

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



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 čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Datum: 14. 5. 2015

Vojtěch Jeniš

Název bakalářské práce:

Studie proveditelnosti developerského projektu

Název bakalářské práce v anglickém jazyce:

Feasibility Study of Development Project

Anotace

Bakalářská práce se zabývá studií proveditelnosti developerského projektu bytového domu. V práci jsou popsány analýzy okolních vlivů na prodej bytových jednotek, příjmy a výdaje projektu a citlivostní analýza vybraných aspektů. Pomocí vybraných analýz je vyhodnocena proveditelnost investičního záměru.

Abstract

This bachelor's thesis deals with feasibility study of development project apartment building. The work describes the analysis environmental impacts on the sale of residential units, revenue and expenses of the project and the sensitivity analysis of the selected aspects. Using selected analysis is to evaluate the feasibility of the investment plan.

Klíčová slova

studie proveditelnosti, developerský projekt, investiční záměr, developer, finanční analýza, bankovní úvěr, vyhodnocení efektivnosti, citlivostní analýza

Key words

feasibility study, development project, investment intentiton, developer, financial analysis, bank credit, efficiency evaluation, sensitivity analysis

Obsah

1	Úvod	1
2	Investiční záměr a jeho vyhodnocení	2
2.1	Představení projektu.....	2
2.1.1	Developer	3
2.1.2	Skladba bytů v projektu.....	4
2.1.3	Představení lokality	5
2.1.4	Kritéria úspěšnosti developera.....	7
2.2	Analýza konkurence	8
2.2.1	Konkurenční projekty	8
2.2.2	Srovnání konkurenčních projektů.....	12
2.2.3	Prodej bytů vzhledem k rozestavěnosti projektu	13
2.3	Finanční analýza	17
2.3.1	Požadované průměrné prodejní ceny	17
2.3.2	Příjmy.....	20
2.3.3	Výdaje.....	21
2.3.4	Vyhodnocení efektivnosti	24
2.3.5	Bankovní úvěr	25
3	Analýza citlivosti projektu:	26
3.1	Hlavní proměnné a jejich dopad na úspěšnost projektu	26
4	Závěr	28
	Použité zdroje.....	30
	Seznamy obrázků, grafů, tabulek a příloh	31
	Popis dílčích úkolů přikládaných k bakalářské práci.....	33

1 Úvod

Cílem bakalářské práce je zpracování studie proveditelnosti developerského projektu bytového domu. Práce se zaměřuje především na analýzu okolních vlivů na prodej bytových jednotek, stanovení příjmů a výdajů projektu v závislosti na jeho průběhu, citlivostní analýzu vybraných aspektů, které by měly zásadní vliv na úspěšnou realizaci a následný zisk po ukončení stavebních prací celého projektu.

Při přípravě developerského projektu bytového domu se developer věnuje především vyhodnocení všech možností proveditelnosti, mezi které patří zejména nalezení vhodného pozemku, architektonický návrh, projektová dokumentace, skladba bytů, konkurenční projekty, marketingová strategie, jejich optimalizace a způsob financování. Jako aspekty, které budou pro zákazníka atraktivní i v delším časovém horizontu, lze brát například docházkovou vzdálenost na zastávky městské hromadné dopravy, vzdálenost od centra, dojezdovou vzdálenost do škol, zaměstnání a obchodních center. Vyhledání vhodného pozemku pro stavbu rezidenčního projektu ještě nezaručí jeho úspěšnost, ale správná lokalita je jedním ze základních předpokladů pro úspěšný projekt.

Vše musí směřovat ke spokojenosti budoucích investorů potažmo zákazníků. Tito budoucí obyvatelé bytových jednotek chtějí investovat své peníze co nejlépe a kladou na developery stále větší požadavky. V závislosti na spokojenosti zákazníků se samozřejmě odvíjí úspěšnost neboli ziskovost projektu, kterou chce mít každý developer co nejvyšší.

2 Investiční záměr a jeho vyhodnocení

Bytový komplex Vítkovka, který je řešen v bakalářské práci, je situován v oblasti Praha 3 – Žižkov, nacházející se přibližně 3 kilometry východně od centra Prahy. Ohraničení stavebního pozemku tvoří ze severní strany Vítkovský vrch, z východní a západní strany jsou již postaveny obytné domy a jižně sousedí pozemek s hlavní tepnou této lokality ulicí Koněvovou.

Kvůli své vysoké hustotě zalidnění - 10 267 obyvatel / km² (1) a blízkosti lokality od centra, se jedná o velmi rušnou část města. Nicméně je zde umožněn přístup do rozlehlého parku Vítkov.

2.1 Představení projektu

Komplex tvoří dva bytové domy propojené pasáží, která zajistí pohodlný průchod z rušné ulice Koněvova do již zmíněného parku Vítkov. Projekt nabízí 73 bytů o velikostech 1+kk, 2+kk a 4+kk o celkové výměře 3550 m². Ty jsou rozmístěny v šesti nadzemních podlažích. Většina z nich nabízí lodžii, terasu, nebo předzahrádku. V nevyšším podlaží se nachází velké byty 4+kk s rozlehlými terasami a výhledem do parku. Díky velkým francouzským oknům bude v každém bytě dostatek světla, budou vzdušné a prosluněné. Projekt je zaměřen především na „startovní“ byty, byty podnikatelů či příležitostných návštěvníků, kteří míří do Prahy za prací či zábavou. Větších bytů zde nalezneme výrazně méně. V prvním nadzemním podlaží vzniknou dva komerční prostory o celkové výměře 880 m², jejichž cílem bude především zkvalitnit a zpříjemnit život novým rezidentům. Parkování bude zajištěno ve dvou podzemních podlažích - 60 standartních parkovacích míst a 4 stání invalidní. Ve dvou podzemních podlažích se bude nacházet také 61 sklepních kójí o celkové výměře 150 m². Podzemní podlaží jsou propojeny s nadzemními dvojicí výtahů.

Hlavní fasáda je navržena v odstínech zapadajících do stávající výstavby a bude zároveň zajímavě členěna. „Výrazným prvkem na fasádě z ulice Koněvova bude vykonzolovaný balkon v 5. nadzemním podlaží se zdobeným zábradlím, navozující dojem horizontální římsy.“ (2)

Umístění domu mezi již současně stojící výstavbu z východní a západní světové strany by nemělo způsobit žádné narušení současného prostředí na jedné

z nejrušnějších ulic Prahy 3 – Žižkov. Naopak se stane moderním oživením, které tato lokalita potřebuje pro získání větší atraktivity. (4)



Obrázek č. 1 - Projekt Vítkovka - pohled z ulice Koněvova, Zdroj: (5)



Obrázek č. 2 - Projekt Vítkovka - pohled z parku Vítkov, Zdroj: (5)

2.1.1 Developer

Společnost IP Polná se na českém trhu dlouhodobě věnuje provádění dodatečných izolací stropních konstrukcí. V roce 2012 se vedení společnosti rozhodlo rozšířit svoje působení na trhu a založit novou developerskou divizi IP INVEST, která nyní realizuje projekt Vítkovka. V závislosti na úspěšnosti projektu bude vyhodnocena správnost rozhodnutí o založení nové divize a vstupu mezi developery.

Společnost IP Polná, s.r.o.

„Izolace Polná vznikla v roce 1995 jako fyzická osoba, později v roce 1998 se transformovala na společnost s ručením omezeným. Od počátku má tři majitele a 100% českou majetkovou účast. Krédem a posláním vždycky bylo a je, pomáhat lidem šetřit energii a poskytovat vysoký standard služeb.

Společnost přinesla na český trh jako první osvětu týkající se dodatečných izolací stropních konstrukcí, používání minerálních foukaných granulátů a prozákaznického servisu v oblasti stavební výroby, který nebyl v devadesátých letech zvykem. Majitelé podporují inovace a používání moderních technologií. Vznikly unikátní projekty jako například Registr energetických rizik, Stropní systém Magmarelax SSM, Kalkulačka dotací, Energyrelax atd.

Jedinečným projektem s praktickým využitím pro firmu bylo pořízení zdevastované budovy bývalé městské elektrárny v Polné a její rekonstrukce. Nyní je využívána jako sídlo firmy. Podporujeme aktivity společenského charakteru jako je zajištění běžeckých tras v okolí města - www.ipstopa.cz a každoroční festival amatérských divadelních souborů Hrabalova ostře sledovaná Polná - www.hrabalovka.cz. Společnost IP Izolace Polná, s.r.o. v současné době sestává z těchto hlavních divizí: IP Invest, Revitalizace, Energetické projekty a Izolace.“ (3)

IP INVEST, s.r.o.

