

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství
studijní obor: P - Projektový management a inženýring
akademický rok: 2014/2015

Jméno a příjmení diplomanta: Eliška Chládková
Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí diplomové práce: Ing. Petr Matějka
Název diplomové práce: Obytný soubor Zbuzany - Vyhodnocení efektivnosti investice
Název diplomové práce
v anglickém jazyce: Residential complex Zbuzany - Evaluation of investment
efficiency


Rámcový obsah diplomové práce:
- provedení analýzy projektu a jeho okolí
- stanovení pořizovacích nákladů projektu
- stanovení plánovaných výnosů projektu
- vyhodnocení efektivnosti investice

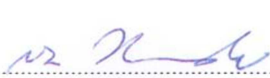
Datum zadání diplomové práce: 22. září 2014 Termín odevzdání: 19. prosince 2014

Diplomovou práci lze zapsat, kromě oboru A, v letním i zimním semestru.

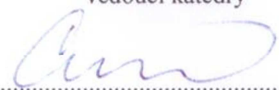
Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu diplomovou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č. 111/1998 (SZŘ ČVUT čl 21, odst. 4).

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


vedoucí diplomové práce


vedoucí katedry

Zadání diplomové práce převzal dne:


diplomant

Formulář nutno vyhotovit ve 3 výtiscích – 1x katedra, 1x student, 1x studijní odd. (zašle katedra)

Nejpozději do konce 2. výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání DP na studijní oddělení a provede zápis údajů do informačního systému fakulty KOS. (zadání v elektronické podobě zašlete na adresu zita.prostejovska@fsv.cvut.cz)

DP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student DP zapsanou.

(Směrnice děkana pro realizaci stud. programů a SZZ na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracovala samostatně a použila jsem pouze podklady uvedené v seznamu použitých zdrojů.

Nemám závažný důvod proti užití tohoto školního díla ve smyslu § 60 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

Datum

Eliška Chládková

OBYTNÝ SOUBOR ZBUZANY

VYHODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTICE

RESIDENTIAL COMPLEX ZBUZANY

EVALUATION OF INVESTMENT EFFICIENCY

Anotace

Předmětem diplomové práce je hodnocení efektivnosti investic konkrétního projektu ve Zbuzanech.

Pozornost je zde věnována především analýze konkurence v okolí. Je zvolen způsob financování projektu, způsob vyčíslení prodejních cen bytů a zhotoveno několik možných scénářů – financování, prodeje bytů, stanovení cen. Ekonomickými ukazateli pro posouzení výhodnosti investice jsou čistá současná hodnota při zvolené diskontní sazbě a vnitřní výnosové procento.

Summary

The subject of the Master's Thesis is the evaluation of investment efficiency. Thesis is about particular investment development project in Zbuzany.

Attention is paid especially to an analysis of competing firms in the area. In the thesis is possible to find recommended method of project financing, method of calculation of selling prices of flats and sales scenario of apartments. Economic indicators for assessing the profitability of investment are the net present value at the selected discount rate and internal rate of return.

Klíčová slova

developerská společnost, developerský projekt, byt, projektové financování, hypoteční úvěr, žádost o úvěr, vlastní kapitál, bankovní úvěr, struktura financování, peněžní tok, doba návratnosti, diskontovaná doba návratnosti, čistá současná hodnota

Key words

development company, development project, apartment, project financing, mortgage credit, loan application, shareholder's capital, bank credit, financing structure, cash flow, payback period, discounted payback period, net present value

Obsah práce

1. Úvod.....	3
2. Projekt.....	4
2.1. Definice projektu	4
2.2. Investiční projekty	4
2.3. Projektové řízení	5
2.4. Fáze života projektu.....	6
2.4.1. Předinvestiční fáze	7
2.4.2. Investiční fáze.....	7
2.4.3. Provozní fáze.....	8
2.4.4. Ukončení provozu a likvidace	8
3. Studie proveditelnosti.....	9
3.1. Pojem studie proveditelnosti	9
3.2. Specifika studie proveditelnosti	9
3.3. Struktura studie proveditelnosti	10
3.4. Souhrnný obsah osnovy studie proveditelnosti	10
3.5. Oblasti studie proveditelnosti	12
3.5.1. Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie a marketingový mix	12
3.5.2. Management projektu a řízení lidských zdrojů	13
3.5.3. Technické a technologické aspekty	14
3.5.4. Zajištění investičního a oběžného majetku	14
3.5.5. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu	14
3.5.6. Závěr studie proveditelnosti.....	14
4. Financování projektu.....	15
4.1. Interní zdroje financování.....	16
4.1.1. Odpisy	16
4.1.2. Nerozdělený zisk	16
4.1.3. Rezervní fondy	17
4.2. Externí zdroje financování.....	17
4.2.1. Kmenové akcie	17
4.2.2. Prioritní akcie.....	18
4.2.3. Obligace	18
4.2.4. Dlouhodobé úvěry	19
4.2.5. Leasing.....	20
4.2.6. Financování pomocí dotací	22
4.2.7. Ostatní externí zdroje	23
5. Vyhodnocení efektivnosti investice	24
5.1. Diskontní sazba	24

5.2.	Ukazatele ekonomické efektivity	24
5.2.1.	Čistá současná hodnota	25
5.2.2.	Index rentability	26
5.2.3.	Vnitřní výnosové procento	27
5.2.4.	Doba návratnosti	28
6.	Obytný soubor Zbuzany	29
6.1.	Představení projektu a analýza okolí	29
6.1.1.	Obec Zbuzany	29
6.1.2.	Dotazník	30
6.1.3.	Představení projektu.....	30
6.1.4.	Analýza okolí projektu	36
6.1.5.	Analýza konkurenčních projektů v lokalitě.....	38
6.1.6.	Propočet projektu – investiční náklady	39
6.1.7.	Plánované výnosy z prodeje bytů a scénář prodejů	42
6.1.1.	Náklady na financování a na prodej bytů.....	58
6.2.	Vyhodnocení efektivity	59
6.2.1.	Cash flow projektu	59
6.2.2.	Vyhodnocení efektivity investice.....	62
6.2.3.	Rizika projektu.....	63
7.	Závěr.....	66
8.	Seznam obrázků, tabulek a grafů	68
9.	Bibliografie	70
	Přílohy.....	72

1. Úvod

Cílem této diplomové práce je vyhodnocení efektivity investice obytného souboru Zbuzany v okrese Praha-Západ. Jedná se o moderní komplex bytových domů, ke kterému bude vybudováno i zázemí pro nové i původní obyvatele obce. Bydlení v této oblasti je velmi vyhledávané, protože se jedná o klidné místo s úžasnou dostupností do hlavního města. V obytném souboru se nachází 10 bytových domů tří základních typů. V součtu se zde nachází 256 bytových jednotek.

Diplomová práce se zabývá studií využitelnosti, vyhodnocením efektivity a zpracováním analýz okolí, konkurenčních projektů a současné situace na reálném trhu.

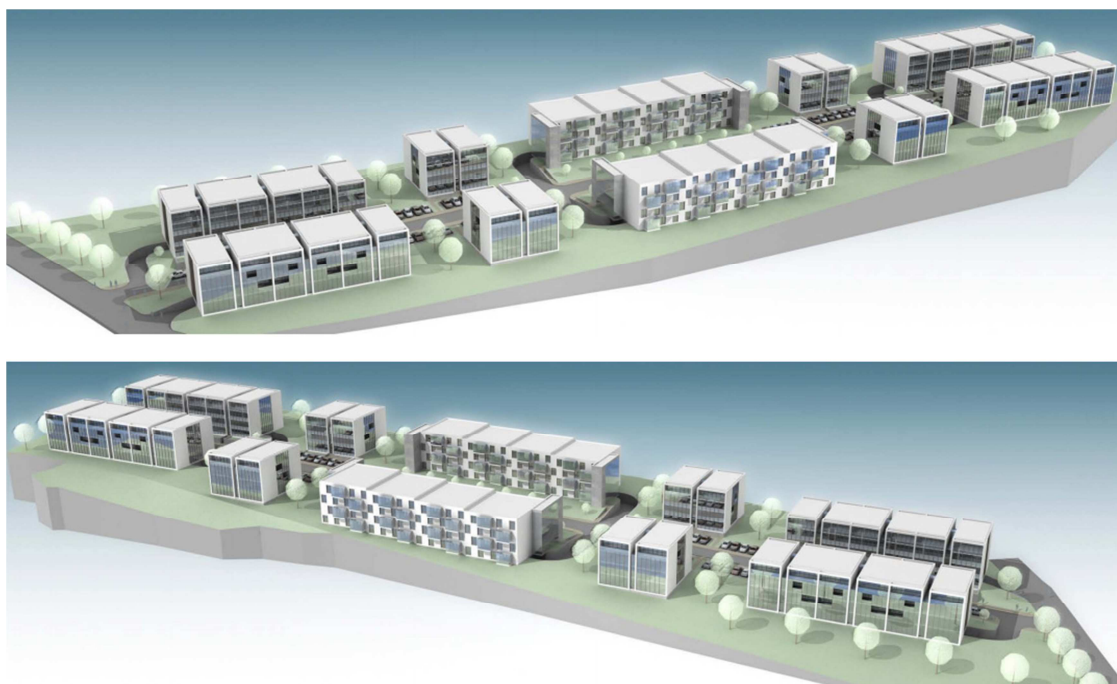
Součástí práce je podrobné sestavení cen jednotlivých bytových jednotek a časový plán jejich prodeje vyvozený ze zpracované analýzy konkurence.

Dále je vytvořen návrh vhodného financování projektu a platové podmínky kupujících.

Po vypracování všech analýz, návrhů a plánů je projekt zkompletován a je vytvořen odhadovaný finanční tok projektu a finanční tok projektového financování.

Požadovaný výnos projektu na prodeji bytů je minimálně 30%. Developerská společnost je ochotna zaplatit maximálně 450 000 000 Kč bez DPH za kompletní realizaci projektu. Všechny bytové jednotky musí být prodány do 3 let od zahájení výstavby objektu, ve kterém se nachází.

V závěru práce je projekt zhodnocen pomocí ukazatelů efektivity investic a celá studie je vyhodnocena a okomentována.



Obrázek 1: Celkové perspektivní pohledy (Zdroj: (1))

2. Projekt

2.1. Definice projektu

Původně anglické slovo *project* nemá v českém jazyce doslovný překlad. V češtině se slovo projekt používá jako výraz pro projektovou dokumentaci, tj. pro soubor dílčích úkolů a cílů potřebný k dosažení požadovaných výsledků.

V anglickém jazyce je projektová dokumentace *design*. V této diplomové práci se projektem myslí soubor činností, které mají jasný cíl. Po dosažení cíle je projekt ukončen.

Každý projekt je jedinečný a má svá specifika (místo, čas, období, podmínky...) Několik projektů může mít společné vlastnosti, ale vždy je potřeba řešit každý projekt podle individuálně. (2; 3)

2.2. Investiční projekty

Investiční projekty rozdělujeme podle různých hledisek. Takovým hlediskem může být vztah projektu k rozvoji podniku, míra závislosti projektů, charakter cash flow, způsob realizace projektu a velikost projektu. (4)

Dle vztahu k rozvoji podniku (4):

- Obnovovací projekty – jedná se o obnovu výrobního zařízení nebo zázemí společnosti, která je vynucena jeho nepoužitelným fyzickým stavem nebo o obnovu před koncem jeho fyzické životnosti (výměna, rekonstrukce).
- Rozvojové projekty, orientované na zvětšování podniku – projekty ke zvětšení objemu produkce nebo zavedení nových produktů. Pokrytí nových trhů. Předpokládá se, že se jejich přínosy projeví v nárůstu tržeb.
- Mandatorní projekty – jejich cílem je dosažení souladu s existujícími zákony, předpisy a nařízeními, nikoliv ekonomické efekty. Bývají zaměřené na ochranu životního prostředí, zvýšení bezpečnosti práce, zlepšení pracovního prostředí atd.

Dle míry závislosti projektů (4):

- Vzájemně se vylučující projekty – pro společnost není realistické, aby byly tyto projekty realizovány současně. S ohledem na zdroje, místo, technologii...
- Komplementární projekty – realizace těchto projektů podporuje další projekty, které by bez nich v jiném případě nemohly být realizovány. Všechny tyto projekty se hodnotí s projekty na ně navazujícími.
- Ekonomicky nebo statisticky závislé projekty – u tohoto typu se projevuje substituční efekt, což není dobré pro starší projekty. Při realizaci některých nových projektů může dojít ke snížení prodejnosti nebo užívání stávajících produktů a budov.

- Plně závislé projekty – tvoří jistý soubor, který plní potřebné funkce. Pro splnění zadaných požadavků je nutné, aby byly realizovány všechny projekty jednoho souboru současně. Tento soubor dílčích projektů vzniká většinou rozkladem určitého rozsáhlého projektu, tak aby bylo co nejjednodušší ho realizovat. Tyto projekty posuzujeme vždy jako celý soubor, jednotlivé hodnocení je nepraktické.

Dle charakteru cash flow (4)

- Se standardním cash flow – projekty, které mají z důvodu investičních výdajů během realizace záporný cash flow, který se změní na kladný cash flow během provozu po ukončení realizace projektu
- S nestandardním cash flow – projekty, u kterých se během životního cyklu častěji střídá záporné a kladné cash flow.

Dle způsobu realizace projektu (4)

- Investiční výstavba – projekty, které jsou orientovány na rozšíření kapacity služeb, rozšíření kapacity zavedení nových výrobků či technologií. Realizují se v již existujícím podniku nebo jako nové projekty.
- Akvizice – pořízení zavedené cizí společnosti, která vhodně rozšíří nebo doplní aktivity společnosti.

Dle velikosti projektu (4)

- Malé projekty
- Projekty středního rozsahu
- Velké projekty

2.3. Projektové řízení

„Projektové řízení nachází uplatnění všude tam, kde je zájem implementovat změnu, která je svým charakterem významná, kde management má zájem na rychlé realizaci (dodržení „tvrdých“ termínů) a kde je zároveň zřejmé, že k úspěšné realizaci změny je třeba překonat útvárovou uzavřenost a pružně zapojit pracovníky z různých útvarů.“ (5 p. 255)

Projekty můžeme rozdělit takto (5):

- projekty vývojové - dokumentace stavby, výzkum a vývoj produktu, software
- projekty realizační - realizace stavby, zavedení nového produktu
- projekty inženýringové - dodávky velkých investičních celků „na klíč“
- projekty manažerské - opatření za účelem zlepšení řídicích činností
- podnikatelské projekty - prosazování podnikatelského záměru

K pochopení této problematiky je nutné si definovat pojmy.
Veber definuje pojmy následovně:

„Projekt (project) - specifický způsob dosažení změny; dočasná aktivita, která sjednocuje a organizuje úsilí různých odborností, vynaložené na vytvoření

jedinečného záměru (výrobku nebo služby). Jedná se o nerutinní, neopakovatelný, jednorázový úkol se specifickými časovými a nákladovými cíli. Projektové řízení (project management) - uplatnění specifických nástrojů, technik, znalostí, a dovedností v projektových činnostech s cílem splnit očekávání, jež jsou s projektem spojena.

Plán projektu (project plan) - formální, schválený dokument používaný pro řízení a kontrolu realizace projektu.

Projektový manažer (project manager) - osoba vybavená příslušnou působností, pravomocemi a odpovědností, disponující vhodnými osobnostními vlastnostmi, která organizuje a koordinuje úsilí k dosažení záměrů projektu. “ (5 str. 255)

Projektové řízení je způsobem, jak docílit co nejefektivnější realizace projektu. Zahrnuje mnoho aktivit. Plánovací činnosti, kompletační a koordinační činnosti, činnosti dozorové. Dále také operativní řešení problémů a změn, evidenci atd. Tyto činnosti nejsou ale nikdy stejné, proto je potřeba u přípravy a realizace projektů počítat s vyšším rizikem.

Často se používá u neobvyklých projektů a projektů složitých.

Projektové řízení můžeme využít jako doplněk k zavedeným postupům nebo jako standardní formu řízení organizace (např. u inženýringových, výzkumných organizací s ohledem na zakázky či výzkumné úkoly). (5)

2.4. Fáze života projektu

Investiční projekt je soubor složitých procesů, které na sebe navazují. Z toho důvodu bychom mohli říct, že projekt má svůj životní cyklus, který můžeme rozdělit do čtyř fází. Projekt začíná při definování základní myšlenky projektu a končí ukončením jeho provozu a následnou likvidací.

Fáze životního cyklu projektu jsou:

- Předinvestiční fáze
- Investiční fáze
- Provozní fáze
- Likvidační fáze

Všechny tyto fáze mají pro projekt nějaký význam. Nejdůležitější fází projektu je ovšem fáze předinvestiční, ve které se rozhodne o přijetí nebo zamítnutí projektu a tím také na úspěchu nebo neúspěchu projektu. Toto rozhodnutí je závislé na marketingových, technicko-technologických, finančních a ekonomických poznacích.



Obrázek 2: Fáze života projektu (6)

2.4.1. Předinvestiční fáze

Potencionální úspěšnost projektu bychom měli vyhodnotit již před jeho realizací, tzn. v předinvestiční fázi. Je potřeba definovat cíle projektu a možné způsoby, jak těchto cílů, co nejefektivněji, dosáhnout. Výsledkem je rozhodnutí o přijetí nebo zamítnutí projektu. Z tohoto důvodu se v předinvestiční fázi vyhotovuje několik studií.

Opportunity study

Neboli identifikace podnikatelských příležitostí je východiskem předinvestiční fáze. Zároveň je podnětem pro získání finančních prostředků od potencionálních investorů, kteří by se zrovna o zvolený podnikatelský záměr mohli zajímat.

Jde o neustálé sledování trhu, okolí projektu a dalších aspektů, které by mohly budoucí realizaci ovlivnit. Výstupem by měly být informace o jednotlivých příležitostech zpracované do formy, která by umožnila posoudit nadějnost projektu.

Studie příležitostí by měla být stručná a nenákladná. Používají se v ní převážně odhady, než přesné informace.

Pre-feasibility study

Neboli předběžná technicko-ekonomická studie je mezistupněm mezi studií příležitostí a podrobnou technicko-ekonomickou studií. Struktura a obsah je shodný se studií proveditelnosti, ale není tak detailní. Tato studie je důležitá u velkých a složitých projektů a je pomocí ní rozhodnuto, zda vypracovat podrobnou studii - studii proveditelnosti nebo zastavení projektové přípravy. Hodnotí se zde hlavně finanční a ekonomické dopady jednotlivých variant. (7)

Feasibility study

Neboli technicko-ekonomická studie projektu zahrnuje informace potřebné pro správné investiční rozhodnutí. Dále viz. kapitola 4.

Appraisal report

Neboli hodnotící zpráva je dokument, který obsahuje nejen výsledky ze zpracovaných studií projektu, ale zahrnuje i informace o společnosti, která má v plánu projekt realizovat. Jedná se o hodnocení investičními a finančními institucemi, které by se mohly podílet na financování projektu. Důležité je finanční zdraví společnosti. Pro hodnotící zprávu je klíčová finanční analýza, finanční plán investora a podnikatelský záměr. (7)

2.4.2. Investiční fáze

Jedná se o období od začátku realizace výstavby projektu do zahájení jeho provozu.

Na začátku investiční fáze je potřeba vytvořit právní, finanční a organizační rámec projektu. (7; 8)

Investiční fáze bývá rozdělena na následujících částí (7; 8):

Investiční příprava a realizační příprava

- Zabezpečení projektové činnosti
- Zabezpečení inženýrské činnosti
- Výběr dodavatelů
- Uzavírání smluv
- Stavební řízení a rozhodnutí

Realizace

- Předání a převzetí staveniště
- Výstavba
- Předání a převzetí stavby
- Kolaudační rozhodnutí

2.4.3. Provozní fáze

Provozní fáze zahrnuje samotný provoz projektu, tudíž se jedná o nejdelší fázi životního cyklu projektu. Provozní fáze nastupuje po dokončení fáze investiční. Posuzuje se z krátkodobého i z dlouhodobého hlediska.

Krátkodobé hledisko pohlíží na projekt z hlediska jeho uvedení do provozu. Při uvedení do provozu má většina problémů původ ve fázi realizační. Jedná se nejčastěji o chybnou montáž technologie nebo neúplné zaučení budoucích pracovníků.

Dlouhodobé hledisko je založeno na celkové strategii projektu, dále na výnosech a nákladech projektu. Pokud se původně zvolená strategie ukázala jako nesprávně zvolená, může být náprava velmi náročná a nákladná. U některých projektů změna dokonce nelze vůbec provést, tyto projekty musí být v konečném důsledku prohlášeny za nezdařené a musí být ukončeny. (7)

2.4.4. Ukončení provozu a likvidace

Poslední fází životního cyklu je ukončení provozu a samotná likvidace projektu. Tato fáze je spojena s prodejem nebo likvidací majetku. Tudíž jsou s činností ukončení provozu spojeny příjmy z likvidovaného majetku, ale také náklady na ukončení a likvidaci provozu. Během závěrečného hodnocení ekonomické efektivity projektu je nutné tyto náklady zohlednit.

Rozdíl mezi příjmy a výdaji z ukončení a likvidace projektu představuje tzv. likvidační

hodnotu projektu, která je součástí cash flow v posledním roce života projektu a má vliv na ukazatele ekonomické efektivity. Odhady likvidační hodnoty bývají často nadhodnocené. (7)

3. Studie proveditelnosti

3.1. Pojem studie proveditelnosti

Pojem studie proveditelnosti je v Metodické příručce Studie Proveditelnosti, dle Siebera, definován takto: „*Studie proveditelnosti (Feasibility study), někdy též označovaná jako technicko-ekonomická studie, je dokument, který souhrnně a ze všech realizačně významných hledisek popisuje investiční záměr. Jeho účelem je zhodnotit všechny realizační alternativy a posoudit realizovatelnost daného investičního projektu, jakož i poskytnout veškeré podklady pro samotné investiční rozhodnutí.*“ (9 p. 6)

3.2. Specifika studie proveditelnosti

Zodpovědně a kvalitně zpracovaná studie proveditelnosti je velmi důležitou součástí každého investičního projektu, ať už se jedná o projekt ve veřejném sektoru nebo v podnikatelské sféře. Studie poskytuje podklady pro správné rozhodnutí o realizaci (zamítnutí) projektu, pomocí množství realizačních variant a zhodnocení ekonomické efektivity.

