

České vysoké učení technické v Praze

Fakulta stavební

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2024

David Vrbický

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Vrbický** Jméno: **David** Osobní číslo: **501875**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Studie proveditelnosti bytového komplexu

Název bakalářské práce anglicky:

Feasibility Study of the Residential Complex

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Teoretická část - investiční záměr, studie proveditelnosti, nájemní, družstevní a vlastnické bydlení, metody vyhodnocení efektivnosti, rizika investičních záměrů

Praktická část - představení záměru, varianty realizace, sestavení CF a vyhodnocení efektivnosti, rizika, posouzení variant

Závěr

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011 . ISBN 978-80-247-3293-0.
KŘEČEK, S., TUČKOVÁ, B. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-135-9.
VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

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

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

Datum zadání bakalářské práce: **21.02.2024** Termín odevzdání bakalářské práce: **20.05.2024**

Platnost zadání bakalářské 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

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

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího bakalářské práce doc. Ing. Zity Prostějovské, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

15. 5. 2024

.....

David Vrbický

Poděkování

Rád bych poděkoval paní *doc. Ing. Zitě Prostějovské, PhD.* z katedry ekonomiky a řízení ve stavebnictví za pomoc a odborné vedení při psaní této bakalářské práce.

**STUDIE PROVEDITELNOSTI BYTOVÉHO
KOMPLEXU**

**FEASIBILITY STUDY OF THE RESIDENTIAL
COMPLEX**

Anotace

Bakalářská práce se zabývá studii proveditelnosti bytového souboru Labský Břeh v Hradci Králové. Práce je rozdělena na dvě hlavní části, a to praktickou a teoretickou.

Teoretická část čerpá ze zdrojů dostupné literatury a má za cíl představit čtenářům danou problematiku spolu s definicí základních pojmů.

Praktická část se věnuje konkrétnímu investičnímu záměru Labský Břeh. Obsahuje představení projektu, analýzu prostředí, výpočet předpokládaných nákladů, stanovení výnosů projektu, určení cash flow a celkové vyhodnocení projektu včetně citlivostní analýzy.

Cílem práce je posoudit danou investici a poskytnout investorovi doporučení o jejím přijetí či zamítnutí.

Summary

The bachelor's thesis deals with the feasibility study of the housing complex Labský Břeh in Hradec Králové. The thesis is divided into two main parts: practical and theoretical.

The theoretical section draws sources from available literature and aims to present readers with the given issue along with defining fundamental concepts.

The practical part consists of a feasibility study of the investment plan called Labský Břeh. It includes an introduction to the project, analysis of the surroundings, calculation of expected costs, determination of project returns, establishing cash flow, and overall evaluation including sensitivity analysis.

The aim of the thesis is to evaluate the given investment and provide the investor with a recommendation for its acceptance or rejection.

Klíčová slova

Studie proveditelnosti, investiční záměr, výstavbový projekt, dostupné bydlení, cash flow, ekonomické vyhodnocení investičního záměru

Key words

Feasibility study, investment plan, construction project, affordable housing, cash flow, economic evaluation of the investment plan

Obsah práce

Úvod.....	11
Cíl.....	12
Metodika	13
1 Teoretická část.....	14
1.1 Investiční záměr	14
1.1.1 Investice	14
1.1.2 Předinvestiční fáze	15
1.1.3 Investiční fáze – etapa investiční a realizační přípravy	15
1.1.4 Provozní fáze	16
1.1.5 Fáze likvidace.....	17
1.2 Studie proveditelnosti	17
1.2.1 Osnova studie proveditelnosti.....	17
1.2.2 Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie.....	18
1.3 Formy bydlení.....	18
1.3.1 Osobní vlastnictví	18
1.3.2 Družstevní vlastnictví.....	19
1.3.3 Nájemní bydlení	20
1.4 Dostupné bydlení	21
1.5 Finanční plán a CF projektu.....	23
1.5.1 Stanovení investičních nákladů	23
1.5.2 Stanovení provozních nákladů a výnosů	27
1.5.3 Sestavení Cash flow.....	28
1.6 Metody vyhodnocení efektivity.....	29
1.6.1 Statické metody.....	29
1.6.2 Dynamické metody	30
1.7 Analýza citlivosti a řízení rizik	31
1.7.1 Analýza a řízení rizika	31
1.7.2 Citlivostní analýza	32
2 Praktická část.....	33
2.1 Představení projektu.....	33
2.1.1 Varianty realizace.....	34
2.1.2 Zvolená varianta.....	34
2.1.3 Struktura studie a popis etap	34

2.1.4	Popis objektů.....	35
2.1.5	Představení lokality	35
2.1.6	Kritéria úspěšnosti.....	37
2.2	Analýza trhu	37
2.2.1	Vývoj počtu obyvatel.....	37
2.2.2	Zahájená výstavba bytů v Hradci Králové.....	38
2.2.3	Analýza konkurenčního prostředí	39
2.2.4	Vyhodnocení analýzy trhu	42
2.3	Předpoklad investičních a provozních nákladů	42
2.3.1	Stanovení investičních nákladů	42
2.3.2	Stanovení provozních nákladů	47
2.3.3	Hypoteční úvěr	49
2.4	Finanční plán a CF projektu.....	50
2.4.1	Rozlišení podlahových ploch	50
	Hrubá podlahová plocha.....	50
	Čistá podlahová plocha	50
	Určení podlahové plochy bytových jednotek.....	50
	Užitná plocha budovy	51
	Obytná plocha	52
2.4.2	Výpočet parkovacích míst.....	53
2.4.3	Stanovení výnosů pro objekt A	54
2.4.4	Stanovení výnosů pro objekt B	56
2.4.5	Shrnutí ročních výnosů.....	58
2.4.6	Cash flow projektu a vyhodnocení efektivity	58
2.4.7	Cash flow pro vyhodnocení efektivnosti bez vlivu financování	59
2.4.8	Cash flow pro finanční rozhodnutí	61
2.5	Analýza citlivosti	62
2.5.1	Zvýšení investičních nákladů o 10 %	62
2.5.2	Snížení obsazenosti objektů o 10%	62
2.5.3	Zvýšení nákladů o 10 % a zároveň snížení obsazenosti o 10%.....	63
	Závěr	64
	Reference	66
	Seznam obrázků	72
	Seznam rovnic	73
	Seznam tabulek	74
	Seznam příloh.....	76

Přílohy.....77

Úvod

Pro výběr tématu studie proveditelnosti bytového komplexu je více důvodů. Samotná problematika mě během studia zaujala a chtěl jsem se v ní více rozvíjet. Dalším faktorem, byla možnost vytvořit dokument pro místního developera a samosprávu, který by mohl posloužit jako podklad pro společný budoucí projekt.

Tato bakalářská práce se zabývá tématem: "Studie proveditelnosti bytového komplexu". Studie proveditelnosti je základním dokumentem využívaným napříč různými projekty. Slouží jako podklad při rozhodnutí o realizovatelnosti daného investičního záměru.

Teoretická část se věnuje popisu investičního záměru a jeho jednotlivých fází během celého životního cyklu projektu. Definuje pojem studie proveditelnosti a její struktury. Součástí této části je i popis forem bydlení v ČR: osobní vlastnictví, družstevní vlastnictví a nájemní bydlení, s tím je představen koncept dostupného bydlení. Je zde detailně popsán postup stanovení investičních a provozních nákladů výstavbového projektu a následné metody používané pro vyhodnocení investičního záměru. Závěr teoretické části je věnován vyhodnocení efektivnosti investice a analýze citlivosti.

Po teoretické části následuje praktická část, kde je vypracována studie proveditelnosti pro konkrétní projekt bytového souboru "Labský Břeh" v Hradci Králové. Práce nejprve představuje samotný projekt, jeho lokalitu, možné způsoby spolupráce a následně již podrobněji popisuje zvolený model spolupráce mezi developerem a městem. Poté provádí výpočet investičních i provozních nákladů a stanovení očekávaných výnosů. Dále je sestaveno cash flow a provedeno jeho vyhodnocení včetně citlivostní analýzy.

Cíl

Cílem této bakalářské práce je zpracovat studii proveditelnosti, ve které dojde k vyhodnocení efektivnosti z pohledu investora a následně formulovat doporučení o realizaci či zamítnutí pro soubor bytových domů s názvem Labský Břeh, který by se nacházel v Hradci Králové. Plánovaný bytový komplex zahrnuje různě velké a typově odlišné bytové jednotky, jakož i společné prostory pro obyvatele včetně komerčních ploch. Cílem této studie je posoudit proveditelnost navrhovaného modelu spolupráce mezi městem a developerskou společností a zhodnotit jeho ekonomickou úspěšnost.

Na základě provedené studie proveditelnosti bude možno posoudit, zda je plánovaný investiční záměr vhodný a zda by měl být realizován. V případě, že se ukáže, že je projekt realizovatelný a má potenciál být úspěšný, budou z výsledků studie vyplývat doporučení pro investora ohledně financování, výstavby a provozu bytového komplexu.

Tato bakalářská práce by mohla sloužit jako podklad pro rozhodnutí o investici pro budoucího investora.

Metodika

Metodika práce při vypracování projektu začíná teoretickou částí, která se zaměřuje na důkladný popis klíčových termínů a definic nezbytných pro praktickou část. Nejprve je přehledně vysvětlen životní cyklus investičního záměru s jednotlivými fázemi, následně je podrobně popsána studie proveditelnosti včetně definování forem bydlení a je představen koncept dostupného bydlení. Velká pozornost je věnována potřebným podkladům pro studii proveditelnosti, jako stanovení investičních a provozních nákladů s následným sestavením cash flow. Teoretická část je zakončena popisem metod pro vyhodnocení efektivnosti investic a analýzou citlivosti.

Následně je v praktické části zpracována analýza okolí projektu, která zahrnuje analýzu trhu a konkurenčního prostředí. Tyto analýzy jsou klíčové pro posouzení tržního potenciálu projektu a identifikaci rizik, které mohou mít vliv na jeho úspěšnost.

Na základě analýzy trhu a konkurenčního prostředí je stanoveno nájemné a následně jsou stanoveny investiční náklady s užitím vlastního výpočtu pomocí cenových standardů RTS, a.s. Dále byly v práci vyčísleny předpokládané provozní náklady, které se týkají investora a odhadnut jejich růst v příštích 30 letech. Společně tvoří celkové náklady, které jsou klíčové pro následné plánování financování projektu.

Pro sestavení cash flow a jeho následné vyhodnocení byly určeny předpokládané výnosy investičního záměru. Vyhodnocení efektivity zahrnuje výpočty NPV, IRR, PP, DPP a PI. V neposlední řadě je provedena analýza citlivosti.

V závěru praktické části jsou shrnuty všechny zjištěné informace a výsledky a jsou formulována doporučení.

1 Teoretická část

1.1 Investiční záměr

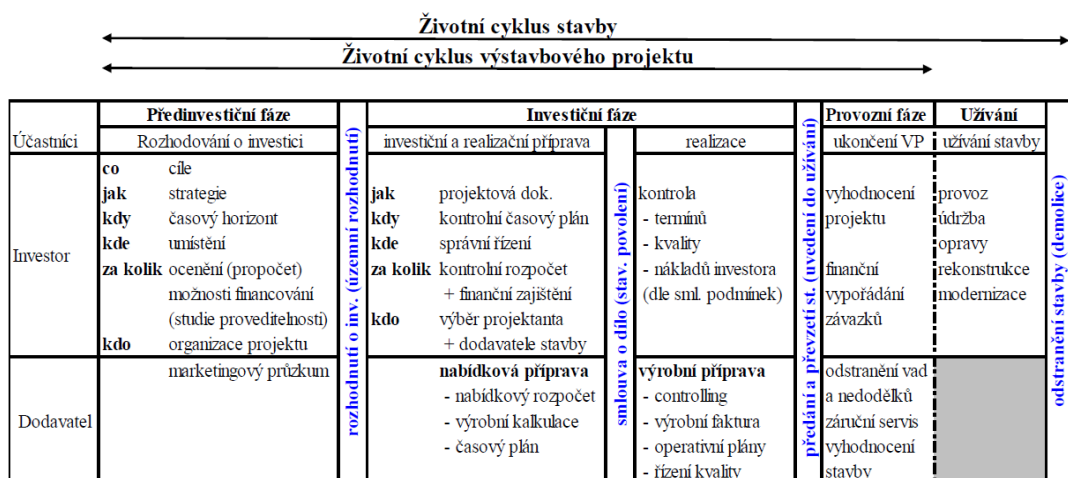
Investiční záměr lze definovat jako investici do pořízení dlouhodobého hmotného či nehmotného majetku (1). Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je vymezen v § 7 vyhlášky č. 500/2002 Sb., která provádí zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Z účetního hlediska se dlouhodobým majetkem rozumí majetek, jehož doba životnosti přesahuje jeden rok a jehož pořizovací cena přesáhne 80 000 Kč (2).

1.1.1 Investice

Investici lze chápat jako aktiva, která nejsou určena pro bezprostřední spotřebu, ale jsou použita za cílem zvýšení produkce statků v budoucnosti (3, str. 13). Pojem investice je definován i jako alokace finančních zdrojů s úmyslem jejich zhodnocení. Tato aktivita představuje určitou míru rizika, neboť výsledek investice může být úspěšný, ale také se může vyvinout v neúspěch. Riziko je zpravidla vyváжено očekávaným výnosem (4).

Celý životní cyklus investičního záměru spojeného s výstavbou, lze rozdělit do čtyř základních fází:

- Předinvestiční fáze
- Investiční fáze
- Provozní fáze
- Fáze likvidace



OBRÁZEK 1 FÁZE VÝSTAVBOVÉHO PROJEKTU DLE 183/2006 SB. STAVEBNÍ ZÁKON (7)

Úspěšnost daného projektu je závislá na každé z těchto fází, nicméně pozornost by měla být věnována především prvotní fázi. Důvodem je, že úspěch či neúspěch v následujících fázích bude záviset na kvalitě informací a analýz provedených v předinvestiční fázi (5, str. 27).

1.1.2 Předinvestiční fáze

Předinvestiční fáze začíná prvotní myšlenkou a postupně vede k definování a specifikaci investičního záměru. Cílem je sběr a následné vyhodnocení informací týkajících se marketingové, technické, ekonomické a finančních charakteristik projektu, Z hlediska veřejnoprávních aktů je považováno za konec této fáze vydání územního rozhodnutí o umístění stavby (6, str. 36).

V průběhu této fáze je potřeba definovat smysl, cíle projektu a s tím spojenou strategii jejich dosažení. Ačkoli nejsou známy konkrétní parametry projektu, je nutné stanovit základní myšlenky a předpoklady, od kterých se bude projekt odvíjet. Tedy odpověď na otázky co, proč, kde, kdy a za kolik (7 str. 21).

Je nutné, aby se investor rozhodl, co by chtěl postavit, průběžně zajistil vhodný pozemek a stanovil vhodný způsob organizace a řízení výstavbového projektu. Mezi první spolupracovníky, které investor angažuje, je projektant, jenž zpracuje dokumentaci na úrovni koncepčních studií, které představují nejvhodnější varianty kombinující okolí projektu, řešení projektu a správní řízení. Pro vybrání optimální varianty se obvykle zpracovává tzv. studie příležitosti (7 str. 21).

Studie příležitosti (Opportunity Studies) slouží jako výchozí podklad pro první stupeň rozhodování o výběru perspektivní varianty záměru (7, str. 21). Cílem je základní zpracování dostupných informací o jednotlivých příležitostech, z kterých lze v hrubé míře posoudit nadějnost těchto projektů (5, str. 26). Na zmíněnou studii navazují předinvestiční studie a studie proveditelnosti. Obě se od sebe odlišují pouze mírou podrobnosti a množstvím informací (7, str. 21). Studie proveditelnosti je blíže popsána níže v samostatné kapitole.

1.1.3 Investiční fáze – etapa investiční a realizační přípravy

V momentě, kdy se investor rozhodne daný výstavbový projekt realizovat, přesune se tím do fáze investiční a realizační přípravy. V investiční etapě projektu se definitivně stanoví rozpočtové náklady, způsob financování a upřesní se hlavní termíny výstavby (6, str. 38). Dochází k uzavření smluvních vztahů na základě dodavatelského systému. Projektant zpracovává dokumentaci pro stavební povolení. Samotné vydání stavebního povolení je klíčovým bodem této etapy, neboť tímto veřejnoprávním rozhodnutím stavebního úřadu začíná

etapa realizace. Po obdržení stavebního povolení je možné zpracovat dokumentaci pro provádění stavby. Na jejímž základě je možné uzavřít smlouvu o realizaci stavby (7, str. 22).

Investor má možnost vybrat dodavatele stavby buď prostřednictvím výběrového řízení, které může být ve formě zadávacího řízení, nebo přímým určením, tzv. „z volné ruky“. V případě, že se jedná o zakázku financovanou ze soukromých zdrojů, pak je čistě na uvážení investora, jakým způsobem zvolí dodavatele stavby. Ovšem pokud se jedná o veřejnou zakázku, pak se musí řídit podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (7, str. 22, 23).

Investiční fáze – etapa realizace

Etapa realizace začíná v momentě, kdy investor předá staveniště dodavateli, a pokračuje po celou dobu stavby až do uvedení stavby do provozu. Během této fáze investor financuje výstavbu, kontroluje dodržování termínů a vyhodnocuje kvalitu provedených prací podle časových a finančních plánů i plánů jakosti. Dodavatel zajišťuje zařízení staveniště, provádí samotnou výstavbu, zpracovává podrobné časové plány, výrobní faktury a vede stavební deník. Samotná realizační etapa je ukončena předáním a převzetím stavebního díla (6, str. 40, 41).

Cílem etapy realizace je realizace stavby dle dohodnutých smluvních podmínek, zahrnujících stanovenou cenu, čas a požadovanou jakost, a následné získání kolaudačního souhlasu (6, str. 43).

1.1.4 Provozní fáze

Provozní fáze začíná převzetím stavby objednatelem, po ukončení zkušebního provozu stavby a vydáním kolaudačního rozhodnutí a končí výsledným vyhodnocením projektu, jeho ziskovosti a vypořádáním všech finančních závazků výstavbového projektu. Během této fáze investičního záměru dochází k samotnému provozu budovy a ověřování provozní spolehlivosti stavby a uplatňování nároků na vady během záruční doby, která je uvedena ve smlouvě o dílo (6, str. 44).

Cílem této fáze je dosažení požadovaných užitků a vyhodnocení plánovaného zisku a rentability (6, str. 44). Je důležité podotknout, že pokud nedojde k výraznějším odchylkám a nedostatkům v průběhu realizace projektu a jeho provozu, pak o konečném úspěchu či neúspěchu projektu rozhoduje především kvalita zpracování předinvestiční fáze (5, str. 38).

1.1.5 Fáze likvidace

Fáze likvidace představuje závěrečnou fázi životního cyklu výstavbového projektu. Tato fáze přináší příjmy z prodeje nebo likvidace majetku, ale také se zde objevují náklady spojené s jeho odstraněním, které jsou potřeba vzít v potaz při hodnocení ekonomické výhodnosti projektu. Likvidační fáze zahrnuje zejména činnosti jako je demontáž zařízení a jeho odstranění, sanace lokality a prodej veškerých nepotřebných zásob. Výdaje spojené s ukončením provozu zpravidla převyšují příjmy z likvidace (5, str. 39).

1.2 Studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti neboli technicko-ekonomická studie, je klíčovým dokumentem vstupních informací, sloužící pro finální investiční a finanční rozhodnutí (8, str. 27). Zpracovává se v předinvestiční fázi a přebírá výsledky z jiných dokumentů týkajících se investičního záměru (7, str. 22). Studie proveditelnosti kompaktně shrnuje veškeré technické, finanční a ostatní ekonomické informace, které jsou rozhodující pro vyhodnocení projektu (3, str. 29).

Výsledky studie jsou v různých modifikacích využívány při přípravě investičních záměrů v podnikatelském i veřejném sektoru. Účelem je výstup vedoucí k investičnímu rozhodnutí investora, případně jako podpůrný dokument pro projektový tým během investiční fáze (9, str.6)

1.2.1 Osnova studie proveditelnosti

Jak již bylo zmíněno, studie proveditelnosti je využívána jako základní dokument využívaný napříč různými projekty. Z tohoto důvodu je vždy potřeba zvolit danou strukturu, tak aby komplexně vyhodnotila daný investiční záměr. Pro tento investiční záměr byla zvolena osnova studie dle zdroje (9, str. 11):

1. „Obsah
2. Úvodní informace
3. Stručné vyhodnocení projektu
4. Stručný popis podstaty projektu a jeho etap
5. Analýzy trhu, odhad poptávky, marketingová strategie a marketingový mix
6. Management projektu a řízení lidských zdrojů
7. Technické a technologické řešení projektu

8. Dopad projektu na životní prostředí
9. Zajištění investičního majetku
10. Řízení pracovního kapitálu (oběžný majetek)
11. Finanční plán a analýza projektu
12. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu
13. Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)
14. Harmonogram projektu
15. Závěrečné shrnující hodnocení projektu“ (9, str. 11)

Struktura a podrobnost zpracování se liší podle specifik projektu. Je nezbytné kriticky vyhodnotit logiku projektu a zaměřit se na klíčové body, které jsou pro jeho realizovatelnost nejvýznamnější (9, str. 14). Z tohoto důvodu bude důraz kladen pouze na určité kapitoly, tak aby bylo zajištěno, že studie proveditelnosti bude komplexní a relevantní pro daný projekt.

1.2.2 Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie

Tento bod studie proveditelnosti představuje klíčovou část, neboť umožňuje systematicky identifikovat a pojmenovat jednotlivé marketingové nástroje a pomáhá stanovit ideální variantu pro zvolený projekt. Obsahuje analýzu trhu v příslušné lokalitě, průzkum konkurenčního prostředí a odhad poptávky po navrhovaném projektu. Tyto informace jsou následně využity k vypracování marketingové strategie, definování rozsahu projektu a stanovení cenové politiky. Z analýzy trhu by měly být vyvozeny závěry týkající se poptávky, potřeby a charakteristiky cílových subjektů konkurence nebo alternativy v uspokojování identifikovaných potřeb (9, str. 18,19).

1.3 Formy bydlení

1.3.1 Osobní vlastnictví

Sektor vlastnického bydlení tvoří v České republice kolem 77 % bytového fondu, přičemž vlastní nemovitost bez úvěru vlastní 56 % obyvatel a 21 % je zatíženo úvěrem na vlastní bydlení (14). Tento druh bydlení zahrnuje nejen rodinné domy na venkově a ve městech, ale i jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob. Pořízení vlastního bydlení, obzvláště v novostavbách, je často vzhledem k příjmům většiny domácností finančně náročné,

a proto se na něj často soustředí domácnosti se středními a vyššími příjmy, které k jeho pořízení obvykle využívají hypoteční úvěr, či úvěr ze stavebního spoření (15, str. 87).

Osobní vlastnictví nemovitosti je základní formou vlastnictví, ve které se majitel stává přímým vlastníkem nemovitosti. Tento status je prokazován listem vlastnictví a zápisem vlastníka v katastru nemovitostí. Majitel má plnou svobodu nakládat s nemovitostí v souladu se zákony a nařízeními, což zahrnuje možnost prodeje, pronájmu a rekonstrukce (16).

Společenství vlastníků zkráceně SVJ, je právnická osoba zřízená s cílem zajišťování správy domu a pozemku fungující dle schválených stanov. Členství ve společenství vlastníků je úzce spojeno s vlastnictvím jednotek, kdy jednotliví vlastníci tvoří shromáždění, které představuje nejvyšší orgán SVJ. Každé společenství vlastníků povinně zřizuje dva základní orgány: statutární orgán (výbor nebo předseda společenství vlastníků) a shromáždění (17).

1.3.2 Družstevní vlastnictví

Historie českého družstevnictví, sahá v České republice až do 19. století. Nejvíce se rozvinulo v meziválečném období. Během tohoto období byly družstevní byty nejčastější formou bydlení. Po druhé světové válce se staly dominantní formou vlastnictví bytů až do 90. let, kdy začala probíhat privatizace a snižování státní podpory (18). Bytová družstva, která vznikla po roce 1992, se označují jako nová a nejsou zatížena právy jejich členů na převod družstevních bytů a nebytových prostorů do jejich vlastnictví (15, str. 153).

V řadě evropských měst je model družstevního bydlení úspěšně využíván. Celosvětovým vzorem je považováno město Vídeň, které je díky efektivnímu konceptu bydlení stabilní, neboť se nikdy nepotýkalo s krizí bydlení. Družstva hrají klíčovou roli v poskytování cenově dostupného a kvalitního bydlení pro obyvatele města (18). Vídeň pravidelně investuje do nové výstavby družstevních bytů, která reflektuje měnící se demografické a urbanistické potřeby. Celý koncept družstevního bydlení je postaven na principu spolufinancování, který umožňuje městu udržet stabilní rozpočet. V tomto modelu se kromě města zapojují také banky, developerské společnosti a jednotlivá družstva (19).

Družstevní bydlení se nachází na pomezí osobního vlastnictví a nájemního bydlení. Členové družstva jsou vlastníky části družstva nebo spíše bytového domu, ale zároveň jsou nájemníky bytů, které jsou ve vlastnictví družstva jako právnické osoby. Člen družstva nevlastní byt, ale družstevní podíl, který je ze zákona spojený s právem nájmu na dobu neurčitou, zároveň s tím členové neručí za závazky družstva a byt tudíž nelze využít jako zástavu na hypoteční úvěr. Pokud člen plánuje podnajat svůj byt, musí získat souhlas družstva, které obvykle udává další podmínky s tím spojené (15, str. 163).

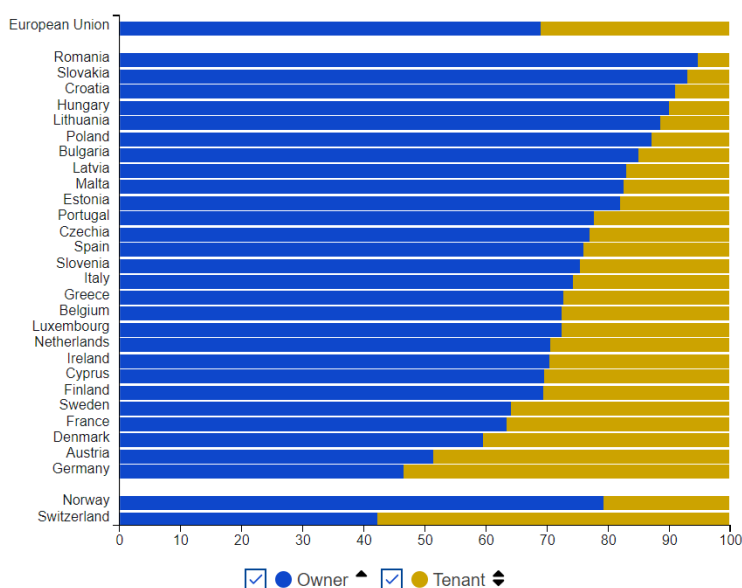
„Bytové družstvo je právnickou osobou, typem družstva se zaměřením na bydlení. Kromě zajišťování bytových potřeb svých členů může také spravovat domy s byty (či nebytovými prostorami), případně se věnovat podnikání. Případné zisky jsou použity pro zajištění bytových potřeb jeho členů“ (20). S fungováním bytového družstva jsou úzce spjaté stanovy družstva, které představují klíčový organizačně-technický dokument, který určuje způsob fungování družstva od jeho založení. Obsah by měl zahrnovat popis práv spojených s členstvím v družstvu, jako je právo na nájem bytu, správu financí družstva, proces přijímání nových členů a další důležité aspekty fungování (20).

1.3.3 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je důležitou součástí českého trhu s nemovitostmi, poskytující obyvatelům flexibilitu a možnost bydlet bez nutnosti vlastnit nemovitost. V České republice žije v nájemním bydlení přibližně 23 % obyvatel (14).

V Evropské unii je situace v oblasti nájemního bydlení velmi různorodá. Více než dvě třetiny obyvatel EU žije v domácnostech vlastnících své bydlení. V některých zemích jako Rumunsko, Slovensko a Chorvatsko je vysoký podíl vlastníků nemovitosti. Německo je jedinou zemí, kde převažuje nájemní bydlení, nicméně v Rakousku a Dánsku je rovněž nájemní bydlení významnou a často volenou alternativou. Tyto rozdíly jsou ovlivněny mnoha faktory, včetně historických, ekonomických a sociokulturních podmínek jednotlivých zemí (21).

Share of people living in households owning or renting their home, 2022
(in %)



OBRÁZEK 2 PODÍL LIDÍ ŽIJÍCÍCH V DOMÁCNOSTECH, KTERÉ VLASTNÍ NEBO PRONAJÍMAJÍ SVŮJ DŮM, 2022 (21)

Nájemní vztahy v České republice jsou upraveny novým občanským zákoníkem 89/2012 Sb. Nájemní bydlení funguje na základě nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, která stanovuje podmínky nájmu, včetně výše nájemného, doby trvání smlouvy a povinností obou stran.

Pronajímatel

Pronajímatel je osobou nebo subjektem vlastníci nemovitost, který vlastní nemovitost a dočasně přenechává právo užívání této nemovitosti nájemníkovi výměnou za platbu ve formě nájemného. Jeho povinností je předat věc nájemci ve stavu vhodném pro smluvené účely nájmu a udržovat ho v takovém stavu. Zodpovědnost pronajímatele zahrnuje také zabezpečení řádného plnění služeb, spojených s užíváním nemovitosti, a umožnění nájemci nerušeného výkonu práv spojených s nájmem (22).

