

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ

V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

KATEDRA EKONOMIKY A ŘÍZENÍ VE STAVEBNICTVÍ



DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Studie proveditelnosti brownfieldové
lokality v obci Netunice**

Přílohová část

Vedoucí práce: doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph. D.

Bc. Klára Netrvalová

Praha 2024

Seznam příloh

Příloha 1: Informace o sítích

ČEZ Distribuce, a. s.

ČEZ ICT Services a. s.

Telco Infrastructure, s.r.o.

Telco Pro Services, a. s.

Příloha 2: Investiční náklady

1. Varianta A

2. Varianta B

3. Varianta C

Příloha 3: Scénář reálného prodeje

1. Harmonogram

2. Cash flow

Příloha 4: Scénář pesimistického prodeje

1. Harmonogram

2. Cash flow

Příloha 5: Scénář úsporné varianty

1. Investiční náklady

2. Harmonogram

3. Cash flow

Příloha 6: Scénář prodeje pozemků

1. Investiční náklady

2. Harmonogram

3. Cash flow

NAŠE ZNAČKA
0102040473VYŘÍZENO DNE
14.11.2023**Sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro akci:****Obytná zóna Pod tvrzí**

Vážený zákazníku,

Na základě Vaší žádosti 0102040473 ze dne 14.11.2023 Vám zasíláme sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., ve Vámi vymezeném zájmovém území.

Dovolujeme si Vás upozornit, že **sdělení nenahrazuje** vyjádření provozovatele distribuční soustavy k projektové dokumentaci pro územní nebo stavební řízení, k připojení nového odběru, zdroje elektrické energie nebo k navýšení rezervovaného příkonu a výkonu a s výjimkou havárií ani souhlas s činností v ochranném pásmu.

Toto sdělení je platné do 14.05.2024 a je jedním z podkladů pro zpracování projektové dokumentace, pokud je taková dokumentace zpracovávána.

V majetku ČEZ Distribuce, a. s., se na Vámi uvedeném zájmovém území nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení typu:

	síť NN	síť VN	síť VVN
Podzemní síť	střet	střet	
Nadzemní síť	střet	střet	

Stanice	střet
---------	-------

V majetku ČEZ Distribuce, a. s., se na Vámi uvedeném zájmovém území nachází nebo ochranným pásmem zasahuje síť pro elektronickou komunikaci typu:

	síť pro elektronickou komunikaci
Podzemní síť	
Nadzemní síť	

Zařízení technické infrastruktury zahrnuje zejména vodovodní, kanalizační a plynové přípojky pro objekty ČEZ Distribuce a. s., a dále pak další podzemní a nadzemní zařízení sloužící pro provoz distribuční sítě. V majetku ČEZ Distribuce, a. s., se na Vámi uvedeném zájmovém území nachází nebo ochranným pásmem zasahuje zařízení technické infrastruktury:

	zařízení technické infrastruktury
Nadzemní nebo podzemní	

Energetické zařízení (mimo nadzemních sítí NN), zařízení sítě pro elektronickou komunikaci a zařízení technické infrastruktury je chráněno ochranným pásmem podle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Přibližný průběh tras energetických zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci (v trase kabelového vedení může být uloženo několik kabelů energetických i komunikačních) a tras zařízení technické infrastruktury zasíláme v příloze tohoto dopisu.

V případě existence **podzemních** energetických zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury je povinností stavebníka alespoň 14 dní před započítím zemních prací požádat telefonicky na 800 850 860 nebo e-mailem na info@cezdistribuce.cz o tzv. **vytyčení trasy podzemního zařízení**, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury. O vytyčení lze požádat pouze na základě vydaného sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury, a to (mimo havárií) nejpozději 30 dní před koncem jeho platnosti.

Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí pro elektronickou komunikaci související nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahláste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860.

Pokud uvažovaná **akce nebo činnost zasáhne do ochranného pásma** nadzemních vedení, trafostanic nebo sítě pro elektronickou komunikaci, popř. bude po vytyčení zjištěno, že zasahuje do ochranného pásma podzemních energetických zařízení nebo zařízení pro elektronickou komunikaci, je nutné písemně požádat společnost ČEZ Distribuce, a. s., o souhlas s činností v ochranném pásmu (formulář je k dispozici na www.cezdistribuce.cz v části Formuláře / Činnosti v ochranných pásmech, kontaktní údaje pro podání Vaší žádosti naleznete v zápatí). Jestliže uvažovaná akce vyvolá potřebu dílčí změny trasy vedení nebo přemístění některých prvků energetického zařízení nebo sítě pro elektronickou komunikaci včetně souvisejícího zařízení, je nutné včas společnost ČEZ Distribuce, a. s., požádat o přeložku zařízení podle § 47 energetického zákona.

Zároveň Vás upozorňujeme, že v zájmovém území se může nacházet taktéž energetické zařízení, síť pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury, které není v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.

V souvislosti s výše uvedeným si Vás dovoluujeme upozornit, že uvedené sdělení včetně jeho příloh obsahuje skutečnosti tvořící obchodní tajemství společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Poskytnuté informace jsou dále také důvěrnými informacemi a obchodně citlivými informacemi společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Z výše uvedených důvodů si Vás proto společnost ČEZ Distribuce, a. s., dovoluje upozornit, že s poskytnutými informacemi je potřeba nakládat dle platných právních předpisů, v opačném případě se vystavujete postihu ve smyslu platné právní úpravy. V této souvislosti si Vás dále dovoluujeme upozornit, že požadované informace nesmí být předány, sděleny, využity, zpřístupněny, či jiným způsobem postoupeny na jakoukoli třetí osobu bez předchozího prokazatelného souhlasu společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Informace o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci a zařízení technické infrastruktury mohou být využity pouze pro účel, pro který byly vyžádány.

S pozdravem

ČEZ Distribuce, a. s.

Děčín, Děčín IV-Podmokly
Teplická 874/8
PSČ 405 02
IČ: 24729035

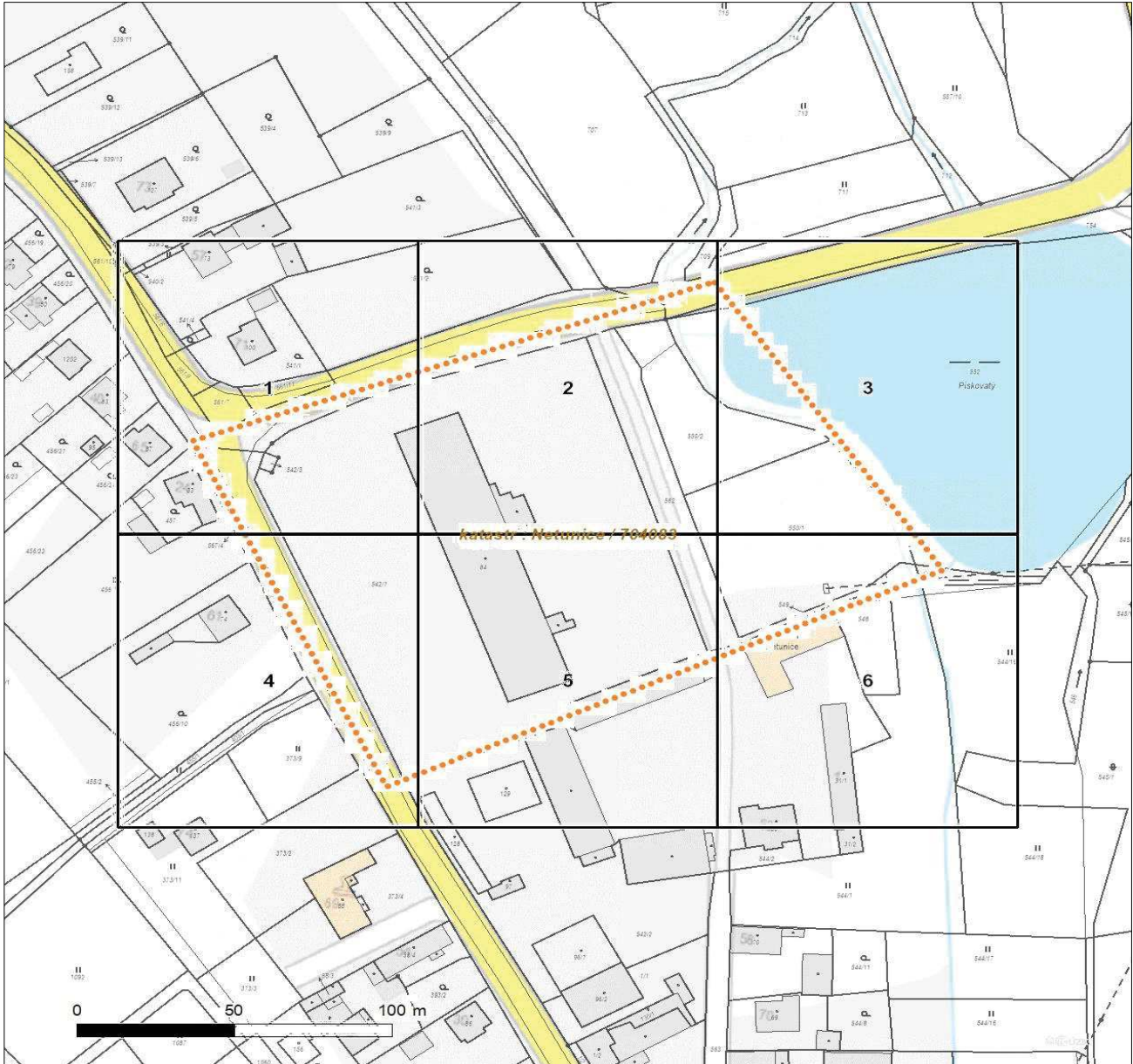
Přílohy

1. Situační výkres zájmového území
2. Podmínky pro provádění činností v ochranných pásmech energetických zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci a zařízení technické infrastruktury
















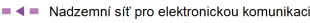

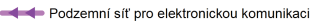

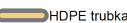
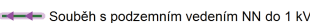
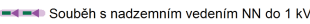
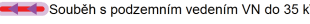
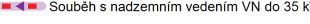
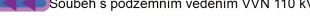
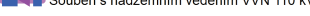
Platí pouze se sdělením číslo 0102040473.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území (klad mapových listů)



Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

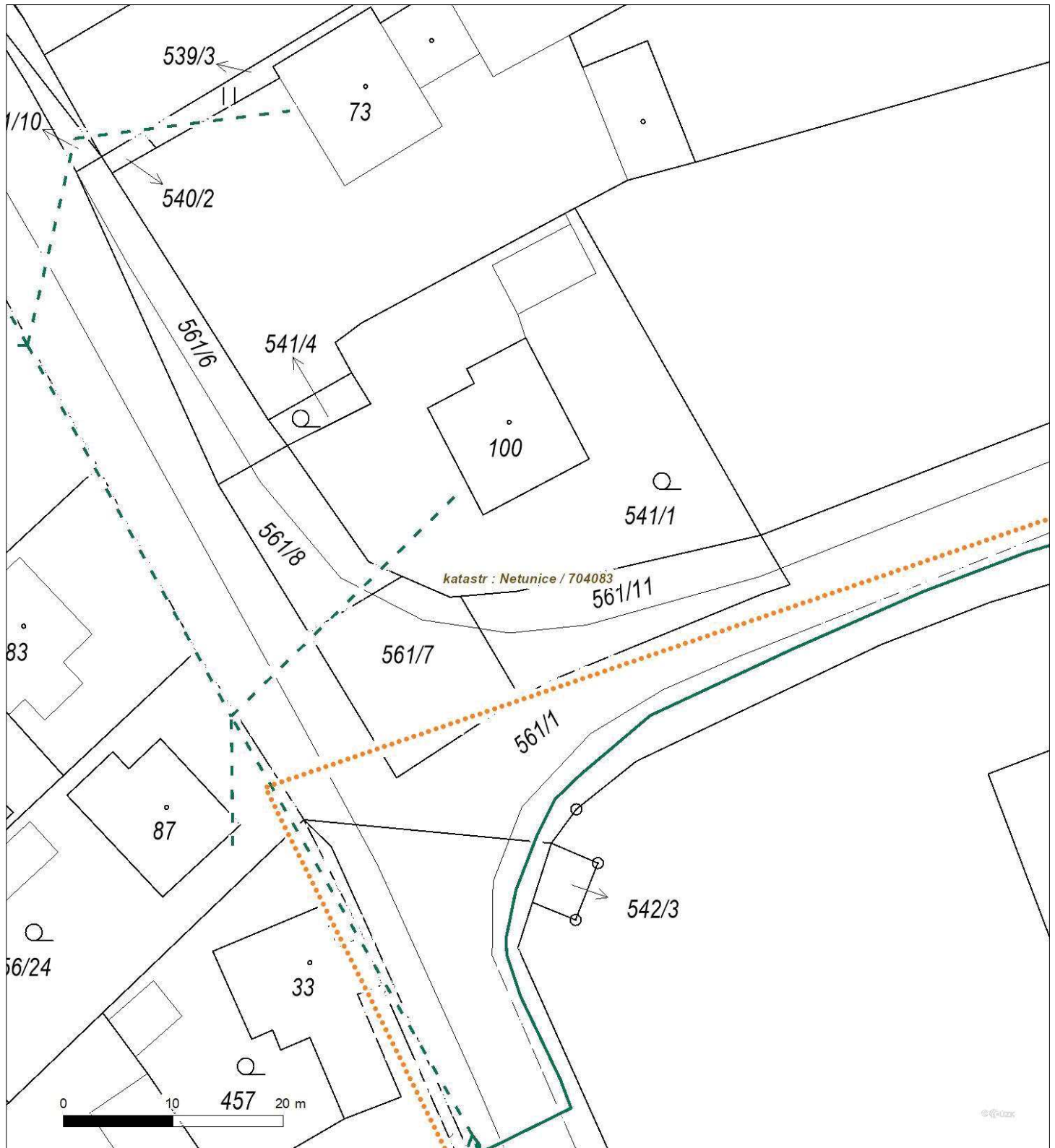
LEGENDA		
	Podzemní vedení NN do 1 kV	 Stanice do 52 kV - stožárová
	Nadzemní vedení NN do 1 kV	 Stanice do 52 kV - zděná
	Podzemní vedení VN do 35 kV	 Transformovna (nad 52 kV)
	Nadzemní vedení VN do 35 kV	 Probíhající investice ČEZ Distribuce
	Podzemní vedení VVN 110 kV	 Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě
	Nadzemní vedení VVN 110 kV	 Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě
	NN přívod odběratele	 Hranice katastrálního území
	Zařízení technické infrastruktury	 Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci
	Cizí energetické vedení	 Podzemní síť pro elektronickou komunikaci
	Zájmové území	 HDPE trubka
		<i>Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi:</i>
		 Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV
		 Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
		 Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV
		 Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
		 Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV
		 Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV



Platí pouze se sdělením číslo 0102040473.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 1



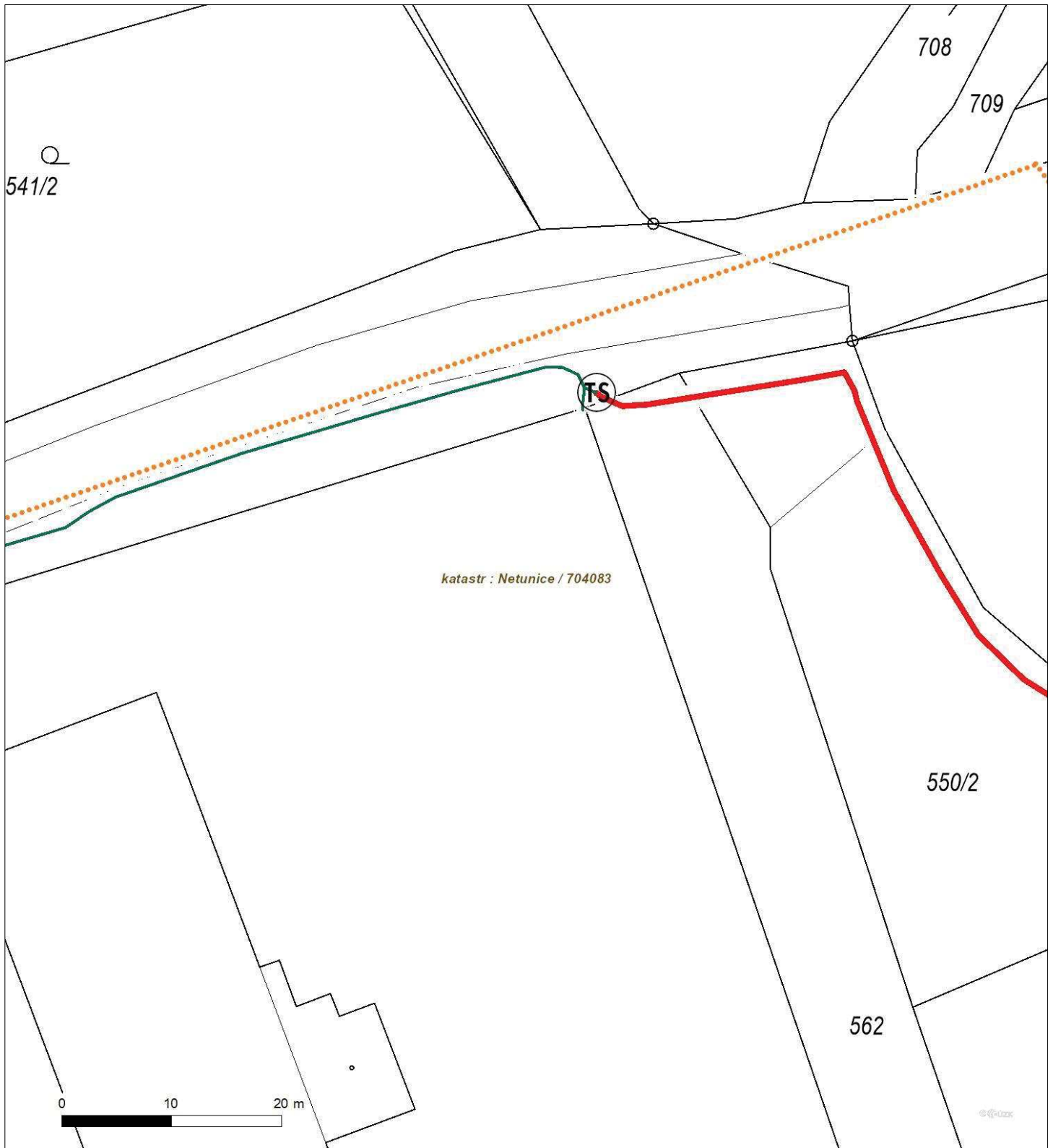
Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.



Platí pouze se sdělením číslo 0102040473.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 2



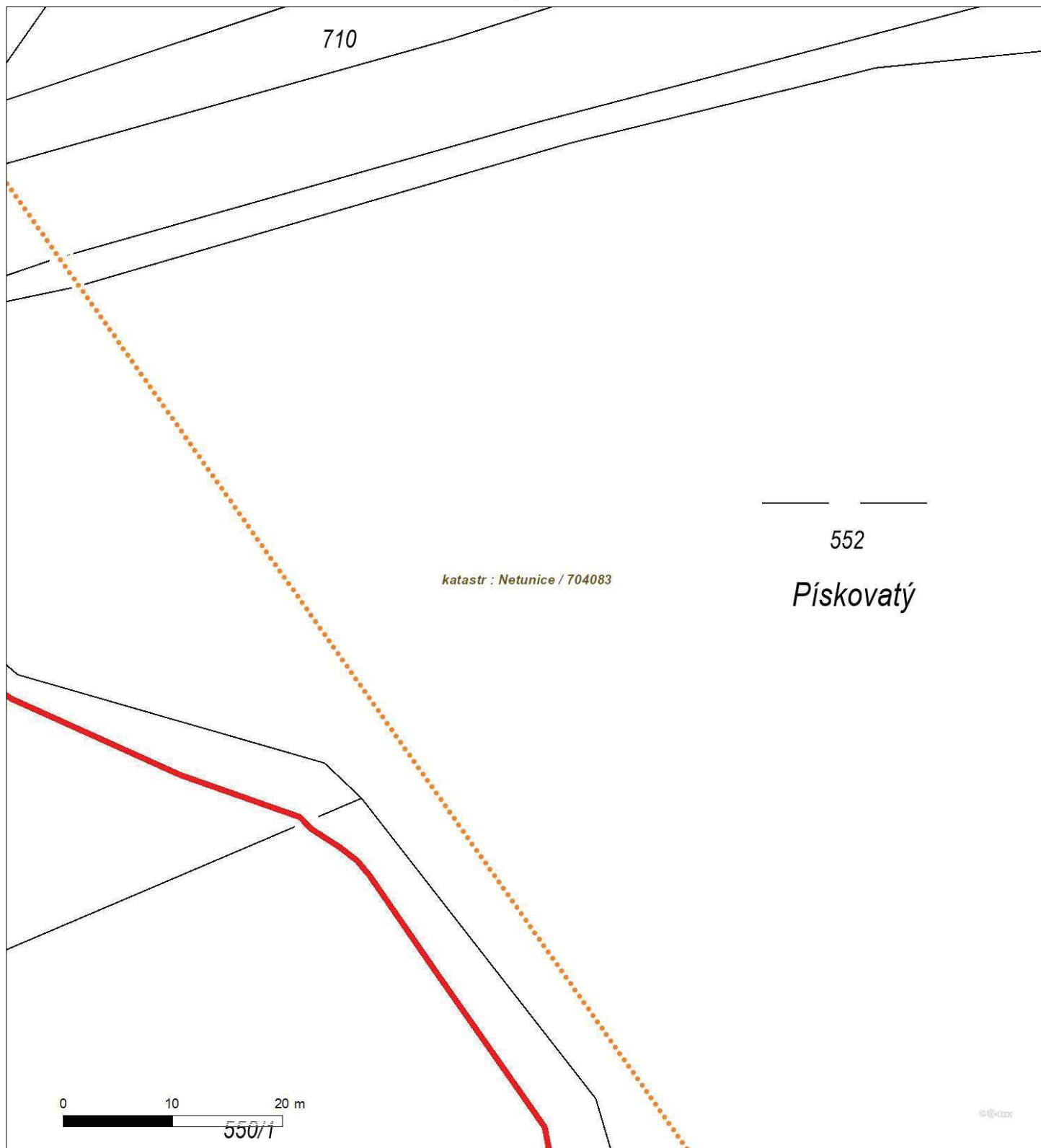
Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.