Její sktruktura, obsah a metodika zpracování vychází z celosvětově uznávané přípravy projektů, která byla zpracována OSN pro průmyslový rozvoj UNIDO (United Nations Industrial Development Organization). Studie proveditelnosti je řešena v první kapitole tohoto dokumentu. (7)

Feasibility study se zpracovává v předinvestiční fázi životního cyklu projektu, aby se mohlo včas rozhodnout, zda začít s realizací projektu, s úpravou, či s úplným zamítnutím. Projekt je ve studii posuzován ze všech hledisek, je důležité, aby studie podávala co nejkompexnější informace o projektu. Může sloužit i k rozhodnutí o poskytnutí dotace, či úvěru pro věřitele nebo jako materiál sloužící pro budoucí projektové řízení v investiční fázi i provozní fázi projektu.

Správně zpracovaná studie proveditelnosti by měla investorovi odpovědět na tři otázky, a to:

1. Je vybraná varianta podnikatelského záměru tou optimální?
2. Je vybraný způsob financování projektu opravdu ten nejlepší?
3. Ustojí projekt specifikovaná rizika?

Každý výstavbový (podnikatelský, investiční) záměr musí být zpracován z následujících hledisek (8):

- společenský přínos investice
- vliv stavby na životní prostředí
- urbanisticko-architektonické řešení
- řešení vnitřního provozu
- konstrukčně statické řešení
- stavebně technologické řešení

- ekonomie budoucího provozu
- doba užívání díla
- návratnost vložených prostředků
- náročnost případné změny stávajícího využití daného typu
- stavby na jiné využití.

Významnou váhu ve studii proveditelnosti má analýza současného stavu, odhad budoucího vývoje a návrh možných věcných variant řešení projektu.

„Je třeba zdůraznit, že důvodem pro provedení studie proveditelnosti je zjistit, zda je záměr životaschopný. Tedy i závěr nedoporučující další pokračování v projektu je pro nás velkým přínosem, neboť nám ušetřil prostředky, které by se po implementaci nevrátily.“ (11)

3.3. Struktura studie proveditelnosti

Protože je každý projekt jedinečný, není možné pevně určit strukturu studie proveditelnosti. Dle metodické příručky Studie Proveditelnosti můžeme alespoň přibližně nastínit obsah studie (8):

1. Obsah
2. Úvodní informace
3. Stručné vyhodnocení projektu
4. Stručný popis podstaty projektu a jeho etap
5. Analýzy trhu, odhad poptávky, marketingová strategie
6. Management projektu a řízení lidských zdrojů
7. Technické a technologické řešení projektu
8. Dopad projektu na životní prostředí
9. Zajištění financování
10. Řízení pracovního kapitálu
11. Finanční plán a analýza projektu
12. Hodnocení efektivnosti projektu
13. Analýza rizik
14. Harmonogram projektu
15. Závěrečné vyhodnocení

3.4. Souhrnný obsah osnovy studie proveditelnosti

Titulní stránka – nadpis Studie proveditelnosti a název projekt. Je možno ni uvést počet stran, počet příloha a o stručnou identifikaci zpracovatele (resp. kontaktní osoby). (9)

1. Obsah – informace o struktuře kapitol a podkapitol
2. Úvodní informace – v rozsahu jedné stránky se uvádí následující údaje: účel, pro který je studie proveditelnosti zpracována, k jakému datu je zpracována, identifikační údaje o zadavateli studie, zpracovateli studie a kontaktní osoby.

3. Stručné vyhodnocení projektu – v rozsahu 1-2 stran popis zásadních závěrů, které vyplývají ze zpracované studie proveditelnosti. V tabulce uvedeny použité ukazatele vyhodnocení efektivnosti a jejich hodnoty. Dále finální finanční plán a výsledky citlivostní analýzy. Shrnutí vyhodnocení finanční efektivity projektu, jeho realizovatelnost z hlediska všech výsledků studie a výsledky analýzy rizik.

4. Stručný popis podstaty projektu a jeho etap – popis hlavních charakteristik projektu a jeho etapy. Výpis základních informací: název, lokace, účel a zaměření projektu, jaký je přínos projektu a jaký problém řeší, kdo je investorem (resp. vlastníkem) projektu, velikost projektu a další významná specifika projektu.

5. Analýzy trhu, odhad poptávky, marketingová strategie a marketingový mix – viz. kapitola 3.5.1

6. Management projektu a řízení lidských zdrojů – plán a uspořádání problémů souvisejících s otázkou samotného managementu projektu. Plánování, organizování, řízení a kontrola všech procesů, organizačních jednotek a veškerých lidských zdrojů.

7. Technické a technologické řešení projektu – shrnutí veškerých podstatných technických a technologických aspektů projektu. Zvolená technologie, technické parametry jednotlivých zařízení, výhody a nevýhody těchto prvků, vyplývající technická rizika, potřebné energetické a materiálové toky, údaje o životnostech jednotlivých zařízení, potřebné údržbě a nákladnosti oprav, změny v provozní náročnosti vlivem opotřebení apod.

8. Dopad projektu na životní prostředí – výpis kladných i negativních vlivů, které souvisí s realizací projektu.

9. Zajištění dlouhodobého majetku – struktura dlouhodobého majetku, určení výše investičních nákladů

10. Řízení pracovního kapitálu (oběžný majetek) – struktura a velikost oběžného majetku. Zda a co bude nutné skladovat a v jakých objemech, vzniklé pohledávky resp. krátkodobé závazky, náročnost projektu na hotovostní prostředky a jejich řízení.

11. Finanční plán a analýza projektu – komplexní finanční zohlednění předchozích bodů v následující struktuře:

- Základní kalkulace a analýza bodu zvratu
 - Kalkulace
 - Analýza bodu zvratu
- Finanční plán
 - Plán průběhu nákladů a výnosů
 - Plánované stavy majetku a zdrojů krytí
 - Plán průběhu cash flow

12. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu – vyhodnocení efektivity projektu pomocí ukazatelů vypočtených z cash flow jako např. NPV, IRR, Doba návratnosti, index rentability a finanční analýza projektu.

13. Řízení rizik (citlivostní analýza) – vymezení největších zdrojů rizika v projektu, uvedení jejich pravděpodobností. Následně návrh možných opatření proti jejich vzniku.

14. Harmonogram projektu – časový plán jednotlivých fází a činností projektu.

15. Podrobné závěrečné zhodnocení projektu – komplexní a propracovaný závěr, s výsledným posouzením projektu z uvažovaných hledisek. Vyjádření k vhodnosti realizace.

3.5. Oblasti studie proveditelnosti

Tato kapitola je zaměřena na oblasti studie proveditelnosti, které jsou důležité pro řešení projektu.

3.5.1. Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie a marketingový mix

Analýza trhu

V průběhu této kapitoly nám především o získávání, analýzu a syntézu informací o trhu, na který je projekt směřován, resp. prostředí, ve kterém bude daný projekt realizován. Potřebná data lze získat z existujících informačních zdrojů, nebo pomocí nových šetření. Důležité je stanovit cílový trh projektu včetně popisu a analýzy jeho struktury. Definovat trh - kvantitativní a kvalitativní charakteristiky trhu, charakterizovat produkt, určit cenovou úroveň, nastavit podporu prodeje a distribuční kanály, definovat základní formy konkurence. (7)

Analýza poptávky

Analýzou poptávky lze definovat, jak velké množství produktů nebo služeb je možné na trhu realizovat. Z průzkumu trhu určíme zvolený segment koupěschopných zákazníků, kteří mají zájem o náš produkt.

Důležité je (12):

- určení geografické hranice trhu – místní, regionální, zemský, mezinárodní
- určení tržního potenciálu ve zvolených geografických hranicích, a to za pomoci průzkumu zájmu, dále dotazníkem či osobním dotazováním. Informace o velikosti potenciálu trhu je důležitá, lze z ní určit maximální poptávku.
- určení potenciální poptávky – na základě zjištěné velikosti tržního potenciálu a odhadu podílu zákazníků s dostatečnými příjmy pro nákup produktu je možné odhadnout i velikost potenciální poptávky.
- předpověď vývoje poptávky – Pro projektové potřeby je nezbytné tyto

údaje promítnout do časové osy, například určením potenciální poptávky pro jednotlivé měsíce. Současně je vhodné uvést určité marketingové předpoklady, za kterých bude prognóza reálná (podpora prodeje, náklady na propagaci).

Pro určení vývoje poptávky je potřeba shromáždit a analyzovat údaje o dosavadní poptávce a z těchto údajů pak zhotovit odhadovaný plán poptávky.

Analýzami trhu a poptávky se zabývají i jiné analýzy strategického charakteru. Např.:

Analýza SWOT

Analýza, za pomoci které je možno identifikovat silné (*strengths*) a slabé (*weaknesses*) stránky, příležitosti (*opportunities*) a hrozby (*threats*), které jsou spojené s určitým projektem. (5)

Analýza PEST

Analýza politicko-právního, ekonomického, sociálně-kulturního a technologického prostředí. (*Political, Economical, Social, Technological*) (7)

Marketingová strategie

Je nutno určit hlavní myšlenku a poslání projektu. Jde o základní činnosti a funkce ve vztahu k potenciálním uživatelům projektu. Dále je třeba zvolit hlavní strategický cíl projektu, což je stav, kterého má být dosaženo realizací projektu. Neméně důležitou částí je zvolení strategie, mají být hlavní cíle dosaženy.

Marketingový mix

Marketingový mix je podle Siebera (9) vymezení významných marketingových problémů pomocí tzv. „čtyř P“ – product, price, promotion, place:

product – výsledný produkt

price – cena, cenová politika

promotion – propagace

place – popis distribuční cesty produktu ke spotřebiteli

3.5.2. Management projektu a řízení lidských zdrojů

Organizační struktura každého projektu musí jedinečná a uzpůsobená požadavkům projektu. V průběhu životního cyklu projektu se může měnit. Největší rozdíly ve struktuře nastávají mezi investiční a provozní fází projektu.

Při plánování pracovních sil a posuzování možnosti jejich získání věnujme pozornost

především těmto třem faktorům:

- poptávka a nabídka pracovníků v oblasti umístění projektu. Je nutno sledovat vývoj v regionu s ohledem na očekávanou poptávku pracovních sil v dalších projektech realizovaných, resp. připravovaných k realizaci v regionu.

- legislativní podmínky z oblasti pracovních vztahů – nabírání a propouštění zaměstnanců, platové podmínky, podmínky směnového provozu, počet směn atd.
- počet pracovních dní v roce – důležitý je správný odhad.

Nejdůležitější je co nejpřesnější stanovení požadavků na pracovní síly z hlediska počtu a kvalifikace zaměstnanců. (7)

3.5.3. Technické a technologické aspekty

Velmi důležité řešit u projektů, kde zvolená technika a technologie projektu zásadním způsobem ovlivní investiční nebo provozní toky projektu.

3.5.4. Zajištění investičního a oběžného majetku

Cílem této kapitoly je jasně a kompletně vymezit strukturu pořizovaného investičního majetku. Určit, sepsat a zkalkulovat veškeré nutné materiálové dodávky a určit výši nutných zásob pro plynulý a ekonomický chod projektu. Zařazení majetku rozlišujeme podle dlouhodobosti či krátkodobosti spotřeby těchto aktiv. (9)

3.5.5. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu

K finálnímu vyhodnocení finanční bonity projektu, případně k porovnání s jinými projekty, použijeme kritériální ukazatele. Hlavním smyslem této kapitoly je rozhodnout o finanční bonitě a udržitelnosti projektu, tedy efektivnosti z finančního hlediska, které vede k rozhodnutí, zda je vhodné projekt realizovat či nikoli.

K tomuto účelu se používají ukazatele efektivnosti investice. Více viz kapitola 5.2. Ukazatele ekonomické efektivnosti. (9)

3.5.6. Závěr studie proveditelnosti

Poslední kapitola by měla obsahovat přehled všech výsledků, ke kterým se v průběhu zpracování dospělo. Dle Siebera by měl závěr studie proveditelnosti vypadat takto:

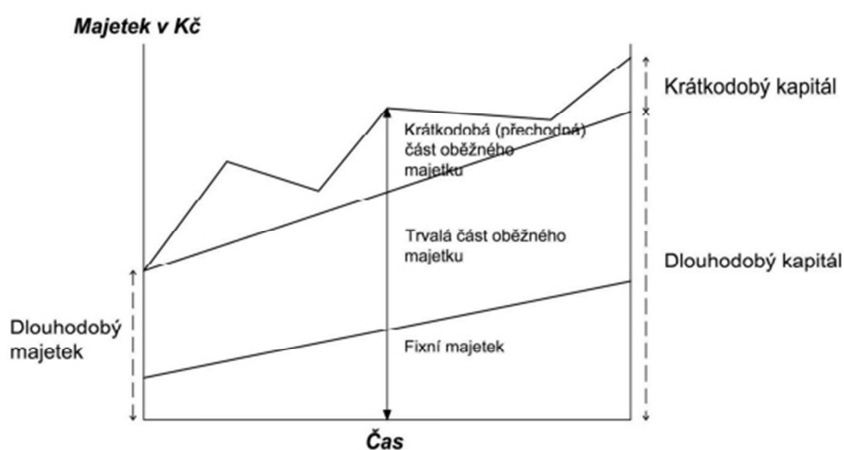
„Každá studie proveditelnosti musí obsahovat komplexní a propracovaný závěr, který zahrnuje výsledné posouzení ze všech uvažovaných hledisek a vyjádření k realizovatelnosti a finanční rentabilitě projektu. Zde již není třeba zacházet do opakování detailních řešení, popsanych v jednotlivých kapitolách, jako spíše s ohledem na každou tuto oblast ohodnotit projekt na strategické úrovni s vypíchnutím těch nejzásadnějších faktorů. Nesmí chybět jednoznačné vyjádření, zda je projekt realizovatelný či nikoli, případně uvést základní podmínky tohoto výroku. Tento závěr je třeba v případě variantního zpracování projektu učinit pro každou variantu zvlášť, ale zároveň i vymezit hodnocení, které uvažuje o projektu jako o komplexu všech uvažovaných variant a scénářů. Při tomto komplexním hodnocení pak musí být zřejmé, které variantě je přisuzována jaká váha a proč.“ (9 str. 41)

4. Financování projektu

Finanční rozhodnutí zásadním aktem v průběhu rozhodovací části projektu. Je nutné zvolit správné zdroje financování a určit jejich optimální strukturu.

V investičních projektech se jedná převážně o dlouhodobý majetek, a tudíž hovoříme o dlouhodobém financování. Hlavním cílem je zabezpečit takové zdroje investic, které budou mít co nejnižší průměrné náklady na kapitál a nevyšší finanční riziko projektu. (6)

Při řízení financování je vhodné řídit „zlatým bilančním“ pravidlem. Dlouhodobý majetek podniku je kryt z dlouhodobých zdrojů a krátkodobý majetek z krátkodobých zdrojů. (13)



Obrázek 3: Financování majetku podle zlatého bilančního pravidla (Zdroj: (13))

Při výběru financování dlouhodobého majetku musíme sledovat tyto základní požadavky:

- zajistit potřebnou výši kapitálu pro investici
- vybrat strukturu financování tak, aby bylo dosaženo co nejnižších průměrných nákladů kapitálu
- nevyšší výrazně finanční riziko projektu, nenarušit finanční stabilitu

Původ zdrojů	Vlastnictví zdrojů		
		Vlastní	Cizí
	Interní	Nerozdělený zisk Odpisy Dobrovolné rezervní fondy	Podniková banka
Externí	Vklady vlastníků (akcie, podíly) Dotace a dary Rizikový kapitál	Úvěry finančních institucí Dluhopisy, směnky Leasing Obchodní úvěry Přijaté zálohy Ostatní závazky	

Obrázek 4: Zdroje financování dle dvou hledisek – svého původu a vlastnického vztahu. (Zdroj:(4))

4.1. Interní zdroje financování

4.1.1. Odpisy

Pořizovací cena dlouhodobého majetku se v provozních nákladech objeví ve formě odpisů. Odpisy jsou nepeněžní náklad, není to fyzický výdej peněz. Jsou nástrojem k vyjádření poklesu hodnoty dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku. Tento pokles ceny vyjadřuje opotřebení majetku ve formě snížení jeho hodnoty. Odpisy také vystupují jako složka provozních nákladů ve výkazu zisku a ztráty a tím ovlivňují výši hospodářského výsledku. Odpisy tak mají vliv na základ daně ze zisku a rentabilitu podnikání. (13)

Odpisy spolu se ziskem tvoří zdroj krytí investičního majetku. Jsou k dispozici, i když podnik zrovna nevykazuje zisk a tržby pokrývají jenom úroveň vynaložených nákladů.

Odpisy:

- Účetní odpisy
- Daňové odpisy

4.1.2. Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk (zadržený zisk) tvoří tu část zisku po zdanění, která se už nerozděluje mezi majitele. Tedy část, která podniku zůstane po vyplacení dividend a podílů ze zisku. Jeho výši ovlivňuje zejména zisk běžného roku, daň ze zisku, dividendy, tvorba rezervních fondů ze zisku. Je ovlivněn dividendovou politikou podniku.

Existují čtyři základní typy dividendových politik (6):

- Reziduální dividendová politika – firma své zisky reinvestuje do té doby, dokud investiční příležitosti nepřinášejí vyšší míru výnosu, než je požadováno.
Zbylá část zisku po zdanění je použita na výplatu dividend. Umožňuje rozvoj podniku.
- Politika stabilizace dividend – „*podíl dividend na zisku po zdanění v období poklesu stoupá a naopak v období růstu klesá.*“ (6) Snaží se zabránit velkým výkyvům výše dividend v jednotlivých obdobích. Ve vyspělých zemích je tato metoda preferována. Zajišťuje akcionářům stabilitu dividend. Akcie na akciovém trhu jsou stabilnější, což zvyšuje jejich prodej, budoucí majitel akcie vidí finanční zdraví podniku.
- Politika stálého dividendového podílu – stanoví se procentuální výše dividendového podílu, např. 20%, vyčísleného ze zisku po zdanění. V praxi se příliš nevyskytuje.
- Politika nízkých dividend během roku a prémie na konci roku - je vhodná pro podniky s měnícími se zisky. Akcionáři mají jistotu určité výše dividend, i pokud se společnosti nedaří. Když jsou zisky vysoké a společnost nepotřebuje reinvestovat, vyplatí akcionářům na konci roku prémie, tedy zvláštní dividendy.

4.1.3. Rezervní fondy

Fondy ze zisku jsou součástí vlastního jmění podniku. Je to ta část zisku podniku, kterou si podnik ponechává jako ochranu proti různým druhům rizik, popř. k dalším účelům. Pokud je nemusí použít na financování předem určených potřeb, mohou být dočasně využity jako interní zdroj financování rozvoje.

Kromě rezervního fondu může společnost tvořit rezervy, které se zahrnují do nákladů podniku a tím snižují tvorbu podnikového zisku. Jedná se o zákonné rezervy, které upravuje zákon a na rezervy ostatní, o kterých společnost rozhoduje sama a jejich výše není upravena daňovým zákonem. V podniku se rezervy obvykle vytváří na různé účely, jako např. rezervy na technický rozvoj, na opravy hmotného dlouhodobého majetku, na nedobytné pohledávky, na daň ze zisku, na dividendy, na kurzové ztráty a jiné. (13)

Výhody a nevýhody interního financování

Hlavní výhodou využívání interních zdrojů financování je zejména to, že se jejich užitím nezvyšuje počet akcionářů či věřitelů a jejich kontrolní úloha. Z těchto zdrojů lze finančně krýt i investice s vysokým stupněm rizika, na které se obtížně získávají externí zdroje.

Nevýhodou zejména financování z nerozděleného zisku (samofinancování) je, že jde o poměrně málo stabilní finanční zdroj a ve srovnání s úvěrem či obligacemi i relativně dražší zdroj, protože zde nepůsobí daňový štít. (8)

4.2. Externí zdroje financování

Externí zdroje tvoří svým objemem menší část celkové kapitálové struktury. Externí zdroje jsou nezastupitelné při zakládání podniku. Umožňují pružněji reagovat na změnu potřeb financování. Rozmanitost a dostupnost externích zdrojů souvisí s rozvinutostí finančního trhu konkrétní země.

4.2.1. Kmenové akcie

Kmenové akcie jsou majetkový cenný papír a mají pohyblivý výnos. Majitel kmenové akcie má právo na výplatu dividend, avšak nemá zaručenou jejich výši.

Majitel kmenové akcie má hlasovací právo na valné hromadě společnosti, předkupní právo na nové akcie společnosti a právo na část likvidačního výnosu, pokud nastane případ likvidace společnosti. Tržní cena kmenových akcií je pohyblivější než tržní cena prioritních akcií a obligací.

Představují reziduální formu vlastnictví - společnost uspokojuje požadavky majitelů kmenových akcií až po uspokojení požadavků státu, dlužníků a majitelů prioritních akcií.

Výhody financování pomocí kmenových akcií (6):

- Závazky na výplatu dividend nejsou pevné. Nesou s sebou menší riziko případných potíží v budoucnosti.
- Mají mnohdy lepší obchodovatelnost než prioritní akcie a obligace -

jejich výnosnost je vyšší.

- Vhodný typ financování pro společnosti, které mají v kapitálové struktuře vyšší optimální úroveň dluhů, protože snižují průměrné náklady kapitálu.