Nájemce

Nájemce je podle ustanovení nájemní smlouvy povinen užívat pronajatý byt či dům jako řádný hospodář k ujednanému účelu, kterým je obvykle bydlení, zároveň s tím musí dodržovat veškerá ustanovení v nájemní smlouvě a udržovat tak nemovitosti v provozuschopném stavu. Tato povinnost zahrnuje nahlášení vad, které mohou ovlivnit užívání pronajatého objektu (22).

Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajatý byt nebo dům v takovém stavu, v jakém byl předán, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce má právo na slevu z nájemného, pokud byt není předán v pořádku, nebo pokud je způsobilý k obývání a obývání je omezeno v důsledku vad či nedostatků, které pronajímatel neodstranil (22).

1.4 Dostupné bydlení

Češi dlouhodobě vykazují velký zájem o vlastní bydlení, avšak vysoké náklady na pořízení nemovitosti představují značnou překážku. Dle indexu prosperity a finančního zdraví, Češi vynakládají na průměrný byt nejvíce peněz v rámci Evropské unie, až téměř 15ročních platů, v Praze dokonce 19. Zřetelným kontrastem je pak Dánsko či Belgie, kde obyvatelům postačuje pouze 7ročních platů (23). Tato situace staví mnoho českých občanů do obtížné pozice při hledání a financování vhodného bydlení, což ovlivňuje jejich ekonomickou stabilitu a životní kvalitu. Z tohoto důvodu je dnes častým tématem diskuzí dostupné bydlení v ČR.

Pojem dostupné bydlení, lze definovat několika způsoby, z důvodu umístění projektu byly vybrány primární dva způsoby: 1) Evropský parlament – Oddělení politik pro ekonomiku,

vědu a kvalitu života, definuje dostupné bydlení jako bydlení, za které domácnost platí maximálně 30-40 procent hrubého příjmu na náklady na bydlení, včetně energií (24). 2) Dostupné bydlení, blíže popisuje návrh nařízení vlády, které stanovuje bližší podmínky pro získání peněžních prostředků ze Státního fondu podpory investic na financování dostupného nájemního bydlení (25). Pro výstavbový projekt, byly zvoleny 3 vybrané a nejrelevantnější body (25):

- 1) Podporu lze poskytnout pouze do výše nákladů na výstavbu nebo pořízení 80 m² podlahové plochy.
- 2) Nájemné je stanoveno jako nákladové nájemné v prvním roce pořízení bytu a následně může být zvýšeno maximálně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen. Maximálně však o 2 %, a to i v součtu za více let, ve kterých pronajímatel možnosti ročního zvýšení nevyužil. Nákladové nájemné je stanoveno jako:

$$NN_{y1} = \frac{1}{0,95} * (FN + PN_{y1})$$

Rovnice 1 Výpočet nákladového nájemného v prvním roce provozu (25)

Kde:

$\frac{1}{0,95}$ je koeficient obsazenosti bytů

NN_{y1} je nákladové nájemné v prvním roce provozu podpořených dostupných nájemních bytů

FN jsou finanční náklady

PN_{y1} jsou provozní náklady spojené s provozem dostupných nájemních bytů v prvním roce provozu těchto bytů,

přičemž finanční náklady jsou blíže určeny pomocí následujícího vzorce:

$$FN = 12 * \frac{\dot{U}_{SFPI} * \frac{r}{12}}{1 - \left(1 + \frac{r}{12}\right)^{-12*n}} + 12 * \frac{\dot{U}_{KB} * \frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-12*n}} + \frac{VK}{n}$$

Rovnice 2 Stanovení finančních nákladů pro dostupné bydlení (25)

Kde:

„ \dot{U}_{SFPI} je zvýhodněný úvěr na výstavbu nebo pořízení dostupných nájemních bytů poskytnutý Fondem

$Ú_{KB}$ je úvěr poskytnutý jiným subjektem, než je Fond na výstavbu nebo pořízení dostupných nájemních bytů

VK jsou vlastní zdroje žadatele použité na financování výstavby nebo pořízení dostupných nájemních bytů

n je počet let splatnosti $Ú_{SFPI}$, nejméně však 20 let

r je roční úroková sazba $Ú_{SFPI}$

i je roční úroková sazba $Ú_{KB}$ (25)“

- 3) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce alespoň 1 roku, nejdéle však 2 let; při prodloužení doby nájmu nebo dojde-li k uzavření nové nájemní smlouvy s tímž nájemcem, sjednává se doba nájmu na dobu určitou v délce 2 let (25).

Pro vymezení dostupného bydlení v praktické části, byly dodrženy základní podmínky ze zmíněného nařízení vlády. Především pak stanovení nákladového nájemného a maximální podlahová plocha bytu 80 m².

1.5 Finanční plán a CF projektu

V situaci, kdy je již detailnější představa o projektu a všech jeho životních fázích, je možné přistoupit k vypracování finančního plánu a analýze projektu (9, str. 29). Tudíž je nutné stanovit náklady a výnosy, které jsou pro investora během životního cyklu projektu relevantní, neboť základním vstupem metod hodnocení investic je cash flow, které je na těchto parametrech nepřímo závislé (3, str. 33).

1.5.1 Stanovení investičních nákladů

Pro ekonomické vyhodnocení projektu během předinvestiční fáze, je potřeba stanovit investiční náklady spojené s realizací záměru. Podkladem pro posouzení je tzv. předběžný rozpočet stavebního objektu (propočtení). Důvodem, proč se v této fázi používá propočtení místo rozpočtu, je nedostatečné množství informací, které investor má k dispozici. Propočtení pouze odhaduje budoucí náklady na stavbu a snaží se co nejvíce přiblížit reálné ceně z investiční fáze. Výše odchylky od vyčíslení ceny v následné ceně v investiční fázi bývá v rozmezí 15-20 % (10, str. 19). Pro určení celkových stavebních nákladů, se využívá následujících položek:

- A. „Projektové práce a inženýrské činnosti
- B. Provozní soubory
- C. Stavební objekty

- D. Stroje, zařízení a inventář
- E. Umělecká díla
- F. Náklady spojené s umístěním stavby
- G. Ostatní náklady
- H. Rezerva
- I. Ostatní investice
- J. Nehmotný investiční majetek
- K. Náklady hrazené z provozních prostředků
- L. Kompletační činnost“ (10, str. 19)

Důležité je zmínit, že u jednoho projektu se jen zřídka objeví všech dvanáct sekcí (10, str. 19).

Projektové a inženýrské činnosti (A)

Existuje několik metod, jakými lze určit náklady spojené s projektovými a inženýrskými činnostmi. Jako podklad lze využít Standarty služeb inženýrů, architektů a techniků ČKA (Česká komora architektů) a ČKAIT (Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků) nebo Sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností společnosti UNIKA, s.r.o. Dále lze využít individuální kalkulaci nebo expertní odhad nákladů na projektové práce, nejčastěji určené jako procentuální sazba z předpokládaných nákladů na stavební a inženýrské objekty (10, str. 20).

Provozní soubory (B)

Provozní soubor je funkčně ucelená část provozního celku nebo technologické části budovy, tvořená technologickým zařízením včetně jejich montáže a inventáře, potřebný k dílčímu technologickému procesu (11).

Náklady na stavební objekty (C)

Náklady na pořízení stavebních objektů zahrnují veškeré náklady spojené s materiálem, prací, předepsanými zkouškami a kontrolními měření k realizaci stavebního objektu. Jelikož v předinvestiční ještě není dokumentace v dostatečně detailním stavu, využívá se odhad stavebních nákladů. Odhad je stanoven pomocí různých cenových ukazatelů vztažených k měrné nebo účelové jednotce, například m³ obestavěného prostoru, m² užitné plochy, 1 žák apod. Takto stanovené stavební náklady se nazývají tzv. základní rozpočtové

náklady (ZRN), k těm jsou následně dopočítány vedlejší rozpočtové náklady (VRN), neboli náklady spojené s umístěním stavby (NUS) (13, str. 17,18).

Ocenění nákladů na stavební objekty se provádí pomocí ukazatelových cen podobných již realizovaných staveb, které jsou následně vynásobeny obestavěným prostorem. Obestavěný prostor je definován normou ČSN 73 4055. Celkový obestavěný prostor je vypočten jako (10, str. 33, 58):

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t$$

Rovnice 3 Výpočet obestavěného prostoru stavby (10, str. 58)

O_p = obestavěný prostor stavby

O_z = obestavěný prostor základů

O_s = obestavěný prostor spodní stavby

O_v = obestavěný prostor horní stavby

O_t = obestavěný prostor střechy

Stroje, zařízení a inventář (D)

Tato sekce zahrnuje náklady na stroje, zařízení, nářadí a inventář, jestliže mají charakter investičního majetku a zároveň nejsou součástí provozních souborů nebo stavebních objektů. Investiční majetek je dlouhodobého charakteru, pro jeho určení platí dvě kritéria (10, str. 34). Dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, prvním kritériem je pořizovací cena, kdy hranici tvoří hodnota 80 000 Kč bez DPH za jeden kus a druhým je doba používání výrobku, která musí překročit 1 rok.

Umělecká díla (E)

Část propočtu umělecká díla představují náklady na umělecká díla a muzejní předměty, které jsou neoddělitelnou součástí staveb. Jsou oceňovány samostatně (10, str. 34).

Náklady spojené s umístěním stavby (F)

Náklady, jež souvisejí s umístěním stavby, zahrnují náklady spojené s provozními a sociálními zařízeními na staveništi, vlivy území a mimořádně náročné pracovní prostředí. V této kategorii jsou započítány náklady, které nejsou součástí celkových nákladů na samotné stavební objekty. Většinou je hlavním nákladem této položky zařízení staveniště (13, str. 19).

Do nákladů zařízení staveniště patří úplaty za užívání stavebních objektů investora, dodavatele nebo jiné organizace, které mají dočasnou funkci jako zařízení staveniště, s tím spojené náklady na jejich uvedení do původního stavu. Dále pak náklady za zábor pozemků a

objektů potřebných k chodu stavby jako kanceláře, vrátnice, sociální zabezpečení pracovníků stavby, dílny, sklady, zpevněné plochy, oplocení a jiné (10, str. 34).

Pro jejich ocenění v předinvestiční fázi se využívá zjednodušený způsob, a to procentní sazba z nákladů na stavební objekty (10, str. 34, 35). Doporučené procentní sazby na zařízení staveniště jsou v rozmezí 1 % až 3 %, přičemž se berou v úvahu specifika stavby a skutečná potřeba a rozsah vybavení staveniště (12).

Ostatní náklady (G)

V této sekci vznikají investorovi náklady ve všech fázích výstavbového projektu a výpočet se provádí individuálně. Mezi typické náklady patří servisní poplatky, pojištění, studie proveditelnosti, posouzení. Podle složitosti stavby, se doporučuje počítat s náklady v hodnotě zhruba 0,5-2 % ZRN (6, str. 46).

Rezerva (H)

Rezerva je určena pro nepředvídatelné náklady a obvykle se stanovuje jako procentuální sazba z nákladů na stavební objekty. Tento přístup má nedostatky, jako je absence identifikace a ohodnocení konkrétních rizik. Z tohoto důvodu se doporučuje provést analýzu rizik a ohodnotit je individuálně, což zlepšuje přesnost odhadu nákladů. V předinvestiční fázi se procentuální přírážka stanoví jako (10, str. 36):

4-7 % pro novostavby,

5-10 % pro rekonstrukce a modernizace,

13-18 % pro obnovu kulturních památek.

Ostatní investice (I)

Hlavní položkou ostatních nákladů je pořízení pozemku včetně existujících staveb na pozemku určených k odstranění. Cenu pozemku lze odhadnout podle cenových map pro danou lokalitu nebo dle nabídky na prodej srovnatelných pozemků (10, str. 37).

Nehmotný investiční majetek (J)

Jedná se o nehmotná aktiva, u kterých je pořizovací cena vyšší než 60 000 Kč bez DPH. Patří sem zejména: nehmotné výsledky vývoje, software a ocenitelná práva (10, str. 37).

Náklady hrazené z provozních prostředků (K)

Do této nákladové skupiny se zahrnují všechny náklady uhrazené z provozních prostředků, které je třeba vynaložit s budovanou investicí. Jsou to zejména náklady na

vybavení budovy pro konečný provoz, například nábytek, počítače a jiné, které jsou vykalkulovány pomocí kalkulace (10, str. 37).

Kompletační činnost (L)

Dodavatelé musejí zahrnout do celkové ceny svých dodávek náklady spojené s kompletací stavby, i když nejsou přímo spojeny se stavebními nebo montážními pracemi, a tyto náklady uplatňují nezávisle (12). Jde o náklady vzniklé řízením jednotlivých subdodavatelů či zajištění nebo zajištění zařízení staveniště v podobě údržby, ale i vypracování dokumentace skutečného provedení stavby (13, str. 23).

1.5.2 Stanovení provozních nákladů a výnosů

Kromě stanovení investičních nákladů je pro posouzení efektivity investic zásadní znát i finanční náročnost provozu, s tím související náklady a výnosy. Tato znalost je klíčová, zejména pokud investor plánuje dokončené byty pronajímat, a to obzvláště v případě, pokud využívá financování z cizích zdrojů. Pro sledování nákladů a výnosů v období provozu se využívá zejména jeden ze základních účetních výkazů zvaný výkaz zisku a ztráty (6, str. 67). Mezi náklady v období provozu pak patří zejména (26):

- odpisy nemovitostí,
- příspěvek na správu domu a pozemku,
- pojištění nemovitosti,
- administrativní poplatky,
- finanční poplatky,
- voda a odpadní voda,
- energie,
- poplatky realitní kanceláři,
- odměna správci nemovitosti apod.

Většina nákladů spojených s provozem je přenesena na nájemce, buď prostřednictvím měsíčních záloh nebo, v případě elektrické energie, jsou náklady přímo převedeny na nájemce.

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku (nový) a Zákon č. 67/2013 Sb. stanovuje, za které služby je majitel nemovitosti povinen platit. Z toho vyplývá, že majitel musí platit z uvedeného seznamu příspěvek na správu domu a pozemku, pojištění nemovitosti,

administrativní, finanční a správcovské poplatky. Ostatní náklady jsou přeneseny na nájemníka, a proto nejsou relevantní pro posouzení efektivnosti investic.

1.5.3 Sestavení Cash flow

Cash flow neboli peněžní tok je skutečný pohyb peněžních prostředků za konkrétní časové období, je stanoven jako rozdíl mezi příjmy a výdaji. Naopak zisk, představuje nadbytek výnosů nad náklady (6, str. 69).

Výkaz cash flow je jedním ze základních účetních výkazů, který představuje ucelený přehled skutečného pohybu peněz za určité časové období. Tato data jsou využívána investory, věřiteli a dalšími uživateli účetní závěrky k hodnocení finanční struktury podniku. Hlavním cílem je posoudit likviditu a solventnost podniku, s tím spojené schopnosti hradit své závazky a vytvářet peněžní prostředky (27). Dokument se zpracovává ve třech členění podle činnosti (28):

- Provozní cash flow – představuje cash flow spojené s nezbytnými financemi pro každodenní provoz společnosti, z tohoto důvodu se jedná o nejdůležitější peněžní tok.
- Investiční cash flow – Souvisí s investicemi firmy, které zahrnují nákup a prodej dlouhodobých aktiv. Většinou bývá záporný.
- Finanční cash flow – V tomto případě cash flow reflektuje úpravy v uspořádání vlastního dlouhodobého kapitálu, jako jsou bankovní úvěry a jejich splátky, vyplácení dividend a další.

K stanovení provozního cash flow, se používají dva způsoby v podobě přímé a nepřímé metody (6, str. 70, 71).

Přímá metoda

Tento přístup spočívá v určení veškerých příjmů a výdajů projektu v jednotlivých letech provozu (6, str. 70). Obzvláště je potřeba dbát důraz na rozlišování účetních dvojic příjmy s výnosy a výdaje s náklady. Tyto dvojice se řídí takzvaným akruálním principem.

Akruální princip je pravidlo, které stanovuje, že náklady a výnosy by měly být zaznamenány v období, se kterým věcně a časově souvisí, aniž by bylo zohledněno, kdy došlo k reálné finanční transakci (29). Typickým příkladem jsou odpisy dlouhodobého majetku, kde dojde k výdaji ihned v roce pořízení, zatímco náklady jsou rozloženy do několika let formou odpisů. Pro provozní fázi projektu se používá z důvodu pracnosti především metoda nepřímá.

Nepřímá metoda

Při nepřímé metodě není nutné stanovovat příjmy a výdaje během provozu projektu, ale transformuje se zisk převzatý z výkazu zisku a ztráty na peněžní tok. Transformace je provedena, jako úprava účetního zisku před zdaněním o výnosy a náklady, které nesouvisí s pohybem peněz a jsou korigovány o změny položek rozvahy (30).

1.6 Metody vyhodnocení efektivity

Hodnocení efektivity je zásadní součástí každé studie proveditelnosti, jelikož poskytuje klíčové informace pro rozhodnutí o proveditelnosti či zamítnutí daného investičního záměru. V případě veřejně prospěšných projektů není primární motivací přímé zhodnocení peněžních prostředků, nicméně daná kritéria mohou pomoci při řešení udržitelnosti projektu (9, str. 35). Rozeznávají se dvě základní skupiny metod podle jejich vztahu k časové hodnotě peněz (6, str. 80).

1.6.1 Statické metody

Tyto metody neberou v potaz faktor času. Soustředí se pouze na peněžní zhodnocení, které z investice plyne. Užití těchto metod se vyskytuje především pro krátkodobé projekty s nízkou požadovanou mírou návratnosti (6, str. 80).

Rentabilita vlastního kapitálu – (Return On Equity – ROE)

Jedná se o jeden ze základních ekonomických ukazatelů, který lze vyjádřit jako poměr zisku po zdanění ku vlastnímu kapitálu vloženému investorem do projektu (31).

Doba návratnosti – (Payback period – PP)

Někdy označována i jako prostá doba návratnosti, vyjadřuje počet potřebných let k tomu, aby se kumulované příjmy v cash flow vyrovnaly investici. Pokud je tedy výsledek menší než doba životnosti projektu, náklady se nám v průběhu provozu vrátí. Metoda je využívána především jako doplněk vyhodnocení investice (8, str. 47).

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{PP} C_t$$

Rovnice 4 Výpočet doby návratnosti (8, str. 47)

Kde:

I = výše investičních výdajů

C_t = hotovostní peněžní tok plynoucí z investice za období t

t = časové období

1.6.2 Dynamické metody

Tyto metody berou v potaz faktor času, tím eliminují nedostatek statických metod. Pro zahrnutí časového faktoru využívají diskontní sazbu, která promítá důsledek působení času na investici (6, str. 80).

Čistá současná hodnota – (Net Present Value – NPV) jedná se o jednu z nejpoužívanějších a nejhodnějších metod. Je definována jako rozdíl sumy diskontovaných příjmů z investice a kapitálového výdaje (6, str. 82).

Kdy:

„NPV = 0 diskontované příjmy se rovnají výdajům

NPV < 0 diskontované příjmy nepřevyšují výdaje – projekt je prodělečný

NPV > 0 diskontované příjmy převyšují výdaje – projekt je ziskový“ (6 str. 82)

$$NPV = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}$$

Rovnice 5 Výpočet čisté současné hodnoty (6, str. 82)

Kde:

NPV = čistá současná hodnota

I = výše investičních výdajů

C_t = hotovostní peněžní tok plynoucí z investice za období t

t = časové období provozní fáze

i = diskontní sazba

Vnitřní výnosové procento – (Internal Rate of Return – IRR).

Vnitřní výnosové procento je stanoveno jako ta diskontní míra, při níž je NPV=0 (6, str. 82).

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+IRR)^t}$$

Rovnice 6 Výpočet vnitřního výnosového procenta (6, str. 82)

Kde:

IRR = vnitřní výnosové procento, maximální mezní výnos investice

I = výše investičních výdajů

C_t = hotovostní peněžní tok plynoucí z investice za období t

t = časové období

Čistá současná hodnota (NPV) byla stanovena s předem vybranou úrokovou mírou jako minimální požadovanou efektivitou. Při výpočtu vnitřního výnosového procenta (IRR) se nepředpokládá žádná určitá úroková míra, ale právě předmětem výpočtu je tuto úrokovou míru stanovit (32, str. 117).

1.7 Analýza citlivosti a řízení rizik

Rizika představují neoddelitelný aspekt každého projektu, bez ohledu na jeho povahu. Bez řádného porozumění a účinného řízení rizik může být úspěch projektu ohrožen nečekanými událostmi a nepředvídatelnými faktory. Jejich včasná identifikace a adekvátní řízení jsou zásadní pro dosažení cílů projektu a minimalizaci možných negativních dopadů. Rizika patří mezi tři klíčové faktory, které ovlivňují úspěšnost projektu, zbylé dva jsou kvalita přípravy projektu a kvalita jeho realizace (5, str. 142).

1.7.1 Analýza a řízení rizika

Analýza a řízení rizika jsou nezbytnou součástí jakéhokoli projektu, ať už se jedná o bytový komplex nebo projekt jiného charakteru. Základním cílem analýzy a řízení rizika je identifikovat potenciální rizikové faktory a určit pravděpodobnost jejich výskytu v budoucnosti. Každý rizikový faktor je posuzován z hlediska intenzity jeho negativního vlivu a pravděpodobnosti jeho výskytu. Faktory s vysokou pravděpodobností negativního dopadu a zásadním vlivem na projekt jsou zvláště důležité a vyžadují speciální pozornost při tvorbě studie proveditelnosti (9, str. 38).

V momentě, kdy jsou identifikována rizika spojená s projektem, je hlavním cílem řízení rizik zvýšit pravděpodobnost úspěšné realizace této investiční akce a minimalizovat možné hrozby selhání či dokonce selhání projektu. V rámci přípravné fáze je nezbytné provést komplexní zhodnocení celkového rizika a posoudit, zda je projekt stále pro investora atraktivní. Důležitou součástí je také identifikace opatření, která mohou snížit úroveň rizika, a plánování možných kroků pro řešení negativních důsledků případného nežádoucího vývoje. Výsledkem

analýzy rizik musí být sestaven seznam všech rizik projektu, která byla označena jako zásadní (9, str. 39).

1.7.2 Citlivostní analýza

Analýza citlivosti je základní metodou pro posouzení vlivu proměnlivých a nejistých faktorů na výsledky investičního záměru. Cílem této analýzy je identifikace kritických parametrů projektu a kvantifikace jejich vlivu na efektivnost projektu. Tento vliv lze vyjádřit pomocí ukazatelů jako je vnitřní výnosové procento (IRR) nebo čistá současná hodnota (NPV) (32, str. 206).

Principem je určit, jak se veličina X změní reakcí na změnu vstupní veličiny Y, při zachování stability ostatních proměnných. Nejčastěji jsou sledovány relativní změny, což znamená, o kolik procent se veličina X změní při změně vstupní veličiny Y o 1 % (3, str. 166).

2 Praktická část

Studie proveditelnosti se zabývá posouzením efektivnosti modelu spolupráce mezi lokálním developerem a městem při realizaci konkrétního investičního záměru pro nájemní bydlení v Hradci Králové. Součástí studie je také ekonomické zhodnocení efektivity projektu a vyhodnocení očekávání investora. Na základě těchto analýz je formulováno doporučení, zda projekt realizovat či nikoliv.

2.1 Představení projektu

Název projektu:

Labský Břeh

Adresa projektu:

Pražská třída, 500 04 Hradec Králové



OBRÁZEK 3: URBANISTICKÁ STUDIE – NÁMĚSTÍ KUKLENY (33)

Investiční záměr je vymezen na dva primární objekty budoucího uceleného souboru čtyř bytových domů s vnitroblokem. Tyto dva objekty budou určeny k nájemnímu bydlení, přičemž jeden bude určen k dostupnému nájemnímu bydlení. Jedná se o záměr spolupráce města Hradce Králové a developerské společnosti NOHO a.s. Zbylé dva objekty jsou plánovány pro využití k družstevnímu bydlení pro seniory, avšak těmto objektům se tato studie proveditelnosti nevěnuje. Primárním podkladem této studie proveditelnosti je urbanistická studie Náměstí Kukleny, kde je tento záměr částečně naznačen (33).

2.1.1 Varianty realizace

V rámci posouzení modelu spolupráce, je nutné vyjmenovat základní možné spolupráce mezi městem a developerskou firmou. Tato spolupráce nabízí několik možných scénářů, při nastavení obchodně-právních parametrů spolupráce, zároveň je nutné respektovat zákon o zadávání veřejných zakázek. Mezi základní dvě možnosti se dle zdroje (34) nabízí:

- 1) Vytvoření společného podniku, do kterého město vloží pozemky a developer následně zajistí výstavbu s tím, že město získá vybudované byty v rámci podílu v podniku. Jestliže se jedná o konkrétní projekt, může se jednat o založení společnosti za účelem konkrétního projektu, dále označované jako SPV (Special Purpose Vehicle) (34).
- 2) Převod pozemků za protiplnění. Město převede pozemky developerovi za předem domluvenou cenu, která může zahrnovat i byty v budoucím projektu. Developer je následně zodpovědný za financování a výstavbu projektu (34).

2.1.2 Zvolená varianta

Zvolenou variantou je forma spolupráce mezi Městem Hradce Králové a developerskou společností NOHO a.s., která spočívá v založení účelové společnosti za účelem provedení konkrétního projektu zmíněného (SPV). Město vloží do společnosti pozemky a část kapitálu a developerská firma kapitál. Na základě těchto vložených prostředků bude každé straně přidělen podíl. Množství vložených aktiv bude stanoveno tak, aby každá strana měla podíl ekvivalentní hodnotě jednoho bytového domu. Město bude provozovat bytový dům jako nájemní bydlení s dostupným nájemným, zatímco NOHO a.s. bude nabízet tržní nájemné. SPV jako celek tak bude představovat jednoho investora, na základě, kterého bude provedeno vyhodnocení o realizovatelnosti daného projektu. NOHO a.s. bude provozovat bytový dům, který bude dále označován jako „bytový dům A“, a Město Hradec Králové bude provozovat bytový dům, který bude dále označován jako „bytový dům B“.

2.1.3 Struktura studie a popis etap

Struktura studie bude zahrnovat stručný popis projektu a jeho fází, charakteristiku lokality realizace investičního záměru, analýzu trhu, stanovení kritérií přijatelnosti, zajištění investičního majetku, finanční plán, analýzu efektivity projektu včetně citlivostní analýzy a

následné závěrečné hodnocení projektu s doporučením ohledně vhodnosti realizace zvoleného investičního záměru.

Projekt je rozdělen do 3 etap. Předinvestiční etapa zahrnuje přípravu zakázky, založení společnosti (SPV), převod pozemku, vypracování studie proveditelnosti, architektonické studie a dokumentace pro územní řízení. Samotná fáze je ukončena úspěšným vydáním územního rozhodnutí. Investiční fáze zahrnuje přípravu dokumentace nutné k získání stavebního povolení, následovanou stavebním řízením. V této fázi se vytváří podrobná dokumentace pro provedení stavby, včetně stanovení položkových rozpočtů a uzavírání smluvních vztahů s dodavatelem. Na základě těchto příprav je následně realizován investiční projekt. Byty k pronájmu budou zveřejněny přibližně jeden měsíc před plánovaným datem kolaudace stavby. Provozní fáze bude zahájena kolaudací stavby a bude pokračovat pronájmem bytových jednotek.

2.1.4 Popis objektů

Z urbanistické studie Náměstí Kukleny vyplývá, že objekty jsou navrženy s obdélníkovým půdorysem, který je vzájemně kolmý. Každý z objektů má půdorysné rozměry 40 x 14 metrů a dohromady tvoří přibližně 6090 metrů čtverečních hrubé podlažní plochy. První budova, označovaná jako bytový dům A, má šest nadzemních podlaží a jedno podzemní. První nadzemní podlaží je určeno primárně pro komerční využití, zatímco zbylá nadzemní podlaží slouží k bydlení. Druhý dům označovaný dále jako bytový dům B má pět nadzemních podlaží a jedno podzemní. Všechna nadzemní podlaží objektu B slouží k bydlení. U obou budov jsou podzemní podlaží využita pro garážová stání, sklepní prostory, technické místnosti a další vybavení nezbytné pro provoz budovy.

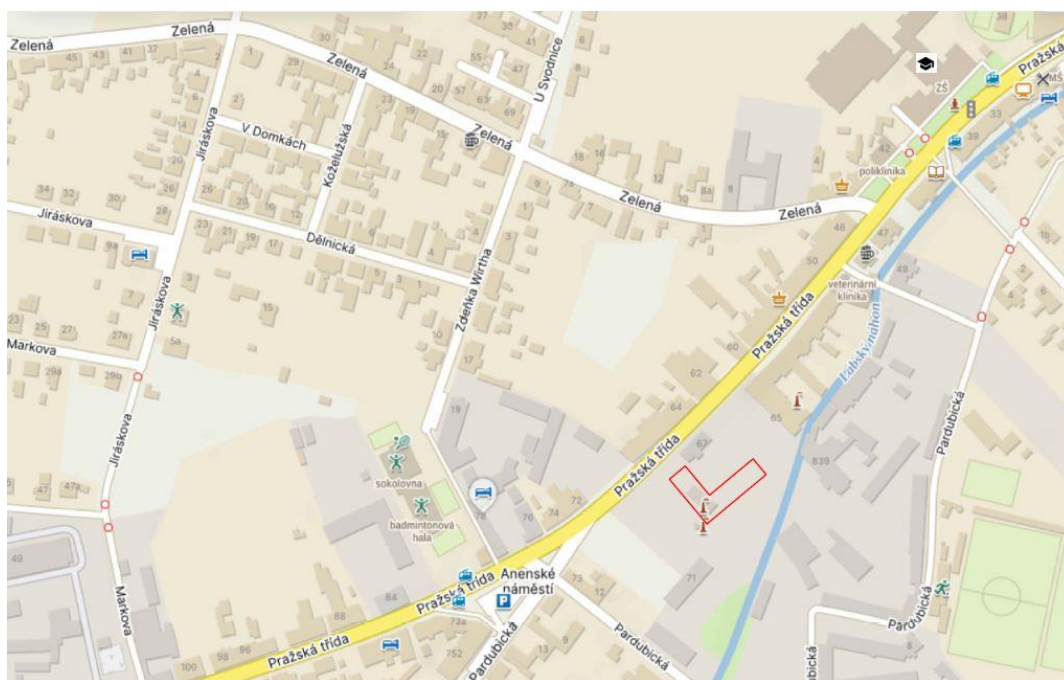
2.1.5 Představení lokality

Bytový komplex se bude nacházet v Kuklenách, což je místní část statutárního města Hradce Králové. Nachází se na západním okraji města a spadá pod katastrální území Kukleny. Celkově zde žije kolem 2600 obyvatel (35).