„Divize IP INVEST vznikla již v roce 2012 na základě zúročení zkušeností z divize Revitalizace bytových domů. Hlavním cílem je vyhledání zajímavých lokalit pro výstavbu bytových komplexů. V současné době máme již několik investičních projektů, z nichž nejvíce aktuální je bydlení v samém centru Prahy v blízkosti Národního památníku na Vítkově, kde bude koncem roku 2014 zahájena výstavba polyfunkčního bytového domu.“ (3)

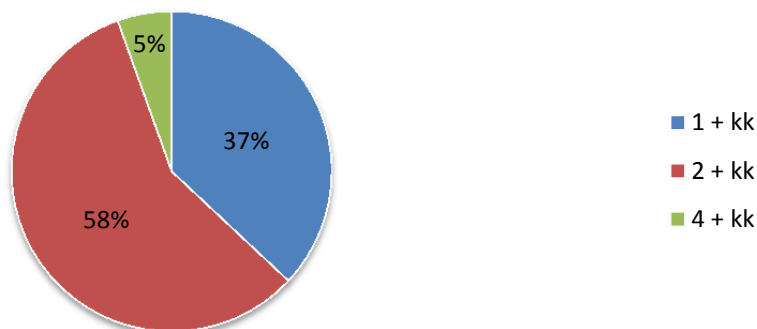
2.1.2 Skladba bytů v projektu

Celkem 73 bytů se bude nacházet na zastavěné ploše 1416 m². Projekt má dvě podzemní a šest nadzemních podlaží, které tvoří obestavěný prostor o celkové výměře 29 500 m³. Ve dvou podzemních podlažích bude k dispozici celkem 64 parkovacích stání, z toho 4 budou pro invalidy. (4)

Podrobné členění bytů

- 1 + kk – 27 bytových jednotek
- 2 + kk – 42 bytových jednotek
- 4 + kk – 4 bytové jednotky

Podrobné členění bytů



Graf č. 1 - Podrobné členění bytů, Zdroj: (4)

2.1.3 Představení lokality

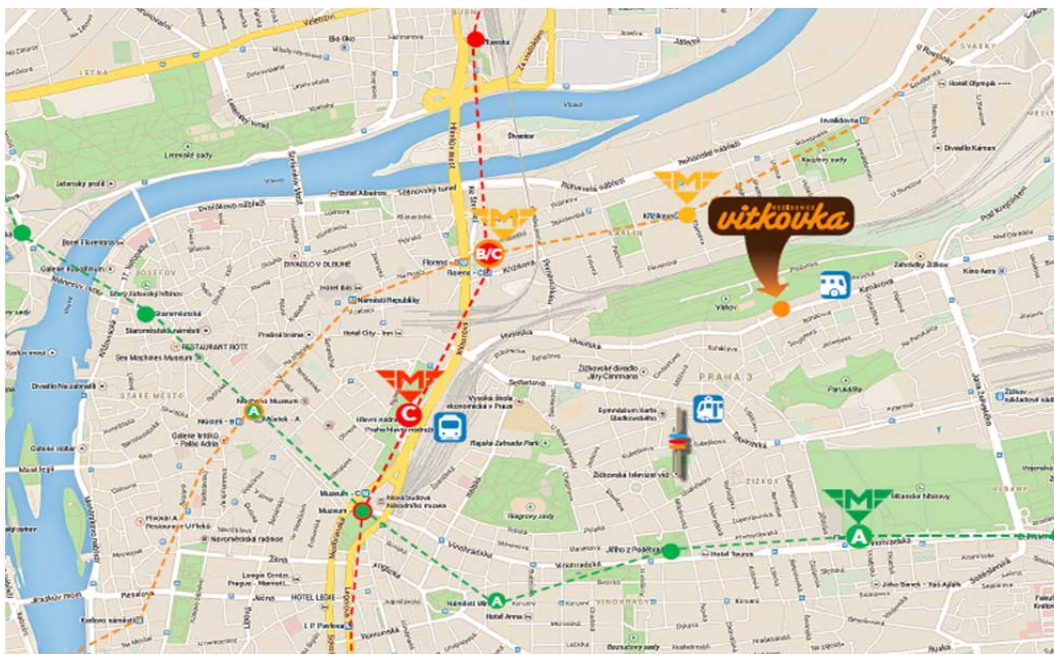
Žižkov se stává stále více součástí centra Prahy. Jedná se tedy o místo, které nabízí vše, co může život v centru nabídnout. Projekt Vítkovka se nachází v jedné z rozvíjejících se částí Prahy a nabízí zajímavou příležitost si pořídit nový byt v centru pražské metropole. Obecně je známo, že velkou roli při výběru nového bydlení hraje pořizovací cena a lokalita. V Praze pak ideálně taková, kde je zároveň kvalitní občanská vybavenost s blízkostí metra a to vše v zeleni. Každodenní dojíždění a dopravní zácpy v metropoli jsou velmi únavné. Stejně jako problémy s parkováním. Ať už si zde člověk vybere byt pro vlastní bydlení, nebo jako investici, Rezidence Vítkovka díky své poloze, občanské vybavenosti a možnostem vyžití ve volném čase by svoji hodnotu nikdy neměla ztratit.

Dopravní dostupnost:

Rezidenční projekt Vítkovka má díky své poloze docházkovou vzdálenost na tři trasy metra a na největší vlakové a autobusové nádraží v České republice.

Docházkové vzdálenosti k důležitým dopravním uzlům změřené pomocí Google maps jsou následující:

- Metro A – Flora – 17 minut, 1.5 km
- Metro B, C – Florenc – 24 minut, 1.8 km
- Metro C, A – Muzeum – 32 minut, 2.5 km
- Metro B – Křižíkova – 14 minut, 1.0 km
- Václavské náměstí – 36 minut, 2.7 km
- Autobusové linky číslo 133, 136, 207, 509 – zastávka Černínova – 3 minuty, 350 m
- Tramvajové linky číslo 5, 9, 26, 55, 58 – zastávka Lipanská – 9 minut, 750 m
- Hlavní nádraží – 28 minut, 2.0 km



Obrázek č. 3 - Dopravní dostupnost, Zdroj: (5)

Občanská vybavenost:

V lokalitě se nachází spousta obchodů, služeb, restaurací, kaváren a hospůdek. Příznivci kultury mohou v blízkosti zavítat do kina Aero, Paláce Akropolis nebo Divadla Jára Cimrmana.

Docházkové vzdálenosti k některým z mnoha možností vyžití změřené pomocí Google maps jsou následující:

- Nákupní centrum Atrium Flora – 16 minut, 1.4 km
- Vínohradský Pavilon – 25 minut, 2.1 km

- Park Vítkov – přímo za domem je možné se napojit na cyklostezku procházející parkem Vítkov, která je součástí pražské páteřní cyklotrasy A26
- Sportovní a rekreační areál Pražačka – 12 minut, 1.0 km
- Bazén Olšanka – 10 minut, 850 m
- Palác Akropolis - 13 minut, 1.1 km
- Kino Aero - 13 minut, 1.1 km
- Divadlo Jára Cimrmana - 10 minut, 800 m



Obrázek č. 4 - Občanská vybavenost, Zdroj: (5)

2.1.4 Kritéria úspěšnosti developera

K níže uvedeným kritériím úspěšnosti jsou předpokládány následující časové fáze projektu:

- Příprava projektu - 10 měsíců
- Investiční fáze/realizace projektu - 15 měsíců
- Prodej zbylých bytových jednotek - 6 měsíců

Kritéria úspěšnosti jsou:

- Správná volba generálního dodavatele

- Analýza konkurence - schopnost konkurovat obdobným projektům zhodnoceno v kapitole 2.2.
- Finanční analýza - dosažení požadovaného výnosu 24% p. a. zhodnoceno v kapitole 2.3.

Správná volba generálního dodavatele

Při výběru generálního dodavatele stavby je důležité ve výběrovém řízení dbát především na níže uvedené parametry. Tyto by měly zajistit generálního dodavatele, který neohrozí úspěšnou realizaci projektu.

