz/developersky-projekt-experti-radi/)
- [4] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a ČÁPOVÁ Dana. *Management staveb.* Praha: FinEco, 2013, 29 s. ISBN 978-80-86590-12-7
- [5] *Studie proveditelnosti. Grant Advisor.* [online]. Dostupné z: <https://www.grantadvisor.cz/studie-proveditelnosti>
- [6] *Proces řízení rizik. Lean Six Sigma. Consulting company.* [online]. Dostupné z: [Co to je Risk Management? – Lean Six Sigma \(lean6sigma.cz\)](https://www.lean6sigma.cz/co-to-je-risk-management/)
- [7] *Koncepce managementu rizik. Evropská unie. Evropský sociální fond. Operační program Zaměstnanost.* [online]. Dostupné z: [Univerzita Karlova v Praze \(mpsv.cz\)](https://www.mpsv.cz/)
- [8] TETŘEVOVÁ, Liběna: *Financování projektů.* Praha: Professional publishing, 2016, ISBN 80-86946-09-6
- [9] *Co znamená ukazatel LTV? Hyponamíru. Hypoteční kalkulačka* [online]. Dostupné z: <https://www.hyonamiru.cz/slovník-pojmu/ltv/>
- [10] *Co je DSCR? Dluhopisář. Vše o firemních dluhopisech na jednom místě.* [online]. Dostupné z: <https://dluhopisar.cz/faq/co-je-to-dscr/>
- [11] ČÁSENSKÝ, Martin. *Developerské projekty 2013.* Praha: MUVS ČVUT, březen 2013
- [12] *Kurz KPE/NP – Nauka o podniku (2019). E-learningový portál Technické univerzity v Liberci.* [online]. Dostupné z: <https://elearning.tul.cz/enrol/index.php?id=5357>
- [13] *Investiční činnost v podniku. Nauka o podniku.* Liberec: Technická univerzita v Liberci. Ekonomická fakulta.
- [14] *Projektová dokumentace. Developerský projekt ve středních Čechách.* Praha: září 2023
- [15] *Oficiální stránky obce Úžice. Historie i současnost v kostce.* [online]. Dostupné z: <https://www.uzice.cz/obec-133/historie-a-soucasnost-v-kostce/>

- [16] Český úřad zeměměřický a katastrální. *Nahlížení do katastru nemovitostí. Vyhledání parcely*. [online]. Dostupné z: <https://nahlizenedokn.cuzk.cz>
- [17] Mapový portál střeđočeského kraje. *Vybrané investiční příležitosti ve Střeđočeském kraji. Úžice a Kozomín*. [online]. Dostupné z: https://gis.kr-stredocesky.cz/JS/reg_ip_story/
- [18] Zámek Veltrusy. *Střeđní Čechy*. [online]. Dostupné z: <https://www.strednicechy.cz/zazitek/zamek-veltrusy/>
- [19] Zámek Nelahozeves. *Kudy z nudy*. [online]. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/aktivity/stredoveke-trziste-na-zamku-nelahozeves>
- [20] Prodej stavebního pozemku 696 m². *Sreality.cz*. [online]. Dostupné z: [Prodej stavebního pozemku 696 m², Úžice, okres Mělník • Sreality.cz](https://www.sreality.cz/realitka/prodej-stavebniho-pozemku-696-m2-uzice-okres-melnik)
- [21] Prodej stavebního pozemku 656 m². *Sreality.cz*. [online]. Dostupné z: [Prodej stavebního pozemku 656 m², Úžice, okres Mělník • Sreality.cz](https://www.sreality.cz/realitka/prodej-stavebniho-pozemku-656-m2-uzice-okres-melnik)
- [22] Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu: Kdy je potřeba a kde zažádat? *Hypindex.cz*. [online]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/odneti-pudy-ze-zemedelskeho-pudniho-fondu-kdy-je-potreba-a-kde-zazadat/>
- [23] Ceny stavebních pozemků klesají. *Toplak.cz*. [online]. Dostupné z: <https://www.toplak.cz/ceny-stavebnich-pozemku-klesaji/>