Hradec Králové je statutární město na východě Čech, asi sto kilometrů vzdálené od Prahy, na soutoku Labe a Orlice. Město má plošnou rozlohu dle katastrální výměry 105,69 km² a žije zde zhruba 94 tisíc obyvatel. Společně s nedalekými Pardubicemi tvoří metropolitní oblast s 340 tisíci obyvatel (36).

Konkrétně se bude záměr nacházet podél Pražské třídy, na pozemcích s parcelními čísly: 2171, 119/2 a 2185. Celková výměra všech pozemků tvoří 6857 m². Avšak tato plocha

bude využita i pro zbývající dva bytové domy, které nejsou předmětem studie. V rámci propočtu byla zahrnuta pouze plocha, která jednoznačně souvisí s pouhými dvěma posuzovanými bytovými domy. V současné době jsou všechny tyto pozemky vymezeny dle stávajícího územního plánu jako "Plochy výroby a služeb bez negativního vlivu na okolí", ale podle nového územního plánu budou tyto pozemky zařazeny do kategorie "plochy smíšené obytné – městské" – viz příloha č. 1, tudíž budou moci být využity pro realizaci stavby bytových domů (33). Parcely jsou umístěny v areálu bývalé koželužny, který se postupně mění v rozvojovou část města. Dochází zde k přestavbě z původních industriálních budov na vícepodlažní bytové domy s důrazem na udržitelnost. Tato oblast se tedy postupně mění v městskou třídu, čímž roste její lukrativnost a potenciál k bydlení, neboť dochází k rozšiřování občanské vybavenosti a přibývají tu pracovní příležitosti. V docházkové vzdálenosti od pozemku se nachází většina základní občanské vybavenosti a díky kvalitní dopravní infrastruktuře se tak jedná o vhodné místo pro bydlení.



OBRÁZEK 4 LOKALITA INVESTIČNÍ ZÁMĚRU (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 37)

Na obrázku č. 4 je zvýrazněn investiční záměr v kontextu okolní občanské vybavenosti. V nejbližším okolí se nachází autobusová zastávka Anenské náměstí, které leží zhruba 150 m od pozemku a poskytuje přímé spojení do centra města. V docházkové vzdálenosti jsou k dispozici další vybavenosti, včetně Základní školy Kukleny, Knihovny města Hradec Králové, pekařství, fotbalového hřiště, veterinární klinika a vlaková zastávka Hradec Králové-Kukleny. Z důvodu použití starších mapových podkladů je na místě plánovaného záměru zobrazen objekt, který již není existující.

V rámci dojezdové vzdálenosti do 5 km od pozemku se nachází Fakultní nemocnice Hradce Králové, hlavní vlakové nádraží, u kterého je umístěn velký obchodní dům Aupark. Pro rekreaci lze využít Jiráskův park či nedaleký sportovní areál. Vše je dostupné pomocí městské hromadné dopravy.

2.1.6 Kritéria úspěšnosti

Pro usnadnění rozhodování o provedení dané investice je nezbytné stanovit přesná kritéria přijatelnosti předem. Pokud tato kritéria nebudou splněna, projekt bude automaticky zamítnut. Tato kritéria budou pečlivě zkoumána a vyhodnocována v jednotlivých kapitolách. Nakonec budou výsledky porovnány s požadovanými hodnotami. Pro pozitivní rozhodnutí o realizaci investičního záměru je nutné, aby byla všechna tato kritéria splněna.

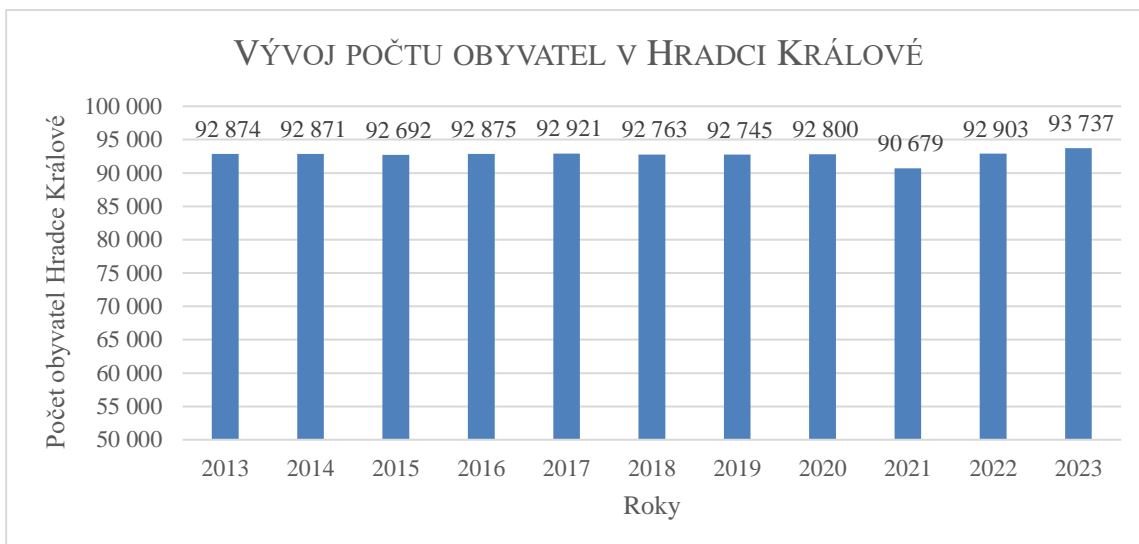
- Celkové investiční náklady stanovené v propočtu nepřekročí 330 000 000 Kč bez DPH.
- Požadovaný výnos bude alespoň 5 %.
- Nákladové nájemné nepřesáhne 90 % tržního nájemného určeného analýzou trhu.

2.2 Analýza trhu

Tato část studie proveditelnosti se zaměřuje na aktuální situace a vývoj na trhu a stanovuje důležité makroekonomické ukazatele, tak aby bylo možné predikovat úspěšnost investičního záměru. Je tedy nezbytné provést analýzu širšího okolí výstavbového projektu, zejména s ohledem na vývoj počtu obyvatel a zahájených bytů v Hradci Králové. Především z pohledu soukromé developerské společnosti je dále potřeba zhodnotit nabídku pronájmů v Hradci Králové v souvislosti s konkurenčními projekty.

2.2.1 Vývoj počtu obyvatel

Z důvodu, že se jedná o dlouhodobý investiční záměr, je klíčové znát vývoj počtu obyvatel, jelikož tento ukazatel přímo ovlivňuje budoucí poptávku po nemovitostech. Znalost vývoje počtu obyvatel a souvisejících demografických faktorů poskytuje investorovi cenné informace pro strategické rozhodování a snížení rizik.

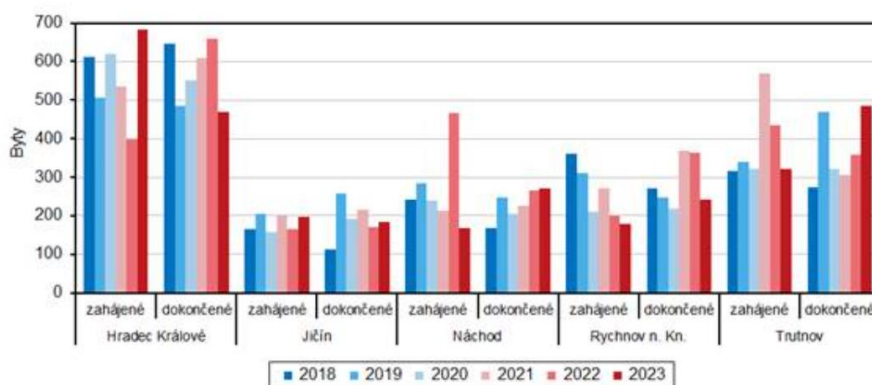


OBRÁZEK 5 VÝVOJ POČTU OBYVATEL V HRADCI KRÁLOVÉ V LETECH 2013-2023 (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 38)

Dle Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že Hradec Králové má dlouhodobě poměrně stabilní počet obyvatel těsně pod 93 tisíc. Přestože dochází k mírnému přirozenému úbytku obyvatel, je tento vliv většinou kompenzován migrací. Právě vyšší přirozený úbytek společně se stěhováním z krajského města mělo za důsledek, že v roce 2021 klesl počet obyvatel pod 91 tisíc, naopak pravděpodobně vlivem války na Ukrajině došlo v letech 2022 a 2023 k větší migraci do Hradce Králové, což vedlo v roce 2023 k překročení hranice 93 700 obyvatel (38).

2.2.2 Zahájená výstavba bytů v Hradci Králové

Vzhledem k investičnímu záměru je jedním z klíčových ukazatelů počet zahájených a dokončených bytů, které tvoří budoucí konkurenci zamýšleného záměru.



OBRÁZEK 6 GRAF ZAHÁJENÝCH A DOKONČENÝCH BYTŮ V OKRESECH KRÁLOVEHRADECKÉHO KRAJE V LETECH 2018-2023 (39)

V Královéhradeckém kraji mezi lety 2022 a 2023 došlo ke snížení počtu nově zahájených bytů o 7,0 %. Nicméně okres Hradec Králové zaznamenal mezi těmito lety nárůst o 71,2 %. V roce 2023 byla v okrese Hradci Králové zahájena výstavba 683 bytů a dokončených bytů bylo 470 (39).

Z pohledu investičního záměru je patrné z grafu, že dochází k negativnímu vývoji, neboť s růstem počtu nově zahájených bytů lze očekávat zvýšenou konkurenci. Na druhou stranu, intenzita zahájené bytové výstavby dosáhla 2,8 bytů na 1000 obyvatel ve středním stavu, což řadí Královéhradecký kraj mezi kraje s podprůměrnou intenzitou (39).

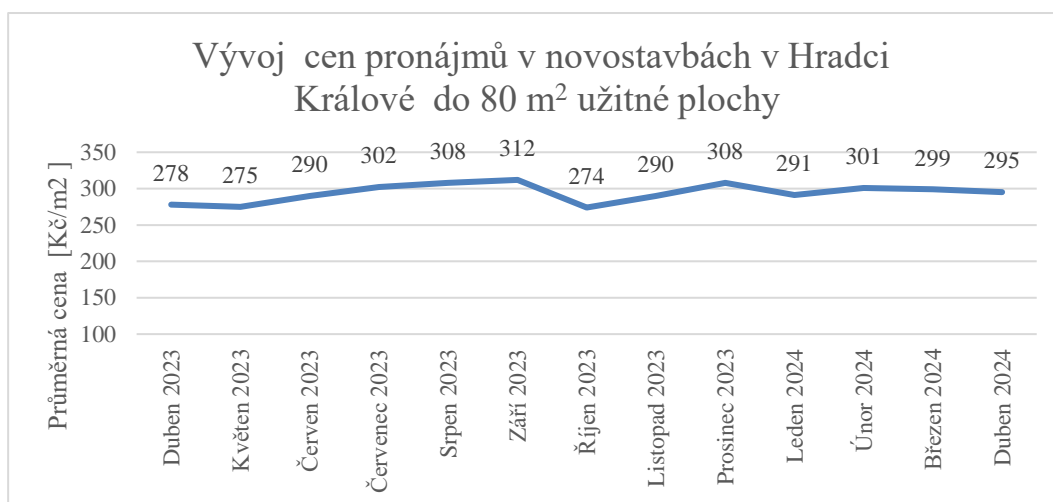
Pozitivním faktorem je skutečnost, že více než třetina z nově zahájených bytů v Hradci Králové připadala na byty v rodinných domech, které netvoří přímou konkurenci plánovaného investičního záměru.

2.2.3 Analýza konkurenčního prostředí

V současné době je nabídka pronájmů bytů v novostavbách v Hradci Králové poměrně omezená, oproti pronájmům ve starší zástavbě. Na portálu Sreality.cz bylo ke dni 30.4.2024 k dispozici 105 inzerátů nabízejících pronájem bytů v Hradci Králové. Z tohoto počtu pouze 8 inzerátů souvisí s nabídkou pronájmu novostaveb, přičemž 4 z nich jsou umístěny v jednom bytovém domě na Gočárově třídě (40). Většina developerských projektů v Hradci Králové se zaměřuje na výstavbu bytových jednotek za účelem jejich následného prodeje. Někteří jednotlivci tyto jednotky kupují za účelem investice a dále je pronajímají. Avšak pouze malá část developerů v Hradci Králové staví bytové domy s úmyslem dlouhodobého pronájmu. Z tohoto důvodu byla stanovena výše nájemného z bytů přibližující se atraktivitou pro budoucí nájemce k novostavbě.

Stanovení výše nájemného bytových jednotek

K určení výše nájemného bytových jednotek pro bytový dům A byl využit portál Sreality.cz, který poskytuje službu „vývoj inzercí nemovitostí v ČR“. Tato služba sbírá údaje o nemovitostech, které jsou inzerovány přes portál Sreality.cz, a následně je schopna odhadnout průměrnou nabídkovou cenu v závislosti na lokalitě a stavu objektu. Viz obrázek níže.



OBRÁZEK 7 VÝVOJ CEN PRONÁJMU V Kč / m² BYTŮ DO 80m² UŽITNÉ PLOCHY V NOVOSTAVBÁCH V HRADCI KRÁLOVÉ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 41)

Obrázek zobrazuje průměrné nájemné v novostavbách do užitné plochy 80 m² v Hradci Králové v období od dubna 2023 do dubna 2024. Graf byl záměrně omezen užitnou plochu z důvodu toho, že v posuzovaném projektu je maximální užitná plocha 77 m². Právě výměra bytu hraje poměrně zásadní roli při výši nájemného na m². Pro stanovení základní výše nájemného byl spočítán aritmetický průměr, který byl stanoven na 294 Kč / m². Tato hodnota bude odpovídat bytům s dispozicí 2+kk a rozlohou od 40 do 60 m² užitné plochy bez balkónu či lodžie. Základní nájemné bude dále upraveno o další dva faktory, které mají významný vliv na výši nájemného, jako je velikost bytu a přítomnost balkónu nebo lodžie.

Pro potvrzení stanovené základní hodnoty za pronájem ve výši 294 Kč / m² byl také proveden průzkum aktuálních cen pronájmů na 1 m² ve městě Hradec Králové.

Číslo přílohy	Dispozice	Stav objektu	Umístění objektu	Energet. náročnost	Užitná plocha [m ²]	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Výše nájemného na 1 m ² [Kč/měsíc]
3	1+kk	Velmi dobrý	Centrum obce	G	24	10000	417
4	2+kk	Novostavba	Klidná část obce	B	61	16500	270
5	2+kk	Velmi dobrý	Neuvedeno	D	50	15000	300
6	3+kk	Po rekonstrukci	Centrum obce	G	70	20000	286
7	2+1	Velmi dobrý	Centrum obce	D	54	15000	278
8	1+kk	Velmi dobrý	Klidná část obce	C	33	11000	333
9	2+kk	Novostavba	Klidná část obce	B	57	17500	307
10	2+1	Novostavba	Neuvedeno	A	34	11000	324
11	1+kk	Novostavba	Neuvedeno	B	30	10400	347
12	2+kk	Po rekonstrukci	Centrum obce	G	55	11000	200

Průměr							306
---------------	--	--	--	--	--	--	------------

TABULKA 1 PRŮZKUM VÝŠE NÁJEMNÉHO BYTOVÝCH JEDNOTEK DO 80 m² VE MĚSTĚ HRADEC KRÁLOVÉ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE PŘÍLOH 3 AŽ 12)

Porovnávané byty v tabulce výše byly vybrány na základě stavu objektu, aby se tak nejvíce přiblížily k nabízenému standardu. Z 8 nabízených novostaveb byly pouze 4, které byly do 80 m² užitné plochy, z tohoto důvodu byly zvoleny i jiné byty, které se standardem mohou přiblížit k novostavbě. Průměr byl vypočten bez zahrnutí maximální a minimální hodnoty uvedených v tabulce. Z uvedené tabulky vyplývá, že průměrné nájemné konkurenčních bytů je ve výši 306 Kč za 1 m² užitné plochy. Z toho lze vyvodit, že základní nájemné ve výši 294 Kč je spíše konzervativní hodnotou, zejména vzhledem k tomu, že v průzkumu byly zahrnuty i byty staršího data výstavby.

Stanovení výše nájemného komerčních prostor

Pro stanovení výše nájemného byly použity srovnatelné nájemné konkurenčních kancelářských prostor v Hradci Králové, jak je uvedeno v tabulce č. 2:

Číslo přílohy	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Výše nájemného na 1 m ² [Kč/měsíc]
13	Velmi dobrý	97	16167	166,7
14	Dobry	95	13500	142,1
15	Po rekonstrukci	71	13500	190,1
16	Dobry	81	17550	216,7
17	Velmi dobrý	100	20834	208,3
Průměr				185,0

TABULKA 2 PRŮZKUM VÝŠE NÁJEMNÉHO KOMERČNÍCH JEDNOTEK VE MĚSTĚ HRADEC KRÁLOVÉ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE PŘÍLOH 13 AŽ 17)

Z tabulky je patrné, že průměrná výše nájmu konkurenčních komerčních jednotek činí 185 Kč/m² měsíčně. V současné době není na realitním trhu podobný kancelářský projekt jako tento v rámci nového rezidenčního developerského projektu. Obecně lze konstatovat, že většina konkurenčních prostorů se nachází blíže centru města, avšak často disponují horším technickým stavem nemovitosti. Z tohoto důvodu bude cena nájmu stanovena také na 185 Kč/m².

Stanovení výše nájemného garážových a parkovacích stání

V současnosti se v Hradci Králové nachází pouze tři nabídky garážových stání a dvě prostřednictvím samostatných garáží. Jedno z těchto garážových stání je umístěno ve srovnatelné vzdálenosti od centra města a je součástí novostavby se stejnou výměrou. Nájem

tohoto parkovacího místa je stanoven na 2200 Kč/měsíc viz. Příloha 18. S ohledem na konkurenci je stanovena výše nájemného za garážové stání 2200 Kč/měsíc.

Momentálně není v nabídce jediné venkovní parkovací stání. Cena za pronájem venkovního parkovacího stání byla odhadnuta jako 70 % vnitřního garážového stání, tedy 1540 Kč/měsíc.

2.2.4 Vyhodnocení analýzy trhu

Analýza trhu ukázala, že makroekonomické statistiky mírně nepříznivě ovlivňují daný investiční plán. Jednak dochází k přirozenému úbytku obyvatelstva, což částečně vede k závislosti města na externí migraci pro udržení stabilního počtu obyvatel. Dále byl zaznamenán vysoký počet nově zahájených bytových projektů, což představuje potenciální konkurenci. V rámci analýzy konkurenčního prostředí byla popsána současná nabídka pronájmů v novostavbách, kde je dostupnost bytů výrazně omezená. Tento fakt působí pozitivně, jelikož vytváří potenciální prostor pro zvýšenou poptávku po bytech v novostavbě. Dále pak byly stanoveny výše nájemného určitých částí objektu A, zahrnující bytové jednotky, kancelářské prostory, garážová a parkovací stání.

2.3 Předpoklad investičních a provozních nákladů

Pro zjištění efektivity investice je nezbytné stanovit jak jednorázové investiční náklady, tak i provozní náklady, které budou provázet bytové domy po celou dobu provozu.

2.3.1 Stanovení investičních nákladů

Pro určení celkových investičních nákladů je potřeba sestavit propočtení investora, který byl podrobně popsán v kapitole 1.5 Finanční plán a CF projektu. Výpočet je proveden pomocí metody v podobě nalezení cenových ukazatelů a následném zatřídění dle Jednotné klasifikace stavebních objektů (42) nebo dle zdroje (43) - průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí.

A. Projektové a inženýrské činnosti

Cena za projektové práce a inženýrské činnosti byla stanovena dle výkonového řádu České komory (ČKAIT), která se odvíjí od celkové výše základních rozpočtových nákladů a honorářové zóny objektu.

Jedná se o pozemní stavby s honorářovou zónou III – stavby, objekty a zařízení administrativní, ubytovny a bytové objekty se standartním vybavením a průměrnými nároky.

Projektové a průzkumné práce vychází ze CZRN, což je 244 881 998 Kč bez DPH.

Číslo fáze služeb	Název fáze služeb (FS)	Podíl fáze služeb na celkové pracnosti	Pracnost (h)	Sazba (Kč/h)	Cena bez DPH (Kč)
FS 1	Příprava zakázky	1%	200	900	180 000
FS 2	Dokumentace návrhu/studie stavby	13%	2600	900	2 340 000
FS 3	Dokumentace pro územní rozhodnutí	15%	3000	900	2 700 000
FS 4	Projektová dokumentace pro stavební povolení	22%	4400	900	3 960 000
FS 5	Projektová dokumentace pro provádění stavby	32%	6400	900	5 760 000
FS 6	Soupis prací a dodávek	5%	1000	900	900 000
FS 7	Autorský dozor při realizaci stavby	12%	2400	900	2 160 000
Celkem bez DPH					18 000 000
Celkem s DPH (21%)					21 780 000

TABULKA 3 VÝŠE NÁKLADŮ NA PROJEKTOVÉ A PRŮZKUMNÉ PRÁCE (VLASTNÍ PRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 44)

B. Provozní soubory

V objektu se nevyskytují, proto je cena 0 Kč bez DPH.

C. Náklady na stavební objekty

Pro určení investičních nákladů na jednotlivé stavební objekty byly využity cenové ukazatele poskytované společností RTS Brno, a.s. Pro výpočet nákladů na jednotlivé stavební objekty je nezbytné, aby byly tyto objekty zařazeny podle JKSO.

Pro přehlednost byly podrobně popsány pouze dvě hlavní položky, a to náklad na bytové domy a náklad na tepelné čerpadlo Země/Voda. Náklady na zbylé stavební objekty byly stanoveny v samostatné tabulce č. 5 – rekapitulace stavebních objektů. Jedná se o vynásobení počtu měrných jednotek s jednotkovou cenou.

SO 01 – Bytový dům A

Zatřídění objektu dle JKSO: 803.5 Domy bytové netypové

Konstrukčně-materiálová charakteristika: V této fázi není zvoleno, co bude tvořit konstrukčně-materiálovou charakteristiku, z tohoto důvodu byla zvolena průměrná ukazatelová cena.

Ukazatelová cena za m³ obestavěného prostoru dle (42): 9075 Kč/m³

Výpočet obestavěného prostoru dle normy ČSN 73 4055.

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t$$

$$O_p = 322,7 + 2240 + 10469,9 + 384,6 = 13417,2 \text{ m}^3$$

Při výpočtu obestavěného prostoru základů je předpokládáno využití pilot o průměru 800 mm a průměrné předpokládané délce 7 m v celkovém počtu 88 kusů.

Výpočet základních rozpočtových nákladů (ZRN) pro SO 01:

$$\text{ZRN}_1 = 13417,2 \cdot 9075 = 121\,761\,446 \text{ Kč bez DPH}$$

Výpočet základních rozpočtových nákladů (ZRN) pro SO 02:

SO 02 – Bytový dům B

$$O_p = 322,7 + 2240 + 8996,9 + 384,6 = 11944,2 \text{ m}^3$$

$$\text{ZRN}_2 = 11944,2 \cdot 9075 = 108\,393\,789 \text{ Kč bez DPH}$$

SO10 – Tepelné čerpadlo: země/voda

Vzhledem k tomu, že základní třídění Jednotné klasifikace stavebních objektů neposkytuje jednotkové ceny pro tepelné čerpadla, byla tato částka přibližně odvozena od standardizované nabídkové kalkulace pro tepelná čerpadla země/voda od firmy E.ON, kde byla na základě poměru mezi podlahovými plochami stanovena přibližná cena pro bytové domy.

Řešení tepelných čerpadel:

Var. TČ země/voda – standardní geologické podmínky

- Cena investice je cena za TČ vč. projektové dokumentace, zemních vrtů, vystrojení, montáže a příslušenství
- Je potřeba v letním období revitalizovat vrty např. odpadním teplem z chlazení
- Vyčíslení ceny tepelné energie bude obsahem samostatné přílohy
- Uvedená potřeba EE je bez využití FVE

Blok	Výkon Tč [kW]	Počet vrtů [ks]	Délka vrtů [m]	Půdorys vrtného pole [m ²]	Celková podlah. plocha bytů [m ²]	Plocha pozemku (mimo objekty) [m ²]	Cena investice [Kč]	Potřeba EE [MWh/rok]
A	37,6	4	684	501	1090	970	2 289 090	42,5
B	37,6	4	684	501	1090		2 289 090	42,5
Celkem	75,2	8	1368	1002	2180	970	4 578 181	85

OBRÁZEK 8 STANDARDIZOVANÁ KALKULACE CENY INVESTICE TEPELNÉHO ČERPADLA ZEMĚ/VODA (45)

Referenční podlahová plocha bytů	2180	m ²
Referenční cena	4 578 181	Kč
Labský Břeh celková podlahová plocha bytů + kanceláří	4589	m ²
Cena investice pro projekt Labský Břeh	9 637 690	Kč

TABULKA 4 STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH ROZPOČTOVACÍCH NÁKLADŮ PRO TEPELNÉ ČERPADLO ZEMĚ/VODA (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 45)

Celkové náklady tak činí 9 637 690 Kč bez DPH.

Rekapitulace stavebních objektů

Značení	Objekt	Velikost	MJ	CENA BEZ DPH	Zatřídění dle JKSO	Jednotková cena (Kč/MJ)	DPH	CENA VČETNĚ DPH
SO1	Bytový dům A	13417,2	m ³	121 761 446 Kč	803.5	9 075 Kč	12%	136 372 819 Kč
SO2	Bytový dům B	11944,2	m ³	108 393 789 Kč	803.5	9 075 Kč	12%	121 401 044 Kč
SO3	Přípojka splaškové kanalizace DN 400, plast	16	m	195 840 Kč	827.2	12 240 Kč	12%	219 341 Kč
SO4	Vnitroareálová kanalizace, DN200, plast	39	m	334 815 Kč	827.2	8 585 Kč	12%	374 993 Kč
SO5	Vodovodní přípojka DN 200, plast	57	m	501 315 Kč	827.123	8 795 Kč	12%	561 473 Kč
SO6	Přípojka elektro	8	m	22 808 Kč	828.731	2 851 Kč	12%	25 545 Kč
SO7	Vnitroareálové vedení elektřiny	42	m	119 742 Kč	828.731	2 851 Kč	12%	134 111 Kč
SO8	Zpevněné plochy	1128	m ²	2 202 984 Kč	8.7	1 953 Kč	21%	2 665 611 Kč
SO9	Sadové úpravy a vegetace	2273	m ²	1 711 569 Kč	823.271	753 Kč	21%	2 070 998 Kč
SO10	Tepelné čerpadlo: Země/voda	1	kpl	9 637 690 Kč	Vlastní kalkulace	9 637 690 Kč	12%	10 794 213 Kč
Celkem (CZRN)				244 881 998 Kč				274 620 148 Kč

TABULKA 5 VÝŠE NÁKLADŮ NA STAVEBNÍ OBJEKTY (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 42, 43)

D. Stroje, zařízení a inventář

V objektech se nevyskytují, proto je cena 0 Kč.

E. Umělecká díla

V objektech nejsou uvažována žádná umělecká díla, cena je z toho důvodu 0 Kč.

F. Náklady spojené s umístěním stavby

Tyto náklady byly odhadnuty jako procentní výše částky z celkových základních rozpočtových nákladů bez DPH (CZRN). Vzhledem k povaze projektu byly náklady na umístění stavby (NUS) jsou zvoleny na 3 % ze CZRN.

G. Ostatní náklady

Ostatní náklady byly obdobně odhadnuty jako procentní výše částky CZRN bez DPH. Byly zvoleny jako 2 % z CZRN.

H. Rezerva

Doporučená rezerva pro novostavbu je v rozmezí 4-7 % z CZRN.

Rezerva byla stanovena vzhledem k složitosti stavby na 5 % z CZRN.

I. Ostatní investice

Do ostatních investic patří pořízení pozemku. Jelikož investor již vlastní pozemky je cena stanovena na 0 Kč. Avšak pro budoucí určení podílu v SPV je důležité stanovit cenu tohoto pozemku. S ohledem na nedostatek informací z cenové mapy a neexistenci schváleného nového územního plánu je obtížné určit reálnou hodnotu tohoto pozemku, proto je uvedená cena pouze orientační a ve studii s ní není dále pracováno. Pro orientační účely byl vybrán pozemek s parcelními čísly 131, 13/1, viz Příloha č. 20, jenž se nachází pouhých 200 m od zamýšleného projektu. Jeho celková cena byla stanovena na 7580 Kč/m². Pokud by pro projekt Labský Břeh byla stejná cena, cena pozemku o ploše 4521 m² by činila 34 269 180Kč.

J. Nehmotný investiční majetek

V objektech se nevyskytuje, proto je cena 0 Kč.

K. Náklady hrazené z provozních prostředků

V objektech nejsou uvažovány, proto je cena 0 Kč.

