

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Malý** Jméno: **Jiří** Osobní číslo: **468682**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Stavební management**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Hodnocení investičního projektu bytového domu

Název diplomové práce anglicky:

Evaluation of the Investment Project of Apartment House

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Teoretická část - investiční projekt, životní cyklus investičního projektu, vyhodnocení efektivity, developerský projekt, rizika developerských projektů

Praktická část - představení lokality a projektu, analýza lokality, varianty projektu, stanovení investičních výdajů a očekávaných příjmů z investice pro posuzované varianty, vyhodnocení efektivity, rizika projektu, vyhodnocení variant a doporučení

Závěr

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Expert (Grada). Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. Oceňování staveb a životní cyklus 3. Praha: B. Kadeřábková - FinEco, 2018. ISBN 978-80-86590-16-5.

SCHOLLEOVÁ, Hana. Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2952-7.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

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

Datum zadání diplomové práce: **19.02.2024** Termín odevzdání diplomové práce: **20.05.2024**

Platnost zadání diplomové práce: _____

doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

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

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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem zadanou diplomovou práci na téma „Hodnocení investičního projektu bytového domu“ vypracoval samostatně, za odborného vedení vedoucí práce doc. Ing. Zity Prostějovské, Ph.D., a že jsem uvedl všechny použité zdroje v seznamu použité literatury.

V Praze dne

.....

Bc. Jiří Malý

Hodnocení investičního projektu bytového domu

**Evaluation of the Investment Project of Apartment
House**

Anotace

Diplomová práce se zaměřuje na hodnocení efektivnosti investičního projektu bytového domu situovaného v proluce na Smetanově nábřeží v Hradci Králové. Cílem práce je poskytnout komplexní analýzu projektu včetně posouzení trhu nemovitostí v dané lokalitě. Práce zahrnuje srovnání variant projektu pro případ pronájmu a prodeje jednotek, vyhodnocení cash flow, analýzu rizik a návrhy na optimalizaci investiční strategie. Výsledkem je doporučení optimální strategie pro investorské rozhodnutí na základě provedené analýzy efektivnosti a rizikovosti projektu.

Klíčová slova

Developerský projekt, bytový dům, realitní trh, prodej, pronájem, finanční analýza, cash flow, analýza rizik

Summary

The diploma thesis focuses on the evaluation of the efficiency of the investment project of a residential building situated in a gap on Smetana Embankment in Hradec Králové. The objective of the thesis is to provide a comprehensive analysis of the project, including an assessment of the real estate market in the given location. The work includes a comparison of project variants for the case of renting and selling units, cash flow evaluation, risk analysis and proposals for optimization of investment strategy. The result is a recommendation of the optimal strategy for the investor's decision, based on the analysis of the project efficiency and risk.

Key words

Development project, apartment building, real estate market, sale, rental, financial analysis, cash flow, risk analysis

Obsah práce

Úvod.....	9
Cíl práce	10
Metodika práce.....	11
1 Teoretická část.....	12
1.1 Developerský projekt	12
1.1.1 Základní pojmy	12
1.1.2 Jednotlivé fáze developerského projektu a jeho členění	19
1.2 Ekonomická kritéria hodnocení investičních projektů.....	20
1.2.1 Financování projektu.....	22
1.2.2 Finanční ukazatele.....	22
1.3 Rizika developerských projektů.....	23
2 Praktická část.....	26
2.1 Představení lokality a projektu.....	27
2.1.1 Hradec Králové	27
2.1.2 Historie a architektura	27
2.1.3 Současnost.....	29
2.1.4 Doprava	30
2.1.5 Umístění developerského projektu vzhledem k městu.....	32
2.1.6 Charakteristika a historie projektu	35
2.2 Analýza lokality a trhu s byty	38
2.2.1 Prodej	38
2.2.2 Pronájem.....	44
2.3 Varianty projektu	47
2.3.1 Prodej	47
2.3.2 Pronájem.....	47
2.4 Stanovení investičních výdajů a očekávaných příjmů z investice	48
2.5 Vyhodnocení efektivnosti	56
2.5.1 Prodej	56
2.5.2 Pronájem.....	61
2.6 Rizika projektu.....	65
2.6.1 Matice hodnocení rizik.....	65
2.6.2 Analýza citlivosti.....	74

2.7	Vyhodnocení variant a doporučení	80
	Závěr	85
	Seznam použité literatury a zdrojů.....	86
	Seznam obrázků a grafů.....	93
	Seznam tabulek	94
	Seznam příloh	95

Úvod

Rostoucí poptávka po bydlení, dynamický vývoj trhu nemovitostí a kolísavé ceny materiálů vytvářejí pro investory složitou situaci. Investice do kvalitních nemovitostí představuje možnost rozšíření portfolia, ale současně přináší i výzvy. V dnešní době je nezbytné pečlivě a systematicky zkoumat potenciální projekty a vyhodnocovat jejich efektivitu a možná rizika.

Tato diplomová práce se zaměřuje na hodnocení efektivnosti investičního projektu bytového domu umístěného v proluce na Smetanově nábřeží v Hradci Králové. Investor projektu již vlastní sousední budovu Novákových garáží a kancelářskou budovu Palace office, což vytváří unikátní kontext pro možné zhodnocení již stávající zástavby a propojení místní urbanistiky.

Práce je rozdělena do dvou hlavních částí – teoretické a praktické. Teoretická část se věnuje klíčovým pojmům spojeným s investičním projektem, jako je životní cyklus projektu, vyhodnocení efektivity, developerský projekt a s ním spojená rizika. Tato část poskytuje pevný teoretický základ pro následující praktickou analýzu.

V praktické části je nejprve představena lokalita a historie projektu. Následuje analýza cen nemovitostí v Hradci Králové, která je nezbytná pro stanovení realistických cen jednotek daného projektu. Tato analýza je klíčová pro následný výpočet efektivity projektu a určení vhodné strategie, zda preferovat prodej či pronájem jednotek.

Důraz je kladen na hodnocení efektivity projektu a identifikaci potenciálních rizik, která mohou ovlivnit jeho úspěch. V závěru práce je provedeno srovnání a vyhodnocení cash flow projektu. Tento krok umožňuje formulovat komplexní pohled na očekávané náklady a výnosy projektu, což je nezbytné pro kvalifikované rozhodnutí investora.

Investor tak může rozhodnout o optimální strategii, zda je výhodnější jednotky pronajmout, prodat, nebo projekt nerealizovat. Tato práce poskytuje podrobný náhled na investiční příležitost a nabízí cenné informace pro rozhodovací proces.

Cíl práce

Cílem diplomové práce je zpracování komplexního vyhodnocení investičního projektu bytového domu situovaného v proluce na Smetanově nábřeží v Hradci Králové. Práce se zaměřuje na analýzu projektu včetně posouzení finanční efektivity a trhu nemovitostí v dané lokalitě. Investorovi bude poskytnut ucelený pohled na daný projekt vzhledem k danému kontextu.

Klíčovým bodem je následná finanční analýza projektu, která zahrnuje srovnání variant projektu v případě pozitivního cash flow na prodej a pronájem. Na základě této analýzy je možné posoudit celkovou efektivitu projektu a doporučit optimální strategii pro investorské rozhodnutí.

Metodika práce

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

Teoretická část se zaměřuje na vysvětlení klíčových termínů, které jsou nezbytné pro plné pochopení dané problematiky. Za pomoci odborné literatury jsou popsány pojmy jako investice, stavba či například katastr nemovitostí. Pozornost je dále věnována ekonomickým kritériím vztahujícím se k hodnocení investičních projektů. Vysvětleny jsou pojmy jako je doba návratnosti, rentabilita, čistá současná hodnota či vnitřní výnosové procento. V závěru teoretické části jsou popsána rizika developerských projektů a jejich řízení.

Praktická část je zaměřena na konkrétní projekt bytového domu v Hradci Králové. V úvodní části je podrobně představeno město a konkrétní lokalita, kde má být projekt realizován. Je zahrnut historicko-urbanistický kontext města.

Za účelem analýzy cen nemovitostí v Hradci Králové byla shromážděna data z realitních serverů, statistických zdrojů a průzkumů trhu. Provedena byla rovněž analýza konkurence. Tato data byla dále použita k odhadu cen bytových a nebytových jednotek projektu

Byly vypracované dvě varianty projektu (prodej a pronájem) s různými scénáři. Na základě shromážděných dat bylo vypočteno cash flow jednotlivých variant projektu. Následně byla provedena analýza efektivnosti, která zahrnovala ukazatele jako čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a doba návratnosti.

Pomocí matice rizik a analýzy citlivosti byla provedena analýza rizik. Tato část zahrnuje identifikaci hlavních rizikových faktorů, které by mohly ovlivnit úspěch projektu, a návrhy opatření pro jejich zmírnění nebo eliminaci.

V závěrečné části jsou zhodnoceny všechny varianty projektu na základě jejich ziskovosti a rizikovosti. Investorovi je doporučeno, zda je vhodnější projekt realizovat formou prodeje nebo pronájmu jednotek, případně zda zvolit jinou strategii.

1 Teoretická část

Úvodní teoretická část této diplomové práce se zaměřuje na popsání veškerých pojmů, které by měly být známy investorovi, jenž se chystá investovat do nemovitostí. Je vysvětlena terminologie a potřebné metody pro vyhodnocení efektivity daného projektu, které jsou následně v praktické části aplikovány.

1.1 Developerský projekt

„Developerské projekty patří do oblasti projektového financování. Developer je investorem projektu, nikoli však finálním investorem. Finální investor má zájem vlastnit výsledný projekt, nechce však podstoupit riziko výstavby“ (1).

Developerský projekt je obvykle definován jako podnikatelský záměr, jehož cílem je realizace výstavby nemovitosti za účelem jejího budoucího pronájmu nebo prodeje. Rovněž může jít o projekt, jenž zahrnuje akvizici již existující nemovitosti, její rekonstrukci či modernizaci, a následně její prodej nebo pronájem. Jedním z elementárních znaků developerské činnosti je právě fakt, že výsledná budova je určena k prodeji či pronájmu třetím stranám. Do kategorie developerských projektů proto nespádají případy, kdy podnikatel staví nebo rekonstruuje nemovitost pro vlastní užití nebo pro potřeby přidružených osob (2).

Vedle samotného developera se projektu často účastní další subjekty, například zhotovitel, tedy firma, kterou developer najímá na výstavbu. Vzhledem k vysoké finanční náročnosti jsou součástí projektu často také bankovní instituce zajišťující financování.

1.1.1 Základní pojmy

Stavba

Dle zákona č. 283/2021 Sb. *„Stavbou se rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby“ (3).*

Životní cyklus stavby (Life Cycle Costing-LCC)

Stavbu lze z hlediska nákladů posuzovat v průběhu celého životního cyklu. *„LCC bere v úvahu zejména náklady na spotřebu energií při provozování, náklady na provoz a náklady na údržbu“ (4)* ukazatel LCC je nákladovým kritériem, čím nižší jeho hodnota je, tím lepší pro investora. Ve většině případů se stanovuje v předinvestiční fázi projektu (4).

Tabulka 1 Životní cyklus stavby – vlastní zpracování

ŽIVOTNÍ CYKLUS STAVBY					
ŽIVOTNÍ CYKLUS VÝSTAVBOVÉHO PROJEKTU					
PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE		INVESTIČNÍ FÁZE			PROVOZNÍ FÁZE
ROZHODOVÁNÍ O INVESTICI		INVESTIČNÍ PŘÍPRAVA	REALIZAČNÍ PŘÍPRAVA	REALIZACE	UŽÍVÁNÍ
MYŠLENKA	ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ	SMLOUVA O DÍLO	PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ STAVENÍŠTĚ	PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ STAVBY	VADY A NEDODĚLKY
					DEMOLICE

Katastr nemovitostí

„Je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících“ (5).

Tyto údaje slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely, k ochraně životního prostředí a mnohému dalšímu. V dnešní době se převážně využívá k nahlížení vzdálený přístup na stránkách ČÚZK.

Územní plán

Územní plán je součástí územně plánovací dokumentace a je vydáván pro obce v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se zásadami územního rozvoje, který se vydává na úrovni krajů a pro území České republiky (6).

Obsah územního plánu je závazný pro územní řízení. Pokud je stavba v rozporu s regulovaným územním plánem nemůže být umístěna, dle podmínek stanovených v územním plánu. Obsahem územního plánu je koncept rozvoje území a jeho plošného, prostorového a funkčního uspořádání. Vymezuje podmínky pro využití ploch a jejich účel. „Po stránce formální je územní plán tvořen výrokovou částí a odůvodněním. Výroková část územního plánu se skládá z textové části, která obsahuje samotné vymezení jednotlivých ploch a koridorů a podmínky pro jejich využití, a z grafické části, která pozůstává z jednotlivých výkresů zobrazujících regulaci území. Textová a grafická část územního plánu musí být ve vzájemném souladu“ (6).

Cílem je trvale udržitelný rozvoj území jak po stránce životního prostředí, ale i po společenské stránce, tak aby se nebránilo rozvoji budoucích generací.

Cenové mapy

Cenové mapy poskytují přehled cen nemovitostí ve vybraných lokalitách České republiky, své informace čerpají z katastru nemovitostí, tudíž poskytují reálné ceny, za které se nemovitosti prodávají, nikoliv ceny udávané na stránkách prodejců, které jsou častokrát o 10-20 % vyšší než reálná cena prodeje. Ceny v mapách jsou aktualizované každé tři měsíce (7).

Investice

V makroekonomickém pojetí jsou investice jako „Aktiva, která nejsou určena pro bezprostřední spotřebu, ale jsou určena pro užití ve výrobě spotřebních statků nebo dalších kapitálových statků“ (8).

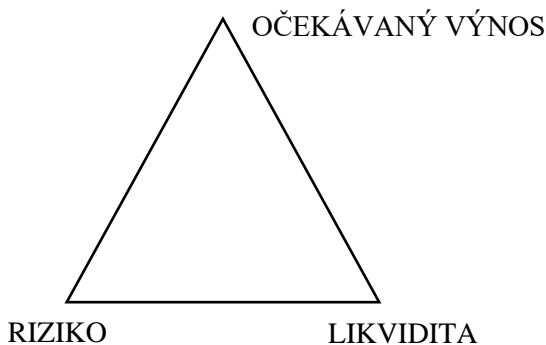
„V národohospodářském pojetí se rozlišují hrubé a čisté investice. Hrubé jsou celkové částky uložené do investičních statků v celé ekonomice a čisté jsou tvořeny meziročním přírůstkem hodnoty investičních statků“ (9).

„V podnikovém pojetí jsou investice chápány buďto v užším pojetí jako majetek, který není určen ke spotřebě, ale je určen k tvorbě dalšího majetku a ten podnik následně prodává na trhu, a nebo v širším pojetí v současnosti obětované prostředky na pořízení majetku, který bude dlouhodobě pomáhat podniku přinášet vyšší užítky a v důsledku umožní získat i vyšší finanční efekty“ (9).

Každý člověk a společnost by měla řešit otázku investic, protože jsou vitální pro dlouhodobou prosperitu. Výrobky časem ztrácí svou hodnotu ať už fyzicky či technologicky, proto je potřeba investovat do nových výrobků už jen pro zachování činnosti. Většina subjektů, ale nechce pouze zachovávat hodnotu, nýbrž cílí k postupnému růstu a rozvoji (9).

U staveb je tento princip stejný, po postavení se musí budova udržovat jinak ztrácí životnost a tím i prodejnost či pronajimatelnost. Častokrát se při nové výstavbě zapomíná na výdaje, které vznikají při provozu a hodnotí se pouze vstupní cena, většinou jsou ale výdaje vzniklé provozem větší než náklady na pořízení stavby. Této problematice se věnuje facility management.

Pro posouzení výnosu investice se využívá investiční trojúhelník, který se skládá z výnosu (příjmy z investice), rizika a likvidity (jak rychle lze investici prodat a získat peníze) (10). Základním pravidlem je, že ve většině případů není možné dosáhnout ke všem vrcholům trojúhelníku souběžně (10). „Každý investor má jiný vztah k riziku, má jiné cíle a jiné finanční možnosti. Investiční trojúhelník slouží jako pomůcka, jak pro daného investora vybrat vhodnou investici. Výnos, riziko a likvidita se navzájem ovlivňují – pokud se například zvýší výnos z vaší investice, je velmi pravděpodobné, že bude stoupat i riziko, že o investované peníze přijdete“ (10).



Obrázek 1 Investiční trojúhelník

Investiční projekt

Dle IPMA standardu ICB v.4 je definice projektu „jedinečná, dočasná, multidisciplinární a organizovaná snaha o realizaci dohodnutých výstupů (dodávek) za předem definovaných požadavků a omezení“ (11). Projekt má mnoho různých definic dle kontextu, ale v konečném důsledku se analogicky vždy jedná o změnu stavu mezi body A a B. Z pohledu investora nás zajímá především

výnos na konci děje, doba návratnosti a riziko investice. Z pohledu stavební firmy nás zajímá průběh realizace a technické provedení, nejen finální zisk (12).

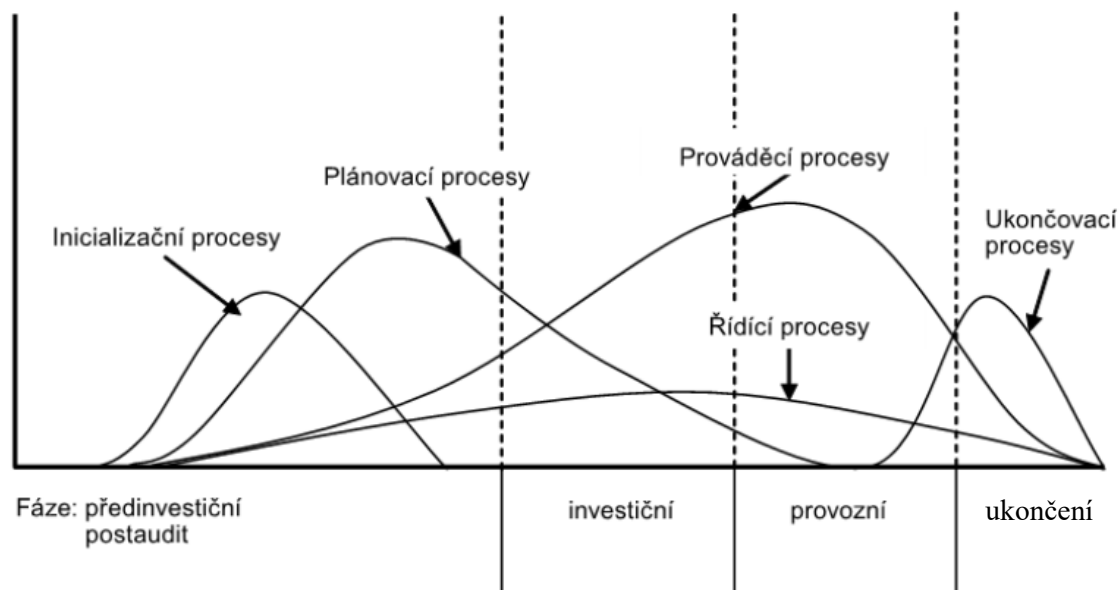
Investiční projekt je klíčovou částí „*dlouhodobého strategického rozvoje podniku*“ (9). Je to plánovaná činnost, která má za cíl zvýšení hodnoty firmy nebo jejich podnikatelských aktiv, či zlepšení jejich podnikatelských výsledků. Tato činnost se skládá ze série fází, které začínají s identifikací potenciálně investičních projektů a končí s realizací investice a provozem investičního objektu (13).

Životní fáze investičního projektu

Příprava a realizace investičních projektů je klíčovou součástí úspěšnosti. Celý proces se dá dle (9) rozdělit do čtyř základních fází na předinvestiční, investiční, provozní, dezinvestiční a pátou postinvestiční audit, který není provázán s předešlými fázemi.

V případě životního cyklu stavby se začíná již u myšlenky a končí demolicí. Každý cyklus se rozděluje na čtyři fáze, předinvestiční, investiční, provozní a likvidace. Při řešení jakéhokoliv projektu je nutné řešit nejen cenu projektu, ale i budoucí náklady na provoz a likvidaci.

Pro řízení a kontrolu se využívá investiční controlling, má za cíl „*podporu procesů řízení a rozhodování na všech hierarchických úrovních podniku v průběhu celého investičního procesu*“ (9). Je klíčovým nástrojem a prostředkem, který pomáhá k růstu firmy. V různých fázích životního cyklu provádí rozdílné úkony, od získávání a zpracování informací, kvalifikovaného vyhodnocení až ke správnému načasování.



Obrázek 2 „Intenzita podnikových činností v jednotlivých etapách investičního procesu“ (1) – vlastní úprava

Cash flow

Základní myšlenkou každého podnikání je bezesporu touha po generování zisku a postupné navyšování vlastní hodnoty podniku či podnikatelského subjektu. Jedním ze základních ekonomických ukazatelů při posuzování finančního zdraví a taktéž životaschopnosti podniku je cashflow.

Teoretická část

Cash flow, neboli v češtině peněžní tok či také výkaz CF, vyjadřuje souhrn všech pohybů peněz ve firmě. Ukazuje nám rozdíl mezi příjmy a výdaji za konkrétní časové období.

CF můžeme sestavit dvěma základními metodami – přímou a nepřímou. U přímé metody zjišťujeme rozdíl celkové sumy všech výnosů a celkové sumy nákladů. Nepřímá metoda vychází z provozního zisku, jenž je upraven o výnosy a náklady nespádající do pohybu prostředků v průběhu určitého období (patří sem například odpisy) (14).

Obě tyto metody poté rozlišujeme dle tří oblastí činnosti podniku na provozní, investiční a finanční cash flow.

- **Provozní CF** vychází z provozního kapitálu, tedy množství peněz, bez kterého firma nedokáže zajistit svůj provoz. Jde v tomto případě o nejnižší možnou částku nezbytnou pro provoz – v praxi je možné se setkat s termínem pracovní CF. Patří sem například změny pohledávek u dodavatelů, změny skladových zásob apod.
- **Investiční CF** souvisí s investičními aktivitami společnosti, jako jsou nákupy a prodeje dlouhodobých aktiv (například skladů, nemovitostí, zemědělské půdy nebo licencí). Obvykle jsou tyto hodnoty záporné (pokud nedochází k prodeji nebo pronájmu aktiv).
- **Finanční CF** koreluje se změnami v uspořádání dlouhodobého kapitálu, jako jsou bankovní úvěry a jejich splátky, dividendy apod. Bilance finančního peněžního toku často vykazuje kolísání mezi kladnými a zápornými hodnotami, může se také rovnat nule (15).

Cash flow představuje jeden z klíčových prvků v oblasti finančního řízení a analýz podniku. Je úzce spojen s udržením likvidity, což jej činí nezbytným prvkem pro samotnou existenci podniku. V tržních ekonomikách se analýza a řízení cash flow staly běžnou a významnou součástí finančního řízení, neboť pomáhají identifikovat a řešit finanční problémy a snižují finanční rizika (16).

Rentabilita

Rentabilita, v češtině také používána jako výnosnost, je schopnost dosahovat zisku na základě vložených prostředků. Rentabilita spadá mezi základní ekonomické pojmy a je jedním z elementárních kritérií hospodářského podnikání. Rentabilita se počítá nejen zpětně, ale je také nezbytnou součástí rozhodovacího procesu při zvažování investic do dlouhodobých i krátkodobých projektů. Může mezi ně patřit rozhodnutí, zda se vyplatí výstavba, zda koupit nebo prodat akcie či dluhopisy, a v neposlední řadě také rozhodnutí o tom, zdali má smysl v činnosti podniku pokračovat či nikoliv (17).

Rentabilitu lze vyjádřit různými způsoby, v praxi se nejčastěji setkáváme s těmito ukazateli. Patří sem tzv. ROE (*Return Of Equity*), neboli rentabilita vlastního kapitálu, rentabilita aktiv čili ROA (*Return Of Assets*) a ROI (*Return Of Investment*), rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu (18).

- **ROE** vyjadřuje efektivnost využití kapitálu vloženého do podniku vlastníky a akcionáři. Je důležitým ukazatelem zejména pro akcionáře, ale klíčový je rovněž pro vedení podniku, které je odpovědné za efektivní řízení majetku akcionářů (17).

$$ROE = \frac{\text{čistý zisk po zdanění}}{\text{vlastní kapitál}} \quad (1)$$

- **ROA** poměřuje zisk s celkovými aktivy investovanými do podnikání, bez ohledu na to, z jakých zdrojů jsou financovány. Jde o celkové zhodnocení všech zdrojů aktiv, tedy vlastního i cizího kapitálu.

Teoretická část

$$ROA = \frac{\text{zisk před úroky a daněmi}}{\text{celková aktiva}} \quad (2)$$

V případě, že do vzorce vstupuje čistý zisk, lze využít tento výpočet.

$$ROA = \frac{\text{čistý zisk po zdanění}}{\text{celková aktiva}} \quad (3)$$

Jak uvádí Růčková, z ukazatele rentability celkového vloženého kapitálu lze odvodit ještě ukazatel **ROCE** (*Return On Capital Employed*) neboli rentabilitu celkového investovaného kapitálu (19).

$$ROCE = \frac{\text{zisk}}{\text{dlouhodobý kapitál}} \quad (4)$$

- ROI vyjadřuje procentuální zisk či ztrátu z vynaložené investice (důležité je ale vzít v potaz také faktor času).

$$ROI = \frac{\text{zisk}}{\text{dlouhodobý kapitál}} \quad (5)$$

Přestože ukazatele rentability mají své nedostatky, mohou sloužit jako rychlý nástroj pro posouzení výhodnosti projektů, zejména pak těch s krátkou životností. Jak uvádí Fotr a Souček, lze je využít například v případech, kdy se nedostává detailnějších informací pro hlubší analýzu. Využití mají také v předběžných vyhodnocováních projektů v předinvestiční fázi (18).

Likvidita

Pojem likvidita vyjadřuje souhrn všech potencionálně likvidních prostředků, které má firma k dispozici pro úhradu svých splatných závazků. Zjednodušeně lze říci, že nám ukazuje, jak rychle lze investici proměnit na hotové peníze. Vysoká likvidita však nemusí vždy znamenat lepší prosperitu firmy, neboť příliš vysoká likvidita nám může ukazovat, že velká část finančních prostředků je vázána v aktivech, což může značit nedostatečné zhodnocení investic a snižovat tak celkovou rentabilitu firmy. Příliš nízká likvidita ovšem ukazuje na neschopnost splácet své závazky řádně a včas, což ve finále může vést až k bankrotu firmy (20). „Existuje přímá závislost mezi pojmy solventnost a likvidita, nicméně není možné je ze své podstaty zaměňovat. Jejich vzájemná závislost je nejjednodušeji vysvětlená tím, že podmínkou solventnosti je právě likvidita“ (19).

Jak jsme si již řekli, likvidita nám ukazuje, jak rychle lze jednotlivá aktiva přeměnit na hotovost. V závislosti na tom, jak obtížný tento transfer je, můžeme likviditu rozdělit do tří hlavních poměrových ukazatelů.

- Okamžitá likvidita (*cash ratio*), někdy též nazývána okamžitou či likviditou 1. stupně, představuje nejužší vymezení likvidity. Ukazatel by měl v tomto případě nabývat hodnot v rozmezí 0,2-0,5. Vysoké hodnoty mohou značit neefektivní využití finančních prostředků.

$$\text{okamžitá likvidita} = \frac{\text{krátkodobý finanční majetek} + \text{peněžní prostředky}}{\text{krátkodobé závazky}} \quad (6)$$

- Pohotová likvidita (quick ratio či acid test). neboli likvidita 2. stupně charakterizuje krátkodobou finanční stabilitu podniku. Jak uvádí Knápková a kolektiv, podíl pracovního kapitálu na oběžném majetku by měl dosahovat 30-50 %. Ukazatel by se měl pohybovat v hodnotách 1-1,5. Při menším poměru musí podnik spoléhat na případný prodej zásob.

$$\text{pohotová likvidita} = \frac{(\text{oběžná aktiva} - \text{zásoby})}{\text{krátkodobé závazky}} \quad (7)$$

Kromě výše uvedeného výpočtu lze využít také metody, která kromě zásob vylučuje též dlouhodobé pohledávky. Jak uvádí Růčková, lze ji doporučit v případě, kdy má podnik vyšší úroveň dlouhodobých pohledávek, u kterých může být nižší možnost jejich inkasa. V tomto případě platí, že vyšší hodnota ukazatele je příznivější pro věřitele, ale nepříliš příznivá pro akcionáře a vedení podniku, neboť vysoký objem oběžných aktiv v hotovosti přináší nízké nebo žádné zúročení (19).

$$\text{pohotová likvidita} = \frac{(\text{peněž.prostředky} + \text{finanční majetek} + \text{krátkodobé pohledávky})}{\text{krátkodobé závazky}} \quad (8)$$

- Běžná (celková) likvidita (current ratio), někdy popisována jako likvidita 3. stupně. Stručně lze říci, že vypovídá o tom, jak by byl podnik schopen uspokojit své věřitele, pokud by proměnil veškerá oběžná aktiva v daném okamžiku na hotovost. Doporučená hodnota ukazatele je v rozmezí 1,5-2,5. V případě rovnosti mezi oběžným majetkem a krátkodobými závazky, lze podnikovou likviditu považovat za značně rizikovou (21).

$$\text{běžná (celková) likvidita} = \frac{\text{oběžná aktiva}}{\text{krátkodobé závazky}} \quad (9)$$

Výše uvedené ukazatele obvykle pro hodnocení likvidity nestačí, neboť hodnotí stávající likviditu k určitému datu. Pro účinné plánování zejména budoucího období je účinné plánovat likviditu za pomoci prognózy cash flow. „Výkaz peněžních toků je významným podkladem pro důkladnou analýzu likvidity. Dokládá přírůstky a úbytky peněžních prostředků za sledované účetní období ve formě tvorby finančních zdrojů a jejich užití. Samotný fakt, že podnik dosahuje zisku, nedává záruku, že je schopen hradit své závazky” (21).

$$\text{likvidita z provozního cash flow} = \frac{\text{CF z provozní činnosti}}{\text{krátkodobé závazky}} \quad (10)$$

SWOT analýza

SWOT analýza je univerzální metoda sloužící ke zhodnocení silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb investičního záměru. Je používána napříč obory. Název vznikl podle počátečních písmen čtyř anglických slov: Strengths (silné stránky), Weaknesses (slabé stránky), Opportunities (příležitosti) a Threats (hrozby).

„Hlavním cílem SWOT analýzy je pomoci firmě získat co nejlepší přehled o všech okolnostech, které ovlivňují její chod, a o jejích silných a slabých stránkách. SWOT analýza pomáhá překonávat problémy a naznačuje, jakým směrem se má firma dále vydat” (22).



Obrázek 3 Vzor SWOT analýzy – vlastní zpracování

1.1.2 Jednotlivé fáze developerského projektu a jeho členění

Každý projekt je specifický a má různý časový harmonogram. V literatuře můžeme najít různá dělení. Dle Achoura lze veškeré postupy a procesy zjednodušeně rozdělit do základních fází: přípravné, realizační a fáze po dokončení.

Přípravná fáze (*pre-development phase*): v této etapě se vytváří koncept projektu podle požadavků investorů a regulací území. Řeší se proveditelnost projektu, obsahující analýzu trhu, finanční plán a rizika, a jedná se s úřady.

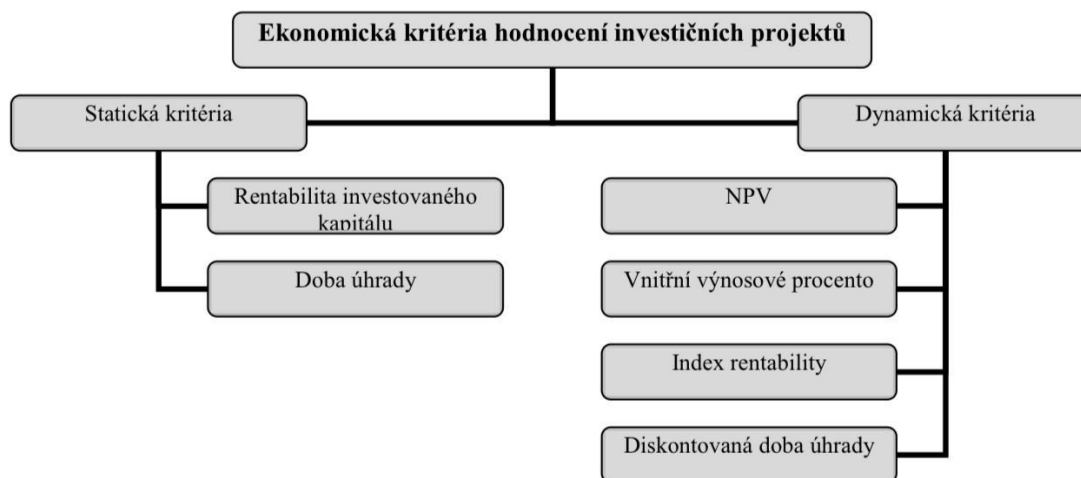
Realizační fáze inženýrská (*approval and development phase*): po rozhodnutí o realizaci se provádí právní a technický audit a získávají se povolení. Klíčovou etapou je právní audit, odhalující právní a ekologická rizika spojená s projektem.