Nevýhody financování pomocí kmenových akcií (6):

- Z hlediska investora jsou riskantnější než prioritní akcie a obligace.
- Vysoké emisní náklady spojené s veřejným upisováním akcií.
- Dividendy z kmenových akcií nejsou odpočitatelnou položkou pro účely zdanění. Náklady na získání kmenového kapitálu jsou tedy vyšší.
- Dlouhá doba přípravy emise a náročná administrace.
- Možné riziko nepřátelského převzetí společnosti – ztráta image a goodwill společnosti

4.2.2. Prioritní akcie

Prioritní akcie jsou majetkové cenné papíry stejně jako kmenové akcie, s tím rozdílem, že prioritní akcie zaručují pevný výnos. Majitelé nemají právo hlasovat na valné hromadě společnosti, ale mají přednostní právo při vyplácení dividend i na likvidační výnos při likvidaci společnosti. Dividendy z prioritních akcií bývají pevně stanoveny a výška hospodářského výsledku společnosti na ně nemá vliv. Částka vyznačena na cenném papíru bývá zpravidla rovna její tržní ceně, tedy nominální cena se rovná tržní.

V případě, kdy společnost nemůže v některém období vyplatit dividendy, právo na jejich vyplacení nezaniká. Částka se postupně kumuluje až do období, kdy bude společnost schopna jejich výši vyplatit.

V případě malé společnosti s malým počtem akcionářů se emise prioritních akcií realizuje soukromou emisí, v případě větší společnosti emisí, anebo prodejem akcií na základě předkupního práva.

Výhody financování pomocí prioritních akcií:

- Náklady na výši dividendy jsou nižší než u kmenových akcií
- Při nevyplacení dividend z prioritních akcií jsou přípustnější důsledky, než při nevyplacení dividendy z kmenových akcií
- Stabilní dividendy při růstu zisku

Nevýhody financování pomocí prioritních akcií:

- Dividendy z prioritních akcií nejsou odpočitatelnou položkou pro účely zdanění
- Nutné vyplatit stabilní dividendy i v případě nízkého zisku (ztrátě). (13)

4.2.3. Obligace

Obligace jsou dluhové cenné papíry. Podnik jimi získá od investora dlouhodobý finanční zdroj. Dlužník, tedy emitující podnik, se zavazuje, že ve stanovené době zaplatí věřiteli, tedy majiteli obligace, nominální cenu obligace a v dohodnutém termínu i úrok, který z něj plyne. (6) Úroky z obligací jsou považovány za náklad podniku, a tedy snižují zdanitelný zisk.

Majitel obligace nemá hlasovací právo na valné hromadě, ani rozhodovací právo. Obligace se získávají soukromou nebo veřejnou emisí. Emisi může

podnik uskutečnit sám, ale častěji se používá využití služeb investičních zprostředkovatelů.

Emise podnikových obligací je regulována státem. V České republice je vyžadováno povolení Ministerstva financí spolu se souhlasem ČNB na základě žádosti emitenta. (9)

Nejvýznamnější faktory pro financování pomocí obligací:

- Výnos (úrok) z obligace
- Doba životnosti a způsob splacení obligací
- Hodnocení bonity emitenta

Nejdůležitějším faktorem při rozhodování je nominální výnos, tj. nominální úroková sazba, kuponová sazba z obligací. Je informací pro určení nákladů dluhu, a tím i nákladů celkového kapitálu podniku.

Výhody financování pomocí obligací:

- Ve většině případů mají pevný úrok - daňově uznatelný náklad.

Nevýhody financování pomocí obligací:

- Dochází ke zvýšení finančního rizika, vyplývajícího ze zvýšení podílu dluhu na celkovém kapitálu. (6)

4.2.4. Dlouhodobé úvěry

Je nejběžnější formou financování investic v České republice i v celé Evropě. Podnik může získat dva druhy úvěru - bankovní, neboli finanční úvěr, a dodavatelský úvěr.

Bankovní úvěr je poskytován formou peněz komerčními bankami, pojišťovacími společnostmi a jinými finančními institucemi. Nejčastěji jde o termínovanou půjčku, nebo hypoteční úvěr.

Termínované půjčky

Mohu být označovány také jako investiční úvěry. Jsou poskytovány k rozšíření oběžného majetku firmy. Termínované půjčky mají několik specifíků, mezi jedním z nich je postupné umořování termínované půjčky během doby jejího splacení. Umořovací plán je založen na čtvrtletním, pololetním nebo ročním splácením úvěru a úroků.

Způsoby splácení:

- Anuitní splácení. Anuita představuje stálou platbu hrazenou v pravidelných časových intervalech po dané období.
- Splácení formou individuálního splátkového kalendáře. Založené na jednání s poskytovatelem úvěru.
- Rovnoměrné splácení. Splácení stejné částky v pravidelných intervalech.

Dalším specifikem termínovaných půjček je převládající pevná úroková sazba. Tato sazba se určuje primárně v závislosti na ekonomice, velikosti půjčky, lhůtě splatnosti a zadluženosti podniku.

Úroková sazba může být i pohyblivá, nejčastěji je využívána u termínovaných půjček velkých objemů. Ta bývá odvozena od nejnižší bankovní úrokové sazby, tedy s měnící se sazbou se mění úroková sazba termínované půjčky.

Pokud se jedná o finančně zdravou společnost, poskytují banky úvěry na projekty v plné výši. Častěji se jedná o podílovou část investičních nákladů, s tím, že je společnost začne čerpat ve chvíli, kdy jí dojdou vlastní finanční prostředky. Banky si stanovují podmínky poskytnutí úvěru. Jedná se například o procenta prodaných bytových jednotek před začátkem čerpání úvěru – odhadnutí úspěšnosti projektu. Banky tímto způsobem snižují své riziko při poskytování zdrojů. (4; 6)

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěný zástavním právem k nemovitosti na území ČR. Hypoteční úvěr patří k nejstarším druhům bankovních úvěrů, jejichž splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Jako zástava se obvykle využívá financovaná nemovitost, ale ručit lze i jiným objektem. Je refinancován emisí hypotečních zástavních listů, které jsou vydávány bankami. Při zřizování hypotečního úvěru je nejdůležitější správný odhad tržní ceny zastavované nemovitosti. Tento typ úvěru je vhodný pro developery a jiné investory, kteří se zabývají bytovou výstavbou. Stát může společně poskytnout dotace ze státního rozpočtu na pokrytí části úroků z hypotečních úvěrů. (6; 15)

4.2.5. Leasing

Leasing lze charakterizovat jako dvoustranný vztah, ve kterém se vlastník předmětu smluvně zaváže podstoupit za úplatu právo užívání nájemci. Nájemci je tak umožněno využívat potřebný hmotný či nehmotný majetek, aniž by musel disponovat vlastními finančními prostředky nebo úvěrovými zdroji potřebnými k jeho zakoupení.

Leasing je jednou z nejběžnějších forem financování projektů z provozních zdrojů. Jedná se o pronájem nemovitostí, strojů, zařízení či výrobků dlouhodobé spotřeby za sjednanou nájemní cenu.

Je to způsob financování investičních potřeb firem s nedostatkem vlastního kapitálu, v případě, že nechtějí nebo nemohou využít dlouhodobých úvěrů. S leasingem je možno pořídit a okamžitě používat potřebný hmotný či nehmotný dlouhodobý majetek. Tento majetek vlastní pronajímatel po celou dobu splácení leasingu a po skončení doby trvání leasingové smlouvy může být převeden do vlastnictví nájemce.

Leasingové splátky obvykle tvoří první, zvýšená, splátka. Po té následuje série pravidelných konstantních splátek.

Typy leasingu (4):

Finanční leasing – dlouhodobý pronájem hmotného i nehmotného (movitého i nemovitého) majetku, který je ve vlastnictví pronajímatele. Pronajímatel převádí některá rizika a výnosy plynoucí z pronajatého majetku na nájemce. Doba leasingu je rovna ekonomické životnosti majetku. Po jeho ukončení si ho může nájemce odkoupit.

- *Přímý leasing* – nejčastější typ finančního leasingu. Nájemce určí druh majetku, možného dodavatele, podmínky dodávek, ceny zařízení atd. Pronajímatel pak koupí určený majetek a poté zpracuje leasingovou smlouvu, na jejímž základě pronajme majetek nájemci. Ten pak majetek užívá a splácí leasingové splátky dle smlouvy.
- *Nepřímý leasing* – společnost prodá majetek leasingové společnosti za tržní cenu a ta ho pak pronajme zpátky této společnosti. Ve výsledku společnost zaplatí víc než je tržní cena, ale prodejem zvýší svoji likviditu. Případně může získané prostředky reinvestovat a dál využívat majetek vlastněný jiným subjektem.
- *Úvěrovaný leasing* – do smluvních vztahů vstupuje banka. Ta poskytne úvěr vlastníkovému majetku a dlužný podíl se zajišťuje právem na pořízované zařízení.

Operativní leasing – neboli provozní leasing je krátkodobý pronájem majetku, jehož ekonomická životnost je kratší než samotná doba pronájmu. Nájemce nemá právo na odkoupení majetku, po skončení leasingu se majetek převádí opět zpět pronajímateli. Pronajímatel zajišťuje údržbu, opravy a servis majetku. Účelem tohoto

druhu pronájmu je zabezpečit firmě potřebné vybavení, které není potřebné pro trvalé fungování. Jedná se z pravidla o pronájem movitého majetku. Tento druh leasingu se využívá především v případě, kdy firma potřebuje nějaký stroj nebo zařízení pouze dočasně. (4)

Výhody financování pomocí leasingu (4):

- Umožňuje užívat majetek i bez značného kapitálu podniku.
- Financování prostřednictvím leasingu je flexibilní, výše a rozložení splátek je individuální, může se odvíjet od výnosů z výroby.
- Leasingové splátky se zahrnují do nákladů a tím se snižuje daňový základ
- Leasing nezvyšuje formální zadluženost podniku, není zachycován jako dluh v bilancích.

Nevýhody financování pomocí leasingu (4):

- Náklady na pořízení leasingu jsou vyšší, než u úvěru.
- Po ukončení doby leasingu a odkoupení majetku nájemcem, přechází nájemci již skoro odepsané zařízení. Majetek se poté již neodepisuje a základ daně stoupá.
- Nájemce nemůže vypovědět smlouvu v případě neefektivnosti nebo zestárnutí majetku.

4.2.6. Financování pomocí dotací

Dotace jsou zahrnuty do přímé investiční podpory, která zvyšuje finanční zdroje podniku pro investice. Dotace mohou pocházet ze státního rozpočtu, ze státních fondů nebo z rozpočtu samosprávných územních celků.

Pokud společnost chce využít této formy podpory, musí si o ni zažádat u příslušného státního orgánu v rámci vyhlašovaných dotačních programů státu, nebo případně Evropské unie. V žádosti se uvádí informace o projektu, rozpočet, jeho přínosy, možné formy spolufinancování a časový harmonogram. U tohoto druhu financování vznikají další povinnosti. Například výběrové řízení na dodavatele, postupné předkládání informací o projektu, hodnotící zprávy.

V České republice je v nabídce podpůrných programů financovaných ze státního rozpočtu uvedeno pět oblastí a to, Malé a střední podniky, Výzkum a vývoj, Zemědělství, Podpora bydlení a Zelená úsporám. (10)

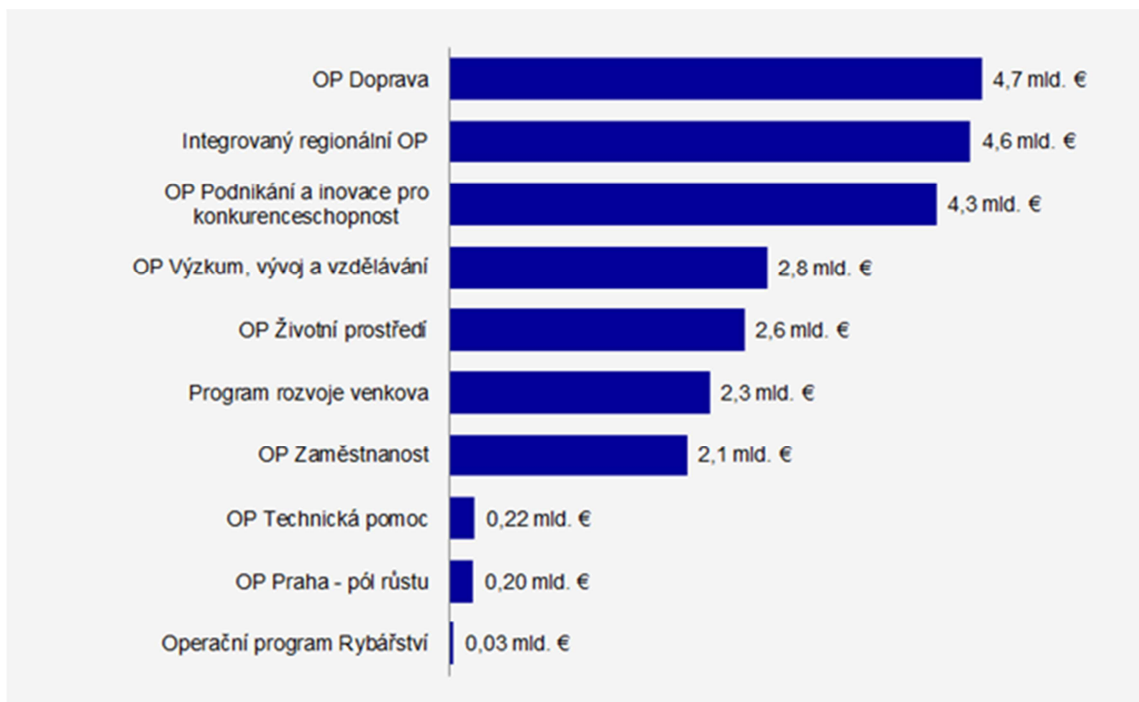
Od vstupu České republiky do EU je možné čerpat také finanční prostředky z fondů Evropské unie. Díky těmto se snižují ekonomické a sociální rozdíly mezi členskými státy. Fondy EU jsou nástrojem realizace evropské politiky a hospodářské a sociální soudržnosti.

Operační programy EU v období 2014 – 2020

Současné programové období 2014 – 2020, bylo zahájeno v lednu 2014. Vyčleněno bylo 20,5 miliard Eur. Mezi nejvýznamnější fondy tohoto období patří Evropské strukturální a investiční fondy (ESIF), zaměřené na podporu politiky soudržnosti, politiky rozvoje venkova a společné námořní a rybářské politiky.

Programy pro programové období 2014 – 2020 byly vymezeny usnesením vlády ČR. Jedná se o tyto programy (11):

- Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost
- Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání
- Operační program Zaměstnanost
- Operační program Doprava
- Operační program Životní prostředí
- Integrovaný regionální operační program
- Operační program Praha - pól růstu ČR
- Operační program Technická pomoc
- Operační program Rybářství 2014-2020
- Program rozvoje venkova



Obrázek 5: Alokace ESI fondů mezi programy v období 2014-2020 (11)

4.2.7. Ostatní externí zdroje

Financování projektů metodou PPP (Public Private Partnership)

Jedná se o financování projektů partnerství veřejného a soukromého sektoru, při financování veřejných služeb. Projektů uskutečňovaných vládou a místními orgány se finančně podílí i soukromé subjekty. Tato spolupráce vzniká za účelem využití zdrojů a schopností soukromého sektoru při zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejných služeb. Zadavatelem je v tomto případě státní orgán a zhotovitelem je soukromá společnost.

Předpokladem je, že větší přínos pro veřejný sektor nastane tehdy, když využije schopnosti a zkušenosti soukromého sektoru. Zásadní je rozdělení rizik mezi zúčastněné strany, každá strana pak nese tu část rizika, kterou dokáže lépe řídit.

PPP se využívá v dopravní infrastruktuře, administrativních a ubytovacích kapacitách, zdravotnictví, školství, obraně a utility. (12)

Výhody PPP (12):

- Zachování kontroly
- Kvalita
- Přenos rizik
- Efektivní realizace
- Transparentnost Oboustranná výhodnost

Nevýhody PPP:

- Upřednostňovány jsou ekonomické aspekty projektu.
- Zdlouhavá příprava projektu.
- Přísné smluvní podmínky

5. Vyhodnocení efektivity investice

5.1. Diskontní sazba

Existují faktory, které svým působením ovlivňují konečné výsledky vyhodnocení efektivity investice. Mezi tyto faktory patří diskontní sazba, daňová sazba, inflace a riziko.

Diskontní sazba nebo také často *požadovaná výnosnost* zohledňuje vliv času na hodnotu peněz, slouží k aktualizaci nákladů, výnosů nebo peněžních toků z investičního projektu a zároveň je v ní částečně zohledněn i faktor rizika investice. Dle Valacha ji lze definovat takto: „*Výnosnost, kterou investor požaduje jako minimální kompenzaci za odložení spotřeby a kompenzaci za podstoupení rizika investování.*“ (13 str. 142)

Časová hodnota peněz vyjadřuje fakt, že 1 Kč má jinou hodnotu dnes a jinou hodnotu v budoucnosti.

Hodnota diskontní sazby je často odvozována z průměrných vážených nákladů na kapitál podniku. Pokud je daný projekt rizikovější, je třeba průměrné vážené náklady zvýšit o rizikovou přírážku, v opačném případě diskontní sazbu snížit o rizikovou srážku.

5.2. Ukazatele ekonomické efektivity

K rozhodnutí, zda máme potenciální investice realizovat, je třeba nejdříve co nejpřesněji odhadnout, jak efektivně daná investice přispěje k hlavnímu strategickému cíli společnosti. Společnosti v tržním prostředí mohou krátkodobě sledovat různé strategické cíle, v dlouhodobém horizontu je pro většinu společností hlavním cílem maximalizace její tržní hodnoty. Přídavnou hodnotu investičního projektu k maximalizaci tržní hodnoty nejlépe vyjádří finanční kritéria vyhodnocení efektivity investic.

V moderní teorii podnikových financí jsou kritéria vyjádřena metodami pro vyhodnocení ekonomické efektivity investičních projektů. Cílem těchto metod je pomocí matematického aparátu vyhodnotit ekonomický efekt, který investiční projekt podniku přinese. Poté je, na základě zjištěných výsledků, třeba rozhodnout, která z investic je pro podnik ekonomicky nejvýhodnější. Některé metody se od sebe mohou lišit velice zásadně. U některých metod jde o různé technicky-propočtové postupy, které dospívají ke stejným závěrům. (13)

Mezi zásadní hledisko pro rozdělení jednotlivých metod patří faktor času. Hlavní je informace o tom, zda metody berou v úvahu časovou hodnotu peněz. (13)

- Statické metody – zcela opomíjejí faktor času a jeho vliv na hodnotu peněz. Vyznačují se jednoduchostí a rychlostí výpočtu. Jsou používány v případech, ve kterých má investice krátkou ekonomickou životnost a odvozená diskontní sazba je velmi nízká. Při takových podmínkách

vynechání časového faktoru přípustné, ale ne zcela správné. V těchto případech může dojít ke zkreslení výsledného ekonomického efektu, které povede k nesprávnému rozhodnutí. Statické metody mohou sloužit alespoň jako předběžné výpočty.

- Dynamické metody – počítají s působením faktoru času a částečně i rizika. Oba tyto faktory jsou zohledněny v diskontní sazbě, která je používána k aktualizaci všech vstupních dat. Dynamické metody jsou využívány k hodnocení investic s delší dobou ekonomické životnosti. Při jejich použití nedochází k zásadnímu zkreslení kapitálových výdajů nebo peněžních příjmů vlivem času.

Dalším hlediskem dělení jsou finanční kritéria (19):

- nákladové kritérium – metody, u nichž jako kritérium hodnocení vystupuje očekávaná úspora nákladů
- ziskové kritérium – metody, u nichž je kritériem hodnocení očekávaný účetní zisk
- kritérium ve formě peněžních toků – kritériem hodnocení je očekávaný celkový peněžní tok z investičního projektu

5.2.1. Čistá současná hodnota

Z anglického *net present value*. Je dynamická metoda, která za ekonomický efekt z investice považuje peněžní tok z projektu. Při respektování časové hodnoty peněz je základem metody součet diskontovaných čistých peněžních toků v jednotlivých letech ekonomické životnosti daného projektu. Čistá současná hodnota je definována jako rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy z projektu a diskontovanými kapitálovými výdaji na projekt v jednotlivých letech.

$$NPV = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1+i)^{n+T}} - \sum_{t=0}^T \frac{K_t}{(1+i)^t} \quad (1)$$

NPV ... čistá současná hodnota

K_n ... kapitálový výdaj v k-tém roce provozu

T ... celková doba uvedení investice do provozu

N ... ekonomická doba životnosti provozu

P_n ... peněžní příjem v n-tém roce

t ... jednotlivá léta uvedení investice do

i ... diskontní sazba (požadovaná výnosnost)

n ... jednotlivá léta po uvedení investice do

Čistá současná hodnota se vždy počítá k určitému okamžiku, ke kterému se aktualizují všechny peněžní toky pomocí diskontování.

Hlavní výhodou NPV je skutečnost, že v absolutní hodnotě (v Kč nebo jiné měně) udává, kolik peněz navíc získá společnost nad investovanou částku, tj. o kolik vzroste celková hodnota podniku. Čistá současná hodnota tak přímo zobrazí, jak velký absolutní příspěvek přinese investice k hlavnímu cíli podnikání, tj. k maximalizaci tržní hodnoty společnosti. Toto vyjádření není vhodné pro porovnání různých investic mezi sebou za situace omezených kapitálových zdrojů. NPV velmi dobře respektuje faktory času a rizika.

Další výhodou metody NPV je její aditivnost. Jednotlivé hodnoty NPV projektů se dají navzájem sčítat. Této vlastnosti je využíváno při stanovení celkové hodnoty podniku, jenž je určena součtem čisté současné hodnoty stávajících aktiv a čisté současné hodnoty budoucích investic.