9. Seznam obrázků

- Obr. 1:** Fáze výstavbového projektu z hlediska přímých účastníků [4]
- Obr. 2:** Systém risk managementu
- Obr. 3:** Situace širších vztahů [14]
- Obr. 4:** Letecký snímek pozemku [14]
- Obr. 5:** Vizualizace areálu [14]
- Obr. 6:** Vizualizace areálu, urbanistické řešení [14]
- Obr. 7:** Pohled fasádu haly (foto) [zdroj autor]
- Obr. 8:** Skeletový prefabrikovaný konstrukční systém haly (foto) [zdroj autor]
- Obr. 9:** Skeletový prefabrikovaný konstrukční systém haly (foto) [zdroj autor]
- Obr. 10:** Prefabrikované prvky haly (foto) [zdroj autor]
- Obr. 11:** Dokončení hrubé stavby – interiér haly (foto) [zdroj autor]
- Obr. 12:** Pohled na polykarbonátové střešní světlíky (foto) [zdroj autor]
- Obr. 13:** Výřez z půdorysu sloupů a základových prahů [14]
- Obr. 14:** Administrativní vestavek interiér (podobný objekt foto) [zdroj autor]
- Obr. 15:** Administrativní vestavek interiér (podobný objekt foto) [zdroj autor]
- Obr. 16:** Pohled jihozápadní [14]
- Obr. 17:** Hala D8-7A půdorys 1.NP celek [14]
- Obr. 18:** Hala D8-7A půdorys 1.NP výřezy [14]
- Obr. 19:** Hala D8-7A půdorys 2.NP celek [14]
- Obr. 20:** Hala D8-7A půdorys 2.NP vestavek [14]
- Obr. 21:** Hala D8-7A půdorys 3.NP celek [14]
- Obr. 22:** Hala D8-7A půdorys 3.NP vestavek [14]
- Obr. 23:** Hala D8-7B pohled severovýchodní [14]
- Obr. 24:** Hala D8-7B půdorys 1.NP celek [14]

- Obr. 25:** Hala D8-7B půdorys 1.NP výřezy [14]
- Obr. 26:** Hala D8-7B půdorys 2.NP celek [14]
- Obr. 27:** Hala D8-7B půdorys 2.NP vestavek [14]
- Obr. 28:** Hala D8-7B půdorys 3.NP celek [14]
- Obr. 29:** Hala D8-7B půdorys 3.NP vestavek [14]
- Obr. 30:** Hala D8-7C půdorys [14]
- Obr. 31:** Ortofoto [16]
- Obr. 32:** Katastrální mapa [16]
- Obr. 33:** Ilustrační prostorové vyjádření – vizualizace [17]
- Obr. 34:** Dnešní využití a majetkové poměry [17]
- Obr. 35:** Zámek Veltrusy [18]
- Obr. 36:** Zámek Nelahozeves [19]
- Obr. 37:** Foto pozemku č. 1 [20]
- Obr. 38:** Foto pozemku č. 1 [20]
- Obr. 39:** Foto pozemku č. 2 [21]
- Obr. 40:** Foto pozemku č. 2 [21]
- Obr. 41:** Graf cen pozemků v ČR mimo Prahu [23]
- Obr. 42:** Graf cen pozemků v ČR [23]
- Obr. 43:** Stavební náklady na m² plochy investičního záměru [zdroj autor]
- Obr. 44:** Doba návratnosti jednotlivých objektů investičního záměru bez ceny pozemku [zdroj autor]
- Obr. 45:** Doba návratnosti jednotlivých objektů investičního záměru včetně ceny pozemku [zdroj autor]
- Obr. 46:** Dividendový výnos bez ceny pozemku a včetně ceny pozemku [zdroj autor]

10.Seznam tabulek

Tab. 1: Žebříček rezidenčních developerů v Praze [2]

Tab. 2: Srovnání top tři největších developerů v Praze dle klíčových parametrů za rok 2018 [zdroj autor]

Tab. 3: Velikost dopadu rizika (D) [zdroj autor]

Tab. 4: Velikost pravděpodobnosti výskytu rizika (P) [zdroj autor]

Tab. 5: Stupeň významnosti rizika (V) [zdroj autor]

Tab. 6: Matice rizik [zdroj autor]

Tab. 7: SWOT analýza [zdroj autor]

Tab. 8: Hala D8-7A 1.NP tabulka místnosti [14]

Tab. 9: Hala D8-7A 2.NP tabulka místnosti [14]

Tab. 10: Hala D8-7A 3.NP tabulka místnosti [14]

Tab. 11: Hala D8-7B 1.NP tabulka místnosti [14]

Tab. 12: Hala D8-7B 2.NP tabulka místnosti [14]

Tab. 13: Hala D8-7B 3.NP tabulka místnosti [14]

Tab. 14: Vzdálenost do klíčových měst [zdroj autor]

Tab. 15: SWOT analýza lokality [zdroj autor]

Tab. 16: Tabulka vyhodnocení rizik projektu ve středních Čechách [zdroj autor]

Tab. 17: Matice rizik projektu ve středních Čechách [zdroj autor]

Tab. 18: Prodej pozemků v obci Úžice u Kralup nad Vltavou [zdroj autor]

Tab. 19: Přímé náklady developerského projektu ve středních Čechách [zdroj autor]

Tab. 20: Nepřímé náklady developerského projektu ve středních Čechách [zdroj autor]

Tab. 21: Celkové stavební náklady developerského projektu ve středních Čechách [zdroj autor]

Tab. 22: Roční příjem z pronajímatelných ploch [zdroj autor]

Tab. 23: Posouzení efektivnosti objektů [zdroj autor]

11.Přílohy

Seznam příloh:

1. Tabulka vypočtených hodnot finanční analýzy projektu pod názvem "Developerský projekt ve středních Čechách"