Realizační fáze stavební (*construction phase*): tato fáze je charakterizována výstavbou a sjednáváním smluv o budoucím užívání budov. U rezidenčních projektů probíhá současně uzavírání smluv o prodeji bytů.

Závěrečná fáze po dokončení (*post-completion phase*): finální etapa projektu zahrnuje předání projektu uživatelům nebo prodej investorovi. Dochází k finalizaci aktivit, včetně převzetí díla klienty a uzavření smluv o správě (23).

Jak uvádí Roušar, během všech fází je důležité dbát na časový harmonogram projektu, který by měl obsahovat všechny důležité milníky zahájení činností a jejich ukončení. Při plánování projektu by měl být sestaven harmonogram, který obsahuje definici činností, jejich řízení, a přibližný časový odhad jejich trvání. Při vlastní realizaci projektu je pak důležitý tzv. *schedule control*, tedy řízení harmonogramu, kdy sledujeme odchylky od plánu a případně ho aktualizujeme podle provedených prací (24).

1.2 Ekonomická kritéria hodnocení investičních projektů



Obrázek 4 Ekonomická kritéria hodnocení investičních projektů (25)

Doba návratnosti (Payback Period – PP)

Termín doba návratnosti investice (někdy též doba úhrady) udává, jak dlouho podniku trvá, než se mu jeho investice vrátí. Tento typ analýzy umožňuje firmám porovnávat alternativní investiční příležitosti a rozhodnout se pro projekt, který vloženou investici vrátí v nejkratším možném čase (26). Pokud je výsledná hodnota menší než doba životnosti projektu, náklady na něj vynaložené se v době jeho provozu vrátí.

Prostá doba návratnosti odpovídá na otázku za jak dlouho se investice vrátí bez ohledu na vliv jakékoli úrokové míry.

$$T_s = \frac{IN}{CF} \quad (11)$$

T_s = doba návratnosti

CF = roční peněžní toky

IN = investiční výdaj

Reálná doba návratnosti pak hodnotí za jak dlouho se investice vrátí s ohledem na úrokovou míru. To znamená, že se zvažuje i referenční míra výnosnosti investice (27).

$$\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - IN = 0 \quad (12)$$

CF_t = roční peněžní toky v roce t

IN = investiční výdaj

r = diskontní míra

n = doba životnosti projektu

t = rok ke kterému se počítá

Diskontovaná doba návratnosti (Discounted Payback Period – DPP)

Diskontovaná doba návratnosti (v některé literatuře též uváděna jako diskontovaná doba úhrady) je modifikovaná verze doby návratnosti, jenž bere v úvahu i časovou hodnotu peněz. Jak PP tak DPP slouží k výpočtu doby, kdy čistý peněžní tok pokryje počáteční náklady vložené do projektu. Obě metody mohou být použity k posouzení ziskovosti a proveditelnosti konkrétního projektu (28).

$$T_{ds} = \frac{CF}{(1+r)^t} \quad (13)$$

CF = roční peněžní toky

r = diskontní míra

T_{ds} = diskontovaná doba návratnosti

t = rok ke kterému se počítá

Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV)

Čistá současná hodnota projektu představuje rozdíl současné hodnoty všech budoucích příjmů projektu a současné hodnoty všech výdajů. Lze ji definovat také jako „součet diskontovaného čistého peněžního toku projektu během jeho života, zahrnujícího období výstavby, období provozu a fázi likvidace projektu“ (18).

$$NPV = -IN + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \quad (14)$$

CF_t = roční peněžní toky v roce t

IN = investiční výdaj

r = diskontní míra

n = doba životnosti projektu

t = rok ke kterému se počítá

Výsledná hodnota představuje zisk, kterého by měl podnik dosáhnout, uskuteční-li zamýšlený projekt/investici. Vzhledem k této vlastnosti představuje NPV kritérium pro rozhodování o přijetí či zamítnutí projektu.

Projekt s kladnou NPV zvyšuje hodnotu podniku, naopak projekt s NPV zápornou hodnotu podniku snižuje. Jak uvádí Fotr a Souček, zjednodušeně lze říci, že „podnik by měl realizovat každý projekt s kladnou čistou současnou hodnotou a zamítnout projekt s čistou současnou hodnotou zápornou“ (18).

Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return – IRR)

Vnitřní výnosové procento, někdy též nazývána jako vnitřní míra výnosnosti (*Internal Rate of Return – IRR*) je chápána jako rentabilita, jež projekt poskytuje během svého života. „Číselně je IRR rovno takové diskontní sazbě, při které je NPV projektu rovna nule“ (18).

Jak dále Fotr a Souček uvádí, stanovení IRR je obtížnější než určení NPV. Valach IRR definuje jako „takovou úrokovou míru, při které současná hodnota peněžních příjmů z projektu se rovná kapitálovým výdajům“ (29).

$$\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} - IN = 0 \quad (15)$$

CF_t = roční peněžní toky v roce t

IN = investiční výdaj

n = doba životnosti projektu

t = rok ke kterému se počítá

IRR = vnitřní výnosové procento

1.2.1 Financování projektu

Financování developerského projektu obvykle zahrnuje vlastní zdroje developera, nejčastěji označované jako equity, a cizí zdroje poskytované bankami nebo finančními investory. Hlavním rozdílem mezi těmito zdroji je rozdělení rizika a výnosů. Jak uvádí Achour, cizí zdroje obvykle nabízejí fixní výnos, prioritu při jejich vyplácení a nižší riziko, zatímco vlastní zdroje mají variabilní výnos závisející na úspěšnosti projektu, nižší prioritu při vyplácení a vyšší riziko ztráty, respektive nižší návratnost (23).

Realizace projektu za použití výhradně vlastních zdrojů je až na výjimky (například jednali se o vysoce rizikový projekt, kde jiné řešení možné není) pro developery ekonomicky nevýhodná. Na stranu druhou, financování výhradně za pomoci zdrojů od dalších subjektů je často nemožné, neboť věřitelé zpravidla požadují, aby před uvolněním prvotního čerpání z úvěru developer do projektu vložil vlastní finance (23).

Jak již bylo zmíněno, vlastní zdroje developera označujeme jako equity. Mezi základní prostředky pro financování vlastními zdroji patří kromě vlastního kapitálu a vkladů do něj například výnosy z prodeje dlouhodobého majetku či zásob, odpisy nebo zdaněný zisk. Jednoznačnou výhodou financování vlastními prostředky je to, že přináší developerovi jistou svobodu při rozhodování, neboť se nemusí striktně držet požadavků akcionářů, investorů apod. Na stranu druhou je ale tento způsob financování rizikovější.

Druhým způsobem financování je zajištění financí cizím subjektem – nejčastěji bankovní institucí. Řadíme sem dlouhodobé i krátkodobé úvěry, dluhopisy, rovněž ale i subvence a dary. Nejčastěji využívaným scénářem jsou úvěry. Jak uvádí Achour, banky při zvažování úvěru hledí na několik věcí. Jednou z nich je i osoba developera, respektive jeho předchozí zkušenosti a úspěšně realizované projekty. Achour ale zdůrazňuje, že to není hlavním kritériem a banky se často spokojí především s tím, když se společností žadající úvěr nemají předchozí negativní zkušenost (23).

Pro development velkých projektů je typické, že společnost často zakládá firmu čistě pro daný projekt. Důvodem je eliminace rizik pro mateřskou firmu: „pro financování nemovitostí určených k pronájmu je typické, že subjektem realizujícím developerský projekt a tedy i příjemcem úvěru je nová společnost založená developerem výhradně za účelem realizace příslušného projektu” (2).

1.2.2 Finanční ukazatele

Při posuzování žádostí je pro bankovní instituce kromě dobrého jména developera důležitá také finanční analýza podniku, ekonomická efektivita daného projektu či způsoby jeho financování. Finanční ukazatele, známé také jako FU (z anglického *financial covenants*), jsou stanoveny bankou na základě podnikatelského záměru klienta, kteří se zavazují pravidelně je plnit a informovat banku

o jejich splnění, což je klíčové pro udržení úvěrové smlouvy. Tyto ukazatele zahrnují LTC, procento předprodeju u rezidenčních projektů, procento předpronájmů u komerčních projektů, LTV a DSCR, které slouží jako kontrolní nástroj pro banku a motivují klienta k dodržování finančních závazků (23).

Důkladně také při posuzování hledí na poměr výše poskytovaného úvěru k tržní hodnotě financované nemovitosti, tzv. **LTV** neboli *Loan To Value*. Tržní hodnota nemovitosti se obvykle určuje podle interních postupů financující banky, buď prostřednictvím vlastních nebo externích odhadců. Maximální poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) obvykle dosahuje 70 %, což znamená, že úvěr nepřekračuje 70 % tržní hodnoty nemovitosti. Achour ale upozorňuje, že v případě bonitních klientů může být tato hodnota ještě vyšší.

Dalším důležitým ekonomickým ukazatelem, který měří finanční stabilitu příjemce úvěru, je **DSCR** neboli *Debt Service Coverage Ratio*. Tento ukazatel zohledňuje čistý zisk příjemce úvěru a roční splátky jistin a úroků. (Požadavek na DSCR ve výši 120 % indikuje, že roční čistý příjem developera by měl dosáhnout alespoň 120 % hodnoty roční splátky úvěru.) Bankou požadovaná výše DSCR pak závisí na délce nájemních smluv a diverzifikaci nájemců, zpravidla se sleduje na roční bázi (2). Splátnost úvěrů určených na financování developerských projektů bývá obvykle 10 až 15 let.

Samotný úvěrový vztah je dokumentován úvěrovou smlouvou, zajišťovacími dokumenty, smlouvou o podřízenosti (případně dohodou mezi věřiteli) a právními posudky (23).

Z trendreportu za rok 2023 vyplývá, že financování projektů v Česku je u zkušených developerů a investorů a dobře připravených projektů relativně bez problémů. Současné trendy ve financování zdůrazňují udržitelnost a přísné parametry LTC/LTV, které poskytují ochranu proti možným výkyvům v cash flow.

V současné době je český trh nemovitostí ve fázi očekávání, přičemž investorům i bankám záleží na dodržování konzervativních finančních parametrů, důrazu na udržitelnost a soulad s ESG kritérii (30).

1.3 Rizika developerských projektů

Jako každý jiný projekt, i ty developerské jsou spojeny s různými riziky a nejistotami. Jak uvádí Juraj a Achour, rizika spojená s realitními projekty jsou mnohostranná a zahrnují jak obchodní, tak právní aspekty.

Obchodní rizika realitních projektů zahrnují několik klíčových aspektů. Nejvýznamnějším rizikem je schopnost developera prodat nebo pronajmout všechny jednotky projektu, což je závislé na vhodném umístění, koncepci projektu a absorpční kapacitě trhu. U komerčních projektů (jako jsou například obchodní centra) je riziko vyšší kvůli delší návratnosti investic a závislosti na přilákání a udržení nájemníků, což je podmíněno návštěvností centra a složením obchodů. Úspěch projektu závisí také na rychlém prodeji nebo pronájmu, jelikož většina příjmů je určena na úhradu nákladů a splacení úvěru, a teprve poté představuje zisk pro akcionáře. **Riziko změn cen stavebních prací** a financování během trvání projektu může ohrozit jeho rentabilitu, zvláště pokud jsou náklady vyšší než plánované výnosy z předprodeju nebo nájmu.

Kurzové riziko se projevuje rozdíly mezi měnami, ve kterých jsou stanoveny náklady a příjmy, a může negativně ovlivnit ziskovost, pokud dojde k pohybu směnného kurzu. **Úrokové riziko** spočívá ve změnách úrokových sazeb, které mohou ovlivnit náklady na úvěry, což je obzvláště problematické v době ekonomických krizí.

Dalším vážným rizikem je **selhání generálního dodavatele**. Úpadek dodavatele může ohrozit projekt nejen během výstavby, ale i po dokončení kvůli problémům s reklamací, což negativně ovlivňuje reputaci developera a výnosnost projektu. Je proto důležité vybírat dodavatele opravdu pečlivě a mít vše smluvně ošetřené. Zajištění smluvních podmínek, které minimalizují tato rizika, je klíčové pro úspěch projektu (23).

Právní rizika realitních projektů představují několik klíčových aspektů, které mohou ovlivnit úspěch projektu. Při koupi pozemků je nezbytné zajistit úspěšný převod vlastnického práva a minimalizovat rizika spojená s platbou kupní ceny před dokončením vkladu do katastru nemovitostí. Jakékoli **pochybnosti o vlastnictví nemovitosti mohou ohrozit projekt**, proto je důkladné prověření vlastnického práva klíčové již při zahájení projektu. Zajištění přístupu k nemovitostem z veřejných komunikací je nezbytné pro výstavbu a pozdější užívání nemovitosti, ideálně prostřednictvím věcného břemene.

Platnost zástavního práva je kritická pro financování projektů, neboť pokud zástavní právo neplatí, banka nemůže realizovat své pohledávky. Pojištění vlastnického práva (title insurance) může snížit rizika spojená s vlastnickým právem, ale podmínky takového pojištění je nutné důkladně prověřit. Při nabývání akcií společnosti vlastníci nemovitost je důležité prověřit vlastnictví akcií, platnost akcií a finanční situaci společnosti. Povinnost strpět archeologický průzkum může způsobit zpoždění projektu a ohrozit finanční plán.

Proces získávání administrativních povolení pro výstavbu a užívání stavby může být zdlouhavý a ovlivněný odporem místních obyvatel, což může mít fatální důsledky pro harmonogram projektu. **Transakční rizika** se mohou objevit i při následných krocích po akvizici nemovitosti, zejména pokud nejsou pečlivě ošetřena smluvní ustanovení. Zajištění transparentnosti všech právních kroků a compliance s místními zákony je nezbytné pro právní jistotu projektu. Bezpečnost vlastnického práva může být dále posílena použitím detailních právních auditů.

Projektový tým musí být obeznámen s místní legislativou a případnými změnami zákonů, které mohou ovlivnit průběh projektu. Všechny smluvní vztahy, včetně smluv s dodavateli a nájemníky, musí být precizně definovány a právně zabezpečeny. Realitní projekty vyžadují pečlivé sledování regulačních požadavků a korporátní struktury projektové společnosti. Je důležité zajistit, aby projektová společnost měla přístup k potřebným zdrojům a odbornému poradenství. Při výběru právních poradců je nutné dbát na jejich zkušenosti a znalost místního trhu. Komplexní přístup k řízení právních rizik může významně přispět k úspěchu a udržitelnosti realitního projektu (23).

Řízení rizik

Činnosti a aktivity spojené s riziky nazýváme *management rizik*. Jeho základním cílem je zvýšit pravděpodobnost úspěšnosti projektu a naopak minimalizovat nebezpečí neúspěchu. Jak uvádí Fotr a Souček, kvalitní management rizik představuje nejvýznamnější faktor úspěšnosti projektu (13).

Mezi hlavní procesy managementu rizik lze dle Roušara zařadit tyto procesy (24):

1. Plán řízení rizik
2. Identifikace rizika
3. Kvalitativní analýza rizik
4. Kvantitativní analýza rizik

5. Plán prevence rizik
6. Monitorování a řízení rizik

Prvním krokem by mělo být sestavení plánu, jenž obsahuje přístup k řízení rizik. Druhým krokem je pak identifikace samotných rizik a to, jak mohou ovlivnit projekt. Kvalitativní analýza zaznamenává rizika, jejich příčiny a možné následky, kvantitativní analýza poté odhaduje měřitelné dopady na cíle projektu. Plán prevence stanovuje opatření, jimiž je možné riziku předcházet či ho alespoň redukovat. Monitorování rizik by se mělo provádět v průběhu celého projektu, největší rizika se vážou na začátek, s postupem času se eliminují (24).

Ke stanovení významnosti rizikových faktorů lze využít analýzu citlivosti či expertní hodnocení, kam řadíme především matici hodnocení rizik.

„Podstatou analýzy citlivosti je zjišťování zvoleného finančního kritéria projektu na možné změny hodnot faktorů rizika, které toto kritérium ovlivňují” (13). Analýza citlivosti je využitelná pro kvantifikovatelná rizika, kdy je možné modelovat závislost hodnotících kritérií na rizikových faktorech a dalších ovlivňujících proměnných, které nejsou zatíženy nejistotou nebo jejichž hodnoty lze spolehlivě odhadnout. Předností analýzy citlivosti je její jednoduchost a názornost, jako každá metoda má však i svá omezení.

Matrice hodnocení rizik je založena na hodnocení důležitosti rizik ze dvou perspektiv. Prvním hlediskem je pravděpodobnost výskytu rizika, druhým hlediskem je míra negativního dopadu, který by výskyt rizika měl na projekt. *„Faktor rizika je tím významnější, čím pravděpodobnější je jeho výskyt a čím vyšší je intenzita dopadu tohoto rizika na projekt”* (13).

Je zřejmé, že kvalita identifikace rizik, zejména z hlediska jejich úplnosti, a hodnocení jejich významnosti jsou klíčové pro účinnost nejen dalších fází řízení rizik, ale i celého systému. Opatření přijatá ke zmírnění rizik nemohou vést k dosažení cílů řízení rizik, pokud jsou zaměřena na nesprávná rizika, nesprávně posouzena jejich významnost nebo pokud jsou některá závažná rizika přehlédnuta (13).

2 Praktická část

Řešeným developerským projektem je novostavba bytového domu v Hradci Králové. Tento projekt bude realizován v atraktivní lokalitě na Smetanově nábřeží, konkrétně na pravém břehu řeky Labe.

Bytový dům bude stát na parcele o rozloze 547 m², která se nachází v proluce mezi Novákovými garážemi a činžovním domem (viz obrázek 5).



Obrázek 5 Umístění projektu v proluce – Foto autor

Projekt je navržen tak, aby harmonicky zapadl do okolního prostředí a nabízí minimalistický design s moderními prvky a důrazem na prosvětlené obytné prostory. Díky prosklenému průčelí je vyzdvihnut výhled na řeku Labe.

Novostavba je navržena tak, aby splňovala současné standardy moderního bydlení, má šest nadzemních a jedno podzemní podlaží. Kromě devíti luxusních bytových jednotek s výhledem na řeku, budou v budově také dvě nebytové jednotky. Pro potřeby parkování bude k dispozici sedm parkovacích míst. Součástí projektu jsou dále i sklepní kóje, které poskytnou obyvatelům dodatečný úložný prostor.

2.1 Představení lokality a projektu

Nejdříve je představeno město Hradec Králové, jeho historie propojená s vývojem architektury, umístění v rámci České republiky a možnosti dopravy. Jsou popsány výhody a nevýhody města v současné době. Následně je podrobně popsána bližší lokalita developerského záměru a projekt samotný.

2.1.1 Hradec Králové

Developerský záměr se nachází ve městě Hradec Králové na pravém břehu řeky Labe. Hradec Králové je univerzitní metropolí, která se nachází na východě Čech v Královehradeckém Kraji mezi severním Libereckým krajem, jižním Pardubickým krajem a zhruba 100 km východně od hlavního města Prahy. Město má 93 tisíc obyvatel, podobně jako Pardubice, které mají 92 tisíc obyvatel a které jsou pouhých 25 km od Hradce Králové (31).

Hradecká metropole je perfektní pro rodiny, již několikrát se umístila ve vyšších příčkách žebříčku kvality života (32). Bohužel díky kvalitě města se zde život poměrně prodražil a tím se i dostalo na nižší příčky. Taktéž se městu několikrát povedlo investovat peníze dle všeobecného názoru do špatných a předražených projektů. Jedním z těchto projektů je lávka poblíž nové centrály ČSOB za neuvěřitelných 175 milionů korun (33), popřípadě nový fotbalový stadion za necelých 660 milionů korun (34) což jsou částky, které by se určitě daly zainvestovat jinak.

Další překážkou může být zvýšení ceny nemovitostí a života oproti nedostatečnému navýšení příjmů a množství nabídek práce. Díky všem těmto informacím se Hradec umístil dvacátý z 206 měst z celé České republiky, což je velmi dobré umístění. Mezi nejhůře hodnocené kategorie patřila právě cena za m² vůči průměrné hrubé mzdě, u které se Hradec umístil na 201 příčce, dále index chráněných území 197 příčka a index znečišťovatelů 160 příčka, naopak nejlépe dopadl index průměrné délky života 4 příčka, index železniční dopravy 11 příčka a index dojezdu do nemocnice se město umístilo na 8 místě (32). Z dat zjištěných v obcevdtech (32) bylo taktéž zjištěno, že je v Hradci Králové problém s kapacitami mateřských a základních škol, což je určitě způsobené velkou poptávkou rodin po bydlení v tomto městě.

2.1.2 Historie a architektura

Díky dobré lokalitě plné zeleně a řek je území města osídleno již od dávných dob. „První písemná zmínka o Hradci bez přívlastku Králové jakožto městu je z roku 1225 v listině krále Přemysla Otakara I., díky čemuž se řadí mezi nejstarší města v Čechách“ (35). Ve 14. století se stal Hradec věnným městem českých královen, z toho důvodu byl přejmenován na Hradec Králové. Mezi nejznámější královny patří Eliška Rejčka a Eliška Pomořanská. V této době město vzkvétá, probíhá výstavba Hradeckých dominant jako je Katedrála sv. Ducha a je zde vysoká úroveň vzdělanosti a kultury. Další významnou dominantou je Bílá věž, renesanční stavba ze 16. století, která sousedí s již zmíněnou gotickou Katedrálou sv. Ducha, barokní Kaplí sv. Klimenta a klasicistní radnicí města.

Všechny tyto stavby se nacházejí na vyvýšeném středu města, které je obehnané hradbami a dělí se na Velké a Malé náměstí. Mezi další architektonicky významné stavby, které se nachází ve středu města, patří barokní stavby, které se začaly budovat po příchodu jezuitského řádu např. Biskupský dům, Biskupská rezidence, kostel Nanebevzetí Panny Marie, morový sloup a již zmíněnou Kapli sv. Klimenta postavenou známým architektem Janem Blažejem Santini-Aichelem.



Obrázek 6 Katedrála sv. Ducha, Bílá věž, kaple sv. Klimenta a radnice města (75)

Z důvodu dobré strategické polohy se za vlády Josefa II. stal Hradec moderní vojenskou pevností, tímto zásahem se výrazně změnil ráz města a jeho okolí. Po skončení prusko-rakouské války a postupnému zrušení pevnosti, město započalo bourat hradby, které byly kompletně zbourány až v roce 1930 (31).



Obrázek 7 Městské opevnění (76)

Hlavním iniciátorem změn městské zástavby byl tehdejší starosta František Ulrich, který vypsal mezinárodní soutěž na regulační plán města což na svou dobu nebylo zvykem. Na vzhledu novodobého Hradce Králové se nejvíce podíleli světoznámí architekti Profesor Jan Kotěra a jeho žák Josef Gočár, jejichž koncept města získal přívlastek „Salón republiky“. „Gočár navrhl obklopit staré město pásmem zeleně a vody, samostatné cesty pro pěší mimo dopravní komunikace, nové čtvrtě rozčlenil do pěti sektorů oddělených navzájem klidovými pásmy a spojených se starým městem vždy jednou komunikací (35). „Regulační plán předepisoval i výšková řešení jednotlivých domů, počet pater, úpravu dvorů a zahrad“ (35), tento koncept se podařilo udržet do dnešní doby. Kromě regulačního plánu architekti navrhli několik významných budov, mezi známé díla Františka Kotěry patří secesní Okresní dům a Muzeum východních Čech. Gočár zde má taktéž velké množství staveb jako je školský komplex V Lipkách (současné gymnázium J.K.Tyla), Sbor církve



Obrázek 10 Muzeum východních Čech – Jan Kotěra (77)



Obrázek 9 Gymnázium J.K.Tyla – Josef Gočár (78)



Obrázek 11 "Hučák" - František Sandera (79)



Obrázek 8 Studijní a vědecká knihovna v Hradci Králové – Projektíl architekti s.r.o. (80)

československé kněze Ambrože a rovněž i úpravy Masarykova náměstí, které je pár minut od našeho developerského projektu.

Mezi další významné stavby novodobé architektury určitě patří hydroelektrárna „Hučák“ postavena architektem Sanderem a Novákovy garáže postaveny architektem Fňoukem, které sousedí s developerským projektem a rovněž patří stejnému majiteli.

Mezi nejnovější významné stavby patří, nový Terminál hromadné dopravy, Studijní a vědecká knihovna a nová centrála ČSOB.

2.1.3 Současnost

Hradec Králové je univerzitním městem s bohatou nabídkou vzdělávacích institucí na všech úrovních. Nachází se zde velké množství mateřských, základních, středních i vysokých škol, například Univerzita Hradec Králové a popřípadě fakulta Univerzity Karlovy. Střední školy zahrnují odborné a obchodní školy i gymnázia. Město je tak maximálně přizpůsobeno pro kompletní studium, bez nutnosti dojíždění.

Město také nabízí bohaté kulturní vyžití, od divadel jako je loutkové Divadlo drak, Klicperovo divadlo tak i jedno z nejznámějších činoherních divadel Klicperovo divadlo. Ve městě taktéž naleznete filharmonii, několik muzeí jako například Muzeum východních Čech. Probíhají zde také známé festivaly jako je Rock for People a Hip Hop kemp, kam zavítalo mnoho celosvětově známých umělců. Nachází se tu i Kongresové centrum Aldis, kde se pořádají kulturní akce a maturitní plesy, čímž přispívá k široké nabídce kulturních zážitků ve městě.

Sportovní aktivity mají v Hradci Králové také dlouhou tradici. Nově vzniklý fotbalový stadion, zimní stadion, koupaliště a mnoho dalších sportovních středisek. Pro milovníky přírody jsou pár minut od centra obrovské lesy přizpůsobené pro cyklistiku, rychlobruslení a samozřejmě turistiku,

což představuje jedno z největších pozitiv, co město nabízí. Také lze podnikat výlety do blízkých Orlických hor nebo Krkonoš.



Obrázek 12 Mapa vymezení památkové rezervace Hradec Králové (36) (37)

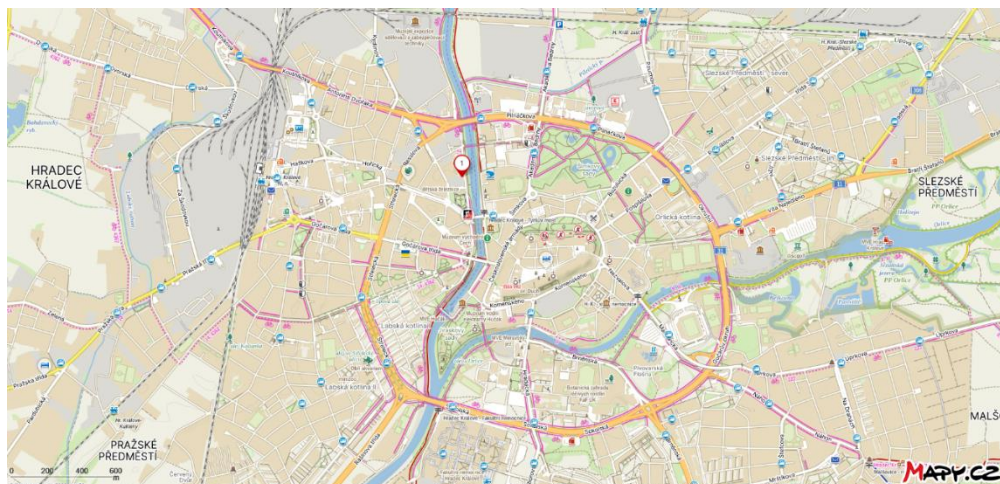
MPR – městská památkové rezervace **MPZ** – městská památková zóna

OP MPR – ochranné pásmo městské památkové rezervace

Město je rozdělené na lokality dle památkové péče na městskou památkovou rezervaci, městské památkové zóny a ochranná pásma městské památkové rezervace, která sebou nesou určité povinnosti vůči národnímu památkovému ústavu. Budova developerského projektu se nachází v městské památkové rezervaci a sousedí s nemovitou kulturní památkou Novákovými garážemi. Tato skutečnost znamená, že se veškeré návrhy musejí schválit památkáři, což vždy přináší velké problémy.

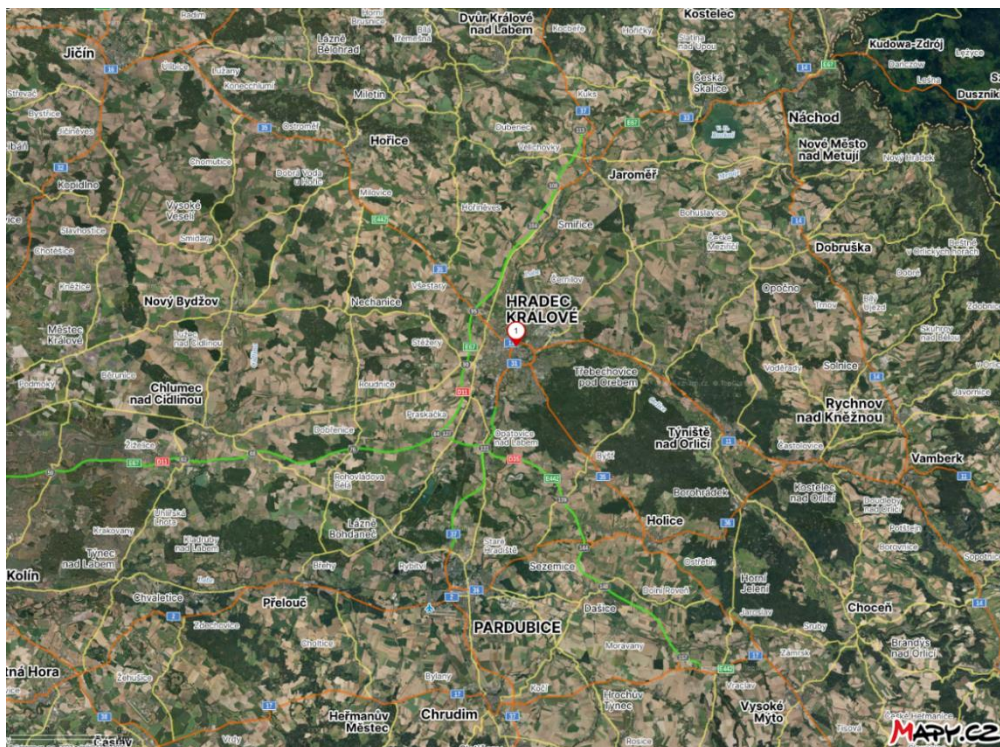
2.1.4 Doprava

Město je dobře přizpůsobené pro automobilovou dopravu, díky perfektnímu návrhu architekta Gočára, je kolem centra dvouproudový okruh a následně propojený vzdálenější čtyřproudový okruh pro rychlejší projetí, kde se může jezdit až 70 km/h. Město je dobře pokryto autobusovou a trolejbusovou dopravou, ale díky dobrému návrhu se po městě dobře cestuje pěšky či na kole.



Obrázek 13 Mapa Hradce Králové s viditelnou dopravní infrastrukturou (82)

Hlavní spoje mezi Jaroměří a Prahou jsou propojené dálnicemi a Pardubice jsou propojené silnicí pro motorová vozidla, všechna tyto města jsou taktéž propojena kolejovou dopravou s Hradcem Králové. Veřejná doprava mezi Pardubicemi a Hradcem Králové je velice kvalitní a častá, lze si kupovat výhodnější jízdenky díky východočeskému dopravnímu integrovanému systému. Cesta mezi Hradcem Králové a Pardubicemi trvá pouze 25 až 35 minut vlakem, autobusem i autem, díky tomu je časté, že lidé, co žijí v Pardubicích dojíždějí do Hradce Králové a obráceně z důvodu práce či školy. Je známo i mnoho instancí kdy lidé dojíždějí do práce či do školy z Hradce Králové do Prahy, díky dobrým vlakovým spojům a přívětivé ceně. Cesta do Prahy trvá 2 hodiny vlakem a hodinu a půl autem.



Obrázek 14 Mapa okolí Hradce Králové (38)

Na obrázku 14 je vidět okolí města Hradec Králové, především rozsáhlé lesy využívané na turistiku.