L. Kompletační činnost

Náklady na kompletační činnost jsou odhadnuty na 2 % z CZRN.

Rekapitulace celkových nákladů				
Název	Cena bez DPH	DPH v %	DPH	Cena včetně DPH
A) Projektové a průzkumné práce	18 000 000 Kč	21%	3 780 000 Kč	21 780 000 Kč
B) Provozní soubory	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
C) Stavební objekty	244 881 998 Kč	12%, 21%	29 738 150 Kč	274 620 148 Kč
D) Stroje, zařízení a inventář	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
E) Umělecká díla	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
F) Náklady spojené s umístěním stavby	7 346 460 Kč	12%	881 575 Kč	8 228 035 Kč
G) Ostatní náklady	4 897 640 Kč	21%	1 028 504 Kč	5 926 144 Kč
H) Rezerva	12 244 100 Kč	21%	2 571 261 Kč	14 815 361 Kč
1) Ostatní investice	0 Kč		0 Kč	0 Kč
J) Nehmotný investiční majetek	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
K) Náklady hrazené z provozních prostředků	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
L) Kompletační činnost	4 897 640 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
CELKOVÉ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ STAVBY	292 267 838 Kč		37 999 490 Kč	325 369 688 Kč

TABULKA 6 REKAPITULACE PROPOČTU A STANOVENÍ CELKOVÝCH NÁKLADŮ NA POŘÍZENÍ STAVBY (ZDROJ: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 42,43)

Důležité je zdůraznit, že cenové ukazatele vycházejí z minulých staveb a zahrnují ceny různých typů stavebních objektů. Proto je důležité považovat tyto náklady pouze za informativní, protože přesnost je odvozena od minimálních informací o konkrétní stavbě. Běžná odchylka, se kterou je třeba počítat, činí přibližně ±15 % (42).

2.3.2 Stanovení provozních nákladů

Pojištění budovy

Pro určení pojistného byla využita internetová kalkulačka (46). Jako pojistná částka byly zvoleny celkové náklady na pořízení stavby ve výši 292 267 838 Kč a odhadovaná výše ročního pojistného tak činí 37 280 Kč.

Náklady na opravy, údržbu a revize vybavení objektu

Dále je nezbytné určit částku, která bude vyhrazena na rezervu určenou pro případné opravy a údržbu objektu, revize a kontroly technických zařízení či protipožárních zařízení a další potřeby. Tyto náklady musí být přímo hrazeny vlastníkem nemovitosti.

Vzhledem k zohlednění faktoru novostavby, je pro prvních 5 let stanovena na 10 Kč/m² podlahové plochy všech bytů. Tato částka se bude každých 5 let zvyšovat o 5 Kč/m², což bude reflektovat stárnutí vybavení a možné zvýšené náklady na údržbu (41). Celková podlahová plocha všech bytů činí 4217,4 m², takže celkové náklady této části prvních 5 let činí 42 174 Kč/měsíc a po uplynutí 30 let dosáhnou výše 35 Kč/m² se zvýší na 147 609 Kč/měsíc.

Náklady na údržbu bytů

Náklady na údržbu jednotlivých bytů jsou kromě nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy hrazeny vlastníkem nemovitosti. Dle §2 nařízení vlády č. 308/2015 sb., se běžnou údržbou bytu rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn apod. § 3 stanovuje drobné opravy bytu nad 1000 Kč, které je povinen hradit nájemník, jsou vypsány v § 4.

Podle §5 jsou drobné opravy dále specifikovány jako ty, které nejsou uvedeny v §4 a jejichž náklady nepřekročí částku 1000 Kč. Pokud součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce překročí částku odpovídající 100 Kč na metr čtvereční podlahové plochy bytu, další opravy se již nepovažují za drobné.

Roční náklady na údržbu bytu, které investor hradí, jsou odhadnuty na 100 Kč / m² podlahové plochy bytů. Celkové roční náklady na údržbu všech bytů jsou odhadnuty na 421 741 Kč.

Správa nemovitosti

Tyto náklady zahrnují ekonomickou, právní, administrativní a technickou správu nemovitosti. Ekonomická a právní správa zahrnuje vytváření a evidenci platebních předpisů, včetně ročního vyúčtování, aktualizaci záloh na služby a sledování plateb. Mezi administrativní

a právní správu spadá archivace dokumentů vedení a aktualizace technické dokumentace k nemovitosti, zajištění vymáhání pohledávek a právního servisu. Technická správa zahrnuje měření spotřeby energií a médií, zajištění oprav a rekonstrukcí, včetně pasportizace bytů (47).

Pro stanovení nákladů za správu nemovitosti, byl využit zdroj (48) který si za správu nemovitosti účtuje 150 Kč bez DPH. Pro oba bytové domy, by celkový náklad činil 13 500 Kč/měsíc.

Daň z nemovitosti

Majitel nemovitosti musí hradit daň z nemovitých věcí (častěji používaný pojem je daň z nemovitosti) podle zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Její výše je ovlivněna výměrou a druhem nemovitosti. Od 1.1.2024, došlo k navýšení daně z nemovitostí na základě novely zákona o dani z nemovitých věcí. Pro objekt bytového domu je základem této daně výměra půdorysu nadzemní části stavby v m². Základní sazba daně činí 3,5 Kč/m² nadzemní části stavby pro obytné domy. Sazba daně pro stavební pozemky činí 3,5 Kč/m². Tyto sazby jsou násobeny koeficientem obce, ve které se objekt/pozemek nachází, pro lokalitu Hradec Králové se jedná o koeficient 3,5 (49). Zastavěná plocha objekty tvoří 1120 m² a stavební pozemky 3401 m². Celková daň z nemovitosti činí 55 382 Kč/rok.

Druh nákladu	Roční náklad	Měsíční výše
Pojištění budovy	37 280 Kč	3 107 Kč
Opravy, údržba a revize vybavení objektu	506 089 Kč	42 174 Kč
Údržba bytů	421 741 Kč	35 145 Kč
Správa nemovitostí	162 000 Kč	13 500 Kč
Daň z nemovitosti	55 382 Kč	4 615 Kč
Celkem	1 182 492 Kč	98 541 Kč

TABULKA 7 SHRNUTÍ PROVOZNÍCH NÁKLADŮ V 1. ROCE PROVOZU (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

Odpisy

Odpisy představují náklady vyjadřující opotřebení dlouhodobého majetku v čase a slouží k snížení daně z příjmu z pronájmů. Z časového rozvržení existují dvě základní metody odpisování:

- a) Rovnoměrné – každoročně je odepisována stejná část z pořizovací ceny majetku.
- b) Zrychlené – pořizovací cena majetku je na začátku odepisována rychleji, čímž jsou odpisy na začátku nejvyšší a postupně klesají (50).

V rámci výpočtu bude jako pořizovací cena uvažována částka plynoucí z propočtu v podobě 325 369 688 Kč. Vzhledem k tomu, že cena za pozemek není zahrnuta v propočtu,

je možné odepisovat celou částku. Bytové domy spadají dle (51) do odpisové skupiny číslo 5 a budou odepisovány rovnoměrně. Pro odpisovou skupinu číslo 5 se nemovitost odepisuje 30 let, přičemž výše odpisů v prvním roce je 1,4 % a ve zbylých letech 3,4 %, což v prvním roce činí 4 555 176 Kč a v dalších letech 11 062 569 Kč.

Daň z příjmu

Daň z příjmu pro právnické osoby ve výši 21 % bude počítána skrze příjmy plynoucích z pronájmů s využitím uplatnění reálných výdajů, které budou pro zjednodušení určeny skrze náklady ve formě odpisů a provozních nákladů. Daň z příjmu z prodeje nemovitosti nebude uplatněna, protože podle § 4 zákona č. 586/1992 Sb. je prodej jednotlivých bytů po 30 letech vlastnictví osvobozen od daně z příjmu, pokud je investor vlastníkem déle než 10 let, což v tomto případě platí.

2.3.3 Hypoteční úvěr

Investor disponuje vlastním kapitálem ve výši 130 000 000 Kč. Část zbylých nákladů ve výši 93 119 374 Kč bude financována úvěrem na výstavbu nebo pořízení dostupných bytů poskytovaných Fondem se splatností 30 let a roční úrokovou mírou 2,5 %. Zbylé náklady ve výši 102 250 314 Kč budou financovány prostřednictvím hypotečního úvěru s fixací na 3 roky a splatností 30 let. Úvěr bude splácen měsíčně skrze anuitní splátky.

Úvěr je fixován na 3 roky, jelikož se očekává pokles úrokových sazeb. Tento předpoklad však nebude zahrnut do výpočtu efektivity z důvodu nejistoty budoucího vývoje úrokových sazeb.

Hypoteční úvěr				
Banka	Roční úroková sazba	Měsíční úroková sazba	Doba fixace [roky]	Anuita
Česká spořitelna	5,29 %	0,44 %	3	567 166 Kč
ČSOB	5,39 %	0,45 %	3	573 529 Kč
MONETA Money Bank	5,04 %	0,42 %	3	551 404 Kč
UniCredit Bank	4,89 %	0,41 %	3	542 048 Kč
Raiffeisenbank	5,39 %	0,45 %	3	573 529 Kč

TABULKA 8 VÝBĚR BANKY PRO HYPOTEČNÍ ÚVĚR (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

Z tabulky č. 8 je patrné, že UniCredit Bank nabízí nejvýhodnější podmínky pro hypoteční úvěr, a proto bude tato banka zvolena jako poskytovatel úvěru.

2.4 Finanční plán a CF projektu

V předchozí kapitole byly stanoveny celkové investiční náklady na výstavbu bytových domů a současně byly určeny provozní náklady, které budou během provozu hrazeny investorem projektu. Nyní je nezbytné určit výnosy plynoucí z pronájmu bytových jednotek a ostatních částí budov, tak aby bylo možné následně investiční záměr vyhodnotit. Výnosy z pronájmu bytových jednotek budou určeny na základě pronajaté užitné plochy bytu, jejíž definice je uvedena v této kapitole. Poté bude sestaveno cash flow a vyhodnocena efektivita a udržitelnost zvoleného investičního záměru včetně analýzy citlivosti.

2.4.1 Rozlišení podlahových ploch

Hrubá podlahová plocha

„Hrubá podlahová plocha je termín, který často používají na realitním trhu, jedná se o podlahovou plochu, která zahrnuje plochu od vnější strany obvodových stěn, směrem dovnitř“ (52).

Čistá podlahová plocha

„Čistá podlahová plocha je plocha, která nezahrnuje plochy vnitřních nosných konstrukcí, plochy vnějších konstrukcí (jako jsou balkony a terasy), plochy obvodových konstrukcí a nevyužitelné plochy podlaží“ (52).

Určení podlahové plochy bytových jednotek

Výpočet podlahové plochy upravuje prováděcí předpis nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Pro výpočet podlahové plochy bytu je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor. Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav.

Pro stanovení ročních nákladů na údržbu bytů, opravy, údržbu a revize vybavení objektu byly stanoveny podlahové plochy bytových jednotek.

Vzhledem k tomu, že bylo vycházeno pouze z vizualizace budovy, byl k výpočtu podlahové plochy bytových jednotek použit charakterově podobný bytový dům, který zmiňovaný developer již postavil. Dle přílohy č. 19 byla změřena celková plocha typického podlaží včetně všech stěn a obvodového zdiva, od této plochy byla následně odečtena plocha, kterou zabírá obvodové zdivo a dělicí mezibytové zdivo, které se do podlahové plochy bytu nepočítají. Tímto vznikla plocha podlaží bez svislých konstrukcí, které nejsou součástí podlahové plochy bytů. Dále byl určen koeficient, na základě, kterého byla vypočtena podlahová plocha bytů pro tento investiční záměr, jelikož v situačních schématech není uvažována tloušťka obvodového ani dělicího zdiva. Výsledné hodnoty jsou zobrazeny v tabulce č. 9.

Pomocí výpočtu bylo zjištěno, že se podlahová plocha bytových jednotek oproti celkové ploše podlaží liší o zmenšení 11,9 %.

Celková plocha podlaží	790	m ²
Plocha obvodových stěn + mezibytové stěny	94	m ²
Koeficient	0,881	
Zmenšení skutečné podlahové plochy o	11,9 %	

TABULKA 9 URČENÍ KOEFICIENTU PODLAHOVÉ PLOCHY BYTŮ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE PŘÍLOHY Č. 19)

Užitná plocha budovy

Užitnou plochu blíže definuje nařízení Evropské Komise ES č.1503/2006. Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje:

- konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, sloupky, šachty, komíny),
- funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory),
- průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory).

Určení užitné plochy bytových jednotek

Užitná plocha bytu je pro posouzení tohoto záměru nejdůležitější, jelikož se jedná o plochu využívanou k pronájmu bytových jednotek.

Užitná plocha bytu je dle obrázku č. 9 určena jako plocha, uvnitř bytu, která ovšem nezahrnuje plochu konstrukční prvků jako vnitřní nosné konstrukce, příčky, komíny apod. Užitná plocha tedy reprezentuje plochu, kterou může uživatel bytu skutečně využít.

Důležitým rozdílem je pak rozdíl mezi užitnou plochou bytu a celkovou užitnou plochou bytu. Užitná plocha bytu je definována jako součet ploch místností uvnitř vnějších stěn, nezahrnuje tedy prostory jako balkon, lodžie nebo terasa, a zároveň neobsahuje další příslušenství, například sklepy a jiné příslušenství. Naopak, celková užitná plocha zahrnuje všechny tyto prvky a je tedy vyšší než pouhá užitná plocha bytu (53).

Pro určení užitné plochy bytů, byl určen obdobný postup jako určení podlahové plochy bytových jednotek. Dle přílohy č. 19 byla změřena celková plocha typického podlaží a od této plochy byla odečtena plocha tvořící obvodové zdivo, mezi bytové stěny, příčky, šachty a jiné plochy, které nespádají do uvedené definice. Dále byl pak určen koeficient, na základě, kterého byla vypočtena užitná plocha bytů pro tento investiční záměr. Výsledné hodnoty jsou zobrazeny v tabulce č. 10.

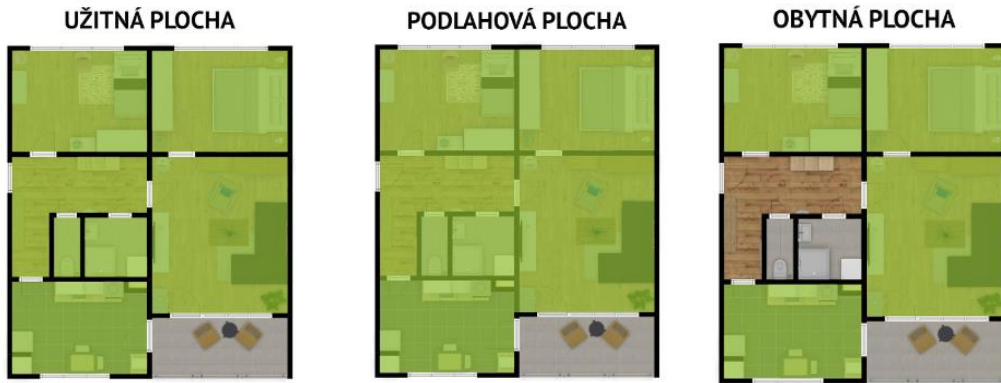
Pomocí výpočtu bylo zjištěno, že užitná plocha bytových jednotek oproti celkové ploše podlaží liší o zmenšení 16 %.

Celková plocha podlaží	790	m ²
Plocha obvodových stěn + mezibytové stěny	94	m ²
Plocha příček, šachet,...	34,65	m ²
Koeficient	0,84	
Zmenšení skutečné užitné plochy o	16 %	

TABULKA 10 URČENÍ KOEFICIENTU UŽITNÉ PLOCHY BYTŮ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE PŘÍLOHY Č. 19)

Obytná plocha

„Obytná plocha je tedy součet obytných místností. Obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²“ (53). Na ilustračním obrázku č. 9 jsou zmíněné druhy ploch vyznačeny.



OBRÁZEK 9 OBRÁZEK UŽITNÉ, PODLAHOVÉ, OBYTNÉ PLOCHY BYTU (53)

2.4.2 Výpočet parkovacích míst

Pro stanovení počtu parkovacích míst, byl zvolen výpočet dle zdroje (54), kde vstupními parametry byly účelové jednotky: a) byt o 1 obytné místnosti a 2) byt do 100 m² celkové plochy. Viz výpočet na obrázku níže.

Obec:

Typ objektu:

Součinitel vlivu stupně automobilizace

Zadat ručně

Počet obyvatel v obci: obyvatel **i**

Počet registrovaných vozidel: osobních vozidel **i**

Stupeň automobilizace: osobních vozidel na 1000 obyvatel

Součinitel vlivu stupně automobilizace:

Součinitel redukce počtu stání

Zohledňovat MHD

Charakter území: **i**

Součinitel redukce počtu stání: **i**

Základní ukazatele výhledového počtu odstavných stání

Druh stavby: smazat

Účelová jednotka: byt o 1 obytné místnosti
Počet účelových jednotek na 1 stání: 2
Počet účelových jednotek v objektu:

Účelová jednotka: byt do 100 m² celkové plochy
Počet účelových jednotek na 1 stání: 1
Počet účelových jednotek v objektu:

Účelová jednotka: byt nad 100 m² celkové plochy
Počet účelových jednotek na 1 stání: 0.5
Počet účelových jednotek v objektu:

Počet odstavných stání: stání

Celkový počet stání přidat další stavbu

Celkový počet stání: stání

OBRÁZEK 10 VÝPOČET PARKOVACÍCH STÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE 56)

Celková potřeba parkovacích míst byla vypočtena na 62, z čehož dle přílohy č. 2 je 34 realizováno jako garážová stání v prvním podzemním podlaží budovy A, B a zbylých 28 parkovacích míst jsou realizována jako venkovní parkovací stání.

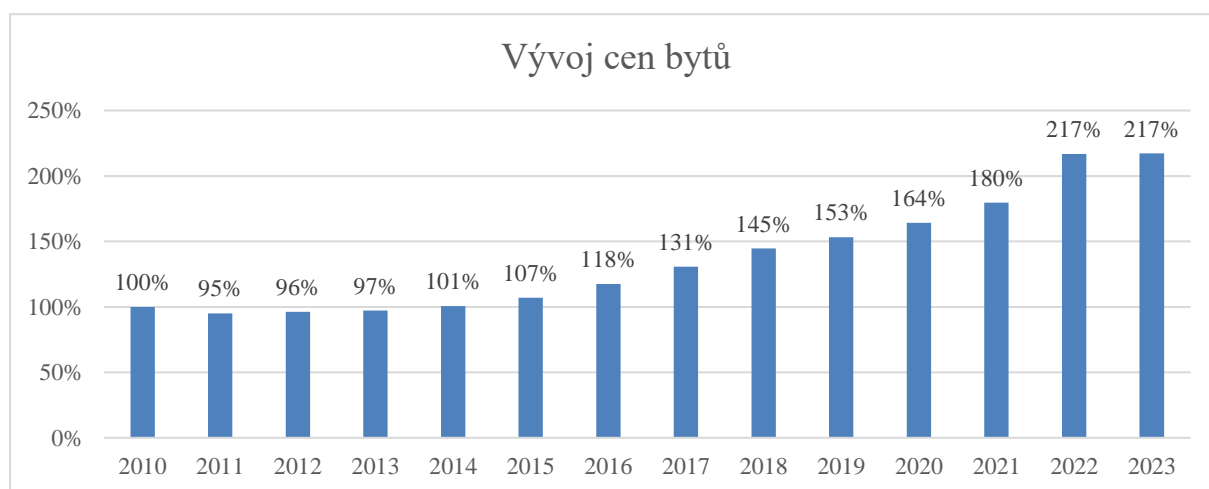
2.4.3 Stanovení výnosů pro objekt A

Vývoj hodnoty nemovitosti během životnosti projektu

Vzhledem tomu, že pro vyhodnocení efektivnosti, je uvažován prodej bytového domu A po 30 letech je nezbytné stanovit jeho zůstatkovou hodnotu po uplynutí tohoto období. S ohledem na to, že objekt B bude v majetku města, není zvažován scénář jeho prodeje. Pro výpočet zůstatkové hodnoty po 30 letech je nutné zjistit aktuální ceny jednotlivých bytů v daném bytovém domě. Tyto ceny budou určeny na základě srovnání s konkurenčním projektem Rezidence Théra, který je v současné době ve fázi výstavby.

Rezidence Théra se nachází pouhých 350 metrů od projektu Labský Břeh, což poskytuje vhodnou referenci pro odhad přibližné ceny bytových jednotek. Průměrná cena za 1 m² podlahové plochy se pohybuje kolem 99 750 Kč/m² podlahové plochy (55). Je však třeba poznamenat, že každý byt v konkurenčním projektu má k dispozici terasu nebo lodžii, která není zahrnuta do výpočtu podlahové plochy. Tato skutečnost má vliv na celkovou cenu bytových jednotek. Z tohoto důvodu bude cena stanovena o 5 % nižší než v Rezidenci Théra, což činí 94 763 Kč/m² podlahové plochy. Výchozí hodnota v počátečním roce tak dosahuje 199 951 274 Kč. K této částce je dále přičtena cena za komerční prostory, která byla stanovena stejně jako u konkurenčního projektu Rezidence Théra, a to na úrovni 74 784 Kč/m². Dále je připočteno 500 000 Kč za garážové stání a 300 000 Kč za venkovní parkovací stání, opětovně podle konkurenčního projektu (55). Celková aktuální cena je tedy stanovena 240 455 019 Kč

V rámci předpokladu růstu cen nemovitostí, byl sestaven graf, který zobrazuje vývoj cen bytů v letech 2010-2023.



OBRAZEK 11 VÝVOJ CEN BYTŮ V LETECH 2010-2023 (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 56)

Z obrázku vyplývá, že průměrná výše růstu cen bytů ve sledovaném období činí 9,0 %, avšak graf je z velké části ovlivněn prudkým vzestupem cen nemovitostí za pandemie COVID-19. Pokud by bylo vyloučeno období let 2020-2022, průměrný růst by činil 5,9 % (56). S ohledem na prognózu vývoje cen nemovitostí za 30 let a rozšířenou predikci zahrnující kromě převažujících bytů také komerční prostory a garážová stání, byl konzervativně stanoven průměrný roční růst na 4,5 %. Z tohoto důvodu je odhadována zůstatková cena bytového domu A po 30 letech ve výši 900 580 542 Kč

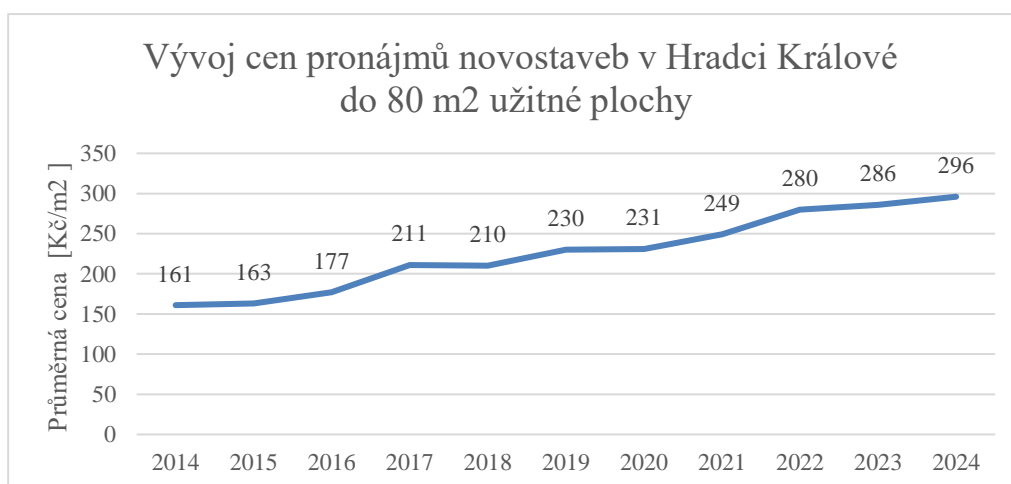
Stanovení výnosů z pronájmu bytových jednotek objektu A

Na základě analýzy konkurenčního prostředí, bylo stanoveno základní nájemné ve výši 294 Kč/m². Tato částka byla dále upravena v závislosti na výměře bytu a tom, zda zahrnuje lodžii nebo balkón.

Podlaží	Číslo bytu	Dispozice	Podlahová plocha bytů [m ²]	Užitná plocha [m ²]	Lodžie/balkón	Velikost lodžie/balkónu [m ²]	Základní výše nájmu [Kč]	Změna ceny dle velikosti	Změna dle terasy/balkónu	Výsledná výše nájmu na m ² za měsíc [Kč/m ²]	Výsledná výše nájmu za měsíc [Kč]	Počet bytů v domě	Výsledná výše nájmu [Kč]
Typické podlaží	X01	2+kk	44,9	42,7	NE	0,0	12556	0%	0%	294	12556	5	62778
	X02	3+kk	81,1	77,0	ANO	7,0	22649	-20%	15%	279	21517	5	107584
	X03	1+kk	29,1	27,6	NE	0,0	8124	25%	0%	368	10155	5	50776
	X04	1+kk	30,0	28,5	NE	0,0	8370	25%	0%	368	10463	5	52315
	X05	2+kk	52,0	49,4	NE	0,0	14525	0%	0%	294	14525	5	72625
	X06	1+kk	30,8	28,5	NE	0,0	8370	25%	0%	368	10463	5	52315
	X07	1+kk	29,1	27,6	NE	0,0	8124	25%	0%	368	10155	5	50776
	X08	3+kk	81,1	77,0	ANO	7,0	22649	-20%	15%	279	21517	5	107584
	X09	2+kk	44,9	42,7	ANO	0,0	12556	0%	0	294	12556	5	62778
Celkem Kč/měsíc												619 530 Kč	

TABULKA 11 STANOVENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO OBJEKTU A (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

Dle předchozí tabulky dosahuje celkový měsíční výnos prostřednictvím nájemného za jednotlivé byty v prvním roce výše 619 530 Kč. Pro určení budoucího vývoje nájemného, byl sestaven graf. Viz obrázek níže.



OBRÁZEK 12 VÝVOJ CEN PRONÁJMŮ V Kč / m² BYTŮ DO 80M² UŽITNÉ PLOCHY V NOVOSTAVBÁCH V HRADCI KRÁLOVÉ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 41)

Obrázek zobrazuje vývoj pronájmu v novostavbách v Hradci Králové během posledních 10 let. Průměrný růst cen pronájmu za toto sledované období činil 6,4 %. Nicméně je důležité poznamenat, že na celkový růst nájmu měly zásadní vliv především dva roky, konkrétně 2017 (19,2 %) a 2022 (12,4 %). Pokud bychom tyto dva výrazné roky nezapočítali, průměrný růst cen pronájmu by činil 4,1 %. Vzhledem k tomu, že sledování vývoje nájemného probíhalo pouze za posledních 10 let a vyhodnocení efektivity předpovídá vývoj nájemného po dobu 30 let, byl průměrný roční růst cen nájmu stanoven na 3,5 % v následujících 30 letech.

Stanovení výše nájemného komerčních prostor

V této části je potřeba stanovit výnos z pronájmu komerčních prostor, které se nacházejí v 1. NP objektu A. Komerční prostory jsou koncipovány jako 4 kancelářské jednotky o rozloze 86-89 m² užitné plochy. V rámci analýzy trhu bylo stanoveno nájemné na 185 Kč/m².

Celková užitná plocha 4 kancelářských jednotek v tomto projektu tvoří 351,6 m² a celkový měsíční nájem činí 64 971 Kč.

Stanovení výše nájemného parkovacích stání

Podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. není parkovací stání osvobozeno od daně z přidané hodnoty. Příjmy z pronájmu parkovacího stání budou proto při výpočtu efektivity zohledněny pouze ve výši 79 % ceny.

Na základě analýzy konkurenčního prostředí, byla stanovena výše nájemného za garážové stání 2200 Kč/měsíc a 1540 Kč/měsíc za venkovní parkovací stání, celkové očekávané výnosy plynoucí z pronájmů garážových stání a venkovních parkovacích stání tak činí 46 578 Kč/měsíc.

Přehled sklepních prostor

V bytovém domě je k dispozici celkem 17 sklípků. Tyto sklípky nebudou pronajímány individuálně, nýbrž budou zahrnuty jako součást příslušenství bytů o dispozici 3+kk a 2+kk.

2.4.4 Stanovení výnosů pro objekt B

Stanovení výše nákladového nájemného

Jak již bylo naznačeno v kapitole 2.1.2, část projektu, konkrétně Objekt B bude koncipován jako dostupné nájemní bydlení. Základním prvkem tohoto typu bydlení je, že nájemné je sjednáno jako nákladové.

V souladu s vládním nařízením bylo stanoveno nákladové nájemné pro tento projekt, jak je uvedeno níže v tabulce č. 12. Mezi základní vstupní parametry vstupovaly celkové

náklady spojené s výstavbou objektu, provozní náklady, vlastní kapitál investora, zvýhodněný úvěr na výstavbu nebo pořízení dostupných nájemních bytů poskytnutý Fondem byl uvažován jako 60 % všech nákladů a zbylé finanční. Roční úroková sazba označována jako „r“ se stanovuje ve výši základní sazby Evropské unie snížené až o 3procentní body, nejméně však ve výši 1 % a nejvýše ve výši 3 % ročně (25). Veškeré vstupní data jsou zobrazeny v tabulce níže.