Důležité parametry při volbě generálního dodavatele:

- Reference z výstavby obdobných bytových projektů v minimální hodnotě 75 milionů Kč. U předložených referenčních projektů je nutné ověřit jejich kvalitu provedení, dodržení harmonogramu, vady a nedodělky, reklamace v období užívání stavby.
- Odborné kvalifikační předpoklady
- Ekonomická situace společnosti
- Pojištění společnosti
- Záruka stavby
- Kvalitně právně zpracovaná smlouva o dílo

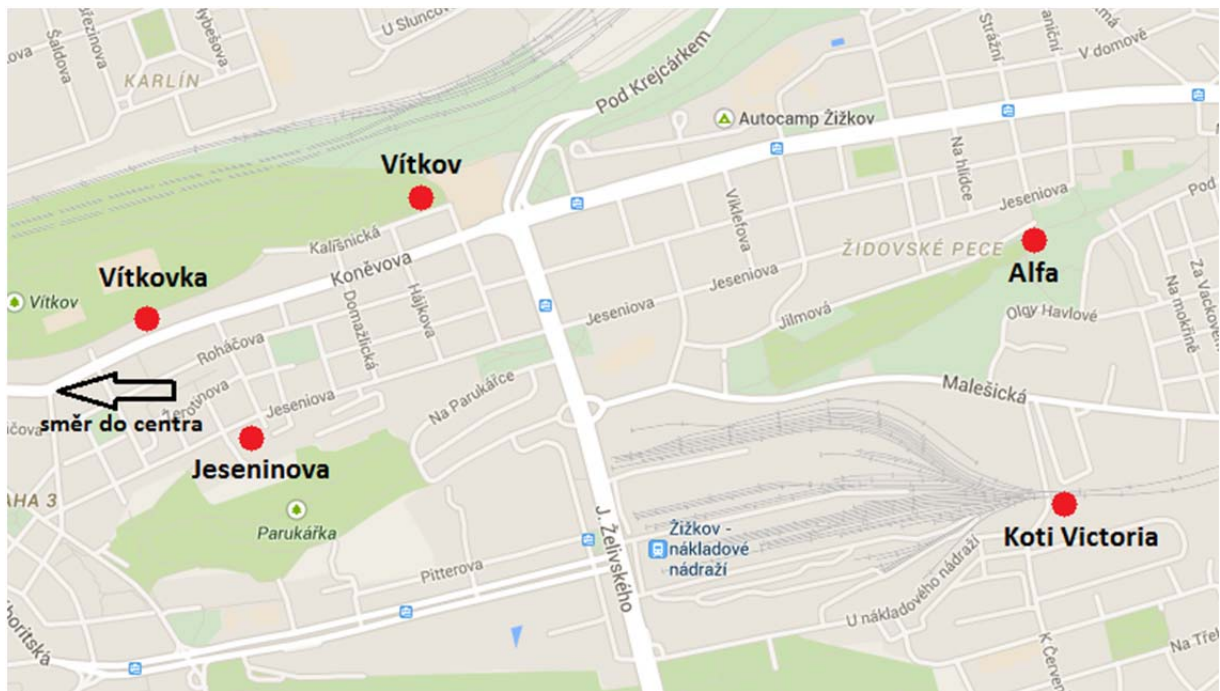
2.2 Analýza konkurence

2.2.1 Konkurenční projekty

Do přehledu konkurenčních projektů jsou zahrnuty projekty, které jsou situovány v lokalitě Praha 3 Žižkov. Celkem se jedná o čtyři bytové komplexy.

Poloha konkurenčních projektů v lokalitě Praha 3 - Žižkov

Vzájemnou polohu konkurenčních developerských projektů zachycuje níže uvedená mapka. Nejdále jsou od sebe vzdáleny projekty Vítkovka a Koti Victoria, jejichž docházková vzdálenost změřena pomocí Google map je 2,2 km - 29 minut. Z mapky a níže uvedené tabulky č. 1 je také patrné, že nejdražší byty jsou v rezidencích, které jsou svojí polohou nejbliž do centra města.



Obrázek č. 5 - Poloha konkurenčních projektů, Zdroj: (14), Autor

Rezidence Vítkov (6)

- **Developer:** RSJPE, a.s.
- **O projektu:** projekt Vítkov se skládá ze tří bytových domů
- **Lokalita:** ulice Kališnická, Praha 3 - Žižkov
- **Počet bytových jednotek:** 79
- **Skladba bytů:** 1+kk až 5+kk
- **Stav projektu:** zkolaudováno na podzim 2014
- **Volné byty:** 3, 2x 4+kk, 1x 4+1 - stav k 29. 3. 2015
- **Průměrná cena za m²:** 53.000 Kč/m² bez DPH
- **Parkovací stání:** 220.000 Kč bez DPH



Obrázek č. 6 - Rezidence Vítkov, Zdroj: (6)

Rezidence Jeseninova (7)

- **Developer:** SATPO, s.r.o.
- **O projektu:** projekt Jeseninova se skládá ze čtyř bytových domů
- **Lokalita:** ulice Jeseninova, Praha 3 - Žižkov
- **Počet bytových jednotek:** 149
- **Skladba bytů:** 1+kk až 4+kk celkové výměry od 44 do 120 m²
- **Stav projektu:** zkolaudováno na jaře 2012
- **Volné byty:** 7 - stav k 29. 3. 2015
- **Průměrná cena za m²:** 58.000 Kč/m² bez DPH
- **Parkovací stání:** 250.000 Kč bez DPH



Obrázek č. 7 - Rezidence Jeseninova, Zdroj: (7)

Rezidence Koti Victoria (8)

- **Developer:** YIT Stavo, s.r.o.
- **O projektu:** projekt Koti Victoria tvoří jeden bytový dům
- **Lokalita:** ulice U Nákladového nádraží, Praha 3 - Žižkov
- **Počet bytových jednotek:** 25
- **Skladba bytů:** 1+kk až 3+kk
- **Stav projektu:** zkolaudováno na jaře 2013
- **Volné byty:** 0 - stav k 29. 3. 2015
- **Průměrná cena za m²:** 51.000 Kč/m² bez DPH
- **Parkovací stání:** 200.000 Kč bez DPH



Obrázek č. 8 - Rezidence Koti Victoria, Zdroj: (8)

Rezidence Alfa (9)

- **Developer:** Metrostav Development a.s
- **O projektu:** projekt Alfa se skládá z jedenácti bytových domů
- **Lokalita:** ulice Jilmová, Praha 3 - Žižkov
- **Počet bytových jednotek:** 124
- **Skladba bytů:** 2+kk až 4+kk celkové výměry od 46 do 120 m²
- **Stav projektu:** zkolaudováno duben 2012
- **Volné byty:** 19 - stav k 29. 3. 2015
- **Průměrná cena za m²:** 54.000 Kč/m² bez DPH
- **Parkovací stání:** 290.000 Kč bez DPH



Obrázek č. 9 - Rezidence Alfa, Zdroj: (9)

2.2.2 Srovnání konkurenčních projektů

Z analýzy konkurenčních projektů je možno vyčíst základní informace o prodejních cenách bytů a parkovacích stání. Dále jsou zde uvedeny informace o skladbě a počtu bytových jednotek, jejich datum dokončení a aktuální stav volných bytů. Pro přehlednost je uvedena tabulka s projekty, které je možno označit za konkurenční a které se nacházejí v lokalitě Praha 3 - Žižkov.

Název rezidenčního projektu	Developer	Počet bytů	Průměrná cena za m ² bytu bez DPH	Cena za parkovací stání bez DPH	Datum dokončení projektu	Volné byty k 03/2015
Koti Victoria	YIT Stavo, s.r.o.	25	51.000 Kč	200.000 Kč	1Q/2013	0
Vítkov	RSJPE, a.s.	79	53.000 Kč	220.000 Kč	3Q/2014	3
Alfa	Metrostav Development, a.s.	124	54.000 Kč	290.000 Kč	2Q/2012	19
Vítkovka	IP IZOLACE POLNÁ, s.r.o.	73	55.500 Kč	250.000 Kč	1Q/2016	17
Jeseninova	SATPO, s.r.o.	149	58.000 Kč	250.000 Kč	1Q/2012	7

Tabulka č. 1 - Srovnání konkurenčních projektů, Zdroj: Autor

Z výše uvedené tabulky je možné konstatovat, že se konkurenční projekty cenově výrazně neliší.

2.2.3 Prodej bytů vzhledem k rozestavěnosti projektu

Na základě analýzy konkurence je možné říct, že počtem bytů a cenou se projekt Vítkovka nejvíce podobá projektu Vítkov a Alfa. Projekt Vítkov má 6 měsíců po svém dokončení 3 volné byty - 2 byty 4+kk, 1 byt 3+kk. Projekt Alfa má 2 roky a 9 měsíců po svém dokončení 19 volných bytů - 10 bytů 4+kk, 1 byt 3+kk, 8 bytů 2+kk. U projektu Vítkovka je předpoklad rok před kolaudací 17 volných bytů - všechny 2+kk z celkového počtu 73. Na základě těchto údajů a zhodnocení situace v níže uvedených tabulkách a grafech je možné předpokládat, že v projektu Vítkovka bude v čase kolaudace volných 6 bytů - 2+kk.