2.1.5 Umístění developerského projektu vzhledem k městu

Při prvním seznámení s okolím budoucího developerského projektu bylo zmapováno a nafoceno okolí, aby se zjistily silné a slabé stránky prostranství, které by mohly ovlivnit valuaci bytů. Soustředilo se na možnosti parkování, nejbližší zastávku, obchod, možnost procházky v přírodě a následně i estetičnost okolí. V neposlední řadě se bralo v úvahu, pro jaký typ klientely je projekt připravený.

Projekt se nachází na Smetanově nábřeží na pravém břehu řeky Labe v proluce mezi památkově chráněnými Novákovými garážemi na jižní straně pozemku a starém činžovním domě na severní straně, který již není v dobrém technickém stavu. Ve vnitrobloku na západní straně pozemku se nachází výměňiková stanice tepelného hospodářství Hradec Králové, za kterou leží nový kancelářský dům Palace Office. Na východní straně je řeka Labe a přes řeku se nachází městské lázně a kongresové centrum Aldis. Místo je velice klidné, není zde silná doprava a je ideální na procházky podél řeky, buďto směrem z města, popřípadě na druhou stranu po krásné náplavce směrem na soutok Labe a Orlice. Směrem do vnitrobloku není ideální výhled z důvodu přízemní části Novákových garáží a výměňikové stanice. Majitel projektu je současně vlastníkem objektu Novákových garáží a taktéž protilehlého kancelářského domu Palace office, díky této výstavbě by tedy doplnil proluku budov a pozvedl vzhled prostranství.



Obrázek 15 Novákovy garáže – Foto autor



Obrázek 16 Činžovní dům na severní straně pozemku – Foto autor

Poblíž projektu je veškerá potřebná občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost (zakreslená v obrázku 22). V těsné blízkosti projektu byla nedávno postavena nová lávka, která umožňuje snadný přístup k nově vybudované centrále ČSOB a nedaleké budově T-Mobilu. ČSOB centrála zaměstnává přibližně 1000 lidí a centrála T-Mobilu zaměstnává téměř 500 lidí, což představuje potenciální klientelu.

Projekt je navržen s ohledem na poptávku movitější klientely, jenž by mohla mít zájem o bydlení v této atraktivní lokalitě vedle nábřeží s výhledem na řeku a centrum města. Novostavba v této oblasti má vysokou hodnotu díky skoro nulovému počtu obdobných projektů v blízkosti centra.



Obrázek 18 Nová lávka a centrála ČSOB – Foto autor



Obrázek 19 Výhled ze střechy Novákových garáží na náplavku a střed města – Foto autor



Obrázek 17 Novákovy garáže a Palace office vyfocené z parcely řešeného projektu – Foto autor

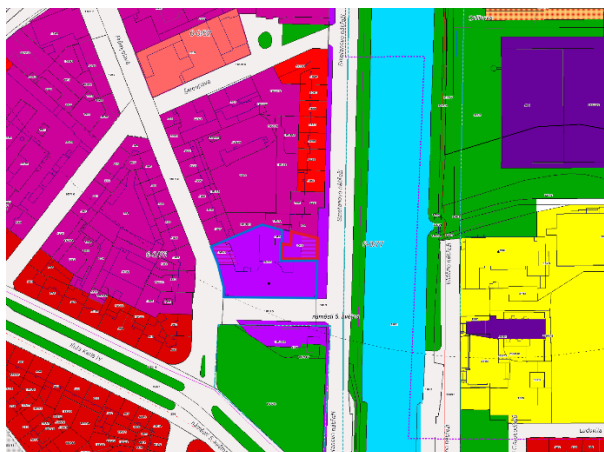
Na obrázku 17 je vidět současný stav pozemku, umístění horkovodu vedoucího do výměňkové stanice tepelného hospodářství Hradce Králové a pohled do vnitrobloku na budovu Novákových garáží a kancelářského domu Palace office.

Do katastrální mapy je zakreslena červeně parcela řešeného projektu a modře parcely vlastněny stejným majitelem na kterých stojí budova Novákových garáží a kancelářský dům Palace office.



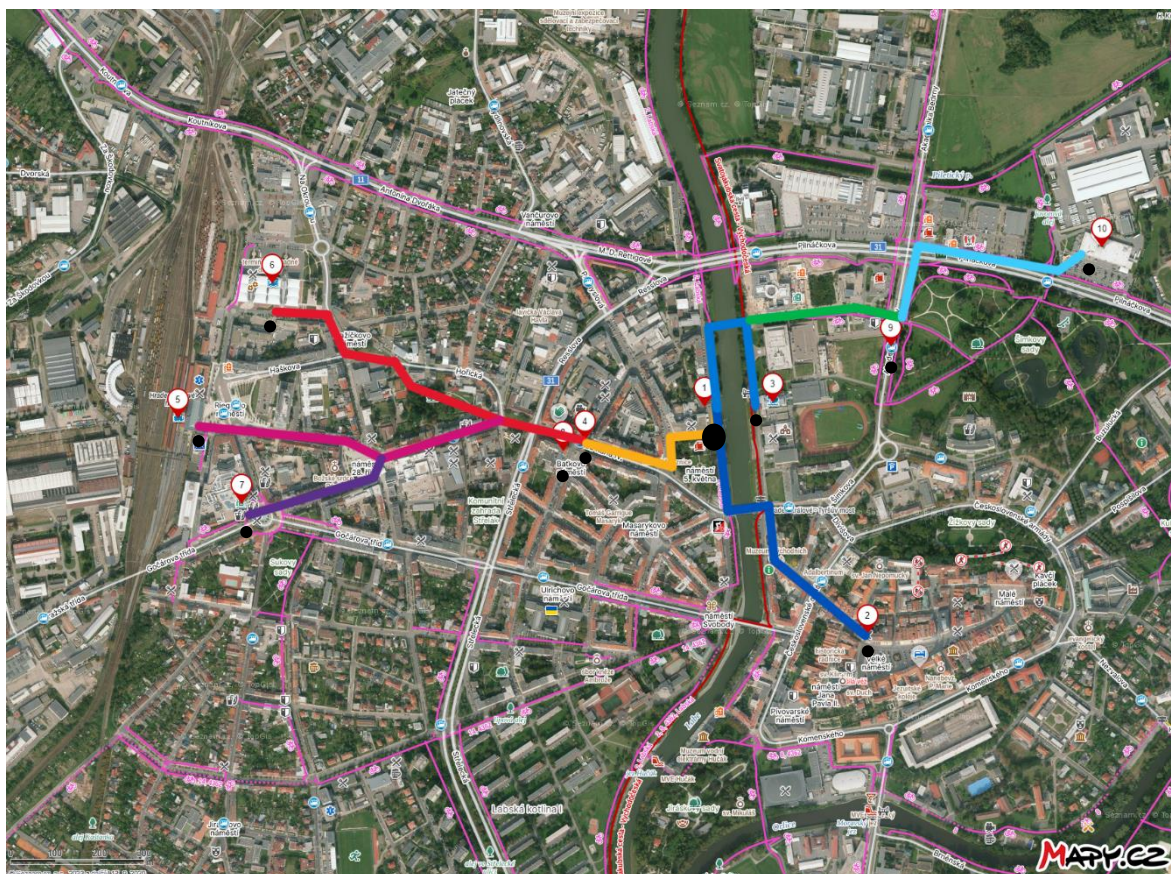
Obrázek 20 Katastrální mapa + ortofoto s označeným umístěním (5)

Praktická část



Obrázek 21 Územní plán s označeným umístěním (39)

Navržený záměr je v souladu s platným územním plánem města Hradec Králové, na obrázku je zakreslené umístění.



Obrázek 22 Mapa se zakreslenými důležitými pěšími trasami (40)

1.Developerský projekt		2.Velké náměstí	0,75km	10min	3.Městské lázně	0,5km	8min	
4.Autobusová zastávka	0,45km	6min	5.Vlakové nádraží	1,4km	19min	6.Autobusové nádraží	1,3km	18min
7.Obchodní centrum	1,3km	18min	8.Obchůdek	0,48km	7min	9.Šimkovy sady	0,65m	10min
10.Kaufland	1,2km	17min						

V mapě jsou zakreslené pěší trasy k místům občanské vybavenosti, tyto trasy jsou vypsány pod obrázkem. Znázorňují snadnou dostupnost důležitých míst pro potenciální rezidenty. Poloha projektu na Smetanově nábřeží tak spojuje výhody centrální polohy s kvalitním přístupem k zaměstnání a rekreačním oblastem.

2.1.6 Charakteristika a historie projektu

V době psaní diplomové práce je finalizován prodej parcely se zhotovenou projektovou dokumentací a získaným stavebním povolením, které je platné do roku 2025. Původní majitel plánoval provádět stavbu a měl již všechny jednotky prodané, ale z důvodu velmi problémových sousedů z činžovního domu na severní straně pozemku se získání stavebního povolení protáhlo o 4 roky. V současné době si původní majitel již není jistý ziskovostí projektu z důvodu velmi vysokého zdražení materiálů a prací v posledních letech Z tohoto důvodu probíhá prodej pozemku s projektem budoucímu majiteli.

Zúčastněné strany obchodu mají společnou obchodní historii, díky čemuž je předáno mnoho užitečných informací, předešlé tendry dodavatelů, možná krizová místa výstavby a je konzultována projektová dokumentace.

Název původního projektu je Riverside od společnosti XY. Architektonický návrh vytvořila společnost AXDE ATELIER s.r.o. architektem Ing. arch. Tomášem Vychodilem. Dům má šest nadzemních a jedno podzemní podlaží. V suterénu jsou sklepní kóje pro bytové jednotky a dvě garáže se čtyřmi parkovacími stánkami, další tři parkovací stání se nachází ve vnitrobloku. V přízemí jsou navrženy dva nebytové prostory s účelem obchodů či kanceláří. Ve druhém až pátém podlaží jsou vždy dva byty 4+kk s lodžií, celkem tedy 8 bytů. V posledním podlaží je byt 4+kk s velkou terasou. Zastavěná plocha bytového domu je 282,14 m² a užitná plocha je 1630,19 m².

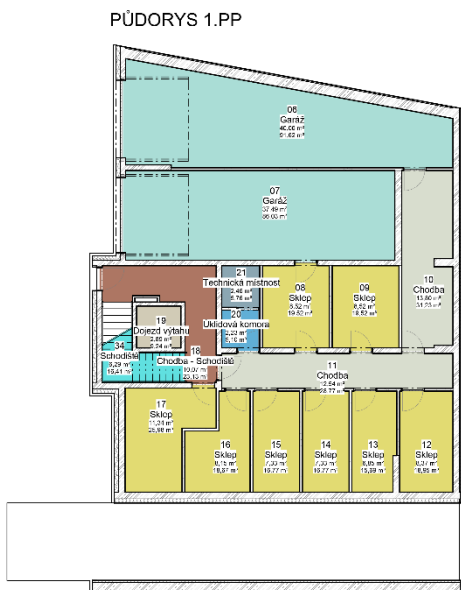
Tabulka 2 Velikosti a popis jednotek

PODLAŽÍ	TYP	DISPOZICE	PODLAHOVÁ PLOCHA	LODŽIE/ TERASA	CELKOVÁ PLOCHA	SKLEP	GARÁŽ/ PARKOVACÍ MÍSTO
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
2.NP	BYT 1	4+KK	108,7	10,7	119,4	7,4	-
2.NP	BYT 2	4+KK	113,3	11	124,3	8,32	-
3.NP	BYT 3	4+KK	109	10,8	119,8	7,4	-
3.NP	BYT 4	4+KK	113,3	11	124,3	11,3	-
4.NP	BYT 5	4+KK	109	10,8	119,8	6,94	-
4.NP	BYT 6	4+KK	113,3	11	124,3	8,64	-
5.NP	BYT 7	4+KK	109	10,8	119,8	8,13	- / 13,9
5.NP	BYT 8	4+KK	113,3	11	124,3	8,77	37,35 / -
6.NP	BYT 9	4+KK	148,8	110,2	259	13,9	41,63 / -
1.NP	OBCHOD 1		99,8	-	99,8	-	- / 13,9
1.NP	OBCHOD 2		66,5	-	66,5	-	- / 13,9

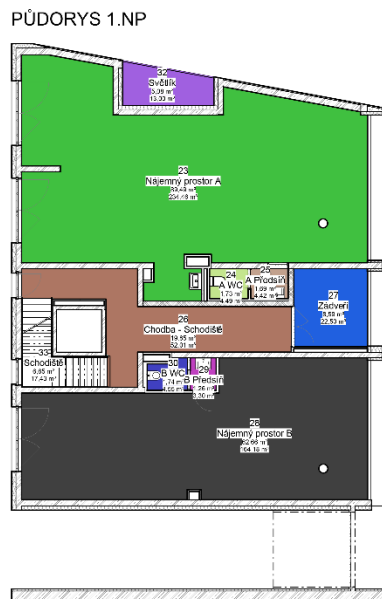
Z projektové dokumentace jsou vypsány užitné plochy, které jsou následně využity pro nacenění projektu. Rozdíl mezi podlahovou plochou a užitnou plochou je 94,35 m². Při prodeji bude byt 9 rozdělen na dva, protože by plocha bytu přesahovala limit pro sociální bydlení, a proto by se platila vyšší daň 21 %. Další důležitou informací je, že v případě potřeby dalších parkovacích míst je možné pronajmout uzamykatelné parkovací kóje v budově Novákových garáží, která slouží jako parkovací dům.

Dispozice

Součástí diplomové práce je zhotovený 3D model stavby v programu Revit z podkladů původní projektové dokumentace ve 2D, který byl využit ke zpracování půdorysů a vizualizací projektu použitých v této práci.

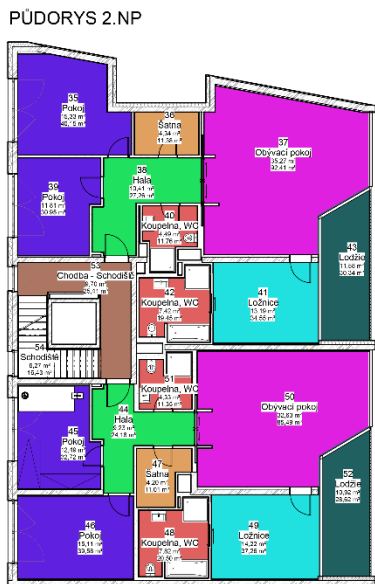


Obrázek 24 Půdorys typického nadzemního podlaží – vlastní zpracování

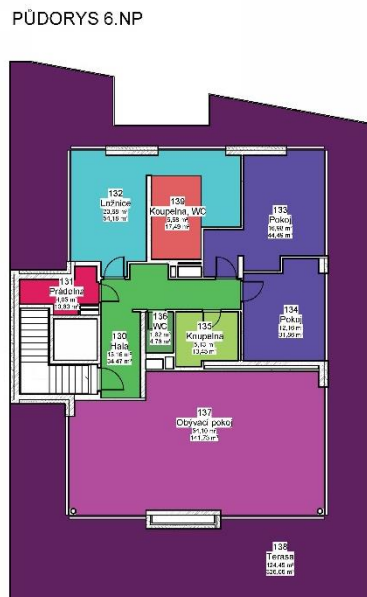


Obrázek 23 Půdorys prvního nadzemního podlaží – vlastní zpracování

Na půdorysech jsou viditelné nadstandardní dispozice řešeného projektu, především byt v šestém nadzemním podlaží, u kterého je jasně vidět unikátnost dispozice a důvod proč je projekt cílený na movitější klientelu.



Obrázek 26 Půdorys prvního podzemního podlaží – vlastní zpracování



Obrázek 25 Půdorys šestého nadzemního podlaží – vlastní zpracování



Obrázek 27 Vizualizace průčelí projektu vlastní zpracování

Na vizualizaci můžeme vidět uliční fasádu na východní straně pozemku s prosklenými stěnami a zábradlím z bezpečnostního skla. Poslední podlaží je navrženo jako ustupující s rozsáhlou střešní terasou. Na druhé vizualizaci je vidět pohled na západní fasádu ze dvora, vjezd do garáže a vstup na schodiště z vnitrobloku.



Obrázek 28 Vizualizace západní strany při pohledu z vnitrobloku – vlastní zpracování

2.2 Analýza lokality a trhu s byty

V této části je proveden průzkum trhu bytů a nebytových prostor v Hradci Králové. Je řešena jak varianta prodeje, tak pronájmu. Ceny jsou rozlišovány podle lokality a stáří budov, ve kterých se byty nacházejí. V průzkumu se za novostavbu považují budovy postavené po roce 2015.

2.2.1 Prodej

Bytové prostory

Z důvodu poznání současného bytového trhu v Hradci Králové, byl nejprve prozkoumán server sreality.cz (41), který obsahuje největší množství nabídek bytů jak na prodej, tak do pronájmu. Byly sepsány veškeré byty, které jsou v období prosince 2023 nabízeny. Vypsání údaje byly: cena, dispozice, rozměry, zdali má byt sklep a balkón, cena za m² s balkónem, cena za m² bez balkónu a v jaké lokalitě se nachází. Bohužel nebylo možné dostatečně rozlišit, zdali je v nabídkách užitná či podlahová plocha, proto bylo do průzkumu pro rezervu počítáno s užitnou plochou, která je menší nežli podlahová. Do výčtu bytů byly taktéž zařazeny nabídky ze serverů mmreality.cz (42), bezrealitky.cz (43), realityspolu.cz (44), krcmarjakub.cz (45), reality.idnes.cz (46), vodehnalreality.cz (47) a následně i webové stránky nových developerských projektů s cenami z jejich stránek jako rezidencukliny.cz (48), k2invest.cz (49), rezidencethera.cz (50) a meteor2.cz (51). Díky projití více než 150 inzerátů byl vytvořen obrázek o stavu realit v Hradci Králové jak z hlediska informací, umístění novostaveb a množství nových developerských projektů, tak i stav původních bytů, vzhled nabízených bytů a jakým způsobem se nabízí. Veškerá získaná data, která byla použita do průzkumu jsou z prosince roku 2023.

Výstupem tohoto průzkumu je vypsání 149 bytů na prodej (viz příloha 1). Na stránkách developerů bylo v nabídce celkem 113 bytů v novostavbách, ale mnoho z nich se opakovalo v rozměrech a cenách, proto byl do průzkumu zahrnut pouze průměrný vzorek 30 bytů s různými rozměry a cenami. Ze zmíněných 149 bytů tedy bylo 30 nabízeno na stránkách developerů a 119 bytů na realitních serverech. Ze 119 bytů z realitních nabídek bylo 28 bytů v novostavbách.

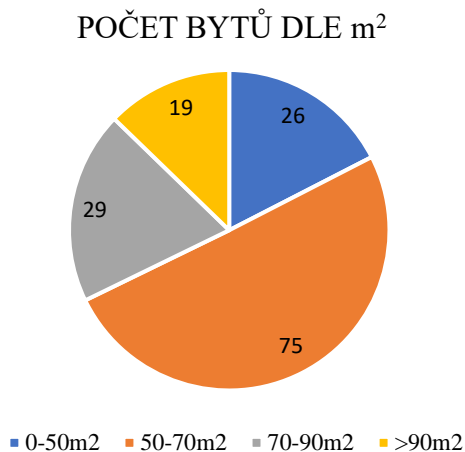
Tabulka 3 Výstupní údaje z průzkumu realitního trhu k Hradci Králové z prosince roku 2023

TYP	POČET	PRŮMĚR CENY	PRŮMĚR m ²	PRŮMĚRNÁ CENA ZA m ²	MIN [m ²]	MAX [m ²]
1+kk	14	3 962 414 Kč	47,5	83 476 Kč	61 892 Kč	124 908 Kč
1+1	5	4 216 000 Kč	48,4	87 143 Kč	67 538 Kč	99 836 Kč
2+kk	41	5 485 857 Kč	65,2	84 098 Kč	47 237 Kč	127 834 Kč
2+1	21	4 280 952 Kč	62,1	68 950 Kč	50 556 Kč	85 814 Kč
3+kk	31	6 817 021 Kč	85,3	79 882 Kč	43 846 Kč	117 065 Kč
3+1	23	4 702 609 Kč	71,0	66 279 Kč	52 969 Kč	79 985 Kč
4+kk	11	9 364 426 Kč	117,3	79 849 Kč	63 222 Kč	110 707 Kč
4+1	3	7 629 667 Kč	116,2	65 671 Kč	52 375 Kč	91 667 Kč
CELKEM	149	5 807 368 Kč	76,6	76 918 Kč	43 846 Kč	127 834 Kč

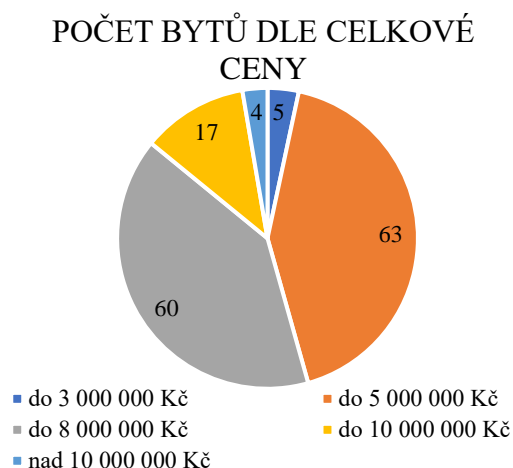
Praktická část

Z tabulky 3 a grafů 1 a 2 je viditelné, že z průzkumu vychází, že v nabídce bylo nejvíce bytů o velikosti 2+kk, s výměrou 50 až 70 m² a cenovým rozmezí 5 000 000 Kč až 8 000 000 Kč. Průměrná výměra bytů je 76,6 m² s cenou 76 918 Kč za m².

Graf 1 Počty bytů dle m²

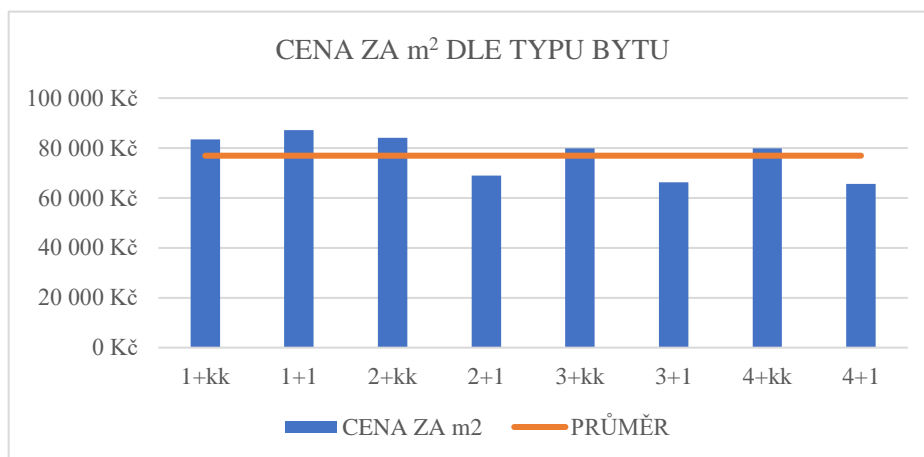


Graf 2 Počty bytů dle celkové ceny



Pro přehlednost byla připravena tabulka s průměrnými cenami dle dispozice bytu.

Graf 3 Cena za m² dle dispozice bytu



Dále se průzkum zaměřil na umístění prodávaných bytů ve městě. Toto rozdělení bylo pro specifikování lokalit a jejich cen, ve kterých oblastech se staví novostavby a blíže specifikovat ceny bytů v okolí projektu. Vzhledem k nízkému množství projektů novostaveb blíže centru města, nejsou v lokalitě projektu žádné novostavby, nejbližší k porovnání jsou rekonstrukce stylem zateplení fasády a nového interiéru ve starších činžovních domech.

Tabulka 4 Průzkum cen bytů z realitních serverů dle lokalit v Hradci Králové

POČET BYTŮ	PRŮMĚRNÁ CENA	PRŮMĚR m ²	PRŮMĚR UŽITNÉ m ²	PRŮMĚR CENA ZA m ²	PRŮMĚR UŽITNÁ CENA ZA m ²	MIN ZA m ²	MAX ZA m ²
STŘED MĚSTA							
7	5 259 857 Kč	68,4	67,3	77 830 Kč	79 552 Kč	63 750 Kč	89 394 Kč
ZÁPADNĚ OD STŘEDU MĚSTA (LOKALITA PROJEKTU)							
30	4 883 333 Kč	69,5	67,6	72 052 Kč	74 175 Kč	47 237 Kč	105 769 Kč
LABSKÁ KOTLINA							
9	4 967 778 Kč	63,1	59,2	79 918 Kč	84 389 Kč	65 200 Kč	112 727 Kč
SLEZSKÉ PŘEDMĚSTÍ							
28	4 208 964 Kč	63,6	62,2	67 622 Kč	69 177 Kč	43 846 Kč	104 972 Kč
MORAVSKÉ PŘEDMĚSTÍ							
21	7 001 810 Kč	61,5	59,0	78 996 Kč	82 272 Kč	52 375 Kč	105 303 Kč
TŘEBEŠ							
8	6 191 250 Kč	72,0	64,1	87 524 Kč	100 760 Kč	58 916 Kč	114 833 Kč
NOVOSTAVBY – KUKLENY, SVOBODNÉ DVORY, VĚKOŠE, MORAVSKÉ PŘEDMĚSTÍ							
16	7 619 259 Kč	91,3	72,2	85 106 Kč	106 556 Kč	72 321 Kč	104 175 Kč
CELKEM	5 582 825 Kč	69,3	64,5	75 965 Kč	81 658 Kč	43 846 Kč	114 833 Kč
VEŠKERÉ NOVOSTAVBY NA REALITNÍCH SERVERECH							
28	7 271 362 Kč	83,2	69,0	89 749 Kč	106 926 Kč	72 321 Kč	114 833 Kč

Z hlediska novostaveb z průzkumu vyplývá, že v Hradci Králové je průměrná částka 90 838 Kč/m² s DPH oproti celkovému průměru trhu 75 969 Kč/m² s DPH. V lokalitě je průměr 72 052 Kč/m², ale veškeré byty byly spíše v činžovních domech s horší vnější fasádou, popřípadě v paneláku.

Tabulka 5 Průzkum cen bytů dle stránek developerských projektů a veškerých novostaveb v Hradci Králové

POČET BYTŮ	PRŮMĚR CENA	PRŮMĚR m ²	PRŮMĚR PODLAHOVÉ m ²	PRŮMĚR CENA ZA m ²	PRŮMĚR PODLAHOVÁ CENA ZA m ²	MIN ZA m ²	MAX ZA m ²
REZIDENCE THERA							
13	7 536 787 Kč	97,4	71,8	79 745 Kč	104 367 Kč	95 673 Kč	92 026 Kč
REZIDENCE U SADŮ							
10	7 030 491 Kč	61,1	55,1	116 576 Kč	129 965 Kč	103 913 Kč	127 834 Kč
REZIDENCE KUKLINY							
7	7 664 286 Kč	97,4	81,8	79 029 Kč	93 387 Kč	67 105 Kč	91 340 Kč
VEŠKERÉ NOVOSTAVBY HRADEC KRÁLOVÉ							
58	7 336 746 Kč	84,3	68,8	90 838 Kč	108 691 Kč	64 672 Kč	127 834 Kč

Pro porovnání byly ze serveru srealty.cz (41), získány průměrné nabídkové ceny za m². Průměrná cena v Hradci Králové činí 73 342 Kč za m² a u novostaveb 92 454 Kč za m². Vlastní průzkum, ale ukázal, že hodnoty vložené do serveru nejsou častokrát stejné. Až po přečtení nabídky, popřípadě přiložených půdorysů lze čerpat částečně porovnatelná data do průzkumu.

Posledním výstupem ze serveru srealty.cz jsou z cenových map vyčtené průměrné prodejní ceny za m² skutečně prodaných bytů dle městských částí. Tyto informace lze získat, až po zaregistrování na serveru a ověření přes BankID.cz (52).

Bohužel nelze ověřit, že tyto informace jsou dle skutečných prodejních cen a většinou nešlo získat přesné informace o vzhledu bytů a rozměrech, vždy bylo dáno určité rozpětí o velikostech bytů a

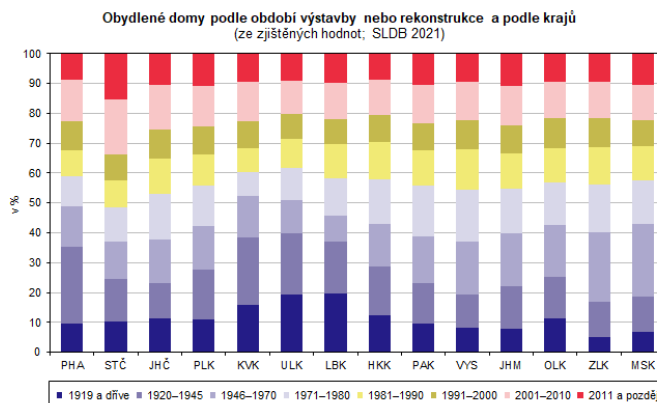
Praktická část

cena za m², proto se s těmito informacemi pouze porovnává a nebyla využita namísto vlastního průzkumu.

Tabulka 6 Informace o cenách za uskutečněné prodeje bytů dle městských částí (53)

POČET BYTŮ	MIN m ²	MAX m ²	PRŮMĚR Kč/m ²	MIN Kč/m ²	MAX Kč/m ²
HRADEC KRÁLOVÉ (umístění projektu)					
57	28	113	67 000 Kč	43 000 Kč	106 000 Kč
PRAŽSKÉ PŘEDMĚSTÍ					
57	38	103	65 842 Kč	55 000 Kč	105 000 Kč
SLEZSKÉ PŘEDMĚSTÍ					
48	33	78	59 833 Kč	46 000 Kč	89 000 Kč
MORAVSKÉ PŘEDMĚSTÍ					
21	33	78	68 714 Kč	49 000 Kč	102 000 Kč
TŘEBEŠ					
17	28	98	78 471 Kč	56 000 Kč	104 000 Kč
NOVÝ HRADEC KRÁLOVÉ					
97	33	98	63 959 Kč	41 000 Kč	99 000 Kč
VĚKOŠE					
7	43	78	54 857 Kč	48 000 Kč	65 000 Kč
KUKLENY					
29	38	108	78 379 Kč	46 000 Kč	90 000 Kč
SVOBODNÉ DVORY					
2	48	113	89 500 Kč	88 000 Kč	91 000 Kč
CELKEM	28	113	66 266 Kč	41 000 Kč	106 000 Kč

Na stránkách Českého statistického úřadu (54) lze najít mnoho velmi užitečných informací a díky faktu, že se jedná o orgán státní správy lze těmto údajům důvěřovat. Bohužel další zdroje, která byla využita k průzkumu trhu, nejdou využít s naprostou jistotou, z důvodu neznámosti zdrojů a zdali data, která jsou zveřejněna jsou i reálná čísla prodejů.



Obrázek 29 "Obydlené domy podle období výstavby nebo rekonstrukce a podle krajů" (81)

Mezi roky 2001 a 2010 bylo v Královéhradeckém kraji 13 % postavených či rekonstruovaných bytů, mezi roky 2010 a 2021 jich pak bylo pouze 8,5 % (viz obrázek 29). Což značí, že procento nověji postavených budov v celém kraji je poměrně nízkých 21,5 %. Dle (55) bylo od roku 2015 postaveno v Královéhradeckém kraji celkem 156 nových bytových domů s celkovým počtem 2 793 bytů, tyto byty mají v roce 2022 průměrnou obytnou plochu 55 m² a užitnou plochu 70,1 m². Z hlediska obydlených bytů dle právního užití (56) je v Hradci Králové 18 773 žijících v osobním vlastnictví,

Praktická část

1 544 v družstevním bytě, 4 286 v bezplatném užívání a 11 113 bydlí v pronájmu. Z toho vyplývá, že ze všech lidí, kteří bydlí v bytech je zhruba 31 % lidí žijících v podnájmu.

Tabulka 7 Bytová výstavba v Královéhradeckém kraji v 1. až 3. čtvrtletí 2023 (57)

	2018	2019	2020	2021	2022	1-3/2023	Meziročně
Stavební práce provedené v kraji (mil. Kč b.c.)	12 078	13 506	15 549	17 786	19 346	-	-
Vydaná stavební povolení	3 948	4 210	4 074	4 340	4 388	-	-
Zahájené byty	1 696	1 645	1 544	1 787	1 665	1204	-5,60%
Dokončené byty	1 473	1 703	1 488	1 725	1 816	1069	-15%

Přímo ve městě Hradec Králové bylo roce 2023 v bytových domech postaveno 56 bytů a zahájeno 288. Oproti tomu nově postavených rodinných domů bylo 207 a zahájeno bylo 228 staveb rodinných domů (57). To značí, že v Hradci Králové se doteď stavělo více rodinných domů, oproti tomu se ale zahajuje mnohem více bytů v bytových domech. Jedním z důvodů by mohl být nárůst cen za údržbu rodinného domu a vstupní náklady na výstavbu rodinných domů viz tabulka 8.