Stanovení nákladového nájemného pro objekt B			
CNP	Celkové náklady výstavby objektu B	155 198 956	Kč
D	Dotace poskytnutá Fondem na výstavbu	0	Kč
VK	Vlastní kapitál	60 000 000	Kč
n	Počet let splatnosti \dot{U}_{SFP1}	30	let
Úkb	Hypoteční úvěr	2 079 583	Kč
i	Roční úroková sazba \dot{U}_{KB}	4,89%	
ÚSFPI	Zvýhodněný úvěr na výstavbu nebo pořízení dostupných nájemních bytů poskytnutý Fondem	93 119 374	Kč
r	Roční úroková sazba \dot{U}_{SFP1}	2,50%	
NNy1	Nákladové nájemné v 1. roce provozu	6 052 937	Kč
Pny1	Provozní náklady v 1. roce	589 511	Kč
FN	Finanční náklady	5 160 779	Kč
PP	Užitná plocha objektu B	2 002	m ²
NN _{yx2}	nákladové nájemné na m ² na rok	3023	Kč/rok
NN _{yxm2}	nákladové nájemné na m² na měsíc	251,9 Kč	Kč/měsíc

TABULKA 12 STANOVENÍ NÁKLADOVÉHO NÁJEMNÉHO PRO OBJEKT B (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 25)

Z tabulky vyplývá, že nákladové nájemné pro objekt B činí 251,9 Kč/m², což představuje 85,7 % tržního nájemného, tudíž splňuje kritérium přijatelnosti. Je nutné poznamenat, že tento údaj je nutné brát spíše informativně, jelikož rozhodující vstupní údaje ohledně financování projektu byly stanoveny velmi konzervativně. Dotace byla předpokládána jako nulová a zvýhodněný úvěr na výstavbu nebo pořízení dostupných nájemních bytů poskytnutý Fondem byl uvažován pouze ve výši 60 % celkových nákladů na výstavbu. V případě, že by byly zvoleny naopak optimistické podmínky financování projektu v souladu se zdrojem (25), tak že dotace by byla stanovena jako 25 % celkových nákladů a zbylé náklady by byly hrazeny úvěrem poskytnutý Fondem do výše 90 %. Nákladové nájemné by činilo 194,3 Kč/m², tedy 66,1 % tržního nájemného.

Zároveň je důležité zmínit, že nařízení vlády nejednoznačně definuje pojem "podlahová plocha". Dle nařízení vlády (25) vstupuje do výpočtu součet podlahových ploch všech místností bytu. Tento termín však není blíže specifikován ani odkazován na konkrétní vyhlášku. V nájemních vztazích se obvykle používá pojem "užitná plocha", tedy ta část bytu, kterou může nájemce skutečně využívat. Tato nejednoznačná definice byla předmětem připomínek k danému návrhu vlády. Ve výpočtu byla použita plocha užitná, z hlediska výnosu to však

nemá vliv, avšak pro nájemce je to podstatné, neboť v případě využití "podlahové plochy" by se výše nájmu snížila na 243,6 Kč/m².

Podlaží	Číslo bytu	Dispozice	Podlahová plocha bytů [m ²]	Užitná plocha [m ²]	Lodžie/balkón	Velikost lodžie/balkónu [m ²]	Nákladové nájemné za měsíc [Kč]	Počet bytů v domě	Celkové nákladové nájemné za měsíc [Kč]
Typické podlaží	X01	2+kk	48,5	46,0	NE	0	11 598	5	57 990
	X02	3+kk	65,2	61,9	ANO	5,25	15 605	5	78 024
	X03	3+kk	65,2	61,9	ANO	5,25	15 605	5	78 024
	X04	1+kk	34,4	32,6	NE	0	8 224	5	41 120
	X05	1+kk	29,1	27,6	NE	0	6 959	5	34 794
	X06	2+kk	63,4	60,3	ANO	5,25	15 183	5	75 915
	X07	2+kk	43,2	41,0	NE	0	10 333	5	51 664
	X08	2+kk	45,4	43,1	ANO	5,25	10 860	5	54 300
	X09	1+kk	27,2	25,9	NE	0	6 516	5	32 580
Celkem Kč/měsíc									504 411

TABULKA 13 STANOVENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO V OBJEKTU B (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

Předchozí tabulka stanovuje celkový měsíční výnos z nákladového nájemného za jednotlivé byty v prvním roce na 504 411 Kč měsíčně.

2.4.5 Shrnutí ročních výnosů

Pro lepší přehlednost je níže uvedena tabulka zobrazující všechny odhadované výnosy z pronájmu bytů, komerčních prostor, garážových a parkovacích míst.

Druh výnosu	Měsíční výnos [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč/rok]
Pronájem bytů - Objekt A	619 530 Kč	7 434 357 Kč
Pronájem bytů - Objekt B	504 411 Kč	6 052 937 Kč
Pronájem komerčních prostor - Objekt A	64 971 Kč	779 649 Kč
Pronájem parkovacích stání bez DPH - Objekt A	46 578 Kč	558 941 Kč
Celkový výnos	1 235 490 Kč	14 825 883 Kč

TABULKA 14 SHRNTÍ VÝNOSŮ BYTOVÉHO SOUBORU V 1. ROCE (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

2.4.6 Cash flow projektu a vyhodnocení efektivity

Pro vyhodnocení investičního záměru bylo sestaveno cash flow bez vlivu financování a následně i s vlivem financování. Pro sestavení cash flow je nutné stanovení příjmů a výdajů v jednotlivých letech. Celkové příjmy vycházejí z dat získaných v kapitole 2.4.3, 2.4.4 a výdajích v kapitole 2.3.

V rámci základního vyhodnocení je zvolen realistický scénář s předpokládanou průměrnou obsazeností 90 % bytového domu A a pro bytový dům B je zvolena průměrná obsazenost 95 %. V rámci citlivostní analýzy jsou pak detailněji vyčísleny dopady způsobené vlivy odlišnými od těch předpokládaných.

Cash flow je rozděleno na 31 časových období. První období, označené jako 0, představuje fázi investice, během níž se uskutečňují veškeré činnosti spojené s výstavbou bytových domů. Následujících 30 období pak zahrnuje provozní období následujících 30 let, během kterých budou sledovány příjmy a výdaje projektu.

Pro hodnocení efektivity investice budou převážně využity dynamické metody, jako je výpočet čisté současné hodnoty (NPV), vnitřního výnosového procenta (IRR), diskontované doby návratnosti (DPP) a indexu ziskovosti (PI). Dále bude hodnocení doplněno o statickou metodu, která zahrnuje výpočet doby návratnosti (PP). Níže jsou uvedeny základní vstupní informace, na jejichž základě bylo sestaveno cash flow.

Vstupní informace	
Výdaje	
Celkový investiční výdaj včetně DPH	325 369 688 Kč
Roční provozní výdaje 1.-5. rok	1 182 492 Kč
Roční provozní výdaje 6.-10. rok	1 435 536 Kč
Roční provozní výdaje 11.-15. rok	1 688 581 Kč
Roční provozní výdaje 16.-20. rok	1 941 625 Kč
Roční provozní výdaje 21.-25. rok	2 194 670 Kč
Roční provozní výdaje 26.-30. rok	2 447 714 Kč
Sazba daně z příjmu	21 %
Příjmy	
Příjmy z pronájmu 90 %: Objekt A byty	6 690 921 Kč
Příjmy z pronájmu 80 %: Objekt A komerce	623 719 Kč
Příjmy z pronájmu 95 %: Objekt B byty	5 750 290 Kč
Příjmy z pronájmu parkovacích míst: Objekt A 90 %	503 047 Kč
Roční růst tržního nájemného	3,5 %
Roční růst nákladového nájemného	1,0 %
Zůstatková hodnota objektu A	900 580 542 Kč
Odpisy	
Odpisová skupina	5
Doba odpisování	30 let
Odpis první rok	4 555 176 Kč
Odpis další roky	11 062 569 Kč
Požadavky	
Požadovaný výnos p.a.	5 %

TABULKA 15 SHRNUTÍ VSTUPNÍCH DAT PRO VÝPOČET VŠECH VARIANT CASH FLOW (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

2.4.7 Cash flow pro vyhodnocení efektivity bez vlivu financování

Cash flow bez vlivu financování je analyzováno ve dvou variantách: první varianta nezahrnuje časovou hodnotu peněz, zatímco druhá varianta pracuje s diskontovaným cash flow pro zohlednění časové hodnoty peněz a pro zajištění efektivity. Pro prosté vyhodnocení

efektivnosti bez zahrnutí časové hodnoty peněz je zde použit ukazatel doby návratnosti (PP). S ohledem na časovou hodnotu peněz je vyhodnocení provedeno pomocí čisté současné hodnoty (NPV), vnitřního výnosového procenta (IRR), diskontované doby návratnosti (DPP) a indexu ziskovosti (PI).

Následující tabulka zobrazuje zkrácenou verzi cash flow pro vyhodnocení efektivnosti investic. Cash flow zachycuje peněžní toky v letech 0, 1, 21, 22, 29 a 30.

CF bez vlivu financování

Rok	0	1	21	22	29	30
Příjmy						
Příjmy z pronájmu Objekt A		7 817 687 Kč	15 555 546 Kč	16 099 990 Kč	20 483 683 Kč	21 200 612 Kč
Příjmy z pronájmu Objekt B		5 750 290 Kč	7 016 447 Kč	7 086 612 Kč	7 597 807 Kč	7 673 785 Kč
Příjmy z prodeje						900 580 542 Kč
Investice	325 369 688 Kč					
Odpisy		4 555 176 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč
Výdaje						
Investice	325 369 688 Kč					
Provozní výdaje		1 182 492 Kč	2 194 670 Kč	2 194 670 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč
Daž z příjmu		1 644 365 Kč	1 956 098 Kč	2 085 166 Kč	3 059 953 Kč	3 740 484 Kč
Cash Flow pro efektivnost	- 325 369 688 Kč	10 741 120 Kč	18 421 225 Kč	18 906 766 Kč	22 573 823 Kč	923 266 741 Kč
Kumulované Cash Flow pro efektivnost	- 325 369 688 Kč	- 314 628 568 Kč	- 11 851 837 Kč	7 054 929 Kč	153 578 368 Kč	1 076 845 109 Kč
Diskontované Cash Flow pro efektivnost	- 325 369 688 Kč	10 229 638 Kč	6 612 158 Kč	6 463 275 Kč	5 484 227 Kč	213 623 103 Kč
Kumulované diskontované Cash Flow pro efektivnost	- 325 369 688 Kč	- 315 140 050 Kč	- 141 436 763 Kč	- 134 973 487 Kč	- 93 767 832 Kč	119 855 271 Kč

TABULKA 16 ZKRÁCENÉ CASH FLOW BEZ Vlivu FINANCOVÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

Cash flow bylo úmyslně zobrazeno v letech 21 a 22, neboť na přelomu těchto let dochází k návratnosti všech investovaných prostředků.

Všechny ukazatele jsou uvedeny v tabulce níže, a v tomto případě všechny odpovídají požadavkům pro realizaci projektu.

NPV [Kč]	119 855 271
IRR []	6,6 %
PP [let]	22
DPP [let]	30
PI []	1,37

TABULKA 17 UKAZATELE EFEKTIVNOSTI PRO VARIANTU CASH FLOW BEZ Vlivu FINANCOVÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

Z tabulky vyplývá, že při uvedené obsazenosti objektů vychází $NPV > 0$, což naznačuje, že investiční záměr splňuje požadovaný roční výnos 5 % se zohledněním časové hodnoty peněz, přičemž $IRR = 6,6 \%$ znázorňuje, že roční výnos je s uvažováním časové hodnoty splněn s výraznou rezervou 1,6 %. Ukazatel DPP ukazuje, že kladné hodnoty kumulovaného diskontovaného cash flow jsou dosaženy až v 30. roce provozu, což je důsledkem prodeje budovy A.

2.4.8 Cash flow pro finanční rozhodnutí

S ohledem na externí financování je nezbytné identifikovat zdroje peněžních prostředků na pokrytí nákladů spojených s realizací investičního záměru. Investor disponuje vlastním kapitálem 130 000 000 Kč, zbylé finanční prostředky budou čerpány v rámci dlouhodobého hypotečního úvěru na 30 let a úvěrem na výstavbu nebo pořízení dostupných bytů poskytovaných Fondem.

Vlastní kapitál	130 000 000 Kč	
Celkový hypoteční úvěr	102 250 314 Kč	
Doba splácení	30	let
Úrok p.a.	4,89 %	
Úvěr poskytovaný fondem	93 119 374 Kč	
Úrok p.a.	2,5 %	
Doba splácení	30	let

TABULKA 18 VSTUPNÍ ÚDAJE PRO CASH FLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

Rok	0	1	27	28	29	30
Příjmy						
Příjmy z pronájmu Objekt A		7 817 687 Kč	19 121 737 Kč	19 790 998 Kč	20 483 683 Kč	21 200 612 Kč
Příjmy z pronájmu Objekt B		5 750 290 Kč	7 448 100 Kč	7 522 581 Kč	7 597 807 Kč	7 673 785 Kč
Příjmy z prodeje						900 580 542 Kč
Vlastní kapitál	130 000 000 Kč					
Úvěr poskytovaný fondem	93 119 374 Kč					
Hypoteční úvěr	102 250 314 Kč					
Odpisy		4 555 176 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč
Výdaje						
Investice	325 369 688 Kč					
Provozní výdaje		1 182 492 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč
Úrok		7 328 025 Kč	1 560 278 Kč	1 194 156 Kč	812 540 Kč	414 731 Kč
Daň z příjmu		33 166 Kč	2 414 848 Kč	2 647 919 Kč	2 889 320 Kč	3 139 370 Kč
Úmor		3 757 289 Kč	9 367 744 Kč	9 720 050 Kč	10 086 939 Kč	10 469 058 Kč
CF pro efektivnost s vlivem financování	- 325 369 688 Kč	5 024 295 Kč	20 146 998 Kč	21 023 789 Kč	21 931 916 Kč	923 453 123 Kč
Kumulované Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování	- 325 369 688 Kč	- 320 345 394 Kč	- 2 944 917 Kč	18 078 872 Kč	40 010 788 Kč	963 463 911 Kč
Diskontované Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování	- 325 369 688 Kč	4 785 042 Kč	5 396 339 Kč	5 363 035 Kč	5 328 278 Kč	213 666 228 Kč
Kumulované diskontované Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování	- 325 369 688 Kč	- 320 584 646 Kč	- 174 329 012 Kč	- 168 965 977 Kč	- 163 637 699 Kč	50 028 529 Kč

TABULKA 19 ZKRÁCENÉ CASH FLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

NPV [Kč]	50 028 529
IRR []	5,65 %
PP [let]	28
DPP [let]	30
PI []	1,15

TABULKA 20 UKAZATELE EFEKTIVNOSTI PRO CASH FLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

Z tabulky vyplývá, že při uvedené obsazenosti objektů vychází NPV>0, což naznačuje, že investiční záměr splňuje požadovaný roční výnos 5 % se zohledněním časové hodnoty peněz, přičemž IRR = 5,65 % znázorňuje, že požadovaný roční výnos je splněn o 0,65 %.

2.5 Analýza citlivosti

Vzhledem k možným odchylkám skutečných výnosů nebo nákladů investičního záměru od předpokládaných hodnot je nezbytné provést analýzu citlivosti. Cílem této analýzy je zhodnotit, zda projekt splňuje kritéria přijatelnosti i při pesimistických scénářích, jako je například zvýšení investičních nákladů spojených s realizací investičního záměru o 10 % nebo snížení obsazenosti o 10 %. Jednofaktorová citlivostní analýza byla zpracována pro cash flow s vlivem financování. Následně byla provedena dvoufaktorová analýza kombinující oba předchozí vlivy současně.

2.5.1 Zvýšení investičních nákladů o 10 %

Tabulka č. 21 znázorňuje situaci, kdyby došlo k navýšení investičních nákladů o 10 % a výnosy zůstaly zachovány. Při požadovaném výnosu 5 % by čistá současná hodnota činila 17 491 560 Kč, vnitřní výnosové procento by kleslo na 5,21 %.

NPV [Kč]	17 491 560
IRR [%]	5,21 %
PP [let]	29
DPP [let]	30
PI [%]	1,05

TABULKA 21 UKAZATELE EFEKTIVNOSTI PRO CASH FLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ PŘI ZVÝŠENÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ O 10 % (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

Zvýšení nákladů by tedy snížilo ziskovost projektu, ale stále dochází ke splnění všech kritérií přijatelnosti a projekt by bylo možné realizovat, tak aby bylo dosaženo požadovaného zhodnocení investice.

2.5.2 Snížení obsazenosti objektů o 10%

Tabulka č. 22 zobrazuje situaci, kdyby došlo ke snížení obsazenosti veškerých pronajímaných částí o 10 % a náklady zůstaly zachovány. Při požadovaném výnosu 5 % by čistá současná hodnota dosáhla 22 874 267 Kč, vnitřní výnosové procento by kleslo na 5,29 % a index ziskovosti by činil 1,07.

NPV [Kč]	22 874 267
IRR []	5,29 %
PP [let]	30.rok
DPP [let]	30.rok
PI []	1,07

TABULKA 22 UKAZATELE EFEKTIVNOSTI PRO CASH FLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ PŘI SNÍŽENÍ OBSAZENOSTI OBJEKTŮ O 10 % (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)

Výsledky výpočtu ukazují, že z pohledu vlivu na čistou současnou hodnotu má pokles obsazenosti o 10 % mírně menší dopad na projekt než zvýšení investičních nákladů o 10 %. I v tomto případě by byla splněna požadovaná kritéria a projekt by tak mohl být realizován.

2.5.3 Zvýšení nákladů o 10 % a zároveň snížení obsazenosti o 10%

Při kombinaci obou nepříznivých vlivů, tedy zvýšení nákladů o 10 % a zároveň snížení obsazenosti o 10 % k tomu, že tato kombinace by způsobila, že čistá současná hodnota by dosáhla záporné hodnoty -9 662 702 Kč a IRR by činilo 4,88 %. Vzhledem k tomu, že se jedná o pouhý propočet investora a možná odchylka dle zdroje (42) činí přibližně $\pm 15\%$, nemusí odhadované a skutečné investiční náklady korespondovat. Na druhou stranu, z analýzy trhu vyplynulo, že je pravděpodobná vysoká poptávka po bytech v novostavbách, a zároveň se bude částečně jednat o dostupné bydlení, což naznačuje vysokou obsazenost. Tudíž lze předpokládat, že se tento scénář nenaplní.

Závěr

Tato práce se zabývala studií proveditelnosti investičního záměru bytového komplexu Labský Břeh ve městě Hradec Králové s cílem posoudit, zda je plánovaný model spolupráce města a soukromého developera proveditelný, a zda bude z ekonomického hlediska splňovat kritéria přijatelnosti.

Posuzovaný záměr se nachází na pozemcích v Kuklenách podél Pražské třídy, díky svému umístění zajišťuje v docházkové vzdálenosti základní občanskou vybavenost a nabízí kvalitní dopravní infrastrukturu, která umožňuje spojení do centra města pomocí hromadné dopravy.

Z urbanistické studie Náměstí Kukleny byla převzata základní geometrie bytových domů a byla navržena základní dispozice bytových domů. Bytový dům A je 7podlažní a bytový dům B je 6podlažní. Celková užitná plocha bytových jednotek je 4217,4 m². Nachází se zde 90 bytových jednotek, 4 komerční prostory, 34 garážových parkovacích stání a 28 venkovních parkovacích stání.

Z analýzy trhu vyplývá, že makroekonomické statistiky mírně negativně ovlivňují investiční plán. Přirozený úbytek obyvatel a vysoký počet zahájených nových bytů představuje potenciální konkurenci. Analýza konkurenčního prostředí ukazuje, že dostupnost nových bytů je omezená, což vytváří prostor pro zvýšenou poptávku. Dále pak byly s ohledem na konkurenční prostředí stanoveny výše nájemného částí objektu A.

Celkové investiční náklady spojené s výstavbou projektu bytových domů činí 292 267 838 Kč bez DPH a 325 369 688 Kč s DPH. Mezi provozní náklady byly započítány náklady, které nelze převést na nájemníka a jsou tedy pro ekonomické a finanční vyhodnocení relevantní. Výpočet dále zahrnuje další náklady spojené s provozem budov, jako je daň z příjmu a odpisy dlouhodobého majetku. Ty byly zařazeny do odpisové skupiny číslo 5 s výší odpisu 1,40 % v prvním roce a 3,40 % v ostatních letech, přičemž doba odepisování je stanovena na 30 let.

Dále byly stanoveny celkové výnosy investičního záměru, přičemž výnosy byly rozděleny na výnosy plynoucí z budovy A a budovy B. Stanovení výnosů pro objekt A bylo provedeno na základě analýzy konkurenčního prostředí, s ohledem na zůstatkovou hodnotu po 30 letech a výnosy z pronájmu bytových jednotek, komerčních prostor, garážových a parkovacích stání. Pro budovu B, koncipovaný jako dostupné nájemní bydlení, bylo stanoveno nákladové nájemné na základě vládního nařízení a s ohledem na financování projektu.

Celkové roční příjmy obou bytových domů v prvním roce provozu, se zohledněním obsazenosti činí 13 567 977 Kč.

Pro vyhodnocení investičního záměru bylo sestaveno cash flow bez vlivu financování a následně i s vlivem financování. Mezi ukazatele uvažující časovou hodnotu peněz patřily čistá současná hodnota (NPV), vnitřní výnosové procento (IRR), diskontovaná doba návratnosti (DPP) a index ziskovosti (PI). Jako ukazatel, který neuvažoval s časovou hodnotou peněz, byla zvolena doba návratnosti (PP).

Pomocí kladných a záporných peněžních toků, bylo sestaveno cash flow pro efektivnost. S ohledem na požadovaný výnos činila čistá současná hodnota 119 855 271 Kč a IRR 6,6 %. Dále bylo sestaveno cashflow s vlivem financování, kde byla vstupní data rozšířena o úvěr poskytovaný Fondem a hypoteční úvěr. V tomto případě tvořilo NPV hodnotu 50 028 529 Kč a IRR 5,65 %.

Analýza citlivosti byla provedena v rámci cash flow s vlivem financování. Jak při zvýšení investičních nákladů, tak při snížení obsazenosti objektů dosáhla čistá současná hodnota kladné hodnoty. Při kombinaci obou vlivů nebyla kritéria přijatelnosti splněna, nicméně tento scénář byl vyhodnocen jako nepravděpodobný.

Posuzovaný projekt splňuje všechna požadovaná kritéria přijatelnosti, nicméně vzhledem k absenci bližších podkladů, poměrně nepříznivému demografickému vývoji Hradce Králové a vlivu výše nákladového nájemného, které je závislé na částečně nejistých parametrech, je doporučeno provést důkladnější stanovení investičních nákladů, analýzu financování projektu a právní struktury SPV, než bude učiněno rozhodnutí o jeho realizaci či zamítnutí.

Reference

1. ENOVATION S.R.O. Investiční projekt [online]. 2024 [cit. 2024-03-23]. Dostupné z: <https://www.enovation.cz/slovník-pojmu/investicni-projekt/>
2. ZÁKONY PRO LIDI. Vyhláška č. 500/2002 Sb. [online]. 2024 [cit. 2024-03-23]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-563>
3. SCHOLLEOVÁ, Hana. Investiční controlling. Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2952-7.
4. ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S. Co jsou to investice [online]. 2024 [cit. 2024-03-23]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/financni-slovník/investice>
5. FOTR, Jiří a SOUČEK, Ivan. Investiční rozhodování a řízení projektů. Příbram : Grada Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.
6. PROSTĚJOVSKÁ, Zita a kol. Management výstavbových projektů. Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2008. ISBN 978-80-01-04142-0.
7. ČÁPOVÁ, Dana a MĚŠŤANOVÁ, Dana a TOMÁNKOVÁ, Jaroslava. Příprava a řízení staveb. Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2011. ISBN 978 80-01-04166-6.
8. PROSTĚJOVSKÁ, Zita. Finanční řízení a investování. České vysoké učení technické v Praze: ČVUT, 2006. ISBN 80-01-03566-2.
9. SIEBER, Patrik. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Studie proveditelnosti (Feasibility Study) metodická příručka [online]. 2004 [cit. 2024-03-22]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti.pdf>
10. HERALOVÁ SCHNEIDEROVÁ, R.; VITÁSEK, S.; BROŽOVÁ, L. a STŘELCOVÁ, I. Oceňování staveb. Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2020. ISBN 978-80-01-06748-2.
11. ČESKÁ KOMORA AUTORIZOVANÝCH INŽENÝRŮ A TECHNIKŮ ČINNÝCH VE VÝSTAVBĚ. Rozpočtování staveb (TP 3.1) [online]. 2012, 2018 [cit. 2024-03-21]. Dostupné z: <https://profesis.ckait.cz/dokumenty-ckait/tp-3-1/>
12. RTS, a.s. Základy rozpočtování a kalkulace stavebních prací [online]. 2005 [cit. 2024-03-22]. Dostupné z: https://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/manual_ceny.htm#_Toc98228787

13. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování v rámci výstavbového projektu: (propočty, položkové rozpočty). Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, 2013. ISBN 978-80-01-05226-6.
14. ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S. Přehled nemovitostního trhu v ČR: Vlastnické bydlení je stále málo dostupné [online]. 2023 [cit. 2024-04-02]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/research/analyza/cz/SR334335>
15. POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.
16. HYPONAMÍRU. Osobní vlastnictví [online]. 2024 [cit. 2024-03-31]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/osobni-vlastnictvi/>
17. BUSINESSINFO.CZ. Společenství vlastníků z pohledu orgánů společenství a jejich pravomocí [online]. 2022 [cit. 2024-04-02]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/spolecenstvi-vlastniku-organy-spolecenstvi-pravomoci-ppbi/>
18. PORTÁL HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Co je Dostupné družstevním bydlení [online]. 2021 [cit. 2024-04-02]. Dostupné z: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/dostupne_druzstevni_bydleni/co_je_dostupne_druzstevni_bydleni/index.html
19. A2LARM.CZ. Vídeň: systém bydlení, který obdivuje celý svět, berou místní jako něco úplně normálního [online]. 2020 [cit. 2024-04-02]. Dostupné z: <https://a2larm.cz/2020/09/viden-system-bydleni-ktery-obdivuje-cely-svet-berou-mistni-jako-neco-uplne-normalniho/>
20. DOSTUPNÝ ADVOKÁT. Vše, co byste měli vědět o fungování bytového družstva [online]. 2024 [cit. 2024-04-02]. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/blog/bytove-druzstvo>
21. EUROSTAT. Housing in Europe – 2023 interactive edition [online]. 2023 [cit. 2024-04-03]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>
22. ZAKONY PRO LIDI. Zákon č. 89/2012 Sb. [online]. [cit. 2024-04-19]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
23. AKADEMIE VĚD ČESKÉ REPUBLIKY. Na koupi vlastního bytu potřebují Češi 15 ročních platů, nejvíce z celé EU [online]. 2023 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z:

- <https://www.avcr.cz/cs/veda-a-vyzkum/socialne-ekonomicke-vedy/Na-koupi-vlastniho-bytu-potrebuji-Cesi-15-rocnich-platu-nejvice-z-cele-EU/>
24. EUROPEAN PARLIAMENT. Policies to Ensure Access to Affordable Housing [online]. 2020 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU\(2020\)652729_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU(2020)652729_EN.pdf)
25. ÚŘAD VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY. Návrh nařízení vlády o podmínkách použití peněžních prostředků ze Státního fondu podpory investic na financování dostupného nájemního bydlení. Odok.cz [online]. 2024, Stav: 3 - připomínkové řízení ukončeno [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://odok.cz/portal/veklep/material/ALBSD39HEJ6Q/>
26. STÁLÝ NÁJEM. Jak si můžete snížit daň z příjmu z pronájmu bytu [online]. 2022, 2023 [cit. 2024-03-24]. Dostupné z: <https://stalynajem.cz/blog/dan-z-prijmu-z-pronajmu-bytu>
27. KOTLÁŘOVÁ, Růžena. KOMORA AUDITORŮ ČESKÉ REPUBLIKY. Výkaz peněžních toků v konsolidované účetní závěrce podle IFRS a metodika jeho sestavení [online]. 2007 [cit. 2024-03-24]. Dostupné z: https://www.kacr.cz/file/856/1_2007_mim_pril.pdf
28. KOMERČNÍ BANKA, A.S. Cash flow v praxi aneb kolik potřebujete peněz na chod firmy [online]. 2024 [cit. 2024-03-24]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/podnikatele-a-firmy/kb-radce-pro-podnikatele/financovani/cash-flow-v-praxi-aneb-kolik-potrebuje-penez-na-chod-firmy>
29. HAUZAROVÁ, Michaela. PORTÁL.POHODA.CZ. Účetní zásady a principy [online]. 2017 [cit. 2024-03-24]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ucetnictvi/ucetni-zasady-a-principy/>
30. FINANCE V PRAXI. Přehled o peněžních tocích [online]. 2019 [cit. 2024-03-24]. Dostupné z: <https://www.financevpraxi.cz/podnikove-finance-cash-flow-spolecnosti>
31. KOMERČNÍ BANKA. ROE [online]. 2024 [cit. 2024-03-19]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-r/roe>
32. VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2
33. OPOČENSKÝ, Jiří a VALOUCH, Štěpán Urbanistická studie – Náměstí Kukleny. 10-2023

34. REMSPACE. Bytová výstavba ve spolupráci měst a developmentu. Online. [cit. 2024-05-13]. Dostupné z: <https://www.remspace.cz/clanek/bytova-vystavba-ve-spolupraci-mest-a-developmentu/>
35. KUKLENY – STARÉ KRÁSNÉ MĚSTO. *Historie Kuklen – krátký přehled* [online]. 2011 [cit. 2024-04-09]. Dostupné z: <https://www.kukleny.cz/kukleny-historie/>
36. HRADEC KRALOVE OFICIÁLNÍ WEB. Základní informace o městě [online]. 2023 [cit. 2024-04-09]. Dostupné z: <https://www.hradeckralove.org/zakladni%2Dinformace%2Do%2Dmeste/ms-1150/p1=1150>
37. MAPY.CZ. Online. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=15.7941496&y=50.2047485&z=17>. [cit. 2024-05-02].
38. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Pohyb obyvatel – vybrané území [online]. 2023 [cit. 2024-04-14]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=546&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7EF_P%7E_S%7E_U%7E301_null_&katalog=33155&pvo=DEM05&pvo=DEM05&str=v109&u=v109_VUZEMI_43_569810#w=
39. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Bytová výstavba v Královéhradeckém kraji v roce 2023 [online]. 2023 [cit. 2024-04-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xh/bytova-vystavba-v-kralovehradeckem-kraji-v-roce-2023>
40. SREALITY. *Byty k pronájmu, Hradec Králové, novostavby, developerské projekty*. Online. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty?sort=0@ion=Hradec%20Kr%C3%A1lov%C3%A9&stav=novostavby,developerske-projekty@ion-id=2149@ion-typ=municipality>. [cit. 2024-05-01].
41. SREALITY. *Vývoj nabídkových cen v ČR*. Online. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti?lokalita=Hradec%20Kr%C3%A1lov%C3%A9@ion-id=2149&kategorie=pronajem&stav=novostavba&obdobi-od=2023-04&uzitna-plocha-do=80&konstrukce=cihla>. [cit. 2024-05-01].
42. RTS, a. s. Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2024 [online]. 2024 [cit. 2024-04-09]. Dostupné z: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html

43. Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí Aktualizace 2023 [online]. Brno: Ústav územního rozvoje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2023 [cit. 2024-04-13]. ISBN ISBN 978-80-7663-047-5. Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/zdhljczy/ceny-ti-2023-celek.pdf>
44. CENYZAPROJEKTY. Honorář za výkony projektových prací a obstaravatelských činností Výpočet podle standardů služeb ČKAIT a ČKA. Online. Dostupné z: <https://www.cenzaprojekty.cz/kalkulace/honorarovy-rad>. [cit. 2024-05-13].
45. BLÁHA, Jiří. Bytové domy Ďáblice: Technické řešení systému vytápění. E.ON. 2023.
46. RESPECT.GROUP. Orientační kalkulace ročního pojistného [online]. [cit. 2024-04-23]. Dostupné z: <https://www.respect.cz/cs/pojisteni-pro-firmy/svj-druzstva>
47. KOLLMAN & PARTNERS S.R.O. Správa nemovitostí & bytových družstev [online]. [cit. 2024-04-10]. Dostupné z: <https://www.spravabd.cz/>
48. AGENTURA BYT, SPOL. S.R.O. Ceník správy nemovitostí platný od 1.1.2022 [online]. [cit. 2024-04-23]. Dostupné z: <https://www.agenturabyt.cz/cenik>
49. MĚŠEC.CZ, Daňový portál: sazby daně ze staveb. mesec.cz. [Online] 2024. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/sazby-dane-ze-staveb/>.
50. PORTÁL POHODA. Odpisy majetku v praxi [online]. 2015 [cit. 2024-04-10]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ucetnictvi/odpisy-majetku-v-praxi/>
51. DIRECT ACCOUNTING S.R.O. Zařazení majetku do odpisových skupin a doba odepisování [online]. 2022 [cit. 2024-04-10]. Dostupné z: <https://www.iucto.cz/ucetni-tipy/ucetnictvi/priklady-zarazeni-majetku-do-odpisovych-skupin-a-doba-odepisovani/>
52. TZBINFO. Podlahové plochy ve správě budov [online]. [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.tzb-info.cz/facility-management/13143-podlahove-plochy-ve-sprave-budov>
53. HAVIC.CZ. Definice ploch užitná, podlahová, obytná a užitková [online]. [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>

54. APKO.CZ. Odstavné a parkovací plochy – Výpočet celkového počtu stání. Online. Dostupné z: <https://www.apko.cz/aplikace/index.html>. [cit. 2024-05-13].
55. REZIDENCE THERA. <https://www.rezidencetheraz.cz/>. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.rezidencetheraz.cz/>. [cit. 2024-05-01].
56. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Ceny bytů. Online. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu. [cit. 2024-05-01].