Platí pouze se sdělením číslo 0102040473.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 3



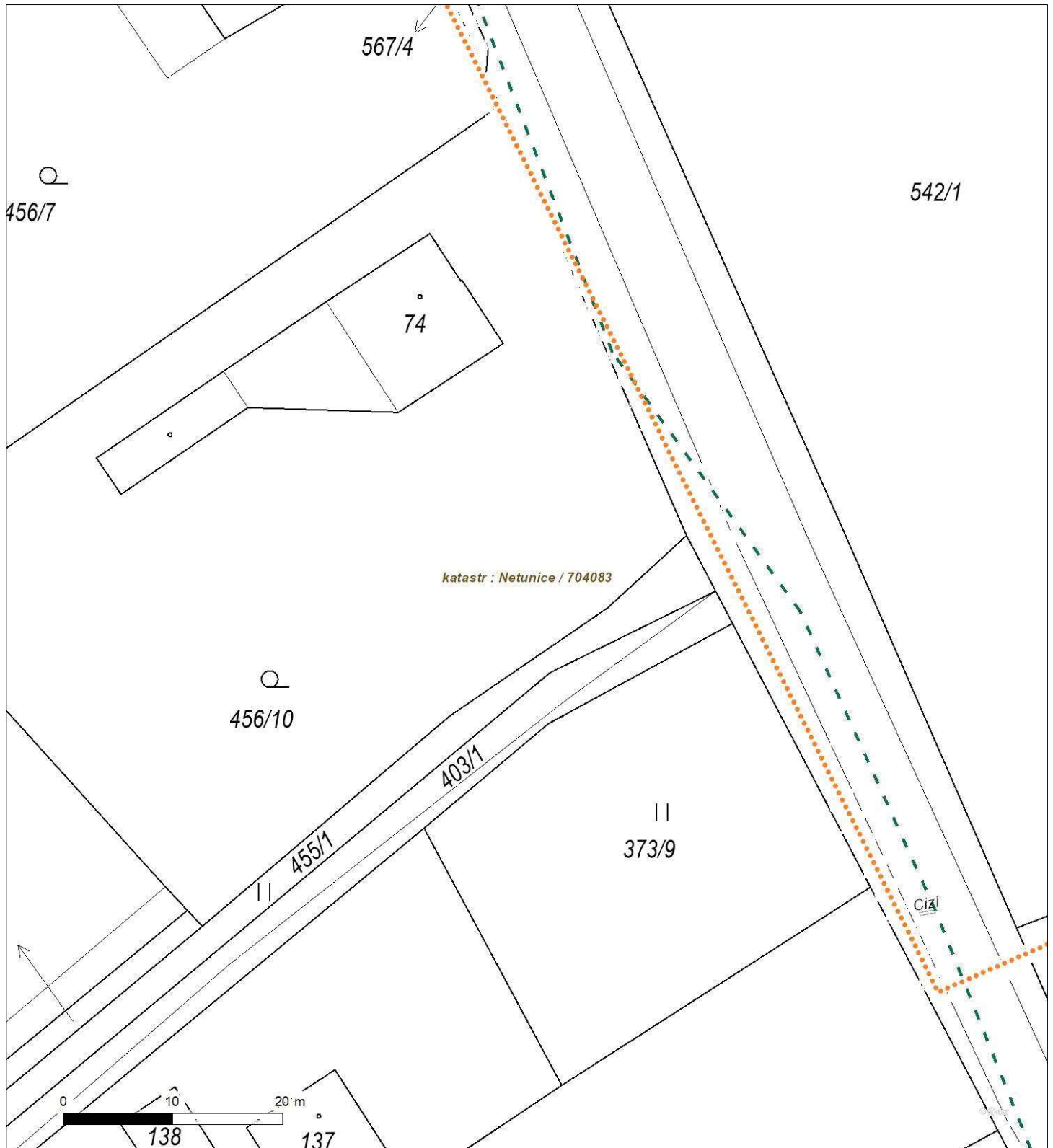
Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.



Platí pouze se sdělením číslo 0102040473.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 4



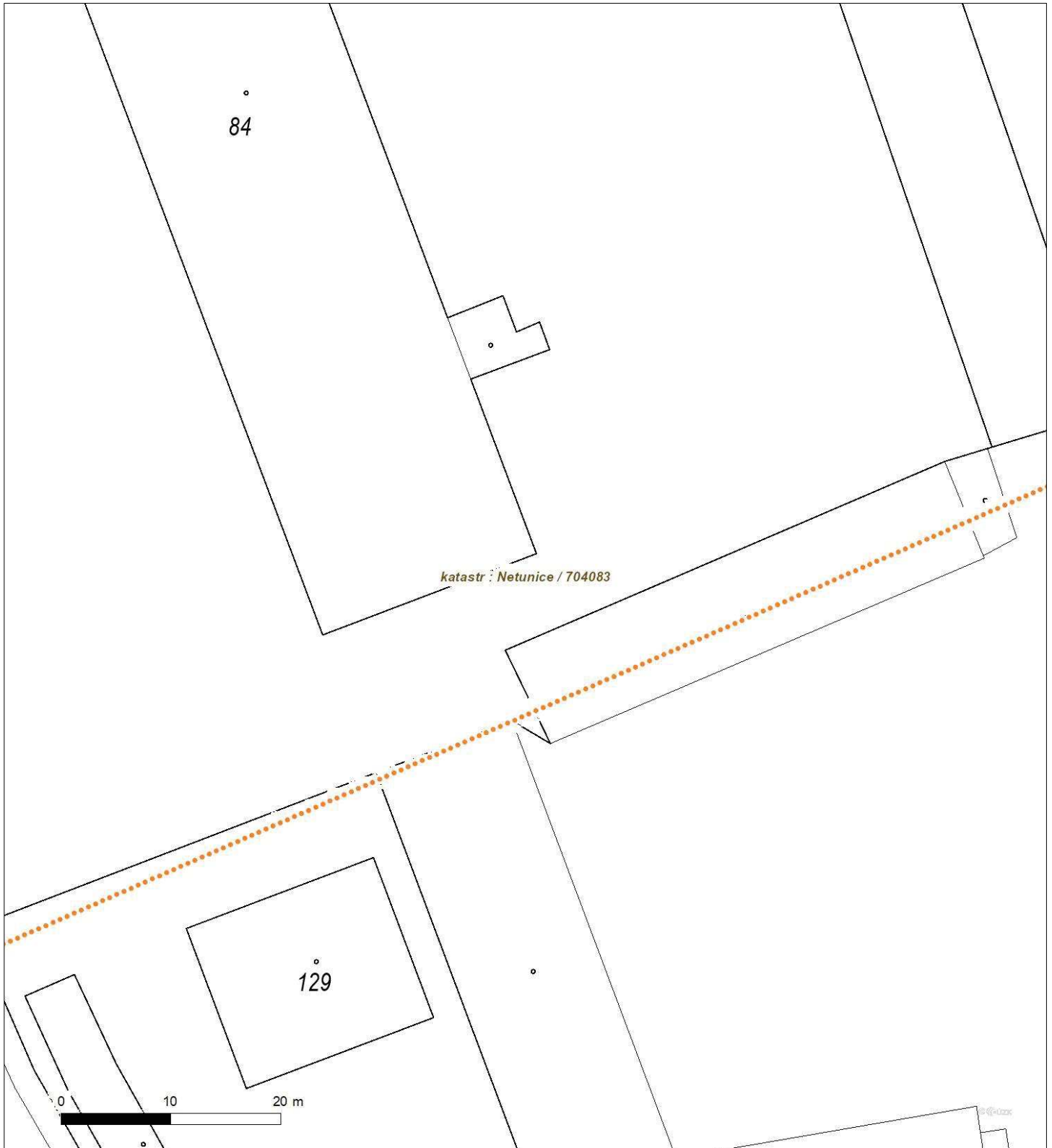
Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.



Platí pouze se sdělením číslo 0102040473.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 5



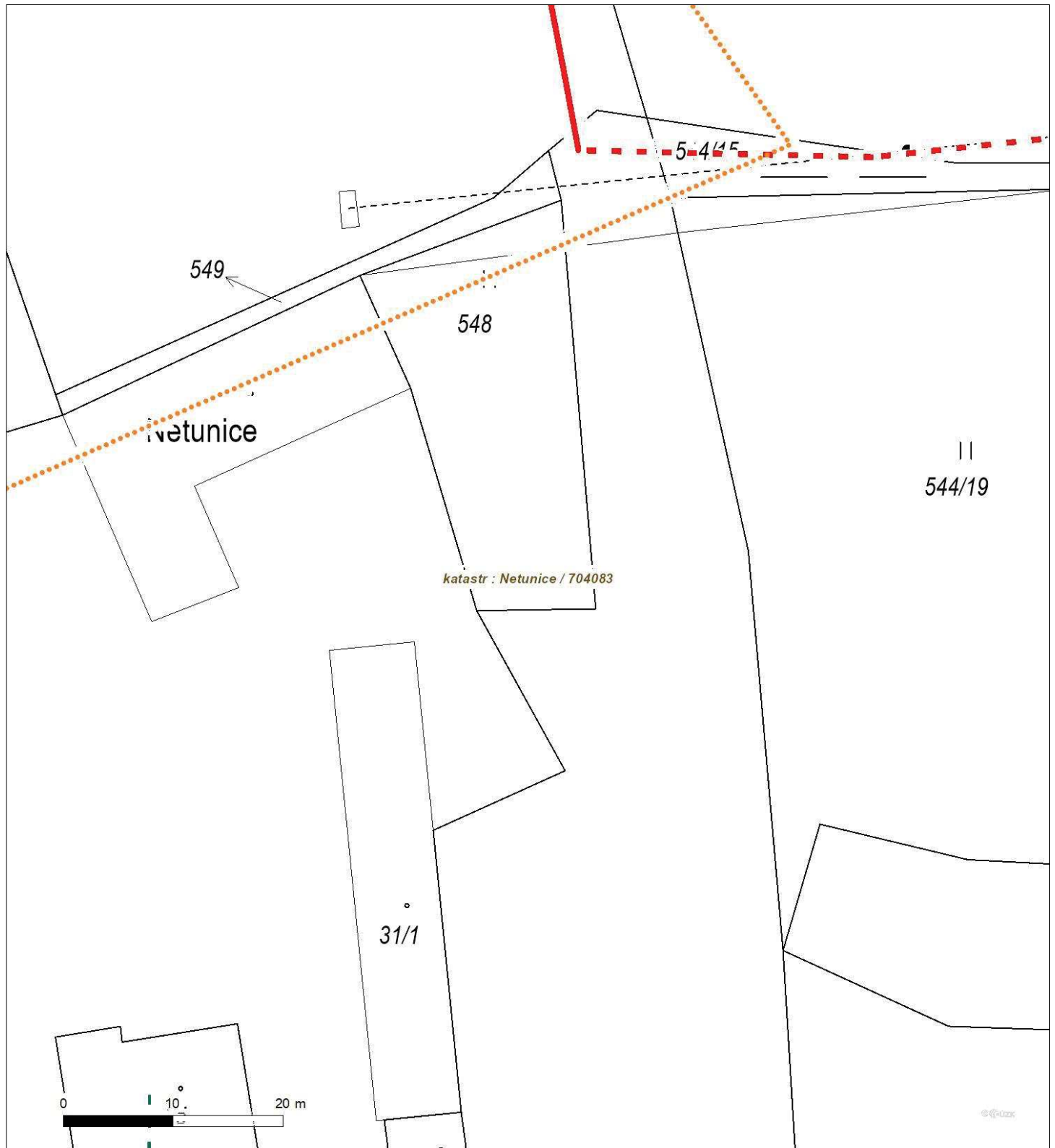
Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.



Platí pouze se sdělením číslo 0102040473.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 6



Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.



ŽADATEL
KLARA NETRVALOVÁ

NAŠE ZNAČKA
0700774185

VYŘIZUJE / LINKA

VYŘÍZENO DNE
14.11.2023

Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a. s.

Název akce: **Obytná zóna Pod tvrzí**

Účel: **Územně plánovací informace**

Vážený zákazníku,

dovolujeme si reagovat na Vaši žádost číslo 0700774185 ze dne 14.11.2023, která se týkala sdělení o existenci komunikačního zařízení na Vámi určeném zájmovém území.

Dle vědomí společnosti ČEZ ICT Services, a. s., se na Vámi vymezeném zájmovém území:
nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti ČEZ ICT Services, a. s.

Rovněž upozorňujeme, že není vyloučeno, že se ve Vámi vymezeném zájmovém území nachází jiné zařízení, které není v majetku společnosti ČEZ ICT Services, a. s.

Toto sdělení je platné do 14.11.2024.

Sdělení o existenci či neexistenci sítí představuje skutečnosti tvořící obchodní tajemství společnosti ČEZ ICT Services, a. s. Poskytnuté informace jsou dále také důvěrnými informacemi společnosti ČEZ ICT Services, a. s. S poskytnutými informacemi je potřeba nakládat dle platných právních předpisů, v opačném případě se vystavujete postihu ve smyslu platné právní úpravy. Požadované informace nesmí být předány, sděleny, využity, zpřístupněny, či jiným způsobem postoupeny na jakoukoli třetí osobu bez předchozího prokazatelného souhlasu společnosti ČEZ ICT Services, a. s. Informace o existenci sítí mohou být využity pouze pro účel, pro který byly vyžádány.

ČEZ ICT Services, a. s.

Praha, Praha 4
Duhová 1531/3
PSČ 140 53
IČ: 26470411

Přílohy

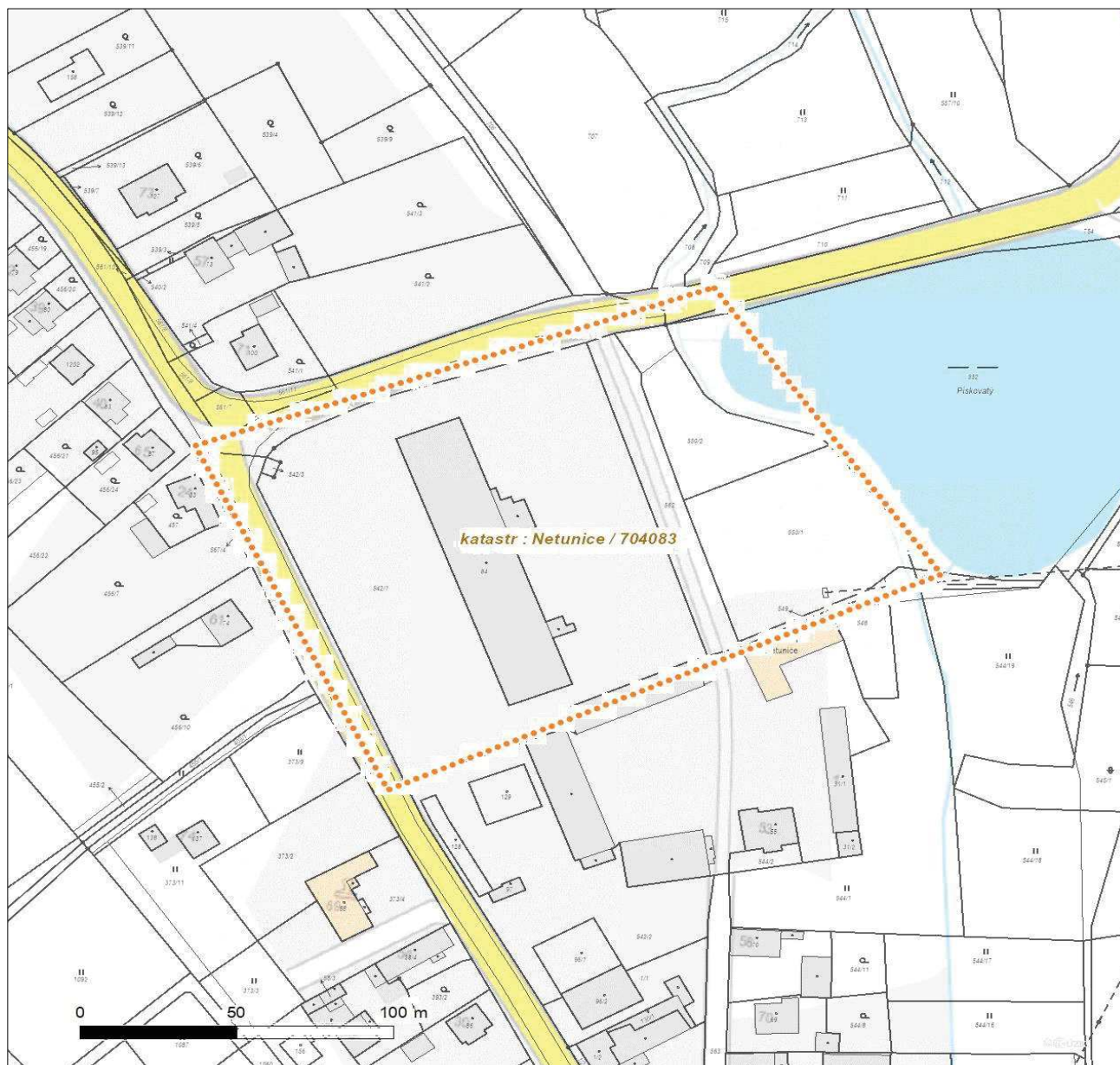
Situační výkres zájmového území



Platí pouze se sdělením číslo 0700774185.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Nadzemní optické vedení |  Radioreléový spoj vzduch |
|  Podzemní optické vedení |  Zájmové území |
|  Nadzemní metalické vedení |  Hranice katastrálního území |
|  Podzemní metalické vedení | |



ŽADATEL
KLARA NETRVALOVÁ

NAŠE ZNAČKA
1100049232

VYŘIZUJE / LINKA

VYŘÍZENO DNE
14.11.2023

Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Infrastructure, s.r.o.

Název akce: **Obytná zóna Pod tvrzí**

Účel: **Územně plánovací informace**

Vážený zákazníku,

dovolujeme si reagovat na Vaši žádost číslo 1100049232 ze dne 14.11.2023, která se týkala sdělení o existenci komunikačního zařízení na Vámi určeném zájmovém území.

Dle vědomí společnosti Telco Infrastructure, s.r.o. se na Vámi vymezeném zájmovém území:
nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti Telco Infrastructure, s.r.o.

Rovněž upozorňujeme, že není vyloučeno, že se ve Vámi vymezeném zájmovém území nachází jiné zařízení, které není v majetku společnosti Telco Infrastructure, s.r.o.

Toto sdělení je platné do 14.11.2024.