Tabulka 8 Základní údaje o dokončených bytech v Královéhradeckém kraji (55)

Rok		Počet bytových budov	Počet bytů	Obestavěný prostor budov (m ³)	Obytná plocha bytů (m ²)	Užitková plocha bytů (m ²)	Investiční náklady na výstavbu (tis. Kč)	Náklady na výstavbu			Plocha 1 bytu (m ²)		Počet bytů v domě
								1 byt (mil. Kč)	1 m ² obytné plochy (tis. Kč)	1 m ² užitkové plochy (tis. Kč)	Obytná	Užitková	
2021	Celkem	x	1 725	x	129 657	188 359	x	x	x	x	75,2	109,2	x
	Rodinné domy	981	1 034	716 833	90 422	137 514	3 951 963	3,82	43,7	28,7	87,4	133,0	1,1
	Bytové domy	23	418	149 237	25 663	31 728	949 500	2,27	37,0	29,9	61,4	75,9	18,2
	Úpravy stávajících bytových domů	32	188	x	8 121	10 734	286 350	1,52	35,3	26,7	43,2	57,1	5,9
2022	Celkem	x	1 816	x	128 345	189 359	x	x	x	x	70,7	104,3	x
	Rodinné domy	920	1 004	694 556	84 234	131 198	4 068 054	4,05	48,3	31,0	83,9	130,7	1,1
	Bytové domy	23	580	206 987	31 905	40 653	1 212 670	2,09	38,0	29,8	55,0	70,1	25,2
	Úpravy stávajících bytových domů	28	119	x	5 270	6 982	177 900	1,49	33,8	25,5	44,3	58,7	4,3

Dle sběru dat ČSÚ za rok 2022 v Královéhradeckém kraji, vychází investiční náklady na výstavbu bytového domu s 25 byty na necelých 53 milionů Kč (55)(předpoklad, že není započítán pozemek, nedohledáno na ČSÚ). Náklady na výstavbu za jeden m² užitné plochy činí v Královéhradeckém kraji 29 800 Kč oproti průměru České republiky, který je 45 800 Kč/m². Do porovnání je využita částka, jež se více blíží průměru České republiky, a to z toho důvodu, že lokalita Hradec Králové má vyšší ceny, nežli je průměr kraje.

Hlavní lokality výstavby nových bytových domů jsou v městských částech Třebeš, Kukleny, Svobodné Dvory a Nový Hradec Králové (58). V městské části Věkoše, se nachází mnoho novostaveb rodinných domů. Mezi nejvíce developersky činnou lokalitu na Hradecku v posledním desetiletí určitě patří Plachta, jenž se nachází za továrnou společností Petrof, v městské části Nový

Hradec Králové. Projekty v této lokalitě byly velice úspěšné díky sousedství vedle městských lesů. Odhad nově postavených bytových domů od roku 2005 je přibližně padesát a více.

Mezi nejnovější projekty patří nový bytový dům z projektu Rezidence Rybova, jenž byl postaven v roce 2021 a má kapacitu 40 bytů (59), Rezidence Na Plachtě s 16 bytovými domy a kapacitou 395 bytů (60), (postaveny mezi roky 2015 až 2022). Ceny u Rezidence Rybova se pohybují od 85 000 Kč do 91 000 Kč za m² (viz průzkum trhu) podlahové plochy za byty v budově postavené v roce 2007.

Jednou z lokalit, která se významně rozvíjí, jsou Kukleny, kde se nachází nejvíce nových bytových domů. Jedním z nich je úspěšný projekt Cihlovka I. a II. etapa (dostavěno 2022) (61). Jedná se o první pasivní bytový dům v Hradci Králové s cenami od 84 000 do 100 000 Kč/m² (61). Od stejného developera NOHO se v sousední proluce zamýšlí další projekt Sousedství (62). Projekt by měl započít v roce 2026, bude obsahovat 8 bytových domů se 150 byty a ve spolupráci s ČVUT by měla vzniknout první uhlíkově neutrální čtvrť (63). V lokalitě je taktéž nový bytový dům Rezidence Thera, který je v současné době v prodeji a bude dostavěn v roce 2024 (50). V nabídce je 65 bytů s cenami od 69 000 do 98 000 Kč/m², ale častokrát je v ceně velká terasa. V případě že by se započítala pouze plocha bytu jsou ceny od 96 000 do 117 000 Kč/m². V nabídce zbývá 47 volných jednotek. Posledním developerským projektem je Rezidence Kukliny (48), kde je dostupných 29 bytů s plánovaným dokončením 2024. Ceny bytů se pohybují od 82 150 do 113 143 Kč/m² a zbývá 19 volných jednotek.

Mezi další nové projekty v Hradci Králové patří například Meteor ve Svobodných dvorech s 32 byty (51), popřípadě Rezidence U Sadů na Slezském předměstí s 54 byty (64) nebo projekt U Myslivny s 13 byty (65). Všechny tyto projekty mají plánované dokončení v letech 2024 až 2026. V příloze 1 je seznam veškerých dohledaných dokončených projektů, taktéž nových a v přípravě (58).

Všechny nové bytové jednotky jsou oproti posuzovanému projektu ve větší vzdálenosti od centru města, popřípadě v horších lokalitách. Jediným přímým konkurentem by do budoucna mohl být developerský projekt Obytný blok Aldis (66) s plánovanými 180 byty a taktéž obrovský developerský projekt Obytná zóna Pileňák (67) s plánovanými 1500 byty. Oba projekty jsou pouze ve fázi studie, ale v případě projití přes stavební řízení by se jednalo o přímé konkurenty. To je nutné brát v potaz v případě možnosti pozastavit stavbu a čekat na lepší příležitost, z hlediska levnější ceny za postavení, popřípadě zvýšení ceny za prodej bytů. Výhodou řešeného projektu oproti konkurenci je jeho rozsah, jedná se pouze o 9 velkých bytových jednotek a 2 nebytové prostory ve vysoké kvalitě a dobré lokalitě. Většina nových projektů spíše cílí na průměrně velké byty s větším počtem v nabídce.

Nebytové prostory

Stejně jako u bytů začal průzkum ceny nebytových prostorů na serveru sreality.cz (41). Současný stav trhu nebytových prostor v Hradci Králové je poměrně strohý na nabídku. Většina nabízených prostor k prodeji jsou na velkých pozemcích s budovou v industriálních lokalitách, popřípadě se jedná o velké kancelářské či obchodní plochy. Podobné prostory, které budou v posuzovaném projektu, jsou u projektů novostaveb v Kuklenách. V současné době jsou v nabídce dva podobné prostory v novostavbách Rezidence Thera (50) a Cihlovka (61), které byly posuzované jako jediná přímá konkurence i u bytových prostor. Průměrné ceny na trhu u novostaveb jsou od 49 000 Kč do 90 000 Kč za m² viz tabulka 9 Největší prodávané nebytové prostory jsou v ulici Kollárova kde se celkově prodávají obchodní prostory o rozměrech 4000 m². Nejvýznamnější kancelářskou novostavbou je nová centrála ČSOB zmiňovaná již v předchozích kapitolách, ta však není určená k pronájmu či prodeji.

Praktická část

Tabulka 9 Nabídka nebytových prostor sreality (68)

Lokalita	m ²	Cena	Kč/m ²	Typ
Rezidence thera	21	1 885 360 Kč	89 779 Kč	novostavba
Rezidence thera	139	10 395 000 Kč	74 784 Kč	novostavba
Kollárova	444	21 756 000 Kč	49 000 Kč	novostavba
Kollárova	3447	168 903 000 Kč	49 000 Kč	novostavba
Cihlovka	83	6 590 000 Kč	79 398 Kč	novostavba obdobný prostor
Havlíčkova	110	3 750 000 Kč	34 091 Kč	
Fráni Šrámka	288	5 808 320 Kč	20 168 Kč	pozemek se stavbou

Díky nízké nabídce nebytových prostor nelze dostatečně odhadnout realistické ceny prodejů, tudíž je stanovené celkové rozpětí trhu od 35 000 Kč do 90 000 Kč. Tržní ceny budou potřeba upravit, dle schůzky s makléřem, jenž bude znát lépe stav trhu a vývoj cen v době prodeje.

2.2.2 Pronájem

Oproti prodeji je stanovení cen pronájmu do propočtu velmi složité díky době trvání a nevyzpytatelnosti budoucího trhu. Díky volatilitě v posledních letech a rapidnímu nárůstu cen je odhad do výpočtu velmi rizikový. I přes velká rizika je nutné stanovit průměrné ceny na současném trhu, od kterého se následně bude určovat stabilní hodnota do výpočtu.

Bytové prostory

Nejdříve jsou vypsány hodnoty z průzkumů trhu prováděné realitními firmami a weby. Pro porovnání budou zobrazeny údaje jak z roku 2023 tak i 2024 a také více krajů. Prvním zdrojem provádějícím pravidelné indexace realitních cen je firma Deloitte (69).

Tabulka 10 Ceny nájmu bytů v ČR firmou Deloitte (69)

	Q1 2024	Q3 2023	Q1 2023
Hradec Králové	262 Kč	258 Kč	247 Kč
Pardubice	265 Kč	266 Kč	240 Kč
Praha	400 Kč	388 Kč	373 Kč
Středočeský kraj	273 Kč	262 Kč	256 Kč
Liberec	239 Kč	239 Kč	228 Kč
České Budějovice	247 Kč	245 Kč	235 Kč
Ústí nad Labem	194 Kč	190 Kč	186 Kč

Z tabulky je viditelný nárůst cen ve všech krajích. Díky situaci na trhu a vysoké inflaci se u nájmu projevil vysoký nárůst, který se pomalu začíná stabilizovat.

Druhým zdrojem statistik je web realitnymix.cz (70). Proti prvnímu zdroji se ceny velice liší, například u Prahy je viditelná výrazně vyšší cena v porovnání s Deloitte, zatímco Hradec Králové má výrazně nižší cenu. Z tabulky je překvapující výrazný pokles ceny pronájmu v Hradci Králové, který je z vypsání měst nejvyšší proti roku 2022.

Praktická část

Tabulka 11 Ceny nájmu bytů v ČR realitmix (70)

	12/2023	12/2023	12/2023
		11/2023	12/2022
Praha	413 Kč	2%	4,80%
České Budějovice	228 Kč	-4,60%	4,10%
Brno	335 Kč	0,90%	-1,50%
Karlovy Vary	204 Kč	-4,20%	9,10%
Hradec Králové	233 Kč	-4,90%	-6,80%
Liberec	240 Kč	2,60%	7,10%
Ostrava	217 Kč	0%	4,80%
Olomouc	252 Kč	4,60%	11,50%
Pardubice	247 Kč	4,70%	-2,80%
Plzeň	259 Kč	3,20%	14,10%
Ústí nad Labem	189 Kč	-4,50%	-0,50%
Jihlava	231 Kč	2,70%	-1,30%
Zlín	262 Kč	-1,50%	8,30%

Další využitý zdroj byly stránky trzniceney.cz (71). Následná tabulka je rozdělená na cenu za novostavby a běžné prostory.

Tabulka 12 Ceny nájmu bytů v ČR trzniceney.cz (71)

	12.2023	
	stávající	novostavba
Praha	421 Kč	436 Kč
Středočeský kraj	234 Kč	292 Kč
Královehradecký	213 Kč	249 Kč
Pardubický	202 Kč	255 Kč
Liberecký	220 Kč	282 Kč
Plzeňský	213 Kč	265 Kč

Posledním zdrojem byl článek v hospodářských novinách z roku 2023 (72). Tento průzkum měl nejmenší průměrné ceny za m² a poměřoval nejen ceny pronájmu a prodeje, ale také kde se nejvíce vyplatí koupit byt vzhledem k návratnosti a kvalitě života. Hradec Králové se umístilo na šesté příčce s průměrným nájmem 206 Kč za m².

Po projití průzkumů ostatních stran byl proveden vlastní průzkum ze serveru sreality.cz (41). V roce 2023 byla zjištěna průměrná cena 248 Kč za m² a průměrná cena novostaveb 280 Kč za m². V roce 2024 je již celková průměrná cena 242 Kč za m² a 288 Kč za m² u novostaveb. Počet nabídek u novostaveb oproti běžným bytům je velmi malý. Ve vzorku se cena pohybovala od 129 Kč za m²(byt 140 m²) až po 410 Kč za m²(byt 30 m²). Většina vzorku se pohybuje kolem 50 až 80 m². Pro srovnání sesbíraných dat je tabulka 13.

Tabulka 13 Porovnání cen pronájmů bytů dle zdrojů

ZDROJE	2023 Kč / m ²	2024 Kč / m ²
SREALITY	248 Kč	242 Kč
SREALITY NOVOSTAVBA	280 Kč	288 Kč
DELOITTE	258 Kč	262 Kč
REALITYMIX	233 Kč	
TRŽNÍ CENY	213 Kč	215 Kč
TRŽNÍ CENY NOVOSTAVEB	249 Kč	238 Kč
HN	206 Kč	

Z tabulky 13 je viditelný významný rozdíl mezi průměrnou cenou pronájmů u novostaveb a starších budov. Ve výsledku se průměrná cena pohybuje od 215 až po 288 Kč za m². V případě přihlídnutí ke stavu bytů a lokalitám se dá stanovit, že řešený projekt bude patřit k cenám ve vyšších hladinách.

Nebytové prostory

Vzhledem k atypičnosti řešených nebytových prostor budou do porovnání zahrnuty kancelářské a obchodní prostory. Oproti bytům je v nabídkách výrazně méně prostor. Do porovnání byly vypsány prostory do 101 m², bohužel však není dostatek nebytových prostor v novostavbách, byly proto zapsány i prostory s většími m².

Ceny se pohybují od 133 Kč do 269 Kč za m² ve starších budovách, s tím že nejvyšší částka se nachází v centru města. U novostaveb se částka výrazně navyšuje od 263 Kč do 467 Kč za m², avšak nejnižší částka je u velkých obchodních prostor o rozměrech 444 m². Ze získaných dat lze stanovit průměrnou částku za pronájem nebytových prostor 241 Kč za m² a 363 Kč za m² u novostaveb.

V případě nebytových prostor v Hradci Králové je trh komplikovaný. Poptávka není tak silná jako v jiných městech. Díky menším m² a novostavbě je však pravděpodobné, že budoucí nájemníci díky lokalitě by v případě výběru dali přednost řešenému projektu. U těchto prostor bude složitější nalezení nájemníků. V případě nalezení je proto důležité sepsat delší smlouvu, díky které bude jistota nájmu na delší dobu.

2.3 Varianty projektu

Řešený projekt má dvě základní varianty, prodej a pronájem, které se následně dělí. Projektová dokumentace bude při provádění stavby nutná upravit z 9 bytových jednotek na 10 z důvodu velikosti střešního bytu, který přesahuje limit plochy pro sociální bydlení, a tudíž by bylo nutné platit plnou daň 21 % namísto snížených 12 %.

2.3.1 Prodej

Varianta prodeje je výhodná pro investory, kteří chtějí rychlejší návratnost investice. V minulých letech mohly developerské projekty realizovat jednotlivci či společnosti s menšími znalostmi, a to díky nízkým úrokovým sazbám a nízkým nákladům na výstavbu. Většina těchto projektů byla úspěšná za předpokladu, že investor získal kvalitní pozemek a spolupracoval s inženýrskou společností.

S aktuálními změnami na trhu, vysokými úroky a zvýšenými náklady na výstavbu jsou nyní v pozici investora převážně developerské společnosti. Tyto společnosti mají obchodní model založený na nákupu atraktivního pozemku, výstavbě a následném prodeji, přičemž využívají své zkušenosti z trhu. Díky těmto zkušenostem mají nižší náklady při přípravě výstavby a potřebné know-how, které eliminuje mnoho rizik. Navíc mají lepší cenové nabídky a dlouholeté vztahy s dodavateli.

Dlouhodobě je však náročné najít atraktivní pozemky pro výstavbu. Velké riziko představuje také prodlužování stavebních povolení, což klade důraz na efektivní řízení cash flow společnosti. Prodejní strategie obvykle přináší vyšší výnosové procento ve srovnání s variantou pronájmu. Při prodeji se investor často nesoustředí na provedení z hlediska dlouhodobého užívání, a proto se používají levnější materiály, aby se snížily náklady na výstavbu a maximalizoval se výnos. Prodej přináší předem jasnější výsledky a menší riziko ve srovnání s pronájmem, kde dlouhý časový horizont zvyšuje šanci na nepřesnosti v odhadech cash flow po celou dobu projektu.

Při zajištění smlouvy s dodavatelem stavby bude najat makléř nebo makléřská kancelář, která zajistí prodej bytů a nebytových prostor. S makléřem bude podepsána exkluzivní smlouva se sazbou 3 až 4 % z prodejní částky, stanovené ze zkušeností odborníků v oboru. Do výpočtu bude zahrnuta 4% sazba, která pokryje veškeré náklady spojené s prodejem. Předprodej začne již od zahájení stavby, s postupným prodejem bytů a nebytových prostor od spodních podlaží. Vždy budou nabízeny prostory z nižších podlaží, dokud nebudou nabízené prostory prodány, nebudou nabízeny ostatní jednotky. Nejdříve bude zaplácena 30% záloha a po dokončení stavby kupující doplatí zbývajících 70 % a plnou cenu za garáže a sklepy.

Ve výpočtu budou zohledněny dvě varianty prodeje: realistický scénář, za kterou nemovitost prodá s jistotou, a optimistický scénář, u které není zaručený prodej a může vyžadovat delší dobu čekání na kupce. Při variantě prodeje se nepočítá se žádnou půjčkou.

2.3.2 Pronájem

Varianta pronájmu je ideální pro konzervativní investory, kteří nakupují nemovitosti za účelem uchování hodnoty kapitálu a zajištění stabilního výnosu z pronájmu. Investor tohoto projektu má dlouholeté zkušenosti se správou nemovitostí a preferuje držení majetku. Je důležité zmínit, že již vlastní dvě sousední budovy, které se nachází na sousedících pozemcích. Jde o Novákovy garáže a kancelářskou budovu Palace office, což bude zohledněno při vyhodnocení projektu.

Pro vyhodnocení budou zkoumány dvě varianty financování pronájmu. První varianta předpokládá, že celou stavbu financuje investor z vlastních prostředků. Druhá varianta počítá s financováním 50 % pomocí úvěru s úrokovou sazbou 4 %.

Při pronájmu je třeba zohlednit zvýšené náklady na výstavbu, které zahrnují alespoň základní vybavení, jako jsou kuchyně a případně další zařízení. Do cash flow je nutné zahrnout také náklady na správu a údržbu budovy, pojištění nemovitosti, daň z nemovitých věcí a úklid. Ve správě nemovitosti se počítá s údržbářem, účetními službami, inzercí a realitními službami spojenými s předáváním a přebíráním prostor od nájemníků.

Další náklady, se kterými se musí počítat jsou náklady na opravy a údržbu, například po 10 letech je potřeba opravit a přetřířit fasádu budovy. Po odchodu nájemníka je často nutné byt vymalovat a uvést do původního stavu. I když část těchto nákladů pokryje záloha od nájemníka, s ohledem na dnešní ceny prací mohou vzniknout vyšší náklady (podle závažnosti vad a stáří budovy). Pravidelná údržba je klíčová, protože zanedbání může vést k větším a nákladnějším opravám.

Je rovněž třeba počítat s obdobím, kdy jsou byty prázdné, například při změně nájemníků nebo při nižší poptávce. Tento faktor je obtížně předvídatelný, a proto se odhaduje výpadek jednoho měsíčního nájmu na každý prostor ročně neboli 8 % z ročních příjmů nájmného.

Z hlediska pronájmu by bylo výhodnější upravit dispozice bytů tak, aby vznikl větší počet středně velkých bytů, které se lépe pronajímají a dosahují vyšší ceny za m². Tato možnost úpravy půdorysů však není dále řešena v této diplomové práci kvůli nejistotě možnosti změny dispozic.

2.4 Stanovení investičních výdajů a očekávaných příjmů z investice

Koupě od předešlého majitele obsahuje v ceně 10 000 000 Kč bez DPH, pozemek a projektovou dokumentaci. Součástí projektové dokumentace je položkový rozpočet, vyhotoven v programu KROS a cenových soustavách ÚRS 2021. Tento položkový rozpočet se aktualizoval do cenových soustav ÚRS 2024. Nejsou však aktualizované veškeré položky, pouze ty v databázi ÚRS, které nebyly upravené. Stavební objekty, které nebylo možné aktualizovat jsou zdravotní technika, vzduchotechnika a chlazení, silnoproud, slaboproud, komunikace a zpevněné plochy-neveřejné, přeložka vodovodu, kanalizační přípojka a přeložka kanalizace.

Dalším zdrojem pro odhad nákladů na výstavbu, byly cenové nabídky od dodavatelů z roku 2023. Všechny tyto zdroje informací jsou v příloze 2 vypsány a porovnány. Z těchto hodnot je následně použita částka do výpočtu cash flow.

Praktická část

Tabulka 14 Porovnání cen dodavatelů s ceníkem ÚRS

		POROVNÁNÍ S ÚRS CENAMI 2024 01 BEZ DPH					
		ÚRS 2024 01	I. Dodavatel	II. Dodavatel	III. Dodavatel	IV. Dodavatel	V. Dodavatel
CELKOVÁ CENA		75 103 992 Kč	9 199 833 Kč	12 460 304 Kč			
SO01_ D.1.1	ASŘ	24 483 011 Kč	4 565 753 Kč	9 294 072 Kč			
SO01_ D.1.2a	Statika - piloty, injektáž, pažení	5 639 481 Kč	659 227 Kč	2 576 640 Kč			1 403 093 Kč
SO01_ D.1.2b	Statika - žb konstrukce a ocel	18 003 585 Kč	5 013 416 Kč	2 508 925 Kč	-1 549 306 Kč	-3 704 955 Kč	
D.1.4. 1	ZTI	3 042 055 Kč	-274 385 Kč	606 799 Kč			
D.1.4. 2	VZT a chlazení	3 604 354 Kč	-640 740 Kč	405 602 Kč			
D.1.4. 3	Vytápění	2 465 112 Kč	-422 648 Kč	-106 865 Kč			
D.1.4. 4	Silnoproud	3 908 855 Kč	-1 268 437 Kč	-924 577 Kč			
D.1.4. 5	Slaboproud	798 436 Kč	-8 295 Kč	174 271 Kč			
SO02	Oplocení	882 484 Kč	-24 636 Kč	-64 945 Kč			
SO02_ D.1.2a	Statika - piloty	412 701 Kč	4 762 Kč	-75 448 Kč			
SO02_ D.1.2b	Statika - žb konstrukce a ocel	469 783 Kč	-29 398 Kč	10 503 Kč	-32 790 Kč	-150 997 Kč	
SO05	Komunikace a zpevněné plochy - neveřejné	1 628 590 Kč	207 831 Kč	-			
SO06	Přeložka vodovodu	475 229 Kč	396 546 Kč	-			
SO07	Kanalizační přípojka a přeložka kanalizace	1 087 415 Kč	709 456 Kč	-			
SO11	Přípojka tepla	1 337 577 Kč	334 948 Kč	-			
SO12	Přeložka horkovodu	4 302 846 Kč	893 851 Kč	-			
SO16_ D.1.2	Statika + ASŘ	409 964 Kč	22 397 Kč	150 750 Kč			
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady	3 035 000 Kč	-964 450 Kč	297 000 Kč			

Pro přehlednost byla zpracována tabulka č.14 která znázorňuje porovnání ceníku ÚRS 2024-01 s cenovými nabídkami dodavatelů z roku 2023. Ve sloupci s cenou ÚRS je psaná celá částka a následně od ceny dodavatelů jsou odečteny ceny ÚRS, takže v případě, že vychází znaménko + je cena vyšší nežli ÚRS a u – je menší. Je nutné vzít v potaz, že ne všechny položky byly aktualizované tudíž by správně ceny z ÚRS byly o něco větší, nežli jsou. U dodavatelů III, IV a V nejsou vypsány vedlejší rozpočtové náklady z důvodu, že se jedná o nabídku pouze na část stavby, a tudíž jsou

Praktická část

neporovnatelné v celkovém měřítku. V příloze 2 jsou vypsané ceny dodavatelů i odhadovaná hodnota položek, které chybí nacenit.

Celkový počet nabídek od dodavatelů je pět. Nabídky I a II jsou generální dodavatelé stavby, nabídky III a IV jsou na skelet budovy (železobetonové konstrukce) a nabídka V je na zakládání stavby. Ve všech nabídkách až na dodavatele I, bylo mnoho chybějících položek, které byly odhadnuty dle nabídek konkurence a dopsány jakožto chybějící cena položek.

Z těchto nabídek je na první pohled viditelné zlevnění u subdodavatelů oproti generálnímu dodavateli. Problém v případě, že by investor nešel cestou generálního dodavatele stavby, ale přes subdodávky na části stavby, je časové plánování, návaznost prací a větší riziko při nárokování reklamací. Stavbu je možné postavit levněji, ale bylo by třeba mít mnoho zkušeností, kvalitní technický, investorský a autorský dozor, a především mít kvalitního projektového manažera. Je možné najmout společnost, která dělá construction management, tato služba je však většinou aplikována u větších developerských projektů.

Výstavba projektu je uvažována více způsoby, první je najmout generálního dodavatele (velkou stavební firmu). Tato možnost má nejmenší míru rizika, nejjednodušší claim management, protože jednáte pouze s jednou stranou a je potřeba nejméně zkušeností. Druhou možností je najmout subdodavatele na části stavby a řídit si výstavbu sám. Tato varianta sebou nese vyšší riziko a nutnost více zkušeností, ale je zde pravděpodobnost většího ušetření financí. U této možnosti lze snížit riziko zajištěním projektového manažera, který by spolupracoval s investorem při výběru subdodavatelů a zařizoval koordinaci stavby. Stále zde zůstává zvýšené riziko při reklamacích a vyskytnutí nedodržení termínů v časovém harmonogramu, a tím prodloužení a prodražení výstavby.

Do výpočtu cash flow stavby byl vybrán dodavatel I, z důvodu kompletního nacenění veškerých položek a nejnižší ceny. Poptávku po dodavatelích stavby bude nutné znovu aktualizovat a přidat další potenciální dodavatele s přihlédnutím na další možnosti výstavby.

Náklady spojené s autorským a technickým dozorem byly kalkulované podle stránek cenyzaprosjekt.cz (73) a společně s odhadem autora se stanovily na 2 000 000 Kč. Cena za přípravné práce spojené se začátkem stavby byla odhadnuta na 250 000 Kč.

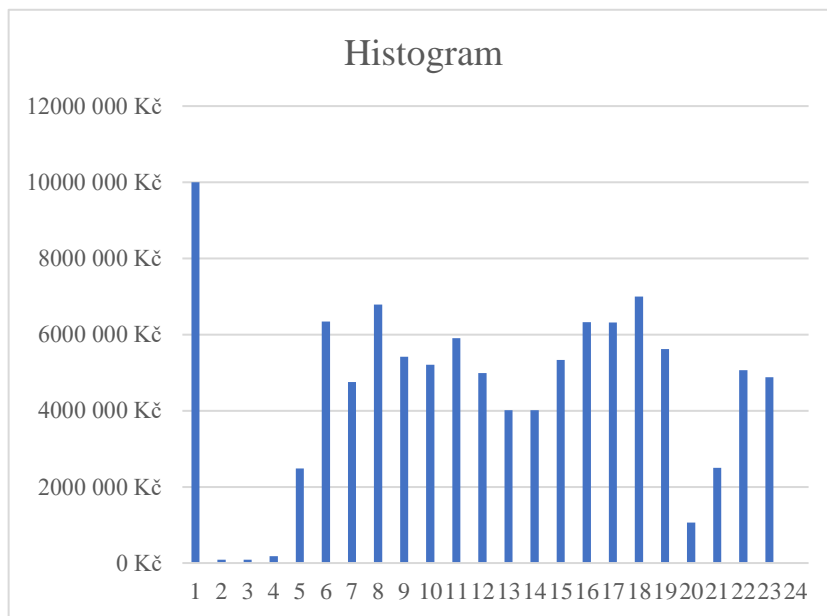
Tabulka 15 Propočet

Náklady na výstavbu	
Cena pozemku o výměře 547 m ²	8 500 000 Kč bez DPH
Cena stavebních prací a technologické části (ZRN) s generálním dodavatelem	82 233 275 Kč bez DPH
Projektová dokumentace, příprava zakázky, autorský a technický dozor	3 750 000 Kč bez DPH
Náklady související s dodávkou a umístěním stavby (NUS) stanovené generálním dodavatelem	2 070 550 Kč bez DPH
Ve variantě pronájmu odhad ceny zařízení	4 500 000 Kč bez DPH
Rezerva na krytí rizik stanovená na 4 %	3 289 331 Kč bez DPH
Celková částka bez DPH	104 343 156 Kč bez DPH
Celková částka s DPH	118 667 874 Kč s DPH

Praktická část

Harmonogram stavby předběžně zobrazuje délku stavby. Cílem je mít od zahájení stavby do dvou let postavenou a zkolaudovanou stavbu. Je nutné dodržovat termíny především s přeložkou horkovodu za kterou jsou v případě nedodržení termínů velké pokuty a dalších přípojek a přeložek, které již nejsou tak komplikované. Přeložka horkovodu může probíhat pouze od června do srpna, v době mimo topnou sezónu a maximální doba trvání přeložky může být jeden rok.

Tabulka 16 Histogram harmonogramu výstavby



Tabulka 17 Harmonogram výstavby

HARMONOGRAM					2025												2026																							
ČINNOST		NÁKLADY BEZ DPH	NÁKLADY S DPH	MĚSÍ CŮ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12												
předinvestiční fáze																																								
Nákup pozemku a projektové dokumentace		10 000 000 Kč	12 100 000 Kč	1	10 000 000 Kč																																			
Příprava zakázky		250 000 Kč	302 500 Kč	3		83 333 Kč	83 333 Kč	83 333 Kč																																
investiční fáze																																								
SO01_D.1.1	ASŘ	29 048 763 Kč	32 534 615 Kč	8													3 631 095 Kč	3 631 095 Kč	3 631 095 Kč	3 631 095 Kč	3 631 095 Kč	3 631 095 Kč	3 631 095 Kč													3 631 095 Kč				
SO01_D.1.2a	Statika - piloty, injektáž, pažení	6 298 708 Kč	7 054 553 Kč	3				2 099 569 Kč	2 099 569 Kč	2 099 569 Kč																														
SO01_D.1.2b	Statika - žb konstrukce a ocel	23 017 001 Kč	25 779 041 Kč	5								4 603 400 Kč	4 603 400 Kč	4 603 400 Kč	4 603 400 Kč	4 603 400 Kč																								
D.1.4.1	ZTI	2 767 669 Kč	3 099 790 Kč	3																	922 556 Kč	922 556 Kč	922 556 Kč																	
D.1.4.2	VZT a chlazení	2 963 614 Kč	3 319 248 Kč	3																	987 871 Kč	987 871 Kč	987 871 Kč																	
D.1.4.3	Vytápění	2 042 464 Kč	2 287 560 Kč	3																																				
D.1.4.4	Silnoproud	2 640 417 Kč	2 957 267 Kč	2																																				
D.1.4.5	Slaboproud	790 141 Kč	884 958 Kč	2																																				
SO02_D.1.2a	Statika - piloty	417 463 Kč	467 559 Kč	2																																				
SO02_D.1.2b	Statika - žb konstrukce a ocel	440 385 Kč	493 231 Kč	2																																				
SO05	Komunikace a zpevněné plochy - neveřejné	1 836 420 Kč	2 056 791 Kč	2																																				
SO06	Přeložka vodovodu	871 774 Kč	976 387 Kč	2																																				
SO07	Přípojka kanalizace	149 815 Kč	167 793 Kč	1																																				
SO07	Přeložka kanalizace	1 647 057 Kč	1 844 703 Kč	2																																				
S011	Přípojka tepla	1 672 525 Kč	1 873 228 Kč	2																																				
S012	Přeložka horkovodu stavební část	3 179 411 Kč	3 560 941 Kč	2																																				
S012	Přeložka horkovodu strojní část	2 017 286 Kč	2 259 360 Kč	2																																				
S016	Přístřešek parkovacích stání pro 3 osobní automobily	432 361 Kč	484 244 Kč	2																																				
NUS		2 070 550 Kč	2 319 016 Kč	19																																				
Autorský a technický dozor		2 000 000 Kč	2 420 000 Kč	20																																				
Rezerva		3 289 331 Kč	3 980 090 Kč	19																																				
Vybavení		4 500 000 Kč	5 445 000 Kč	1																																				
Uvedení stavby do užívání		-	-	1																																				
Celkové náklady měsíční					10 000 000 Kč	83 333 Kč	83 333 Kč	183 333 Kč	2 481 668 Kč	6 339 433 Kč	4 749 727 Kč	6 783 936 Kč	5 414 423 Kč	5 205 692 Kč	5 903 709 Kč	4 985 499 Kč	4 013 194 Kč	4 013 194 Kč	5 333 403 Kč	6 321 274 Kč	6 318 693 Kč	6 999 514 Kč	5 616 572 Kč	1 062 920 Kč	2 502 567 Kč	5 065 637 Kč	4 882 099 Kč									0 Kč				
Celkové náklady roční					52 214 087 Kč												52 129 068 Kč																							
Celkové pořizovací náklady		104 343 156 Kč	118 667 874 Kč																																					

Varianta prodeje

Oproti variantě pronájmu zde není řešena varianta s půjčkou, ale dvě varianty z hlediska pravděpodobnosti prodeje. Realistická hodnota je výpočet, při kterém si investor může být jist, že prostory prodá za stanovenou cenu. U varianty optimistické jsou již zohledněny vyšší prodejní ceny, a to i na úkor rizika větší doby trvání prodeje, popřípadě možného nutného snížení cen některých prostor.