Seznam obrázků

OBRÁZEK 1 FÁZE VÝSTAVBOVÉHO PROJEKTU DLE 183/2006 SB. STAVEBNÍ ZÁKON (7)	14
OBRÁZEK 2 PODÍL LIDÍ ŽIJÍCÍCH V DOMÁCNOSTECH, KTERÉ VLASTNÍ NEBO PRONAJÍMAJÍ SVŮJ DŮM, 2022 (21).....	20
OBRÁZEK 3: URBANISTICKÁ STUDIE – NÁMĚSTÍ KUKLENY (33)	33
OBRÁZEK 4 LOKALITA INVESTIČNÍ ZÁMĚRU (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 37).....	36
OBRÁZEK 5 VÝVOJ POČTU OBYVATEL V HRADCI KRÁLOVÉ V LETECH 2013-2023 (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 38)	38
OBRÁZEK 6 GRAF ZAHÁJENÝCH A DOKONČENÝCH BYTŮ V OKRESECH KRÁLOVEHRADECKÉHO KRAJE V LETECH 2018-2023 (39).....	38
OBRÁZEK 7 VÝVOJ CEN PRONÁJMU V KČ / M ² BYTŮ DO 80M ² UŽITNÉ PLOCHY V NOVOSTAVBÁCH V HRADCI KRÁLOVÉ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 41).....	40
OBRÁZEK 8 STANDARDIZOVANÁ KALKULACE CENY INVESTICE TEPELNÉHO ČERPADLA ZEMĚ/VODA (45).....	44
OBRÁZEK 9 OBRÁZEK UŽITNÉ, PODLAHOVÉ, OBYTNÉ PLOCHY BYTU (53).....	53
OBRÁZEK 10 VÝPOČET PARKOVACÍCH STÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE 56)	53
OBRÁZEK 11 VÝVOJ CEN BYTŮ V LETECH 2010-2023 (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 56)	54
OBRÁZEK 12 VÝVOJ CEN PRONÁJMŮ V KČ / M ² BYTŮ DO 80M ² UŽITNÉ PLOCHY V NOVOSTAVBÁCH V HRADCI KRÁLOVÉ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 41)	55

Seznam rovnic

<i>Rovnice 1 Výpočet nákladového nájemného v prvním roce provozu (25)</i>	22
<i>Rovnice 2 Stanovení finančních nákladů pro dostupné bydlení (25)</i>	22
<i>Rovnice 3 Výpočet obestavěného prostoru stavby (10, str. 58)</i>	25
<i>Rovnice 4 Výpočet doby návratnosti (8, str. 47)</i>	29
<i>Rovnice 5 Výpočet čisté současné hodnoty (6, str. 82)</i>	30
<i>Rovnice 6 Výpočet vnitřního výnosového procenta (6, str. 82)</i>	30

Seznam tabulek

TABULKA 1 PRŮZKUM VÝŠE NÁJEMNÉHO BYTOVÝCH JEDNOTEK DO 80 M ² VE MĚSTĚ HRADEC KRÁLOVÉ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE PŘÍLOH 3 AŽ 12)	41
TABULKA 2 PRŮZKUM VÝŠE NÁJEMNÉHO KOMERČNÍCH JEDNOTEK VE MĚSTĚ HRADEC KRÁLOVÉ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE PŘÍLOH 13 AŽ 17)	41
TABULKA 3 VÝŠE NÁKLADŮ NA PROJEKTOVÉ A PRŮZKUMNÉ PRÁCE (VLASTNÍ PRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 44)	43
TABULKA 4 STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH ROZPOČTOVACÍCH NÁKLADŮ PRO TEPELNÉ ČERPADLO ZEMĚ/VODA (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 45)	44
TABULKA 5 VÝŠE NÁKLADŮ NA STAVEBNÍ OBJEKTY (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 42, 43).....	45
TABULKA 6 REKAPITULACE PROPOČTU A STANOVENÍ CELKOVÝCH NÁKLADŮ NA POŘÍZENÍ STAVBY (ZDROJ: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 42,43)	46
TABULKA 7 SHRUTÍ PROVOZNÍCH NÁKLADŮ V 1. ROCE PROVOZU (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	48
TABULKA 8 VÝBĚR BANKY PRO HYPOTEČNÍ ÚVĚR (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	49
TABULKA 9 URČENÍ KOEFICIENTU PODLAHOVÉ PLOCHY BYTŮ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE PŘÍLOHY Č. 19)	51
TABULKA 10 URČENÍ KOEFICIENTU UŽITNÉ PLOCHY BYTŮ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE PŘÍLOHY Č. 19)	52
TABULKA 11 STANOVENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO OBJEKTU A (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	55
TABULKA 12 STANOVENÍ NÁKLADOVÉHO NÁJEMNÉHO PRO OBJEKT B (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE ZDROJE 25)	57
TABULKA 13 STANOVENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO V OBJEKTU B (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	58
TABULKA 14 SHRUTÍ VÝNOSŮ BYTOVÉHO SOUBORU V 1. ROCE (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ).....	58
TABULKA 15 SHRUTÍ VSTUPNÍCH DAT PRO VÝPOČET VŠECH VARIANT CASH FLOW (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	59
TABULKA 16 ZKRÁCENÉ CASH FLOW BEZ VLIVU FINANCOVÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	60
TABULKA 17 UKAZATELE EFEKTIVNOSTI PRO VARIANTU CASH FLOW BEZ VLIVU FINANCOVÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	60

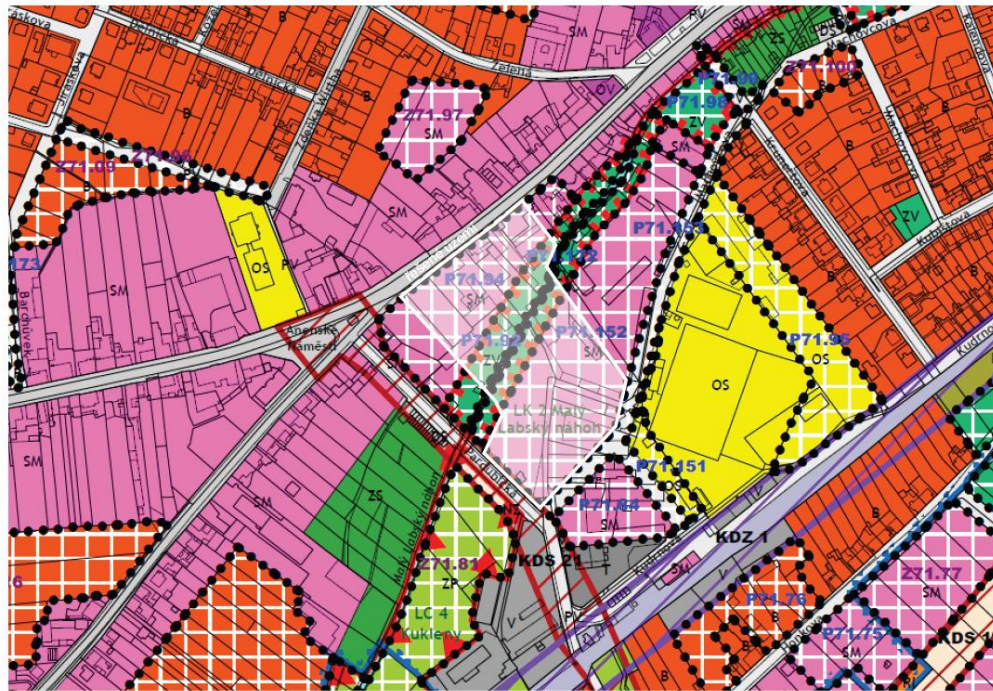
TABULKA 18 VSTUPNÍ ÚDAJE PRO CASH FLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	61
TABULKA 19 ZKRÁCENÉ CASH FLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	61
TABULKA 20 UKAZATELE EFEKTIVNOSTI PRO CASH FLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	61
TABULKA 21 UKAZATELE EFEKTIVNOSTI PRO CASH FLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ PŘI ZVÝŠENÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ O 10 % (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	62
TABULKA 22 UKAZATELE EFEKTIVNOSTI PRO CASH FLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ PŘI SNÍŽENÍ OBSAZENOSTI OBJEKTŮ O 10 % (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)	63

Seznam příloh

Příloha 1 Nový územní plán Hradce Králové (36).....	77
Příloha 2 Výkresová část – schématický návrh bytových domů.....	78
Příloha 3 Pronájem bytu 1+kk 24 m ² Škroupova, Hradec Králové	82
Příloha 4 Pronájem bytu 2+kk 61 m ² Antonína Petrofa, Hradec Králové	83
Příloha 5 Pronájem bytu 2+kk 50 m ² Průmyslová, Hradec Králové	84
Příloha 6 Pronájem bytu 3+kk 70 m ² Klicperova, Hradec Králové	85
Příloha 7 Pronájem bytu 2+1 54 m ² třída SNP, Hradec Králové	86
Příloha 8 Pronájem bytu 1+kk 33 m ² Baarova, Hradec Králové.....	87
Příloha 9 Pronájem bytu 2+kk 57 m ² Antonína Petrofa, Hradec Králové	88
Příloha 10 Pronájem bytu 2+1 34 m ² Gočárova třída, Hradec Králové	89
Příloha 11 Pronájem bytu 1+kk 30 m ² Pražská třída, Hradec Králové	90
Příloha 12 Pronájem bytu 2+kk 55 m ² Tomkova, Hradec Králové	91
Příloha 13 Pronájem kanceláře 370 m ² Vančurovo náměstí, Hradec Králové.....	92
Příloha 14 Pronájem kanceláře 95 m ² Gočárova třída, Hradec Králové.....	93
Příloha 15 Pronájem kanceláře 71 m ² Nerudova, Hradec Králové.....	94
Příloha 16 Pronájem kanceláře 81 m ² náměstí 28. října, Hradec Králové.....	95
Příloha 17 Pronájem kanceláře 100 m ² Nerudova, Hradec Králové.....	96
Příloha 18 Pronájem garážového stání 13 m ² třída SNP, Hradec Králové.....	97
Příloha 19 Půdorys 5.NP Cihlovka 2, Hradec Králové	98
Příloha 20 Prodej stavebního pozemku 831 m ² Pardubická, Hradec Králové.....	99
Příloha 21 Cash flow bez vlivu financování (vlastní zpracování).....	100
Příloha 22 Cash flow s vlivem financování (vlastní zpracování).....	101

Přílohy

Příloha 1 Nový územní plán Hradce Králové (36)



Výřez z výkresu funkčních ploch

Nový územní plán

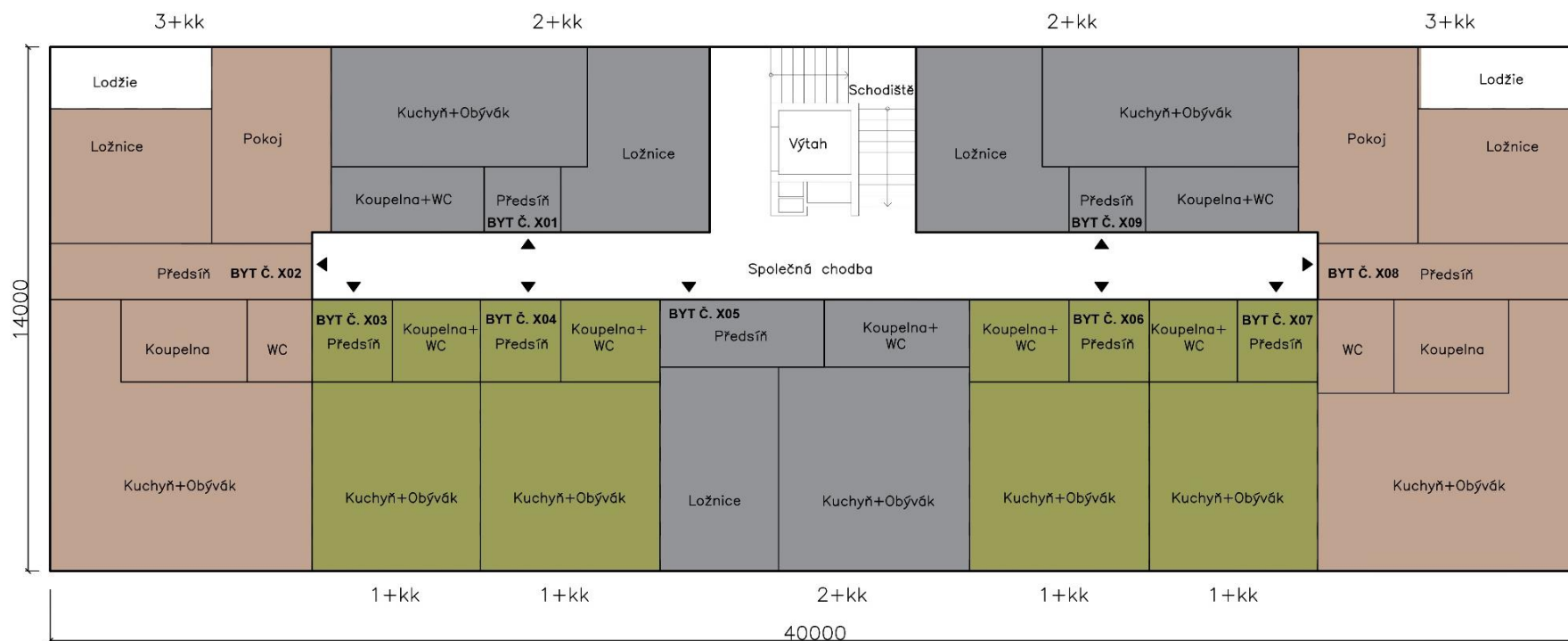
6

PROJEKT
Náměstí Kákřelny, Hradec Králové

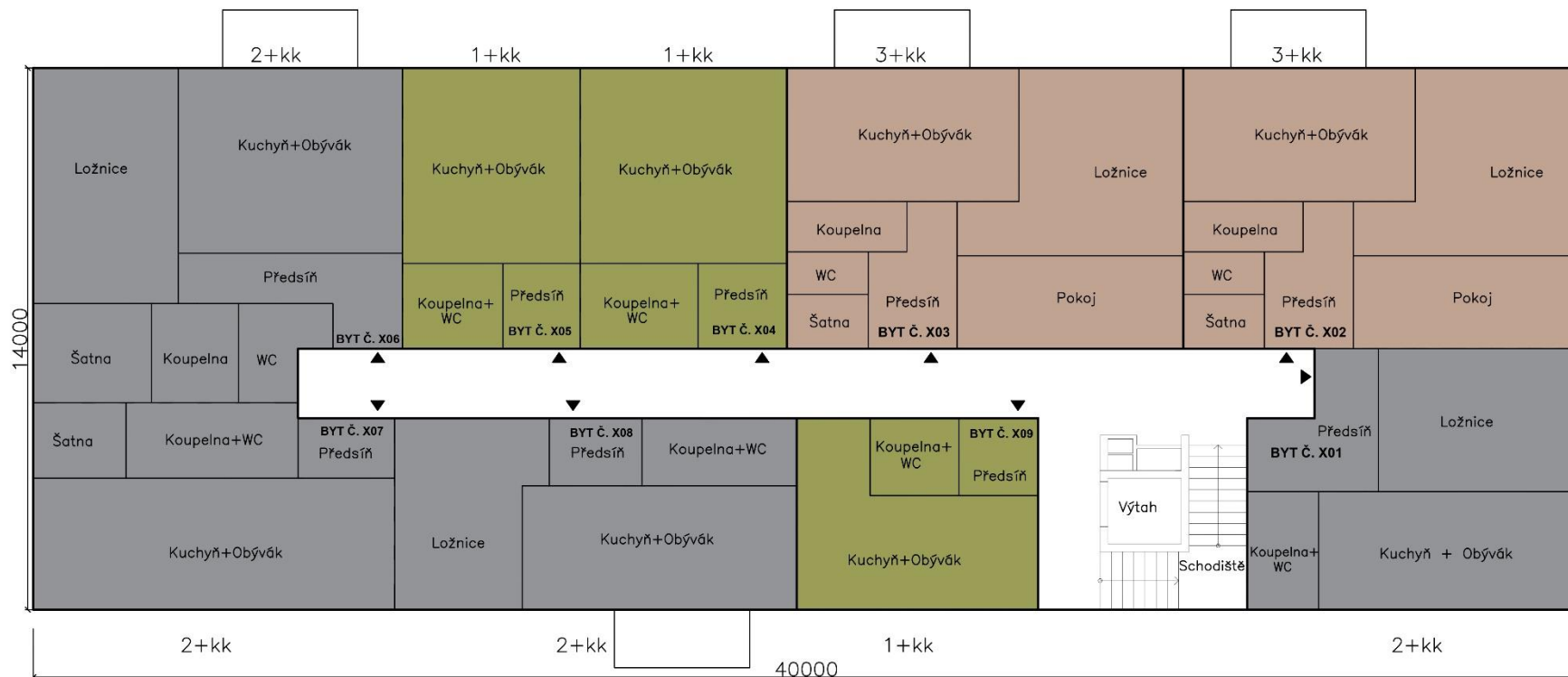
FÁZE
ověřovací urbanistická studie
10—2023



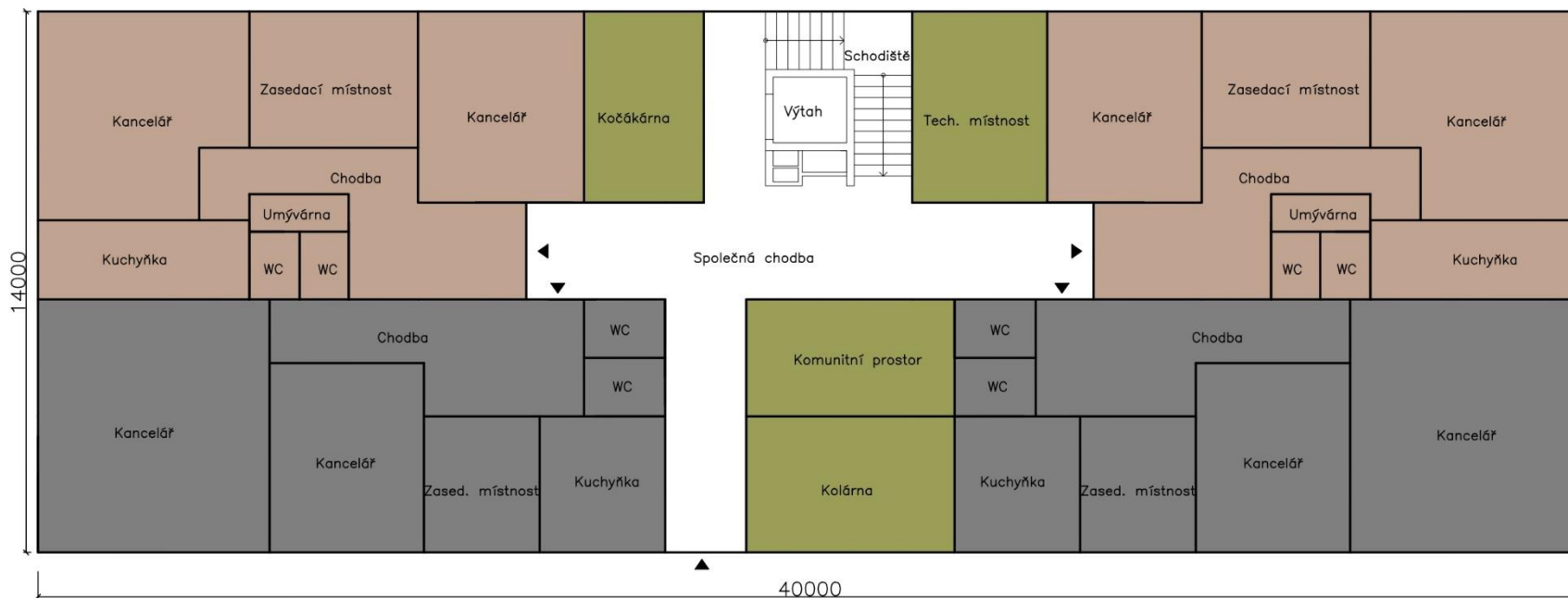
Příloha 2 Výkresová část – schématický návrh bytových domů




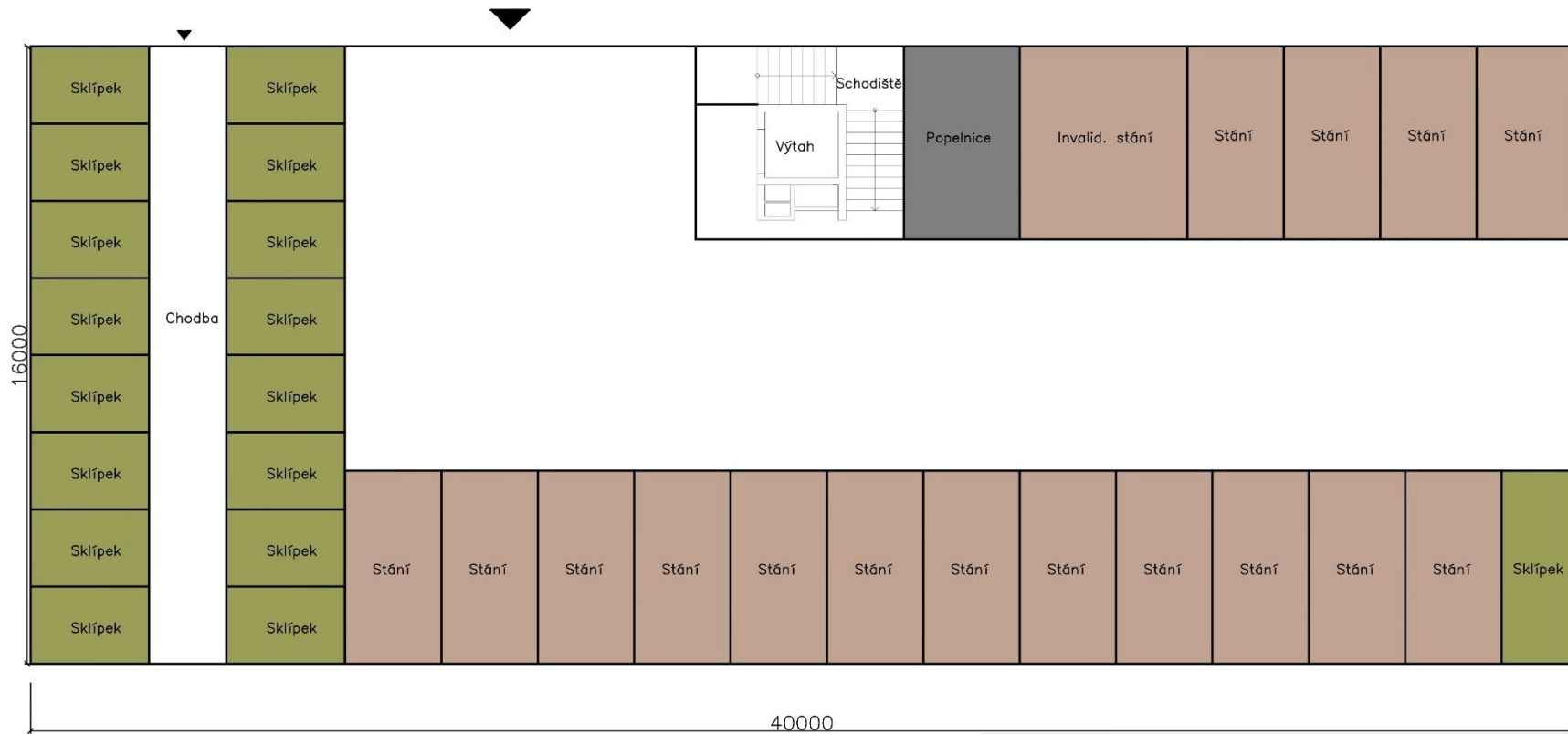
Zpracoval: David Vrbický	Vedoucí práce: doc.Ing. Zita Prostějovská, Ph.D	Školní rok: 2023/24	Fakulta stavební CVUT
Předmět: BAKALÁŘSKÁ PRÁCE			
Datum: 16.4.2024			
Název úlohy: STUDIE PROVEDITELNOSTI BYTOVÉHO KOMPLEXU			Meřítko: 1:100
Název výkresu: SITUAČNÍ SCHÉMA TYPICKÉHO PODLAŽÍ - OBJEKT A			Číslo výkresu: 1




Zpracoval:	Vedoucí práce:	Školní rok:	Fakulta stavební
David Vrbický	doc.Ing. Zita Prostějovská, Ph.D	2023/24	ČVUT
Předmět:	BAKALÁŘSKÁ PRÁCE		
Název úlohy:	STUDIE PROVEDITELNOSTI BYTOVÉHO KOMPLEXU		Datum: 16.4.2024
			Meřítko: 1:100
Název výkresu:	SITUAČNÍ SCHÉMA TYPICKÉHO PODLAŽÍ - OBJEKT B		
			Číslo výkresu: 2



Zpracoval:	Vedoucí práce:	Školní rok:	Fakulta stavební
David Vrbický	doc.Ing. Zita Prostějovská, Ph.D	2023/24	CVUT 
Předmět:	BAKALÁŘSKÁ PRÁCE		
Název úlohy:	STUDIE PROVEDITELNOSTI BYTOVÉHO KOMPLEXU		Datum: 16.4.2024
Název výkresu:	SITUAČNÍ SCHÉMA 1.NP - OBJEKT A		Měřítko: 1:100
			Číslo výkresu: 3

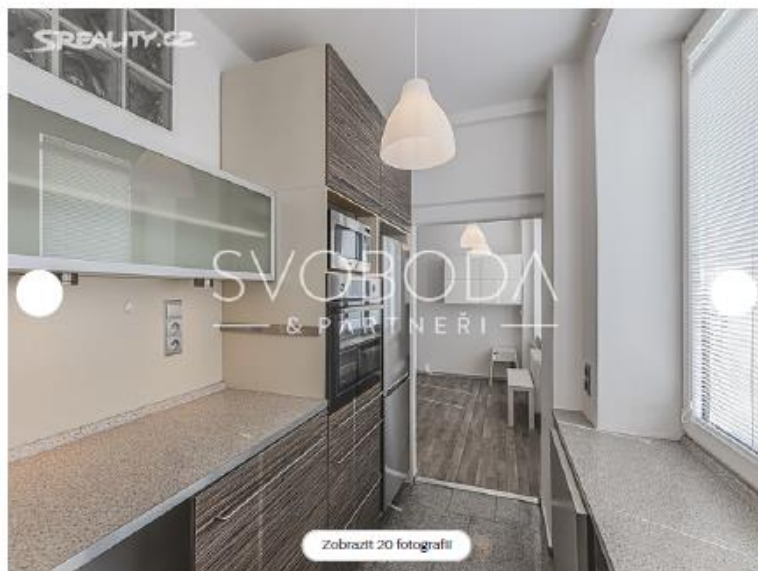


Zpracoval: David Vrbický	Vedoucí práce: doc.Ing. Zita Prostějovská, Ph.D	Školní rok: 2023/24	Fakulta stavební ČVUT 
Předmět: BAKALÁŘSKÁ PRÁCE			Datum: 16.4.2024
Název úlohy: STUDIE PROVEDITELNOSTI BYTOVÉHO KOMPLEXU			Měřítko: 1:100
Název výkresu: SITUAČNÍ SCHÉMA 1PP - OBJEKT A			Číslo výkresu: 4

Příloha 3 Pronájem bytu 1+kk 24 m² Škroupova, Hradec Králové

20.04.24 10:56

Pronájem bytu 1+kk 24 m², Škroupova, Hradec Králové - Sreality.cz



Pronájem bytu 1+kk 24 m² Škroupova, Hradec Králové 10 000 Kč za měsíc

G | MIMOŘÍČNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme vám k pronájmu světlý byt 1+kk o velikosti 24 m² v ulici Škroupova v Hradci Králové. Interiér prošel kompletní rekonstrukcí a disponuje obývacím pokojem s odděleným kuchyňským koutem, koupelnou, samostatnou toaletou a chodbou. Na míru vyrobená kuchyňská linka je vybavena základními spotřebiči. Byt je nabízen včetně vybavení tak, jak jej vidíte na fotografiích. V místě je výborná dopravní dostupnost a občanská vybavenost. V okolí domu se nachází hlavní vlakové nádraží, obchodní centrum Aupark, park Skleněnka, supermarkety, lékárna, praktický lékař, řeka Labe a jiné. Podél Labe vede cyklostezka, směr Kuks nebo Pardubice. Majitelé požadují vratnou kauci ve výši jednoho měsíčního nájmu. Cena nájemného je uvedena bez měsíčních nákladů na energie a služby, které činí cca 1.500 Kč. Elektřina bude přepsána na nového nájemníka, její předpokládaná výše zálohy je 1.000 Kč. Dále je požadována jednorázová odměna realitní kanceláři ve výši jednoho měsíčního nájmu + 21 % DPH.