Seznam volných bytů

Projekt, stav	Byt	m2	Cena bytu bez DPH	Cena celkem bez DPH
Vítkov, 6 měsíců po kolaudaci	3+kk	81,3	4 921 595 Kč	4 921 595 Kč
	4+kk	109	6 263 640 Kč	15 271 905 Kč
	4+kk	141	9 008 264 Kč	
				20 193 500 Kč
Alfa, 2 roky a 9 měsíců po kolaudaci	2+kk	68	3 670 248 Kč	29 186 777 Kč
	2+kk	59	3 469 421 Kč	
	2+kk	63	3 635 537 Kč	
	2+kk	68	3 900 826 Kč	
	2+kk	68	3 653 719 Kč	
	2+kk	62	3 519 835 Kč	
	2+kk	68	3 752 066 Kč	
	2+kk	60	3 585 124 Kč	
	3+kk	92	4 764 917 Kč	4 764 917 Kč
	4+kk	98	5 297 521 Kč	56 438 388 Kč
	4+kk	93	4 882 645 Kč	
	4+kk	119	5 847 934 Kč	
	4+kk	120	6 228 099 Kč	
	4+kk	120	6 393 388 Kč	
	4+kk	98	5 016 529 Kč	
	4+kk	119	5 806 612 Kč	
	4+kk	93	4 816 529 Kč	
	4+kk	120	6 503 306 Kč	
	4+kk	104	5 645 826 Kč	
				90 390 083 Kč
Vítkovka, rok před kolaudací	2+kk	58	3 100 000 Kč	55 515 000 Kč
	2+kk	63	3 800 000 Kč	
	2+kk	56	3 100 000 Kč	
	2+kk	57	3 250 000 Kč	
	2+kk	61	3 600 000 Kč	
	2+kk	55	3 050 000 Kč	
	2+kk	62	3 650 000 Kč	
	2+kk	56	3 120 000 Kč	
	2+kk	60	3 350 000 Kč	
	2+kk	55	2 900 000 Kč	
	2+kk	57	3 375 000 Kč	
	2+kk	59	3 550 000 Kč	
	2+kk	57	3 375 000 Kč	
	2+kk	60	3 680 000 Kč	
	2+kk	58	2 955 000 Kč	
	2+kk	57	2 910 000 Kč	
	2+kk	55	2 750 000 Kč	

Tabulka č. 2 - Seznam volných bytů, Zdroj: (6), (9), Autor

Neprodané byty

Projekt	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
Vítkov	0	0	1	2
Alfa	0	8	1	10
Vítkovka	0	17	0	0
Celkem	0	25	2	12

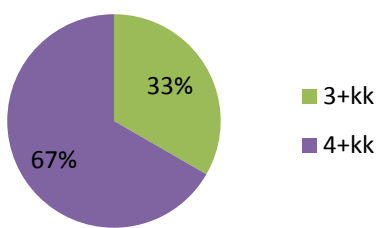
Tabulka č. 3 - Neprodané byty, Zdroj: (6), (9), Autor

Vítkov

Projekt	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
Vítkov	0	0	4 921 595 Kč	15 271 905 Kč

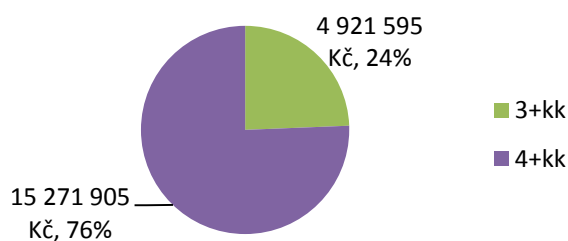
Tabulka č. 4 - Neprodané byty Vítkov, Zdroj: (6)

Neprodané byty



Graf č. 2 - Zdroj: (6)

Neprodané byty vzhledem k ceně



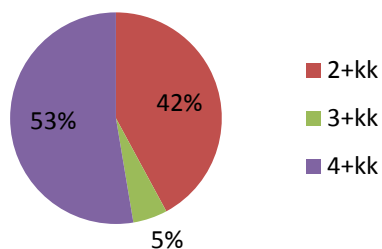
Graf č. 3 - Zdroj: (6)

Alfa

Projekt	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
Alfa	0	29 186 777 Kč	4 764 917 Kč	56 438 388 Kč

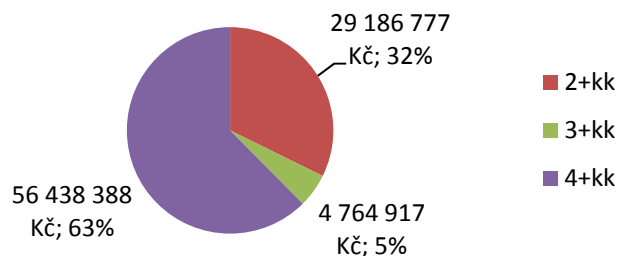
Tabulka č. 5 - Neprodané byty Alfa, Zdroj: (9)

Neprodané byty



Graf č. 4 - Zdroj: (9)

Neprodané byty vzhledem k ceně



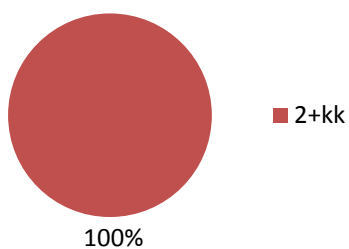
Graf č. 5 - Zdroj: (9)

Vítkovka

Projekt	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
Vítkov	0 Kč	55 515 000 Kč	0 Kč	0 Kč

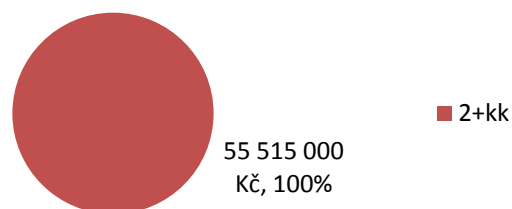
Tabulka č. 6 - Neprodané byty Vítkovka, Zdroj: Autor

Neprodané byty



Graf č. 6 - Zdroj: Autor

Neprodané byty vzhledem k ceně



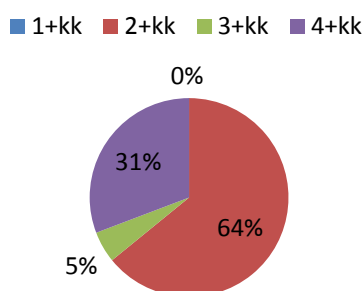
Graf č. 7 - Zdroj: Autor

Projekty Vítkov, Alfa, Vítkovka

Projekt	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
Vítkov, Alfa, Vítkovka	0 Kč	84 701 777 Kč	9 686 512 Kč	71 710 293 Kč

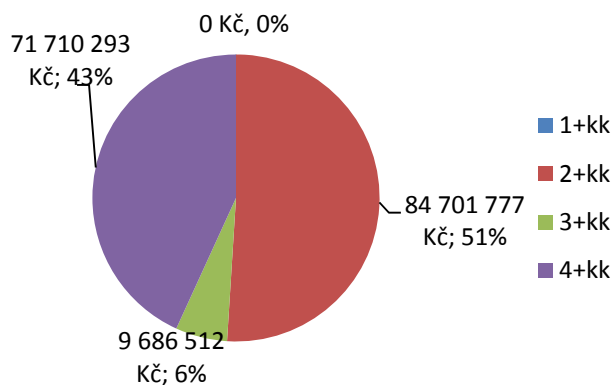
Tabulka č. 7 - Neprodané byty Vítkov, Alfa, Vítkovka, Zdroj: (6), (9), Autor

Neprodané byty Vítkov, Alfa, Vítkovka



Graf č. 8 - Zdroj: (6), (9), Autor

Neprodané byty vzhledem k ceně



Graf č. 9 - Zdroj: (6), (9), Autor

2.3 Finanční analýza

V kapitole finanční analýza jsou shrnuty požadované průměrné prodejní ceny všech prostor v projektu, ke kterým je podrobně popsán platební kalendář kupujícího. Je zde uveden scénář prodeje developera, příjmy v závislosti na platebním kalendáři kupujícího a veškeré výdaje v různých fázích projektu. V neposlední řadě je zde vyhodnocena efektivnost a podrobně popsán bankovní úvěr a jeho způsob čerpání. Zdrojem financování jsou vlastní zdroje - 59.328.246 Kč a bankovní úvěr - 164.124.654 Kč (11). Požadovaný výnos projektu Vítkovka je 24% p. a. Finanční analýza včetně vyjádření všech příjmů a výdajů projektu je podrobně zhodnocena v příloze č. 1.

2.3.1 Požadované průměrné prodejní ceny

Požadované průměrné prodejní ceny byly určeny na základě analýzy konkurence a konzultací s manažerem projektu Vítkovka Ing. Josefem Nevosadem.

Prostor	Cena za m2 bez DPH	DPH	Cena za m2 s DPH	m2 celkem	Cena celkem s DPH
Bytová jednotka	55 500 Kč	21%	67 155 Kč	3550	238 400 250 Kč
Sklepní kóje	20 000 Kč	21%	24 200 Kč	150	3 630 000 Kč
Komerční prostory	42 500 Kč	21%	51 425 Kč	880	45 254 000 Kč
Celkem					287 284 250 Kč

Tabulka č. 8 - Požadované průměrné ceny, Zdroj: (11)

Prostor	Cena bez DPH	DPH	Cena za m2 s DPH	Počet	Cena celkem s DPH
Garážové stání	250 000 Kč	21%	302 500 Kč	64	19 360 000 Kč

Tabulka č. 9 - Požadovaná cena, Zdroj: (11)

Platební kalendář kupujícího

- Rezervace → do 14 dnů od rezervace podpis smlouvy o smlouvě budoucí
→ do 30 dnů od rezervace platba zálohy 10% z ceny bytu s DPH
- Po dokončení hrubé stavby → platba 30% z celkové ceny bytové jednotky včetně DPH
- Po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí → doplatek 60% ceny bytové jednotky včetně DPH

Pokud zákazník nakupuje k bytu například parkovací stání nebo sklepní kóji, jejich cena se připočítá k ceně bytu a z této celkové ceny se následně vypočítá částka jednotlivých plateb.