Největší problém při prodeji jsou nebytové prostory, které vzhledem k lokalitě mají přesně opačný tržní potenciál proti bytům. Jedná se o poměrně klidné prostředí, kde není velký ruch lidí, tudíž není ideální pro prodejnu. Proto by prostor byl prodáván spíše jako kanceláře, nebo kombinace zmiňovaného. Vzhledem k nízké prodejní ceně nebytových prostor v Hradci Králové se jedná o prodělečné prostory vzhledem ke zbytku budovy při přepočtu na cenu výstavby. Bude je potřeba lépe propagovat a bude s nimi pravděpodobně větší práce, než se nalezne klient ke koupi.

V tabulce 18 jsou vypsány výrobní ceny, které jsou vypočítány z celkové ceny výstavby, poděleny prodejními metry a následně přenásobeny m^2 daného prostoru, čímž vznikne výrobní cena prostoru, která se poměruje s prodejní cenou a tím se získává procentuální ziskovost. Prodejní cena bytových prostor je stanovena na 95 000 Kč až 115 000 Kč za m^2 užitné plochy, nejlevněji naceněné je spodní podlaží až po nejdražší vrchní podlaží s terasou.

Díky malému počtu nabízených bytů je velká pravděpodobnost, že v případě vyčkání na správné kupující bude optimistická varianta velmi pravděpodobná. Přesto, že je byt v posledním podlaží rozdělen na dva, bude se prodávat dohromady. Díky unikátnímu výhledu a dispozici, je možné dát vysokou částku za m^2 s tím, že jeden movitý zájemce se pro takovýto atypický byt najde. Veškeré tabulky budou v přílohách 1 a 3.

Varianta pronájem

Jak již bylo zmíněno výše, u pronájmu vznikají další náklady, které je potřeba zahrnout do výpočtu cash flow. Byla odhadnuta částka na zařízení prostor 5 445 000 Kč s DPH, jedná se především o kuchyňské kouty.

Průběžné provozní náklady byly stanoveny na 5 % z celkových příjmů z pronájmu. Počítá se do nich správa nemovitosti, inzerce a realitní služby. Možnosti jsou najmout si správcovskou firmu, která bude zajišťovat veškeré náležitosti a majitel nemusí nic řešit, pouze dostane zisky očištěné o poplatky a vzniklé náklady (je potřeba vymalovat, vyměnit porušený spotřebič). Na stůl investorovi dorazí pouze předpřipravená zpráva k daním, u této služby by však majitel platil blíže k 10 %.

Vzhledem ke zkušenostem investora a správou dalších budov, bude potřeba pouze nonstop technický servis a makléřská společnost, která bude řešena exkluzivitou a režii platí nájemce, nebo jeden nájem za pronajmutí (záleží na vyjednávání a zájmu makléřských společností). Ve výpočtu je do 5 % zahrnuto vše zmíněné.

Dalšími náklady jsou pravidelné poplatky, které jsou odhadnuty podle dalších nemovitostí investora. Jedná se o pojištění nemovitosti 35 000 Kč za rok a daň z nemovitých věcí 18 500 Kč, vypočítána z portálu moje daně (74). Dále bylo odhadnuto 150 Kč za m^2 za rok užitné plochy na údržbu a budoucí vzniklé náklady s údržbou nemovitosti, za rok je celková částka 166 773 Kč. Celková částka za roční vedlejší a provozní náklady je 400 597 Kč. Tato částka by měla být zhruba prvních 10 let skoro nulová, následně však budou náklady prudce růst, a to díky stáří budovy. Proto se do výpočtu dává částka 166 773 Kč ročně průměrně již od prvního roku, je však pravděpodobné, že reálný průběh nákladů bude velice odlišný.

Praktická část

Poslední položkou, kterou je třeba započítat jsou výpadky nájmu. V průměru se ve výpočtu počítá s výpadkem jednoho nájmu za rok na všech prostorech, což činí 8 %. Hodnota výpadku nájmu je 282 423 Kč ročně.

Ve výpočtu jsou zohledněny odpisy. Bytový dům patří do páté odpisové skupiny, tudíž se odepisuje 30 let. První rok je odpisová sazba 1,4 % a následně v dalších letech 3,4 %.

Výpočet cash flow proběhl ve dvou variantách s vlastními financemi a s půjčením 50 % z celkové částky. V případě půjčení se počítá s dobou splácení 20 let a s úrokem 4 %. V příloze 3 je vypočítaný splátkový kalendář, ten je následně aplikován do cash flow varianty pronájmu s půjčkou.

Pro zlepšení cash flow projektu se zohledňuje ve výpočtu zhodnocení nemovitosti 2 % ročně, a po 30 letech se vkládá do cash flow jakožto budoucí hodnota nemovitosti. Tento údaj je vložený do výpočtu z důvodu případného porovnání s vložením stejné částky k bance, kde by u takovéto sumy měl být výnos kolem 3 % ročně. V obou variantách se počítá s požadovaným výnosem 5 %.

V přehledné tabulce 18 jsou vypsány veškeré zvolené ceny za pronájem a prodej za m². U pronájemové části jsou určeny ceny za m², které byly vyhodnoceny ze současného průzkumu trhu. Ve variantě realistické, která je následně využita do výpočtu cash flow je u bytů cena 230 Kč/m² užitné plochy a 115 Kč/m² balkónu za měsíc, k tomu je také přičtena částka 20 Kč/m² za sklep a 80 Kč/m² za parkovací místo za měsíc. Tato částka je stanovena s velmi bezpečnou rezervou a je jistota, že za takovou částku se prostory pronajmou. Bohužel nelze předpovědět jakým směrem se trh za tři roky pohne, zdali se budou ceny pronájmu nadále zvedat, popřípadě stagnovat, ale je velmi nepravděpodobné, že by ceny pronájmů klesaly až na nižší hodnotu, než je stanovená. Výpočet cash flow počítá s variantou realistickou z tabulky z důvodu, že pronajímané byty jsou na trh velké, a tudíž v celkové částce se dostávají na nejvyšší ceny na trhu v Hradci Králové. U dražších pronájmů bývá častěji delší čekací doba na dalšího nájemníka, což by mohlo upravit cash flow projektu. Vzhledem k rezervě ve výpočtu by neměl tento výkyv výrazně změnit výsledek.

V případě, že by se majitel rozhodl pro variantu pronájmu před započítáním stavby a bylo by možné vymyslet technické řešení, které by rozdělilo stávající byty na menší, bylo by možno výrazně zlepšit vyhodnocení projektu. Vzhledem k jednodušší pronajimatelnosti menších bytů a lepší ceně za m².

V případě nebytových prostor je situace poněkud problematictější. V Hradci Králové jsou nebytové prostory poměrně ve velké nabídce a s nízkými cenami. Díky tomu, že se jedná o novostavbu, je cena určena na 260 Kč/m² užitné plochy, ale najít nájemce bude složitější. V případě, že se nájemce nalezne, je vyšší pravděpodobnost delší nájemné smlouvy. U této části výpočtu je největší možné riziko nepřesnosti.

V tabulce 18 jsou uvedené stanovené ceny za prodej a pronájem v různých variantách. Pole označená žlutě představují ceny, které byly stanoveny, zatímco zbylá pole jsou vypočítána. Varianty cen u prodeje jsou využité v cash flow prodeje, zatímco u pronájmu platí pouze realistická hodnota, která byla zvolena z důvodu bezpečnosti. Tato tabulka slouží k prvnímu porovnání a přehledu projektu v číslech, zároveň jsou zde uvedeny ideální požadované výnosy z prodeje a pronájmu.

Praktická část

Tabulka 18 Zvolené částky za prodej a pronájem (předběžná kalkulace)

DRUH	PODLAŽÍ	VYUŽITÍ	PLOCHA UŽITNÁ	LODŽIE/TERASA	VÝROBNÍ CENA	PRODEJNÍ CENA realistická	PRODEJNÍ CENA realistická	Ziskovost prodej realistická	PRODEJNÍ CENA optimistická	PRODEJNÍ CENA optimistická	Ziskovost prodej optimistická	PRONÁJEM realistický	PRONÁJEM	PRONÁJEM s 90% obsazením	Náklady	Výnos	PRONÁJEM optimistický	PRONÁJEM	PRONÁJEM s 95% obsazením	Výnos
			[m ²]	[m ²]	celkem bez DPH	kč/m ²	celkem bez DPH	%	kč/m ²	celkem bez DPH	%	kč/m ²	celkem/měsíc	ROK	ROK	ROK	kč/m ²	celkem/měsíc	ROK	ROK
BYTOVÉ ZÓNY	2.NP	BYT 2A	103,48	10,89	7 911 356 Kč	85 000 Kč	9 258 625 Kč	17,03	95 000 Kč	10 347 875 Kč	30,80	230 Kč	25 053 Kč	270 570 Kč	15 522 Kč		265 Kč	28 865 Kč	329 062 Kč	
		BYT 2B	101	10,68	7 725 280 Kč	85 000 Kč	9 038 900 Kč	17,00	95 000 Kč	10 102 300 Kč	30,77	230 Kč	24 458 Kč	264 149 Kč	15 150 Kč		265 Kč	28 180 Kč	321 253 Kč	
	3.NP	BYT 3A	103,48	10,89	7 911 356 Kč	85 000 Kč	9 258 625 Kč	17,03	95 000 Kč	10 347 875 Kč	30,80	230 Kč	25 053 Kč	270 570 Kč	15 522 Kč		265 Kč	28 865 Kč	329 062 Kč	
		BYT 3B	101,33	10,68	7 748 107 Kč	85 000 Kč	9 066 950 Kč	17,02	95 000 Kč	10 133 650 Kč	30,79	230 Kč	24 534 Kč	264 968 Kč	15 200 Kč		265 Kč	28 268 Kč	322 250 Kč	
	4.NP	BYT 4A	103,48	10,89	7 911 356 Kč	90 000 Kč	9 803 250 Kč	23,91	95 000 Kč	10 347 875 Kč	30,80	230 Kč	25 053 Kč	270 570 Kč	15 522 Kč		265 Kč	28 865 Kč	329 062 Kč	
		BYT 4B	101,33	10,68	7 748 107 Kč	90 000 Kč	9 600 300 Kč	23,91	95 000 Kč	10 133 650 Kč	30,79	230 Kč	24 534 Kč	264 968 Kč	15 200 Kč		265 Kč	28 268 Kč	322 250 Kč	
	5.NP	BYT 5A	103,48	10,89	7 911 356 Kč	90 000 Kč	9 803 250 Kč	23,91	100 000 Kč	10 892 500 Kč	37,68	230 Kč	25 053 Kč	270 570 Kč	15 522 Kč		265 Kč	28 865 Kč	329 062 Kč	
		BYT 5B	101,33	10,68	7 748 107 Kč	90 000 Kč	9 600 300 Kč	23,91	100 000 Kč	10 667 000 Kč	37,67	230 Kč	24 534 Kč	264 968 Kč	15 200 Kč		265 Kč	28 268 Kč	322 250 Kč	
	6.NP	BYT 6A	67,09	54,425	8 405 600 Kč	100 000 Kč	9 430 250 Kč	12,19	105 000 Kč	9 901 763 Kč	17,80	230 Kč	21 690 Kč	234 247 Kč	10 064 Kč		265 Kč	24 990 Kč	284 888 Kč	
		BYT 6B	67,09	54,425	8 405 600 Kč	100 000 Kč	9 430 250 Kč	12,19	105 000 Kč	9 901 763 Kč	17,80	230 Kč	21 690 Kč	234 247 Kč	10 064 Kč		265 Kč	24 990 Kč	284 888 Kč	
CELKEM BYTOVÉ ZÓNY					79 426 223 Kč		94 290 700 Kč	14 864 477 Kč		102 776 250 Kč	23 350 027 Kč		241 651 Kč	2 609 827 Kč				278 424 Kč	3 341 083 Kč	
NEBYTOVÉ ZÓNY	1.PP	SKLEPY	80,8	0	5 589 207 Kč	20 000 Kč	1 616 000 Kč	-71,1	25 000 Kč	2 020 000 Kč	-63,9	20 Kč	1 454 Kč	17 453 Kč			30 Kč	2 424 Kč	27 634 Kč	
		GARÁŽ 1	41,63	0	2 879 687 Kč	25 000 Kč	1 040 750 Kč	-63,9	35 000 Kč	1 457 050 Kč	-49,4	80 Kč	2 997 Kč	35 968 Kč			90 Kč	3 747 Kč	42 712 Kč	
		GARÁŽ 2	37,35	0	2 583 625 Kč	25 000 Kč	933 750 Kč	-63,9	35 000 Kč	1 307 250 Kč	-49,4	80 Kč	2 689 Kč	32 270 Kč			90 Kč	3 362 Kč	38 321 Kč	
		Parkovací místo	13,9	0	961 510 Kč	25 000 Kč	347 500 Kč	-63,9	30 000 Kč	417 000 Kč	-56,6	80 Kč	1 001 Kč	12 010 Kč			100 Kč	1 390 Kč	15 846 Kč	
		Parkovací místo	13,9	0	961 510 Kč	25 000 Kč	347 500 Kč	-63,9	30 000 Kč	417 000 Kč	-56,6	80 Kč	1 001 Kč	12 010 Kč			100 Kč	1 390 Kč	15 846 Kč	
		Parkovací místo	13,9	0	961 510 Kč	25 000 Kč	347 500 Kč	-63,9	30 000 Kč	417 000 Kč	-56,6	80 Kč	1 001 Kč	12 010 Kč			100 Kč	1 390 Kč	15 846 Kč	
	1.NP	Obchod 1	93,46	0	6 464 941 Kč	40 000 Kč	3 738 400 Kč	-42,2	50 000 Kč	4 673 000 Kč	-27,7	300 Kč	25 234 Kč	302 810 Kč	14 019 Kč		350 Kč	32 711 Kč	372 905 Kč	
		Obchod 2	65,27	0	4 514 945 Kč	40 000 Kč	2 610 800 Kč	-42,2	50 000 Kč	3 263 500 Kč	-27,7	300 Kč	17 623 Kč	211 475 Kč	9 791 Kč		350 Kč	22 845 Kč	260 427 Kč	
CELKEM NEBYTOVÉ ZÓNY					24 916 932 Kč		10 982 200 Kč	-13 934 732 Kč		13 971 800 Kč	-10 945 132 Kč		53 000 Kč	636 006 Kč				69 258 Kč	831 092 Kč	
CELKEM STAVBA					104 343 156 Kč		105 272 900 Kč	929 744 Kč		116 748 050 Kč	12 404 894 Kč		294 651 Kč	3 245 833 Kč	382 565 Kč	2 863 268 Kč		347 681 Kč	4 172 175 Kč	3 789 611 Kč

CELKEM m ² budovy	1 630,2	CELKEM m ² prodejné	1508,43
TENDR + NÁKLADY	104 343 156	VÝNOS Z PRODEJE	20%
STAVBA PRODEJNÉ kč/m ²	69 173 Kč	PRODEJNÍ CENA	125 211 787 Kč

POŽADOVANÝ VÝNOS Z NÁJMU	5%
POŽADOVANÝ NÁJEM / MĚSÍC	434 763 Kč
NÁJEM / ROK	5 217 158 Kč

2.5 Vyhodnocení efektivity

Investiční záměr je vyhodnocený ve dvou hlavních variantách, prodej a pronájem. V předchozích částech práce jsou vypracovány průzkumy trhu, na jejichž základě byly získány ceny potřebné pro výpočet cash flow. Dále byly stanoveny celkové náklady spojené s výstavbou developerského projektu a následně i náklady na údržbu. Poté byl odhadnut harmonogram výstavby bytového domu a vytvořena tabulka s předběžnými náklady a cenami, poskytující první pohled na možné výsledky projektu.

2.5.1 Prodej

V kapitole 2.2.1 byl proveden průzkum trhu s nemovitostmi, zahrnující jak byty, tak nebytové prostory. Z výsledků průzkumu vyplývá, že cena za m² podlahové plochy bytů v novostavbách, včetně balkónu či terasy, se pohybuje v rozmezí 67 000 Kč až 127 000 Kč s DPH. Na začátku tohoto rozmezí se nachází byty s většími plochami a terasami s nejnižší cenou za m², a na druhé straně jsou menší byty v novostavbách, které vždy při ceně za m² vycházejí pro developera nejlépe.

Průměrná částka za byt v novostavbě vyplývá z průzkumu z prosince roku 2023 na 90 000 Kč s DPH za m² podlahové plochy a balkónu. Většina nových bytů má nižší užitné plochy než námi řešený projekt, průměr trhu byl 84,3 m² včetně balkónů a z toho 68,8 m² podlahových ploch. Což z hlediska developera dává smysl, protože byty s plochou kolem 75 m² se prodávají nejlépe a čím menší plochy tím je většinou lepší cena za m².

Z průzkumu trhu u nebytových prostor, který byl proveden v dubnu 2024 vyplývá průměrná částka za nebytové prostory v novostavbách na 68 000 Kč s DPH za m². S tím, že obdobné prostory v novostavbě Cihlovka se prodávají za 79 000 Kč s DPH za m² podlahové plochy.

V našem výpočtu se počítá s cenami za m² užitné plochy a lodžie či terasy jsou ve výpočtu za poloviční cenu užitné plochy. Součástí koupě bytu je sklepní prostor a v případě horních bytů i parkovací místo.

Důležitou částí, která komplikuje prodej je vysoká celková částka za byty, přestože jsou ceny za m² kolem průměrné částky trhu, tak celkové částky v námi řešeném projektu jsou vyšší nežli u ostatních nabídek. Součástí ceny každého prodáváného bytu je sklep. V případě bytů 5A a nebytových prostor je součástí parkovací místo ve vnitrobloku. Byt 5B a 6 má garáž kam se vejdou za sebou dvě auta.

Obě varianty se začnou prodávat již v předprodeji, který začne při zahájení stavby. Očekávané zahájení stavby je dle harmonogramu stanoveno na duben až květen roku 2025, a to s dobou výstavby dva roky ve které se očekává prodej většiny projektu. Prodej začne spodními podlažními, a to obchodem 1, 2 a byty 2A, 2B. Vždy se prostory nejdříve musí prodat, nežli se začnou prodávat další podlaží. Pokud se byty prodají již v době výstavby bude to formou 30 % záloh z ceny bytu včetně ceny sklepů a parkovacích míst, jednotky se totiž vždy prodávají včetně přidružených sklepů a parkovacích míst. Následně při předání zkolaudované stavby se doplatí zbylých 70 %.

Marketing stavby a zajištění prodeje bude sjednáno s realitní kanceláří, která podle stanovených podmínek bude zajišťovat prodej celé nemovitosti. Podle průzkumu bylo zjištěno, že běžná provize z prodejní ceny nemovitosti se pohybuje kolem 3 až 4 %. V námi řešeném projektu se počítá s 4 % náklady spojenými s prodejem a propagací. Do této částky se počítá nejen prodej a marketing, který bude řešený celkově realitní kanceláří, ale také právní náklady.

V případě variant prodeje se počítá s financováním z vlastních zdrojů.

Varianta realistická

V tabulce 19 jsou vidět stanovené ceny pro realistickou variantu, při které je z průzkumu velmi vysoká pravděpodobnost, že se byty a nebytové prostory prodají. Z toho důvodu jsou prodejní ceny poměrně nízké a nenaplnují plný potenciál. Především u nebytových prostor je vidět velký cenový rozdíl oproti trhu, a to z důvodu nejasnosti poptávky a tím zvýšených rizik.

Tabulka 19 Prodejní ceny varianty realistické

DRUH	PODLAŽÍ	VYUŽITÍ	PLOCHA	LODŽIE/ TERASA	PRODEJNÍ CENA realistická	SKLEP	PRODEJNÍ CENA realistická	PARKOVACÍ MÍSTO/ GARÁŽ	PRODEJNÍ CENA realistická	PRODEJNÍ CENA realistická
			[m ²]	[m ²]	Kč/m ²		[m ²]		Kč/m ²	Kč/m ²
BYTOVÉ ZÓNY	2.NP	BYT 2A	103,48	10,89	95 000 Kč	7,4	22 000 Kč			10 510 675 Kč
		BYT 2B	101	10,68	95 000 Kč	8,32	22 000 Kč			10 285 340 Kč
	3.NP	BYT 3A	103,48	10,89	95 000 Kč	7,4	22 000 Kč			10 510 675 Kč
		BYT 3B	101,33	10,68	95 000 Kč	11,3	22 000 Kč			10 382 250 Kč
	4.NP	BYT 4A	103,48	10,89	100 000 Kč	6,94	22 000 Kč			11 045 180 Kč
		BYT 4B	101,33	10,68	100 000 Kč	8,64	22 000 Kč			10 857 080 Kč
	5.NP	BYT 5A	103,48	10,89	100 000 Kč	8,13	22 000 Kč	13,9	27 500 Kč	11 453 610 Kč
		BYT 5B	101,33	10,68	100 000 Kč	8,77	22 000 Kč	37,35	27 500 Kč	11 887 065 Kč
	6.NP	BYT 6A	67,09	54,425	110 000 Kč	13,9	22 000 Kč	41,63	27 500 Kč	22 197 175 Kč
		BYT 6B	67,09	54,425	110 000 Kč					
CELKEM BYTOVÉ ZÓNY										109 129 050 Kč
	1.NP	OBCHOD 1	93,46	0	50 000 Kč			13,9	27 500 Kč	5 055 250 Kč
		OBCHOD 2	65,27	0	50 000 Kč			13,9	27 500 Kč	3 645 750 Kč
CELKEM NEBYTOVÉ ZÓNY										8 701 000 Kč
CELKEM STAVBA										117 830 050 Kč

V tabulce 19 jsou vidět celkové ceny prodejních jednotek včetně přidružených prostor. Ceny nejsou upraveny pro prodejní účely, pouze jsou přenásobeny ceny za m² plochami.

V tabulce 20 je zhotovené cash flow pro danou variantu, které je členěno po pololetích. V každém pololetí jsou stanovené prodávané prostory, náklady a příjmy. Diskontované cash flow je počítané s 8% výnosností za pololetí. Náklady s výstavbou jsou rozčleněny podle harmonogramu, až na nákup pozemku s projektovou dokumentací, který proběhne již v roce 2024.

Praktická část

Tabulka 20 Cash flow varianty realistického prodeje

OBDOBÍ	ROK	FÁZE PROJEKTU	POLOLETÍ	PROSTORY	PŘÍJMY REALISTICKÉ		NÁKLADY	NÁKLADY SPOJENÉ S PRODEJEM	CF	KCF	DCF	KDCF
0	2024	PŘÍPRAVNÁ FÁZE	1		Záloha 30%	Doplatek 70%	-	-	-			
1			2				12 100 000 Kč	-	- 12 100 000 Kč	- 12 100 000 Kč	- 11 203 704 Kč	- 11 203 704 Kč
2	2025	PŘEDPRODEJ	1	BYT 2A; OBCHOD 2	4 246 928 Kč		10 352 295 Kč	169 877 Kč	- 6 275 245 Kč	- 18 375 245 Kč	- 5 380 011 Kč	- 16 583 715 Kč
3			2	BYT 2B; OBCHOD 1	4 602 177 Kč		37 155 631 Kč	184 087 Kč	- 32 737 541 Kč	- 51 112 786 Kč	- 25 988 116 Kč	- 42 571 830 Kč
4	2026	VÝSTAVBA	1	BYT 3A; 3B; 4A; 4B	12 838 556 Kč		37 106 672 Kč	513 542 Kč	- 24 781 659 Kč	- 75 894 445 Kč	- 18 215 259 Kč	- 60 787 089 Kč
5			2	BYT 5A; 5B; 6A; 6B	13 661 355 Kč		21 953 276 Kč	546 454 Kč	- 8 838 375 Kč	- 84 732 820 Kč	- 6 015 250 Kč	- 66 802 339 Kč
6	2027	DOPRODEJ	1			82 481 035 Kč	- Kč	3 299 241 Kč	79 181 794 Kč	- 5 551 026 Kč	49 897 961 Kč	- 16 904 378 Kč
					PŘÍJMY CELKEM		NÁKLADY CELKEM					
					117 830 050 Kč		123 381 076 Kč					
					CELKEM							
					-5 551 026 Kč							
			NPV=		-16 904 378 Kč							
			IRR=		-2,4%							

Praktická část

Z tabulky 20 je patrné, že daná varianta není přijatelná i bez dalších ukazatelů, protože při odečtení celkových nákladů od příjmů vychází hodnota -5 551 026 Kč s DPH. Vnitřní výnosové procento vychází na -2,4 %.

Čistá současná hodnota, s předpokládanou výnosností 8 % za pololetí je -16 904 378 Kč s DPH.

Varianta optimistická

V optimistické variantě jsou stanoveny vyšší prodejní ceny tak, aby byla vysoká pravděpodobnost prodeje, ale při které jsou zvýšená rizika. Jak z hlediska doby, než se prostory prodají, tak kolísání ceny. Přestože se ceny nepohybují na horní hranici průzkumů, jsou celkové ceny za prostory vysoké oproti trhu, takže není jistota, že bude dostatek zájemců. Toto riziko je částečně eliminováno nízkým počtem nabízených prostor, jejich atraktivitou a unikátností celého projektu.

Je nutné najmout realitní kancelář, která provede kvalitní kampaň, a dokáže prodat zvýšenou hodnotu a potenciál projektu.

Tabulka 21 Prodejní ceny optimistické varianty prodeje

DRUH	PODLAŽÍ	VYUŽITÍ	PLOCHA UŽITNÁ	LODŽIE/TERASA	PRODEJNÍ CENA optimistická	SKLEP	PRODEJNÍ CENA optimistická	PARKOVACÍ MÍSTO/GARÁŽ	PRODEJNÍ CENA optimistická	PRODEJNÍ CENA optimistická
			[m ²]	[m ²]	Kč/m ²	[m ²]	Kč/m ²	[m ²]	Kč/m ²	celkem s DPH
BYTOVÉ ZÓNY	2.NP	BYT 2A	103,48	10,89	105 000 Kč	7,4	27 500 Kč			11 640 625 Kč
		BYT 2B	101	10,68	105 000 Kč	8,32	27 500 Kč			11 394 500 Kč
	3.NP	BYT 3A	103,48	10,89	105 000 Kč	7,4	27 500 Kč			11 640 625 Kč
		BYT 3B	101,33	10,68	105 000 Kč	11,3	27 500 Kč			11 511 100 Kč
	4.NP	BYT 4A	103,48	10,89	105 000 Kč	6,94	27 500 Kč			11 627 975 Kč
		BYT 4B	101,33	10,68	105 000 Kč	8,64	27 500 Kč			11 437 950 Kč
	5.NP	BYT 5A	103,48	10,89	110 000 Kč	8,13	27 500 Kč	13,9	32 500 Kč	12 657 075 Kč
		BYT 5B	101,33	10,68	110 000 Kč	8,77	27 500 Kč	37,35	37 500 Kč	13 375 500 Kč
	6.NP	BYT 6A	67,09	54,425	115 000 Kč	13,9	27 500 Kč	41,63	37 500 Kč	23 632 950 Kč
	BYT 6B	67,09	54,425	115 000 Kč						
CELKEM BYTOVÉ ZÓNY										118 918 300 Kč
	1.NP	OBCHOD 1	93,46	0	60 000 Kč			13,9	33 000 Kč	6 066 300 Kč
		OBCHOD 2	65,27	0	60 000 Kč			13,9	33 000 Kč	4 374 900 Kč
CELKEM NEBYTOVÉ ZÓNY										10 441 200 Kč
CELKEM STAVBA										129 359 500 Kč

V teorii jsou již vysvětlené metody vyhodnocení investice, které budou použity k vyhodnocení. U prodeje je využit ukazatel IRR a NPV. Tyto ukazatele pomohou investorovi s rozhodnutím, zdali projekt realizovat.

Praktická část

Tabulka 22 Cash flow optimistické varianty prodeje

OBDOBÍ	ROK	FÁZE PROJEKTU	POLOLETÍ	PROSTORY	PŘÍJMY OPTIMISTICKÉ		NÁKLADY	NÁKLADY SPOJENÉ S PRODEJEM	CF	KCF	DCF	KDCF	
0	2024	PŘÍPRAVNÁ FÁZE	1		Záloha 30%	Doplatek 70%	-	-	-				
1			2				12 100 000 Kč	-	- 12 100 000 Kč	- 12 100 000 Kč	- 11 203 704 Kč	- 11 203 704 Kč	
2	2025	PŘEDPRODEJ	1	BYT 2A; OBCHOD 2	4 804 658 Kč		10 352 295 Kč	192 186 Kč	- 5 739 824 Kč	- 17 839 824 Kč	- 4 920 974 Kč	- 16 124 678 Kč	
3		VÝSTAVBA	2	BYT 2B; OBCHOD 1	5 238 240 Kč		37 155 631 Kč	209 530 Kč	- 32 126 921 Kč	- 49 966 745 Kč	- 25 503 385 Kč	- 41 628 063 Kč	
4	2026		1	BYT 3A; 3B; 4A; 4B	13 865 295 Kč		37 106 672 Kč	554 612 Kč	- 23 795 989 Kč	- 73 762 734 Kč	- 17 490 762 Kč	- 59 118 825 Kč	
5			2	BYT 5A; 5B; 6A; 6B	14 899 658 Kč		21 953 276 Kč	595 986 Kč	- 7 649 605 Kč	- 81 412 338 Kč	- 5 206 192 Kč	- 64 325 018 Kč	
6	2027	DOPRODEJ	1			90 551 650 Kč	- Kč	3 622 066 Kč	86 929 584 Kč	5 517 246 Kč	54 780 384 Kč	- 9 544 634 Kč	
					PŘÍJMY CELKEM		NÁKLADY CELKEM						
					129 359 500 Kč		123 842 254 Kč						
					5 517 246 Kč								
NPV=			-9 544 634 Kč										
IRR=			2,28%										

Diskontní sazba byla určena na 8 % za pololetí. Vnitřní výnosové procento vychází na 2,28 % za pololetí a při určené diskontované sazbě je ukazatel NPV – 9 544 634 Kč s DPH.

Návratnost investice je u dané varianty prodeje 4,5 %. Zisk při prodeji vychází 5 517 246 Kč s DPH.

Dané výsledky nejsou vůbec pozitivní, protože předpokládaná návratnost investice ROI na takovýchto projektech by se měla podle investora pohybovat kolem 20 % a výše. Je zde potenciál k navýšení příjmů z prodeje, avšak by to sebou neslo příliš vysoké riziko. Samozřejmě záleží na celkovém objemu prací a celkové částce v porovnání s dobou výstavby, proto jsou pro porovnání lepší ukazatele NPV a IRR, které zohledňují rovněž faktor času.

2.5.2 Pronájem

Stejně jako u prodeje jsou řešeny dvě varianty, u pronájmu se však jedná pouze o rozdíl ve financování. První varianta je řešena s 50 % půjčkou a druhá varianta je z vlastních financí. Doba výpočtu cash flow je stanovena na 30 let.

Způsobem, kterým je projekt navržen, není ideální pro pronájem, protože se jedná o málo bytů s velkými plochami. Nejlepší byty k pronájmu z hlediska výnosnosti jsou garsonky či 1+kk, protože dosahují nejlepších cen za m² a většina lidí si je může dovolit, protože řeší celkovou částku.

Stejně jako u prodeje nelze pouze řešit cenu za m², ale také celkovou cenou za pronájem. Většina lidí, když hledají nájemní byt, neřeší cenu za m², ale kolik stojí nájem za měsíc. Zajímavým jevem je, že v případě bytů 2+kk a 3+kk se stejnou podlahovou plochou, bude mnohem větší zájem, popřípadě větší cena za m², z důvodu více místností.