Slabinou NPV je její vysoká citlivost na diskontní sazbu (požadovanou výnosnost). S rostoucí diskontní sazbou klesá absolutní příspěvek, který investice přináší. V ekonomikách s turbulentním prostředím může být diskontní sazba jednotlivých let velmi proměnlivá.

V případě různých délek ekonomických životností porovnávaných investic může nevýhodou NPV metody být, tuto skutečnost v propočtech jednotlivých hodnot respektovat. Varianty je proto nutno hodnotit za stejnou dobu ekonomické životnosti. V praxi je nejčastějším způsobem zkrácení první investice s delší životností na dobu životnosti druhé investice. K výsledku první investice se následně přičte zůstatková cena. Druhou možností je nalezení nejmenšího společného násobku všech ekonomických životností porovnávaných investic. Předpokladem je, že investice se mohou v čase obnovovat za stejných podmínek a že získané peněžní toky se opět reinvestují do stejných projektů.

Interpretace možných výsledků čisté současné hodnoty (13):

- $NPV > 0$ (diskontované peněžní příjmy převyšují kapitálové výdaje), pak je investiční projekt pro podnik přijatelný a zvyšuje tržní hodnotu společnosti
- $NPV < 0$ (diskontované peněžní příjmy jsou menší než kapitálové výdaje), pak je investiční projekt pro podnik nepřijatelný. Jeho realizací by se snížila tržní hodnota společnosti
- $NPV = 0$, pak je investiční projekt z hlediska podniku indiferentní (diskontované peněžní příjmy se rovnají kapitálovým výdajům a projekt nezvyšuje ani nesnižuje tržní hodnotu firmy).

5.2.2. Index rentability

Index rentability, resp. index ziskovosti je blízký metodě čisté současné hodnoty. Na rozdíl od NPV je však relativní povahy, nikoliv absolutní. Index rentability vyjadřuje, jaká velikost současné hodnoty budoucích příjmů z investičního projektu bude připadat na jednotku investičních výdajů přepočtených na současnou hodnotu. Tj. udává, kolik korun čistého diskontovaného přínosu připadá na jednu investovanou korunu. Matematicky vyjádřeno jde o podíl současné hodnoty budoucích příjmů z projektu a současné hodnoty investičních výdajů. (4)

$$I_z = \frac{\sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1+i)^{n+T}}}{\sum_{t=0}^T \frac{K_t}{(1+i)^t}} \quad (2)$$

I_z ... index rentability

P_n ... peněžní příjem v n -tém roce

K_t ... kapitálový výdaj v t -tém roce
 provozu
 T ... celková doba uvedení investice do provozu
 N ... ekonomická doba životnosti
 provozu

t ... jednotlivá léta uvedení investice do
 provozu
 i ... diskontní sazba (požadovaná výnosnost)
 n ... jednotlivá léta po uvedení investice do
 provozu

Index rentability je v úzkém vztahu s čistou současnou hodnotou, proto výslednou hodnotu I_z můžeme interpretovat takto:

- pokud je $I_z > 1$, pak je i NPV > 1 a investiční projekt by měl být přijat k realizaci
- pokud je $I_z < 1$, pak je i NPV < 1 a investiční projekt by měl být odmítnut

U porovnávání různých vzájemně se nevylučujících projektů se upřednostňuje projekt s nejvyšší hodnotou I_z , protože ten pak přináší nejvyšší peněžní příjem na jednotku kapitálu.

Index rentability je výhodné používat jako kritérium při výběru z investičních variant, pokud má společnost omezené kapitálové zdroje a není schopna realizovat všechny projekty s kladnou NPV. Pokud by byl projekt vybrán s nejvyšší NPV, nemuselo by být dosaženo nejefektivnějšího zhodnocení omezeného kapitálu. K dosažení maximálního zhodnocení omezeného kapitálu je nutno vypočítat jednotlivé indexy rentability u všech hodnocených projektů a sestavit žebříček od nevyšších hodnot I_z po nejnižší. K realizaci jsou pak vhodné všechny projekty s nejvyšším I_z . Společnost tak může realizovat několik nejvýnosnějších projektů, až do vyčerpání kapitálových zdrojů. (4)

5.2.3. Vnitřní výnosové procento

Z anglického *Internal Rate of Return*, můžeme definovat jako úrokovou míru, při které se současná hodnota všech peněžních příjmů za dobu ekonomické životnosti projektu rovná současné hodnotě všech kapitálových výdajů na projekt. Jinak řečeno, jde o takovou úrokovou míru, při které je čistá současná hodnota projektu rovna nule.

$$\sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1+i)^{n+T}} = \sum_{t=0}^T \frac{K_t}{(1+i)^t} \quad (3)$$

i ... vnitřní výnosové procento (neznámá proměnná)
 K_t ... kapitálový výdaj v t -tém roce
 provozu
 T ... celková doba uvedení investice do provozu
 n ... jednotlivá léta po uvedení investice do provozu

P_n ... peněžní příjem v n -tém roce
 t ... jednotlivá léta uvedení investice do
 provozu
 N ... ekonomická doba životnosti

Zatímco u NPV je počítáno s předem stanovenou diskontní sazbou, u IRR je naopak potřeba ji najít. Podle této metody jsou přijatelné všechny investiční projekty, jejichž vnitřní výnosové procento je vyšší než požadovaná minimální výnosnost projektu. Výsledek metody se vyjadřuje na rozdíl od NPV relativně, v %. Při srovnávání různých projektů z pravidla platí, že projekt, který vykazuje vyšší IRR, je výhodnější. Nalezení přesné hodnoty IRR složité, neboť se jedná o řešení polynomu N -tého stupně, je potřeba využít výpočetní techniky.

Předností IRR je především to, že při rozhodování o projektu není nutné znát přesnou diskontní míru.

Ve většině případů se při použití metody IRR dojde ke stejným závěrům jako pomocí čisté současné hodnoty. Existuje však mnoho situací, kdy použití IRR může vést k nesprávným závěrům nebo se nedá vůbec použít. Jde o projekty s nekonvenčními peněžními toky a projekty, které se navzájem vylučují.

V případech, kdy investiční projekty mají nekonvenční peněžní tok, řešení polynomu N-tého stupně nabývá tolika hodnot, kolikrát se mění peněžní tok z kladného na záporný. Vznikne tak více hodnot IRR a metoda je nepoužitelná, neboť výsledky se nedají interpretovat s jasným doporučením. (13)

Nevýhodou metody IRR je, že není aditivní. V případě různých projektů se součet IRR jednotlivých investic nerovná IRR společného provedení investic ani aritmetickému průměru jednotlivých IRR. Výhodnější je použít metodu NPV.

5.2.4. Doba návratnosti

Jde o tradiční statickou metodu vyhodnocení, která je v praxi často používána, zejména v bankovním sektoru. Doba návratnosti představuje počet let, za který se kapitálový výdaj splatí peněžními příjmy z investice.

$$I = \sum_{n=1}^{DN} P_n \quad (4)$$

I ... kapitálový výdaj
DN ... doba návratnosti v letech

P_n... peněžní příjem v n-tém roce životnosti
n ...jednotlivé roky ekonomické životnosti

Vyhodnocením tohoto kritéria je, že čím je doba návratnosti kratší, tím je projekt lepší. Doba návratnosti ovšem vyjadřuje pouze dobu, která je nutná k pokrytí kapitálového výdaje peněžními příjmy z investice. Nejde o přímé vyhodnocení ekonomické efektivity projektu, ale o hodnocení očekávané likvidity projektu. Pokud je třeba vybrat z několika variant, které mají různé doby životnosti a různý průběh peněžních příjmů, pak je investice, která vykazuje kratší dobu životnosti, považována za likvidnější. Neznamená to, že je zároveň nejefektivnější, neboť po splacení kapitálového výdaje není počítáno s peněžními toky po době návratnosti. Pak záleží na ekonomické životnosti projektu. Z pohledu hodnocení ekonomické efektivity jde o významný nedostatek této metody. (13)

Doba návratnosti nerespektuje faktor času, což je další její nevýhodou. Je ovšem možné diskontovat peněžní příjmy v jednotlivých letech a upravit základní vzorec. Ze statické metody se tak stane metoda dynamická, která bývá označována názvem *diskontovaná doba návratnosti*. (13)

$$I = \sum_{n=1}^{DN} \frac{P_n}{(1+i)^n} \quad (5)$$

I ... kapitálový výdaj
DN ... doba návratnosti v letech
i ... diskontní sazba

P_n... peněžní příjem v n-tém roce životnosti
n ...jednotlivé roky ekonomické životnosti

6. Obytný soubor Zbuzany

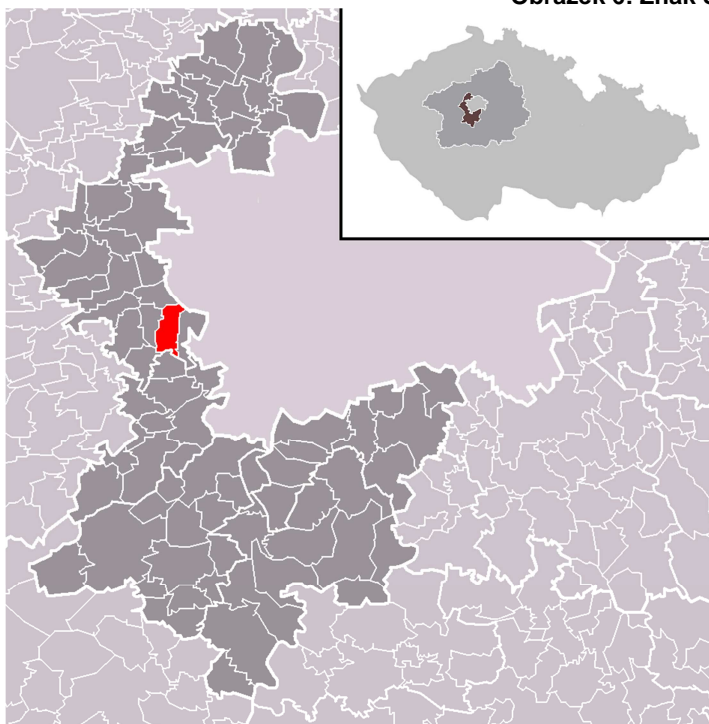
6.1. Představení projektu a analýza okolí

Navržený projekt obytného souboru je situován do obce Zbuzany.

6.1.1. Obec Zbuzany



Obrázek 6: Znak obce (Zdroj: Vlastní, www.zbuzany.eu)



Obrázek 7 : Zbuzany na mapě (Zdroj: www.cs.wikipedia.org/wiki/Zbuzany)

Obec Zbuzany se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský. V těsném sousedství jihozápadního okraje hlavního města Prahy. V blízkosti se rozprostírá CHKO Český kras, jenž přímo vybízí k procházkám nedotčenou přírodou.

První písemná zmínka o vsi Zbuzany pochází z 20. září roku 1395. Tato listina byla nadepsána VILLA ZBUZANY. Tehdy ji král Václav IV. potvrdil v držení Břevnovského kláštera. Mnoho let se počet obyvatel pohyboval v řádech jednotlivců. Největší nárůst byl zaznamenán během posledních sto let, kdy se počet trvale přihlášených obyvatel téměř ztrojnásobil. V tomto období byly

zaznamenány tři velké mezníky. První nastal po první světové válce, kdy se zde vybudovalo nejvíce rodinných domů v historii obce. Jenže po druhé světové válce nastala migrace obyvatelstva Zbuzan do vysídlených pohraničních oblastí. Návrat života do obce a velký boom ve výstavbě nastal po roce 1989. (19) Tato tendence pokračuje do dnes, protože obec je velice dobře položená. Lidé vyhledávají klid maloměst a vesnic, ale zároveň vyžadují dostupnosti do práce ve velkoměstě.

Zbuzany jsou dopravně dostupné, jak individuálními dopravními prostředky, tak i hromadnou dopravou. Do obce vedou silnice III. třídy. Okolo probíhá rychlostní silnice R1 E50 s exitem 19 (Řeporyje). (15)

Autobusová linka 352 ze stanice metra B - Luka, vlak ze stanice Praha-Smíchov. Nákupní centrum Zličín je vzdálené cca 3 km a mezinárodní letiště Ruzyně 9 km. (16)

6.1.2. Dotazník

Dotazník byl vyplněn klienty realitní kanceláře FARAON reality, kteří v současné době shání byt v Praze nebo okolí.

FARAON reality, s.r.o. je pražská realitní kancelář. Poskytuje kompletní servis při prodeji, nákupu a pronájmu rezidenčních a komerčních nemovitostí. Specializuje se zejména na prodej luxusních rezidenčních nemovitostí a na developerské projekty. Hlavní důraz klade na poskytování nadstandardních profesionálních a kvalitních služeb s důrazem na bezpečný průběh všech transakcí. Klientům nabízí prestižní pražské novostavby a luxusní reality Praha a okolí.

Cílem dotazníku je zjistit, zda by klienti byli ochotni vyměnit hlavní město za Zbuzany v případě, že by byl projekt již realizován. Jestli se jim líbí lokalita, projekt – dle vizualizace atd.

Výsledky dotazníku viz. příloha č. 1.

Z dotazníku vyplynulo, že klienti by byli ochotni zaplatit stanovené částky za bytové jednotky. Obecně jim projekt přijde atraktivní. Nejvíce poptávané dispozice bytů jsou 2+kk a 3+kk, což je, vzhledem k dispozicím bytů v projektu, pozitivní zpráva.

6.1.3. Představení projektu

Charakteristika území a stavebního pozemku

Navržený obytný soubor počítá s vybudováním moderního příměstského centra s jasnou osovou orientací. Chce do obce přitáhnout obyvatele, kteří v ní vytvoří živé prostředí, obytnou krajinu. Měla by zde vzniknout nejen zóna bydlení, ale také prostor pro odpočinek a pobyt v zeleni, nejen pro obyvatele nových bytů, ale pro celou obec.

Struktura zástavby se odehrává podél komunikace, která prochází podélnou osou pozemku. První a poslední dvojice budov vytváří psychologickou bránu souboru.

Stavební pozemek se nachází v jihozápadní části obce, v místě bývalého sadu. Ze severní a východní strany k pozemku přiléhají zastavěné části obce (rodinné domy, stadion).

Návrh stavby bytových domů odpovídá územnímu plánu rozvoje obce, stejně tak požadavkům dotčených orgánů.



Obrázek 8: Zákres do mapy (Zdroj: vlastní, (22))

Základní charakteristika stavby a jejího užívání

Architektura jednotlivých domů pracuje s redukovanými výrazovými prostředky, manipuluje s měřítky. Cílem je vyhnout se projevům mnohosti a četnosti a přitom vytvořit podmínky pro individuální identifikaci.

Stavba bytových domů bude sloužit pro základní funkci – bydlení. Jedná se o trvalou stavbu, prováděnou v jedné etapě.

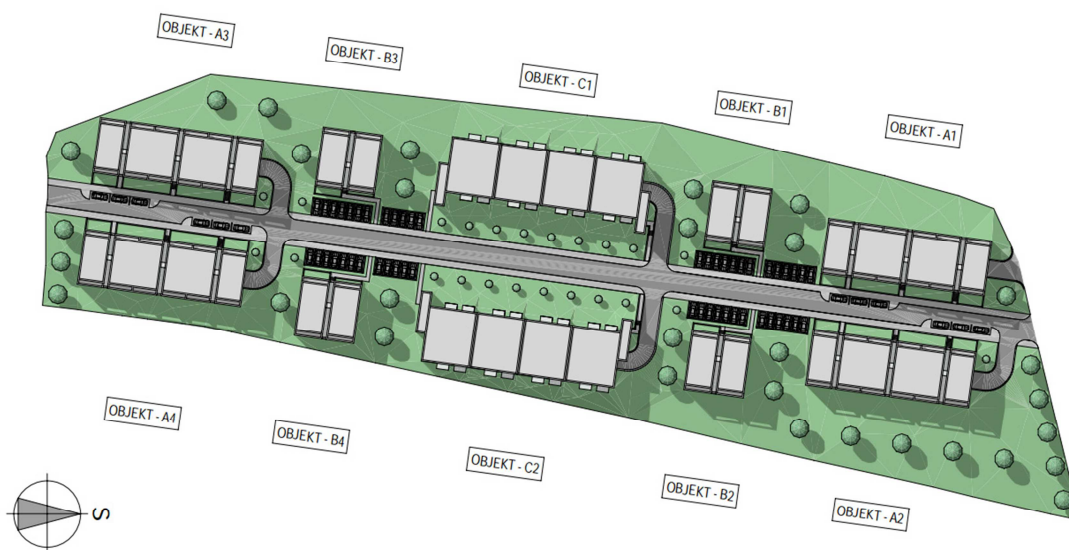


Obrázek 9: Vizualizace (Zdroj: (1))

Orientační údaje stavby

Bytový soubor sestává z deseti bytových domů, orientovaných souběžně s páteří průběžnou komunikací. Celkem je počítáno se 256 bytovými jednotkami.

Domy jsou situovány následovně.



Obrázek 10: Situace bytového souboru Zbuzany (Zdroj: (22))

Bytový dům A šířky 19,0 m a délky 49,0 m bude mít tři nadzemní podlaží s celkem 34 byty a jedno podzemní podlaží určené pro parkování (27 stání). Výška domu od přízemí je cca 10 m. Zastavěná plocha je 931 m², obestavěný prostor 12 103 m³. Objekt typu A je navržen v počtu 4 ks (A1, A2, A3, A4).



Obrázek 11: Vizualizace domu typu A (Zdroj: (1))

Bytový dům B_a šířky 18,0 m a délky 24,0 m bude mít tři nadzemní podlaží s celkem 12 byty a jedno podzemní podlaží určené pro sklepy. Výška domu od přízemí je cca 10 m. Zastavěná plocha je 432 m², obestavěný prostor 5616 m³. Objekt typu B_a je navržen v počtu 3 ks (B1, B2, B3).



Obrázek 12: Vizualizace domu typu B_a (Zdroj: (1))

Bytový dům B_b šířky 18,0 m a délky 18,0 m bude mít tři nadzemní podlaží s celkem 12 byty a jedno podzemní podlaží určené pro sklepy. Výška domu od přízemí je cca 10m. Zastavěná plocha je 324m², obestavěný prostor 4212 m³. Objekt typu B_b je navržen v počtu 1 ks (B4).

Bytový dům C šířky 19,0 m a délky 58,3 m bude mít tři nadzemní podlaží s celkem 36 byty a jedno podzemní podlaží určené pro parkování (36 stání). Výška domu od přízemí je cca 10m. Zastavěná plocha je 1108 m², obestavěný

prostor 14400 m³. Boční schodiště má zastavěnou plochu 62 m². Objekt typu C je navržen v počtu 2 ks (C1, C2).



Obrázek 13: Vizualizace domu typu C (Zdroj: (1))

Celkem zastavěná plocha samotnými domy je 7 684 m², dohromady 256 bytů.

Celkem je navrženo 180 parkovacích stání v suterénech domů, podél venkovní komunikace je dalších 82 stání. Celkem tedy 262 parkovacích míst, z toho 4 místa pro tělesně postižené.