Příklad koupi bytu za 3.000.000 Kč s DPH a garážového stání za 302.500 Kč s DPH, celková cena tedy 3.302.500 Kč

Zájemci o nákup bytové jednotky a garážového stání v bytovém domě Vítkova by po rezervaci dne 1. 11. 2014 měli dodržet následující postup plateb a podpisů smluv:

- 1. 11. 2014 - rezervace bytu
- do 14. 11. 2014 - podpis smlouvy o smlouvě budoucí
- do 30. 11. 2014 - platba 10% z ceny bytu → 330.250 Kč
- Po dokončení hrubé stavby - platba 30% z ceny bytu → 990.750 Kč
- Po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí platba 60% z ceny bytu → 1.981.500 Kč

Scénář prodeje

Scénář prodeje - Vítkovka

Měsíc	Bytové jednotky			Garáž	Sklepní kóje	Komerční prostory	Celková cena s DPH
	1+kk	2+kk	4+kk				
1							
2							
3							
4							
5	ZAČÁTEK PRODEJE BYTOVÁCH JEDNOTEK						
6	0	1	0	1	1	0	4 188 428 Kč
7	1	0	0	1	1	0	2 441 323 Kč
8	2	3	0	4	3	0	17 026 415 Kč
9	2	2	0	2	2	0	12 535 487 Kč
10	4	3	0	6	6	0	21 968 568 Kč
11	2	5	1	7	7	0	31 197 187 Kč
12	6	3	2	9	9	0	37 958 022 Kč
13	5	4	0	8	8	1	51 225 319 Kč
14	5	4	1	9	8	0	34 273 219 Kč
15	0	3	0	3	3	0	12 565 285 Kč
16	0	2	0	2	2	0	8 376 857 Kč
17	0	0	0	0	0	0	0 Kč
18	0	0	0	0	0	0	0 Kč
19	0	1	0	1	1	0	4 188 428 Kč
20	0	1	0	1	1	0	4 188 428 Kč
21	0	1	0	1	1	0	4 188 428 Kč
22	0	2	0	2	2	0	8 376 857 Kč
23	0	0	0	0	0	0	0 Kč
24	0	1	0	1	1	1	26 815 428 Kč
25	Předpokládaný stav při dokončení stavby						
	0	0	0	0	0	0	0 Kč
26	0	0	0	0	0	0	0 Kč
27	0	1	0	1	1	0	4 188 428 Kč
28	0	2	0	2	2	0	8 376 857 Kč
29	0	1	0	1	1	0	4 188 428 Kč
30	0	0	0	0	0	0	0 Kč
31	0	2	0	2	2	0	8 376 857 Kč
	27	42	4	64	62	2	306 644 250 Kč

Tabulka č. 10 - Scénář prodeje, Zdroj: Autor

2.3.2 Příjmy

Příjmy projektu jsou stanoveny na základě scénáře prodejů, který je nastíněn v tabulce č. 10.

- Zálaha 10% z ceny bytové jednotky, 30 dnů od rezervace
- Splátka 30% z ceny bytové jednotky, po dokončení hrubé stavby
- Splátka 60% z ceny bytové jednotky, po kolaudaci stavby

Příjmy v čase - Vítkovka		
Měsíc	Celková cena s DPH	Skutečný příjem
1	Začátek přípravy projektu	
2	0 Kč	0 Kč
3	0 Kč	0 Kč
4	0 Kč	0 Kč
5	Začátek prodeje bytových jednotek	
6	4 188 428 Kč	418 843 Kč
7	2 441 323 Kč	244 132 Kč
8	17 026 415 Kč	1 702 642 Kč
9	12 535 487 Kč	1 253 549 Kč
10	21 968 568 Kč	2 196 857 Kč
11	Začátek realizace stavby	
	31 197 187 Kč	3 119 719 Kč
12	37 958 022 Kč	3 795 802 Kč
13	51 225 319 Kč	5 122 532 Kč
14	34 273 219 Kč	3 427 322 Kč
15	12 565 285 Kč	1 256 529 Kč
16	8 376 857 Kč	837 686 Kč
17	0 Kč	0 Kč
18	0 Kč	0 Kč
19	4 188 428 Kč	418 843 Kč
20	Hotova hrubá stavba	
	4 188 428 Kč	73 058 733 Kč
21	4 188 428 Kč	1 675 371 Kč
22	8 376 857 Kč	3 350 743 Kč
23	0 Kč	0 Kč
24	26 815 428 Kč	10 726 171 Kč
25	Kolaudace stavby	
	0 Kč	168 908 207 Kč
26	0 Kč	0 Kč
27	4 188 428 Kč	4 188 428 Kč
28	8 376 857 Kč	8 376 857 Kč
29	4 188 428 Kč	4 188 428 Kč
30	0 Kč	0 Kč
31	8 376 857 Kč	8 376 857 Kč
	306 644 250 Kč	306 644 250 Kč

Tabulka č. 11 - Příjmy v čase, Zdroj: Autor

2.3.3 Výdaje

Výdaje projektu zahrnují veškeré náklady na jeho realizaci. Mezi tyto náklady patří stavební práce, nákup pozemku, mzdové náklady pracovních týmů v různých fázích projektu, projektová dokumentace, provoz kanceláře, vyřízení bankovního úvěru, úrok z bankovního úvěru, náklady na zřízení webových stránek a billboardů.

Mzdové náklady projektového týmu v průběhu přípravy projektu

Mzdové náklady projektového týmu v průběhu přípravy projektu					
Pracovní pozice	Počet	Měsíční úvazek	Mzda/měsíc	Počet měsíců	Celkem
Ředitel	1	0,3	24 000 Kč	10	240 000 Kč
Manažer projektu	1	1	50 000 Kč	10	500 000 Kč
Finanční manažer projektu	1	1	45 000 Kč	10	450 000 Kč
Přípravář	2	1	35 000 Kč	10	700 000 Kč
Právník	1	1	55 000 Kč	10	550 000 Kč
Účetní	1	0,2	7 400 Kč	10	74 000 Kč
Sekretářka	1	0,2	5 000 Kč	10	50 000 Kč
CELKEM				2 564 000 Kč	
				měsíčně	256 400 Kč

Tabulka č. 12 - Mzdové náklady v průběhu přípravy projektu, Zdroj: Autor

Mzdové náklady projektového týmu v průběhu realizace stavební části projektu

Mzdové náklady projektového týmu v průběhu realizace stavební části projektu					
Pracovní pozice	Počet	Měsíční úvazek	Mzda/měsíc	Počet měsíců	Celkem
Ředitel	1	0,3	24 000 Kč	15	360 000 Kč
Manažer projektu	1	1	50 000 Kč	15	750 000 Kč
Finanční manažer	1	1	45 000 Kč	15	675 000 Kč
Přípravář - klientské změny	2	1	35 000 Kč	15	1 050 000 Kč
Právník	1	1	55 000 Kč	15	825 000 Kč
Účetní	1	0,2	7 400 Kč	15	111 000 Kč
Sekretářka	1	0,2	5 000 Kč	15	75 000 Kč
Prodej bytů	2	1	28 000 Kč	15	840 000 Kč
TDI	1	0,5	17 500 Kč	15	262 500 Kč
CELKEM				4 948 500 Kč	
				měsíčně	329 900 Kč

Tabulka č. 13 - Mzdové náklady v průběhu realizace stavby projektu, Zdroj: Autor

Mzdové náklady projektového týmu po dokončení stavební části projektu

Mzdové náklady projektového týmu po dokončení stavební části projektu					
Pracovní pozice	Počet	Měsíční úvazek	Mzda/měsíc	Počet měsíců	Celkem
Ředitel	1	0,3	24 000 Kč	6	144 000 Kč
Manažer projektu	1	0,5	25 000 Kč	6	150 000 Kč
Finanční manažer	1	0,5	22 500 Kč	6	135 000 Kč
Přípravář - klientské změny	1	0,5	17 500 Kč	6	105 000 Kč
Právník	1	0,5	27 500 Kč	6	165 000 Kč
Účetní	1	0,2	7 400 Kč	6	44 400 Kč
Sekretářka	1	0,2	5 000 Kč	6	30 000 Kč
Prodej bytů	1	0,5	17 500 Kč	6	105 000
CELKEM				878 400 Kč	
měsíčně				146 400 Kč	

Tabulka č. 14 - Mzdové náklady po dokončení projektu, Zdroj: Autor

Provozní náklady kanceláře

Kanceláře			
Pronájem/měsíc	Provozní náklady/měsíc	Elektřina+voda/měsíc	Pohonné hmoty/měsíc
15 000 Kč	6 000 Kč	6 000 Kč	20 000 Kč
Celkem za měsíc		47 000 Kč	
Celkem		1 457 000 Kč	