Sdělení o existenci či neexistenci sítí představuje skutečnosti tvořící obchodní tajemství společnosti Telco Infrastructure, s.r.o. Poskytnuté informace jsou dále také důvěrnými informacemi společnosti Telco Infrastructure, s.r.o. S poskytnutými informacemi je potřeba nakládat dle platných právních předpisů, v opačném případě se vystavujete postihu ve smyslu platné právní úpravy. Požadované informace nesmí být předány, sděleny, využity, zpřístupněny, či jiným způsobem postoupeny na jakoukoli třetí osobu bez předchozího prokazatelného souhlasu společnosti Telco Infrastructure, s.r.o. Informace o existenci sítí mohou být využity pouze pro účel, pro který byly vyžádány.

S pozdravem

Telco Infrastructure, s.r.o.

Praha, Praha 4
Duhová 1531/3
PSČ 140 00
IČ: 08425817

Přílohy

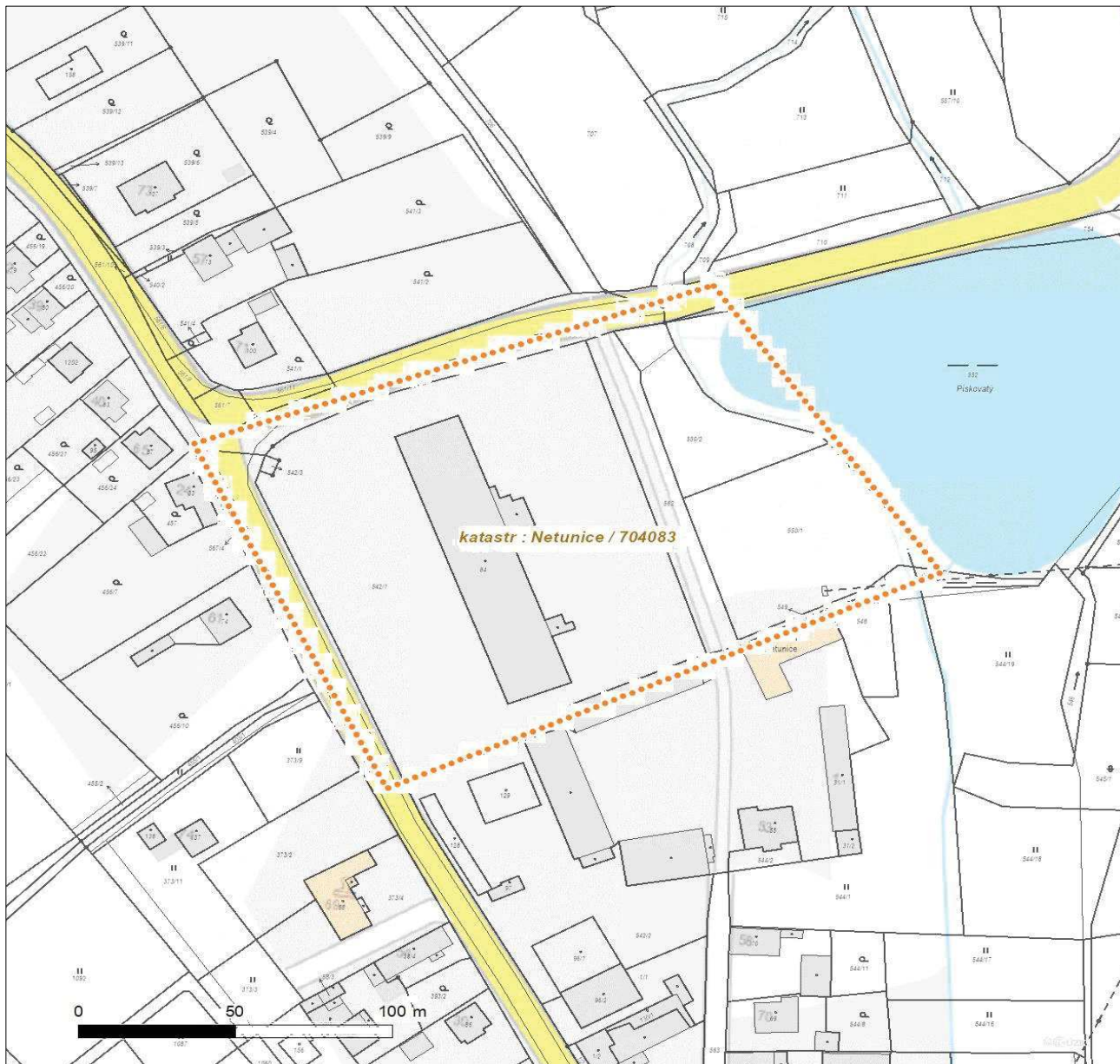
Situační výkres zájmového území



Platí pouze se sdělením číslo 1100049232.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Nadzemní optické vedení |  Radioreléový spoj vzduch |
|  Podzemní optické vedení |  Zájmové území |
|  Nadzemní metalické vedení |  Hranice katastrálního území |
|  Podzemní metalické vedení | |



ŽADATEL
KLARA NETRVALOVÁ

NAŠE ZNAČKA
0201649179

VYŘIZUJE / LINKA

VYŘÍZENO DNE
14.11.2023

Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Pro Services, a. s.

Název akce: **Obytná zóna Pod tvrzí**

Účel: **Územně plánovací informace**

Vážený zákazníku,

dovolujeme si reagovat na Vaši žádost číslo 0201649179 ze dne 14.11.2023, která se týkala sdělení o existenci komunikačního zařízení na Vámi určeném zájmovém území.

Dle vědomí společnosti Telco Pro Services, a. s. se na Vámi vymezeném zájmovém území:
nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti Telco Pro Services, a. s.

Rovněž upozorňujeme, že není vyloučeno, že se ve Vámi vymezeném zájmovém území nachází jiné zařízení, které není v majetku společnosti Telco Pro Services, a. s.

Toto sdělení je platné do 14.11.2024.

Sdělení o existenci či neexistenci sítí představuje skutečnosti tvořící obchodní tajemství společnosti Telco Pro Services, a. s. Poskytnuté informace jsou dále také důvěrnými informacemi společnosti Telco Pro Services, a. s. S poskytnutými informacemi je potřeba nakládat dle platných právních předpisů, v opačném případě se vystavujete postihu ve smyslu platné právní úpravy. Požadované informace nesmí být předány, sděleny, využity, zpřístupněny, či jiným způsobem postoupeny na jakoukoli třetí osobu bez předchozího prokazatelného souhlasu společnosti Telco Pro Services, a. s. Informace o existenci sítí mohou být využity pouze pro účel, pro který byly vyžádány.

S pozdravem

Telco Pro Services, a. s.

Praha, Praha 4

Duhová 1531/3

Přílohy

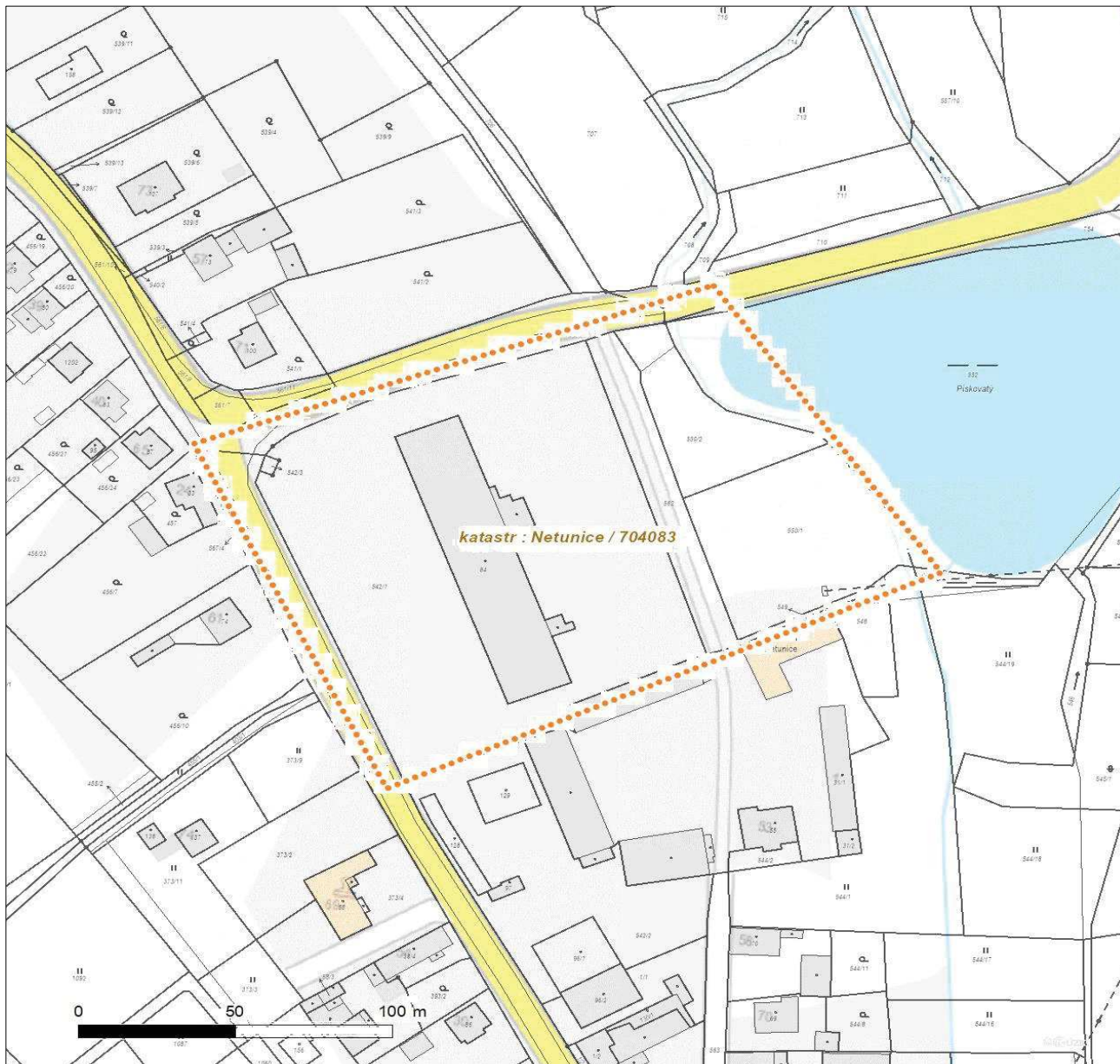
Situační výkres zájmového území



Platí pouze se sdělením číslo 0201649179.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Nadzemní optické vedení |  Radioreléový spoj vzduch |
|  Podzemní optické vedení |  Zájmové území |
|  Nadzemní metalické vedení |  Hranice katastrálního území |
|  Podzemní metalické vedení | |

2.1
Varianta A
Investiční náklady

I. - Cena pozemku

	Počet MJ	MJ	(Kč/MJ)	Celkem bez DPH
pozemek	12600	m ²	515	6 489 000,00 Kč

II. Cena stavební a technologické části - Základní rozpočtové náklady (ZRN)

Č.	Název objektu	Počet MJ	MJ	(Kč/MJ)	Cena/objekt bez DPH	Počet objektů	Celkem bez DPH
S001	Objekt A	900	m ³	7070	6 363 000,0 Kč	2	12 726 000,0 Kč
S002	Objekt B	780	m ³	7070	5 514 600,0 Kč	12	66 175 200,0 Kč
S003	Terasa	22	m ²	1555	34 210,0 Kč	14	478 940,0 Kč
S004	Oplocení	994,2	m	1850	1 839 270,0 Kč	1	1 839 270,0 Kč
S005	Komunikace a zpevněné plochy	1010	m ²	1264	1 276 640,0 Kč	1	1 276 640,0 Kč
		176	m ²	3550	624 800,0 Kč	1	624 800,0 Kč
		230	m ²	1555	357 650,0 Kč	1	357 650,0 Kč
		136,7	bm	541	73 954,7 Kč	1	73 955,0 Kč
S006	Odstranění stromů	1	ks	416	416,0 Kč	20	8 320,0 Kč
		1	ks	1507	1 507,0 Kč	40	60 280,0 Kč
		1	ks	1656	1 656,0 Kč	60	99 360,0 Kč
S007	Zeleň	1	ks	2100	2 100,0 Kč	16	33 600,0 Kč
		184	m ²	45	8 280,0 Kč	1	8 280,0 Kč
		3,68	kg	124	456,3 Kč	1	457,0 Kč
S008	Osvětlení	138	bm	1086	149 868,0 Kč	1	149 868,0 Kč
S009	Bourací práce	1	-	5394522	5 394 522,0 Kč	1	5 394 522,0 Kč
S010	Zásobování elektrickou energií	25	A	630	15 750,0 Kč	14	220 500,0 Kč
		1	ks	8034	8 034,0 Kč	14	112 476,0 Kč
S011	Tepelné čerpadlo	1	ks	295000	295 000,0 Kč	14	4 130 000,0 Kč
S012	Vodovodní vrt	1	ks	110830	110 830,0 Kč	14	1 551 620,0 Kč
S013	Přípojka vodovodu	6	bm	6200	37 200,0 Kč	14	520 800,0 Kč
S014	Dešťová kanalizace	10	bm	3744	37 440,0 Kč	14	524 160,0 Kč
S015	Nádrž na dešťovou vodu	2	m ³	10567	21 134,0 Kč	14	295 876,0 Kč
		1	ks	54020	54 020,0 Kč	14	756 280,0 Kč
S016	Dešťová kanalizace zóny	216,2	bm	6054	1 308 874,8 Kč	1	1 308 875,0 Kč
		6	ks	12500	75 000,0 Kč	1	75 000,0 Kč
S017	Splašková kanalizační přípojka	5	m	3744	18 720,0 Kč	14	262 080,0 Kč
S018	Malá čistička odpadních vod	1	ks	118345	118 345,0 Kč	14	1 656 830,0 Kč
						ZRN	100 721 639,0 Kč

IV. Náklady související s dodávkou a umístěním stavby (NUS), také vedlejší rozpočtové náklady

ZRN	100 721 639,00 Kč
NUS (3% ze ZRN)	3 021 650,00 Kč

V. Vybavení a zařízení stavby

Odhad vybavení	0,00 Kč
-----------------------	----------------

VI. Rezerva na krytí rizik

ZRN	100 721 639,00 Kč
Rezerva (5% ze ZRN)	5 036 082,00 Kč

VII. Ostatní náklady

ZRN	100 721 639,00 Kč
Ostatní (3% ze ZRN)	3 021 650,00 Kč

	cena bez DPH (Kč)	DPH (%)	cena s DPH (Kč)
I Cena pozemku	6 489 000 Kč	0	6 489 000 Kč
II Cena stavební a technologické části - ZRN	100 721 639 Kč	15, 21	116 755 182 Kč
III Cena projektových prací	746 184 Kč	21	902 883 Kč
IV Náklady související s dodávkou a umístěním stavby	3 021 650 Kč	15	3 474 898 Kč
V Vybavení a zařízení stavby	-	-	0 Kč
VI Rezerva na krytí rizik	5 036 082 Kč	15	5 791 494 Kč
VII Ostatní náklady	3 021 650 Kč	21	3 656 197 Kč
VIII Umělecká díla	-	-	0 Kč
	119 036 205 Kč		137 069 653 Kč

2.2 Varianta B Investiční náklady

I. - Cena pozemku

	Počet MJ	MJ	(Kč/MJ)	Celkem bez DPH
pozemek	12600	m ²	515	6 489 000,00 Kč

II. Cena stavební a technologické části - Základní rozpočtové náklady (ZRN)

Č.	Název objektu	Počet MJ	MJ	(Kč/MJ)	Cena/objekt bez DPH	Počet objektů	Celkem bez DPH
S001	Objekt A	900	m ³	7070	6 363 000,0 Kč	2	12 726 000,0 Kč
S002	Objekt B	780	m ³	7070	5 514 600,0 Kč	12	66 175 200,0 Kč
S003	Terasa	22	m ²	1555	34 210,0 Kč	14	478 940,0 Kč
S004	Oplocení	994,2	m	1850	1 839 270,0 Kč	1	1 839 270,0 Kč
S005	Komunikace a zpevněné plochy	1010	m ²	1264	1 276 640,0 Kč	1	1 276 640,0 Kč
		176	m ²	3550	624 800,0 Kč	1	624 800,0 Kč
		230	m ²	1555	357 650,0 Kč	1	357 650,0 Kč
		136,7	bm	541	73 954,7 Kč	1	73 954,7 Kč
S006	Odstranění stromů	1	ks	416	416,0 Kč	20	8 320,0 Kč
		1	ks	1507	1 507,0 Kč	40	60 280,0 Kč
		1	ks	1656	1 656,0 Kč	60	99 360,0 Kč
S007	Zeleň	1	ks	2100	2 100,0 Kč	16	33 600,0 Kč
		184	m ²	45	8 280,0 Kč	1	8 280,0 Kč
		3,68	kg	124	456,3 Kč	1	456,3 Kč
S008	Osvětlení	138	bm	1086	149 868,0 Kč	1	149 868,0 Kč
S009	Bourací práce	1	-	5394522	5 394 522,0 Kč	1	5 394 522,0 Kč
S010	Zásobování elektrickou energií	25	A	630	15 750,0 Kč	14	220 500,0 Kč
		1	ks	8034	8 034,0 Kč	14	112 476,0 Kč
S011	Tepelné čerpadlo	1	ks	295000	295 000,0 Kč	14	4 130 000,0 Kč
S012	Vodovodní vrt	1	ks	110830	110 830,0 Kč	14	1 551 620,0 Kč
S013	Přípojka vodovodu	6	bm	6200	37 200,0 Kč	14	520 800,0 Kč
S014	Dešťová kanalizace	10	bm	3744	37 440,0 Kč	14	524 160,0 Kč
S015	Nádrž na dešťovou vodu	2	m ³	10567	21 134,0 Kč	14	295 876,0 Kč
		1	ks	54020	54 020,0 Kč	14	756 280,0 Kč
S016	Dešťová kanalizace zóny	216,2	bm	6054	1 308 874,8 Kč	1	1 308 874,8 Kč
		6	ks	12500	75 000,0 Kč	1	75 000,0 Kč
S017	Splašková kanalizace	5	m	3744	18 720,0 Kč	14	262 080,0 Kč
S018	Jímka	20	m ³	4888	97 760,0 Kč	14	1 368 640,0 Kč
						ZRN	100 433 449,00 Kč

IV. Náklady související s dodávkou a umístěním stavby (NUS), také vedlejší rozpočtové náklady

ZRN	100 433 449,00 Kč
NUS (3% ze ZRN)	3 013 004,00 Kč

V. Vybavení a zařízení stavby

Odhad vybavení	0,00 Kč
-----------------------	----------------

VI. Rezerva na krytí rizik

ZRN	100 433 449,00 Kč
Rezerva (5% ze ZRN)	5 021 673,00 Kč

VII. Ostatní náklady

ZRN	100 433 449,00 Kč
Ostatní (3% ze ZRN)	3 013 004,00 Kč

	cena bez DPH (Kč)	DPH (%)	cena s DPH (Kč)
I Cena pozemku	6 489 000 Kč	0	6 489 000 Kč
II Cena stavební a technologické části - ZRN	100 433 449 Kč	15, 21	116 406 472 Kč
III Cena projektových prací	746 184 Kč	21	902 883 Kč
IV Náklady související s dodávkou a umístěním stavby	3 013 004 Kč	15	3 464 955 Kč
V Vybavení a zařízení stavby	-	-	0 Kč
VI Rezerva na krytí rizik	5 021 673 Kč	15	5 774 924 Kč
VII Ostatní náklady	3 013 004 Kč	21	3 645 735 Kč
VIII Umělecká díla	-	-	0 Kč
	118 716 314 Kč		136 683 968 Kč