Doporučujeme osobní prohlídku.

Celková cena:	10 000 Kč za měsíc
ID zakázky:	1158
Aktualizace:	16.04.2024
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	3. podlaží z celkem 6
Užitná plocha:	24 m ²
Datum nastěhování:	01.05.2024

Rok kolaudace:	1960
Topení:	Ústřední dálkové
Odpaď:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, internet
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečné

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/hradec-kralove-hradec-kralove-skroupova/747638044#img=4>

Příloha 4 Pronájem bytu 2+kk 61 m² Antonína Petrofa, Hradec Králové

20.04.24 10:55

Pronájem bytu 2+kk 61 m², Antonína Petrofa, Hradec Králové - Nový Hradec Králové - Sreality.cz



Pronájem bytu 2+kk 61 m² Antonína Petrofa, Hradec Králové - Nový Hradec Králové 16 500 Kč za měsíc

B | velmi dobře

Nabízíme k pronájmu moderní byt 2+kk o celkové ploše 61 m² v žádané lokalitě Nového Hradce Králové. Jedná se o atraktivní bydlení ve 2. nadzemním podlaží cihlové novostavby z roku 2021, které spojuje pohodlí městského života s klidným prostředím. K bytu přináší balkon, který umožňuje relaxaci, vlastní garážové stání a uzamykatelná komora přímo na patře. Na všech obyvatelích domu čeká také společná kolárna. Interiér bytu je vybaven moderní kuchyňskou linkou s kompletním setem vestavěných spotřebičů (včetně myčky, horkovzdušné trouby, indukční desky, mikrovlnné trouby, digestoře a lednice s mrazničkou). Byt je ideální pro maximálně dvě osoby, upřednostňujeme nekuřáky a bez domácích mazlíčků. Tato unikátní nabídka čeká na svého nového nájemníka, je uvolněná a připravená k nastěhování od 1.7. Pronájem je příležitostí pro ty, kteří hledají nový, klidný a stylový domov.

Celková cena:	16 500 Kč za měsíc	Garáž:	✓
Poznámka k ceně:	+ poplatky za služby 2.500,-Kč na jednu osobu, Jistota 20.000,-Kč, provize RK 19.000,-Kč, elektřina na nájemce	Datum nastěhování:	01.07.2024
ID zakázky:	870730	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	Včera	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Novostavba	Elektřina:	230V, 400V
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	Silnice, MHD
Umístění objektu:	Klidná část obce	Energetická náročnost Třída B - Velmi úsporná budovy:	č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	2. podlaží z celkem 6	Bezbariérový:	✗
Užitná plocha:	61 m ²	Vybavení:	Částečně
Lodžie:	✓	Výtah:	✓
Parkování:	1		

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/hradec-kralove-novy-hradec-kralove-antonina-petrofa/1395983692>

Příloha 5 Pronájem bytu 2+kk 50 m² Průmyslová, Hradec Králové

20.04.24 10:57

Pronájem bytu 2+kk 50 m², Průmyslová, Hradec Králové • Sreality.cz



Pronájem bytu 2+kk 50 m² Průmyslová, Hradec Králové 15 000 Kč za měsíc

D | MĚNĚ OŠPORNÁ

Zprostředkujeme Vám pronájem velmi libivého zděného bytu o dispozici 2+kk s výměrou 49,92 m². Nachází se v ulici Průmyslová ve městě Hradec Králové.

Bytová jednotka je umístěna ve 2. nadzemním podlaží bytového domu se 2x výtahy. Bytový dům je po rekonstrukci, zateplený s fasádou. Pro Váš automobil naleznete parkování u domu nebo v parkovacím domě Katschnerka (cca 500 m).

Naleznete zde veškerou občanskou vybavenost. Nedaleko domu se nachází obchod s potravinami, dětské hřiště a železnice, mateřská a základní škola, lékař, lékárna, hospody, restaurace, kavárny a cyklostezka. Dopravní obslužnost je velmi dobrá — zastávka MHD se nachází 140 m od domu, hlavní nádraží a autobusový terminál 1,3 km.

Dispozice a vybavení:

- předsiň (5,60 m²)
- koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, umyvadlovou skříňkou, topným žebříkem, pračkou a sušičkou zn. Electrolux + WC (6,79 m²)
- kuchyň s moderní kuchyňskou linkou (Ores) se zabudovanými spotřebiči (el. varná deska — indukce, el. trouba, lednice s mrazákem, digestoř, myčka — zn. Electrolux) a obývacím pokojem (21,00 m²)
- ložnice (16,53 m²)

Další info:

- půdorys bytu — TYP „D“ — 2+kk
- k dispozici v suterénu kolárna
- vytápění a ohřev vody dálkově
- plastová okna se žaluziemi
- podlahy řešeny PVC a dlažbou

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/hradec-kralove-hradec-kralove-prumyslova/1383990604>

Příloha 6 Pronájem bytu 3+kk 70 m² Klicperova, Hradec Králové

04.05.24 12:32

Pronájem bytu 3+kk 70 m², Klicperova, Hradec Králové • Sreality.cz



Pronájem bytu 3+kk 70 m² Klicperova, Hradec Králové 20 000 Kč za měsíc

Pronajmeme citlivě zrekonstruovaný a nadstandardně vybavený byt 3+kk/B v ikonické budově bývalého Špalkova obchodního domu vedle galerie moderního umění na Velkém náměstí v Hradci Králové. S celkovou podlahovou plochou cca 70 m², byt je situován ve 2./5 NP zrekonstruovaného činžovního domu s výtahem v srdci historického centra nabízejícího komfort a jedinečnou atmosféru místních zahrádek a restaurací.

Velkoformátová okna špaletová okna, strop s výškou 3.3 m² nebo open-space s velkým kuchyň. ostrůvkem mohou být některé z důvodů, proč Vás tento byt může nadchnout .

Součástí jsou dubové bezprahové podlahy, prostorné vestavěné skříně, byt je částečně vybaven včetně vestavěných spotřebičů v kuchyni (indukce, horkovzdušná trouba, lednice, mraznička, digestoř s odtažem), pračky, 2sedačky s konferenčním stolem, pracovního stolu v pracovně, manželské postele v ložnici. Všechna okna mají vnitřní stínění.

Byt je plně klimatizován, má čistý, světlý interiér s akcenty mramoru a technického kamene. Ten je využit v pracovní desce se zapuštěným dřezem i na kuchyňském ostrůvku, v dekoru mramoru je také dlažba a obklady do výšky stropu v koupelně. Sprchový kout je s podomítkovou baterií GROHE doplněný o sprchovou hlavu.

K dispozici je vysokorychlostní internet a menší balkon orientovaný do vnitrobloku.

Čistě nájemné: 20 000 Kč, poplatky: cca 5 000 Kč, vratná kauce: 2 x 20 000 Kč, provize RK: 1 x 20 000 Kč.

Tuto nemovitost pronajímá kvalifikovaný realitní makléř s certifikací ISO 17024. Certifikát vydal certifikační ústav Vysoké školy ekonomické v Praze. Číslo certifikátu 238/2020.

Celková cena:	20 000 Kč za měsíc	Rok rekonstrukce:	2021
Poznámka k ceně:	+ služby cca 5 500 Kč	Voda:	Vodovod

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/hradec-kralove-hradec-kralove-klicperova/2012742988#img=1>

Příloha 7 Pronájem bytu 2+1 54 m² třída SNP, Hradec Králové

04.05.24 12:50

Pronájem bytu 2+1 54 m², třída SNP, Hradec Králové - Slezské Předměstí - Sreality.cz



Zobrazit 19 fotografií

Pronájem bytu 2+1 54 m² třída SNP, Hradec Králové - Slezské Předměstí 15 000 Kč za měsíc

D | MĚNĚ ÚSPORNÁ

Zděný byt 2+1 po zdařilé celkové rekonstrukci v Hradci Králové, třída SNP, celková plocha 54 m², 2. nadzemní podlaží, výtah, sklep. Pronájem velmi pěkného a dobře dispozičně řešeného bytu 2+1, celková rekonstrukce 2016 – 2018 (podlahy, výmalby, kompletní elektroinstalace v celém bytě, koupelnové jádro, kuchyňská linka včetně spotřebičů ...).

Dispozice bytu – vstupní chodba, samostatné WC a koupelna se sprchovým koutem, menší obyvatelná kuchyň, ložnice a prostorný obývací pokoj. Byt se nachází ve zděném domě v lokalitě s kompletní občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti (školy, školky, obchody, služby, Poliklinika ...).

Celková cena:	15 000 Kč za měsíc	Užitná plocha:	54 m ²
Poznámka k ceně:	+ 2.000,- Kč záloha na služby + el. energie	Sklep:	✓
ID zakázky:	982	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	23.04.2024	Voda:	Vodovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektrika:	230V
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	MHD, Autobus
Umístění objektu:	Centrum obce	Energetická náročnost třídy D - Méně úsporná budovy:	
Podlaží:	2. podlaží z celkem 5	Výtah:	✓

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

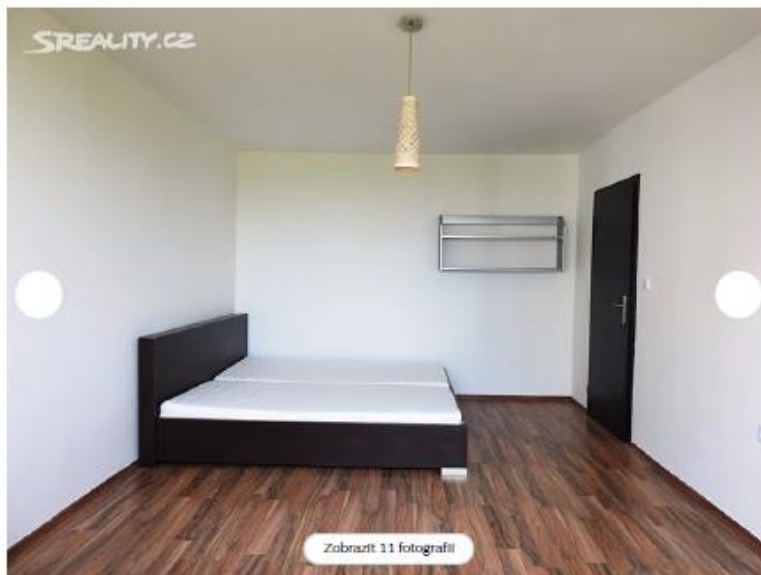
Hospoda: **Pivnice U Skokana** (651 m)
Večera: **Potravný U Květy** (138 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/hradec-kralove-slezske-predmesti-trida-snp/3838408012#img=1>

Příloha 8 Pronájem bytu 1+kk 33 m² Baarova, Hradec Králové

20.04.24 11:09

Pronájem bytu 1+kk 33 m², Baarova, Hradec Králové - Pražské Předměstí • Sreality.cz



Zobrazit 11 fotografií

Pronájem bytu 1+kk 33 m² Baarova, Hradec Králové - Pražské Předměstí 11 000 Kč za měsíc

C | ÚSPORNÁ

Pronájem zrekonstruovaného bytu 1+kk s balkónem v Hradci Králové; 4. NP panelového domu s výtahem, 33 m². Dispozice: 1 obytná místnost, kuchyňský kout (lednice s mrazákem, el. sporák s troubou), koupelna (vana, WC, automatická pračka), komora na patře. Další možné vybavení: manželská postel. Nově: plastová okna, koupelna, podlahy, kuchyňská linka. Dům je zateplený, nové balkóny, výtahy, vchodový portál. Parkování před domem. Veškerá občanská vybavenost v místě.

Celková cena:	11 000 Kč za měsíc	Datum nastěhování:	ihned
Poznámka k ceně:	+ služby a energie (2.351,-Kč) + vratná kauce (17.000,-Kč) + provize RK (11.000,-Kč)	Voda:	Vodovod
ID zakázky:	N03115	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	17.04.2024	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Panelová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektrika:	230V
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná
Podlaží:	4. podlaží z celkem 13	Vybavení:	✓
Užitná plocha:	33 m ²	Výťah:	✓
Balkón:	✓		

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Hospoda: Pivnice Labská (98 m)
Vežerka: Extra levná potraviny (116 m)
Veterinář: Refypet (1050 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/hradec-kralove-prazske-predmesti-baarova/1505166868#img=2>

Příloha 9 Pronájem bytu 2+kk 57 m² Antonína Petrofa, Hradec Králové

04.05.24 12:14

Pronájem bytu 2+kk 57 m², Antonína Petrofa, Hradec Králové - Nový Hradec Králové - Sreality.cz



Zobrazit 9 fotografií

Pronájem bytu 2+kk 57 m² Antonína Petrofa, Hradec Králové - Nový Hradec Králové 17 500 Kč za měsíc

Dovoluji si Vám nabídnout pronájem luxusního bytu v rezidenci Na Plachtě, Hradec Králové.

Byt 2+kk o celkové ploše 57 m² se nachází v žádané lokalitě ulice Antonína Petrofa v blízkosti Hradeckých městských lesů.

Samotný byt je ve 3. patře. Byt má lodžii se vstupem z ložnice a z obývacího pokoje. K bytu patří parkovací stání před domem.

Byt je velmi vkusně zařízený. V chodbě je vestavěná skříň a předsiňová stěna. Z chodby je vstup do prostorné ložnice, koupelny a obývacího pokoje s kuchyňským koutem. V jídelní části je stůl a čtyři židle. Ložnice bude v červenci dovybavena vestavěnou skříňí.

Kuchyňský kout je vybaven vestavěnou lednicí s mrazákem, varnou deskou a vestavěnou myčkou. Z kuchyně je vstup do praktické komory.

V koupelně je vana, umyvadlo se skříňkou a WC.

K bytu patří sklepní kóje, která se nachází ve stejném patře. V domě je výtah.

Veškerá občanská vybavenost je v těsné blízkosti několika minutovou chůzí. (Supermarket, zastávka MHD, školka)

Ve vnitrobloku je dětské hřiště.

Byt bude k pronájmu od srpna 2024.

Nájemné činí 17.500,- Kč, společně k nájmu se hradí majiteli zálohové platby na energie ve výši 1.750,- Kč. Elektřinu si nájemce převede na sebe. Vratná kauce je ve výši 17.500,- Kč. Dále se hradí provize za zprostředkování ve výši jednoho nájmu.

Po telefonické dohodě možnost prohlídky i o víkendech.

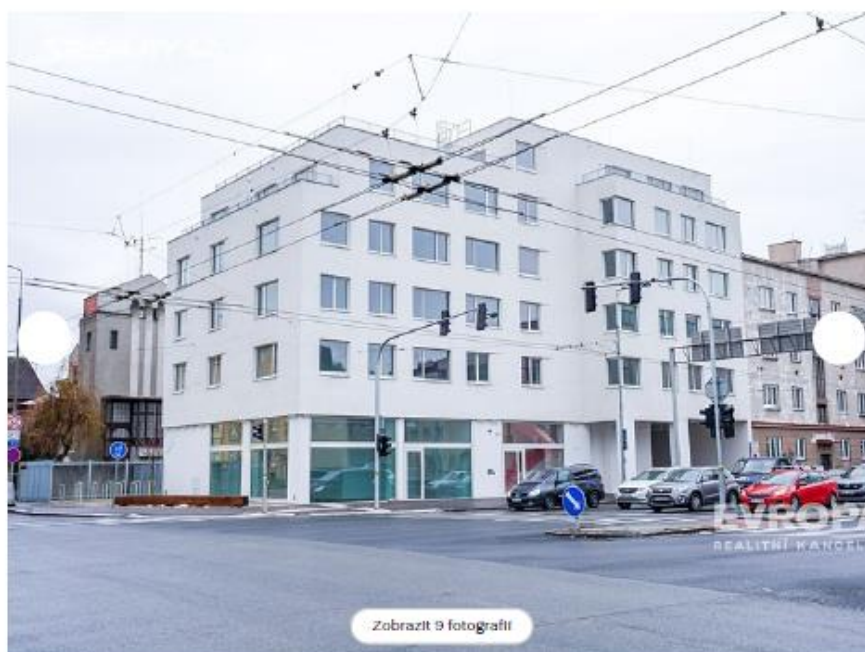
Celková cena:	17 500 Kč za měsíc	Sklep:	✓
Náklady na bydlení:	zálohy na energie 1750,-	Parkování:	✓
Aktualizace:	01.05.2024	Datum nastěhování:	01.08.2024
ID:	1269003596	Voda:	Vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední dálkové

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/hradec-kralove-novy-hradec-kralove-antonina-petrofa/1269003596>

Příloha 10 Pronájem bytu 2+1 34 m² Gočárova třída, Hradec Králové

01.05.24 9:24

Pronájem bytu 2+1 34 m², Gočárova třída, Hradec Králové • Sreality.cz



Pronájem bytu 2+1 34 m²

Gočárova třída, Hradec Králové

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

11 000 Kč za měsíc

A

IMMOBILIÁRNÍ
DISPONIA

Nabízíme Vám k pronájmu moderní byt o dispozici 2+1 a velikosti 34 m² v Rezidenci Unity na Gočárově třídě v centru Hradce Králové.

Jedná se o nový zděný byt v 5.NP s výtahem. V bytě jsou moderní technologie jako aktivní cirkulace vzduchu, protihluková okna s trojskly a vstupní bezklíčové bezpečnostní dveře na čip. Skvělé je, že nájemce může využívat velkou společnou terasu umístěnou v 6.NP a společnou prádelnu s třemi pračkami a sušičkami.

Nabídka tohoto bytu je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají moderní bydlení v centru města Hradce Králové.

Dispozice: vstup, kuchyň, pokoj, pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC.

Vybavení: Postel, komoda, psací stůl, židlička, sedací souprava, stoleček, kuchyň vybavená kuchyňskými spotřebiči. V bytě je aktivní cirkulace vzduchu.

Rezidence Unity nabízí celkem 37 bytových jednotek o dispozici 1+kk – 4+1 o velikostech 21 – 94 m². Byty nabízíme jak vybavené tak i nevybavené. Více informací vám ráda sdělím po telefonu.

Lokalita: Novostavba stojí v centru města na Gočárově třídě se skvělou dostupností k veřejné dopravě a docházkové vzdálenosti jako je například Hlavní vlakové a autobusové nádraží.

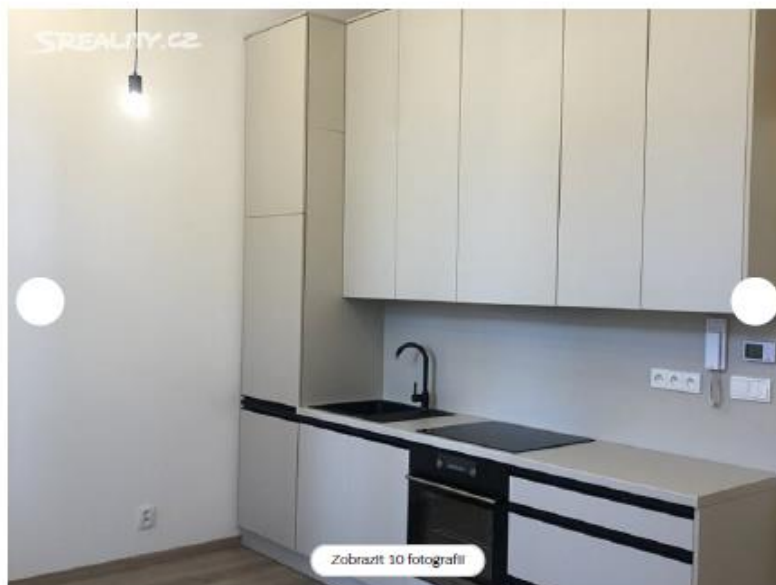
Veškerá občanská vybavenost je v rámci města k dispozici v pěší vzdálenosti. Jedná se zejména o nákupní centra Atrium a Aupark, restaurace, kavárny, obchody, školy, školky, univerzity, parky,

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/hradec-kralove-gocarova-trida/750654796>

Příloha 11 Pronájem bytu 1+kk 30 m² Pražská třída, Hradec Králové

04.05.24 12:57

Pronájem bytu 1+kk 30 m², Pražská třída, Hradec Králové - Kukleny - Sreality.cz



Pronájem bytu 1+kk 30 m² Pražská třída, Hradec Králové - Kukleny 10 400 Kč za měsíc

B | VELMI ÚSPORNÁ

Hledáte moderní a pohodlné bydlení v Hradci Králové? Představujeme Vám atypický byt 1+kk o užitné ploše 30 m², který je situován v novostavbě developerského projektu Cihlovka. Tento byt je ideální volbou pro jednotlivce nebo pár hledající pohodlné bydlení.

Byt se nachází v přízemí moderně navrženého domu s pasivními prvky pro úsporu energií. Interiér bytu je řešený jako otevřený prostor obývacího pokoje s kuchyňským koutem, koupelnou a patrem na spaní, které umožňuje efektivní využití prostoru. Kuchyňská linka na míru je vybavena vestavnými spotřebiči. Okna mají trojskla pro maximální tepelný a zvukový komfort. V bytě je rekuperační ventilace, která zajišťuje čerstvý vzduch interiéru.

Byt se nachází v lokalitě Kukleny, která nabízí výbornou dostupnost do centra města. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost - škola, školka, lékař, obchody, restaurace, pošta a dobrá dopravní obslužnost (MHD, vlak, blízkost dálnice). V domě je možnost využívat společnou kolárnu. K nastěhování od 16.5.2024.

Vratná kauce ve výši 13 000 Kč. Nájemné je uvedeno bez nákladů na energie a služby, které činí cca 2 600 Kč měsíčně. Dále je požadována jednorázová odměna realitní kanceláři ve výši 13 000 Kč.

Nenechte si ujít tuto příležitost pro život v moderním a úsporném bytě v Hradci Králové. Kontaktujte nás již dnes na prohlídku a staňte se novými nájemníky tohoto výjimečného bytu! Těšíme se na Vaši návštěvu.

Celková cena:	10 400 Kč za měsíc	Voda:	Vodovod
Náklady na bydlení:	2600	Topení:	Jiné
ID zakázky:	60162	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	Včera	Telekomunikace:	Internet
Stavba:	Cihlová	Elektrika:	230V

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/hradec-kralove-kukleny-prazska-trida/3712054604>

Příloha 12 Pronájem bytu 2+kk 55 m² Tomkova, Hradec Králové

20.04.24 11:14

Pronájem bytu 2+kk 55 m², Tomkova, Hradec Králové • Sreality.cz



Zobrazit 7 fotografií

Pronájem bytu 2+kk 55 m² Tomkova, Hradec Králové 11 000 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

4598 - REZERVOVÁNO - Pronájem bytu 2+kk s balkónem v mezipatře o výměře cca 55 m² v 2. patře historického domu v samém centru HK. Bytová jednotka prošla celkovou rekonstrukcí. Byt je možné po dohodě s majitelem i vybavit nábytkem. Možnost využití místního internetu a prádelny s pračkou a sušičkou. K dispozici je i asistenční pomoc v angličtině ve všední dny a možnost pronájmu vinného sklípku pro společenské události. Podrobnější informace a prohlídky u makléře. REZERVOVÁNO

Celková cena:	11 000 Kč za měsíc	Plocha podlahová:	55 m ²
Poznámka k ceně:	+ energie, služby a internet ve výši cca 4 000,-Kč/1 os.	Datum nastěhování:	01.06.2024
ID zakázky:	4598	Rok kolaudace:	2000
Aktualizace:	05.04.2024	Voda:	Vodovod
Stav:	Rezervováno	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Telekomunikace:	Internet
Vlastnictví:	Osobní	Elektrika:	230V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Podlaží:	2. podlaží z celkem 3	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárna č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	55 m ²	Vybavení:	Částečně

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Hospoda: Beer-Naraj (26 m)
Večeřka: POTRAVINY (142 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/hradec-kralove-hradec-kralove-tomkova/3093826940#img=1>



Pronájem kanceláře 370 m² Vančurovo náměstí, Hradec Králové

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

61 667 Kč za měsíc (2 000 Kč za m²/rok)

Nabízíme k pronájmu nově zrekonstruované kancelářské prostory cca 97 - 370 m². Jedná se o prostorné, světlé místnosti, které si můžete dispozičně upravit dle svých představ a jsou připraveny na finální úpravy. K dispozici jsou na patře toalety, sprcha, kuchyňka a komory pro úklidové zázemí aj.

Internet s možností symetrické linky 20/20 Mbps popřípadě licencované pásmo až 1 Gbps. V objektu se nově staví zahradní dům, který je možno využívat ke společenským aktivitám. Objekt je strategicky umístěn blízko centra Hradce Králové. K dispozici parkovací místa přímo v areálu po dohodě, v blízkosti se nachází parkovací dům Katschnerka.

Celková cena:	61 667 Kč za měsíc	Stav objektu:	Po rekonstrukci
Cena za m ² :	2 000 Kč	Typ domu:	Patrový
Aktualizace:	16.04.2024	Užitná plocha:	370 m ²
ID:	2531102300	Parkování:	✓
Stavba:	Cihlová	Datum nastěhování:	Ihned

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviný	Školy a školky	Lékař	Volný čas
Hospoda:						
Večerka:		Phnice Meran (157 m)				
Veterinář:		Green Market (319 m)				
		Relypet (319 m)				

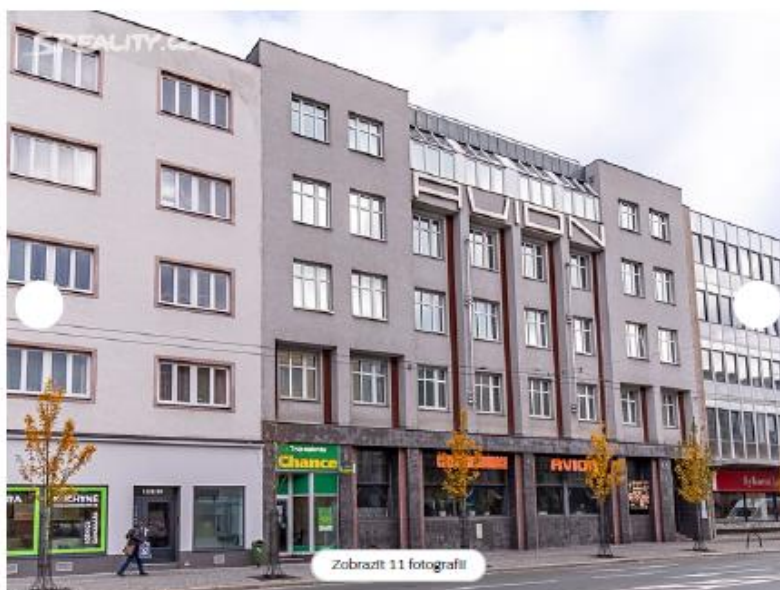
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komeroni/kancelare/hradec-kralove--vancurovo-namesti/2531102300#img=0>

1/2

Příloha 14 Pronájem kanceláře 95 m² Gočárova třída, Hradec Králové

20.04.24 18:35

Pronájem kanceláře 95 m², Gočárova třída, Hradec Králové - Pražské Předměstí • Sreality.cz



Zobrazit 11 fotografií

Pronájem kanceláře 95 m² Gočárova třída, Hradec Králové - Pražské Předměstí 13 500 Kč za měsíc (142 Kč za m²/měsíc)

Pronájem kancelářského celku 95,6 m² v 1.patře administrativní budovy v centru Hradce Králové na Gočárově třídě s kompletním zázemím. AVION, který prošel před několika lety rekonstrukcí nabízí kvalitní a moderní klimatizované prostředí s výtahem. Možnost parkování ve dvoře. Jednáte s majitelem - neplatíte provizi.