Z průzkumů je viditelný velký nárůst cen pronájmů za posledních pár let. V současné době je trh poměrně nestabilní, ale má stále tendenci růstu. Tato skutečnost se však může změnit, a předem nelze správně předpovědět v průběhu let výpočtu. Z toho důvodu je zvolena poměrně nízká částka oproti cenám z průzkumu u novostaveb, která riziko snížení cen eliminuje a je to varianta, při které je vyšší jistota ve stanovené ceně. Přesto je zde stále riziko výpadků nájmu, jak při výměně nájemníků, tak kvůli nízké poptávce či neplacení nájemníkem. Tento výpadek nájmu je do výpočtu započten 8 % sazbou z celkových příjmů.

Náklady na správu nemovitosti jsou ve výši 5 % z celkových příjmů z nájmu za rok, tato hodnota obsahuje zaplacení správcovské firmě za technickou správu, úklid, předávání prostor a sepisování smluv. Do těchto procent jsou započítány i pravidelné servisy a například požární kontroly. Inzerce a realitní služby budou ve spolupráci s realitní kanceláří, která si bude díky exkluzivitě brát provizi pouze od nájemníků.

Je důležité dobře stanovit kauci k bytům, protože v dnešní době se výrazně zdražilo přemalování a čištění bytů při výměně nájemců a je důležité, aby kauce tyto náklady pokryla.

Do ročních nákladů na údržbu je počítáno pojištění nemovitosti za 35 000 Kč, daň z nemovitých věcí 18 500 Kč a náklady na větší opravy 150 Kč/m²/rok užitné plochy. Jak již bylo zmíněno, tato částka bude pravděpodobně nedostatečná za 15 let, ale díky tomu, že se jedná o novostavbu, by neměly prvních 10 až 15 let vzniknout velké opravy.

Scénář cash flow je velmi zjednodušený a nepočítá s jednorázovými náklady, jako je přetírání fasády. Počítá ale průběžně se stejnými částkami po dobu 30 let. Z hlediska výpočtu cash flow jsou všechny prostory řešeny na m² z důvodu lepší přehlednosti.

Výpočet byl stanoven na dobu 30 let z důvodu odpisování, které u páté odpisové skupiny trvá taktéž 30 let. První rok je ve výpočtu odpisová sazba 1,4 % a v dalších letech 3,4 %.

Praktická část

V tabulce 23 jsou vypsané ceny za pronájem.

Tabulka 23 Stanovené ceny za pronájem

DRUH	PODLAŽÍ	VYUŽITÍ	PLOCHA UŽITNÁ	LODŽIE/TERASA	PRONÁJEM realistický	PRONÁJEM
			[m ²]	[m ²]	kč/m ²	celkem/měsíc
BYTOVÉ ZÓNY	2.NP	BYT 2A	103,48	10,89	230 Kč	25 053 Kč
		BYT 2B	101	10,68	230 Kč	24 458 Kč
	3.NP	BYT 3A	103,48	10,89	230 Kč	25 053 Kč
		BYT 3B	101,33	10,68	230 Kč	24 534 Kč
	4.NP	BYT 4A	103,48	10,89	230 Kč	25 053 Kč
		BYT 4B	101,33	10,68	230 Kč	24 534 Kč
	5.NP	BYT 5A	103,48	10,89	230 Kč	25 053 Kč
		BYT 5B	101,33	10,68	230 Kč	24 534 Kč
	6.NP	BYT 6A	67,09	54,425	230 Kč	21 690 Kč
BYT 6B		67,09	54,425	230 Kč	21 690 Kč	
CELKEM BYTOVÉ ZÓNY						241 651 Kč
NEBYTOVÉ ZÓNY	1.PP	SKLEPY	80,8	0	20 Kč	1 454 Kč
		GARÁŽ 1	41,63	0	80 Kč	2 997 Kč
		GARÁŽ 2	37,35	0	80 Kč	2 689 Kč
		Parkovací místo	13,9	0	80 Kč	1 001 Kč
		Parkovací místo	13,9	0	80 Kč	1 001 Kč
		Parkovací místo	13,9	0	80 Kč	1 001 Kč
	1.NP	OBCHOD 1	93,46	0	260 Kč	21 870 Kč
		OBCHOD 2	65,27	0	260 Kč	15 273 Kč
CELKEM NEBYTOVÉ ZÓNY						47 286 Kč
CELKEM STAVBA						288 937 Kč

V obou variantách je ve výpočtu cash flow řádek s budoucí hodnotou nemovitostí, který na konci výpočtu zohledňuje zvýšenou hodnotu nemovitosti. U nemovitostí se počítá, že v průběhu let kopírují inflaci, proto je do výpočtu započítáno 2% zhodnocení nemovitosti za rok po dobu 30 let. Tento parametr výrazně zlepšuje výsledek vyhodnocení, ale v realitě je aplikovatelný do pouze v případě, že by se nemovitost po 30 letech prodala. Běžně se tento parametr do výpočtu cash flow nevyužívá, protože v případě že majitel nebude chtít po 30 letech nemovitost prodat, je tato hodnota fiktivní, protože se jedná o navýšení hodnoty, které není záúčtovatelné do doby, než proběhne prodej nemovitosti. Je však nutné zohlednit růst ceny nemovitosti v letech.

Požadovaný výnos je stanoven na 5 % za rok.

Pronájem s vlastním financováním

Jediným rozdílem od druhé varianty je jiný druh financování, jinak je stejný výpočet cash flow a stejné vstupy.

Využité ukazatele jsou NPV, DPP, PI, IRR, které jsou vysvětleny v teoretické části.

Tabulka 24 Cash flow-varianta pronájmu s vlastními financemi

	Investiční fáze		Provozní fáze									
	1	2	1	2	3	4	5	26	27	28	29	30
	1	2	3	4	5	6	7	28	29	30	31	32
příjmy z pronájmu bytových ploch za rok			2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč
příjmy z pronájmu nebytových ploch za rok			495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč
příjmy z pronájmu dalších ploch za rok			19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč
příjmy z pronájmu park. ploch za rok			115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč
Budoucí hodnota nemovitosti												214 950 429 Kč
výše investičních nákladů (rok)	59 333 937 Kč	59 333 937 Kč										
výše provozních nákladů			176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč
roční náklady na údržbu			220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč
výpadky nájmu			282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč
odpisy			1 517 360 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč
zisk před zdaněním			1 333 719 Kč	- 833 938 Kč	- 833 938 Kč	- 833 938 Kč	- 833 938 Kč	- 833 938 Kč	- 833 938 Kč	- 833 938 Kč	- 833 938 Kč	- 833 938 Kč
daň z příjmů			280 081 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
CF pro efektivnost	- 59 333 937 Kč	- 59 333 937 Kč	2 570 998 Kč	2 851 079 Kč	2 851 079 Kč	2 851 079 Kč	2 851 079 Kč	2 851 079 Kč	2 851 079 Kč	2 851 079 Kč	2 851 079 Kč	217 801 508 Kč
diskontované CF	- 56 508 512 Kč	- 53 817 630 Kč	2 220 925 Kč	2 345 590 Kč	2 233 895 Kč	2 127 519 Kč	2 026 209 Kč	727 292 Kč	692 659 Kč	659 675 Kč	628 262 Kč	45 709 168 Kč
kumulované disk. CF	- 56 508 512 Kč	- 110 326 142 Kč	- 108 105 216 Kč	- 105 759 626 Kč	- 103 525 731 Kč	- 101 398 212 Kč	- 99 372 003 Kč	- 73 393 668 Kč	- 72 701 009 Kč	- 72 041 333 Kč	- 71 413 071 Kč	- 25 703 903 Kč

NPV= **-25 703 903 Kč**

DPP= x

PI= **0,77**IRR= **3,78%**

Z výsledku je vidět, že v případě požadovaného 5% výnosu za rok vychází NPV po 30 letech – 25 703 903 Kč s DPH.

Vzhledem k záporné hodnotě NPV je jasné, že DPP v dané době nenastane a PI nepřesáhne 1, tudíž scénář

nedosahuje požadovaných parametrů.

Pronájem s půjčkou

V této variantě se počítá s úvěrem v hodnotě 50 % celkových investičních nákladů tedy 59 333 937 Kč s DPH.

Půjčka je spočítána na 20 let s 4 % úrokem za rok. V příloze 3 je zhotoven splátkový kalendář, který je přepsán

do cash flow projektu. Začátek splácení je po kolaudaci v roce 2027.

Tabulka 25 Cash flow-varianta pronájmu s půjčkou

	Investiční fáze		Provozní fáze																					
	1	2	1	2	3	4	5	6	7	26	27	28	29	30										
	1	2	3	4	5	6	7	28	29	30	31	32												
příjmy z pronájmu bytových ploch za rok			2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč	2 899 808 Kč										
příjmy z pronájmu nebytových ploch za rok			495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč	495 238 Kč										
příjmy z pronájmu dalších ploch za rok			19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč	19 392 Kč										
příjmy z pronájmu park. ploch za rok			115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč	115 853 Kč										
Budoucí hodnota nemovitosti														214 950 429 Kč										
výše investičních nákladů (rok)	59 333 937	59 333 937																						
výše provozních nákladů			176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč	176 515 Kč										
roční náklady (pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, náklady na opravy)			220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč										
výpadky nájmu			282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč	282 423 Kč										
výše vlastních zdrojů	50%	59 333 937 Kč																						
výše úvěru	50%	59 333 937 Kč																						
úroky			2 337 369 Kč	2 256 813 Kč	2 172 974 Kč	2 085 720 Kč	1 994 911 Kč																	
úmory			1 977 255 Kč	2 057 811 Kč	2 141 649 Kč	2 228 904 Kč	2 319 713 Kč																	
odpisy			1 517 360 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč										
zisk před zdaněním			- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč										
daň z příjmů			- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč										
CF finanční	-	59 333 936 Kč	-	59 333 937 Kč	-	1 463 544 Kč	-	1 463 544 Kč	-	1 463 544 Kč	-	1 463 544 Kč	-	1 463 544 Kč	2 851 079 Kč	2 851 079 Kč	2 851 079 Kč	2 851 079 Kč	2 851 079 Kč	217 801 508 Kč				
diskontované CF	-	56 508 511 Kč	-	53 817 630 Kč	-	1 264 265 Kč	-	1 204 062 Kč	-	1 146 725 Kč	-	1 092 119 Kč	-	1 040 114 Kč	727 292 Kč	692 659 Kč	659 675 Kč	628 262 Kč	45 709 168 Kč					
kumulované disk. CF	-	56 508 511 Kč	-	110 326 141 Kč	-	111 590 405 Kč	-	112 794 467 Kč	-	113 941 192 Kč	-	115 033 312 Kč	-	116 073 425 Kč	-	121 922 471 Kč	-	121 229 812 Kč	-	120 570 136 Kč	-	119 941 874 Kč	-	74 232 706 Kč

NPV= -74 232 706 Kč

DPP= x

PI= 0,33

IRR= 1,80%

Z výsledku je vidět, že v případě požadovaného 5% výnosu za rok vychází NPV – 74 232 706 Kč s DPH.

Tudíž stejně jako v předešlé variantě projekt nedosahuje požadovaných výnosů.

2.6 Rizika projektu

U každého většího developerského projektu je nutné stanovit rizika, která se mohou projevit v průběhu životnosti stavby. Je důležité stanovit jaká je pravděpodobnost, že se riziko naplní a jaký bude mít vliv na projekt.

Je velmi důležité se začít věnovat rizikům již od prvního zamyšlení nad projektem. Díky tomu se stanoví hlavní rizika, která mohou v průběhu životního cyklu nastat a již se zamýšlí jakým způsobem se jich vyvarovat. Právě brzké analyzování rizik v předinvestiční fázi může být zlomovým momentem, zdali projekt má šanci být úspěšný či nikoliv. Je důležité, aby analýza byla prováděna v týmu a tím se odhalilo co nejvíce rizik. Již v přípravě projektu se hledají opatření k budoucím rizikům, ještě před zahájením stavby.

U většiny projektů mohou vzniknout významná rizika již v předinvestiční fázi, a to především při získávání stavebního povolení. Výhodou řešeného projektu je již získané stavební povolení a tím výrazné snížení rizik v části přípravy. Současně se taktéž jedná o nevýhodu z důvodu, že investor nebyl v průběhu řešení návrhu a vzniklých komplikací, tím pádem nemá kompletní informace a zkušenosti s projektem, která je nutné zjišťovat dodatečně. Implementace změn, do již navrženého projektu se stavebním povolením, může zajistit komplikace.

Různé varianty projektu sebou nesou různá rizika. V případě pronájmu se řeší management rizik v průběhu celé životnosti stavby, v případě, že je developer kvalitní, tak řeší provoz i když nemovitost prodává. To však není pravidlem.

2.6.1 Matice hodnocení rizik

Kvalitativní hodnocení pomocí matice rizik, je založeno na základě hodnocení rizik odborníky znalými problematiky, kteří mají zkušenosti s obdobnými projekty. Základem hodnocení rizik je vyhodnocení pravděpodobnosti výskytu rizika a intenzita negativního dopadu.

Tabulka 26 Matice rizik – pravděpodobnost výskytu rizik

POPIS PRAVDĚPODOBNOTI	PRAVDĚPODOBNOT VÝSKYTU RIZIKA	BODY
Riziko se téměř nikdy nevyskytne	velmi malá	1
Riziko se někdy může vyskytnout, ale je to nepravděpodobné	malá	2
Riziko se někdy může vyskytnout	střední	3
Riziko se pravděpodobně vyskytne	vysoká	4
Riziko se téměř vždy vyskytne	velmi vysoká	5

Nejdříve se v tabulkách 26 a 27 popíšu pravděpodobnosti a dopady, a napíšu se k textu hodnoty, které se následně přiřazují k identifikovaným rizikům.

Praktická část

Tabulka 27 Matice rizik – důležitost dopadu rizik na projekt

POPIS DOPADU	DOPAD RIZIKA	BODY
Nejsou nutná žádná opatření, skoro nulový vliv na ceny a lhůty	velmi malý	1
Malé až zanedbatelné opatření, nízký vliv na ceny a lhůty	malý	2
Opatření s vlivem na lhůtu nebo ceny	střední	3
Nutná rozsáhlá opatření, které vyžadují zvýšené náklady a mají velký vliv na lhůty či cenu	vysoký	4
Velmi závažná opatření, požadující vysoké náklady, které rozhodují o úspěšnosti projektu	velmi vysoký	5

V tabulce 28 se vypsala rizika a následně i dle předešlých tabulek pravděpodobnost a dopad na projekt. V posledním sloupci jsou vypsána kombinovaná rizika do matice. V tabulce jsou nejdříve vypsána rizika, která platí jak pro variantu prodeje i pronájmu a následně i specifická rizika pro dané varianty. Veškerá rizika jsou hodnocena subjektivně autorem.

Tabulka 28 Soupis rizik

Č.	RIZIKO	PRAVDĚPODOBNOST	DOPAD	MATICE
Stavební a projekční				
1	Zjištění chyb v projektové dokumentaci při realizaci	3	4	12
2	Nezkušenost s architektem a zdali bude provádět autorský dozor	5	2	10
3	Výběr špatného technického dozoru	3	4	12
4	Výběr špatného dodavatele	3	5	15
5	Druh dodavatelského systému	3	3	9
6	Nezkušenost investora	2	4	8
7	Překročení stavebních nákladů	3	4	12
8	Havárie dodavatele při výstavbě	2	5	10
9	Vandalství	1	4	4
10	Nekvalitní provedení stavby, nedodržení termínů	2	5	10
11	Zvýšení cen materiálů a prací	3	4	12
12	Spor se sousedy	1	3	3
13	Archeologický nález	1	5	5
14	Epidemie	1	5	5
15	Zvýšená prašnost a hlučnost pro nájemníky sousedních budov	3	2	6
16	Přírodní katastrofa	1	5	5
17	Dodržování termínů stavebního povolení	3	3	9
Prodej				
18	Snížená poptávka a ceny	3	5	15
19	Problémy vzniklé při předávání stavby novým majitelům	3	3	9
20	Zvýšené náklady při prodeji	3	3	9
Pronájem				
21	Zvýšené náklady pro údržbu	3	4	12
22	Špatní nájemníci	2	4	8
23	Zvýšení nákladů spojených s pronájmem	2	3	6
24	Snížení cen pronájmů	3	4	12

Dále jsou podrobněji popsána identifikovaná rizika a scénáře jejich vzniku.

1. **Zjištění chyb v projektové dokumentaci při realizaci** – V průběhu realizace se zjistí závada v projektové dokumentaci, která ovlivní cenu, popřípadě harmonogram stavby. Mezi možnosti chyb v projektové dokumentaci patří, problémy z hlediska návrhu skladeb, dimenzace a návaznost konstrukcí, kolize vzduchotechniky a dalších rozvodů či konstrukcí. Součástí projektové dokumentace je položkový rozpočet, podle kterého se naceňuje stavba. V případě, že jsou špatně výměry, popřípadě chybí položky, znamená to chybu v rozpočtu s dopadem na náklady.
Podle závažnosti nalezených chyb v projektové dokumentaci bude ovlivněna cena stavby, a v případě konstrukční vady i harmonogram.

2. **Nezkušenost s architektem a zdali bude provádět autorský dozor** – Součástí koupě pozemku je projektová dokumentace se získaným stavebním povolením. Díky této skutečnosti se nemusí čekat na stavební povolení, což je velká výhoda, současně ale vzniká problém při požadavku investora upravit vzhled či půdorys podle účelu stavby.
Z důvodu, že architekt pracoval na projektu s předešlým majitelem, není zde osobní zkušenost mezi architektem a současným majitelem. Tím vzniká i problém, že současný majitel nemá dostatečné informace o projektové dokumentaci, jelikož nebyl začleněn do procesu výroby. Otázkou je, zdali bude chtít architekt provádět autorský dozor a za jakou cenu, případně zdali na to bude mít časové možnosti.
Pro autorský dozor je ideální, když je prováděn architektem projektové dokumentace, který je seznámen se všemi návrhy, detaily stavby a možnými krizovými místy.
Dané riziko určitě nastane, závažnost důsledků na projekt však není příliš veliká. Při nejhorší variantě bude potřeba nalézt jiného architekta, popřípadě bude cena za hodinu práce autorského dozoru vyšší než předpokládaná.
3. **Výběr špatného technického dozoru** – Riziko u špatného technického dozoru může být nedostatečné hlídání stavby, technických postupů a využití materiálů. Nedostatečné zkušenosti a kvalifikace technického dozoru může vést k předání nekvalitně provedené stavby.
Riziko se může objevit při výběru na základě doporučení technické dozoru od známých, důsledek na projekt by mohl být veliký, ale je hodně ovlivněný rizikem výběru dodavatele. V případě, že bude nekvalitní jak dodavatel, tak technický dozor, poté bude následek větší.
4. **Výběr špatného dodavatele** – Následující riziko je hlavním kritickým místem pro úspěch stavby, v případě, že se vybere špatný dodavatel, který nebude dodržovat postupy, harmonogram, použité materiály a mnoho dalšího. Problém v případě, že se s dodavatelem investor nepohodne při průběhu stavby je, že i když by majitel nezapltil špatně provedenou práci a zrušil s firmou smlouvu na základě nedodržení podmínek, bude stát investora mnohonásobně více peněz hledání nového dodavatele, který bude zdráhavý jít do rozdělané stavby a pravděpodobně nedá záruky za celou stavbu.
V případě vad a nedodělků stavby, by následné prokazování chyby na straně nového dodavatele či starého bylo velmi složité a vzniklo by mnoho komplikovaných soudních sporů.
Pravděpodobnost najmutí špatného dodavatele je možná a je ovlivněná druhem dodavatelského systému, kdy se při určitých variantách zvyšuje pravděpodobnost výskytu. Výběr špatného dodavatele ovlivňuje zvýšení pravděpodobností výskytu dalších rizik, kdy v celkovém součtu je dopad na stavbu velký.
5. **Druh dodavatelského systému** – Výběr dodavatele je úzce spojen se způsobem dodavatelského systému, v případě generálního dodavatele je riziko nižší, nežli v případě zajišťování stavby se subdodavateli. Závisí na zkušenosti investorského týmu a lidí, kteří budou dohlížet na chod stavby. Taktéž vyžádání dlouholetých garancí od více subdodavatelů může být více komplikované a tím vznik mnoha smluvních závazků, které bude potřeba řešit s právníky.
Riziko výskytu je možné, avšak u výběru druhu dodavatelského systému se riziko spojuje s rizikem nezkušenosti investora. V případě, že investor má zkušenosti s určitým druhem dodavatelského systému nevzniká výrazný dopad na stavbu. Pokud však je investor nezkušený a vybere si variantu se subdodavateli, vzniká riziko s výrazným dopadem na stavbu.
6. **Nezkušenost investora** – V případě nezkušenosti investora se komplikují veškerá řešení možných problémů vzniklých od přípravy po užívání stavby.

Jak již bylo zmíněno, nezkušenost investora je součástí mnoha rizik. Je však poměrně snadné danému riziku předcházet.

7. **Překročení stavebních nákladů** – Vícepráce vznikají skoro u veškerých staveb, právě kontrola a rozsah je stěžejní. Z hlediska reálně provedených prací vůči položkovému rozpočtu vznikají vícepráce od dodavatele v případě nepředpokládaných komplikací při výstavbě i vlivem změny požadavků ze strany investora.

Hlavním prodražením a problematickým místem je současné umístění horkovodu na pozemku, u kterého je potřeba v průběhu provádění základů zhotovit přeložku, udělat základy společně se skeletem a současně vytvořit šachtu pro horkovod, která musí být přístupná pro případnou havárii. Přeložka může být v provozu pouze jeden rok, proto po zhotovení a přepojení se musí přeložka zlikvidovat. Díky vlastnictví sousední budovy Novákových garáží by přeložka vedla skrze tuto budovu do zpětného přepojení. Toto řešení je hlavním důvodem prodražení a nižších zisků stavby, bohužel lepší řešení na přeložku horkovodu není.

Překročení stavebních nákladů je velice pravděpodobné, většina staveb, pokud nejsou na klíč své náklady na výstavbu překročí. Z toho důvodu je již ve výpočtu počítáno s rezervou. I přes započítanou rezervu zde však zůstává riziko výrazného zdražení z důvodu komplikovaných základů a přeložky horkovodu, a s tím vzniklé vícepráce, které by mohly mít velký vliv na cenu stavby.

8. **Havárie dodavatele při výstavbě** – Havárie dodavatele může být způsobená jak přímo chybou dodavatele (například poškození bagrem sousední nemovitosti), tak může být neúmyslná havárie kdy při zakládání vzniknou poklesy půdy pod základy sousedních nemovitostí. Díky tomu vzniknou změny v harmonogramu, které následně zkomplikují návaznost prací a firem. Tyto havárie neovlivní investora přímo peněžně, protože riziko nese dodavatel, ale mohou znemožnit výstavbu a tím ji prodloužit, což jako následek stojí investora peníze.
9. **Vandalství** – Krádeže nástrojů, poškozování strojů, komplikování výstavby a mnoho dalších variant spojených s vandalismem. Většinu rizik nese dodavatel.
10. **Nekvalitní provedení stavby, nedodržení termínů** – Toto riziko je úzce spojeno s výběrem dodavatele a následně i dozorem stavby a nezkušeností investora. Možnost, že stavba nebude kvalitně provedena, nebudou dodrženy termíny a podle varianty prodej či pronájem tak navazující další rizika. Ušlý zisk, zvýšené náklady na předání novým majitelům, vzniklé zvýšené náklady na údržbu.

Pravděpodobnost výskytu je provázaná se zmíněnými riziky výše. V případě, že se ale riziko vyskytne je dopad na stavbu velký. Záleží však na částech, které jsou nekvalitně provedeny a o jakou dobu by se stavba prodloužila.

11. **Zvýšení cen materiálů a prací** – Zvýšení cen materiálů a práce z důvodu inflace, popřípadě problémům s dodavatelskými řetězci, či atypickým výrobkům na míru. Zvýšení nabídkových cen při poptání dodavatelů v roce 2024.

Pravděpodobnost zvýšení cen materiálů je v případě poptání dodavatelů v roce 2024 spíše nižší z důvodu, že se již neočekávají dramatické změny na trhu s materiály, jaké probíhaly v předešlých letech. Pokud by nezasáhla vyšší moc, většinou by toto riziko zvýšení cen měl nést dodavatel. Záleží na postavení smlouvy.

12. **Spor se sousedy** – Od předešlého majitele projektu a pozemku je známo, že majitel sousedního domu zařídil prodloužení zajištění stavebního povolení o tři roky. Z toho důvodu je možné, že v průběhu výstavby bude tento soused dělat problémy a následně si i například nárokovat opravu domu z důvodu poškození stavbou.

Pravděpodobnost problémů se sousedem by měla být nižší, protože míst, kdy by mohl dělat problémy, již tolik není. Je zde však stále možnost nárokování poškození budovy při výstavbě. Dopady na stavbu nejsou

13. **Archeologický nález** – Při výkopových pracích se naleznou historické základy či předměty. Možnost nálezů je velice nízká, avšak jedná se o lokalitu poblíž centra města tudíž není vyloučená. Objevení archeologického předmětu by znamenalo prodloužení stavby podle rozsahu nálezu a vzniklé zvýšené náklady na provedení odborných prací.
14. **Epidemie** – Rizika spojená s další epidemií by znamenala naprostý kolaps dodavatelských řetězců. Prerušování výstavby, zvýšení cen, prodloužení dodání materiálů. Pravděpodobnost je nízká, ale pro ziskovost projektu by to znamenalo konec.
15. **Zvýšená prašnost a hlučnost pro nájemníky sousedních budov** – V případě zahájení prací vznikne velmi rušné a prašné prostředí, pro nájemníky sousedních budov především restaurace Náplavka café & music bar, která je velkým nájemcem v přízemí Novákových garáží, což by mohlo způsobovat problémy s nájemní smlouvou a případné velké ztráty v případě jejího zrušení pro majitele. Možností je po dobu stavby snížit cenu nájemného, popřípadě provést nějaké udržovací práce na náklady majitele. Vše bude řešeno situačně. Pravděpodobnost výskytu zde je, ale důsledky pro projekt nejsou. Stejně se však nedá říci o možném riziku pro investora v případě ztracení nájemníka.
16. **Přírodní katastrofa** – Díky své lokalitě na břehu řeky Labe je možnost zaplavení stavby a její pozastavení či poškození již postavených částí. Dalším nebezpečím je také silný vítr. Riziko je velice nízké, ale v případě výskytu rizika by to mělo obrovský dopad na stavbu.
17. **Dodržování termínů stavebního povolení** – Z důvodu velkého množství smluv a případných penalizací za jejich nedodržení, především s teplárnami a zhotovovanou přeložkou je nutné kontrolovat termíny pro překládání a maximální doby zhotovení. Taktéž dodržet termíny se stavebním povolením. Výskyt rizika je nízký, ale v případě nezachycení termínů by to znamenalo významné pokuty, která jsou sepsána ve smlouvách.

Prodej

18. **Snížená poptávka a ceny** – Hlavním rizikem při variantě prodeje je nedostatečná poptávka po bytech s velkou celkovou částkou. Ještě větším rizikem jsou však nebytové prostory, které z průzkumu trhu jsou mnohem méně probádané a bylo by třeba udělat nevěřejný průzkum s makléřem zabývajícím se nebytovými prostory, protože online na serverech byla minimální nabídka, popřípadě úplně jiné prostory, které nelze plně porovnávat. Pravděpodobnost výskytu snížení cen je možná, u bytových prostor oproti nebytovým prostorům je nižší, ale může nastat. Následek pro projekt by byl podle procentuálního snížení cen. Poptávka po drahých bytech v novostavbách je už takto nižší, ale tento segment je většinou stabilnější než u starších budov z důvodu, že pokud někdo poptává v Hradci Králové byt v novostavbě nemá příliš možností. V případě, že by o projekt nebyl žádný zájem, mělo by to devastující následky.
19. **Problémy vzniklé při předávání stavby novým majitelům** – Při výstavbě je při variantě prodeje, již skládána záloha na prostory, aniž by je budoucí majitel viděl. Po dokončení však může budoucí majitel mít jinou představu, popřípadě nalézt vady, které přehlédl dozor a chtít náhradu, opravu, nebo zrušit zálohu. Pravděpodobnost výskytu rizika je možná vzhledem k placení záloh před prohlédnutím stavby. Dopad na stavbu však není tak významný, pokud zájem o projekt bude dostatečný. Především z důvodu, že v případě reklamace zákazníkem lze reklamovat stavbu u dodavatele stavby.

20. **Zvýšené náklady při prodeji** – Při prodeji mohou vzniknout větší náklady, než bylo předpokládáno, například makléř bude chtít větší provizi, právnícké služby a podobně.

Pravděpodobnost výskytu je možná vzhledem k složité situaci u nebytových prostor, které budou potřebovat větší úsilí, avšak v případě domluvení exkluzivity by náklady neměli přesáhnout hodnotu počítanou ve výpočtu. I když riziko nastane nebude velký dopad na stavbu.

Pronájem

21. **Zvýšené náklady pro údržbu** – Ve výpočtu se počítá s náklady pro údržbu od malování, po starém nájemci až po náklady, když po nějaké době přijde potřeba opravy výtahu, nové natření fasády, nová toaleta a podobně. Dalším nákladem jsou správcovské poplatky za nonstop techniky a podobně zmíněné ve výpočtu. Ceny jsou však pouze odhadnuté a nelze je stanovit na delší dobu provozu.

Pravděpodobnost zvýšení nákladů pro údržbu je velmi vysoká, zvláště když se jedná o období dlouhé 30 let. Je zde však nutné počítat i se zvýšením cen pronájmů a s obdobím prvních 10 let, kdy by náklady měly být minimální. Při zprůměrování hodnot by se nemělo jednat o významné ovlivnění výpočtu, avšak v případě drastického zdražení, které se odehrálo v posledních letech by byl dopad na ziskovost významný.

22. **Špatní nájemníci** – Nájemci, kteří nezaplatí nájem a zůstávají v bytě do nařízení soudu na vystěhování. Dále může nastat situace, že nájemníci poškodí prostory více než je záloha, ale při předání prostor odejdou bez doplacení za opravy. Zásadním problémem může být hlučnost a problémovost nájemců, kteří ruší ostatní nájemníky.

Pravděpodobnost špatných nájemců tu je, ale jde ji částečně eliminovat výběrem při nabízení bytů. Následky v případě nejhoršího scénáře, tedy že zůstává nájemce a dále neplatí by znamenalo významné zhoršení cash flow.

23. **Zvýšení nákladů spojených s pronájmem** – Předpoklad ve výpočtu je, že si makléř bere provizi pouze od nájemníků. Je možné, že do budoucna bude chtít i procenta ze strany investora. Riziko je nižší a dopady nebudou výrazné.

24. **Snížení cen pronájmů** – Snížená poptávka po nájmech může tlačit cenu nájmu dolů. Vzhledem k atypickým nebytovým prostorům jsou možné problémy s pronájmem, delší doby chybějících nájmu a nutné snížení ceny.

Riziko se může někdy vyskytnout. Ceny v posledních letech nejsou stabilní, a proto se nedá plně předpokládat, jak je to pravděpodobné. Dopad na projekt by v případě snížení cen neměl mít velký význam.

Identifikovaná rizika byla přepsána do matice rizik, ze které jsou následně vypsány ty, která sebou nesou největší rizika pro řešený projekt.

Praktická část

Tabulka 29 Matice rizik

		DOPADY NA PROJEKT				
		VELMI MALÝ	MALÝ	STŘEDNÍ	VYSOKÝ	VELMI VYSOKÝ
		1	2	3	4	5
PRAVDĚPODOBNOST VÝSKYTU	VELMI VYSOKÁ	5	2			
	VYSOKÁ	4				
	STŘEDNÍ	3	15	5, 17, 19, 20	1, 3, 7, 11, 21, 24	4, 18
	MALÁ	2		23	6, 22	8, 10
	VELMI MALÁ	1		12	9	13, 14, 16

ZANEDBATELNÁ	PŘÍPUSTNÁ	NEPŘÍPUSTNÁ
1-3	4-12	15-25

Jsou stanovena rozpětí, která jsou přípustná a kdy už z důvodu rizika nebude možné pokračovat v projektu bez velkého opatření, které upraví cash flow projektu.

Vyhodnocení rizik

Hlavní rizika při výstavbě jsou spojená s dodavatelem stavby, jeho technickou schopností a dodržováním ceny stavby. Hlavním rizikem po dokončení stavby je stav trhu a poptávka po dražších projektech. Jedná se především o body 4 a 18, a následně o body které mají hodnotu 12, tedy 1, 3, 7, 11, 21 a 24.

Zbývající rizika nemají vlastní vyčleněné řešení, jelikož předepsaná opatření k redukci nejvíce kritických rizik nebo jejich eliminaci platí také pro zbývající rizika. Výjimkou jsou rizika spojená s haváriemi a přírodními katastrofami. Těmto rizikům nelze předejít, ale lze se na ně připravit pomocí nouzových opatření, která je nutná uplatnit v případě jejich výskytu.