Zastavěnost nadzemními objekty 31,5%. (Požadavek max 35%)

Zastoupení zeleně 47%. (Požadavek min 30%) (17)

Technický popis stavby

Vlastní domy budou realizovány zděnou technologií z KB bloků se zateplením a obkladem. Nosné stěny tl. 300mm, rozpony 3,0 – cca 7,0 m. Stropní konstrukce budou z monolitického železobetonu s tl. Desky 200 mm. Založení domů bude na monolitické základové desce. Střešní konstrukce jsou navrženy ze železobetonu (plochá střecha) se zateplením, v pochozím provedení. Vnitřní dělící příčky budou v provedení Ytong. Okna dřevěná. Barevné řešení je patrné z vizualizací projektu. (17)

Přehled bytů dle projektové dokumentace

V následujících tabulkách jsou uvedeny dispozice bytů, jejich bytové plochy a počty v jednotlivých typech bytových domů souboru Zbuzany. V objektech typu A a C jsou uvedeny také počty krytých parkovacích stání.

	počet domů	dispozice	byt m2	lodžie/terasy m2	1PP	1NP	2NP	3NP	m2 bytů v domě	m2 lodžie/terasy v domě
Objekt A		stání			27					
		2+kk	48,0			2	2		192,0	0,0
		2+kk	55,0			4	4	4	660,0	0,0
		2+kk	58,4			3	3	1	408,8	0,0
		3+kk	66,7	5,5		1	1	1	200,1	16,5
		3+kk	69,1	5,5				2	138,2	11,0
		3+kk	73,5	5,5		2	2		294,0	22,0
		4+kk	99,7	10,7				2	199,4	21,4
Celkem									2092,5	70,9
Objekty A celkem	4				108				8370,0	283,6

Tabulka 1: Přehled bytů objektu A (Zdroj: vlastní, (17))

	počet domů	dispozice	byt m2	lodžie/terasy m2	1PP	1NP	2NP	3NP	m2 bytů v domě	m2 lodžie/terasy v domě
Objekt Ba		stání			0					
		3+kk	74,1	4,1		2		2	296,4	16,4
		3+kk	75,0	6,4			2		150,0	12,8
		3+kk	87,3	6,3			2		174,6	12,6
		3+kk	89,5	4,1		2		2	358,0	16,4
Celkem									979,0	58,2
Objekty Ba celkem	3								2937,0	174,6

Tabulka 2: Přehled bytů objektu Ba (Zdroj: vlastní, (17))

	počet domů	dispozice	byt m2	lodžie/terasy m2	1PP	1NP	2NP	3NP	m2 bytů v domě	m2 lodžie/terasy v domě
Objekt Bb		stání			0					
		2+kk	53,5	4,1		2		2	214,0	16,4
		2+kk	54,5	3,0			2		109,0	6,0
		2+kk	63,4	6,3			1		63,4	6,3
		2+kk	63,0	6,3			1		63,0	6,3
		2+kk	65,4	4,1		2		2	261,6	16,4
Celkem									711,0	51,4
Objekty Bb celkem	1								711,0	51,4

Tabulka 3: Přehled bytů objektu Bb (Zdroj: vlastní, (17))

	počet domů	dispozice	byt m2	lodžie/terasy m2	1PP	1NP	2NP	3NP	m2 bytů v domě	m2 lodžie/terasy v domě
Objekt C		stání			36					
		3+kk	71,3	5,0		6	6	6	1283,4	90,0
		3+kk	71,3	10,0		6	6	6	1283,4	180,0
Celkem									2566,8	270,0
Objekty C celkem	2				72				5133,6	540,0

Tabulka 4: Přehled bytů objektu C (Zdroj: vlastní, (17))

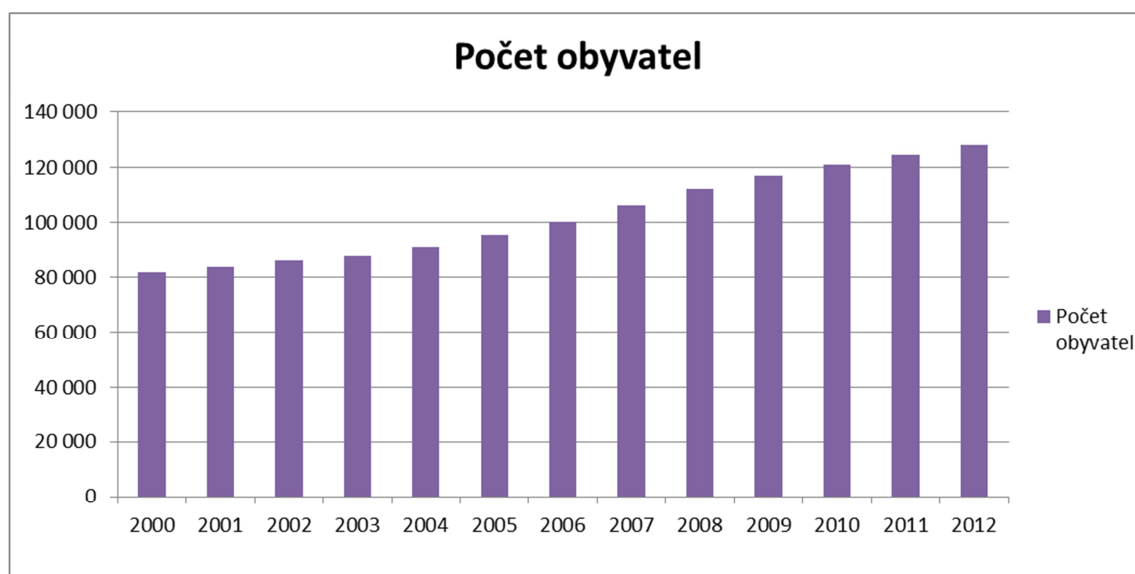
6.1.4. Analýza okolí projektu

Počet obyvatel na území okresu Prahy-západ

Počet obyvatel okresu Prahy- západ dle poslední aktualizace ze dne 14.3.2013 je 128 426 a trend je i nadále stoupající.

Z dat statistického úřadu vyplývá, že počet obyvatel okresu Praha-západ bude i nadále narůstat. Jelikož je tento okres, z důvodu blízkých pracovních i jiných příležitostí v Praze, oblíbeným místem pro koupi bytů, je tato informace pro projekt Obytného souboru Zbuzany velmi příznivá. (23)

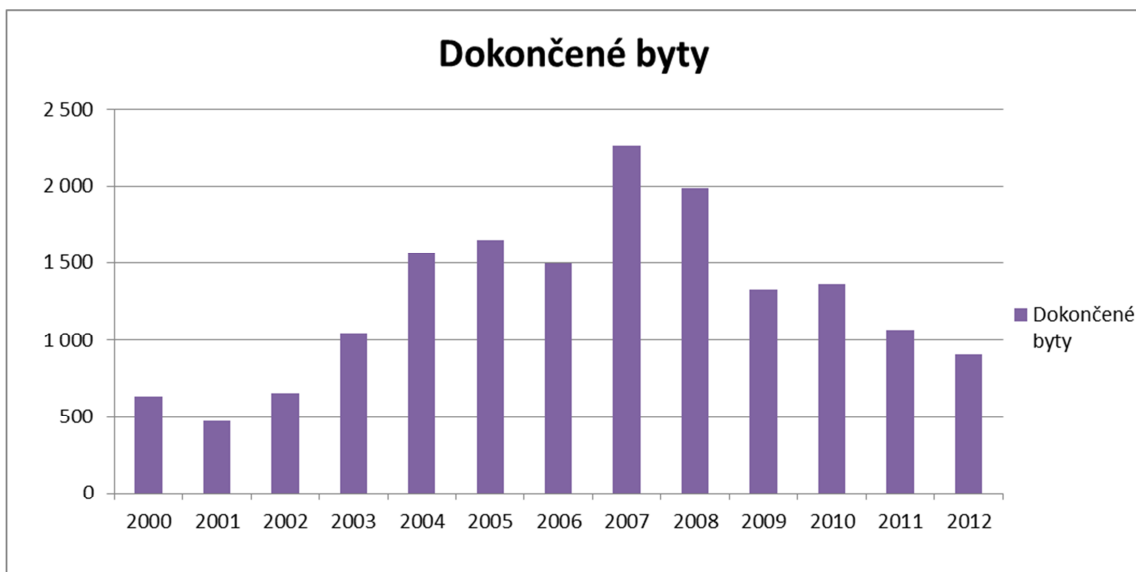
Počet obyvatel obce Zbuzany k 1.1.2014 činil 1 168 lidí. (24)



Graf 1: Počet obyvatel na území okresu Prahy-západ (Zdroj: vlastní,(23))

Počet dokončených bytů v bytových domech na území okresu Prahy-západ

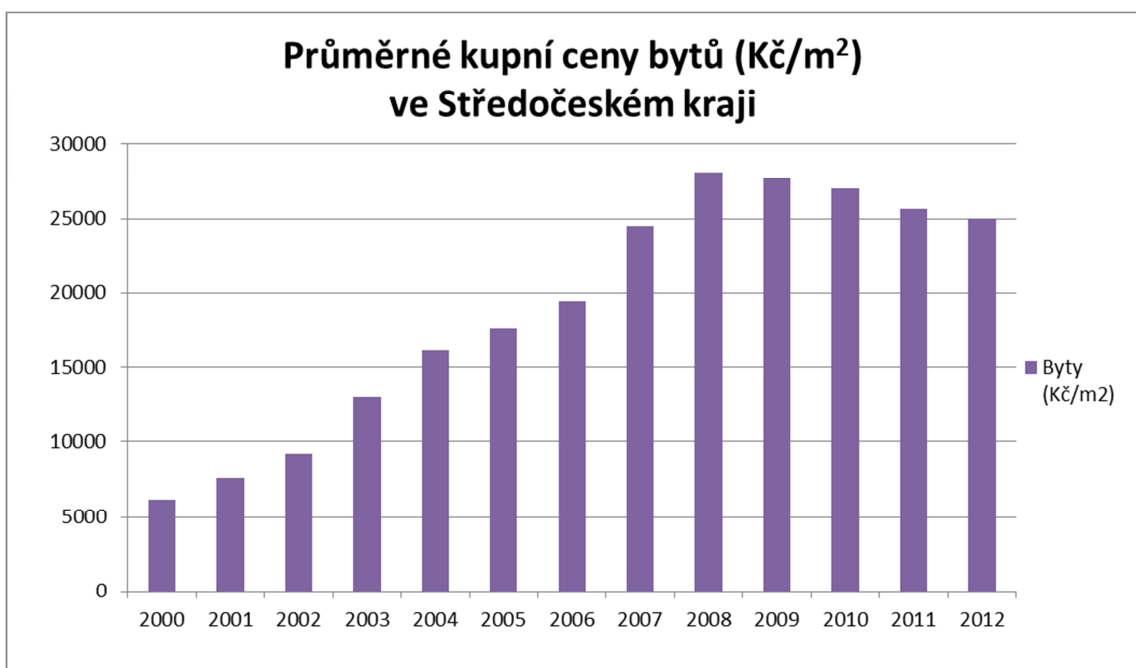
Vzhledem k pomalu se zlepšující ekonomické situaci se začal zvedat také počet rozestavěných a dokončených bytů. Jde výhradně o byty v dvojdomech a v bytových domech developerských společností, ale i v jiných novostavbách. Tuto informaci potvrzuje i zhotovená analýza konkurence. Jedná se o projekty, které se nacházejí ve srovnatelných vzdálenostech od centra Prahy a s podobnou dostupností jako Zbuzany. (23)



Graf 2: Počet dokončených bytů v bytových domech na území okresu Praha-západ (Zdroj: vlastní, (23))

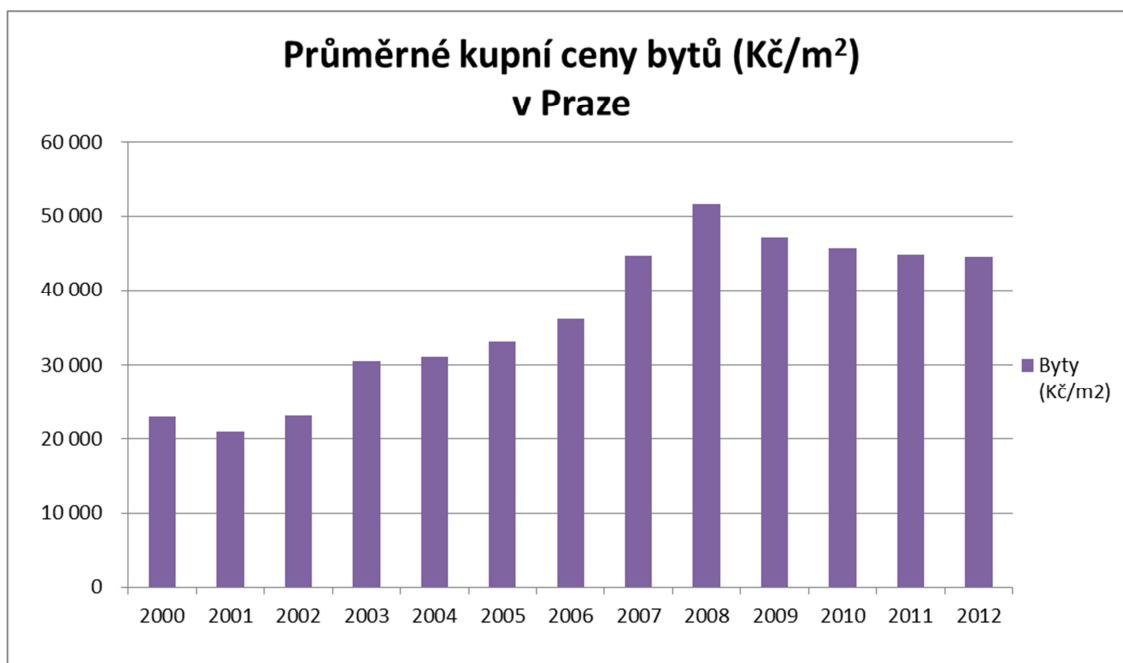
Průměrné ceny bytů v okrese Praha-západ

ČSÚ nezveřejnil data průměrných prodejních cen bytů v okrese Praha-západ. K dispozici jsou pouze data pro celý Středočeský kraj, která jsou pro tento projekt zavádějící. Průměrné ceny v celém Středočeském kraji jsou o mnoho nižší, než ceny v okrese Praha-západ. Zde jsou ceny srovnatelné s cenami na okrajích hlavního města Prahy a blízkých obcí (např. Řeporyje, Dobříchovice). Ceny do prodejního scénáře budou z tohoto důvodu odvozeny z analýzy cen konkurence. (25)



Graf 3: Průměrné ceny bytů v okrese Praha-západ (Zdroj: vlastní, (25))

V dalším grafu jsou vyobrazeny průměrné kupní ceny bytů v Praze, které jsou svou hodnotou mnohem blíže cenám v okrese Praha-Západ, než ceny Středočeského kraje.



Graf 4: Průměrné ceny bytů v hl. městě Praze (Zdroj: vlastní, (26))

6.1.5. Analýza konkurenčních projektů v lokalitě

Do analýzy konkurence jsou zařazeny projekty, jejichž lokalita a kvalita je srovnatelná s projektem obytného souboru ve Zbuzanech. Konkurenční projekty jsou zobrazeny v následující tabulce.

Tabulka 5: Přehled konkurenčních projektů (Zdroj: vlastní, zdroje projektů uvedeny v tabulce)

KONKURENČNÍ PRODEJ BYTŮ							
Název	Lokalita		Zdroj	Developer	Dokončení	% prodaných bytů	
Byty Zbuzany	Zbuzany		www.byty-zbuzany.cz	STAVING Olomouc s.r.o.	1.1.2015	k 7.10.2014	84
Lada Černošice	Černošice		www.bytyvcernosicich.cz	Byty a domy realitní as.	30.11.2014	k 7.10.2014	40
TRIO RESIDENCE	Praha 5	Zličín	www.trioresidence.cz	Trio Zličín s.r.o.	30.8.2015	k 7.10.2014	52
DOB centrum	Dobříchovice		www.dobcentrum.cz	DOB - invest a.s.	30.8.2015	k 7.10.2014	55
Šafránka Řeporyje	Praha 5	Řeporyje	www.vivus.cz	Vivus Luka s.r.o.	30.8.2016	k 7.10.2014	15

Většina těchto projektů je poměrně nových, což je důvodem nízkého procenta doposud prodaných bytů. Pozitivní informací pro projekt Obytného souboru Zbuzany je, že nejbližší konkurenční projekt je z velké části rozprodán již 2 měsíce před dokončením. Tento projekt se nachází též ve Zbuzanech, což svědčí o oblíbenosti a potenciálu této obce.

Průměrné prodejní ceny konkurenčních bytů

Ceny bytových jednotek se velmi liší dle podlaží, ve kterém se nacházejí, tudíž byla analýza konkurenčních cen vztažena na tento fakt.

Ceny konkurenčních bytů v každém nadzemním podlaží byly stanoveny z průměrných cen bytů v těchto nadzemních podlažích jednotlivých konkurenčních projektů. Jedná se o průměrnou cenu různých dispozic bytů ve stejném podlaží stanovenou na m² bytové plochy. Ceny za m² bytové plochy se v závislosti na dispozici bytu výrazně nemění.

Tabulka 6: Průměrné prodejní ceny konkurenčních bytů (Zdroj: vlastní, zdroje projektů uvedeny v tab.5)

CENA za m ² bez DPH [Kč]							
Název	průměrná	1NP	2NP	3NP	4NP	5NP	6NP
Byty Zbuzany	42 706	41 437	42 055	44 625	-	-	-
Lada Černošice	44 062	42 447	44 055	45 685	-	-	-
TRIO RESIDENCE	44 246	41 103	41 814	43 461	44 367	45 557	49 172
DOB centrum	48 769	46 974	48 144	48 414	51 543	-	-
Šafránka Řeporyje	29 213	42 508	43 548	43 821	45 402	-	-
Průměrné ceny	41 799	42 894	43 923	45 201	47 104	45 557	49 172

Průměrná konkurenční cena za m² bytu je 41 799 Kč bez DPH. Jak už zde bylo uvedeno, ceny se liší v závislosti na podlaží. Čím výše se byt nachází, tím je jeho cena na m² bytové plochy vyšší. Cenu dále ovlivňuje dispozice bytu a jeho umístění vůči světovým stranám.

Vzhledem k faktu, že projekt obytného souboru Zbuzany má pouze 3NP, není nutné hledat další konkurenční projekty, které by upřesnily cenu ve vyšších podlažích.

Rozdíl mezi cenou za m² bytové plochy v 1.NP a 2.NP je průměrně 1 030 Kč/m². Mezi 2.NP a 3.NP průměrně 1 280 Kč/m².

V této lokalitě nejsou tyto rozdíly tedy nijak zásadní. V hlavním městě Praze (městská část Praha 8 – Libeň) činí rozdíl v ceně bytu za m² mezi 1.NP a 2.NP průměrně 8 000 Kč/m², což je pro projekt již velmi zásadní suma. (hodnota z bakalářské práce)

6.1.6. Propočet projektu – investiční náklady

Celkové náklady stavby jsou členěny (23):

- Hlava I: Projektové a průzkumné práce
- Hlava II: Provozní soubory celkem
- Hlava III: Stavební objekty
- Hlava IV: Stroje, zařízení, náradí a inventář investiční povahy
- Hlava V: Umělecká díla
- Hlava VI: Náklady spojené s umístěním stavby
- Hlava VII: Ostatní náklady neuvedené v jiných hlavách
- Hlava VIII: Rezerva

Hlava IX: Jiné investice
Hlava X: Náklady hrazené z provozních prostředků

Propočet dle těchto hlav je uveden v následující tabulce.

Tabulka 7: Propočet projektu (Zdroj: vlastní, (22))

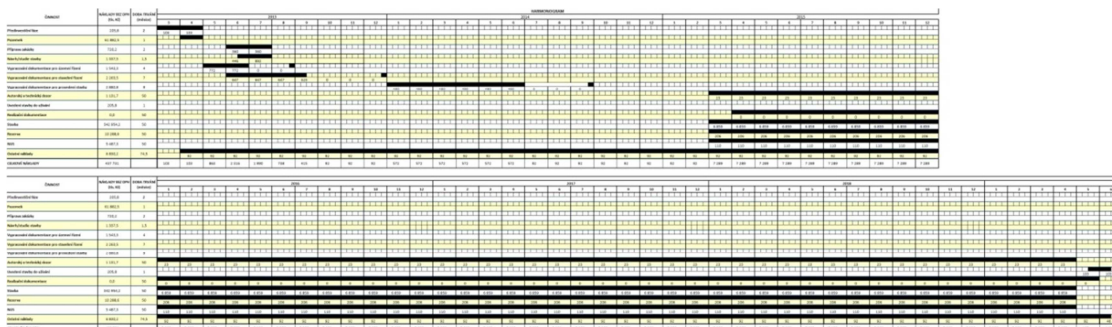
CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY			
	bez DPH	DPH	vč. DPH
I	10 288 627 Kč	2 160 612 Kč	12 449 239 Kč
II	0 Kč	0 Kč	0 Kč
III	342 954 240 Kč	51 443 136 Kč	394 397 376 Kč
IV	0 Kč	0 Kč	0 Kč
V	0 Kč	0 Kč	0 Kč
VI	5 487 268 Kč	823 090 Kč	6 310 358 Kč
VII	5 830 222 Kč	874 533 Kč	6 704 755 Kč
VIII	10 288 627 Kč	1 543 294 Kč	11 831 921 Kč
IX	61 882 500 Kč	9 282 375 Kč	71 164 875 Kč
X	1 000 000 Kč	150 000 Kč	1 150 000 Kč
CELKEM	437 731 484 Kč		504 008 525 Kč

Sazba DPH se v jednotlivých hlavách propočtu liší. (24)

Harmonogram investičních nákladů projektu

Harmonogram viz. příloha č.2 – Harmonogram projektu

Harmonogram projektu Zbuzany vychází dat a časových rozmezí, která byla poskytnuta investorem.



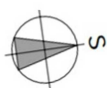
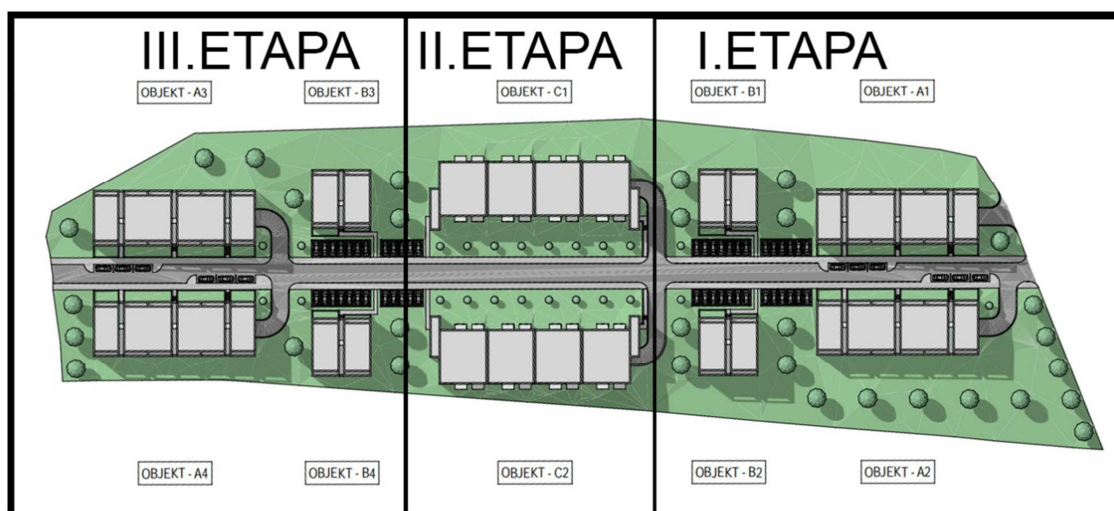
Obrázek 14: Harmonogram projektu (Zdroj: vlastní)

Důležité termíny projektu Obytný soubor Zbuzany

Konec předinvestiční fáze/ koupě pozemku:	duben 2013
Vypracování dokumentace pro ÚŘ a ÚR:	květen až červen 2013
Vypracování dokumentace pro SŘ a SP:	červen až prosinec 2013
Vypracování dokumentace pro provedení stavby:	leden až září 2014
Termín zahájení výstavby:	březen 2015
Termín dokončení 1. etapy:	duben 2017
Termín zahájení výstavby 2. etapy:	březen 2016
Termín dokončení 2. etapy:	duben 2018
Termín zahájení výstavby 3. etapy:	březen 2017
Termín dokončení 3. etapy:	duben 2019
Termín dokončení výstavby:	duben 2019

Rozdělení objektů do etap

- I. etapa = A1, A2, B1, B2
- II. etapa = C1, C2
- III. etapa = A3, A4, B3, B4



Obrázek 15: Rozdělení projektu do jednotlivých etap (Zdroj: vlastní, (23))

6.1.7. Plánované výnosy z prodeje bytů a scénář prodejů

Plánované ceny bytů v 1. fázi prodeje. Do kolaudace se počítá s prodejem cca 75% bytových jednotek. Tuto hodnotu zvolil investor dle svých výzkumů. Poté bude možno ceny snížit na akční ceny, které by mohly přitáhnout pozornost dalších možných zájemců. Ceny bude možno snížit maximálně o 10% původní ceny, aby měla pro investora tato investice význam.