Tabulka č. 15 - Provozní náklady kanceláře, Zdroj: Autor

Pozemek

Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
40 000 000 Kč	21%	48 400 000 Kč

Tabulka č. 16 - Pozemek, Zdroj: (11)

Projektová dokumentace

Projektová dokumentace	
Část projektu	Cena
Architektonický návrh	450 000 Kč
Studie	650 000 Kč
PD pro územní rozhodnutí	1 100 000 Kč
PD pro stavební povolení	1 500 000 Kč
PD realizační	2 200 000 Kč
Celkem	5 900 000 Kč

Tabulka č. 17 - Projektová dokumentace, Zdroj: (11)

Projektový tým v průběhu realizace stavební části projektu

Mzdy projektantů				
Pracovní pozice	Počet	Mzda/měsíc	Počet měsíců	Celkem
Autorský dozor	1	30 000 Kč	15	450 000 Kč
Projektant - spolupráce na klientských změnách	1	25 000 Kč	15	375 000 Kč
			CELKEM	825 000 Kč
			měsíčně	55 000 Kč

Tabulka č. 18 - Projektový tým v průběhu realizace, Zdroj: Autor

Stavba

Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
130 000 000 Kč	21%	157 300 000 Kč

Tabulka č. 19 - Stavba, Zdroj: (11)

Marketing, propagace

Na propagaci projektu Vítkovka budou používány zejména webové stránky, které budou samostatně vytvořeny jen pro tento projekt. Na těchto stránkách se uvedou veškeré informace týkající se lokality, občanské vybavenosti a zázemí v okolí budoucího bytového domu. Dále bude možné přes webové stránky komunikovat s developerem při nejasnostech ve výběru bytové jednotky, nebo provádět rezervace. Jako další produkt pro zvýšení povědomí o nabídce nového bydlení jsou zvoleny 4 billboardy, které budou umístěny v blízkém okolí.

Webové stránky, billboardy			
	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
Webové stránky	66 116 Kč	21%	80 000 Kč
Billboardy	495 868 Kč	21%	600 000 Kč
			23 077 Kč měsíčně
Celkem			680 000 Kč

Tabulka č. 20 - Propagace, Zdroj: (12), (13)

Bankovní úvěr

Krátkodobý stavební bankovní úvěr je podrobně popsán v kapitole 2.3.5.

Bankovní úvěr	
164 124 654 Kč	
Vyřízení	500 000 Kč
Úrok	6 564 986 Kč
Celkem	7 064 986 Kč

Tabulka č. 21 - Bankovní úvěr, Zdroj: (11)

Součtem výše uvedených výdajů projektu je částka 230.017.886 Kč.

2.3.4 Vyhodnocení efektivity

Pro vyhodnocení efektivity projektu jsou využita následující kritéria investičního rozhodování, která jsou podrobně zachycena v příloze č. 1.

Kumulované Cash flow - Jedná se o součet všech příjmů projektu a od nich odečtené všechny výdaje projektu. Po výpočtu kumulovaného Cash flow nám vychází ziskovost 76.626.363 Kč což je 33,31%. Na základě tohoto výpočtu můžeme říci, že projekt může být zrealizován.

Požadovaný výnos projektu je uvažován 24% p. a.

Vnitřní výnosové procento IRR (Internal Rate of Return) - Představuje výnosnost projektu během jeho doby životnosti. Po výpočtu vychází IRR 38,52% p. a., což je

vyšší než požadovaný výnos 24%. Na základě tohoto výpočtu můžeme říci, že projekt může být zrealizován.

NPV (Net Present Value) - Vyjadřuje přínos z realizace projektu. Při požadovaném výnosu 24% p. a. nám vychází NPV 20.669.712 Kč, což je větší než 0. Na základě tohoto výpočtu můžeme říci, že projekt může být zrealizován.

2.3.5 Bankovní úvěr

Pro projekt Vítkovka byl zvolen krátkodobý stavební bankovní úvěr pro pokrytí veškerých nákladů v průběhu realizační části. Výše úroku byla sjednána na 4% p. a. Pro získání úvěru byl uhrazen jednorázový poplatek 500.000 Kč za jeho vyřízení. Veškeré příjmy spojené s projektem, tzn. příjmy ze záloh a splátek bytových jednotek, garážových stání, sklepních kójí a komerčních prostor, jsou uchovány v bance jako zástava pro poskytnutí úvěru a ochrana investovaných peněz klientů developera. V průběhu realizační fáze jsou za každý měsíc developerem předloženy bance veškeré faktury spojené s výdaji projektu. Banka faktury proplatí a účtuje si dohodnutý úrok 4% p. a. Po kolaudaci stavby dojde na vyúčtování mezi developerem a bankou. Výdaje z realizační fáze se sečtou, přičte se předem domluvený úrok a postaví se proti veškerým příjmům projektu. V této fázi se projekt na základě počtu prodaných bytových jednotek, garážových stání, sklepních kójí a komerčních prostor dostává do zisku, nebo je při nedostatku prodeje v záporných číslech. Po tomto celkovém zhodnocení se při ziskovém stavu vyrovnají účty s bankou a pokračuje se z vlastních zdrojů. V opačném případě se připraví a podepíše dodatek smlouvy a banka developerovi nadále půjčuje a úročí peníze.

Tato varianta je v případě malých prodejů pro developera nevyhnutelná, ale finančně nevýhodná. Proto je důležité udělat vše pro dosažení naplánovaných prodejů v požadovaném časovém horizontu.

3 Analýza citlivosti projektu:

„Metoda analyzování, při níž se zjišťuje, jak se daný výstup projektu (ať už pozitivní či negativní) může změnit následkem změny proměnných, na kterých je založen. Tento postup zkoumá změny hodnot vstupních parametrů, katalogizuje tyto parametry podle jejich význačnosti a kvantifikuje jejich vliv na kriteriální ukazatele projektu. V podstatě tedy analyzuje, nakolik je projekt náchylný k neúspěchu v případě neočekávaných výkyvů v odhadech cash flow. Stěžejní význam citlivostní analýzy spočívá v tom, že nutí zpracovatele projektu identifikovat zásadní předpoklady a proměnné, ukazuje, kde by byla užitečná dodatečná (upřesňující) informace a pomáhá odhalit spolehlivost prognózy. Největší pozornost musí být logicky věnována těm předpokladům, jejichž změna vyvolá největší následky. Jaké proměnné budou pro citlivostní analýzu zvoleny, záleží na specifikách daného projektu.“ (10)

Cílem citlivostní analýzy je

- „určit hlavní proměnné, které ovlivňují náklady a výnosy,
- analyzovat následky změn těchto proměnných,
- stanovit nejvíce a nejméně citlivý faktor,
- zhodnotit, do jaké míry je pravděpodobné že tyto změny ovlivní rozhodování v projektu,
- doporučit aktivity, které by mohly negativní dopady na projekt snížit.

Citlivostní analýza tak zjišťuje krajní hodnoty, při jakých je ještě projekt efektivní.“ (10)

3.1 Hlavní proměnné a jejich dopad na úspěšnost projektu

Jako hlavní proměnné citlivostní analýzy projektu Vítkovka byl zvolen:

- **Nárůst nákladů stavby, vzhledem k uvažovanému Cash flow**

Pro splnění kritéria požadovaného výnosu 24% p. a., je možný nárůst nákladů stavby o 18%, tj. 28.314.000 Kč. Celkové náklady stavby by se tedy vyšplhaly na 185.614.000 Kč oproti původním 157.300.000 Kč. Za těchto podmínek vychází IRR

24,06% > 24%, NPV vychází 82.433 Kč > 0, kumulované Cash flow vychází 47.179.803 Kč, tj. 18,18%. Při větším nárůstu nákladů stavby, by za daných podmínek, nemělo smysl projekt realizovat. Podrobné zhodnocení tohoto kritéria je zachyceno v příloze č. 2.

- **Pokles prodejních cen bytových i nebytových prostor, vzhledem k uvažovanému Cash flow**

Pro splnění kritéria požadovaného výnosu 24% p. a. je možný pokles příjmů z prodeje bytových i nebytových prostor o 10,55%, tj. 32.350.969 Kč. Celkové příjmy by tedy klesly na 274.293.281 Kč oproti původním 306.644.250 Kč. Za těchto podmínek vychází IRR 24,07% > 24%, NPV vychází 97.221 Kč > 0 Kč, kumulované Cash flow vychází 44.275.395 Kč, tj. 19,25%. Při větším poklesu prodejních cen bytových i nebytových prostor, by za daných podmínek, nemělo smysl projekt realizovat. Podrobné zhodnocení tohoto kritéria je zachyceno v příloze č. 3.