2.3 Varianta C Investiční náklady

I. - Cena pozemku

	Počet MJ	MJ	(Kč/MJ)	Celkem bez DPH
pozemek	12600	m ²	515	6 489 000,00 Kč

II. Cena stavební a technologické části - Základní rozpočtové náklady (ZRN)

Č.	Název objektu	Počet MJ	MJ	(Kč/MJ)	Cena/objekt bez DPH	Počet objektů	Celkem bez DPH
S001	Objekt A	900	m ³	7070	6 363 000,0 Kč	2	12 726 000,0 Kč
S002	Objekt B	780	m ³	7070	5 514 600,0 Kč	12	66 175 200,0 Kč
S003	Terasa	22	m ²	1555	34 210,0 Kč	14	478 940,0 Kč
S004	Oplocení	994,2	m	1850	1 839 270,0 Kč	1	1 839 270,0 Kč
S005	Komunikace a zpevněné plochy	1010	m ²	1264	1 276 640,0 Kč	1	1 276 640,0 Kč
		176	m ²	3550	624 800,0 Kč	1	624 800,0 Kč
		230	m ²	1555	357 650,0 Kč	1	357 650,0 Kč
		136,7	bm	541	73 954,7 Kč	1	73 955,0 Kč
S006	Odstranění stromů	1	ks	416	416,0 Kč	20	8 320,0 Kč
		1	ks	1507	1 507,0 Kč	40	60 280,0 Kč
		1	ks	1656	1 656,0 Kč	60	99 360,0 Kč
S007	Zeleň	1	ks	2100	2 100,0 Kč	16	33 600,0 Kč
		184	m ²	45	8 280,0 Kč	1	8 280,0 Kč
		3,68	kg	124	456,3 Kč	1	457,0 Kč
S008	Osvětlení	138	bm	1086	149 868,0 Kč	1	149 868,0 Kč
S009	Bourací práce	1	-	5394522	5 394 522,0 Kč	1	5 394 522,0 Kč
S010	Zásobování elektrickou energií	25	A	630	15 750,0 Kč	14	220 500,0 Kč
		1	ks	8034	8 034,0 Kč	14	112 476,0 Kč
S011	Tepelné čerpadlo	1	ks	295000	295 000,0 Kč	14	4 130 000,0 Kč
S012	Vodovodní vrt	1	ks	110830	110 830,0 Kč	14	1 551 620,0 Kč
S013	Přípojka vodovodu	6	bm	6200	37 200,0 Kč	14	520 800,0 Kč
S014	Dešťová kanalizace	10	bm	3744	37 440,0 Kč	14	524 160,0 Kč
S015	Nádrž na dešťovou vodu	2	m ³	10567	21 134,0 Kč	14	295 876,0 Kč
		1	ks	54020	54 020,0 Kč	14	756 280,0 Kč
S016	Dešťová kanalizace zóny	216,2	bm	6054	1 308 874,8 Kč	1	1 308 875,0 Kč
		6	ks	12500	75 000,0 Kč	1	75 000,0 Kč
S017	Splašková kanalizační přípojka	6	m	3744	22 464,0 Kč	14	314 496,0 Kč
S018	Splaškový kanalizační řad	206,1	m	4695	967 639,5 Kč	1	967 640,0 Kč
S019	Velká čistírna odpadních vod	1	ks	533457	533 457,0 Kč	1	533 457,0 Kč
						ZRN	100 618 322,00 Kč

IV. Náklady související s dodávkou a umístěním stavby (NUS), také vedlejší rozpočtové náklady

ZRN	100 618 322,00 Kč
NUS (3% ze ZRN)	3 018 550,00 Kč

V. Vybavení a zařízení stavby

Odhad vybavení	0,00 Kč
-----------------------	----------------

VI. Rezerva na krytí rizik

ZRN	100 618 322,00 Kč
Rezerva (5% ze ZRN)	5 030 917,00 Kč

VII. Ostatní náklady

ZRN	100 618 322,00 Kč
Ostatní (3% ze ZRN)	3 018 550,00 Kč

VIII. Umělecká díla

Cena uměleckého díla	0,00 Kč
-----------------------------	----------------

	cena bez DPH (Kč)	DPH (%)	cena s DPH (Kč)
I Cena pozemku	6 489 000 Kč	0	6 489 000 Kč
II Cena stavební a technologické části - ZRN	100 618 322 Kč	15, 21	116 627 023 Kč
III Cena projektových prací	858 656 Kč	21	1 038 974 Kč
IV Náklady související s dodávkou a umístěním stavby	3 018 550 Kč	15	3 471 333 Kč
V Vybavení a zařízení stavby	-	-	0 Kč
VI Rezerva na krytí rizik	5 030 917 Kč	15	5 785 555 Kč
VII Ostatní náklady	3 018 550 Kč	21	3 652 446 Kč
VIII Umělecká díla	-	-	0 Kč
	119 033 995 Kč		137 064 330 Kč

3.1.

Scénář reálného prodeje

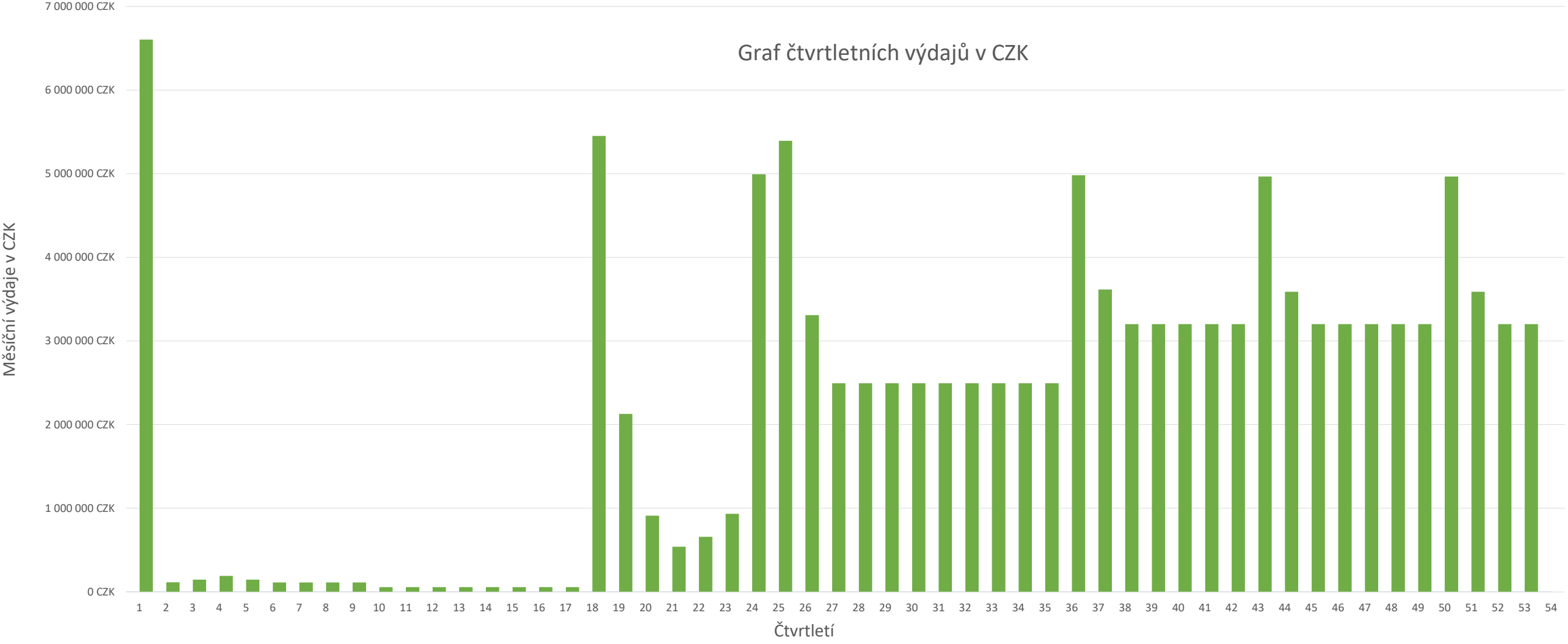
Harmonogram

Označení	Fáze projektu	Náklady bez DPH	Čas	2024												2025						
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	Nákup pozemku	6 489 000 CZK	1	6 489 000 CZK																		
Projektové práce	Obytná zóna	Dopravní	165 968 CZK	5	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK													
		Inženýrské a vodohospodářské	48 416 CZK	2			24 208 CZK	24 208 CZK														
		Energetické	16 910 CZK	2			8 455 CZK	8 455 CZK														
		Zemědělské a lesnické	14 240 CZK	1				14 240 CZK														
		Stavební povolení obytné zóny	-																			
	Stavební objekty	Zabezpečení vstupních podkladů	24 225 CZK	1	24 225 CZK																	
		Fáze předprojektové přípravy	48 450 CZK	2		24 225 CZK	24 225 CZK															
		Fáze územního a stavebního řízení	331 075 CZK	6				55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK									
		Stavební povolení objektů	-																			
		Autorský dozor projektanta	96 900 CZK	35																		2 769 CZK
	Náklady na umístění stavby - NUS	3 021 650 CZK	35																		86 333 CZK	86 333 CZK
Základní rozpočtové náklady - Stavební a technologická část	S001 Objekt A	12 726 000 CZK	18																			
	S002 Objekt B	66 175 200 CZK	30																			
	S003 Terasa	478 940 CZK	6																			
	S004 Oplocení	1 839 270 CZK	6																			
	S005 Komunikace a zpevněné plochy	1 276 640 CZK	6																		212 773 CZK	212 773 CZK
		624 800 CZK	2																			
		357 650 CZK	3																			
		73 955 CZK	2																			
	S006 Odstranění stromů	8 320 CZK	1																			8 320 CZK
		60 280 CZK	1																			60 280 CZK
		99 360 CZK	1																			99 360 CZK
	S007 Zeleň	33 600 CZK	2																			
		8 280 CZK	1																			
		457 CZK	1																			
	S008 Osvětlení	149 868 CZK	2																			74 934 CZK
	S009 Bourací práce	5 394 522 CZK	1																		5 394 522 CZK	74 934 CZK
	S010 Zásobování elektrickou energií	220 500 CZK	2																			110 250 CZK
		112 476 CZK	2																			56 238 CZK
	S011 Tepelné čerpadlo	4 130 000 CZK	3																			
	S012 Vodovodní vrt	1 551 620 CZK	2																			
S013 Přípojka vodovodu	520 800 CZK	1																				
S014 Dešťová kanalizace	524 160 CZK	1																				
S015 Nádrž na dešťovou vodu	295 876 CZK	2																				
	756 280 CZK	2																				
S016 Dešťová kanalizace zóny	1 308 875 CZK	1																			1 308 875 CZK	
	75 000 CZK	1																				
S017 Splašková kanalizace	262 080 CZK	1																				
S018 Malá čistička odpadních vod	1 656 830 CZK	3																				
	Ostatní	3 021 650 CZK	53	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK
	Rezerva	5 036 082 CZK	35																		143 888 CZK	143 888 CZK
				6 603 431 CZK	114 431 CZK	147 094 CZK	192 288 CZK	145 385 CZK	112 191 CZK	112 191 CZK	112 191 CZK	112 191 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	5 451 534 CZK	2 128 072 CZK	912 157 CZK		
				6 864 956 CZK			449 864 CZK		336 574 CZK			171 037 CZK			171 037 CZK		5 565 559 CZK			3 579 982 CZK		
				7 822 431,17 CZK												15 904 334,75 CZK						

2026																2027						
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK
86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK
			2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK
															707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK
															2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK
															79 823 CZK	79 823 CZK						79 823 CZK
															306 545 CZK	306 545 CZK						306 545 CZK
212 773 CZK	212 773 CZK	212 773 CZK	212 773 CZK																			
			312 400 CZK	312 400 CZK																		
	119 217 CZK	119 217 CZK	119 217 CZK																			
36 978 CZK	36 978 CZK																					
																16 800 CZK						
																	16 800 CZK					
																	8 280 CZK					
																	457 CZK					
			775 810 CZK	775 810 CZK																		
				520 800 CZK																		
				524 160 CZK																		
			147 938 CZK	147 938 CZK																		
			378 140 CZK	378 140 CZK																		
					262 080 CZK																	
			552 277 CZK	552 277 CZK	552 277 CZK																	
57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK
143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK
539 753 CZK	658 969 CZK	934 392 CZK	4 994 396 CZK	5 394 966 CZK	3 310 198 CZK	2 495 842 CZK	2 495 842 CZK	2 495 842 CZK	2 495 842 CZK	2 495 842 CZK	2 495 842 CZK	2 495 842 CZK	2 495 842 CZK	2 495 842 CZK	2 495 842 CZK	4 982 677 CZK	3 614 747 CZK	3 202 842 CZK	3 202 842 CZK	3 202 842 CZK	3 202 842 CZK	4 965 877 CZK
		6 587 757 CZK			11 201 007 CZK			7 487 525 CZK			7 487 525 CZK			9 974 360 CZK				10 020 431 CZK			9 608 525 CZK	
									36 150 417,33 CZK													40 995 409,67 CZK
119 036 205,00 CZK																						

					2028											
44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK						
86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK						
707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK						
2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK						
79 823 CZK						79 823 CZK	79 823 CZK									
306 545 CZK						306 545 CZK	306 545 CZK									
					1 376 667 CZK											
57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK	57 012 CZK						
143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK						
3 589 210 CZK	3 202 842 CZK	3 202 842 CZK	3 202 842 CZK	3 202 842 CZK	3 202 842 CZK	4 965 877 CZK	3 589 210 CZK	3 202 842 CZK	3 202 842 CZK	0 CZK	0 CZK	0 CZK	0 CZK	- CZK	- CZK	- CZK
11 757 929 CZK			9 608 525 CZK			11 757 929 CZK		6 405 683 CZK			0 CZK				0 CZK	

Graf čtvrtletních výdajů v CZK



3.2.

Scénář reálného prodeje

Cash flow

Časové období	Fáze projektu	Čtvrtletí	Reálný scénář prodeje		Příjmy z prodeje				Výdaje - provozní náklady			Cash Flow	Kumulované Cash Flow	
			Objekt A	Objekt B	I. Záloha - 30%	II. Záloha - 30%	III. Záloha - 20%	Doplatek - 20%	Zajištění prodeje nemovitosti	Propagace projektu	Výstavba			
	Vlastní zdroje											0 Kč	0 Kč	
2024	I.	Přípravná fáze	1								6 864 956 Kč	-6 864 956 Kč	-6 864 956 Kč	
	II.		2							449 864 Kč	-449 864 Kč	-7 314 820 Kč		
	III.		3							336 574 Kč	-336 574 Kč	-7 651 394 Kč		
	IV.		4							148 795,3 Kč	171 037 Kč	-319 832 Kč	-7 971 226 Kč	
2025	I.	Předprodej	5	-	3	7 890 663 Kč				236 720 Kč	148 795,3 Kč	171 037 Kč	7 334 111 Kč	-637 115 Kč
	II.		6	-	2	5 375 475 Kč				161 264 Kč	148 795,3 Kč	5 565 559 Kč	-500 143 Kč	-1 137 259 Kč
	III.		7	-	1	2 626 722 Kč				78 802 Kč	148 795,3 Kč	3 579 982 Kč	-1 180 857 Kč	-2 318 115 Kč
	IV.		8	-	-					- Kč	148 795,3 Kč	6 587 757 Kč	-6 736 553 Kč	-9 054 668 Kč
2026	I.	Výstavba	9	-	1	2 621 292 Kč				78 639 Kč	148 795,3 Kč	11 201 007 Kč	-8 807 149 Kč	-17 861 817 Kč
	II.		10	-	-		18 514 152 Kč			555 425 Kč	148 795,3 Kč	7 487 525 Kč	10 322 407 Kč	-7 539 410 Kč
	III.		11	-	1	2 672 787 Kč	2 672 787 Kč			160 367 Kč	148 795,3 Kč	7 487 525 Kč	-2 451 114 Kč	-9 990 523 Kč
	IV.		12	-	-					- Kč	148 795,3 Kč	9 974 360 Kč	-10 123 156 Kč	-20 113 679 Kč
2027	I.		13	-	1	2 635 671 Kč	2 635 671 Kč			158 140 Kč	148 795,3 Kč	10 020 431 Kč	-5 056 024 Kč	-25 169 703 Kč
	II.		14	-	-			15 881 740 Kč		476 452 Kč	148 795,3 Kč	9 608 525 Kč	5 647 967 Kč	-19 521 736 Kč
	III.		15	-	2	5 259 498 Kč	5 259 498 Kč	3 506 332 Kč		420 760 Kč	148 795,3 Kč	11 757 929 Kč	1 697 844 Kč	-17 823 891 Kč
	IV.		16	-	1	2 632 128 Kč	2 632 128 Kč	1 754 752 Kč		210 570 Kč	148 795,3 Kč	9 608 525 Kč	-2 948 883 Kč	-20 772 774 Kč
2028	I.		17	1	-	3 042 330 Kč	3 042 330 Kč	2 028 220 Kč		243 386 Kč	148 795,3 Kč	11 757 929 Kč	-4 037 230 Kč	-24 810 004 Kč
	II.		18	-	-				23 171 044 Kč	695 131 Kč	148 795,3 Kč	6 405 683 Kč	15 921 434 Kč	-8 888 570 Kč
	III.		19	1	-	3 042 735 Kč	3 042 735 Kč	2 028 490 Kč	2 028 490 Kč	304 274 Kč	148 795,3 Kč		9 689 381 Kč	800 811 Kč
	IV.		20	-	-								0 Kč	800 811 Kč
					Příjmy celkem				Výdaje celkem					
					125 997 670,00 Kč				125 196 859,20 Kč					