Celková cena:	13 500 Kč za měsíc	Stavba:	Cihlová
Cena za m ² :	142 Kč	Stav objektu:	Dobry
Poznámka k ceně:	+ služby	Typ domu:	Patrový
Aktualizace:	25.03.2024	Užitná plocha:	95 m ²
ID:	3971630156	Datum nastěhování:	ihned

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviný	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hospoda:	Phnice Gobj (419 m)					
Večerka:	Udi (151 m)					
Veterinář:	Retypet (620 m)					
Cukrárna:	CrossGate Atrium (211 m)					
Divadlo:	Zora Ulbertová (829 m)					
Kino:	Bio Central (460 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Pražské Předměstí (113 m)					
Přírodní zajímavost:	Slepé rameno Otlice u loděnice (3405 m)					
Bankomat:	Bankomat ČSOB (153 m)					
Škola:	Mateřská škola, základní škola a střed... (211 m)					
Lékárna:	Lékárna WPK (213 m)					
Sportoviště:	Fly zone park s.r.o. (224 m)					
Lékař:	MEDIKA HRADEC KRÁLOVÉ, s.r.o. (600 m)					
Bus MHD:	Gočárova třída (54 m)					
Pošta:	Pošta Hradec Králové 2 - Česká pošta, ... (538 m)					
Obchod:	OC Atrium (191 m)					

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komeroni/kancelare/hradec-kralove-prazske-predmesti-gocarova-trida/3971630156>

Příloha 15 Pronájem kanceláře 71 m² Nerudova, Hradec Králové

20.04.24 19:23

Pronájem kanceláře 71 m², Nerudova, Hradec Králové - Pražské Předměstí • Sreality.cz



Zobrazit 11 fotografií

Pronájem kanceláře 71 m² Nerudova, Hradec Králové - Pražské Předměstí 13 500 Kč za měsíc (190 Kč za m²/měsíc)

D | MĚNĚ ŮSPORNÁ

Exkluzivně nabízíme k pronájmu kancelářské prostory s vlastním sociálním zařízením a příslušenstvím umístěné ve 2.NP kompletně a kvalitně zrekonstruovaného domu s výtahem. Dům se nachází na nároží ulic Nerudova a Habrmanova na Pražském Předměstí v Hradci Králové, strategická lokalita blízko obchodního centra Hradce Králové. V blízkosti se nachází OC Aupark, Hlavní nádraží, pošta, OC Atrium, a další, jedná se o 3 nadstandartní kanceláře s kuchyňkou a příslušenstvím, které se nachází na chodbě a patří pouze k nabízeným prostorům. Elektřina a plyn se přepisuje na nájemce., topení zajišťuje vlastní plynový kotel. Prostory jsou ihned k dispozici, vážným zájemcům doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	13 500 Kč za měsíc
Cena za m ² :	190 Kč
Poznámka k ceně:	Cena uvedena bez energií a služeb (1000 Kč/měsíc - zahrnuje pouze studenou vodu, osvětlení spol. prostor a provoz výtahu.), bez poplatků, + provize RK
ID zakázky:	02439
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	71 m ²
Datum nastěhování:	22.04.2024

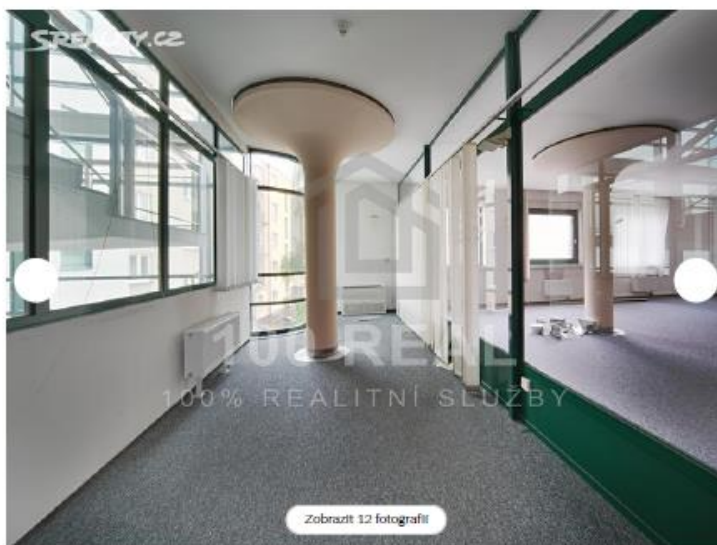
Voda:	Vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, internet, Kabelové rozvody
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	87,0 kWh/m ² za rok
Vybavení:	✗
Výtah:	✓

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/hradec-kralove-prazske-predmesti-nerudova/1607935308>

Příloha 16 Pronájem kanceláře 81 m² náměstí 28. října, Hradec Králové

01.05.24 14:45

Pronájem kanceláře 81 m², náměstí 28. října, Hradec Králové - Pražské Předměstí - Sreality.cz



Zobrazit 12 fotografií

Pronájem kanceláře 81 m² náměstí 28. října, Hradec Králové - Pražské Předměstí 17 550 Kč za měsíc (216,66 Kč za m²/měsíc)

B | VELMI DOPORNÁ

Zprostředkujeme Vám pronájem komerčních prostor o celkové výměře 80,59 m² umístěných ve 3. nadzemním podlaží zděného domu se 2x výtahy. Nachází se v centru města Hradec Králové v ulici náměstí 28. října.

Dům je v celkově dobrém stavu. Pro Vaš automobil naleznete parkování buď přímo v suterénu budovy — parkovací místa, nebo u domu v parkovací zóně, v OC Atrium (cca 70 m od domu) nebo v parkovacím domě Katschnerka (cca 526 m od domu).

Naleznete zde veškerou občanskou vybavenost. Dopravní obslužnost je velmi dobrá — zastávka MHD se nachází 209 m od domu, hlavní nádraží a autobusový terminál 500 m.

Volné jednotky – 3. NP:

323 Komerční prostor (68,48 m²)

- možné využití jako obchod, kancelář, služby, ordinace atd.

- WC + umyvadlo a technická místnost na patře v prostorách č. 316, 317, 318, 319, 320, 321

INFO:

- okna s vertikálními žaluziemi, dveře a vnitřní skleněné přčky — hliníkový systém

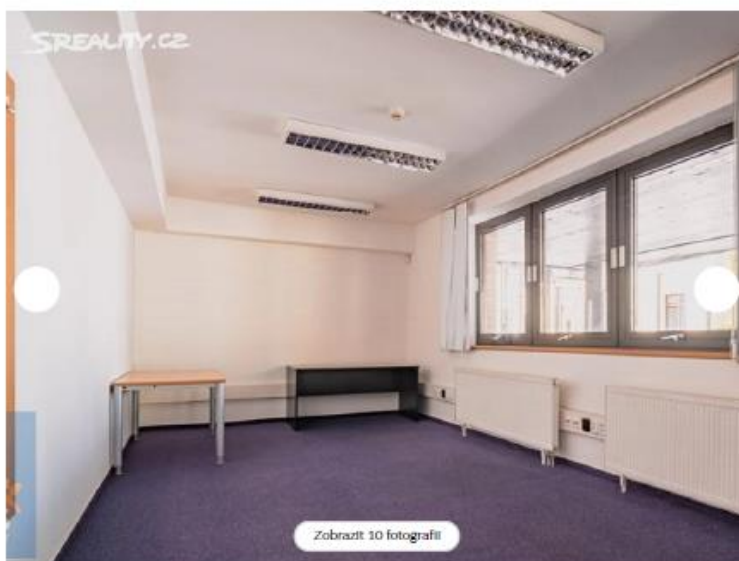
- do domu zavedena optika, elektřina novější (měď)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerconi/kancelare/hradec-kralove-prazske-predmesti-namesti-28-rijna/1872524620#img=1>

Příloha 17 Pronájem kanceláře 100 m² Nerudova, Hradec Králové

20.04.24 19:38

Pronájem kanceláře 100 m², Nerudova, Hradec Králové • Sreality.cz



Pronájem kanceláře 100 m² Nerudova, Hradec Králové 20 834 Kč za měsíc (2 500 Kč za m²/rok)

K dlouhodobému pronájmu nabízíme kancelářské prostory (100m²) situované v administrativní budově v centru Hradce Králové, ulice Nerudova. K dispozici 17 parkovacích stání. V přízemí se nachází dva obchodní prostory a restaurace. Přístup na jednotlivá podlaží je zajištěn dvěma osobními výtahy a centrálním schodištěm.

V budově jsou k pronájmu kancelářské prostory o velikosti 20m² - 2.500m².

Nedaleko objektu jsou zastávky MHD, vlakové, autobusové nádraží a veřejná parkoviště včetně možnosti parkování v obchodním centru AUPARK.

Nemovitost je také dobře dostupná automobilem, a to díky napojení na městský okruh a Pražskou třídu vedoucí k dálnici D11 směrem na Prahu.

Celková cena:	20 834 Kč za měsíc
Cena za m ² :	2 500 Kč
Poznámka k ceně:	+ služby 122Kč/m ² /měsíc
ID zakázky:	5709
Aktualizace:	12.03.2024
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	6

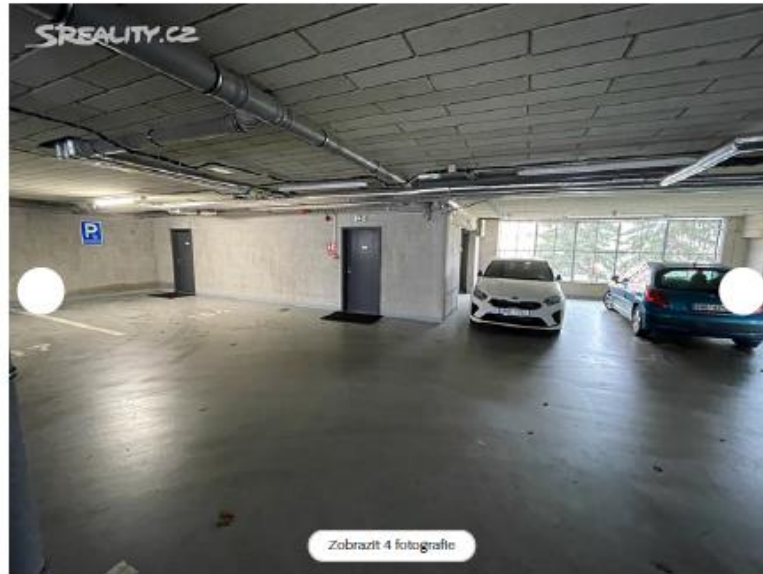
Plocha zastavěná:	100 m ²
Užitná plocha:	100 m ²
Parkování:	1
Datum nastěhování:	ihned
Voda:	Vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárna
Výtah:	✓

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/hradec-kralove-hradec-kralove-nerudova/911681884#img=6>

Příloha 18 Pronájem garážového stání 13 m² třída SNP, Hradec Králové

20.04.24 21:42

Pronájem garážového stání 13 m², třída SNP, Hradec Králové - Slezské Předměstí - Sreality.cz



Pronájem garážového stání 13 m² třída SNP, Hradec Králové - Slezské Předměstí 2 200 Kč za měsíc

Nabízíme možnost pronájmu garážového parkovacího stání v bytovém domě rezidence Alessandria vedle Hotelu Alessandria Hradec Králové.

V ceně nájmu jsou zahrnuty služby

Celková cena:	2 200 Kč za měsíc	Typ domu:	Patrový
Aktualizace:	08.04.2024	Podlaží:	1. podlaží
ID:	573584716	Užitná plocha:	13 m ²
Stavba:	Cihlová	Datum nastěhování:	ihned
Stav objektu:	Novostavba	Bezbariérový:	✓

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hospoda:	Pivnice U Skokana (754 m)					
Večeňka:	Potraviný CBA (46 m)					
Veterinář:	Veterinární klinika HANZA (256 m)					
Cukrárna:	Cukrárna Lucika (97 m)					
Kino:	Letní kino Štárek (1711 m)					
Divadlo:	Divadlo Jeslíčků (330 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště (219 m)					
Přírodní zajímavost:	Stěpě rameno Otlice u loděnice (1277 m)					
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (7 m)					
Pošta:	Pošta Hradec Králové 3 - Česká pošta, ... (679 m)					
Obchod:	Albert Hypermarket (582 m)					
Sportoviště:	Laser Game Hradec Králové (532 m)					
Lékárna:	Dr Max Lékárna (114 m)					
Školka:	Mateřská škola Slunečnice (238 m)					
Bus MHD:	Alessandria (34 m)					
Lékař:	EUC Klinika Hradec Králové, s.r.o. (191 m)					

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/ostatni/garazove-stani/hradec-kralove-slezske-predmesti-trida-snp/573584716>

Příloha 19 Půdorys 5.NP Cihlovka 2, Hradec Králové



PŮDORYS 5NP



C I H L Bydlení
O V K A pro
život



Zobrazit 17 fotografií

Prodej stavebního pozemku 831 m² Pardubická, Hradec Králové - Kukleny 6 299 000 Kč (7 580 Kč za m²)

Nabízíme prodej stavebního pozemku o výměře 831 m² se starým domem - ulice Pardubická - Hradec Králové. Dle územního plánu města, je pozemek určen ke komerční zástavbě v kombinaci s bydlením nebo jen k bydlení. Inženýrské sítě - plyn, elektřina, kanalizace, voda - jsou dostupné na pozemku. Stavba domu, částečně podsklepeného, na pozemku je vhodná po stavebně-technické stránce k demolici. K dispozici souhlasné stanovisko úřadu. Vizualizace ve fotogalerii je z vypracované studie, která bude předána kupujícímu. V dosahu je veškerá občanská vybavenost a blízký sjezd na dálnici D11. Nemovitost je bez zástav a je možné financování pomocí hypotéky. Nemovitost je ihned k dispozici!

Celková cena:	6 299 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	7 580 Kč
Poznámka k ceně:	Cena včetně províze, financování Vám zajistíme.
ID zakázky:	N1392
Aktualizace:	11.04.2024
Umístění objektu:	Rušná část obce
Plocha pozemku:	831 m ²

Voda:	Vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školky a školky	Lékaři	Volný čas
Hospoda:	Hostinec Beseda (454 m)					
Večeňka:	Pekařství Bouček koloniál (421 m)					
Veterinář:	VET-KLINIKA, s.r.o. (464 m)					
Cukrárna:	Cukrárna Kolibřík (1803 m)					

Příloha 21 Cash flow bez vlivu financování (vlastní zpracování)

CF bez vlivu financování

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Příjmy																
Příjmy z pronájmu Objekt A		7 817 687 Kč	8 091 306 Kč	8 374 501 Kč	8 667 609 Kč	8 970 975 Kč	9 284 959 Kč	9 609 933 Kč	9 946 281 Kč	10 294 400 Kč	10 654 704 Kč	11 027 619 Kč	11 413 586 Kč	11 813 061 Kč	12 226 518 Kč	
Příjmy z pronájmu Objekt B		5 750 290 Kč	5 807 793 Kč	5 865 871 Kč	5 924 530 Kč	5 983 775 Kč	6 043 613 Kč	6 104 049 Kč	6 165 090 Kč	6 226 741 Kč	6 289 008 Kč	6 351 898 Kč	6 415 417 Kč	6 479 571 Kč	6 544 367 Kč	
Příjmy z prodeje																
Investice	325 369 688 Kč															
Odpisy		4 555 176 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	
Výdaje																
Investice	325 369 688 Kč															
Provozní výdaje		1 182 492 Kč	1 182 492 Kč	1 182 492 Kč	1 182 492 Kč	1 182 492 Kč	1 435 536 Kč	1 435 536 Kč	1 435 536 Kč	1 435 536 Kč	1 435 536 Kč	1 688 581 Kč	1 688 581 Kč	1 688 581 Kč	1 688 581 Kč	
Daž z příjmu		1 644 365 Kč	347 348 Kč	419 015 Kč	492 886 Kč	569 035 Kč	594 398 Kč	675 334 Kč	758 786 Kč	844 837 Kč	933 577 Kč	971 957 Kč	1 066 349 Kč	1 163 711 Kč	1 264 144 Kč	
Cash Flow pro efektivnost	- 325 369 688 Kč	10 741 120 Kč	12 369 259 Kč	12 638 865 Kč	12 916 761 Kč	13 203 224 Kč	13 298 638 Kč	13 603 112 Kč	13 917 048 Kč	14 240 767 Kč	14 574 599 Kč	14 718 979 Kč	15 074 073 Kč	15 440 340 Kč	15 818 160 Kč	
Kumulované Cash Flow pro efektivnost	- 325 369 688 Kč	- 314 628 568 Kč	- 302 259 309 Kč	- 289 620 443 Kč	- 276 703 683 Kč	- 263 500 459 Kč	- 250 201 821 Kč	- 236 598 709 Kč	- 222 681 661 Kč	- 208 440 894 Kč	- 193 866 295 Kč	- 179 147 316 Kč	- 164 073 243 Kč	- 148 632 902 Kč	- 132 814 742 Kč	
Diskontované Cash Flow pro efektivnost	- 325 369 688 Kč	10 229 638 Kč	11 219 283 Kč	10 917 927 Kč	10 626 651 Kč	10 345 071 Kč	9 923 648 Kč	9 667 478 Kč	9 419 606 Kč	9 179 726 Kč	8 947 539 Kč	8 605 882 Kč	8 393 808 Kč	8 188 342 Kč	7 989 246 Kč	
Kumulované diskontované Cash Flow pro efektivnost	- 325 369 688 Kč	- 315 140 050 Kč	- 303 920 767 Kč	- 293 002 840 Kč	- 282 376 189 Kč	- 272 031 118 Kč	- 262 107 469 Kč	- 252 439 992 Kč	- 243 020 386 Kč	- 233 840 660 Kč	- 224 893 121 Kč	- 216 287 239 Kč	- 207 893 431 Kč	- 199 705 089 Kč	- 191 715 843 Kč	
	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	12 654 446 Kč	13 097 352 Kč	13 555 759 Kč	14 030 211 Kč	14 521 268 Kč	15 029 513 Kč	15 555 546 Kč	16 099 990 Kč	16 663 489 Kč	17 246 712 Kč	17 850 347 Kč	18 475 109 Kč	19 121 737 Kč	19 790 998 Kč	20 483 683 Kč	21 200 612 Kč
	6 609 811 Kč	6 675 909 Kč	6 742 668 Kč	6 810 095 Kč	6 878 195 Kč	6 946 977 Kč	7 016 447 Kč	7 086 612 Kč	7 157 478 Kč	7 229 053 Kč	7 301 343 Kč	7 374 356 Kč	7 448 100 Kč	7 522 581 Kč	7 597 807 Kč	7 673 785 Kč
																900 580 542 Kč
	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč
	1 688 581 Kč	1 941 625 Kč	1 941 625 Kč	1 941 625 Kč	1 941 625 Kč	1 941 625 Kč	2 194 670 Kč	2 194 670 Kč	2 194 670 Kč	2 194 670 Kč	2 194 670 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč
	1 367 752 Kč	1 421 504 Kč	1 531 789 Kč	1 645 583 Kč	1 763 007 Kč	1 884 182 Kč	1 956 098 Kč	2 085 166 Kč	2 218 383 Kč	2 355 890 Kč	2 497 835 Kč	2 591 228 Kč	2 742 506 Kč	2 898 692 Kč	3 059 953 Kč	3 740 484 Kč
	16 207 924 Kč	16 410 132 Kč	16 825 013 Kč	17 253 097 Kč	17 694 832 Kč	18 150 683 Kč	18 421 225 Kč	18 906 766 Kč	19 407 915 Kč	19 925 204 Kč	20 459 185 Kč	20 810 523 Kč	21 379 617 Kč	21 967 173 Kč	22 573 823 Kč	923 266 741 Kč
	- 116 606 818 Kč	- 100 196 687 Kč	- 83 371 674 Kč	- 66 118 577 Kč	- 48 423 745 Kč	- 30 273 062 Kč	- 11 851 837 Kč	7 054 929 Kč	26 462 843 Kč	46 388 047 Kč	66 847 233 Kč	87 657 756 Kč	109 037 373 Kč	131 004 546 Kč	153 578 368 Kč	1 076 845 109 Kč
	7 796 288 Kč	7 517 670 Kč	7 340 697 Kč	7 169 018 Kč	7 002 446 Kč	6 840 801 Kč	6 612 158 Kč	6 463 275 Kč	6 318 660 Kč	6 178 166 Kč	6 041 654 Kč	5 852 767 Kč	5 726 494 Kč	5 603 686 Kč	5 484 227 Kč	213 623 103 Kč
	- 183 919 554 Kč	- 176 401 884 Kč	- 169 061 186 Kč	- 161 892 168 Kč	- 154 889 722 Kč	- 148 048 921 Kč	- 141 436 763 Kč	- 134 973 487 Kč	- 128 654 827 Kč	- 122 476 661 Kč	- 116 435 007 Kč	- 110 582 240 Kč	- 104 855 746 Kč	- 99 252 060 Kč	- 93 767 832 Kč	119 855 271 Kč

Příloha 22 Cash flow s vlivem financování (vlastní zpracování)

CF s vlivem financování

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Příjmy																
Příjmy z pronájmu Objekt A		7 817 687 Kč	8 091 306 Kč	8 374 501 Kč	8 667 609 Kč	8 970 975 Kč	9 284 959 Kč	9 609 933 Kč	9 946 281 Kč	10 294 400 Kč	10 654 704 Kč	11 027 619 Kč	11 413 586 Kč	11 813 061 Kč	12 226 518 Kč	
Příjmy z pronájmu Objekt B		5 750 290 Kč	5 807 793 Kč	5 865 871 Kč	5 924 530 Kč	5 983 775 Kč	6 043 613 Kč	6 104 049 Kč	6 165 090 Kč	6 226 741 Kč	6 289 008 Kč	6 351 898 Kč	6 415 417 Kč	6 479 571 Kč	6 544 367 Kč	
Příjmy z prodeje																
Vlastní kapitál	130 000 000 Kč															
Úvěr poskytovaný fondem	93 119 374 Kč															
Hypoteční úvěr	102 250 314 Kč															
Odpisy		4 555 176 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	
Výdaje																
Investice	325 369 688 Kč															
Provozní výdaje		1 182 492 Kč	1 182 492 Kč	1 182 492 Kč	1 182 492 Kč	1 182 492 Kč	1 435 536 Kč	1 435 536 Kč	1 435 536 Kč	1 435 536 Kč	1 435 536 Kč	1 688 581 Kč	1 688 581 Kč	1 688 581 Kč	1 688 581 Kč	
Úrok		7 328 025 Kč	7 198 308 Kč	7 063 515 Kč	6 923 430 Kč	6 777 827 Kč	6 626 468 Kč	6 469 106 Kč	6 305 484 Kč	6 135 330 Kč	5 958 362 Kč	5 774 284 Kč	5 582 788 Kč	5 383 549 Kč	5 176 231 Kč	
Daň z příjmu		33 166 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	33 166 Kč	177 136 Kč	
Úmor		3 757 289 Kč	3 885 357 Kč	4 018 296 Kč	4 156 309 Kč	4 299 609 Kč	4 448 417 Kč	4 602 967 Kč	4 763 499 Kč	4 930 267 Kč	5 103 537 Kč	5 283 584 Kč	5 470 697 Kč	5 665 178 Kč	5 867 344 Kč	
CF pro efektivnost s vlivem financování	- 325 369 688 Kč	5 024 295 Kč	5 518 299 Kč	5 994 365 Kč	6 486 217 Kč	6 994 432 Kč	7 266 568 Kč	7 809 339 Kč	8 370 350 Kč	8 950 275 Kč	9 549 814 Kč	9 916 652 Kč	10 557 634 Kč	11 187 336 Kč	11 728 938 Kč	
Kumulované Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování	- 325 369 688 Kč	- 320 345 394 Kč	- 314 827 095 Kč	- 308 832 729 Kč	- 302 346 512 Kč	- 295 352 081 Kč	- 288 085 512 Kč	- 280 276 173 Kč	- 271 905 823 Kč	- 262 955 548 Kč	- 253 405 734 Kč	- 243 489 082 Kč	- 232 931 447 Kč	- 221 744 111 Kč	- 210 015 173 Kč	
Diskontované Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování	- 325 369 688 Kč	4 785 042 Kč	5 005 260 Kč	5 178 158 Kč	5 336 226 Kč	5 480 320 Kč	5 422 425 Kč	5 549 952 Kč	5 665 382 Kč	5 769 427 Kč	5 862 758 Kč	5 798 061 Kč	5 878 886 Kč	5 932 883 Kč	5 923 910 Kč	
Kumulované diskontované Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování	- 325 369 688 Kč	- 320 584 646 Kč	- 315 579 386 Kč	- 310 401 228 Kč	- 305 065 001 Kč	- 299 584 681 Kč	- 294 162 256 Kč	- 288 612 304 Kč	- 282 946 922 Kč	- 277 177 495 Kč	- 271 314 737 Kč	- 265 516 676 Kč	- 259 637 790 Kč	- 253 704 907 Kč	- 247 780 996 Kč	
	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	12 654 446 Kč	13 097 352 Kč	13 555 759 Kč	14 030 211 Kč	14 521 268 Kč	15 029 513 Kč	15 555 546 Kč	16 099 990 Kč	16 663 489 Kč	17 246 712 Kč	17 850 347 Kč	18 475 109 Kč	19 121 737 Kč	19 790 998 Kč	20 483 683 Kč	21 200 612 Kč
	6 609 811 Kč	6 675 909 Kč	6 742 668 Kč	6 810 095 Kč	6 878 195 Kč	6 946 977 Kč	7 016 447 Kč	7 086 612 Kč	7 157 478 Kč	7 229 053 Kč	7 301 343 Kč	7 374 356 Kč	7 448 100 Kč	7 522 581 Kč	7 597 807 Kč	7 673 785 Kč
																900 580 542 Kč
	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč	11 062 569 Kč
	1 688 581 Kč	1 941 625 Kč	1 941 625 Kč	1 941 625 Kč	1 941 625 Kč	1 941 625 Kč	2 194 670 Kč	2 194 670 Kč	2 194 670 Kč	2 194 670 Kč	2 194 670 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč	2 447 714 Kč
	4 960 479 Kč	4 735 924 Kč	4 502 179 Kč	4 258 840 Kč	4 005 482 Kč	3 741 664 Kč	3 466 921 Kč	3 180 770 Kč	2 882 702 Kč	2 572 188 Kč	2 248 671 Kč	1 911 570 Kč	1 560 278 Kč	1 194 156 Kč	812 540 Kč	414 731 Kč
	326 052 Kč	426 960 Kč	586 331 Kč	751 227 Kč	921 855 Kč	1 098 433 Kč	1 228 045 Kč	1 417 204 Kč	1 613 015 Kč	1 815 731 Kč	2 025 614 Kč	2 189 798 Kč	2 414 848 Kč	2 647 919 Kč	2 889 320 Kč	3 139 370 Kč
	6 077 524 Kč	6 296 064 Kč	6 523 324 Kč	6 759 682 Kč	7 005 532 Kč	7 261 286 Kč	7 527 376 Kč	7 804 253 Kč	8 092 390 Kč	8 392 279 Kč	8 704 437 Kč	9 029 403 Kč	9 367 744 Kč	9 720 050 Kč	10 086 939 Kč	10 469 058 Kč
	12 289 145 Kč	12 668 751 Kč	13 268 291 Kč	13 888 613 Kč	14 530 501 Kč	15 194 768 Kč	15 682 357 Kč	16 393 957 Kč	17 130 580 Kč	17 893 176 Kč	18 682 735 Kč	19 300 382 Kč	20 146 998 Kč	21 023 789 Kč	21 931 916 Kč	923 453 123 Kč
	- 197 726 028 Kč	- 185 057 277 Kč	- 171 788 986 Kč	- 157 900 372 Kč	- 143 369 871 Kč	- 128 175 103 Kč	- 112 492 746 Kč	- 96 098 788 Kč	- 78 968 208 Kč	- 61 075 032 Kč	- 42 392 297 Kč	- 23 091 915 Kč	- 2 944 917 Kč	18 078 872 Kč	40 010 788 Kč	963 463 911 Kč
	5 911 289 Kč	5 803 701 Kč	5 788 912 Kč	5 771 006 Kč	5 750 213 Kč	5 726 748 Kč	5 629 062 Kč	5 604 272 Kč	5 577 225 Kč	5 548 100 Kč	5 517 064 Kč	5 428 054 Kč	5 396 339 Kč	5 363 035 Kč	5 328 278 Kč	213 666 228 Kč
	- 241 869 707 Kč	- 236 066 006 Kč	- 230 277 095 Kč	- 224 506 089 Kč	- 218 755 876 Kč	- 213 029 128 Kč	- 207 400 066 Kč	- 201 795 793 Kč	- 196 218 568 Kč	- 190 670 468 Kč	- 185 153 405 Kč	- 179 725 351 Kč	- 174 329 012 Kč	- 168 965 977 Kč	- 163 637 699 Kč	50 028 529 Kč