- **Nárůst nákladů stavby a pokles prodejních cen bytových jednotek, vzhledem k uvažovanému Cash flow**

Pro splnění kritéria požadovaného výnosu 24% p. a. je možný pokles příjmů z prodeje bytových i nebytových prostor o 6,4%, tj. 19.625.233 Kč a zároveň nárůst nákladů stavby o 7,1%, tj. 11.186.300 Kč. Celkové příjmy by tedy klesly na 287.019.017 Kč oproti původním 306.644.250 Kč a celkové náklady stavby by se vyšplhaly na 168.468.300 Kč oproti původním 157.300.000 Kč. Za těchto podmínek vychází IRR 24,05% > 24%, NPV vychází 69.179 Kč > 0 Kč, kumulované Cash flow vychází 45.386.099 Kč, tj. 18,78%. Při větším nárůstu nákladů stavby nebo větším poklesu prodejních cen bytových i nebytových prostor, by za daných podmínek, nemělo smysl projekt realizovat. Podrobné zhodnocení kombinace těchto kritérií je zachyceno v příloze č. 4.

4 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo zpracování studie proveditelnosti developerského projektu bytového domu, zaměřené zejména na analýzu okolí, kritéria úspěšnosti, stanovení příjmů, výdajů projektu vyhodnocených ve finanční analýze a analýza citlivosti.

Z analýzy okolí bytového projektu Vítkovka vyplývá, že občanská vybavenost v okolí je dostupná chůzí, nebo můžeme využít městskou hromadnou dopravu. Ke všem linkám metra se dostaneme chůzí nejvýše za 24 minut. Tramvajová zastávka je vzdálena 9 minut chůze a autobusová stanice pěším trvá 3 minuty.

Z analýzy konkurenčních projektů je patrná malá odchylka cenové hladiny srovnávaných projektů, tudíž lze projekt brát jako konkurenceschopný. Pro bezproblémový průběh realizace projektu je nutné vzít v potaz zmíněná kritéria pro volbu generálního dodavatele. V kapitole finanční analýza jsou popsány požadované ceny za bytové a nebytové prostory projektu, platební kalendář kupujícího a scénář prodeje. Na základě těchto informací jsou vypočteny příjmy v čase, které jsou do kolaudace stavby uchovány v bance jako zástava pro poskytnutí úvěru a ochrana investovaných peněz klientů developera. Dále jsou vyčísleny veškeré náklady spojené se stavbou jako mzdové náklady realizačního týmu ve všech fázích projektu, provoz kanceláře, nákup pozemku, vypracování projektové dokumentace, projektový tým v průběhu realizace projektu, stavba, marketing a propagace. Pro projekt bylo uvažováno využití vlastních zdrojů ve výši 59.328.246 Kč a krátkodobý stavební úvěr ve výši 164.124.654 Kč s úrokem 4% (6.564.986 Kč) a jednorázovým poplatkem za jeho vyřízení ve výši 500.000 Kč. Při vyhodnocení efektivnosti investice pomocí kritérií investičního rozhodování, tj. kumulované Cash flow, Vnitřní výnosové procento IRR a NPV za předpokladu požadovaného výnosu projektu 24% p. a., bylo vyhodnoceno, že bytový projekt Vítkovka může být přijat k realizaci. Vše je vyčísleno a zachyceno v příloze č. 1.

V kapitole citlivostní analýza byly za předpokladu splnění kritéria požadovaného výnosu 24% vyhodnoceny hraniční hodnoty pro realizaci projektu. Možný nárůst nákladů na stavbu byl spočten na 18%, tj. 28.314.000 Kč. Jako další proměnnou byl pokles prodejních cen bytových i nebytových prostor, který byl určen na 10,55%, tj. 32.350.969 Kč. Při kombinaci byl zjištěn možný nárůst nákladů na stavbu 7,1%, tj. 11.186.300 Kč, a současně pokles prodejních cen bytových i nebytových prostor

6,4%, tj. 19.625.233 Kč. Při nárůstu, respektive poklesu cen těchto proměnných, jsou stále splněny kritéria požadovaného výnosu 24%, tudíž je projekt realizovatelný. Vzhledem k výše uvedenému je projekt Vítkovka dobrá investiční akce a je doporučena jeho realizace.

Použité zdroje

- (1) Wikipedie - <http://cs.wikipedia.org/wiki/Žižkov>
- (2) Technická zpráva projektu – interní dokument společnosti IP Polná
- (3) Webové stránky společnosti IP Polná - <http://www.ippolna.cz/o-spolecnosti-ip-polna>
- (4) Průvodní a souhrnná zpráva projektu - Interní dokument společnosti IP Polná 2014
- (5) Rezidence Vítkovka - marketingová brožura společnosti IP Polná dostupná na <http://www.nazizkovedum.cz/vprazedumwww.pdf>
- (6) Webové stránky projektu Vítkov - <http://www.zlatice.cz/>
- (7) Webové stránky projektu Jeseninova - <http://www.satpo.cz/development/projekt/jeseniova-2>
- (8) Webové stránky projektu Koti Victoria - <http://www.kotivictoria.cz/>
- (9) Webové stránky projektu Alfa rezidence - <http://www.alfarezidence.cz/cs/>
- (10) Přednáška - Ing. Tomáš Kantor, Doc. Dan Marek, Ph.D. - Finanční řízení projektů v oblasti vzdělávání, dostupné na: http://skola.sosotrokovice.cz/projekty%20esf/projektove%20rizeni/Modul_Financni_a_nalyza_projektu.pdf
- (11) Ing. Josef Nevosad - manažer projektu Vítkovka, 2015, telefonní rozhovor vedený Vojtěchem Jeníšem, 10. 3. 2015, 20:30
- (12) Ceník billboardů dostupný na <http://www.mojebillboardy.cz/>
- (13) Ceník tvorby webových stránek dostupný na <http://www.aw-dev.cz/cenik>
- (14) Google maps - <https://www.google.cz/maps>

Seznamy obrázků, grafů, tabulek a příloh

Obrázky

Obrázek č. 1 - Projekt Vítkovka - pohled z ulice Koněvova, Zdroj: (5).....	3
Obrázek č. 2 - Projekt Vítkovka - pohled z parku Vítkov, Zdroj: (5)	3
Obrázek č. 3 - Dopravní dostupnost, Zdroj: (5).....	6
Obrázek č. 4 - Občanská vybavenost, Zdroj: (5)	7
Obrázek č. 5 - Poloha konkurenčních projektů, Zdroj: (14), Autor	9
Obrázek č. 6 - Rezidence Vítkov, Zdroj: (6).....	10
Obrázek č. 7 - Rezidence Jeseninova, Zdroj: (7).....	10
Obrázek č. 8 - Rezidence Koti Victoria, Zdroj: (8).....	11
Obrázek č. 9 - Rezidence Alfa, Zdroj: (9)	12

Grafy

Graf č. 1 - Podrobné členění bytů, Zdroj: (4)	5
Graf č. 2 - Vítkov - neprodané byty, Zdroj: (6).....	15
Graf č. 3 - Vítkov - neprodané byty vzhledem k ceně, Zdroj: (6)	15
Graf č. 4 - Alfa - neprodané byty, Zdroj: (9).....	15
Graf č. 5 - Alfa - neprodané byty vzhledem k ceně, Zdroj: (9).....	15
Graf č. 6 - Vítkovka - neprodané byty, Zdroj: Autor.....	16
Graf č. 7 - Vítkovka - neprodané byty vzhledem k ceně, Zdroj: Autor.....	16
Graf č. 8 - Vítkov, Alfa, Vítkova - neprodané byty, Zdroj: (6), (9), Autor.....	16
Graf č. 9 - Vítkov, Alfa, Vítkovka - neprodané byty k ceně, Zdroj: (6),(9), Autor.....	16

Tabulky

Tabulka č. 1 - Srovnání konkurenčních projektů, Zdroj: Autor	12
Tabulka č. 2 - Seznam volných bytů, Zdroj: (6), (9), Autor.....	14
Tabulka č. 3 - Neprodané byty, Zdroj: (6), (9), Autor	15
Tabulka č. 4 - Neprodané byty Vítkov, Zdroj: (6)	15
Tabulka č. 5 - Neprodané byty Alfa, Zdroj: (9).....	15
Tabulka č. 6 - Neprodané byty Vítkovka, Zdroj: Autor	16

Tabulka č. 7 - Neprodané byty Vítkov, Alfa, Vítkovka, Zdroj: (6), (9), Autor	16
Tabulka č. 8 - Požadované průměrné ceny, Zdroj: (11).....	17
Tabulka č. 9 - Požadovaná cena, Zdroj: (11).....	17
Tabulka č. 10 - Scénář prodeje, Zdroj: Autor	19
Tabulka č. 11 - Příjmy v čase, Zdroj: Autor.....	20
Tabulka č. 12 - Mzdové náklady v průběhu přípravy projektu, Zdroj: Autor	21
Tabulka č. 13 - Mzdové náklady v průběhu realizace stavby projektu, Zdroj: Autor .	21
Tabulka č. 14 - Mzdové náklady po dokončení projektu, Zdroj: Autor	22
Tabulka č. 15 - Provozní náklady kanceláře, Zdroj: Autor	22
Tabulka č. 16 - Pozemek, Zdroj: (11)	22
Tabulka č. 17 - Projektová dokumentace, Zdroj: (11)	23
Tabulka č. 18 - Projektový tým v průběhu realizace, Zdroj: Autor.....	23
Tabulka č. 19 - Stavba, Zdroj: (11)	23
Tabulka č. 20 - Propagace, Zdroj: (12), (13).....	24
Tabulka č. 21 - Bankovní úvěr, Zdroj: (11).....	24