4. Výběr špatného dodavatele – Z hlediska dodavatelů bude důležité poptávat ty, s kým má investor dobré zkušenosti, popřípadě někoho, koho doporučí někdo ze známých a například upozorní na nedostatky. Další možností ověření je získat seznam referenčních staveb a kontaktu na majitele těchto budov, které by bylo vhodné kontaktovat a zjistit informace o dodavatelích. Je důležité neřešit pouze finální cenu, ale vzít v potaz i garance, které dodavatelé nabízejí. Doba trvání záruk by měla být 5 a více let. Výběr druhu dodavatelského systému a dodavatele bude klíčovou rolí pro úspěšnost projektu.

18. Snížená poptávka a ceny – Stanovení ceny pro prodej je velmi citlivá záležitost, je nutné udělat dostatečný průzkum trhu a mít dobrého makléře, který obchod provedou. Pro výpočet byl udělán podrobný průzkum trhu a byly udělány dva scénáře prodeje. První scénář je nastaven na průměrné ceny trhu, za které se určitě jednotky prodají. Následně v optimistickém

scénáři jsou ceny nastaveny na průměr novostaveb. Problém je, že by se u nějakých jednotek již mohlo stát, že bude nutné si na prodej počkat.

Přichází možnost snížení prodejních cen, což u novostaveb již v dnešní době z důvodu zvýšení cen materiálu a práce bude velice nepravděpodobné. U tohoto projektu je možné se opřít o lokalitu, která je u nákupu bytů nejdůležitější věc. Dobrá lokalita si vždy drží dobře hodnotu, zároveň je tam i potenciál růstu.

I u idealistické ceny se nedostává projekt na maximální ceny trhu, a to i přesto, že projekt je jedinečný. Díky malému počtu jednotek, je velice pravděpodobné, že se nalezne malé množství jedinců, kteří si budou chtít připlatit za unikátnost prostředí a projektu. Především u terasového bytu, u kterého je možné výrazně zvýšit cenu, protože takovýto prostor v Hradci Králové těžko naleznete.

1.Zjištění chyb v projektové dokumentaci při realizaci –Jedním z možných opatření, jak se vyvarovat vadám a opomenutým položkám, které by mohly prodloužit nebo zdražit stavbu, je důkladné prozkoumání s všemi zainteresovanými stranami před započatím stavby, zejména s technickým a autorským dozorem. V případě potřeby změny dispozice u pronájemové varianty bude nezbytné aktualizovat prováděcí dokumentaci s projektantem a upravit cash flow. Jakékoliv změny je třeba projednat s technickým dozorem a dodavatelem.

3,7.Výběr špatného technického dozoru a překročení stavebních nákladů – Vzhledem ke stavbě v proluce bude velice důležité, dostatečně podepřít základy sousedních budov a provést zakládání správně. Z toho důvodu je velmi důležité mít kvalitní technický dozor, který bude klíčový pro úspěch projektu. Stejně jako u dodavatele stavby je stěžejní výběr, ideálně na doporučení nebo po osobní zkušenosti. Musí mít dostatečné znalosti a kvalifikace, zvláště v případě řešeného projektu v proluce s komplikovanými základy a přeložkami. V případě, že by byl nekvalitní, může zanedbat vady a nedodělky stavby, které by se následně projeví až při využívání. Dozor by si měl dopředu nastudovat projektovou dokumentaci a díky své dlouholeté praxi by měl určit kritická místa, na které je potřeba si dát pozor, popřípadě stanovit místa, která je v projektové dokumentaci potřeba upravit, protože z hlediska výstavby nedávají smysl. S dodavatelským rizikem by taktéž mohl pomoci technický dozor, který může mít osobní zkušenosti s danými firmami z praxe a předem varovat na možná rizika, nebo naopak doporučit určitého dodavatele, že je kvalitní. Před zahájením stavby by měla proběhnout společná schůze projektanta, zástupce investora, technického dozoru a dodavatele, kde by se společně prošla diskutabilní místa projektu a případná lepší řešení.

11.Zvýšení cen materiálů a prací – Zvýšení cen materiálu, popřípadě prací je věc, které se nelze předem vyvarovat. Poptání dodavatelů v roce 2024 bude stěžejní pro výpočet a vyhodnocení projektu. Mohou se předem stanovit limity ceny výstavby, u kterých již projekt není výhodné stavět. V případě, že je již vybraný dodavatel, bude nutné přizvat kvalitního právníka se zkušenostmi z oboru, který sepíše smlouvu tak, aby větší rizika nesl dodavatel, to však lze pouze v případě využití generálního dodavatele. V případě varianty s více subdodavateli bude těžší domlout dlouhé záruky a následně je i aplikovat. Ve smlouvě s dodavateli budou stanoveny maximální odchylky od daných cen, u kterých ještě platí cenová nabídka a v případě, že přesáhnou například o 15 %, bude cena upravena. Tudiž pokud by nebyl rapidní nárůst cen, nezasáhla vyšší moc (Covid-19) a byla sepsána správně smlouva, měl by nést většinu rizika dodavatel.

21.Zvýšené náklady pro údržbu – V současné době dochází na trhu k zvyšování nákladů na údržbu z důvodu zdražení prací, což je doprovázeno rovněž zvýšením nájmů. Hlavní strategií

pro ochranu je zvýšení záloh, aby bylo možné krytí nákladů na opravy bytů po jejich předání. Další možností je budování dobrých vztahů s dodavateli tak, aby nedocházelo k neopodstatněnému navyšování cen za práce, a občasné konzultace s dalšími dodavateli za účelem udržení konkurenceschopných cen. Důležité je také si pečlivě vybírat nájemce, a tak částečně eliminovat potencionální rizika se špatnými nájemci.

24. Snížení cen pronájmů – Proti snížení cen pronájmu není dostatečná obrana, protože trh si stanoví cenu a není s tím možné nic dělat. Lze však ve výpočtu počítat s dostatečnou rezervou, která poskytne stabilitu v cash flow a případné výpadky nájmů a rizika spojená s pronajímáním nemovitostí minimalizuje.

Částečnou ochranou je hledání dlouhodobých a spolehlivých nájemců. Je výhodnější mít dlouhodobě jednoho nájemníka za nižší cenu, který je spolehlivý, nežli mít více nájemníků, kteří se často mění a přináší náklady při předávání a výpadky nájmů. Takový přístup snižuje rizika a zajišťuje stabilní cash flow.

2.6.2 Analýza citlivosti

Analýza citlivosti se používá k posouzení, jak se kritéria hodnocení mění v závislosti na vstupních parametrech a rizikových faktorech projektu. Tato analýza umožňuje identifikovat faktory s největším dopadem na konečné výsledky a ty, které mají menší vliv. Tím si investor může lépe představit a porozumět tomu, jak různé scénáře rizik nebo příležitostí ovlivní hodnocení stavby.

Jednofaktorové změny s pozitivním vlivem u varianty pronájmu

Původní hodnoty ukazatelů u varianty pronájmu pro porovnání, NPV – 25 703 903 Kč s PDH a IRR 3,78 %.

Zvýšení zhodnocení nemovitosti

V řešeném scénáři je upraven pouze jeden parametr, a to zvýšení zhodnocení nemovitosti za rok z 2 % na 3 %. Tato změna měla velký pozitivní význam na finální hodnoty, NPV – 10 365 279 Kč s DPH a IRR na 4,56 %.

Zvýšení nájemného

Ve srovnání s variantou pronájmu jsou zvýšené roční příjmy (viz tabulka 30). Tato úprava změnila finální hodnoty ukazatelů NPV - 18 040 697 Kč s DPH a IRR 4,14 %.

Snížení investičních nákladů

Posledním upraveným parametrem je snížení celkových investičních nákladů o 5 000 000 Kč s DPH. Tento scénář měl z řešených scénářů nejmenší vliv na finální hodnotu ukazatelů a to NPV – 21 055 377 Kč s DPH a IRR 3,98 %.

Scénář s maximalizací výnosů u varianty pronájmu

V této variantě je počítáno cash flow pronájmu, při kterém zhodnocení nemovitosti bude namísto 2 % za rok 3 %. Dále je počítáno s většími cenami za m² pronájmu a celkové náklady na výstavbu klesnou na rovných 115 000 000 Kč s DPH, což je snížení předpokládaných nákladů zhruba o 3 000 000 Kč. V tabulce 30 jsou vypsány předpokládané ceny pronájmu.

Tabulka 30 Ceny pronájmů scénáře s maximalizací výnosů

DRUH	PODLAŽÍ	VYUŽITÍ	PLOCHA UŽITNÁ	LODŽIE/ TERASA	PRONÁJEM	PRONÁJEM
			[m ²]	[m ²]	Kč/m ²	celkem/měsíc
BYTOVÉ ZÓNY	2.NP	BYT 2A	103,48	10,89	270 Kč	29 410 Kč
		BYT 2B	101	10,68	270 Kč	28 712 Kč
	3.NP	BYT 3A	103,48	10,89	270 Kč	29 410 Kč
		BYT 3B	101,33	10,68	270 Kč	28 801 Kč
	4.NP	BYT 4A	103,48	10,89	270 Kč	29 410 Kč
		BYT 4B	101,33	10,68	270 Kč	28 801 Kč
	5.NP	BYT 5A	103,48	10,89	270 Kč	29 410 Kč
		BYT 5B	101,33	10,68	270 Kč	28 801 Kč
	6.NP	BYT 6A	67,09	54,425	275 Kč	25 933 Kč
		BYT 6B	67,09	54,425	275 Kč	25 933 Kč
CELKEM BYTOVÉ ZÓNY						284 620 Kč
NEBYTOVÉ ZÓNY	1.PP	SKLEPY	80,8		30 Kč	2 182 Kč
		GARÁŽ 1	41,63		90 Kč	3 372 Kč
		GARÁŽ 2	37,35		90 Kč	3 025 Kč
		Parkovací místo	13,9		100 Kč	1 251 Kč
		Parkovací místo	13,9		100 Kč	1 251 Kč
		Parkovací místo	13,9		100 Kč	1 251 Kč
	1.NP	OBCHOD 1	93,46		310 Kč	26 075 Kč
		OBCHOD 2	65,27		310 Kč	18 210 Kč
CELKEM NEBYTOVÉ ZÓNY						62 909 Kč
CELKEM STAVBA						347 528 Kč

Ve srovnání se základním scénářem jsou zvýšené roční příjmy z pronájmu o 15,99 %, což odpovídá nárůstu o 564 560 Kč za rok.

Praktická část

Tabulka 31 Cash flow scénáře s maximalizací výnosů varianty pronájmu

	Investiční fáze		Provozní fáze		
	1	2	1	29	30
	1	2	3	31	32
příjmy z pronájmu bytových ploch za rok			3 415 439 Kč	3 415 439 Kč	3 415 439 Kč
příjmy z pronájmu nebytových ploch za rok			590 476 Kč	590 476 Kč	590 476 Kč
příjmy z pronájmu dalších ploch za rok			29 088 Kč	29 088 Kč	29 088 Kč
příjmy z pronájmu park. ploch za rok			135 338 Kč	135 338 Kč	135 338 Kč
Budoucí hodnota nemovitosti					288 038 078 Kč
výše investičních nákladů (rok)	57 500 000 Kč	57 500 000 Kč			
výše provozních nákladů			208 517 Kč	208 517 Kč	208 517 Kč
roční náklady na údržbu			220 273 Kč	220 273 Kč	220 273 Kč
výpadky nájmu			333 627 Kč	333 627 Kč	333 627 Kč
odpisy			1 517 360 Kč	3 685 018 Kč	3 685 018 Kč
zisk před zdaněním			1 890 563 Kč	- 277 094 Kč	-277 094 Kč
daň z příjmů			397 018 Kč	- Kč	- Kč
CF pro efektivnost	- 57 500 000 Kč	- 57 500 000 Kč	3 010 905 Kč	3 407 923 Kč	291 446 001 Kč
diskontované CF	- 54 761 905 Kč	- 52 154 195 Kč	2 600 933 Kč	750 968 Kč	61 164 655 Kč
kumulované disk. CF	- 54 761 905 Kč	- 106 916 100 Kč	-104 315 167 Kč	- 60 456 686 Kč	707 969 Kč

V tabulce 31 je vidět část vypočítaného ideálního scénáře se stanovenými parametry, a i přes výrazné zlepšení parametrů vychází NPV při požadovaném zhodnocení 5 % za rok 707 969 Kč s DPH a IRR 5,03 %. Oproti optimistickému scénáři se jedná o výrazné zlepšení ukazatelů a je dosažena požadovaná hodnota.

Je nutné říct, že kdyby se do zhodnocení nezapočítalo předpokládané zhodnocení nemovitosti vychází IRR -0,74 %.

Tento scénář již vychází výrazně lépe, avšak je použitelný pouze v případě, že by investor chtěl investovat konzervativně do nemovitosti, kde má jistotu udržení hodnoty peněz, protože z hlediska výnosnosti je tento scénář stále na hranici.

Scénář s maximalizací výnosů u varianty prodeje

V této variantě se počítá s nárůstem cen za m² na maxima trhu. Dalším upraveným parametrem je snížení nákladů spojených s prodejem. Požadovaná výnosnost za pololetí je stanovena na 10 %.

Průběh prodeje je upraven tak, že zálohy při výstavbě budou 35% a budou placeny prostory včetně příslušných sklepů a parkovacích míst. Při kolaudování bude doplaceno 70 % nakupujícím do celkové částky jednotek.

Náklady spojené s prodejem se snižují z 4 % na 3 %. Stanovené prodejní ceny jsou v tabulce 32.

Praktická část

Tabulka 32 Prodejní ceny scénáře s maximalizací výnosů

DRUH	PODLAŽÍ	VYUŽITÍ	PLOCHA UŽITNÁ	LODŽIE/TERASA	PRODEJNÍ CENA	SKLEP	PRODEJNÍ CENA	PARKOVACÍ MÍSTO/GARÁŽ	PRODEJNÍ CENA	PRODEJNÍ CENA
			[m ²]	[m ²]	Kč/m ²	[m ²]	Kč/m ²	[m ²]	Kč/m ²	celkem s DPH
BYTOVÉ ZÓNY	2.NP	BYT 2A	103,48	10,89	115 000 Kč	7,4	27 500 Kč			12 729 875 Kč
		BYT 2B	101	10,68	115 000 Kč	8,32	27 500 Kč			12 457 900 Kč
	3.NP	BYT 3A	103,48	10,89	115 000 Kč	7,4	27 500 Kč			12 729 875 Kč
		BYT 3B	101,33	10,68	115 000 Kč	11,3	27 500 Kč			12 577 800 Kč
	4.NP	BYT 4A	103,48	10,89	120 000 Kč	6,94	27 500 Kč			13 261 850 Kč
		BYT 4B	101,33	10,68	120 000 Kč	8,64	27 500 Kč			13 038 000 Kč
	5.NP	BYT 5A	103,48	10,89	125 000 Kč	8,13	27 500 Kč	13,9	33 000 Kč	14 297 900 Kč
		BYT 5B	101,33	10,68	125 000 Kč	8,77	27 500 Kč	37,35	37 500 Kč	14 975 550 Kč
	6.NP	BYT 6A	67,09	54,425	130 000 Kč	13,9	27 500 Kč	41,63	37 500 Kč	26 462 025 Kč
		BYT 6B	67,09	54,425	130 000 Kč					
CELKEM BYTOVÉ ZÓNY										132 530 775 Kč
	1.NP	OBCHOD 1	93,46	0	80 000 Kč			13,9	33 000 Kč	7 935 500 Kč
		OBCHOD 2	65,27	0	80 000 Kč			13,9	33 000 Kč	5 680 300 Kč
CELKEM NEBYTOVÉ ZÓNY										13 615 800 Kč
CELKEM STAVBA										146 146 575 Kč

Průběh prodeje a náklady na výstavby jsou stejné jako ve výpočtu v kapitole 2.5.1. Tato tabulka bude zjednodušena na příjmy, náklady, CF, KCF a KDCF.

Tabulka 33 Cash flow scénáře prodeje s maximalizací výnosů

ROK	PROSTORY	PŘÍJMY	NÁKLADY	CF	DCF	KDCF
2024			-	-	-	-
			12 100 000 Kč	- 12 100 000 Kč	- 11 000 000 Kč	- 11 000 000 Kč
2025	BYT 2A; OBCHOD 2	6 443 561 Kč	10 545 602 Kč	- 4 102 041 Kč	- 3 390 116 Kč	- 14 390 116 Kč
	BYT 2B; OBCHOD 1	7 137 690 Kč	37 369 762 Kč	- 30 232 072 Kč	- 22 713 803 Kč	- 37 103 919 Kč
2026	BYT 3A; 3B; 4A; 4B	18 062 634 Kč	37 648 551 Kč	- 19 585 917 Kč	- 13 377 445 Kč	- 50 481 364 Kč
	BYT 5A; 5B; 6A; 6B	19 507 416 Kč	22 538 498 Kč	- 3 031 082 Kč	- 1 882 064 Kč	- 52 363 428 Kč
2027		94 995 274 Kč	2 849 858 Kč	92 145 416 Kč	52 013 685 Kč	- 349 743 Kč
		PŘÍJMY CELKEM	NÁKLADY CELKEM			
	- NPV=	349 743 Kč	146 146 575 Kč	123 052 271 Kč		
	IRR=	9,77%	23 094 304 Kč			

Z tabulky je viditelný obrovský cenový nárůst oproti předchozím scénářům. Při požadovaném výnosu 10 % za pololetí vychází NPV – 349 743 Kč s DPH a IRR vychází 9,77 %.

Zisk je 23 094 304 Kč s DPH.

Praktická část

Je nutné poukázat na skutečnost, že tyto hodnoty jsou nejvyšší na hradeckém trhu, a to především celkové prodejní ceny bytů v posledních podlažích. Získání zájemců bude velmi složité, a to především vzhledem k hradeckému trhu, kde se ceny bytů za 12 až 26 milionů korun často nepohybují. Tato varianta sebou přináší obrovskou míru rizika, s velmi vysokou pravděpodobností neúspěchu prodeje za stanovené ceny ve stanoveném časovém horizontu.

Zvýšení ceny výstavby

Promítnutí zvýšení celkových investičních nákladů o 7 %, do všech variant výpočtu cash flow. Při zvýšení o 7 % jsou výsledné náklady 111 647 177 Kč bez DPH.

V tabulce je vždy vidět nejdříve výsledek upravený o navýšení, následně původní varianta a nakonec rozdíl hodnot.

Tabulka 34 Vliv zvýšení ceny výstavby na varianty projektu

		NPV	IRR	ZISK
ZVÝŠENÍ PRODEJ REALISTICKÁ		-23 329 678 Kč	-5,60%	-13 857 777 Kč
PŮVODNÍ VARIANTA		-16 904 378 Kč	-2,36%	-5 551 026 Kč
	ROZDÍL	-6 425 301 Kč	-3,25%	-8 306 751 Kč
ZVÝŠENÍ PRODEJ OPTIMISTICKÁ		-15 969 935 Kč	-1,10%	-2 789 505 Kč
PŮVODNÍ VARIANTA		-9 544 634 Kč	2,28%	5 517 246 Kč
	ROZDÍL	-6 425 301 Kč	-3,39%	-8 306 751 Kč
ZVÝŠENÍ PRONÁJEM		-30 247 879 Kč	3,66%	
PŮVODNÍ VARIANTA		-25 703 903 Kč	3,78%	
	ROZDÍL	-4 543 976 Kč	-0,12%	
ZVÝŠENÍ PRONÁJEM S PŮJČKOU		-82 211 731 Kč	1,69%	
PŮVODNÍ VARIANTA		-74 232 706 Kč	1,80%	
	ROZDÍL	-7 979 025 Kč	-0,11%	

Zvýšení nákladů při výstavbě se nejvíce promítne do variant prodeje, nezmění je však dramatickým způsobem, protože všechny varianty nedosahovaly požadovaných výnosů již před navýšením nákladů.

Zvýšení provozních výdajů a výpadků nájmů

Scénář navýší roční náklady na údržbu ze 150 Kč/m² za rok na 300 Kč/m², tak aby se z těchto nákladů daly pokrýt větší náklady na případné opravy. V případě změny pouze tohoto parametru vychází NPV -27 999 010 Kč s DPH a IRR 3,68 %.

Druhým změněným parametrem je výpadek nájmů, který se zvyšuje z 8 % na 10 % z příjmů z pronájmu. Při samostatné změně parametru je NPV -26 675 571 Kč s DPH a IRR 3,74 %. Každá úprava procenta upravuje výsledek NPV o necelých půl milionu korun.

Tyto parametry jsou sice kalkulovány průběžně do cash flow, ale jejich použití je většinou jednorázové například nátěr fasády bytového domu, či společných prostor a oprava střechy.

Praktická část

Výsledné NPV při požadovaném 5% výnosu je při kombinaci těchto dvou parametrů - 28 970 677 Kč s DPH a IRR je 3,63 %.

2.7 Vyhodnocení variant a doporučení

V kapitole 2.5 byly vyhodnoceny čtyři varianty řešení daného developerského projektu.

První variantou je prodej realistický, se stanovenými cenami na úrovni průměrných cen Hradce Králové, podle průzkumu trhu v kapitole 2.2. Zvolením nižších cen, než jsou na trhu nabízené konkurenční novostavby je eliminována pravděpodobnost výskytu rizik, popřípadě snížena na takovou úroveň, že je jistota, že se za takové ceny byty a nebytové prostory prodají.

Druhou variantou je prodej optimistický, se stanovenými cenami na úrovni zvýšeného průměru cen novostaveb v Hradci Králové. Tyto hodnoty sebou již nesou svá rizika, ale stále je vysoká pravděpodobnost prodeje za stanovené ceny, již tu je však možnost prodloužení doby prodeje.

Třetí varianta je pronájem s vlastním financováním, se stanovenými cenami na úrovni sníženého průměru cen Hradce Králové. Zvolením nižších cen, než je průměr města, se eliminuje možnost rizika snížení cen pronájmu v průběhu let. Protože se jedná o novostavbu, tento scénář by neměl nastat, případně by se musely velmi výrazně snížit ceny celého trhu, což je nepravděpodobné vzhledem k průběžnému znehodnocení hodnoty peněz.

Čtvrtá varianta je pronájem s půjčkou 50 % celkových investičních výdajů. Veškeré ostatní části výpočtu jsou stejné jako u třetí varianty.

SWOT analýza

Tato analýza se využívá k porovnání vnějších hrozeb a příležitostí s vnitřními silnými a slabými stránkami projektu. Je hojně využívána ve firmách a projektech všech velikostí ke strategickému plánování a analýze rizik.

SWOT analýza se skládá ze čtyř oblastí a je složením prvních písmen těchto anglických slov.

S – strengths = silné stránky

W – weaknesses = slabé stránky

O – opportunities = příležitosti

T – threats = hrozby

V tabulce 35 jsou přehledně sepsané vnitřní a vnější vlivy na projekt, ať už kladné či záporné.

Praktická část

Tabulka 35 SWOT analýza

	POMOCNÉ	ŠKODLIVÉ
VNITŘNÍ PŮVOD	<p>SILNÉ STRÁNKY</p> <ul style="list-style-type: none"> -klidná oblast u náplavky a přilehlá zeleň 2.1.5 -lokalita s výhledem na vodu a centrum 2.1.5 -dostavba proluky u sousedících budov majitele 2.1.5 -vzdálenost od centra 2.1.5 -získané stavební povolení 2.1.5 -občanská vybavenost 2.1.5 -novostavba 	<p>SLABÉ STRÁNKY</p> <ul style="list-style-type: none"> -zvýšená technická náročnost kvůli přeložce horkovodu 2.6.1 -nutnost začít stavbu do roku 2025 z důvodu získaného stavebního povolení -složitě zakládání v proluce a blízkosti vody -zvýšená cena výstavby kvůli přeložce horkovodu 2.6.1 -vytvořený projekt pro jiného investora 2.1.5
VNĚJŠÍ PŮVOD	<p>PŘÍLEŽITOSTI</p> <ul style="list-style-type: none"> -nedostatek novostaveb v blízkosti centra 2.2.1 -potenciál vyššího růstu hodnoty nemovitosti 2.6.2 -město vhodné pro rodiny 2.1.5 	<p>HROZBY</p> <ul style="list-style-type: none"> -nízké nájemky vzhledem k vysokým nákladům při výstavbě 2.5.2 -výběr špatného dodavatele 2.6.1 -nízká poptávka po dražších nemovitostech 2.6.1 -vícepráce dodavatele 2.6.1 -konkurenční projekty 2.2.1

Silné stránky jsou z většiny spojené s umístěním stavby na nábřeží s výhledem na vodu a vzdáleností k občanské vybavenosti a centru města. Unikátností projektu je dostavba proluky sousedící s budovou investora, čímž se při výstavbě zhodnotí i sousední nemovitost. Možnou silnou stránkou je již zajištěná projektová dokumentace se stavebním povolením, jejichž získávání by prodloužilo zahájení stavby alespoň o tři roky (za předpoklad trvání doby vytvoření projektové dokumentace a získání stavebního povolení).

Slabé stránky jsou spojené s přebíráním projektové dokumentace řešené pro jiného investora a s ním spojené stavební povolení, komplikace a zdražení projektu z důvodu přeložky horkovodu a tím komplikovanými a drahými základy. Tím vzniklá další rizika při zakládání a podpírání sousedních budov.

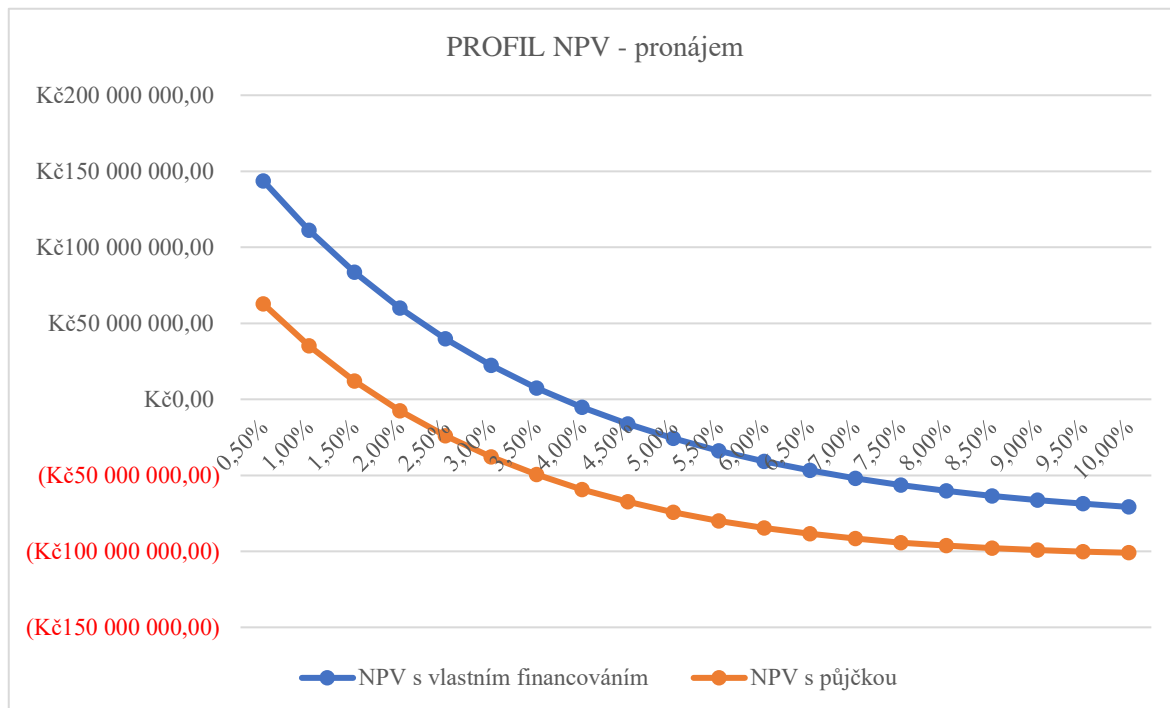
Příležitosti jsou především s poptávkou na trhu a atraktivností města Hradce Králové. Trh nemá velké množství novostaveb s velkými plochami bytů, blízkých centru města s takto unikátním výhledem, který díky lokalitě nikdy nebude přerušen.

Hrozeb je poměrně mnoho díky nevyzpytatelnosti průběhu výstavby. Vzniklé vícepráce z důvodu komplikací u provádění základů a přeložek. Dále je riziko spojené s pronájemem a poptávkou po velkých bytech a nebytové prostory s vyššími celkovými cenami.

Většina rizik je vypsána v kapitole 2.6.1, kde jsou podrobně představena a navržena řešení.

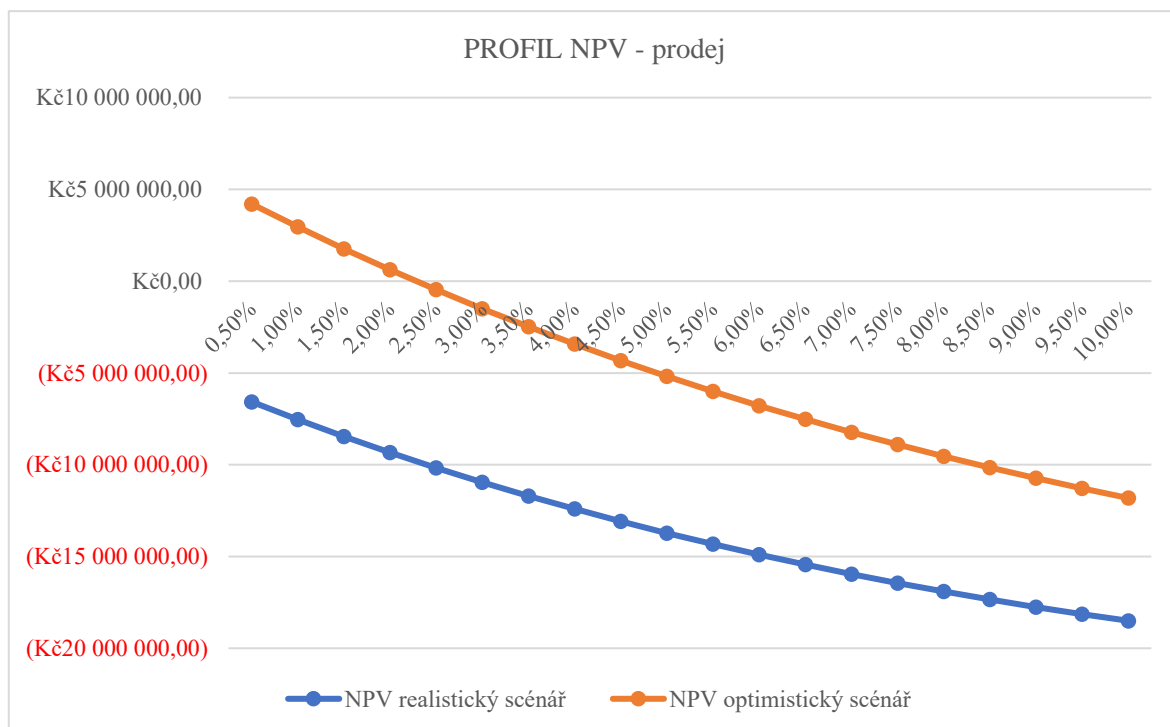
Praktická část

Graf 4 Profil NPV pro varianty pronájmu



V grafu 4 je jasně znázorněný vliv diskontních sazeb na hodnotu projektu a pro porovnání variant pronájmu.

Graf 5 Profil NPV pro varianty prodeje



V grafu 5 jsou stejně jako u čtvrtého znázorněné měnící se hodnoty projekt na základě diskontních sazeb a porovnání variant prodeje.

Vyhodnocení variant

Vzhledem k výsledkům vyhodnocení v kapitole 2.5 je jasné, že jsou možné pouze dva scénáře, mezi kterými je možné vybírat, a to optimistickou variantou prodeje a variantou pronájmu s vlastním financováním.

Tabulka 36 Porovnání ukazatelů při požadovaných výnosech

	POŽADAVKY	NPV	IRR	ZISK
PRODEJ REALISTICKÝ	požadovaný výnos 8 % pololetí	-16 904 378 Kč	-2,36%	-5 551 026 Kč
PRODEJ OPTIMISTICKÝ	požadovaný výnos 8 % pololetí	-9 544 634 Kč	2,28%	5 517 246 Kč
PRONÁJEM S VLASTNÍM FINANCOVÁNÍM	požadovaný výnos 5 % rok	-25 703 903 Kč	3,78%	
PRONÁJEM S PŮJČKOU	požadovaný výnos 5 % rok	-74 232 706 Kč	1,80%	

Pro přehlednost byla zhotovena tabulka 36, která zobrazuje požadované výnosy u zvolených variant a následně i jejich výsledky. U varianty prodeje byl požadovaný výnos 8 % za pololetí a u pronájmu 5 % za rok.