Požadovaný výnos	7,0%
Úrok	6,0%

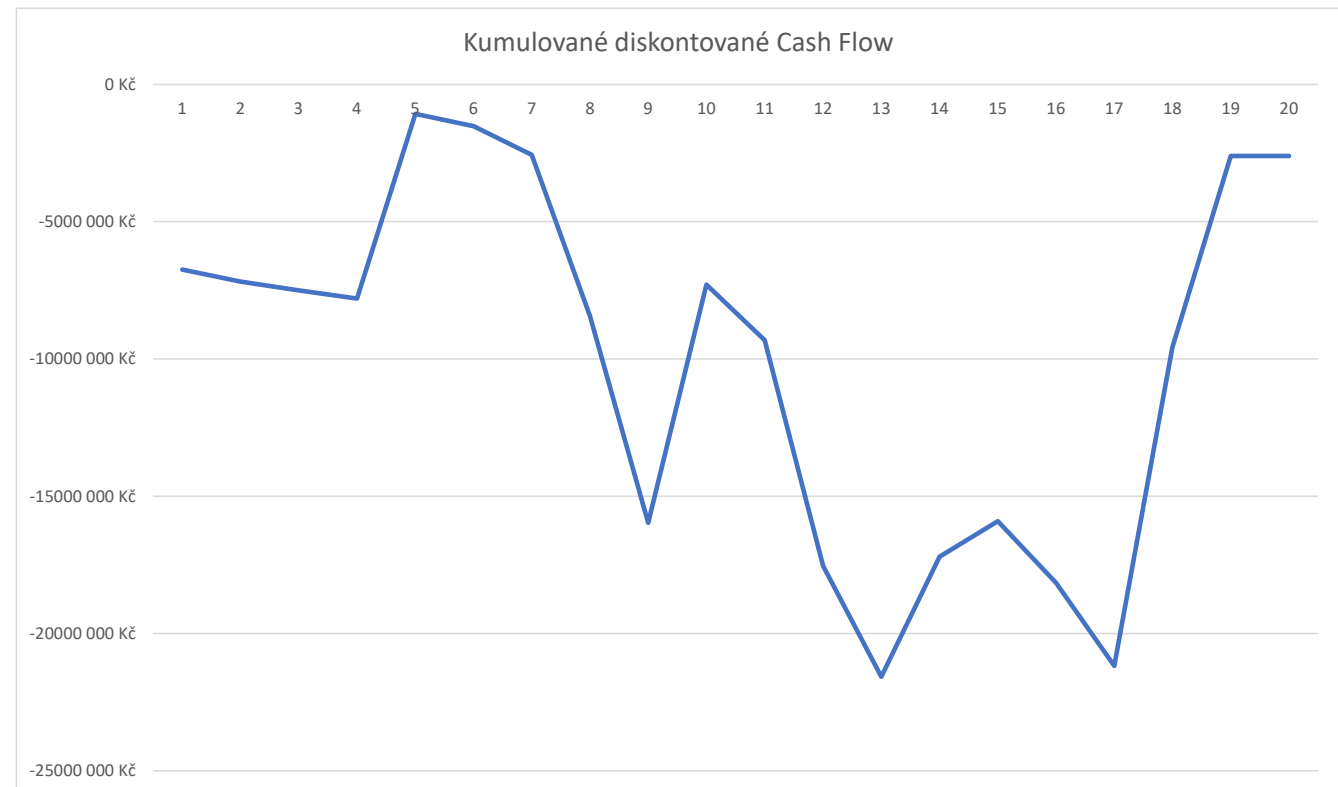
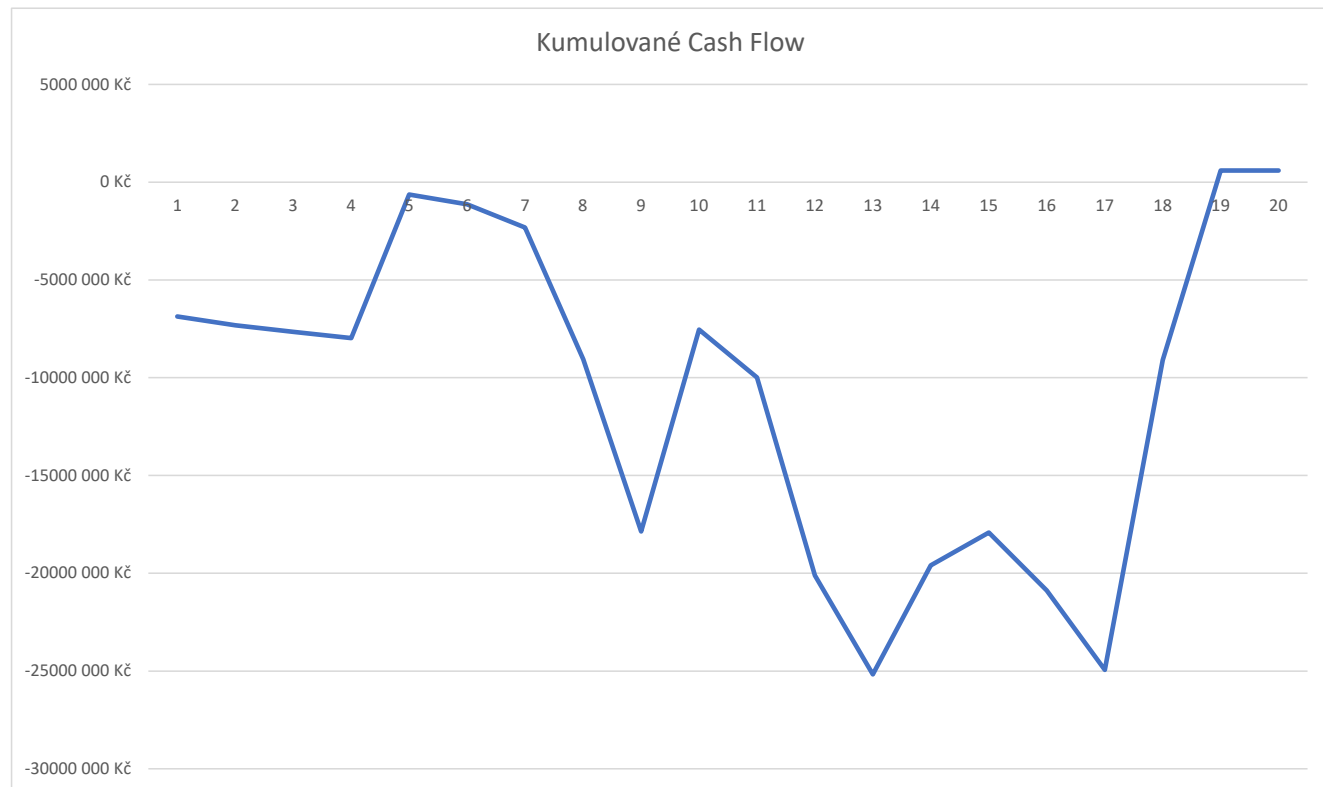
Časové období	Fáze projektu	Čtvrtletí	Výdaje	Příjmy z prodeje	Vlastní zdroje zůstatek	Čerpání úvěru ve čtvrtletí	Splacení úvěru	Zůstatek úvěru	Úrok	Cash Flow pro efektivnost				Cash Flow finanční		
										Cash Flow	Kumulované Cash Flow	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF	Cash Flow	Kumulované Cash Flow	
	Vlastní zdroje		0 Kč	0 Kč	20 000 000 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	20 000 000 Kč	20 000 000 Kč	
2024	Přípravná fáze	I.	6 864 956 Kč	0 Kč	13 135 044 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-6 864 956 Kč	-6 864 956 Kč	-6 746 885 Kč	-6 746 885 Kč	-6 864 956 Kč	13 135 044 Kč	
		II.	449 864 Kč	0 Kč	12 685 180 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-449 864 Kč	-7 314 820 Kč	-434 523 Kč	-7 181 408 Kč	-449 864 Kč	12 685 180 Kč	
		III.	336 574 Kč	0 Kč	12 348 606 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	0 Kč	-336 574 Kč	-7 651 394 Kč	-319 505 Kč	-7 500 913 Kč	-336 574 Kč	12 348 606 Kč
		IV.	319 832 Kč	0 Kč	12 028 774 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	0 Kč	-319 832 Kč	-7 971 226 Kč	-298 390 Kč	-7 799 303 Kč	-319 832 Kč	12 028 774 Kč
2025	Předprodej	I.	556 552 Kč	7 890 663 Kč	19 362 885 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	7 334 111 Kč	-637 115 Kč	6 724 738 Kč	-1 074 565 Kč	7 334 111 Kč	19 362 885 Kč	
		II.	5 875 618 Kč	5 375 475 Kč	18 862 741 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-500 143 Kč	-1 137 259 Kč	-450 700 Kč	-1 525 265 Kč	-500 143 Kč	18 862 741 Kč	
		III.	3 807 579 Kč	2 626 722 Kč	17 681 885 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-1 180 857 Kč	-2 318 115 Kč	-1 045 818 Kč	-2 571 084 Kč	-1 180 857 Kč	17 681 885 Kč	
		IV.	6 736 553 Kč	0 Kč	10 945 332 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-6 736 553 Kč	-9 054 668 Kč	-5 863 573 Kč	-8 434 657 Kč	-6 736 553 Kč	10 945 332 Kč	
2026	Výstavba	I.	11 428 441 Kč	2 621 292 Kč	2 138 183 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-8 807 149 Kč	-17 861 817 Kč	-7 533 999 Kč	-15 968 656 Kč	-8 807 149 Kč	2 138 183 Kč	
		II.	8 191 745 Kč	18 514 152 Kč	12 460 590 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	10 322 407 Kč	-7 539 410 Kč	8 678 343 Kč	-7 290 313 Kč	10 322 407 Kč	12 460 590 Kč	
		III.	7 796 688 Kč	5 345 574 Kč	10 009 477 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-2 451 114 Kč	-9 990 523 Kč	-2 025 279 Kč	-9 315 592 Kč	-2 451 114 Kč	10 009 477 Kč	
		IV.	10 123 156 Kč	0 Kč	0 Kč	113 679 Kč		113 679 Kč	0 Kč	-10 123 156 Kč	-20 113 679 Kč	-8 220 588 Kč	-17 536 181 Kč	-10 009 477 Kč	0 Kč	
2027	Výstavba	I.	10 327 366 Kč	5 271 342 Kč	0 Kč	5 057 729 Kč		5 171 408 Kč	1 705 Kč	-5 057 729 Kč	-25 171 408 Kč	-4 036 530 Kč	-21 572 710 Kč	0 Kč	0 Kč	
		II.	10 233 773 Kč	15 881 740 Kč	1 570 396 Kč	0 Kč	4 000 000 Kč	1 171 408 Kč	77 571 Kč	5 570 396 Kč	-19 601 012 Kč	4 369 223 Kč	-17 203 487 Kč	1 570 396 Kč	1 570 396 Kč	
		III.	12 327 484 Kč	14 025 328 Kč	3 250 669 Kč	0 Kč		1 171 408 Kč	17 571 Kč	1 680 273 Kč	-17 920 739 Kč	1 295 280 Kč	-15 908 207 Kč	1 680 273 Kč	3 250 669 Kč	
		IV.	9 967 891 Kč	7 019 008 Kč	284 216 Kč	0 Kč		1 171 408 Kč	17 571 Kč	-2 966 454 Kč	-20 887 193 Kč	-2 247 434 Kč	-18 155 641 Kč	-2 966 454 Kč	284 216 Kč	
2028	Doprodej	I.	12 150 110 Kč	8 112 880 Kč	0 Kč	3 770 586 Kč		4 941 994 Kč	17 571 Kč	-4 054 801 Kč	-24 941 994 Kč	-3 019 149 Kč	-21 174 790 Kč	-284 216 Kč	0 Kč	
		II.	7 249 610 Kč	23 171 044 Kč	10 905 310 Kč	0 Kč	4 941 994 Kč	0 Kč	74 130 Kč	15 847 304 Kč	-9 094 690 Kč	11 596 739 Kč	-9 578 051 Kč	10 905 310 Kč	10 905 310 Kč	
		III.	453 069 Kč	10 142 450 Kč	20 594 691 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	9 689 381 Kč	594 691 Kč	6 968 545 Kč	-2 609 506 Kč	9 689 381 Kč	20 594 691 Kč	
		IV.	0 Kč	0 Kč	20 594 691 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	594 691 Kč	0 Kč	-2 609 506 Kč	0 Kč	20 594 691 Kč	

594 691 Kč

Celkové čerpání úvěru	8 941 994 Kč
-----------------------	--------------

Celková výše úroku	206 120 Kč
--------------------	------------

NPV	-2 609 506 Kč
RI	0,47%
IRR	0,27%
IR	0,979



4.1.

Scénář pesimistického prodeje
Harmonogram

Označení	Fáze projektu	Náklady bez DPH	Čas	2024												2025							
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	Nákup pozemku	6 489 000 CZK	1	6 489 000 CZK																			
Projektové práce	Obytná zóna	Dopravní	165 968 CZK	5	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK														
		Inženýrské a vodohospodářské	48 416 CZK	2			24 208 CZK	24 208 CZK															
		Energetické	16 910 CZK	2			8 455 CZK	8 455 CZK															
		Zemědělské a lesnické	14 240 CZK	1				14 240 CZK															
		Stavební povolení obytné zóny	-																				
	Stavební objekty	Zabezpečení vstupních podkladů	24 225 CZK	1	24 225 CZK																		
		Fáze předprojektové přípravy	48 450 CZK	2		24 225 CZK	24 225 CZK																
		Fáze územního a stavebního řízení	331 075 CZK	6				55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK										
		Stavební povolení objektů	-																				
		Autorský dozor projektanta	96 900 CZK	35																			
	Náklady na umístění stavby - NUS	3 021 650 CZK	35																				
Základní rozpočtové náklady - Stavební a technologická část	S001	Objekt A	12 726 000 CZK	18																			
	S002	Objekt B	66 175 200 CZK	30																			
	S003	Terasa	478 940 CZK	6																			
	S004	Oplocení	1 839 270 CZK	6																			
	S005	Komunikace a zpevněné plochy	1 276 640 CZK	6																			
			624 800 CZK	2																			
			357 650 CZK	3																			
			73 955 CZK	2																			
	S006	Odstranění stromů	8 320 CZK	1																			
			60 280 CZK	1																			
			99 360 CZK	1																			
	S007	Zeleň	33 600 CZK	2																			
			8 280 CZK	1																			
			457 CZK	1																			
	S008	Osvětlení	149 868 CZK	2																			
	S009	Bourací práce	5 394 522 CZK	1																			
	S010	Zásobování elektrickou energií	220 500 CZK	2																			
			112 476 CZK	2																			
S011	Tepelné čerpadlo	4 130 000 CZK	3																				
S012	Vodovodní vrt	1 551 620 CZK	2																				
S013	Přípojka vodovodu	520 800 CZK	1																				
S014	Dešťová kanalizace	524 160 CZK	1																				
S015	Nádrž na dešťovou vodu	295 876 CZK	2																				
		756 280 CZK	2																				
S016	Dešťová kanalizace zóny	1 308 875 CZK	1																				
		75 000 CZK	1																				
S017	Splašková kanalizace	262 080 CZK	1																				
S018	Malá čistírna odpadních vod	1 656 830 CZK	3																				
	Ostatní	3 021 650 CZK	59	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK		
	Rezerva	5 036 082 CZK	35																				
				6 597 633 CZK	108 633 CZK	141 296 CZK	186 490 CZK	139 587 CZK	106 394 CZK	106 394 CZK	106 394 CZK	106 394 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK		
				6 847 562 CZK			432 471 CZK				319 181 CZK		153 643 CZK			153 643 CZK		153 643 CZK		153 643 CZK			
				7 752 856,88 CZK												6 009 094,88 CZK							

Fáze předprodeje

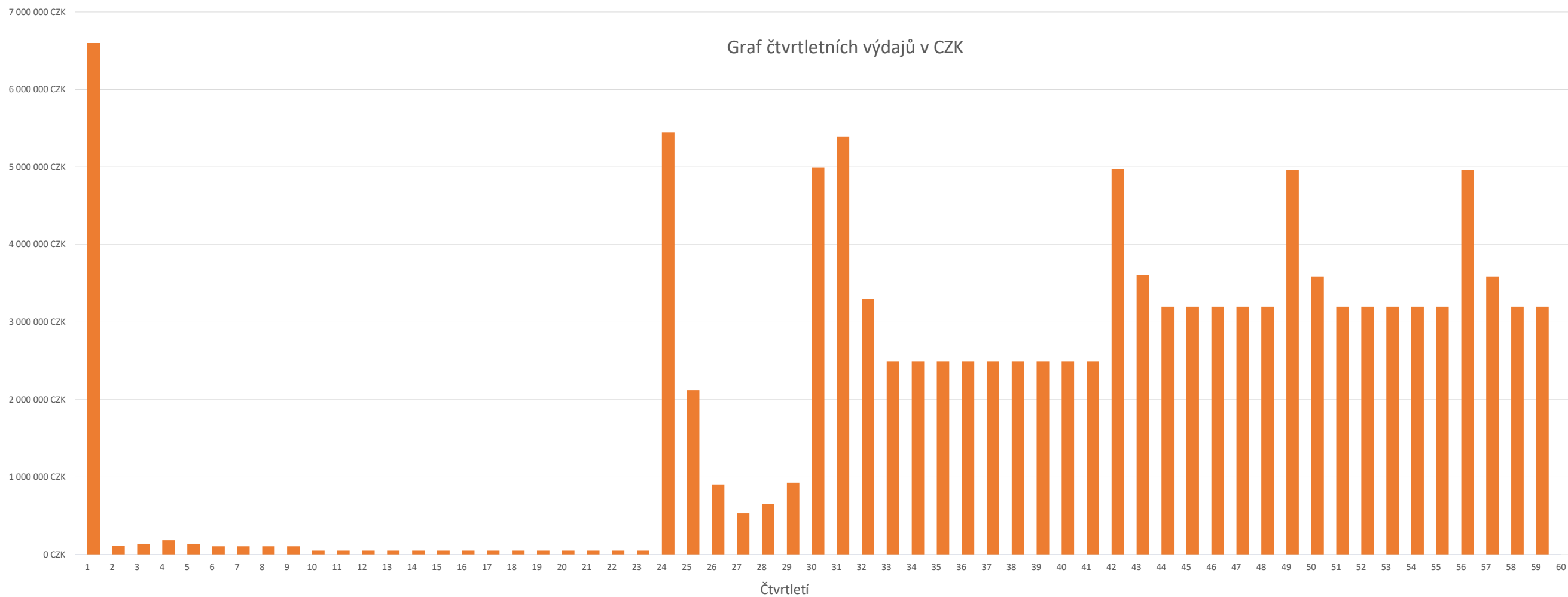
				2026																			
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40				
5 394 522 CZK				2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK				
				86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	
												2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	
								212 773 CZK	212 773 CZK	212 773 CZK	212 773 CZK	212 773 CZK	212 773 CZK										
												119 217 CZK	119 217 CZK	119 217 CZK									
										36 978 CZK	36 978 CZK												
										8 320 CZK													
										60 280 CZK													
										99 360 CZK													
								74 934 CZK	74 934 CZK														
				110 250 CZK	110 250 CZK																		
				56 238 CZK	56 238 CZK																		
										775 810 CZK	775 810 CZK												
												520 800 CZK											
												524 160 CZK											
										147 938 CZK	147 938 CZK												
										378 140 CZK	378 140 CZK												
				1 308 875 CZK																			
				75 000 CZK																			
												262 080 CZK											
										552 277 CZK	552 277 CZK	552 277 CZK											
51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK			
				143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK			
51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	5 445 736 CZK	2 122 274 CZK	906 359 CZK	533 955 CZK	653 171 CZK	928 594 CZK	4 988 599 CZK	5 389 169 CZK	3 304 401 CZK	2 490 044 CZK	2 490 044 CZK	2 490 044 CZK	2 490 044 CZK	2 490 044 CZK	2 490 044 CZK	2 490 044 CZK	2 490 044 CZK	2 490 044 CZK			
		5 548 165 CZK			3 562 588 CZK			6 570 364 CZK			11 183 613 CZK			7 470 132 CZK						7 470 132 CZK			
										28 786 696,71 CZK													
										119 036 205,00 CZK													

2027								2028											
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK	2 769 CZK
86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK	86 333 CZK
	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK	707 000 CZK
2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK	2 205 840 CZK
	79 823 CZK	79 823 CZK						79 823 CZK	79 823 CZK							79 823 CZK	79 823 CZK		
	306 545 CZK	306 545 CZK						306 545 CZK	306 545 CZK							306 545 CZK	306 545 CZK		
	16 800 CZK	16 800 CZK																	
		8 280 CZK																	
		457 CZK																	
	1 376 667 CZK							1 376 667 CZK								1 376 667 CZK			
51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK	51 214 CZK
143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK	143 888 CZK
2 490 044 CZK	4 976 879 CZK	3 608 949 CZK	3 197 044 CZK	3 197 044 CZK	3 197 044 CZK	3 197 044 CZK	3 197 044 CZK	4 960 079 CZK	3 583 412 CZK	3 197 044 CZK	3 197 044 CZK	3 197 044 CZK	3 197 044 CZK	3 197 044 CZK	3 197 044 CZK	4 960 079 CZK	3 583 412 CZK	3 197 044 CZK	3 197 044 CZK
9 956 967 CZK			10 003 037 CZK				9 591 132 CZK		11 740 535 CZK				9 591 132 CZK			11 740 535 CZK			6 394 088 CZK
37 021 267,04 CZK								39 466 289,48 CZK											

61	62	63	64	65	66
0 CZK	0 CZK	0 CZK	- CZK	- CZK	- CZK
0 CZK		0 CZK			
0 CZK					

Graf čtvrtletních výdajů v CZK

Měsíční výdaje v CZK



4.2.