Z jednání s realitním makléřem ze společnosti Faraon reality, které se týkalo problematiky určování cen bytů a jejich odstupňování, vyplynulo, že cena za m² se po jednotlivých podlažích výrazně liší. Přičemž markantnější rozdíl je v cenách mezi 1.NP 2.NP než mezi 2.NP a 3.NP. Dále o ceně bytu rozhoduje dispozice bytu, jeho poloha vůči světovým stranám a výhled z oken a teras.

Tuto skutečnost potvrdila i zpracovaná analýza cen konkurenčních developerských projektů, srovnatelných s projektem Zbuzany, ze které jsou tyto rozdíly v cenách jasně viditelné. (viz. tabulka 6.)

Z tohoto důvodu je cena bytů v 3.NP je nejvyšší. Cena za m² těchto bytů byla, s přihlédnutím k cenám konkurence, stanovena na 45 000Kč bez DPH. Cena m² terasy je poloviční, než cena m² bytové plochy v daném podlaží.

Ke každému bytu je přiřazeno parkovací stání. Druh parkovacích stání k jednotlivým bytům je určen dle dispozice bytu a budovy, ve které se byt nachází. Od parkovacího stání může kupující odstoupit.

Cena parkovacího místa je pro všechna vnitřní stání shodná, stanovena je na 220 000 Kč bez DPH. Jedná je o běžnou cenu parkovacího stání v bytových domech – dle konkurence a realitního makléře společnosti Faraon reality. Cena venkovního parkovacího stání je stanovena na 110 000Kč bez DPH.



Obrázek 16 : Vizualizace (Zdroj: (1))

I. Etapa

Cena m² bytové plochy ve 3.NP je stanovena na 45 000 Kč, cena terasy na 22 500 Kč/m², cena krytého parkovacího stání v budově 220 000 Kč, cena nekrytého parkovacího stání 110 000 Kč. V budovách typu B se nenachází kryté parkovací stání, k bytům jsou proto přiřazena venkovní parkovací stání. K některým bytům v budovách typu A byla též přidělena venkovní parkovací stání z důvodu nedostatečné kapacity 1.PP.

Ceny jednotlivých bytů, které se nacházejí ve 3.NP budov A1, A2, B1 a B2, jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 8: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 3.NP – I. etapa (Zdroj: Vlastní)

3.NP									
I. ETAPA					cena Kč/m ² bytu		cena Kč/m ² terasy		parkování
					45 000		22500		220 000 Kč/ks
CENY									
Dům	Byt	Typ	m ² byt	m ² terasa	Byt	Terasa	Parking ks	Celkem	
A1	A1 3.1	2+kk	55,0		2 475 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 585 000 Kč
	A1 3.2	2+kk	55,0		2 475 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 585 000 Kč
	A1 3.3	2+kk	55,0	5,5	2 475 000 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	2 818 750 Kč
	A1 3.4	2+kk	55,0	5,5	2 475 000 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	2 818 750 Kč
	A1 3.5	2+kk	58,4		2 628 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 848 000 Kč
	A1 3.6	3+kk	66,7	5,5	3 001 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 345 250 Kč
	A1 3.7	3+kk	69,1	5,5	3 109 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 453 250 Kč
	A1 3.8	3+kk	69,1	5,5	3 109 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 453 250 Kč
	A1 3.9	4+kk	99,7	10,7	4 486 500 Kč	240 750 Kč	1	220 000 Kč	4 947 250 Kč
	A1 3.10	4+kk	99,7	10,7	4 486 500 Kč	240 750 Kč	1	220 000 Kč	4 947 250 Kč
Celkem byty			682,7	48,9			10	33 801 750 Kč	
A2	A2 3.1	2+kk	55,0		2 475 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 585 000 Kč
	A2 3.2	2+kk	55,0		2 475 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 585 000 Kč
	A2 3.3	2+kk	55,0	5,5	2 475 000 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	2 818 750 Kč
	A2 3.4	2+kk	55,0	5,5	2 475 000 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	2 818 750 Kč
	A2 3.5	2+kk	58,4		2 628 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 848 000 Kč
	A2 3.6	3+kk	66,7	5,5	3 001 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 345 250 Kč
	A2 3.7	3+kk	69,1	5,5	3 109 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 453 250 Kč
	A2 3.8	3+kk	69,1	5,5	3 109 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 453 250 Kč
	A2 3.9	4+kk	99,7	10,7	4 486 500 Kč	240 750 Kč	1	220 000 Kč	4 947 250 Kč
	A2 3.10	4+kk	99,7	10,7	4 486 500 Kč	240 750 Kč	1	220 000 Kč	4 947 250 Kč
Celkem byty			682,7	48,9			10	33 801 750 Kč	
B1	B1 3.1	3+kk	74,1	4,1	3 334 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	3 536 750 Kč
	B1 3.2	3+kk	74,1	4,1	3 334 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	3 536 750 Kč
	B1 3.3	3+kk	89,5	4,1	4 027 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	4 229 750 Kč
	B1 3.4	3+kk	89,5	4,1	4 027 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	4 229 750 Kč
Celkem byty			327,2	16,4			4	15 533 000 Kč	
B2	B2 3.1	3+kk	74,1	4,1	3 334 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	3 536 750 Kč
	B2 3.2	3+kk	74,1	4,1	3 334 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	3 536 750 Kč
	B2 3.3	3+kk	89,5	4,1	4 027 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	4 229 750 Kč
	B2 3.4	3+kk	89,5	4,1	4 027 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	4 229 750 Kč
Celkem byty			327,2	16,4			4	15 533 000 Kč	

Cena m² bytové plochy ve 2.NP byla stanovena na 44 000 Kč, cena terasy na 22 000 Kč/m², cena krytého parkovacího stání v budově 220 000 Kč, cena nekrytého parkovacího stání 110 000 Kč.

Ceny jednotlivých bytů, které se nacházejí ve 2.NP budov A1, A2, B1 a B2, jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 9: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 2.NP – I. etapa (Zdroj: Vlastní)

2.NP									
I. ETAPA					cena Kč/m ² bytu		cena Kč/m ² terasy		parkování
					44 000		22000		220 000 Kč/ks
CENY									
Dům	Byt	Typ	m ² byt	m ² terasa	Byt	Terasa	Parking ks	Celkem	
A1	A1 2.1	2+kk	48,0		2 112 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 222 000 Kč
	A1 2.2	2+kk	48,0		2 112 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 332 000 Kč
	A1 2.3	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 530 000 Kč
	A1 2.4	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A1 2.5	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A1 2.6	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A1 2.7	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A1 2.8	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A1 2.9	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A1 2.10	3+kk	66,7	5,5	2 934 800 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 275 800 Kč
	A1 2.11	3+kk	73,5	5,5	3 234 000 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 575 000 Kč
	A1 2.12	3+kk	73,5	5,5	3 234 000 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 575 000 Kč
Celkem byty			704,9	16,5	12			33 798 600 Kč	
A2	A2 2.1	2+kk	48,0		2 112 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 222 000 Kč
	A2 2.2	2+kk	48,0		2 112 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 332 000 Kč
	A2 2.3	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 530 000 Kč
	A2 2.4	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A2 2.5	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A2 2.6	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A2 2.7	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A2 2.8	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A2 2.9	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A2 2.10	3+kk	66,7	5,5	2 934 800 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 275 800 Kč
	A2 2.11	3+kk	73,5	5,5	3 234 000 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 575 000 Kč
	A2 2.12	3+kk	73,5	5,5	3 234 000 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 575 000 Kč
Celkem byty			704,9	16,5	12			33 798 600 Kč	
B1	B1 2.1	3+kk	75,0	6,4	3 300 000 Kč	140 800 Kč	1	110 000 Kč	3 550 800 Kč
	B1 2.2	3+kk	75,0	6,4	3 300 000 Kč	140 800 Kč	1	110 000 Kč	3 550 800 Kč
	B1 2.3	3+kk	87,3	6,3	3 841 200 Kč	138 600 Kč	1	110 000 Kč	4 089 800 Kč
	B1 2.4	3+kk	87,3	6,3	3 841 200 Kč	138 600 Kč	1	110 000 Kč	4 089 800 Kč
Celkem byty			324,6	25,4	4			15 281 200 Kč	
B2	B2 2.1	3+kk	75,0	6,4	3 300 000 Kč	140 800 Kč	1	110 000 Kč	3 550 800 Kč
	B2 2.2	3+kk	75,0	6,4	3 300 000 Kč	140 800 Kč	1	110 000 Kč	3 550 800 Kč
	B2 2.3	3+kk	87,3	6,3	3 841 200 Kč	138 600 Kč	1	110 000 Kč	4 089 800 Kč
	B2 2.4	3+kk	87,3	6,3	3 841 200 Kč	138 600 Kč	1	110 000 Kč	4 089 800 Kč
Celkem byty			324,6	25,4	4			15 281 200 Kč	

Cena m² bytové plochy ve 1.NP byla stanovena na 43 000 Kč, cena terasy na 21 500 Kč/m², cena krytého parkovacího stání v budově 220 000 Kč, cena nekrytého parkovacího stání 110 000 Kč.

Ceny jednotlivých bytů, které se nacházejí v 1.NP budov A1, A2, B1 a B2, jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 10: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 1.NP – I. etapa (Zdroj: Vlastní)

1.NP									
I. ETAPA					cena Kč/m ² bytu 43 000		cena Kč/m ² terasy 21500		parkování 220 000 Kč/ks
CENY									
Dům	Byt	Typ	m ² byt	m ² terasa	Byt	Terasa	Parking ks	Celkem	
A1	A1 1.1	2+kk	48,0		2 064 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 174 000 Kč
	A1 1.2	2+kk	48,0		2 064 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 284 000 Kč
	A1 1.3	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 475 000 Kč
	A1 1.4	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 475 000 Kč
	A1 1.5	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 585 000 Kč
	A1 1.6	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 585 000 Kč
	A1 1.7	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A1 1.8	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A1 1.9	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A1 1.10	3+kk	66,7	5,5	2 868 100 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 206 350 Kč
	A1 1.11	3+kk	73,5	5,5	3 160 500 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 498 750 Kč
	A1 1.12	3+kk	73,5	5,5	3 160 500 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 498 750 Kč
Celkem byty			704,9	16,5			12	32 975 450 Kč	
A2	A2 1.1	2+kk	48,0		2 064 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 174 000 Kč
	A2 1.2	2+kk	48,0		2 064 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 284 000 Kč
	A2 1.3	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 475 000 Kč
	A2 1.4	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 475 000 Kč
	A2 1.5	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 585 000 Kč
	A2 1.6	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 585 000 Kč
	A2 1.7	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A2 1.8	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A2 1.9	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A2 1.10	3+kk	66,7	5,5	2 868 100 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 206 350 Kč
	A2 1.11	3+kk	73,5	5,5	3 160 500 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 498 750 Kč
	A2 1.12	3+kk	73,5	5,5	3 160 500 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 498 750 Kč
Celkem byty			704,9	16,5			12	32 975 450 Kč	
B1	B1 1.1	3+kk	74,1	4,1	3 186 300 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	3 384 450 Kč
	B1 1.2	3+kk	74,1	4,1	3 186 300 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	3 384 450 Kč
	B1 1.3	3+kk	89,5	4,1	3 848 500 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	4 046 650 Kč
	B1 1.4	3+kk	89,5	4,1	3 848 500 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	4 046 650 Kč
Celkem byty			327,2	16,4			4	14 862 200 Kč	
B2	B2 1.1	3+kk	74,1	4,1	3 186 300 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	3 384 450 Kč
	B2 1.2	3+kk	74,1	4,1	3 186 300 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	3 384 450 Kč
	B2 1.3	3+kk	89,5	4,1	3 848 500 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	4 046 650 Kč
	B2 1.4	3+kk	89,5	4,1	3 848 500 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	4 046 650 Kč
Celkem byty			327,2	16,4			4	14 862 200 Kč	

II. Etapa

Cena m² bytové plochy ve 3.NP je stanovena na 45 000 Kč, cena terasy na 22 500 Kč/m², cena krytého parkovacího stání v budově 220 000 Kč. V budovách typu C je počítáno s jedním krytým parkovacím místem na jednu bytovou jednotku. Ceny jednotlivých bytů, které se nacházejí ve 3.NP budov C1 a C2, jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 11: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 3.NP – II. etapa (Zdroj: Vlastní)

3.NP									
II. ETAPA					cena Kč/m ² bytu		cena Kč/m ² terasy		parkování
					45 000		22500		220 000 Kč/ks
CENY									
Dům	Byt	Typ	m ² byt	m ² terasa	Byt	Terasa	Parking ks	Celkem	
C1	C1 3.1	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C1 3.2	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C1 3.3	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C1 3.4	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C1 3.5	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C1 3.6	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C1 3.7	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
	C1 3.8	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
	C1 3.9	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
	C1 3.10	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
	C1 3.11	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
	C1 3.12	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
Celkem byty			855,6	90,0			12	43 167 000 Kč	
C2	C2 3.1	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C2 3.2	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C2 3.3	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C2 3.4	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C2 3.5	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C2 3.6	3+kk	71,3	5,0	3 208 500 Kč	112 500 Kč	1	220 000 Kč	3 541 000 Kč
	C2 3.7	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
	C2 3.8	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
	C2 3.9	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
	C2 3.10	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
	C2 3.11	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
	C2 3.12	3+kk	71,3	10,0	3 208 500 Kč	225 000 Kč	1	220 000 Kč	3 653 500 Kč
Celkem byty			855,6	90,0			12	43 167 000 Kč	

Cena m² bytové plochy ve 2.NP byla stanovena na 44 000 Kč, cena terasy na 22 000 Kč/m², cena krytého parkovacího stání v budově 220 000 Kč. Ceny jednotlivých bytů, které se nacházejí ve 2.NP budov C1 a C2, jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 12: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 2.NP – II. etapa (Zdroj: Vlastní)

2.NP									
II. ETAPA					cena Kč/m ² bytu		cena Kč/m ² terasy		parkování
					44 000		22000		220 000 Kč/ks
CENY									
Dům	Byt	Typ	m ² byt	m ² terasa	Byt	Terasa	Parking ks	Celkem	
C1	C1 2.1	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C1 2.2	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C1 2.3	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C1 2.4	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C1 2.5	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C1 2.6	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C1 2.7	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
	C1 2.8	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
	C1 2.9	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
	C1 2.10	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
	C1 2.11	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
	C1 2.12	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
Celkem byty			855,6	90,0			12	42 266 400 Kč	
C2	C2 2.1	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C2 2.2	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C2 2.3	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C2 2.4	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C2 2.5	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C2 2.6	3+kk	71,3	5,0	3 137 200 Kč	110 000 Kč	1	220 000 Kč	3 467 200 Kč
	C2 2.7	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
	C2 2.8	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
	C2 2.9	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
	C2 2.10	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
	C2 2.11	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
	C2 2.12	3+kk	71,3	10,0	3 137 200 Kč	220 000 Kč	1	220 000 Kč	3 577 200 Kč
Celkem byty			855,6	90,0			12	42 266 400 Kč	

Cena m² bytové plochy v 1.NP byla stanovena na 43 000 Kč, cena terasy na 21 500 Kč/m², cena krytého parkovacího stání v budově 220 000 Kč.

Ceny jednotlivých bytů, které se nacházejí v 1.NP budov C1 a C2, jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 13: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 1.NP – III. etapa (Zdroj: Vlastní)

1.NP									
II. ETAPA					cena Kč/m ² bytu		cena Kč/m ² terasy		parkování
					43 000		21500		220 000 Kč/ks
CENY									
Dům	Byt	Typ	m ² byt	m ² terasa	Byt	Terasa	Parking ks	Celkem	
C1	C1 1.1	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C1 1.2	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C1 1.3	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C1 1.4	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C1 1.5	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C1 1.6	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C1 1.7	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
	C1 1.8	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
	C1 1.9	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
	C1 1.10	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
	C1 1.11	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
	C1 1.12	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
Celkem byty			855,6	90,0			12	41 365 800 Kč	
C2	C2 1.1	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C2 1.2	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C2 1.3	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C2 1.4	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C2 1.5	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C2 1.6	3+kk	71,3	5,0	3 065 900 Kč	107 500 Kč	1	220 000 Kč	3 393 400 Kč
	C2 1.7	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
	C2 1.8	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
	C2 1.9	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
	C2 1.10	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
	C2 1.11	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
	C2 1.12	3+kk	71,3	10,0	3 065 900 Kč	215 000 Kč	1	220 000 Kč	3 500 900 Kč
Celkem byty			855,6	90,0			12	41 365 800 Kč	

III. Etapa

Cena m² bytové plochy ve 3.NP je stanovena na 45 000 Kč, cena terasy na 22 500 Kč/m², cena krytého parkovacího stání v budově 220 000 Kč, cena nekrytého parkovacího stání 110 000 Kč. V budovách typu B se nenachází kryté parkovací stání, k bytům jsou proto přiřazena venkovní parkovací stání. K některým bytům v budovách typu A byla též přidělena venkovní parkovací stání z důvodu nedostatečné kapacity 1.PP.

Ceny jednotlivých bytů, které se nacházejí ve 3.NP budov A3, A4, B3 a B4, jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 14: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 3.NP – III. etapa (Zdroj: Vlastní)

3.NP									
III. ETAPA					cena Kč/m ² bytu 45 000	cena Kč/m ² terasy 22500	parkování 220 000 Kč/ks		
CENY									
Dům	Byt	Typ	m ² byt	m ² terasa	Byt	Terasa	Parking ks	Celkem	
A3	A3 3.1	2+kk	55,0		2 475 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 585 000 Kč
	A3 3.2	2+kk	55,0		2 475 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 585 000 Kč
	A3 3.3	2+kk	55,0	5,5	2 475 000 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	2 818 750 Kč
	A3 3.4	2+kk	55,0	5,5	2 475 000 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	2 818 750 Kč
	A3 3.5	2+kk	58,4		2 628 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 848 000 Kč
	A3 3.6	3+kk	66,7	5,5	3 001 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 345 250 Kč
	A3 3.7	3+kk	69,1	5,5	3 109 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 453 250 Kč
	A3 3.8	3+kk	69,1	5,5	3 109 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 453 250 Kč
	A3 3.9	4+kk	99,7	10,7	4 486 500 Kč	240 750 Kč	1	220 000 Kč	4 947 250 Kč
	A3 3.10	4+kk	99,7	10,7	4 486 500 Kč	240 750 Kč	1	220 000 Kč	4 947 250 Kč
Celkem byty			682,7	48,9			10		33 801 750 Kč
A4	A4 3.1	2+kk	55,0		2 475 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 585 000 Kč
	A4 3.2	2+kk	55,0		2 475 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 585 000 Kč
	A4 3.3	2+kk	55,0	5,5	2 475 000 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	2 818 750 Kč
	A4 3.4	2+kk	55,0	5,5	2 475 000 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	2 818 750 Kč
	A4 3.5	2+kk	58,4		2 628 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 848 000 Kč
	A4 3.6	3+kk	66,7	5,5	3 001 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 345 250 Kč
	A4 3.7	3+kk	69,1	5,5	3 109 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 453 250 Kč
	A4 3.8	3+kk	69,1	5,5	3 109 500 Kč	123 750 Kč	1	220 000 Kč	3 453 250 Kč
	A4 3.9	4+kk	99,7	10,7	4 486 500 Kč	240 750 Kč	1	220 000 Kč	4 947 250 Kč
	A4 3.10	4+kk	99,7	10,7	4 486 500 Kč	240 750 Kč	1	220 000 Kč	4 947 250 Kč
Celkem byty			682,7	48,9			10		33 801 750 Kč
B3	B3 3.1	3+kk	74,1	4,1	3 334 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	3 536 750 Kč
	B3 3.2	3+kk	74,1	4,1	3 334 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	3 536 750 Kč
	B3 3.3	3+kk	89,5	4,1	4 027 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	4 229 750 Kč
	B3 3.4	3+kk	89,5	4,1	4 027 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	4 229 750 Kč
Celkem byty			327,2	16,4			4		15 533 000 Kč
B4	B4 3.1	2+kk	53,5	4,1	2 407 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	2 609 750 Kč
	B4 3.2	2+kk	53,5	4,1	2 407 500 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	2 609 750 Kč
	B4 3.3	2+kk	65,4	4,1	2 943 000 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	3 145 250 Kč
	B4 3.4	2+kk	65,4	4,1	2 943 000 Kč	92 250 Kč	1	110 000 Kč	3 145 250 Kč
Celkem byty			237,8	16,4			4		11 510 000 Kč

Cena m² bytové plochy ve 2.NP byla stanovena na 44 000 Kč, cena terasy na 22 000 Kč/m², cena krytého parkovacího stání v budově 220 000 Kč, cena nekrytého parkovacího stání 110 000 Kč.