Přílohy

Příloha č. 1 - Vyhodnocení efektivnosti investice

Příloha č. 2 - Citlivostní analýza - navýšení nákladů stavby

Příloha č. 3 - Citlivostní analýza - pokles prodejních cen

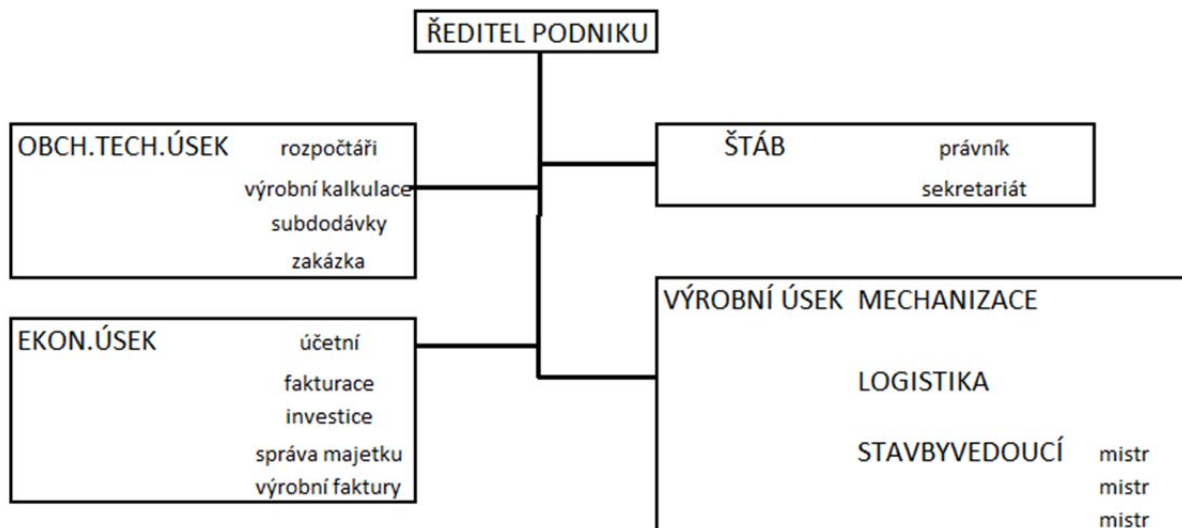
Příloha č. 4 - Citlivostní analýza - pokles prodejních cen a nárůst nákladů stavby

Popis dílčích úkolů přiřkládaných k bakalářské práci

TERI - Teorie řízení

Pro vybraný projekt - Vinný sklep s ubytovnou, bylo úkolem předmětu teorie řízení navrhnout stavební firmu, která daný projekt zrealizuje. Právní forma založené společnosti STAVAT byla zvolena společnost s ručením omezeným a výše kapitálového vkladu byla 240.000 Kč. Společnost byla založena dvěma společníky. Služby, které společnost nabízí, jsou: zpracování projektové dokumentace, doprava stavebního materiálu, zemní práce, realizace staveb a sadové úpravy. Firma má celkem 88 zaměstnanců, z toho 66 výrobních a 22 nevýrobních. Ve firmě disponujeme stavebními dělníky, kteří ovládají následující profese: betonář, armovač, zedník, obkladač, tesař, elektrikář, izolatér. Jako strojní vybavení firmy bylo nakoupeno: 2x nákladní auto, nářadí na stavbu, 1x autojeřáb, 1x stavební výtah, 1x rypadlo.

Organizační struktura řízení firmy



KAN 2 - Kalkulace a nabídky 2

Na základě vybraného projektu - Vinný sklep s ubytovnou, bylo úkolem předmětu Kalkulace a nabídky 2 zpracovat celkový propočet projektu za pomocí Technicko-hospodářských ukazatelů, Výkonového a honorářového řádu a internetových zdrojů. Pro výpočet základních rozpočtových nákladů stavby jsem musel spočítat obestavěný prostor hlavních stavebních objektů a ostatní stavební objekty byly určeny na základě jejich objemu a orientačních cen. Dále jsem určil náklady na projektové práce a inženýrskou činnost dle honorářového řádu. Náklady na umístění stavby (NUS) jsem určil jako 3% ze základních rozpočtových nákladů (ZRN). Rezerva byla spočtena jako 10% ze ZRN. Cena pozemku byla vypočítána dle cenové mapy. Kompletační činnost, tedy další náklady, byla určena jako 1,5 % ze ZRN. Stanovená cena všech uvažovaných nákladů na pořízení stavby vyšla 48.610.056 Kč bez DPH a 57.676.860 s DPH. V rámci předmětu KAN 2 jsem musel zajistit výpisy z Katastru nemovitostí jak parcel investora, tak všech sousedních. Vypracovaný propočet mi následně bude sloužit jako podklad pro předmět PRRS a KNPR.

PRRS - Příprava a řízení staveb

Předmět příprava a řízení staveb přímo navazuje na kalkulace a nabídky 2, jelikož propočet nám slouží jako podklad k tomuto předmětu. Na základě již zmíněného propočtu stavby jsem vypracoval harmonogram pro realizaci celého projektu. Ten byl rozdělen na tři základní fáze - předinvestiční, investiční a provozní. V každé z těchto fází probíhají příslušné činnosti. Harmonogram byl zpracován jako týdenní a týdně byly vyčísleny i náklady. Celková doba na realizaci projektu mi vyšla v čase únor 2015 - listopad 2016, z toho fáze realizační od 16. 3. 2016 do října 2016.

KNPR - Projekt KAN 3

Cílem projektu KNPR bylo zpracování položkového rozpočtu vybraného projektu - Vinný sklep s ubytovnou, v programu KROS plus. K položkovému rozpočtu bylo nutné vypracovat podrobný výkaz výměr podle projektové dokumentace stavby. K výkazu výměr byly zpracovány tabulky podlah, stěn a otvorů. Výstupem projektu byl rozpočet a výrobní kalkulace, obojí vyexportované do Excelu. Dále kompletní výkaz výměr a porovnání ceny vypočtené v propočtu s rozpočtem. Cena stavby v rozpočtu včetně NUS mi vyšla 10.012.291,5 Kč bez DPH a 12.114.872 Kč s DPH.

PJPR - Projekt z přípravy a řízení staveb

Pro vypracování projektu z přípravy a realizace staveb jsem potřeboval podklady z předmětů Teorie řízení a Projekt KAN 3. V rámci projektu bylo za úkol vypsát všechny činnosti stavebních prací, které nejsem schopen s mojí firmou obstarat a navrhnout pro tyto činnosti vhodné subdodavatele. Při výběru subdodavatelů bylo za úkol zjistit jejich IČO a zda není firma v insolvenčním řízení. Dále jsem vypracoval tabulku subdodavatelů, určil podíl subdodávek v celé stavbě a doplnil termíny, ve kterých bude subdodávka probíhat. Byl mi zadán jeden subdodavatel, kterého jsem poptal a zjistil skutečnou cenu dané stavební dodávky a následně ji porovnal s cenou v rozpočtu - vznikla úspora, nebo vícenáklad. Jako další bod jsem vypracoval smlouvu o dílo, kam byly sepsány důležité informace jako předmět, termíny, cena díla. Pro hladký průběh stavby byl navržen výkres zařízení staveniště, včetně kalkulace nákladů a technické zprávy. Hlavním úkolem PJPR bylo vypracování časového plánu v programu MS Project. Před začátkem práce v programu MS Project jsem musel provést agregaci položek rozpočtu z výrobní kalkulace a následně importovat soubor Excel do programu MS Project. Po importu agregovaných položek jsem přidal zdroje dostupné mojí firmou a subdodávky. Po vytvoření vazeb mezi všemi položkami, přiřazení zdrojů a zadání technologických přestávek mi vznikl časový plán. Na základě hotového časového plánu jsem provedl analýzu času, zdrojů a nákladů. Výsledkem byl fakt, že bych byl schopen stavební firmou STAVAT, s.r.o. a zajištěním subdodávek stavbu zrealizovat dle termínů v SoD, za předpokladu upravené pracovní doby, tj. od pondělí do úterý v časech od 6:45 - 13:30 hod., 14:00 - 19:00 hod. a od středy do soboty v časech 8:00 - 13:30 hod., 14:00 - 19:00 hod. Zdroje pracovníků, které máme ve firmě, jsou dostatečné pro námi realizované stavební práce. Při analýze nákladů jsem došel k závěru, že firma je stavbu schopna ufinancovat.