Scénář pesimistického prodeje

Cash flow

Časové období	Fáze projektu	Čtvrtletí	Pesimistický scénář prodeje		Příjmy z prodeje				Výdaje - provozní náklady			Cash Flow	Kumulované Cash Flow
			Objekt A	Objekt B	I. Záloha - 30%	II. Záloha - 30%	III. Záloha - 20%	Doplatek - 20%	Zajištění prodeje nemovitostí	Propagace projektu	Výstavba		
	Vlastní zdroje											0 Kč	0 Kč
2024	I.	1									6 847 562 Kč	-6 847 562 Kč	-6 847 562 Kč
	II.	2									432 471 Kč	-432 471 Kč	-7 280 033 Kč
	III.	3									319 181 Kč	-319 181 Kč	-7 599 214 Kč
	IV.	4								148 795,3 Kč	153 643 Kč	-302 438 Kč	-7 901 652 Kč
2025	I.	5	-	1	2 628 618 Kč				78 859 Kč	148 795,3 Kč	153 643 Kč	2 247 321 Kč	-5 654 331 Kč
	II.	6	-	1	2 635 542 Kč				79 066 Kč	148 795,3 Kč	153 643 Kč	2 254 037 Kč	-3 400 294 Kč
	III.	7	-	1	2 626 503 Kč				78 795 Kč	148 795,3 Kč	153 643 Kč	2 245 269 Kč	-1 155 024 Kč
	IV.	8	-	2	5 375 475 Kč				161 264 Kč	148 795,3 Kč	5 548 165 Kč	-482 750 Kč	-1 637 774 Kč
2026	I.	9	-	-					- Kč	148 795,3 Kč	3 562 588 Kč	-3 711 383 Kč	-5 349 158 Kč
	II.	10	-	-					- Kč	148 795,3 Kč	6 570 364 Kč	-6 719 159 Kč	-12 068 317 Kč
	III.	11	-	1	2 626 722 Kč				78 802 Kč	148 795,3 Kč	11 183 613 Kč	-8 784 488 Kč	-20 852 805 Kč
	IV.	12	-	-					476 786 Kč	148 795,3 Kč	7 470 132 Kč	7 797 147 Kč	-13 055 657 Kč
2027	I.	13	-	-					- Kč	148 795,3 Kč	7 470 132 Kč	-7 618 927 Kč	-20 674 584 Kč
	II.	14	-	-					- Kč	148 795,3 Kč	9 956 967 Kč	-10 105 762 Kč	-30 780 346 Kč
	III.	15	-	1	2 621 292 Kč	2 621 292 Kč			157 278 Kč	148 795,3 Kč	10 003 037 Kč	-5 066 526 Kč	-35 846 872 Kč
	IV.	16	-	-					370 283 Kč	148 795,3 Kč	9 591 132 Kč	2 232 558 Kč	-33 614 314 Kč
2028	I.	17	-	2	5 308 458 Kč	5 308 458 Kč	3 538 972 Kč		424 677 Kč	148 795,3 Kč	11 740 535 Kč	1 841 881 Kč	-31 772 433 Kč
	II.	18	-	-					- Kč	148 795,3 Kč	9 591 132 Kč	-9 739 927 Kč	-41 512 360 Kč
	III.	19	1	-	3 042 330 Kč	3 042 330 Kč	2 028 220 Kč		243 386 Kč	148 795,3 Kč	11 740 535 Kč	-4 019 837 Kč	-45 532 197 Kč
	IV.	20	-	1	2 648 427 Kč	2 648 427 Kč	1 765 618 Kč	19 675 578 Kč	802 142 Kč	148 795,3 Kč	6 394 088 Kč	19 393 025 Kč	-26 139 171 Kč
2029	I.	21	1	-	3 042 735 Kč	3 042 735 Kč	2 028 490 Kč	2 028 490 Kč	304 274 Kč	148 795,3 Kč	0 Kč	9 689 381 Kč	-16 449 790 Kč
	II.	22	-	2	5 243 199 Kč	5 243 199 Kč	3 495 466 Kč	3 495 466 Kč	524 320 Kč	148 795,3 Kč	0 Kč	16 804 215 Kč	354 425 Kč
					Příjmy celkem				Výdaje celkem				
					125 997 670,00 Kč				125 643 244,97 Kč				

Požadovaný výnos	7,0%
Úrok	6,0%

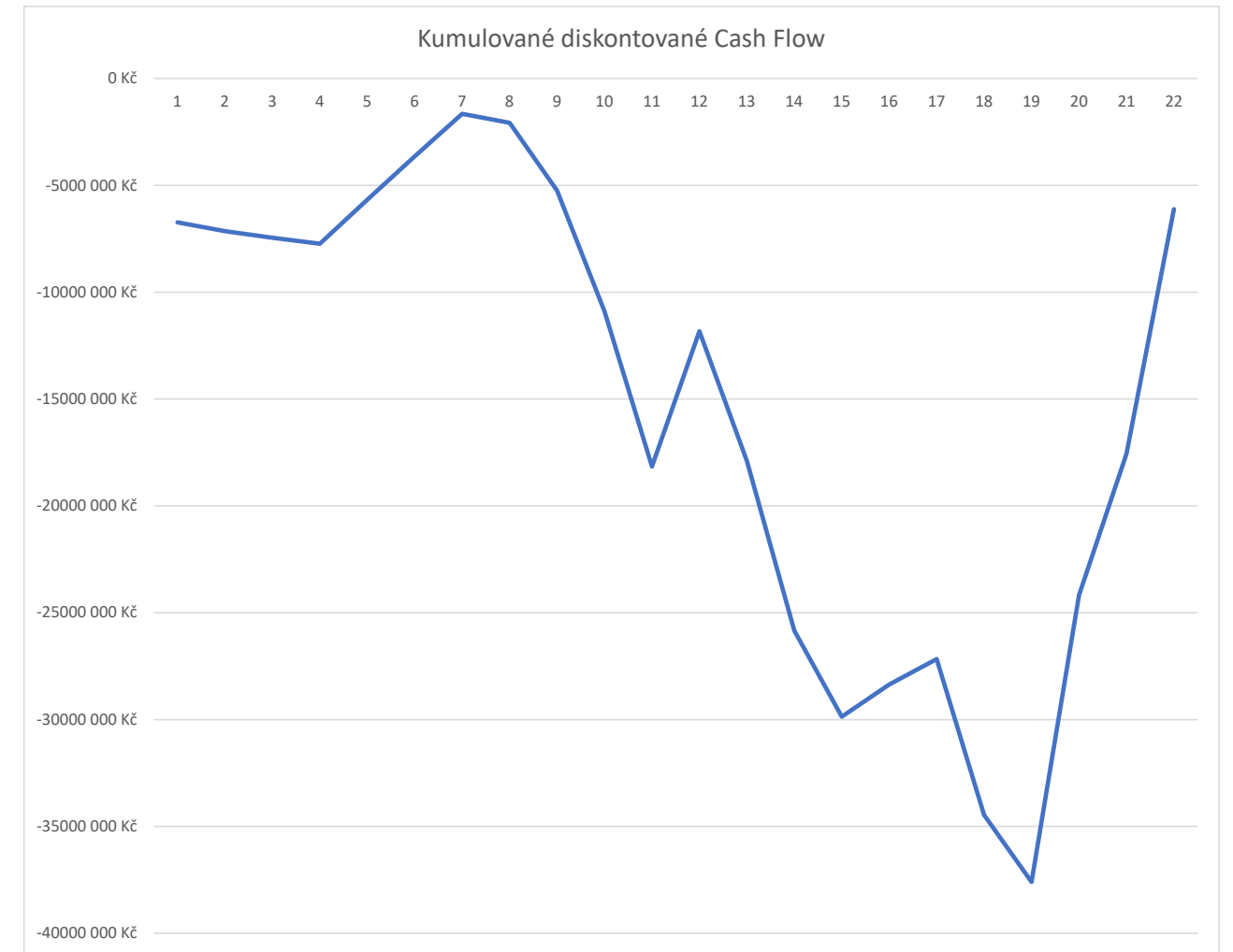
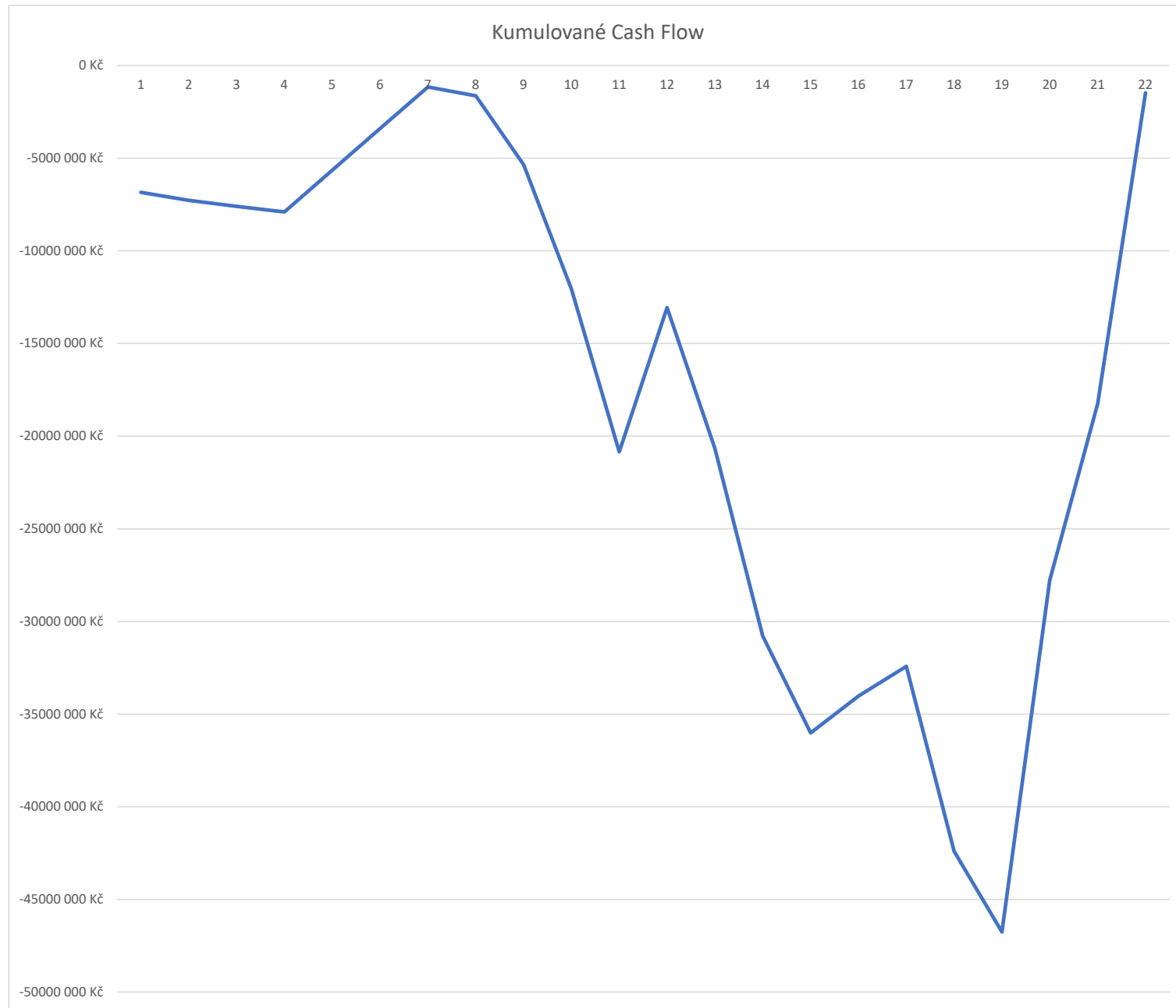
Časové období	Fáze projektu	Čtvrtletí	Výdaje	Příjmy z prodeje	Vlastní zdroje zůstatek	Čerpání úvěru ve čtvrtletí	Splacení úvěru	Zůstatek úvěru	Úrok	Cash Flow pro efektivnost				Cash Flow finanční		
										Cash Flow	Kumulované Cash Flow	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF	Cash Flow	Kumulované Cash Flow	
	Vlastní zdroje		0 Kč	0 Kč	20 000 000 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	20 000 000 Kč	20 000 000 Kč	
2024	Přípravná fáze	I.	6 847 562 Kč	0 Kč	13 152 438 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-6 847 562 Kč	-6 847 562 Kč	-6 729 791 Kč	-6 729 791 Kč	-6 847 562 Kč	13 152 438 Kč	
		II.	432 471 Kč	0 Kč	12 719 967 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-432 471 Kč	-7 280 033 Kč	-417 723 Kč	-7 147 513 Kč	-432 471 Kč	12 719 967 Kč	
		III.	319 181 Kč	0 Kč	12 400 786 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	0 Kč	-319 181 Kč	-7 599 214 Kč	-302 994 Kč	-7 450 507 Kč	-319 181 Kč	12 400 786 Kč
		IV.	302 438 Kč	0 Kč	12 098 348 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	0 Kč	-302 438 Kč	-7 901 652 Kč	-282 163 Kč	-7 732 669 Kč	-302 438 Kč	12 098 348 Kč
2025	Předprodej	I.	381 297 Kč	2 628 618 Kč	14 345 669 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	2 247 321 Kč	-5 654 331 Kč	2 060 597 Kč	-5 672 073 Kč	2 247 321 Kč	14 345 669 Kč	
		II.	381 505 Kč	2 635 542 Kč	16 599 706 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	2 254 037 Kč	-3 400 294 Kč	2 031 209 Kč	-3 640 864 Kč	2 254 037 Kč	16 599 706 Kč	
		III.	381 234 Kč	2 626 503 Kč	18 844 976 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	2 245 269 Kč	-1 155 024 Kč	1 988 509 Kč	-1 652 355 Kč	2 245 269 Kč	18 844 976 Kč	
		IV.	5 858 225 Kč	5 375 475 Kč	18 362 226 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-482 750 Kč	-1 637 774 Kč	-420 191 Kč	-2 072 546 Kč	-482 750 Kč	18 362 226 Kč	
2026	Výstavba	I.	3 711 383 Kč	0 Kč	14 650 842 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-3 711 383 Kč	-5 349 158 Kč	-3 174 871 Kč	-5 247 417 Kč	-3 711 383 Kč	14 650 842 Kč	
		II.	6 719 159 Kč	0 Kč	7 931 683 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-6 719 159 Kč	-12 068 317 Kč	-5 648 989 Kč	-10 896 406 Kč	-6 719 159 Kč	7 931 683 Kč	
		III.	11 411 210 Kč	2 626 722 Kč	0 Kč	852 805 Kč	852 805 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-8 784 488 Kč	-20 852 805 Kč	-7 258 349 Kč	-18 154 755 Kč	-7 931 683 Kč	0 Kč
		IV.	8 095 713 Kč	15 892 860 Kč	5 784 355 Kč	0 Kč	2 000 000 Kč	-1 147 195 Kč	12 792 Kč	7 784 355 Kč	-13 068 449 Kč	6 321 347 Kč	-11 833 408 Kč	5 784 355 Kč	5 784 355 Kč	
2027	Výstavba	I.	7 618 927 Kč	0 Kč	0 Kč	1 817 364 Kč		670 168 Kč	-17 208 Kč	-7 601 719 Kč	-20 670 168 Kč	-6 066 866 Kč	-17 900 274 Kč	-5 784 355 Kč	0 Kč	
		II.	10 105 762 Kč	0 Kč	0 Kč	10 115 814 Kč		10 785 983 Kč	10 053 Kč	-10 115 814 Kč	-30 785 983 Kč	-7 934 490 Kč	-25 834 764 Kč	0 Kč	0 Kč	
		III.	10 309 110 Kč	5 242 584 Kč	0 Kč	5 228 316 Kč		16 014 298 Kč	161 790 Kč	-5 228 316 Kč	-36 014 298 Kč	-4 030 376 Kč	-29 865 139 Kč	0 Kč	0 Kč	
		IV.	10 110 210 Kč	12 342 768 Kč	1 992 344 Kč	0 Kč		16 014 298 Kč	240 214 Kč	1 992 344 Kč	-34 021 955 Kč	1 509 432 Kč	-28 355 707 Kč	1 992 344 Kč	1 992 344 Kč	
2028	Výstavba	I.	12 314 007 Kč	14 155 888 Kč	3 594 010 Kč	0 Kč		16 014 298 Kč	240 214 Kč	1 601 667 Kč	-32 420 288 Kč	1 192 579 Kč	-27 163 129 Kč	1 601 667 Kč	3 594 010 Kč	
		II.	9 739 927 Kč	0 Kč	0 Kč	6 386 131 Kč		22 400 430 Kč	240 214 Kč	-9 980 141 Kč	-42 400 430 Kč	-7 303 267 Kč	-34 466 395 Kč	-3 594 010 Kč	0 Kč	
		III.	12 132 717 Kč	8 112 880 Kč	0 Kč	4 355 843 Kč		26 756 273 Kč	336 006 Kč	-4 355 843 Kč	-46 756 273 Kč	-3 132 696 Kč	-37 599 092 Kč	0 Kč	0 Kč	
		IV.	7 345 025 Kč	26 738 050 Kč	3 991 681 Kč	0 Kč	15 000 000 Kč	11 756 273 Kč	401 344 Kč	18 991 681 Kč	-27 764 591 Kč	13 423 787 Kč	-24 175 305 Kč	3 991 681 Kč	3 991 681 Kč	
2029	Doprodej	I.	453 069 Kč	10 142 450 Kč	3 504 719 Kč	0 Kč	10 000 000 Kč	1 756 273 Kč	176 344 Kč	9 513 037 Kč	-18 251 554 Kč	6 608 401 Kč	-17 566 903 Kč	-486 963 Kč	3 504 719 Kč	
		II.	673 115 Kč	17 477 330 Kč	18 526 316 Kč	0 Kč	1 756 273 Kč	0 Kč	26 344 Kč	16 777 871 Kč	-1 473 684 Kč	11 454 593 Kč	-6 112 310 Kč	15 021 598 Kč	18 526 316 Kč	

-1 473 684 Kč

Celkové čerpání úvěru	28 756 273 Kč
-----------------------	---------------

Celková výše úroku	1 828 109 Kč
--------------------	--------------

NPV	-6 112 310 Kč
RI	-1,16%
IRR	-0,40%
IR	0,951



5.1

Scénář úsporné varianty
Investiční náklady

I. - Cena pozemku

	Počet MJ	MJ	(Kč/MJ)	Celkem bez DPH
pozemek	12600	m ²	515	6 489 000,00 Kč

II. Cena stavební a technologické části - Základní rozpočtové náklady (ZRN)

	Počet MJ	MJ	(Kč/MJ)	Cena/objekt bez DPH	Počet objektů	Celkem bez DPH
S001 Objekt A	900	m ³	7070	6 363 000,0 Kč	2	12 726 000,0 Kč
S002 Objekt B	780	m ³	7070	5 514 600,0 Kč	12	66 175 200,0 Kč
S003 Terasa	22	m ²	1555	34 210,0 Kč	14	478 940,0 Kč
S004 Oplocení	994,2	m	1850	1 839 270,0 Kč	1	1 839 270,0 Kč
S005 Komunikace a zpevněné plochy	1010	m ²	1264	1 276 640,0 Kč	1	1 276 640,0 Kč
	176	m ²	3550	624 800,0 Kč	1	624 800,0 Kč
	230	m ²	1555	357 650,0 Kč	1	357 650,0 Kč
	136,7	bm	541	73 954,7 Kč	1	73 955,0 Kč
S006 Odstranění stromů	1	ks	416	416,0 Kč	20	8 320,0 Kč
	1	ks	1507	1 507,0 Kč	40	60 280,0 Kč
	1	ks	1656	1 656,0 Kč	60	99 360,0 Kč
S007 Zeleň	1	ks	2100	2 100,0 Kč	16	33 600,0 Kč
	184	m ²	45	8 280,0 Kč	1	8 280,0 Kč
	3,68	kg	124	456,3 Kč	1	457,0 Kč
S008 Osvětlení	138	bm	1086	149 868,0 Kč	1	149 868,0 Kč
S009 Bourací práce	1	-	5394522	5 394 522,0 Kč	1	5 394 522,0 Kč
S010 Zásobování elektrickou energií	25	A	630	15 750,0 Kč	14	220 500,0 Kč
	1	ks	8034	8 034,0 Kč	14	112 476,0 Kč
S011 Elektrokotel	1	ks	52000	52 000,0 Kč	14	728 000,0 Kč
S012 Vodovodní vrt	1	ks	110830	110 830,0 Kč	14	1 551 620,0 Kč
S013 Přípojka vodovodu	6	bm	6200	37 200,0 Kč	14	520 800,0 Kč
S014 Dešťová kanalizace	10	bm	3744	37 440,0 Kč	14	524 160,0 Kč
S015 Nádrž na dešťovou vodu	2	m ³	10567	21 134,0 Kč	14	295 876,0 Kč
	1	ks	54020	54 020,0 Kč	14	756 280,0 Kč
S016 Dešťová kanalizace zóny	216,2	bm	6054	1 308 874,8 Kč	1	1 308 875,0 Kč
	6	ks	12500	75 000,0 Kč	1	75 000,0 Kč
S017 Splašková kanalizace	5	m	3744	18 720,0 Kč	14	262 080,0 Kč
S018 Malá čistička odpadních vod	1	ks	118345	118 345,0 Kč	14	1 656 830,0 Kč
					ZRN	97 319 639,0 Kč

10% pokles cen

IV. Náklady související s dodávkou a umístěním stavby (NUS), také vedlejší rozpočtové náklady

ZRN	97 319 639,00 Kč
NUS (3% ze ZRN)	2 627 631,00 Kč

V. Vybavení a zařízení stavby

Odhad vybavení	0,00 Kč
-----------------------	----------------

VI. Rezerva na krytí rizik

ZRN	97 319 639,00 Kč
Rezerva (5% ze ZRN)	4 379 384,00 Kč

VII. Ostatní náklady

ZRN	97 319 639,00 Kč
Ostatní (3% ze ZRN)	2 627 631,00 Kč

	cena bez DPH (Kč)	DPH (%)	cena s DPH (Kč)
I Cena pozemku	6 489 000 Kč	0	6 489 000 Kč
II Cena stavební a technologické části - ZRN	87 587 675 Kč	15, 21	95 916 449 Kč
III Cena projektových prací	746 184 Kč	21	902 883 Kč
IV Náklady související s dodávkou a umístěním stavby	2 627 631 Kč	15	3 021 776 Kč
V Vybavení a zařízení stavby	-	-	0 Kč
VI Rezerva na krytí rizik	4 379 384 Kč	15	5 036 292 Kč
VII Ostatní náklady	2 627 631 Kč	21	3 179 434 Kč
VIII Umělecká díla	-	-	0 Kč
	104 457 505 Kč		114 545 833 Kč

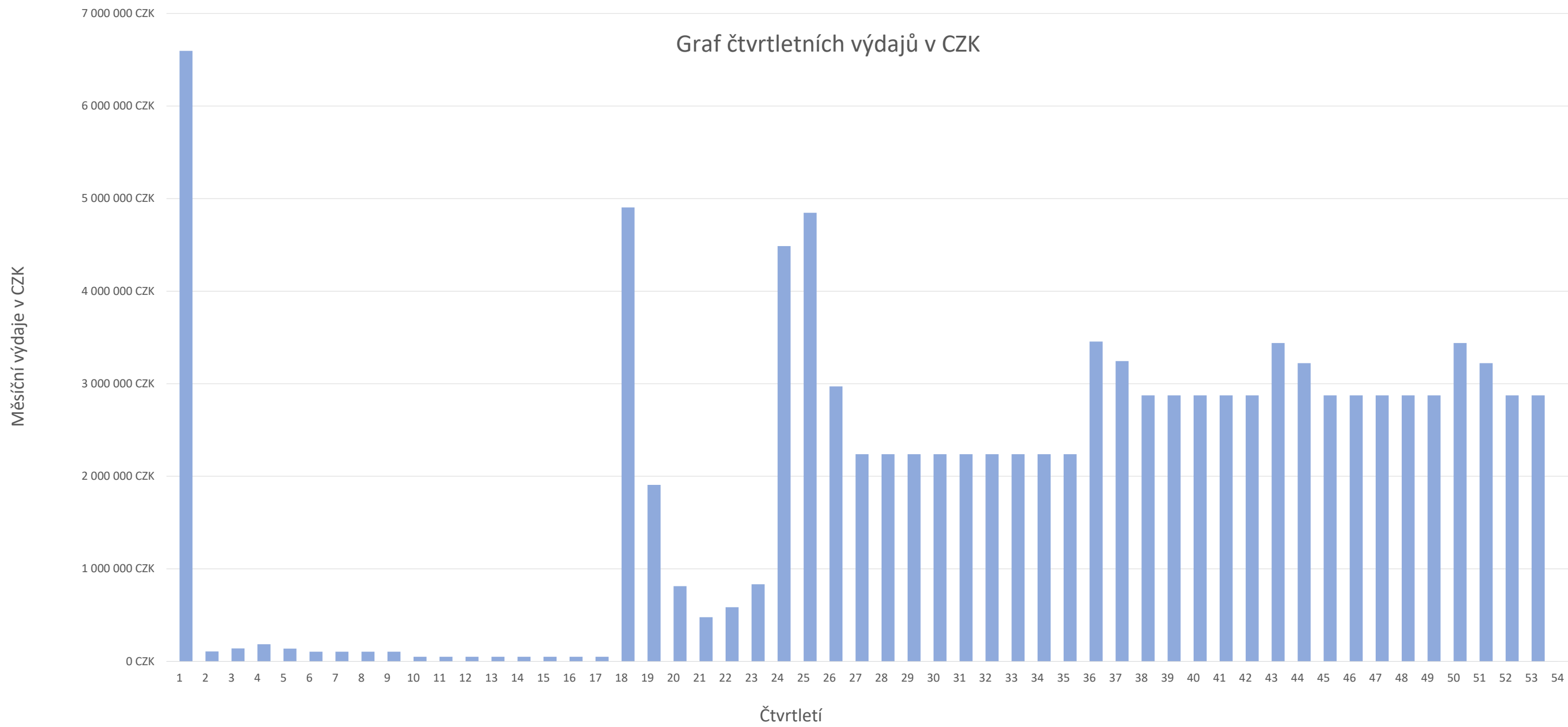
5.2.