Ceny jednotlivých bytů, které se nacházejí ve 2.NP budov A3, A4, B3 a B4, jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 15: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 2.NP – III. etapa (Zdroj: Vlastní)

2.NP									
III. ETAPA					cena Kč/m ² bytu 44 000	cena Kč/m ² terasy 22000	parkování 220 000 Kč/ks		
CENY									
Dům	Byt	Typ	m ² byt	m ² terasa	Byt	Terasa	Parking ks	Celkem	
A3	A3 3.1	2+kk	48,0		2 112 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 222 000 Kč
	A3 3.2	2+kk	48,0		2 112 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 332 000 Kč
	A3 3.3	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 530 000 Kč
	A3 3.4	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A3 3.5	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A3 3.6	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A3 3.7	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A3 3.8	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A3 3.9	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A3 2.10	3+kk	66,7	5,5	2 934 800 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 275 800 Kč
	A3 2.11	3+kk	73,5	5,5	3 234 000 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 575 000 Kč
A3 2.12	3+kk	73,5	5,5	3 234 000 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 575 000 Kč	
Celkem byty			704,9	16,5			12	33 798 600 Kč	
A4	A4 2.1	2+kk	48,0		2 112 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 222 000 Kč
	A4 2.2	2+kk	48,0		2 112 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 332 000 Kč
	A4 2.3	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 530 000 Kč
	A4 2.4	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A4 2.5	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A4 2.6	2+kk	55,0		2 420 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 640 000 Kč
	A4 2.7	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A4 2.8	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A4 2.9	2+kk	58,4		2 569 600 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 789 600 Kč
	A4 2.10	3+kk	66,7	5,5	2 934 800 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 275 800 Kč
	A4 2.11	3+kk	73,5	5,5	3 234 000 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 575 000 Kč
A4 2.12	3+kk	73,5	5,5	3 234 000 Kč	121 000 Kč	1	220 000 Kč	3 575 000 Kč	
Celkem byty			704,9	16,5			12	33 798 600 Kč	
B3	B3 2.1	3+kk	75,0	6,4	3 300 000 Kč	140 800 Kč	1	110 000 Kč	3 550 800 Kč
	B3 2.2	3+kk	75,0	6,4	3 300 000 Kč	140 800 Kč	1	110 000 Kč	3 550 800 Kč
	B3 2.3	3+kk	87,3	6,3	3 841 200 Kč	138 600 Kč	1	110 000 Kč	4 089 800 Kč
	B3 2.4	3+kk	87,3	6,3	3 841 200 Kč	138 600 Kč	1	110 000 Kč	4 089 800 Kč
Celkem byty			324,6	25,4			4	15 281 200 Kč	
B4	B4 2.1	2+kk	54,5	3,0	2 398 000 Kč	66 000 Kč	1	110 000 Kč	2 574 000 Kč
	B4 2.2	2+kk	54,5	3,0	2 398 000 Kč	66 000 Kč	1	110 000 Kč	2 574 000 Kč
	B4 2.3	2+kk	63,4	6,3	2 789 600 Kč	138 600 Kč	1	110 000 Kč	3 038 200 Kč
	B4 2.4	2+kk	63,0	6,3	2 772 000 Kč	138 600 Kč	1	110 000 Kč	3 020 600 Kč
Celkem byty			235,4	18,6			4	11 206 800 Kč	

Cena m² bytové plochy v 1.NP byla stanovena na 43 000 Kč, cena terasy na 21 500 Kč/m², cena krytého parkovacího stání v budově 220 000 Kč, cena nekrytého parkovacího stání 110 000 Kč.

Ceny jednotlivých bytů, které se nacházejí v 1.NP budov A3, A4, B3 a B4, jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 16: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 1.NP – III. etapa (Zdroj: Vlastní)

1.NP									
III. ETAPA					cena Kč/m ² bytu 43 000	cena Kč/m ² terasy 21500	parkování 220 000 Kč/ks		
CENY									
Dům	Byt	Typ	m ² byt	m ² terasa	Byt	Terasa	Parking ks	Celkem	
A3	A3 1.1	2+kk	48,0		2 064 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 174 000 Kč
	A3 1.2	2+kk	48,0		2 064 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 284 000 Kč
	A3 1.3	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 475 000 Kč
	A3 1.4	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 475 000 Kč
	A3 1.5	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 585 000 Kč
	A3 1.6	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 585 000 Kč
	A3 1.7	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A3 1.8	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A3 1.9	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A3 1.10	3+kk	66,7	5,5	2 868 100 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 206 350 Kč
	A3 1.11	3+kk	73,5	5,5	3 160 500 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 498 750 Kč
A3 1.12	3+kk	73,5	5,5	3 160 500 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 498 750 Kč	
Celkem byty			704,9	16,5			10	32 975 450 Kč	
A4	A4 1.1	2+kk	48,0		2 064 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 174 000 Kč
	A4 1.2	2+kk	48,0		2 064 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 284 000 Kč
	A4 1.3	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 475 000 Kč
	A4 1.4	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	110 000 Kč	2 475 000 Kč
	A4 1.5	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 585 000 Kč
	A4 1.6	2+kk	55,0		2 365 000 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 585 000 Kč
	A4 1.7	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A4 1.8	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A4 1.9	2+kk	58,4		2 511 200 Kč	0 Kč	1	220 000 Kč	2 731 200 Kč
	A4 1.10	3+kk	66,7	5,5	2 868 100 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 206 350 Kč
	A4 1.11	3+kk	73,5	5,5	3 160 500 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 498 750 Kč
A4 1.12	3+kk	73,5	5,5	3 160 500 Kč	118 250 Kč	1	220 000 Kč	3 498 750 Kč	
Celkem byty			704,9	16,5			10	32 975 450 Kč	
B3	B3 1.1	3+kk	74,1	4,1	3 186 300 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	3 384 450 Kč
	B3 1.2	3+kk	74,1	4,1	3 186 300 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	3 384 450 Kč
	B3 1.3	3+kk	89,5	4,1	3 848 500 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	4 046 650 Kč
	B3 1.4	3+kk	89,5	4,1	3 848 500 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	4 046 650 Kč
Celkem byty			327,2	16,4			4	14 862 200 Kč	
B4	B4 1.1	2+kk	53,5	4,1	2 300 500 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	2 498 650 Kč
	B4 1.2	2+kk	53,5	4,1	2 300 500 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	2 498 650 Kč
	B4 1.3	2+kk	65,4	4,1	2 812 200 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	3 010 350 Kč
	B4 1.4	2+kk	65,4	4,1	2 812 200 Kč	88 150 Kč	1	110 000 Kč	3 010 350 Kč
Celkem byty			237,8	16,4			4	11 018 000 Kč	

Plánované prodejní ceny bytů včetně DPH

Sazba DPH při prodeji bytů je různá pro obytné a neobytné prostory.

Na obytnou plochu bytů (byt + terasa) se vztahuje snížená sazba DPH – 15%, na parkovací stání se vztahuje sazba 21%. Výsledné prodejní ceny bytových jednotek vč. DPH jsou zpracovány v následující tabulce:

Tabulka 17: Plánované prodejní ceny bytů včetně DPH – I. etapa (Zdroj: Vlastní)

č.	Dispozice	bez DPH	vč. DPH	č.	Dispozice	bez DPH	vč. DPH
A1 3.1	2+kk	2 585 000 Kč	2 979 350 Kč	A1 3.6	3+kk	3 345 250 Kč	3 860 238 Kč
A1 3.2	2+kk	2 585 000 Kč	2 979 350 Kč	A1 3.7	3+kk	3 453 250 Kč	3 984 438 Kč
A1 3.3	2+kk	2 818 750 Kč	3 254 763 Kč	A1 3.8	3+kk	3 453 250 Kč	3 984 438 Kč
A1 3.4	2+kk	2 818 750 Kč	3 254 763 Kč	A1 3.9	4+kk	4 947 250 Kč	5 702 538 Kč
A1 3.5	2+kk	2 848 000 Kč	3 288 400 Kč	A1 3.10	4+kk	4 947 250 Kč	5 702 538 Kč
A1 2.1	2+kk	2 222 000 Kč	2 561 900 Kč	A1 2.7	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A1 2.2	2+kk	2 332 000 Kč	2 695 000 Kč	A1 2.8	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A1 2.3	2+kk	2 530 000 Kč	2 916 100 Kč	A1 2.9	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A1 2.4	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A1 2.10	3+kk	3 275 800 Kč	3 780 370 Kč
A1 2.5	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A1 2.11	3+kk	3 575 000 Kč	4 124 450 Kč
A1 2.6	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A1 2.12	3+kk	3 575 000 Kč	4 124 450 Kč
A1 1.1	2+kk	2 174 000 Kč	2 506 700 Kč	A1 1.7	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A1 1.2	2+kk	2 284 000 Kč	2 639 800 Kč	A1 1.8	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A1 1.3	2+kk	2 475 000 Kč	2 852 850 Kč	A1 1.9	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A1 1.4	2+kk	2 475 000 Kč	2 852 850 Kč	A1 1.10	3+kk	3 206 350 Kč	3 700 503 Kč
A1 1.5	2+kk	2 585 000 Kč	2 985 950 Kč	A1 1.11	3+kk	3 498 750 Kč	4 036 763 Kč
A1 1.6	2+kk	2 585 000 Kč	2 985 950 Kč	A1 1.12	3+kk	3 498 750 Kč	4 036 763 Kč
A2 3.1	2+kk	2 585 000 Kč	2 979 350 Kč	A2 3.6	3+kk	3 345 250 Kč	3 860 238 Kč
A2 3.2	2+kk	2 585 000 Kč	2 979 350 Kč	A2 3.7	3+kk	3 453 250 Kč	3 984 438 Kč
A2 3.3	2+kk	2 818 750 Kč	3 254 763 Kč	A2 3.8	3+kk	3 453 250 Kč	3 984 438 Kč
A2 3.4	2+kk	2 818 750 Kč	3 254 763 Kč	A2 3.9	4+kk	4 947 250 Kč	5 702 538 Kč
A2 3.5	2+kk	2 848 000 Kč	3 288 400 Kč	A2 3.10	4+kk	4 947 250 Kč	5 702 538 Kč
A2 2.1	2+kk	2 222 000 Kč	2 561 900 Kč	A2 2.7	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A2 2.2	2+kk	2 332 000 Kč	2 695 000 Kč	A2 2.8	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A2 2.3	2+kk	2 530 000 Kč	2 916 100 Kč	A2 2.9	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A2 2.4	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A2 2.10	3+kk	3 275 800 Kč	3 780 370 Kč
A2 2.5	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A2 2.11	3+kk	3 575 000 Kč	4 124 450 Kč
A2 2.6	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A2 2.12	3+kk	3 575 000 Kč	4 124 450 Kč
A2 1.1	2+kk	2 174 000 Kč	2 506 700 Kč	A2 1.7	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A2 1.2	2+kk	2 284 000 Kč	2 639 800 Kč	A2 1.8	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A2 1.3	2+kk	2 475 000 Kč	2 852 850 Kč	A2 1.9	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A2 1.4	2+kk	2 475 000 Kč	2 852 850 Kč	A2 1.10	3+kk	3 206 350 Kč	3 700 503 Kč
A2 1.5	2+kk	2 585 000 Kč	2 985 950 Kč	A2 1.11	3+kk	3 498 750 Kč	4 036 763 Kč
A2 1.6	2+kk	2 585 000 Kč	2 985 950 Kč	A2 1.12	3+kk	3 498 750 Kč	4 036 763 Kč
B1 3.1	3+kk	3 536 750 Kč	4 073 863 Kč	B1 3.3	3+kk	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč
B1 3.2	3+kk	3 536 750 Kč	4 073 863 Kč	B1 3.4	3+kk	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč
B1 2.1	3+kk	3 550 800 Kč	4 090 020 Kč	B1 2.3	3+kk	4 089 800 Kč	4 709 870 Kč
B1 2.2	3+kk	3 550 800 Kč	4 090 020 Kč	B1 2.4	3+kk	4 089 800 Kč	4 709 870 Kč
B1 1.1	3+kk	3 384 450 Kč	3 898 718 Kč	B1 1.3	3+kk	4 046 650 Kč	4 660 248 Kč
B1 1.2	3+kk	3 384 450 Kč	3 898 718 Kč	B1 1.4	3+kk	4 046 650 Kč	4 660 248 Kč
B2 3.1	3+kk	3 536 750 Kč	4 073 863 Kč	B2 3.3	3+kk	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč
B2 3.2	3+kk	3 536 750 Kč	4 073 863 Kč	B2 3.4	3+kk	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč
B2 2.1	3+kk	3 550 800 Kč	4 090 020 Kč	B2 2.3	3+kk	4 089 800 Kč	4 709 870 Kč
B2 2.2	3+kk	3 550 800 Kč	4 090 020 Kč	B2 2.4	3+kk	4 089 800 Kč	4 709 870 Kč
B2 1.1	3+kk	3 384 450 Kč	3 898 718 Kč	B2 1.3	3+kk	4 046 650 Kč	4 660 248 Kč
B2 1.2	3+kk	3 384 450 Kč	3 898 718 Kč	B2 1.4	3+kk	4 046 650 Kč	4 660 248 Kč

Tabulka 18:: Plánované prodejní ceny bytů včetně DPH – II. etapa (Zdroj: Vlastní)

č.	Dispozice	bez DPH	vč. DPH	č.	Dispozice	bez DPH	vč. DPH
C1 3.1	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C1 3.7	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C1 3.2	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C1 3.8	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C1 3.3	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C1 3.9	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C1 3.4	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C1 3.10	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C1 3.5	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C1 3.11	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C1 3.6	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C1 3.12	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C1 2.1	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C1 2.7	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C1 2.2	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C1 2.8	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C1 2.3	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C1 2.9	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C1 2.4	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C1 2.10	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C1 2.5	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C1 2.11	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C1 2.6	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C1 2.12	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C1 1.1	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C1 1.7	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč
C1 1.2	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C1 1.8	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč
C1 1.3	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C1 1.9	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč
C1 1.4	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C1 1.10	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč
C1 1.5	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C1 1.11	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč
C1 1.6	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C1 1.12	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč
C2 3.1	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C2 3.7	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C2 3.2	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C2 3.8	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C2 3.3	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C2 3.9	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C2 3.4	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C2 3.10	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C2 3.5	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C2 3.11	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C2 3.6	3+kk	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	C2 3.12	3+kk	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč
C2 2.1	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C2 2.7	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C2 2.2	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C2 2.8	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C2 2.3	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C2 2.9	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C2 2.4	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C2 2.10	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C2 2.5	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C2 2.11	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C2 2.6	3+kk	3 467 200 Kč	4 000 480 Kč	C2 2.12	3+kk	3 577 200 Kč	4 126 980 Kč
C2 1.1	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C2 1.7	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč
C2 1.2	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C2 1.8	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč
C2 1.3	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C2 1.9	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč
C2 1.4	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C2 1.10	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč
C2 1.5	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C2 1.11	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč
C2 1.6	3+kk	3 393 400 Kč	3 915 610 Kč	C2 1.12	3+kk	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč

Tabulka 19: Plánované prodejní ceny bytů včetně DPH – III. etapa (Zdroj: Vlastní)

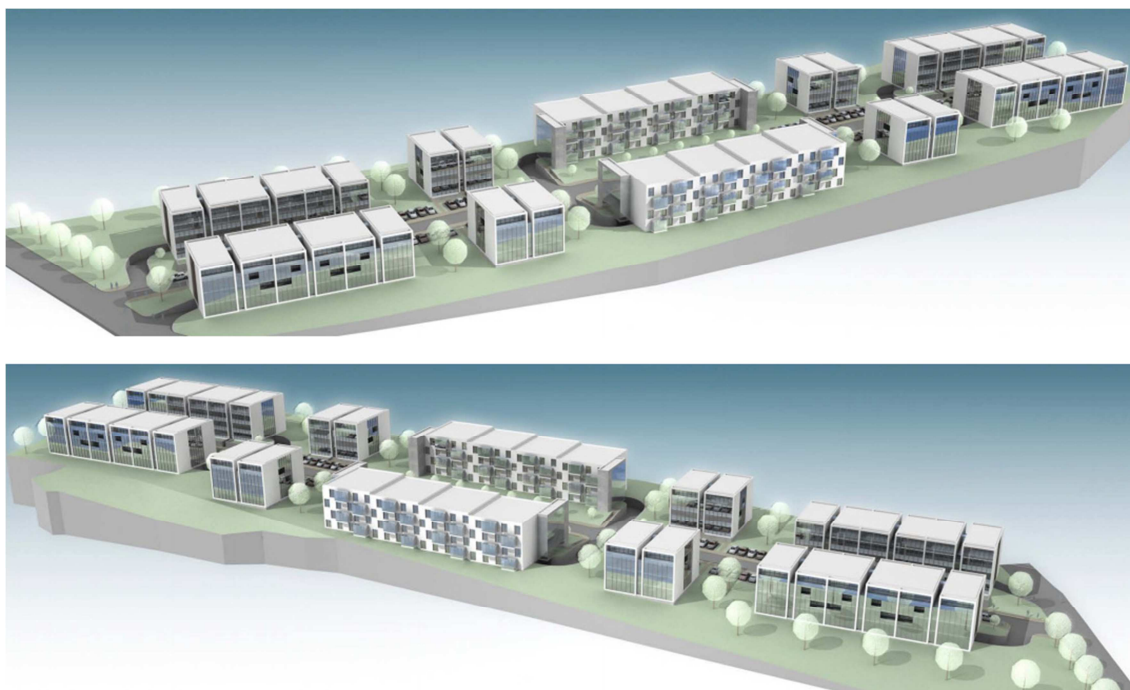
č.	Dispozice	bez DPH	vč. DPH	č.	Dispozice	bez DPH	vč. DPH
A3 3.1	2+kk	2 585 000 Kč	2 979 350 Kč	A3 3.6	3+kk	3 345 250 Kč	3 860 238 Kč
A3 3.2	2+kk	2 585 000 Kč	2 979 350 Kč	A3 3.7	3+kk	3 453 250 Kč	3 984 438 Kč
A3 3.3	2+kk	2 818 750 Kč	3 254 763 Kč	A3 3.8	3+kk	3 453 250 Kč	3 984 438 Kč
A3 3.4	2+kk	2 818 750 Kč	3 254 763 Kč	A3 3.9	4+kk	4 947 250 Kč	5 702 538 Kč
A3 3.5	2+kk	2 848 000 Kč	3 288 400 Kč	A3 3.10	4+kk	4 947 250 Kč	5 702 538 Kč
A3 2.1	2+kk	2 222 000 Kč	2 561 900 Kč	A3 2.7	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A3 2.2	2+kk	2 332 000 Kč	2 695 000 Kč	A3 2.8	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A3 2.3	2+kk	2 530 000 Kč	2 916 100 Kč	A3 2.9	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A3 2.4	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A3 2.10	3+kk	3 275 800 Kč	3 780 370 Kč
A3 2.5	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A3 2.11	3+kk	3 575 000 Kč	4 124 450 Kč
A3 2.6	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A3 2.12	3+kk	3 575 000 Kč	4 124 450 Kč
A3 1.1	2+kk	2 174 000 Kč	2 506 700 Kč	A3 1.7	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A3 1.2	2+kk	2 284 000 Kč	2 639 800 Kč	A3 1.8	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A3 1.3	2+kk	2 475 000 Kč	2 852 850 Kč	A3 1.9	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A3 1.4	2+kk	2 475 000 Kč	2 852 850 Kč	A3 1.10	3+kk	3 206 350 Kč	3 700 503 Kč
A3 1.5	2+kk	2 585 000 Kč	2 985 950 Kč	A3 1.11	3+kk	3 498 750 Kč	4 036 763 Kč
A3 1.6	2+kk	2 585 000 Kč	2 985 950 Kč	A3 1.12	3+kk	3 498 750 Kč	4 036 763 Kč
A4 3.1	2+kk	2 585 000 Kč	2 979 350 Kč	A4 3.6	3+kk	3 345 250 Kč	3 860 238 Kč
A4 3.2	2+kk	2 585 000 Kč	2 979 350 Kč	A4 3.7	3+kk	3 453 250 Kč	3 984 438 Kč
A4 3.3	2+kk	2 818 750 Kč	3 254 763 Kč	A4 3.8	3+kk	3 453 250 Kč	3 984 438 Kč
A4 3.4	2+kk	2 818 750 Kč	3 254 763 Kč	A4 3.9	4+kk	4 947 250 Kč	5 702 538 Kč
A4 3.5	2+kk	2 848 000 Kč	3 288 400 Kč	A4 3.10	4+kk	4 947 250 Kč	5 702 538 Kč
A4 2.1	2+kk	2 222 000 Kč	2 561 900 Kč	A4 2.7	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A4 2.2	2+kk	2 332 000 Kč	2 695 000 Kč	A4 2.8	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A4 2.3	2+kk	2 530 000 Kč	2 916 100 Kč	A4 2.9	2+kk	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč
A4 2.4	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A4 2.10	3+kk	3 275 800 Kč	3 780 370 Kč
A4 2.5	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A4 2.11	3+kk	3 575 000 Kč	4 124 450 Kč
A4 2.6	2+kk	2 640 000 Kč	3 049 200 Kč	A4 2.12	3+kk	3 575 000 Kč	4 124 450 Kč
A4 1.1	2+kk	2 174 000 Kč	2 506 700 Kč	A4 1.7	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A4 1.2	2+kk	2 284 000 Kč	2 639 800 Kč	A4 1.8	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A4 1.3	2+kk	2 475 000 Kč	2 852 850 Kč	A4 1.9	2+kk	2 731 200 Kč	3 154 080 Kč
A4 1.4	2+kk	2 475 000 Kč	2 852 850 Kč	A4 1.10	3+kk	3 206 350 Kč	3 700 503 Kč
A4 1.5	2+kk	2 585 000 Kč	2 985 950 Kč	A4 1.11	3+kk	3 498 750 Kč	4 036 763 Kč
A4 1.6	2+kk	2 585 000 Kč	2 985 950 Kč	A4 1.12	3+kk	3 498 750 Kč	4 036 763 Kč
B3 3.1	3+kk	3 536 750 Kč	4 073 863 Kč	B3 3.3	3+kk	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč
B3 3.2	3+kk	3 536 750 Kč	4 073 863 Kč	B3 3.4	3+kk	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč
B3 2.1	3+kk	3 550 800 Kč	4 090 020 Kč	B3 2.3	3+kk	4 089 800 Kč	4 709 870 Kč
B3 2.2	3+kk	3 550 800 Kč	4 090 020 Kč	B3 2.4	3+kk	4 089 800 Kč	4 709 870 Kč
B3 1.1	3+kk	3 384 450 Kč	3 898 718 Kč	B3 1.3	3+kk	4 046 650 Kč	4 660 248 Kč
B3 1.2	3+kk	3 384 450 Kč	3 898 718 Kč	B3 1.4	3+kk	4 046 650 Kč	4 660 248 Kč
B4 3.1	3+kk	3 536 750 Kč	4 073 863 Kč	B4 3.3	3+kk	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč
B4 3.2	3+kk	3 536 750 Kč	4 073 863 Kč	B4 3.4	3+kk	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč
B4 2.1	3+kk	3 550 800 Kč	4 090 020 Kč	B4 2.3	3+kk	4 089 800 Kč	4 709 870 Kč
B4 2.2	3+kk	3 550 800 Kč	4 090 020 Kč	B4 2.4	3+kk	4 089 800 Kč	4 709 870 Kč
B4 1.1	3+kk	3 384 450 Kč	3 898 718 Kč	B4 1.3	3+kk	4 046 650 Kč	4 660 248 Kč
B4 1.2	3+kk	3 384 450 Kč	3 898 718 Kč	B4 1.4	3+kk	4 046 650 Kč	4 660 248 Kč

Prodejní scénář bytových jednotek

Dle prodejního plánu, který vychází ze situace konkurence je reálné, že od začátku výstavby do kolaudace bude prodáno 70% bytových jednotek, to je v první etapě 64 bytových jednotek z celkového počtu 92. V druhé etapě 50 ze 72 bytových jednotek a ve třetí etapě 64 z 92 bytových jednotek.