U varianty pronájmu bylo cash flow vylepšeno o dvouprocentní zhodnocení nemovitosti za rok, bez tohoto parametru by měly obě varianty pronájmu vnitřní výnosové procento záporné.

Bez spekulací nad trhem a vylepšením scénářů, nedosahují všechny čtyři varianty požadovaných výnosů a z toho důvodu se nedoporučuje zahájení stavby.

Protože byly základní scénáře nedostatečné, byly v kapitole 2.6.2 analýza citlivosti zhotoveny další dva scénáře pro prodej a pronájem, které by již mohly investora zaujmout. Při uvažování nad těmito idealistickými scénáři je potřeba si uvědomovat rizika stanovená v kapitole 2.6.1 a jejich pravděpodobnost výskytu.

Scénář prodeje z kapitoly 2.6.2, kde se ceny za m² prodejních prostor zvedly na maxima trhu zaznamenala obrovský cenový nárůst oproti předchozím scénářům. Při požadovaném navýšeném výnosu na 10 % za pololetí vychází NPV – 349 743 Kč s DPH, IRR vychází 9,77 % a zisk je 23 094 304 Kč s DPH. Tento scénář vychází velice dobře a byl by doporučen pro investora, ale je zde taky obrovská míra rizika spojená s dobou prodeje a možným poklesem cen při sjednávání prodeje. Oproti původním scénářům, se již ale jedná o scénář, který by mohl přinést investorovi dostatečné zhodnocení majetku.

Druhým scénářem z kapitoly 2.6.2 byl pronájem, kde byly ceny nastaveny na rozmezí průměru trhu a novostaveb na 270 Kč/m² za užitnou plochu, tudíž zde byl prostor ke zvýšení příjmů z pronájmu na průměr novostaveb 288 Kč/m². I přes výrazné zlepšení parametrů vychází NPV při požadovaném zhodnocení 5 % za rok – 195 861 Kč s DPH a IRR 4,99 %. Oproti optimistickému scénáři se jedná o výrazné zlepšení ukazatelů, ale stále nedosahuje požadovaných hodnot, avšak pouze o 0,01 %, což by v případě nastavení cen na maxima jako u varianty prodeje dosáhlo požadovaných hodnot.

Doporučení

Nejdůležitější otázkou, kterou by si investor měl položit, je, co od projektu očekává. Pokud má k dispozici hotovost, kterou chce investovat do aktiva, které si udrží svou hodnotu a bude ochranou proti inflaci, je vhodnou volbou varianta pronájmu. U nemovitostí je klíčová lokalita, neboť kvalitní lokalita zajišťuje stabilní ceny v době poklesu trhu a nadprůměrný růst cen v době růstu trhu.

Doporučení pro investora zahrnuje zvážení, zda prostředky určené pro tento projekt nelze investovat do jiného konzervativního aktiva, například dluhopisů, které by mohly přinést obdobné výnosy jako

Praktická část

varianta pronájmu bez zmíněných rizik. Pokud by to tak bylo, investice do nemovitosti by nemusela být nejhodnější volbou.

Pokud investor hledá vyšší a rychlejší výnosnost a je ochoten podstoupit vyšší riziko, je lepší variantou prodej. Tato volba nabízí oproti pronájmu rychleji výnos, ale přináší vysokou míru rizika. Vzhledem k vysokému riziku varianta prodeje není doporučena.

V případě, že investor předpokládá vyšší růst cen nemovitostí, důvěřuje lokalitě a jejímu potenciálu růstu hodnoty natolik, že je ochoten podstoupit rizika spojená se správou nemovitosti, je varianta pronájmu jedinou možností.

V kontextu hodnoceného developerského projektu a analyzovaných variant se jako nejvýhodnější ukazuje scénář pronájmu, popsáný v kapitole 2.6.2. Pokud si však investor není jistý, je možné bytový dům postavit, prvních deset let bytový dům bez větších nákladů pronajímat a následně prodat, když je již prodej osvobozen od daně z příjmu.

Pokud by se řešil developerský projekt jako samostatná stavba bez jakýchkoliv návazností a s vnitřním výnosovým procentem kolem 4 %, bylo by investorovi doporučeno tento projekt spíše neprovádět, při celkovém hodnocení je však potřeba přihlížet k dalším okolnostem spojených s investorem.

Investor vlastní dvě sousedící budovy, Novákovy garáže a kancelářskou budovu Pallace office. Realizací tohoto projektu by pravděpodobně došlo ke zvýšení atraktivity celého prostoru a tím i hodnoty sousedních budov. Správcovská firma, která již spravuje přilehlé budovy, by mohla snadno převzít správu i nad tímto novým projektem. Vzhledem k těmto skutečnostem a současné situaci na trhu s nemovitostmi je investorovi doporučeno projekt realizovat.

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zhodnocení investičního projektu bytového domu na Smetanově nábřeží v Hradci Králové. Na základě komplexní analýzy a vyhodnocení dostupných dat lze formulovat několik klíčových závěrů a doporučení pro investora.

Analýza ukázala, že lokalita projektu má značný potenciál díky atraktivnímu výhledu na řeku Labe a blízkosti stávajících nemovitostí vlastněných investorem. Tento unikátní kontext zvyšuje šance na zhodnocení projektu a propojení místní urbanistické struktury. Zkoumání vývoje cen nemovitostí v Hradci Králové a aktuálních tržních podmínek poskytlo realistický základ pro stanovení cen jednotlivých jednotek projektu.

V rámci vyhodnocení byly analyzovány dvě hlavní strategie: prodej a pronájem jednotek. Scénář ideálního prodeje, detailně rozebraný v kapitole 2.6.2, se jeví jako ekonomicky nejvýhodnější varianta. Nabízí atraktivní výnos v relativně krátkém časovém horizontu, což může být pro investora velmi lákavé. Nicméně tato varianta s sebou nese vyšší míru rizika spojenou s tržními výkyvy a potenciálními problémy při hledání vhodného kupce.

Na druhé straně varianta pronájmu nabízí stabilnější a dlouhodobější příjem, který může sloužit jako ochrana proti inflaci. Je však nezbytné zvážit vyšší nároky na správu nemovitosti a údržbu, zejména po prvních deseti letech provozu.

Doporučení pro investora spočívá v pečlivém zvážení obou strategií s ohledem na jeho finanční situaci, ochotu podstoupit riziko a dlouhodobé investiční cíle. Pokud investor preferuje konzervativnější přístup s nižším rizikem a stabilním výnosem, měl by upřednostnit pronájem jednotek. Naopak pokud je cílem rychlejší zhodnocení investice s vyšší mírou rizika, ideální variantou je prodej jednotek.

V případě, že se investor rozhodne pro kombinovaný přístup, tedy pronájem jednotek po určitou dobu a následný prodej, může tím dosáhnout optimální rovnováhy mezi stabilitou příjmů a možností vysokého výnosu. Tento přístup by mohl být výhodný zejména v kontextu aktuální dynamiky trhu nemovitostí a očekávaného vývoje v dané lokalitě.

Celkově tato diplomová práce obsahuje detailní a strukturované hodnocení investičního projektu bytového domu, čímž poskytuje investorovi podklady pro vytvoření kvalifikovaného rozhodnutí o nejvhodnější investiční strategii.

Seznam použité literatury a zdrojů

- (1) ACHOUR, Gabriel. Developerské projekty – 1.část. online. *Epravo.cz*. 2005. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-1cast-32869.html>. [cit. 2024-05-14].
- (2) ACHOUR, Gabriel a DANČIŠIN, Martin. Úvěrové financování developerských projektů. online. *Právo*. roč. 2006, s. 22-28. Dostupné z: https://www.glatzova.com/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf. [cit. 2024-05-11].
- (3) Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. online. In: *Zákony pro lidi*. 2010. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>. [cit. 2024-02-25].
- (4) SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování staveb a životní cyklus 3*. Vydání: první. Praha: B. Kadeřábková - FinEco, 2018. ISBN 978-80-86590-16-5.
- (5) ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Účel katastru*. online. In: ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. ČÚZK. 2023. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>. [cit. 2023-11-21].
- (6) NEMEŠKALOVÁ ROSINOVÁ, Alžběta. *Územní plán - pojem a závaznost*. online. 2015. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/336-uzemni-plan-pojem-a-zavaznost>. [cit. 2023-11-22].
- (7) SPOLEČNOST PRO CENOVÉ MAPY ČR S.R.O. *O cenové mapě*. online. In: SPOLEČNOST PRO CENOVÉ MAPY ČR S.R.O. Cenová mapa prodejních cen. 2023. Dostupné z: https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=About_2&culture=cze&s=76AF8784678E3922370CC3E17F4A4E24B2E5E2C8. [cit. 2023-11-21].
- (8) SYNEK, Miloslav; DVOŘÁČEK, Jiří; DVOŘÁK, Jiří; KISLINGEROVÁ, Eva a TOMEK, Gustav. *Manažerská ekonomika*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. *Expert*. Praha: Grada Publishing, 2007. ISBN 978-80-247-1992-4.
- (9) SCHOLLEOVÁ, Hana. *Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice*. Vydání 1. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2952-7.
- (10) ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S. *Investice*. online. In: ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S. Officiální web Česká spořitelna. 2023. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/financni-slovník/investice>. [cit. 2023-11-21].

- (11) MÁCHAL, Pavel; ONDROUCHOVÁ, Martina; KRUNČÍKOVÁ, Iva; NOVÁKOVÁ, Marcela; CHLUPATÝ, Petr et al. *MEZINÁRODNÍ STANDARD PROJEKTOVÉHO ŘÍZENÍ IPMA ICB v. 4.* 200. IPMA Česká republika, z.s., 2017.
- (12) DOLEŽAL, Jan. *Projektový management: Komplexně, prakticky a podle světových standardů.* 1. elektronické vydání. Praha: Grada, 2016. ISBN 978-80-271-9066-9.
- (13) FOTR, Jiří a SOUČEK, Ivan. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů.* 1. vyd. *Expert (Grada).* Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.
- (14) Manažerská ekonomika. In: SYNEK, Miloslav. *Manažerská ekonomika.* 5. Praha: Grada Publishing, 2011, s. 346. ISBN 978-80-247-.
- (15) KOMERČNÍ BANKA, A.S. *Cash flow v praxi aneb kolik potřebujete peněz na chod firmy.* online. 2023. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/podnikatele-a-firmy/kb-radce-pro-podnikatele/financovani/cash-flow-v-praxi-aneb-kolik-potrebujete-penez-na-chod-firmy>. [cit. 2023-11-22].
- (16) FREIBERG, František. *Cash-Flow: řízení likvidity podniku.* 3. Praha: Management Press, 1997. ISBN 80-85943-37-9.
- (17) GRUNWALD, Rolf a HOLEČKOVÁ, Jaroslava. *Finanční analýza a plánování podniku.* 1. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 80-86929-26-2.
- (18) Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. In: FOTR, Jiří a SOUČEK, Ivan. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování.* 1. Praha: Grada Publishing, 2005, s. 55-57. ISBN 80-247-0939-2.
- (19) RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza.* 6. aktualizované. Praha: Grada Publishing, 2019. ISBN 978-80-271-2757-3.
- (20) *Co je to likvidita a proč je pro firmu jedním z klíčových ukazatelů?.* online. In: HEJDUŠEK, Marek. *Cashbot.cz.* 2021. Dostupné z: <https://cashbot.cz/blog/co-je-to-likvidita-a-proc-je-pro-firmu-jednim-z-klicovych-ukazatelu/>. [cit. 2024-05-10].
- (21) KNÁPKOVÁ, Adriana; PAVELKOVÁ, Drahomíra; REMEŠ, Daniel a ŠTEKER, Karel. *Finanční analýza. Komplexní průvodce s příklady.* 3. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0911-1.
- (22) PŮČEK, Milan Jan. *Techniky efektivního řízení měst a obcí: část SWOT analýza (metodika).* online. 2020, s. 24. Dostupné z: https://www.dataplan.info/img_upload/f96fc5d7def29509aeffc6784e61f65b/analiza-swot-metodika_1.pdf. [cit. 2024-05-13].

- (23) ACHOUR, Gabriel a A KOLEKTIV, . *Financování developerských projektů*. online. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení. Dostupné z: https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/Financovani_developerskych_projektu.pdf. [cit. 2024-05-16].
- (24) ROUŠAR, Ivo. *Projektové řízení technologických staveb*. 1. Praha: Grada Publishing, 2008. ISBN 978-80-247-6751-2.
- (25) DLUHOŠOVÁ, Dana. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 3. Praha: EKOPRESS, 2010. ISBN 978-80-86929-68-2.
- (26) *Payback period*. online. In: Corporate finance institute. Dostupné z: <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/financial-modeling/payback-period/>. [cit. 2024-05-12].
- (27) *Hodnocení přínosu zateplení: doba návratnosti*. online. In: . Dostupné z: <https://www.projekty-inkapo.cz/doba-navratnosti/>. [cit. 2024-05-12].
- (28) *What is the Discounted Payback Period?*. online. In: Corporate finance institute. Dostupné z: <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/valuation/discounted-payback-period/>. [cit. 2024-05-12].
- (29) VALACH, Jan. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.
- (30) TREND REPORT 2024. online. In: . Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2024, s. 100. Dostupné z: <https://artn.cz/wp-content/uploads/2022/11/TrendReport-2024-1.pdf>. [cit. 2024-05-16].
- (31) STATUTÁRNÍ MĚSTO HRADEC KRÁLOVÉ. *Základní informace o městě: Hradec Králové*. online. In: STATUTÁRNÍ MĚSTO HRADEC KRÁLOVÉ. Hradec Králové oficiální web. 2018. Dostupné z: <https://www.hradeckralove.org/zakladni-informace-o-meste/ms-1150>. [cit. 2023-11-13].
- (32) OBCE V DATECH, S.R.O. *Hradec Králové: Kvalita života*. online. 2023. Dostupné z: <https://www.obcevdtech.cz/hradec-kralove>. [cit. 2024-05-05].
- (33) ZÁLESKÝ, Petr. *Hradec otevřel lávku za 175 milionů. Je nesmírně kvalitní, hájí cenu náměstek*. online. In: IDNES.cz. 2023. Dostupné z: https://www.idnes.cz/hradec-kralove/zpravy/lavka-pres-labe-predrazena-aldis.A230301_711526_hrdec-zpravy_kvi. [cit. 2023-11-12].
- (34) ZÁLESKÝ, Petr. *Těsně před dokončením v Hradci Králové podražila fotbalová aréna i lávka*. online. In: IDNES.cz. 2023. Dostupné z: https://www.idnes.cz/hradec-kralove/zpravy/multifunkcni-stadion-arena-fotbal-lavka-zdrazeni-stavba.A230223_710389_hrdec-zpravy_tuu. [cit. 2023-11-12].

- (35) STATUTÁRNÍ MĚSTO HRADEC KRÁLOVÉ. *O městě: Hradec Králové*. online. In: STATUTÁRNÍ MĚSTO HRADEC KRÁLOVÉ. Hradec Králové oficiální web. 2019. Dostupné z: <https://www.hradeckralove.org/o-meste/os-1414>. [cit. 2023-11-13].
- (36) SEZNAM.CZ. *Základní mapa: Hradec Králové*. online. In: SEZNAM.CZ. Mapy.cz. 2024. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?l=0&x=15.8483025&y=50.1773668&z=11&base=ophoto>. [cit. 2024-05-05].
- (37) FALTA, Ing. arch. Jan. *Památkově chráněná území a ochranná pásma v městě Hradec Králové*. online. In: Hradec Králové oficiální web. 2018. Dostupné z: <https://www.hradeckralove.org/pamatkove-chranena-uzemi-a-ochranna-pasma-v-meste-hradec-kralove/d-55258>. [cit. 2023-11-13].
- (38) SEZNAM.CZ, A.S. *Mapa okolí Hradce Králové*. online. In: SEZNAM.CZ, A.S. Mapy.cz. 2020. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?l=0&x=15.8483025&y=50.1773668&z=11&base=ophoto>. [cit. 2023-11-13].
- (39) T-MAPY SPOL. S R.O. *Územní plán města Hradce Králové - platný*. online. 2017. Dostupné z: http://mapserver.mmhk.cz/tms/hkfvu/index.php?client_type=map_resize&strange_opener=1. [cit. 2024-05-05].
- (40) SEZNAM.CZ. *Letecká mapa: Hradec Králové*. online. In: SEZNAM.CZ. Mapy.cz. 2024. Dostupné z: <https://mapy.cz/letecka?l=0&x=15.8337970&y=50.2095872&z=15&ovl=5>. [cit. 2024-05-05].
- (41) SEZNAM.CZ, A.S. *Sreality.cz*. online. c1999-2024. Dostupné z: [Sreality.cz](https://sreality.cz). [cit. 2024-05-12].
- (42) M & M REALITY HOLDING A.S. *M&M reality*. online. Dostupné z: mmreality.cz. [cit. 2024-05-12].
- (43) BEZREALITYKY. *Bezrealityky*. online. 2024. Dostupné z: bezrealityky.cz. [cit. 2024-05-12].
- (44) BROKER CONSULTING, A.S. *Realityspolu.cz*. online. 2024. Dostupné z: realityspolu.cz. [cit. 2024-05-12].
- (45) KRČMÁŘ, Jakub. *Jakub Krčmář: Realitní makléř*. online. 2021. Dostupné z: krcmarjakub.cz. [cit. 2024-05-12].
- (46) MAFRA A.S. *Reality.idnes.cz*. online. c1998–2024. Dostupné z: unreal.cz. [cit. 2024-05-12].
- (47) VODEHNAL, Miroslav. *Miroslav Vodehnal: Realitní makléř*. online. 2024. Dostupné z: vodehnalreality.cz. [cit. 2024-05-12].

- (48) FIRA MEDIA S.R.O. *Rezidence Kukliny*. online. Dostupné z: <https://www.rezidencekukliny.cz/>. [cit. 2024-05-08].
- (49) K2 HOLDING A.S. *K2 holding a.s.: Developerská společnost z Chrudimi*. online. 2022. Dostupné z: k2invest.cz. [cit. 2024-05-12].
- (50) *Thera REZIDENCE*. online. Dostupné z: <https://www.rezidencethera.cz/>. [cit. 2024-05-05].
- (51) POLYWEB S.R.O. *Meteor 2: nové byty Hradec Králové*. online. 2024. Dostupné z: meteor2.cz. [cit. 2024-05-12].
- (52) BANK ID. *Vaše digitální občanka: Bank iD*. online. 2023. Dostupné z: BankiD.cz. [cit. 2024-05-12].
- (53) SEZNAM.CZ, A.S. *Cenová mapa: Městská část Hradec Králové*. online. In: SEZNAM.CZ, A.S. *Sreality.cz*. c1996-2024. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/cenova-mapa/hledani/byty/kralovehradecky-kraj-6/hradec-kralove-28/hradec-kralove-2149/hradec-kralove-14483>. [cit. 2024-05-05].
- (54) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. *Český statistický úřad [ČSÚ]*. online. 2024. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>. [cit. 2024-05-12].
- (55) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. *Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení - časové řady*. online. In: *Czso.cz*. 2024. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr. [cit. 2024-05-05].
- (56) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. *Veřejná databáze*. online. In: *Vdb.czso.cz*. 2024. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystupobjekt&z=T&f=TABULKA&pvo=ZV21KR025&pvoc=100&pvoch=3085>. [cit. 2024-05-05].
- (57) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. *Bytová výstavba v Královéhradeckém kraji v I. až 3. čtvrtletí 2023*. online. In: *Czso.cz*. 2023. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xh/bytova-vystavba-v-kralovehradeckem-kraji-v-1-az-3-ctvrtleti-2023>. [cit. 2024-05-05].
- (58) HRADEC KRÁLOVÉ CITY. *Nové bydlení, rezidenční a developerské projekty v Hradci*. online. 2024. Dostupné z: <https://www.hkcity.cz/nove-bydleni-hradec-kralove-byty-rodinnedomy/>. [cit. 2024-05-05].
- (59) DOLCE VITA DEVELOPMENT A.S. *Rezidence Rybova*. online. In: DOLCE VITA DEVELOPMENT A.S. *Dvde.cz*. 2023. Dostupné z: <http://dvde.cz/portfolio/rezidence-rybova/>. [cit. 2024-05-08].
- (60) REZIDENCE NA PLACHTĚ S.R.O. *Rezidence na Plachtě*. online. In: REZIDENCE NA PLACHTĚ S.R.O. *Rezidencenaplachte.cz*. Dostupné z: <https://www.rezidencenaplachte.cz/uvod#projekt>. [cit. 2024-05-08].

- (61) Cihlovka: *Bydlení pro život*. online. 2021. Dostupné z: <https://cihlovka.cz>. [cit. 2024-05-05].
- (62) REALNESS S.R.O. *Sousedství*. online. Dostupné z: <https://www.sousedstvi.cz>. [cit. 2024-05-05].
- (63) NOVÁ, Eliška. *V Hradci Králové vzniká první uhlíkově neutrální čtvrť. Obyvatele bude motivovat, aby šetřili energie*. online. In: CzechCrunch.cz. c2014–2024. Dostupné z: <https://cc.cz/v-hradci-kralove-vznika-prvni-uhlikove-neutralni-ctvrt-obyvatele-bude-motivovat-aby-setrili-energie/>. [cit. 2024-05-05].
- (64) RS GROUP. *Rezidence U Sadů*. online. Dostupné z: <https://www.rezidenceusadu.cz/#buildmap>. [cit. 2024-05-12].
- (65) EU PROPERTY PROJECT S.R.O. *U Myslivny: U Myslivny Hradec Králové*. online. Dostupné z: <https://www.umyslivny.cz/U-Myslivny.html>. [cit. 2024-05-12].
- (66) VAŇOUS, Petr. *Lokalitu u Aldisu čeká stavební boom*. online. In: Hradecky.denik.cz. Dostupné z: https://hradecky.denik.cz/zpravy_region/lokalitu-u-aldisu-ceka-stavebni-boom-20160930.html. [cit. 2024-05-05].
- (67) HRADEC KRÁLOVÉ CITY. *Severní rezidenční čtvrť za Pileťákem*. online. In: Hkcity.cz. 2024. Dostupné z: <https://www.hkcity.cz/severni-zona-za-piletakem-bytove-domy/>. [cit. 2024-05-05].
- (68) SEZNAM.CZ, A.S. *Kancelářské prostory, obchodní prostory na prodej Hradec Králové*. online. In: SEZNAM.CZ, A.S. Sreality.cz. c1996-2024. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/komercni/kancelare,obchodni-prostory/hradec-kralove>. [cit. 2024-05-08].
- (69) DELOITTE. *Deloitte Rent Index: Jaké jsou cenové trendy nájemního bydlení v Česku?*. online. In: Deloitte.com. 2024. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-05-08].
- (70) DALTEN MEDIA S.R.O. *Statistika nemovitostí: Průměrná cena pronájmu - 1m2/měsíc*. online. In: DALTEN MEDIA S.R.O. Realitymix.cz. c1999-2024. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>. [cit. 2024-05-08].
- (71) CREATIVE TIM. *Aktuální tržní ceny nemovitostí v ČR*. online. In: SLAVATA, Vilém. CREATIVE TIM. Trzniceny.cz. 2024. Dostupné z: <https://trzniceny.cz/index.html>. [cit. 2024-05-08].
- (72) KOLÁŘ, Teodor. *Ve kterém krajském městě koupit byt? Srovnali jsme ceny, návratnost i kvalitu života*. online. In: ECONOMIA, A.S. Hospodářské noviny. c1996-2024. Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-67258520-ve-kterem-krajskem-meste-koupit-byt-srovnali-jsme-ceny-navratnost-i-kvalitu-zivota>. [cit. 2024-05-12].

- (73) SYMETRO S.R.O. *Ceny za projekty*. online. c2011-2024. Dostupné z: cenyzaprojekty.cz. [cit. 2024-05-12].
- (74) GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ. *Portál MOJE daně*. online. 2020. Dostupné z: <https://adisspr.mfcr.cz/pmd/home>. [cit. 2024-05-05].
- (75) DUSÍK, Stanislav. Hradec Králové, Velké náměstí. online. In: *Wikipedia*. 2002. Dostupné z: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/50/Hradec_Kr%C3%A1lov%C3%A9%2C_Velk%C3%A9_n%C3%A1m%C4%9Bst%C3%AD.jpg. [cit. 2023-11-12].
- (76) DEJMKOVÁ, Vladislava. Hradecké vycházky - na hradbách i pod hradbami. online. In: *I60.cz*. 2018. Dostupné z: <https://www.i60.cz/clanek/detail/29865/hradecke-vychazky-na-hradbach-i-pod-hradbami>. [cit. 2023-11-12].
- (77) BENEŠ, Miroslav. Muzeum východních Čech po rekonstrukci: Muzeum východních Čech v Hradci Králové, exteriér historické budovy. online. In: *Wikipedia*. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Historick%C3%A1_budova_Muzea_v%C3%BDchodn%C3%ADch_%C4%8Cech#/media/Soubor:Muzeum_exteri%C3%A9r_017.jpg. [cit. 2024-05-05].
- (78) ŽVÁČEK, Ondřej. Gymnázium J. K. Tyla v Hradci Králové. online. In: *Wikipedia*. 2002. Dostupné z: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/0/02/Gymn%C3%A1zium_J._K._Tyla.jpg. [cit. 2023-11-12].
- (79) DĚDIČ, Michal. Labská vodní elektrárna, Hradec Králové. online. In: *Turistický portál Královehradeckého kraje*. 2023. Dostupné z: <https://www.hkregion.cz/dr-cs/100162-labska-vodni-elektrarna-hucak.html>. [cit. 2023-11-13].
- (80) ŠKUTA, Jakub. Studijní a vědecká knihovna v Hradci Králové. online. In: *Wikipedia*. Dostupné z: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/4/49/Studijn%C3%AD_a_v%C4%9Bdeck%C3%A1_knihovna_v_Hradci_Kr%C3%A1lov%C3%A9.jpg. [cit. 2024-05-05].
- (81) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. Obydlené domy podle období výstavby nebo rekonstrukce a podle krajů. online. In: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. *Czso.cz*. 2024. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/213544434/zvsldb23g09.png/95fa875b-0240-40eb-b1d1-743177bf000c?version=1.3&t=1687513853394>. [cit. 2024-05-05].
- (82) *Turistické mapy Hradec Králové*. online. In: *Mapy.cz*. 2020. Dostupné z: <https://mapy.cz/turisticka?vlastni-body&l=0&ut=Nov%C3%BD%20bod&uc=9kAHqxY5Xh&ud=50%C2%B012%2751.271%22N%2C%2015%C2%B049%2735.933%22E&x=15.8304676&y=50.2104863&z=15>. [cit. 2023-11-13].

Seznam obrázků a grafů

Obrázek 1 Investiční trojúhelník.....	14
Obrázek 2 „Intenzita podnikových činností v jednotlivých etapách investičního procesu“ (1) – vlastní úprava.....	15
Obrázek 3 Vzor SWOT analýzy – vlastní zpracování	19
Obrázek 4 Ekonomická kritéria hodnocení investičních projektů (25).....	20
Obrázek 5 Umístění projektu v proluce – Foto autor.....	26
Obrázek 6 Katedrála sv. Ducha, Bílá věž, kaple sv. Klimenta a radnice města (73).....	28
Obrázek 7 Městské opevnění (74).....	28
Obrázek 8 Studijní a vědecká knihovna v Hradci Králové – Projektíl architekti s.r.o. (78).....	29
Obrázek 9 Gymnázium J.K.Tyla – Josef Gočár (76).....	29
Obrázek 10 Muzeum východních Čech – Jan Kotěra (75)	29
Obrázek 11 "Hučák" - František Sandera (77).....	29
Obrázek 12 Mapa vymezení památkové rezervace Hradec Králové (34) (35).....	30
Obrázek 13 Mapa Hradce Králové s viditelnou dopravní infrastrukturou (80).....	31
Obrázek 14 Mapa okolí Hradce Králové (36).....	31
Obrázek 15 Novákovy garáže – Foto autor.....	32
Obrázek 16 Činžovní dům na severní straně pozemku – Foto autor.....	32
Obrázek 17 Novákovy garáže a Palace office vyfocené z parcely řešeného projektu – Foto autor.....	33
Obrázek 18 Nová lávka a centrála ČSOB – Foto autor.....	33
Obrázek 19 Výhled ze střechy Novákových garáží na náplavku a střed města – Foto autor.....	33
Obrázek 20 Katastrální mapa + ortofoto s označeným umístěním (5).....	33
Obrázek 21 Územní plán s označeným umístěním (37)	34
Obrázek 22 Mapa se zakreslenými důležitými pěšími trasami (38)	34
Obrázek 23 Půdorys prvního nadzemního podlaží – vlastní zpracování	36
Obrázek 24 Půdorys typického nadzemního podlaží – vlastní zpracování	36
Obrázek 25 Půdorys šestého nadzemního podlaží – vlastní zpracování	36
Obrázek 26 Půdorys prvního podzemního podlaží – vlastní zpracování	36
Obrázek 27 Vizualizace průčelí projektu vlastní zpracování.....	37
Obrázek 28 Vizualizace západní strany při pohledu z vnitrobloku – vlastní zpracování	37
Obrázek 29 "Obydlené domy podle období výstavby nebo rekonstrukce a podle krajů" (79)	41
Graf 1 Počty bytů dle m ²	39

Graf 2 Počty bytů dle celkové ceny	39
Graf 3 Cena za m2 dle dispozice bytu	39
Graf 4 Profil NPV pro varianty pronájmu.....	82
Graf 5 Profil NPV pro varianty prodeje	82

Seznam tabulek

Tabulka 1 Životní cyklus stavby – vlastní zpracování.....	13
Tabulka 2 Velikosti a popis jednotek.....	35
Tabulka 3 Výstupní údaje z průzkumu realitního trhu k Hradci Králové z prosince roku 2023	38
Tabulka 4 Průzkum cen bytů z realitních serverů dle lokalit v Hradci Králové	40
Tabulka 5 Průzkum cen bytů dle stránek developerských projektů a veškerých novostaveb v Hradci Králové.....	40
Tabulka 6 Informace o cenách za uskutečněné prodeje bytů dle městských částí (51)	41
Tabulka 7 Bytová výstavba v Královéhradeckém kraji v 1. až 3. čtvrtletí 2023 (55).....	42
Tabulka 8 Základní údaje o dokončených bytech v Královéhradeckém kraji (53).....	42
Tabulka 9 Nabídka nebytových prostor sreality (66).....	44
Tabulka 10 Ceny nájmu bytů v ČR firmou Deloitte (67)	44
Tabulka 11 Ceny nájmu bytů v ČR realitmix (68).....	45
Tabulka 12 Ceny nájmu bytů v ČR tržniceny.cz (69).....	45
Tabulka 13 Porovnání cen pronájmů bytů dle zdrojů	46
Tabulka 14 Porovnání cen dodavatelů s ceníkem ÚRS	49
Tabulka 15 Propočet	50
Tabulka 16 Histogram harmonogramu výstavby	51
Tabulka 17 Harmonogram výstavby.....	52
Tabulka 18 Zvolené částky za prodej a pronájem (předběžná kalkulace)	55
Tabulka 19 Prodejní ceny varianty realistické	57
Tabulka 20 Cash flow varianty realistického prodeje.....	58
Tabulka 21 Prodejní ceny optimistické varianty prodeje.....	59
Tabulka 22 Cash flow optimistické varianty prodeje.....	60
Tabulka 23 Stanovené ceny za pronájem.....	62
Tabulka 24 Cash flow-varianta pronájmu s vlastními financemi.....	63
Tabulka 25 Cash flow-varianta pronájmu s půjčkou	64

Tabulka 26 Matice rizik – pravděpodobnost výskytu rizik.....	65
Tabulka 27 Matice rizik – důležitost dopadu rizik na projekt.....	66
Tabulka 28 Soupis rizik	67
Tabulka 29 Matice rizik	72
Tabulka 30 Ceny pronájmů scénáře s maximalizací výnosů	75
Tabulka 31 Cash flow scénáře s maximalizací výnosů varianty pronájmu	76
Tabulka 32 Prodejní ceny scénáře s maximalizací výnosů	77
Tabulka 33 Cash flow scénáře prodeje s maximalizací výnosů.....	77
Tabulka 34 Vliv zvýšení ceny výstavby na varianty projektu	78
Tabulka 35 SWOT analýza	81
Tabulka 36 Porovnání ukazatelů při požadovaných výnosech	83

Seznam příloh

- Příloha 1: Analýza trhu s nemovitostmi
- Příloha 2: Položkový rozpočet a porovnání
- Příloha 3: Veškeré tabulky a výpočty