Scénář úsporné varianty

Harmonogram

Označení	Fáze projektu	Náklady bez DPH	Čas	2024												2025							
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Projektové práce	Nákup pozemku	6 489 000 CZK	1	6 489 000 CZK																			
	Obytná zóna	Dopravní	165 968 CZK	5	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK														
		Inženýrské a vodohospodářské	48 416 CZK	2		24 208 CZK	24 208 CZK																
		Energetické	16 910 CZK	2		8 455 CZK	8 455 CZK																
		Zemědělské a lesnické	14 240 CZK	1			14 240 CZK																
		Stavební povolení obytné zóny	-																				
	Stavební objekty	Zabezpečení vstupních podkladů	24 225 CZK	1	24 225 CZK																		
		Fáze předprojektové přípravy	48 450 CZK	2		24 225 CZK	24 225 CZK																
		Fáze územního a stavebního řízení	331 075 CZK	6				55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK										
		Stavební povolení objektů	-											-	-	-							
Autorský dozor projektanta		96 900 CZK	35																				
	Náklady na umístění stavby - NUS	2 627 631 CZK	35																	2 769 CZK	2 769 CZK		
Základní rozpočtové náklady - Stavební a technologická část	S001 Objekt A	11 453 400 CZK	18																				
	S002 Objekt B	59 557 680 CZK	30																				
	S003 Terasa	431 046 CZK	6																				
	S004 Oplocení	1 655 343 CZK	6																				
	S005 Komunikace a zpevněné plochy		1 148 976 CZK	6																	191 496 CZK	191 496 CZK	
			562 320 CZK	2																			
		321 885 CZK	3																				
		66 560 CZK	2																				
	S006 Odstranění stromů		7 488 CZK	1																			
			54 252 CZK	1																	7 488 CZK	54 252 CZK	
		89 424 CZK	1																				
	S007 Zeleň		30 240 CZK	2																			
			7 452 CZK	1																			
		411 CZK	1																				
	S008 Osvětlení	134 881 CZK	2																				
	S009 Bourací práce	4 855 070 CZK	1																	4 855 070 CZK			
	S010 Zásobování elektrickou energií		198 450 CZK	2																			
			101 228 CZK	2																	99 225 CZK	99 225 CZK	
S011 Elektrokotel	655 200 CZK	3																					
S012 Vodovodní vrt	1 396 458 CZK	2																					
S013 Přípojka vodovodu	468 720 CZK	1																					
S014 Dešťová kanalizace	471 744 CZK	1																					
S015 Nádrž na dešťovou vodu	266 288 CZK	2																					
	680 652 CZK	2																					
S016 Dešťová kanalizace zóny	1 177 988 CZK	1																					
	67 500 CZK	1																	1 177 988 CZK				
S017 Splašková kanalizace	235 872 CZK	1																	67 500 CZK				
S018 Malá čistička odpadních vod	1 491 147 CZK	3																					
Ostatní	2 627 631 CZK	53		49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK		
Rezerva	4 379 384 CZK	35																					
				6 595 997 CZK	106 997 CZK	139 660 CZK	184 854 CZK	137 951 CZK	104 757 CZK	104 757 CZK	104 757 CZK	104 757 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	49 578 CZK	4 904 648 CZK	1 906 810 CZK	812 487 CZK			
				6 842 653 CZK			427 562 CZK		314 271 CZK			148 734 CZK			148 734 CZK		5 003 804 CZK		3 196 620 CZK				
				7 733 219,32 CZK												14 252 774,92 CZK							

Graf čtvrtletních výdajů v CZK



5.3.

Scénář úsporné varianty

Cash flow

Časové období	Fáze projektu	Čtvrtletí	Scénář úsporné varianty		Příjmy z prodeje				Výdaje - provozní náklady			Cash Flow	Kumulované Cash Flow
			Objekt A	Objekt B	I. Záloha - 30%	II. Záloha - 30%	III. Záloha - 20%	Doplatek - 20%	Zajištění prodeje nemovitostí	Propagace projektu	Výstavba		
	Vlastní zdroje											0 Kč	0 Kč
2024	I.	1									6 842 653 Kč	-6 842 653 Kč	-6 842 653 Kč
	II.	2									427 562 Kč	-427 562 Kč	-7 270 214 Kč
	III.	3									314 271 Kč	-314 271 Kč	-7 584 485 Kč
	IV.	4								130 571,9 Kč	148 734 Kč	-279 306 Kč	-7 863 791 Kč
2025	I.	5	-	3	7 890 663 Kč				236 720 Kč	130 571,9 Kč	148 734 Kč	7 374 637 Kč	-489 154 Kč
	II.	6	-	2	5 375 475 Kč				161 264 Kč	130 571,9 Kč	5 003 804 Kč	79 835 Kč	-409 319 Kč
	III.	7	-	1	2 626 722 Kč				78 802 Kč	130 571,9 Kč	3 196 620 Kč	-779 271 Kč	-1 188 590 Kč
	IV.	8	-	-					- Kč	130 571,9 Kč	5 903 618 Kč	-6 034 190 Kč	-7 222 779 Kč
2026	I.	9	-	1	2 621 292 Kč				78 639 Kč	130 571,9 Kč	10 055 542 Kč	-7 643 461 Kč	-14 866 240 Kč
	II.	10	-	-		18 514 152 Kč			555 425 Kč	130 571,9 Kč	6 713 409 Kč	11 114 747 Kč	-3 751 493 Kč
	III.	11	-	1	2 672 787 Kč	2 672 787 Kč			160 367 Kč	130 571,9 Kč	6 713 409 Kč	-1 658 774 Kč	-5 410 267 Kč
	IV.	12	-	-					- Kč	130 571,9 Kč	7 930 960 Kč	-8 061 532 Kč	-13 471 800 Kč
2027	I.	13	-	1	2 635 671 Kč	2 635 671 Kč			158 140 Kč	130 571,9 Kč	8 993 024 Kč	-4 010 394 Kč	-17 482 193 Kč
	II.	14	-	-			15 881 740 Kč		476 452 Kč	130 571,9 Kč	8 622 309 Kč	6 652 407 Kč	-10 829 786 Kč
	III.	15	-	2	5 259 498 Kč	5 259 498 Kč	3 506 332 Kč		420 760 Kč	130 571,9 Kč	9 536 172 Kč	3 937 824 Kč	-6 891 962 Kč
	IV.	16	-	1	2 632 128 Kč	2 632 128 Kč	1 754 752 Kč		210 570 Kč	130 571,9 Kč	8 622 309 Kč	-1 944 443 Kč	-8 836 405 Kč
2028	I.	17	1	-	3 042 330 Kč	3 042 330 Kč	2 028 220 Kč		243 386 Kč	130 571,9 Kč	9 536 172 Kč	-1 797 250 Kč	-10 633 655 Kč
	II.	18	-	-				23 171 044 Kč	695 131 Kč	130 571,9 Kč	5 748 206 Kč	16 597 135 Kč	5 963 480 Kč
	III.	19	1	-	3 042 735 Kč	3 042 735 Kč	2 028 490 Kč	2 028 490 Kč	304 274 Kč	130 571,9 Kč		9 707 605 Kč	15 671 085 Kč
	IV.	20	-	-								0 Kč	15 671 085 Kč
					Příjmy celkem				Výdaje celkem				
					125 997 670,00 Kč				110 326 585,30 Kč				

Požadovaný výnos	7,00%
Úrok	6,0%

Časové období	Fáze projektu	Čtvrtletí	Výdaje	Příjmy z prodeje	Vlastní zdroje zůstatek	Čerpání úvěru ve čtvrtletí	Splacení úvěru	Zůstatek úvěru	Úrok	Cash Flow pro efektivnost				Cash Flow finanční	
										Cash Flow	Kumulované Cash Flow	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF	Cash Flow	Kumulované Cash Flow
	Vlastní zdroje		0 Kč	0 Kč	20 000 000 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	20 000 000 Kč	20 000 000 Kč
2024	Přípravná fáze	I.	6 842 653 Kč	0 Kč	13 157 347 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-6 842 653 Kč	-6 842 653 Kč	-6 724 966 Kč	-6 724 966 Kč	-6 842 653 Kč	13 157 347 Kč
		II.	427 562 Kč	0 Kč	12 729 786 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-427 562 Kč	-7 270 214 Kč	-412 981 Kč	-7 137 946 Kč	-427 562 Kč	12 729 786 Kč
		III.	314 271 Kč	0 Kč	12 415 515 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-314 271 Kč	-7 584 485 Kč	-298 333 Kč	-7 436 280 Kč	-314 271 Kč	12 415 515 Kč
		IV.	279 306 Kč	0 Kč	12 136 209 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-279 306 Kč	-7 863 791 Kč	-260 581 Kč	-7 696 860 Kč	-279 306 Kč	12 136 209 Kč
2025	Předprodej	I.	516 026 Kč	7 890 663 Kč	19 510 846 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	7 374 637 Kč	-489 154 Kč	6 761 897 Kč	-934 963 Kč	7 374 637 Kč	19 510 846 Kč
		II.	5 295 640 Kč	5 375 475 Kč	19 590 681 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	79 835 Kč	-409 319 Kč	71 943 Kč	-863 020 Kč	79 835 Kč	19 590 681 Kč
		III.	3 405 993 Kč	2 626 722 Kč	18 811 410 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-779 271 Kč	-1 188 590 Kč	-690 157 Kč	-1 553 177 Kč	-779 271 Kč	18 811 410 Kč
		IV.	6 034 190 Kč	0 Kč	12 777 221 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-6 034 190 Kč	-7 222 779 Kč	-5 252 229 Kč	-6 805 405 Kč	-6 034 190 Kč	12 777 221 Kč
2026	Výstavba	I.	10 264 753 Kč	2 621 292 Kč	5 133 760 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-7 643 461 Kč	-14 866 240 Kč	-6 538 532 Kč	-13 343 937 Kč	-7 643 461 Kč	5 133 760 Kč
		II.	7 399 405 Kč	18 514 152 Kč	16 248 507 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	11 114 747 Kč	-3 751 493 Kč	9 344 485 Kč	-3 999 452 Kč	11 114 747 Kč	16 248 507 Kč
		III.	7 004 348 Kč	5 345 574 Kč	14 589 733 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-1 658 774 Kč	-5 410 267 Kč	-1 370 593 Kč	-5 370 045 Kč	-1 658 774 Kč	14 589 733 Kč
		IV.	8 061 532 Kč	0 Kč	6 528 200 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-8 061 532 Kč	-13 471 800 Kč	-6 546 431 Kč	-11 916 476 Kč	-8 061 532 Kč	6 528 200 Kč
2027	Výstavba	I.	9 281 736 Kč	5 271 342 Kč	2 517 807 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-4 010 394 Kč	-17 482 193 Kč	-3 200 660 Kč	-15 117 136 Kč	-4 010 394 Kč	2 517 807 Kč
		II.	9 229 333 Kč	15 881 740 Kč	9 170 214 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	6 652 407 Kč	-10 829 786 Kč	5 217 915 Kč	-9 899 222 Kč	6 652 407 Kč	9 170 214 Kč
		III.	10 087 504 Kč	14 025 328 Kč	13 108 038 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	3 937 824 Kč	-6 891 962 Kč	3 035 569 Kč	-6 863 653 Kč	3 937 824 Kč	13 108 038 Kč
		IV.	8 963 451 Kč	7 019 008 Kč	11 163 595 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-1 944 443 Kč	-8 836 405 Kč	-1 473 142 Kč	-8 336 795 Kč	-1 944 443 Kč	11 163 595 Kč
2028	Doprodej	I.	9 910 130 Kč	8 112 880 Kč	9 366 345 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-1 797 250 Kč	-10 633 655 Kč	-1 338 207 Kč	-9 675 002 Kč	-1 797 250 Kč	9 366 345 Kč
		II.	6 573 909 Kč	23 171 044 Kč	25 963 480 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	16 597 135 Kč	5 963 480 Kč	12 145 450 Kč	2 470 448 Kč	16 597 135 Kč	25 963 480 Kč
		III.	434 845 Kč	10 142 450 Kč	35 671 085 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	9 707 605 Kč	15 671 085 Kč	6 981 651 Kč	9 452 099 Kč	9 707 605 Kč	35 671 085 Kč
		IV.	0 Kč	0 Kč	35 671 085 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	15 671 085 Kč	0 Kč	9 452 099 Kč	0 Kč	35 671 085 Kč

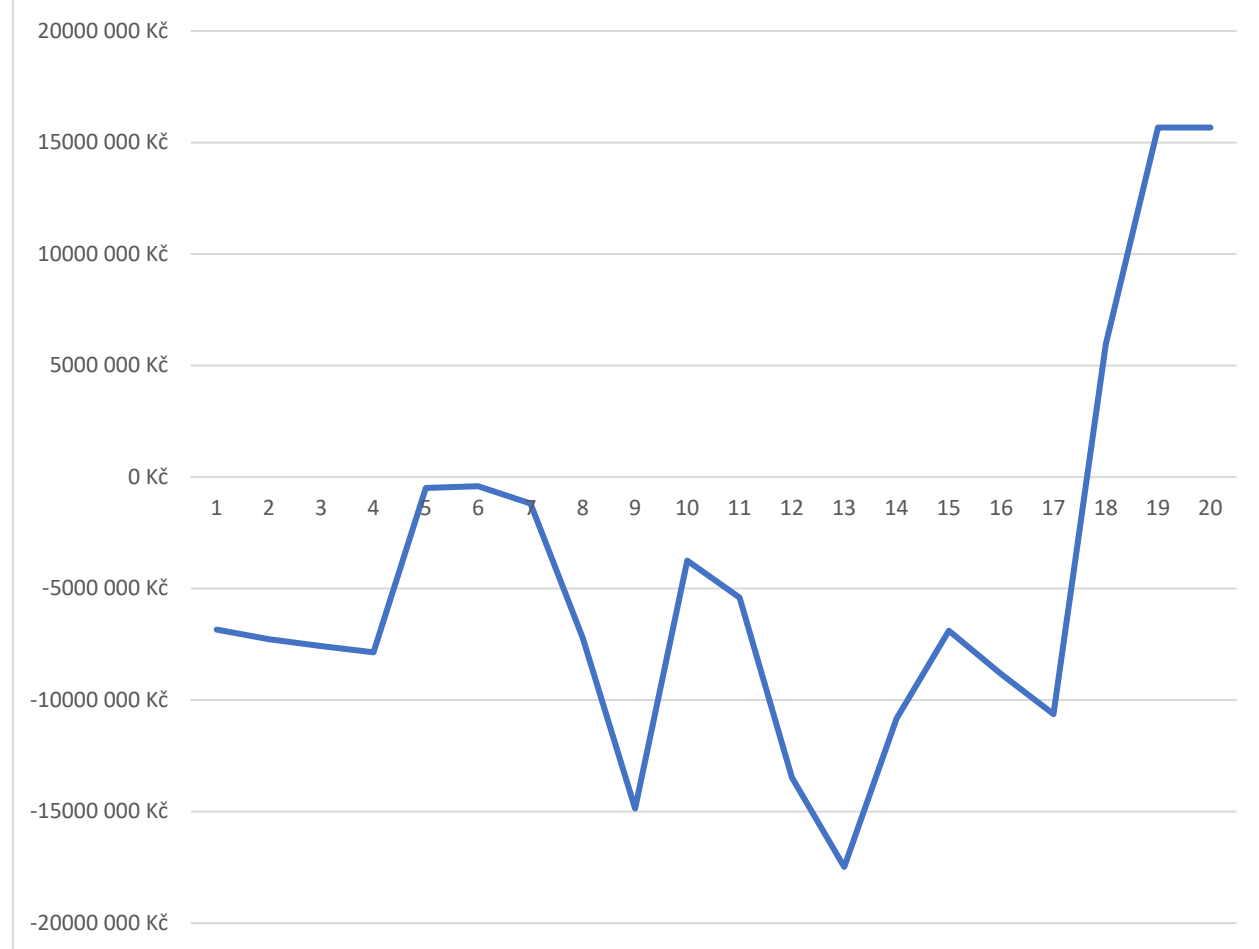
15 671 085 Kč

NPV	9 452 099 Kč
RI	14,20%
IRR	6,91%
IR	1,0750

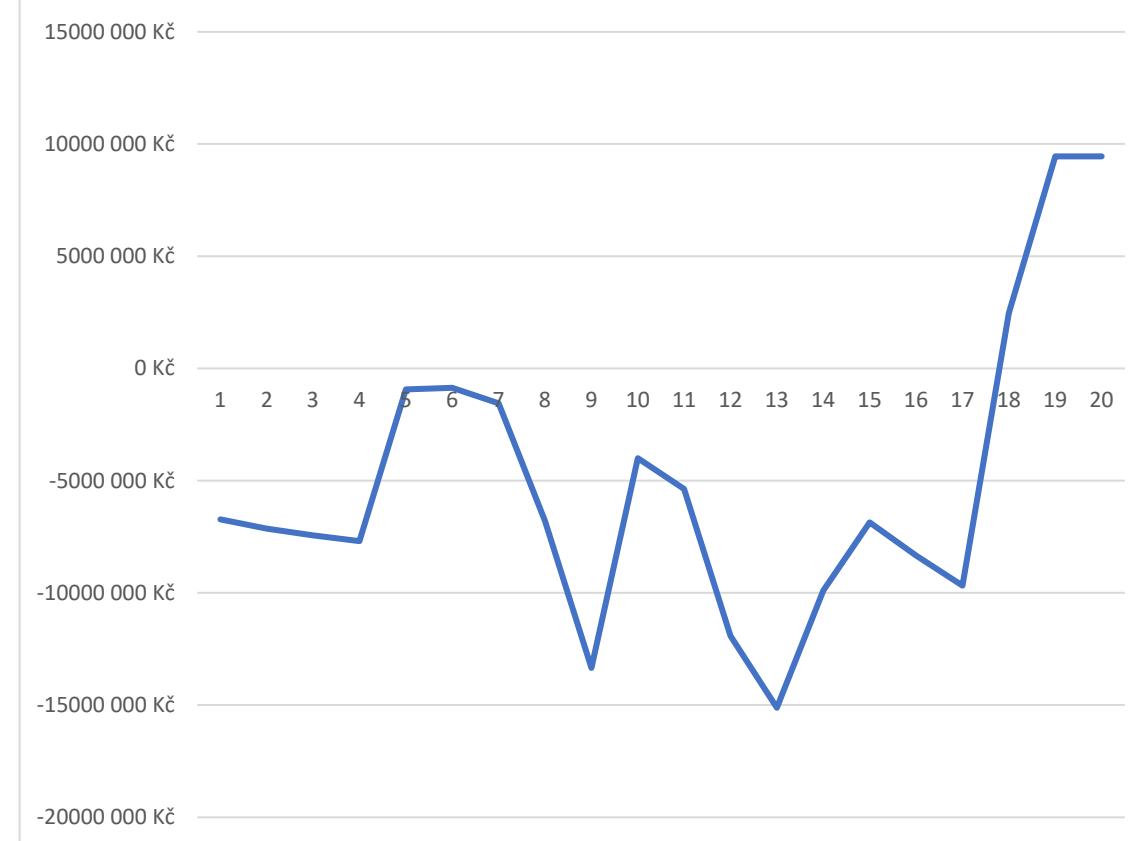
Celkové čerpání úvěru	0 Kč
-----------------------	------

Celková výše úroku	0 Kč
--------------------	------

Kumulované Cash Flow



Kumulované diskontované Cash Flow



6.1

Scénář prodeje pozemků

Investiční náklady

I. - Cena pozemku

	Počet MJ	MJ	(Kč/MJ)	Celkem bez DPH
pozemek	12600	m ²	515	6 489 000,00 Kč

II. Cena stavební a technologické části - Základní rozpočtové náklady (ZRN)

	Počet MJ	MJ	(Kč/MJ)	Cena/objekt bez DPH	Počet objektů	Celkem bez DPH
S001	Komunikace a zpevněné plochy	1010	m ²	1264	1	1 276 640,0 Kč
		176	m ²	3550	1	624 800,0 Kč
		230	m ²	1555	1	357 650,0 Kč
		136,7	bm	541	1	73 954,7 Kč
S002	Odstranění stromů	1	ks	416	20	8 320,0 Kč
		1	ks	1507	40	60 280,0 Kč
		1	ks	1656	60	99 360,0 Kč
S003	Zeleň	1	ks	2100	16	33 600,0 Kč
		184	m ²	45	1	8 280,0 Kč
		3,68	kg	124	1	456,3 Kč
S004	Osvětlení	138	bm	1086	1	149 868,0 Kč
S005	Bourací práce	1	-	5394522	1	5 394 522,0 Kč
S006	Zásobování elektrickou energií	25	A	630	14	220 500,0 Kč
		1	ks	8034	14	112 476,0 Kč
S007	Dešťová kanalizace zóny	216,2	bm	6054	1	1 308 874,8 Kč
		6	ks	12500	1	75 000,0 Kč
	ZRN					9 804 583,00 Kč

IV. Náklady související s dodávkou a umístěním stavby (NUS), také vedlejší rozpočtové náklady

ZRN	9 804 583,00 Kč
NUS (3% ze ZRN)	294 138,00 Kč

V. Vybavení a zařízení stavby

Odhad vybavení	0,00 Kč
-----------------------	----------------

VI. Rezerva na krytí rizik

ZRN	9 804 583,00 Kč
Rezerva (7% ze ZRN)	686 321,00 Kč

VII. Ostatní náklady

ZRN	9 804 583,00 Kč
Ostatní (3% ze ZRN)	294 138,00 Kč

VIII. Umělecká díla

Cena uměleckého díla	0,00 Kč
-----------------------------	----------------

	cena bez DPH (Kč)	DPH (%)	cena s DPH (Kč)
I Cena pozemku	6 489 000 Kč	0	6 489 000 Kč
II Cena stavební a technologické části - ZRN	9 804 583 Kč	15, 21	11 843 567 Kč
III Cena projektových prací	746 184 Kč	21	902 883 Kč
IV Náklady související s dodávkou a umístěním stavby	294 138 Kč	15	338 259 Kč
V Vybavení a zařízení stavby	-	-	0 Kč
VI Rezerva na krytí rizik	686 321 Kč	15	789 269 Kč
VII Ostatní náklady	294 138 Kč	21	355 907 Kč
VIII Umělecká díla	-	-	0 Kč
	18 314 364 Kč		20 718 884 Kč

6.2.

Scénář prodeje pozemků

Harmonogram

Označení	Fáze projektu	Náklady bez DPH	Čas	2024												2025								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Projektové práce	Nákup pozemku	6 489 000 CZK	1	6 489 000 CZK																				
	Obytná zóna	Dopravní	165 968 CZK	5	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK	33 194 CZK															
		Inženýrské a vodohospodářské	48 416 CZK	2			24 208 CZK	24 208 CZK																
		Energetické	16 910 CZK	2			8 455 CZK	8 455 CZK																
		Zemědělské a lesnické	14 240 CZK	1				14 240 CZK																
		Stavební povolení obytné zóny								-	-	-	-											
	Stavební objekty	Zabezpečení vstupních podkladů	24 225 CZK	1	24 225 CZK																			
		Fáze předprojektové přípravy	48 450 CZK	2		24 225 CZK	24 225 CZK																	
		Fáze územního a stavebního řízení	331 075 CZK	6				55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK	55 179 CZK											
		Stavební povolení objektů	-											-	-	-								
Autorský dozor projektanta		96 900 CZK	6																					
	Náklady na umístění stavby - NUS	294 138 CZK	8																		16 150 CZK	16 150 CZK		
Základní rozpočtové náklady - Stavební a technologická část	S001	Komunikace a zpevněné plochy	1 276 640 CZK	6																	36 767 CZK	36 767 CZK		
			624 800 CZK	2																	212 773 CZK	212 773 CZK		
			357 650 CZK	3																				
			73 955 CZK	2																				
	S002	Odstranění stromů	8 320 CZK	1																			8 320 CZK	
			60 280 CZK	1																			60 280 CZK	
			99 360 CZK	1																			99 360 CZK	
	S003	Zeleň	33 600 CZK	2																				
			8 280 CZK	1																				
			457 CZK	1																				
	S004	Osvětlení	149 868 CZK	2																			74 934 CZK	
	S005	Bourací práce	5 394 522 CZK	1																			74 934 CZK	
	S006	Zásobování elektrickou energií	220 500 CZK	2																		5 394 522 CZK	110 250 CZK	
			112 476 CZK	2																			110 250 CZK	
S007	Dešťová kanalizace zóny	1 308 875 CZK	1																			56 238 CZK		
		75 000 CZK	1																			1 308 875 CZK		
	Ostatní	294 138 CZK	26	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK		
	Rezerva	686 321 CZK	8																			75 000 CZK		
				6 557 732 CZK	68 732 CZK	101 395 CZK	146 589 CZK	99 686 CZK	66 492 CZK	66 492 CZK	66 492 CZK	66 492 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	5 405 835 CZK	1 988 091 CZK	772 176 CZK				
				6 727 858 CZK			312 767 CZK			199 477 CZK		33 939 CZK		33 939 CZK		5 428 461 CZK				3 160 038 CZK				
				7 274 040,00 CZK												10 730 246,25 CZK								
																								18 314 364,00

2026															
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
16 150 CZK	16 150 CZK	16 150 CZK	16 150 CZK												
36 767 CZK	36 767 CZK	36 767 CZK	36 767 CZK	36 767 CZK	36 767 CZK										
212 773 CZK	212 773 CZK	212 773 CZK	212 773 CZK												
	119 217 CZK	312 400 CZK	312 400 CZK												
36 978 CZK	36 978 CZK														
				16 800 CZK	16 800 CZK										
					8 280 CZK										
					457 CZK										
11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK	11 313 CZK										
85 790 CZK	85 790 CZK	85 790 CZK	85 790 CZK	85 790 CZK	85 790 CZK										
399 771 CZK	518 988 CZK	794 410 CZK	794 410 CZK	150 670 CZK	159 407 CZK	0 CZK	0 CZK	0 CZK	0 CZK	0 CZK	0 CZK	0 CZK	0 CZK	0 CZK	0 CZK
		2 107 809 CZK			310 078 CZK			0 CZK		0 CZK				0 CZK	
				310 077,75 CZK											
) CZK															

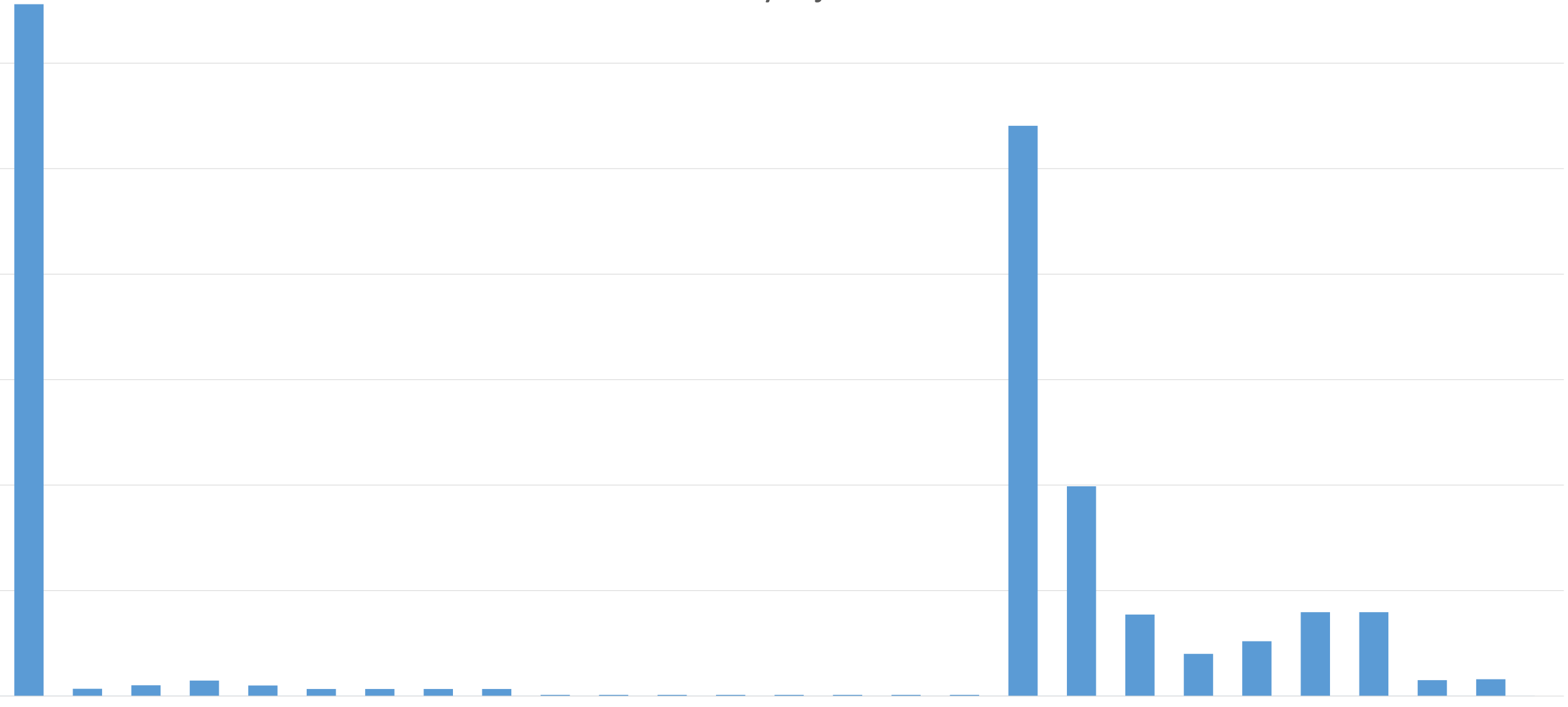
Graf čtvrtletních výdajů v CZK

Měsíční výdaje v CZK

7 000 000 CZK
6 000 000 CZK
5 000 000 CZK
4 000 000 CZK
3 000 000 CZK
2 000 000 CZK
1 000 000 CZK
0 CZK

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27

Čtvrtletí



6.3.

Scénář prodeje pozemků

Cash flow

Časové období	Fáze projektu	Čtvrtletí	Scénář prodeje pozemků		Příjmy z prodeje			Výdaje - provozní náklady			Cash Flow	Kumulované Cash Flow	
			Objekt A	Objekt B	I. Záloha - 30%	II. Záloha - 30%	Doplatek - 40%	Zajištění prodeje pozemku	Propagace projektu	Výstavba			
	Vlastní zdroje										0 Kč	0 Kč	
2024	I.	Přípravná fáze	1							6 727 857,80 Kč	-6 727 858 Kč	-6 727 858 Kč	
	II.		2							312 766,70 Kč	-312 767 Kč	-7 040 625 Kč	
	III.		3								199 476,50 Kč	-199 477 Kč	-7 240 101 Kč
	IV.		4							52 326,8 Kč	33 939,0 Kč	-86 266 Kč	-7 326 367 Kč
2025	I.	Předprodej	5	-	3	1 431 422 Kč			42 943 Kč	52 326,8 Kč	33 939,0 Kč	1 302 214 Kč	-6 024 153 Kč
	II.		6	-	2	1 063 704 Kč			31 911 Kč	52 326,8 Kč	5 428 461,0 Kč	-4 448 995 Kč	-10 473 148 Kč
	III.	Výstavba	7	-	1	473 814 Kč			14 214 Kč	52 326,8 Kč	3 160 037,6 Kč	-2 752 765 Kč	-13 225 913 Kč
	IV.		8	1	2	1 601 599 Kč	4 570 538 Kč		185 164 Kč	52 326,8 Kč	2 107 808,6 Kč	3 826 838 Kč	-9 399 076 Kč
2026	I.	Doprodej	9	-	2	976 784 Kč	976 784 Kč		58 607 Kč	52 326,8 Kč	310 077,8 Kč	1 532 557 Kč	-7 866 518 Kč
	II.		10	1	2	1 552 815 Kč	1 552 815 Kč	9 466 851 Kč	377 174 Kč	52 326,8 Kč		12 142 981 Kč	4 276 462 Kč
	III.		11	-	-							0 Kč	4 276 462 Kč
					Příjmy celkem			Výdaje celkem					
					23 667 127,50 Kč			19 390 665,11 Kč					

Požadovaný výnos	7,0%
Úrok	6,0%

Časové období	Fáze projektu	Čtvrtletí	Výdaje	Příjmy z prodeje	Vlastní zdroje zůstatek	Čerpání úvěru ve čtvrtletí	Splacení úvěru	Zůstatek úvěru	Úrok	Cash Flow pro efektivnost				Cash Flow finanční	
										Cash Flow	Kumulované Cash Flow	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF	Cash Flow	Kumulované Cash Flow
	Vlastní zdroje		0 Kč	0 Kč	20 000 000 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	20 000 000 Kč	20 000 000 Kč
2024	Přípravná fáze	I.	6 727 858 Kč	0 Kč	13 272 142 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-6 727 858 Kč	-6 727 858 Kč	-6 612 145 Kč	-6 612 145 Kč	-6 727 858 Kč	13 272 142 Kč
		II.	312 767 Kč	0 Kč	12 959 376 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-312 767 Kč	-7 040 625 Kč	-302 101 Kč	-6 914 246 Kč	-312 767 Kč	12 959 376 Kč
		III.	199 477 Kč	0 Kč	12 759 899 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-199 477 Kč	-7 240 101 Kč	-189 360 Kč	-7 103 606 Kč	-199 477 Kč	12 759 899 Kč
		IV.	86 266 Kč	0 Kč	12 673 633 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-86 266 Kč	-7 326 367 Kč	-80 482 Kč	-7 184 088 Kč	-86 266 Kč	12 673 633 Kč
2025	Předprodej	I.	129 208 Kč	1 431 422 Kč	13 975 847 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	1 302 214 Kč	-6 024 153 Kč	1 194 016 Kč	-5 990 072 Kč	1 302 214 Kč	13 975 847 Kč
		II.	5 512 699 Kč	1 063 704 Kč	9 526 852 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-4 448 995 Kč	-10 473 148 Kč	-4 009 179 Kč	-9 999 251 Kč	-4 448 995 Kč	9 526 852 Kč
	Výstavba	III.	3 226 579 Kč	473 814 Kč	6 774 087 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	-2 752 765 Kč	-13 225 913 Kč	-2 437 969 Kč	-12 437 220 Kč	-2 752 765 Kč	6 774 087 Kč
		IV.	2 345 299 Kč	6 172 137 Kč	10 600 924 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	3 826 838 Kč	-9 399 076 Kč	3 330 924 Kč	-9 106 297 Kč	3 826 838 Kč	10 600 924 Kč
2026	Doprodej	I.	421 012 Kč	1 953 569 Kč	12 133 482 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	1 532 557 Kč	-7 866 518 Kč	1 311 013 Kč	-7 795 284 Kč	1 532 557 Kč	12 133 482 Kč
		II.	429 501 Kč	12 572 482 Kč	24 276 462 Kč	0 Kč		0 Kč	0 Kč	12 142 981 Kč	4 276 462 Kč	10 208 951 Kč	2 413 667 Kč	12 142 981 Kč	24 276 462 Kč
		III.	0 Kč	0 Kč	24 276 462 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	4 276 462 Kč	0 Kč	2 413 667 Kč	0 Kč	24 276 462 Kč

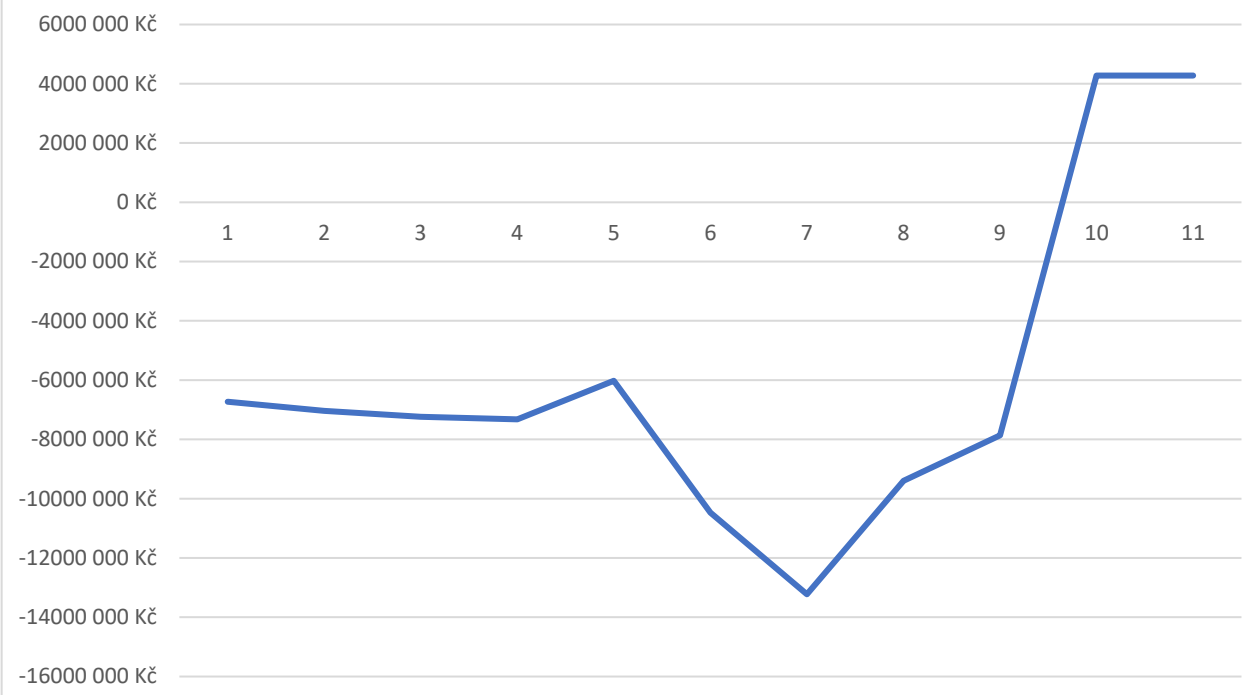
4 276 462 Kč

NPV	2 413 667 Kč
RI	22,05%
IRR	4,76%
IR	1,1245

Celkové čerpání úvěru	0 Kč
-----------------------	------

Celková výše úroku	0 Kč
--------------------	------

Kumulované Cash Flow



Kumulované diskontované Cash Flow