Dispozice bytů, které jsou prodané v jednotlivých měsících, a počty bytů jsou zvoleny dle interních statistických údajů realitní kanceláře Faraon reality. Plán prodeje je poupraven také dle konkurenčních projektů, které se již nacházejí ve fázi prodeje bytových jednotek. Z jejich prodeje vyplývá, že nejdříve se prodávají menší byty.

Počítá se s tím, že v prvních dvou měsících realizace bude prodej slabší, než v následujících měsících, vzhledem k rychlosti šíření reklamy a rozhodování potencionálních kupujících.



Obrázek 17: Vizualizace (Zdroj: (1))

Tabulka 20: Prodejní scénář bytových jednotek – I. etapa (Zdroj: Vlastní)

Rok	Měsíc	Prodané byty	Cena bez DPH	Cena s DPH	
2015	3	A1/1.1,3.10	7 121 250 Kč	8 209 238 Kč	
	4	B1/3.4	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč	
	5	A2/1.10,1.11	6 705 100 Kč	7 737 265 Kč	
	6	A1/2.2 A2/1.12. B2/1.1	9 215 200 Kč	10 630 480 Kč	
	7	A1/2.3,2.4 A2/3.9 B2/1.2	13 501 700 Kč	15 566 555 Kč	
	8	B2/2.1,2.2. B1/2.1.,3.2	14 189 150 Kč	16 343 923 Kč	
	9	A1/2.7,1.11 A2/2.3 B2/3.2	12 355 100 Kč	14 247 965 Kč	
	10	A2/2,8,1.4,1.8 B1/2.2 B2/3.3	15 776 350 Kč	18 189 003 Kč	
	11	A1/3.3	2 818 750 Kč	3 254 763 Kč	
	12	A1/3.9 A2/2.12,1.2	10 806 250 Kč	12 466 788 Kč	
	2016	1	A1/3.1	2 585 000 Kč	2 979 350 Kč
		2	A1/3.7,2.5 A2/2.6	8 733 250 Kč	10 082 838 Kč
3		A1/1.6,2.8	5 374 600 Kč	6 207 190 Kč	
4		A2/2.9	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč	
5		B1/3.3	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč	
6		B2/2.4,3.4	8 319 550 Kč	9 580 683 Kč	
7		A1/1.7 A2/2.2	5 063 200 Kč	5 849 080 Kč	
8		B1/2.3	4 089 800 Kč	4 709 870 Kč	
9		A2/3.2,3.6	5 930 250 Kč	6 839 588 Kč	
10		A1/1.9 A2/1.7	5 462 400 Kč	6 308 160 Kč	
11		A2/3.10	4 947 250 Kč	5 702 538 Kč	
12		A1/2.12,2.1,3.7	9 250 250 Kč	10 670 788 Kč	
2017	1	B1/1.4,1.1 A2/2.7	10 220 700 Kč	11 780 205 Kč	
	2	B1/2.4 B2/3.1	7 626 550 Kč	8 783 733 Kč	
	3	A2/1.3,1.6 A1/1.10,1.2	10 550 350 Kč	12 179 103 Kč	
	4	A1/3.6,1.3 A2/2.5,1.9,3.1	13 776 450 Kč	15 895 718 Kč	
	CELKEM BĚHEM STAVBY			187 611 450 Kč	216 360 368 Kč
	KOLAUDACE				
	5	B2/1.4,2.3 A1/1.12,1.5 A2/1.1	16 394 200 Kč	18 899 530 Kč	
	6	B1/1.3 A2/2.1,1.5	8 853 650 Kč	10 208 098 Kč	
	7	B2/1.3	4 046 650 Kč	4 660 248 Kč	
	SLEVVY 2% z celkové ceny:				
	8	A2/3.3,3.8 A1/2.9,2.11	12 383 868 Kč	14 293 192 Kč	
	9	A1/3.4,3.8 A2/2.10 B1/1.2	12 673 605 Kč	14 619 922 Kč	
SLEVVY 4% z celkové ceny:					
10	B1/1.2 A2/2.10,2.11 A1/2.10	12 970 608 Kč	14 960 551 Kč		
11	A2/2.4,3.5,1.8	7 890 432 Kč	9 112 013 Kč		
12	A1/3.2,3.5 A2/3.4	7 921 680 Kč	9 141 612 Kč		
2018	1	A1/3.4	2 706 000 Kč	3 124 572 Kč	
	SLEVVY 6% z celkové ceny:				
	2	A1/2.6	2 481 600 Kč	2 866 248 Kč	
	3	A1/3.8	3 246 055 Kč	3 745 371 Kč	
CELKEM PO KOLAUDACI			91 568 348 Kč	105 631 356 Kč	

Tabulka 21: Prodejní scénář bytových jednotek – II. etapa (Zdroj: Vlastní)

Rok	Měsíc	Prodané byty	Cena bez DPH	Cena s DPH	
2016	3		0 Kč	0 Kč	
	4	C1/3.8	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč	
	5	C2/2.11,2.6	7 044 400 Kč	8 127 460 Kč	
	6	C1/3.7	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč	
	7	C1/2.3,1.6,2.11	10 437 800 Kč	12 043 070 Kč	
	8	C1/1.9,1.1	6 894 300 Kč	7 954 845 Kč	
	9	C2/2.2 C1/2.5	6 934 400 Kč	8 000 960 Kč	
	10	C2/1.6,2.4	6 860 600 Kč	7 916 090 Kč	
	11	C1/3.3,2.7 C2/3.10	10 771 700 Kč	12 427 055 Kč	
	12	C1/1.8	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč	
	2017	1	C2/1.9,2.1	6 968 100 Kč	8 039 715 Kč
		2	C1/2.4 C2/3.11	7 120 700 Kč	8 215 205 Kč
3		C1/2.6,2.2	6 934 400 Kč	8 000 960 Kč	
4		C2/3.11,2.12 C1/3.1	10 771 700 Kč	12 427 055 Kč	
5		C1/3.4	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	
6		C1/3.12,1.8	7 154 400 Kč	8 253 960 Kč	
7		C2/1.11,1.2 C1/2.4	10 361 500 Kč	11 955 325 Kč	
8		C1/2.12,2.7	7 154 400 Kč	8 253 960 Kč	
9		C1/1.12	3 500 900 Kč	4 039 235 Kč	
10		C2/1.12,2.10,3.12	10 731 600 Kč	12 380 940 Kč	
11		C2/1.5,3.4	6 934 400 Kč	8 000 960 Kč	
12		C1/3.6	3 541 000 Kč	4 085 350 Kč	
2018	1	C2/3.5,1.3 C1/2.1	10 401 600 Kč	12 001 440 Kč	
	2	C2/3.2,1.8 C1/1.7	10 542 800 Kč	12 163 820 Kč	
	3	C2/3.9,3.6,3.1	10 735 500 Kč	12 385 425 Kč	
	4	C2/1.1,2.9 C1/1.2	10 364 000 Kč	11 958 200 Kč	
	CELKEM BĚHEM STAVBY			186 509 100 Kč	215 185 065 Kč
	KOLAUDACE				
	5	C1/3.2,1.4 C2/3.8	10 587 900 Kč	12 215 685 Kč	
	6	C2/1.10,2.3,3.3	10 509 100 Kč	12 125 065 Kč	
	7	C1/3.10	3 653 500 Kč	4 214 725 Kč	
	SLEVY 2% z celkové ceny:				
	8	C1/3.5,1.11 C2/1.7	10 331 944 Kč	11 920 544 Kč	
	9	C1/3.11	3 580 430 Kč	4 130 431 Kč	
	SLEVY 4% z celkové ceny:				
	10	C2/1.4,3.7	6 765 024 Kč	7 805 122 Kč	
	11	C2/2.8 C1/2.10	6 868 224 Kč	7 923 802 Kč	
	12	C1/1.5,2.8 C2/2.5	10 020 288 Kč	11 561 347 Kč	
2019	1	C1/3.9	3 507 360 Kč	4 046 136 Kč	
	SLEVY 6% z celkové ceny:				
	2	C1/1.3,2.9	6 552 364 Kč	7 560 035 Kč	
	3	C1/1.10	3 290 846 Kč	3 796 881 Kč	
CELKEM PO KOLAUDACI			75 666 980 Kč	87 299 771 Kč	

Tabulka 22: Prodejní scénář bytových jednotek – III. etapa (Zdroj: Vlastní)

Rok	Měsíc	Prodané byty	Cena bez DPH	Cena s DPH	
2017	3	A3/1.1,3.10	7 121 250 Kč	8 209 238 Kč	
	4	B3/3.4	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč	
	5	A3/2.2 A4/1.12. B4/1.1	9 215 200 Kč	10 630 480 Kč	
	6	A3/2.3,2.4 A4/3.9 B4/1.2	13 501 700 Kč	15 566 555 Kč	
	7	B4/2.1,2.2. B3/2.1.,3.2	14 189 150 Kč	16 343 923 Kč	
	8	A4/1.10,1.11	6 705 100 Kč	7 737 265 Kč	
	9	A3/2.7,1.11 A4/2.3 B4/3.2	12 355 100 Kč	14 247 965 Kč	
	10	A4/2,8,1.4,1.8 B3/2.2 B4/3.3	15 776 350 Kč	18 189 003 Kč	
	11	A3/3.3	2 818 750 Kč	3 254 763 Kč	
	12	A3/3.9 A4/2.12,1.2	10 806 250 Kč	12 466 788 Kč	
	2018	1	A3/3.1	2 585 000 Kč	2 979 350 Kč
		2	A3/3.7,2.5 A4/2.6	8 733 250 Kč	10 082 838 Kč
3		A3/1.6,2.8	5 374 600 Kč	6 207 190 Kč	
4		A4/2.9	2 789 600 Kč	3 221 240 Kč	
5		B3/3.3	4 229 750 Kč	4 870 813 Kč	
6		B4/2.4,3.4	8 319 550 Kč	9 580 683 Kč	
7		A3/1.7 A4/2.2	5 063 200 Kč	5 849 080 Kč	
8		B3/2.3	4 089 800 Kč	4 709 870 Kč	
9		A4/3.2,3.6	5 930 250 Kč	6 839 588 Kč	
10		A3/1.9 A4/1.7	5 462 400 Kč	6 308 160 Kč	
11		A4/3.10	4 947 250 Kč	5 702 538 Kč	
12		A3/2.12,2.1,3.7	9 250 250 Kč	10 670 788 Kč	
2019	1	B3/1.4,1.1 A4/2.7	10 220 700 Kč	11 780 205 Kč	
	2	B3/2.4 B4/3.1	7 626 550 Kč	8 783 733 Kč	
	3	A4/1.3,1.6 A3/1.10,1.2	10 550 350 Kč	12 179 103 Kč	
	4	A3/3.6,1.3 A4/2.5,1.9,3.1	13 776 450 Kč	15 895 718 Kč	
	CELKEM BĚHEM STAVBY			205 667 550 Kč	237 177 683 Kč
	KOLAUDACE				
	5	B4/1.4,2.3 A3/1.12,1.5 A4/1.1	16 394 200 Kč	18 899 530 Kč	
	6	B3/1.3 A4/2.1,1.5	8 853 650 Kč	10 208 098 Kč	
	7	B4/1.3	4 046 650 Kč	4 660 248 Kč	
	SLEVY 2% z celkové ceny:				
	8	A4/3.3,3.8 A3/2.9,2.11	12 383 868 Kč	14 293 192 Kč	
	9	A3/3.4,3.8 A4/2.10 B3/1.2	12 673 605 Kč	14 619 922 Kč	
SLEVY 4% z celkové ceny:					
10	B3/1.2 A4/2.10,2.11 A3/2.10	12 970 608 Kč	14 960 551 Kč		
11	A4/2.4,3.5,1.8	7 890 432 Kč	9 112 013 Kč		
12	A3/3.2,3.5 A4/3.4	7 921 680 Kč	9 141 612 Kč		
2020	1	A3/3.4	2 706 000 Kč	3 124 572 Kč	
	SLEVY 6% z celkové ceny:				
	2	A3/2.6	2 481 600 Kč	2 866 248 Kč	
	3	A3/3.8	3 246 055 Kč	3 745 371 Kč	
CELKEM PO KOLAUDACI			91 568 348 Kč	105 631 356 Kč	

6.1.1. Náklady na financování a na prodej bytů

V případě, že si investor zřídí hypotéku od České spořitelny, je potřeba prodat alespoň 15% všech bytů před začátkem čerpání této hypotéky (25). To zajistí bance zásadní informaci o potencionální úspěšnosti projektu a sníží to její vystavení se riziku. To znamená do srpna 2015 je nutno prodat alespoň 14 bytů, protože v této době developer vyčerpá vlastní zdroje. Investor si zřizuje hypotéku pouze na první fázi projektu, po kolaudaci první fáze bude mít dostatek vlastních zdrojů na další fázi.

Hypotéka bude zřízena na 100 000 000 Kč pro projektové financování u České spořitelny. Se splatností 1 rok. Pro tuto hypotéku developer sjednal fixní úrokovou sazbu 5% p.a. S tím, že developer zastaví pozemek, který je na projekt určen a bude ručit i projektem samotným.

Hypotéka pro projektové financování (25) je určena developerům, firmám a podnikatelům, kteří chtějí zhotovit developerský projekt. Její splatnost může být v rozmezí od 1 do 5 let. Střednědobý výhled je vhodný pro výstavbu bytového domu a následný prodej bytových jednotek. (25)

Developerským projektem se zpravidla rozumí podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje, popřípadě projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci či modernizaci a následně její pronájem či prodej. Jedním z klíčových znaků developerské činnosti je právě prodej či pronájem postavené nebo zrekonstruované budovy třetím osobám. Za developerský projekt se tedy nepovažují případy, kdy podnikatel staví nebo rekonstruuje nemovitost pro svoji potřebu či potřebu propojených osob. (26)

Zbylé investiční náklady na první fázi bude developer financovat z vlastních zdrojů. Jedná se o částku 50 000 000Kč bez DPH. Byty bude prodávat realitní kancelář na exkluzivní smlouvu na 3 roky, pro každou jednotlivou etapu projektu, s provizí o výši 4,5%. Webové stránky projektu se platí samostatně, jednorázově 79 000 Kč bez DPH. Provize 4,5% se vyplácí realitní kanceláři při podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (do měsíce po složení rezervační zálohy - rezervace na bytovou jednotku).

Exkluzivní smlouva - Smlouva o výhradním poskytování realitních služeb realitní kanceláři. Výhradní smlouva (nebo také exkluzivní smlouva) zaručuje prodávajícímu kompletní servis ze strany realitní kanceláře a dosažení nejvyšší prodejní ceny. Uzavřením výhradní smlouvy zmocňuje prodávající realitní kancelář k výhradnímu zastupování při prodeji nemovitosti – vlastníka nemovitosti tedy zastupuje pouze jedna realitní kancelář. Tato smlouva bývá uzavírána na dobu určitou. Po tuto dobu nesmí majitel nemovitosti uzavřít jinou zprostředkovatelskou smlouvu ohledně prodeje dané nemovitosti s jinou realitní kanceláří ani nesmí nemovitost prodat sám. (27)

Financování koupě bytu kupujícími

Ze zkušeností realitních kanceláří a developerských společností vyplývá, že kupující neradi platí za nemovitosti průběžně, proto jsou investorem zvoleny následující platební podmínky:

1. Rezervace bytu – záloha 100 000 Kč
2. Podpis Smlouvy o smlouvě budoucí kupní – doplatek do 15% kupní ceny
3. Dokončení bytového domu – doplatek do 100% kupní ceny – 85%

U bytových jednotek prodaných po kolaudaci jsou platební podmínky následující

1. Rezervace bytu – záloha 100 000 Kč
2. Podpis Smlouvy kupní – doplatek do 100% kupní ceny

Tento způsob financování je možný, protože investor má dostatek vlastních finančních zdrojů a tak není závislý na průběžných platbách od klientů.

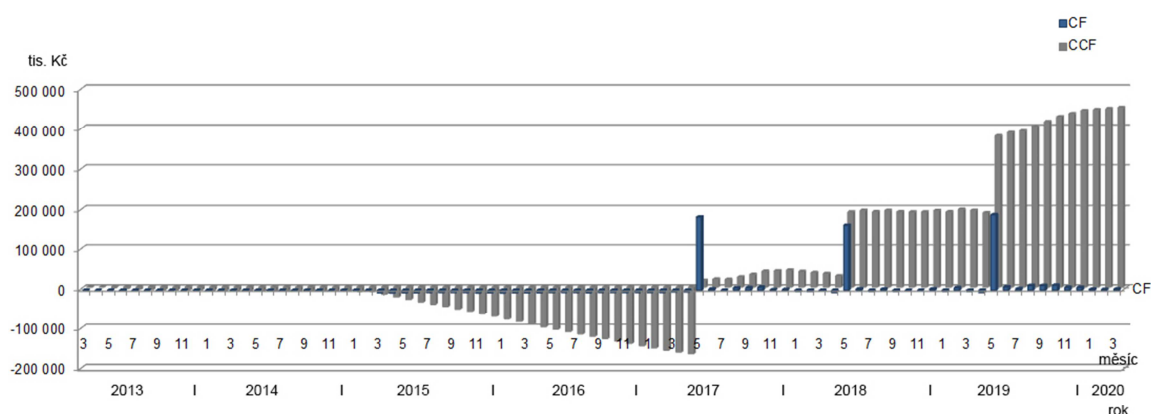
V druhé variantě je zřízeno Projektové financování od České spořitelny, tudíž ani v tomto případě developer nepotřebuje od kupujících během realizace finance na výstavbu. Úvěr si investor zřizuje pouze na první fázi projektu, po její kolaudaci bude mít dostatek finančních prostředků na realizaci druhé fáze.

6.2. Vyhodnocení efektivnosti

6.2.1. Cash flow projektu

Základní cash flow projektu pro vyhodnocení efektivnosti

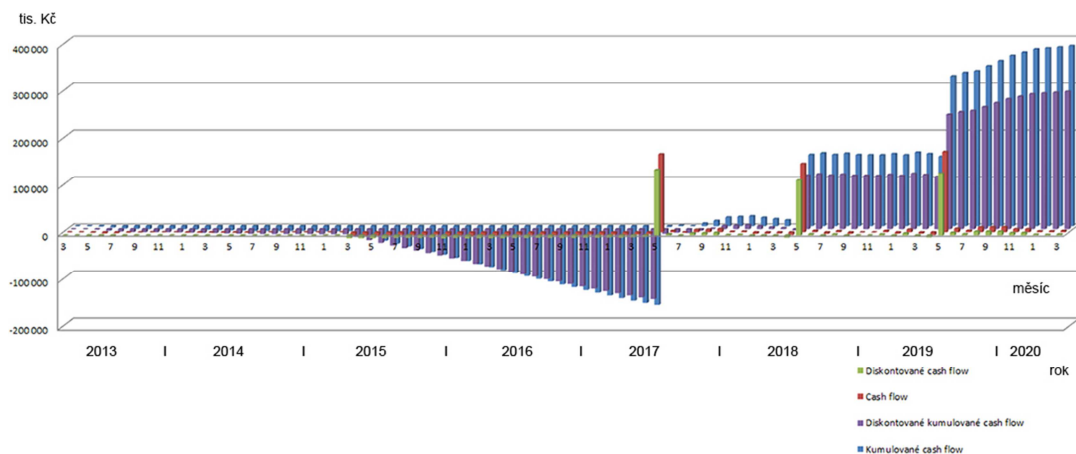
Jedná se o cash flow s přihlédnutím pouze na investiční náklady, náklady na prodej a příjmy z prodeje. Cash flow je počítáno z hodnot bez DPH. Výpočet viz. příloha č. 3



Graf 5: Základní cash flow projektu pro vyhodnocení efektivnosti v tis. Kč (Zdroj: vlastní)

Cash flow projektu pro vyhodnocení efektivnosti v tis. Kč, s použitím pouze vlastního kapitálu.

Jedná se o cash flow s přihlížením na investiční náklady, náklady na prodej, příjmy z prodeje a daň ze zisku. Náklady na získání kapitálu jsou zde nulové. Výpočet viz. příloha č. 4.



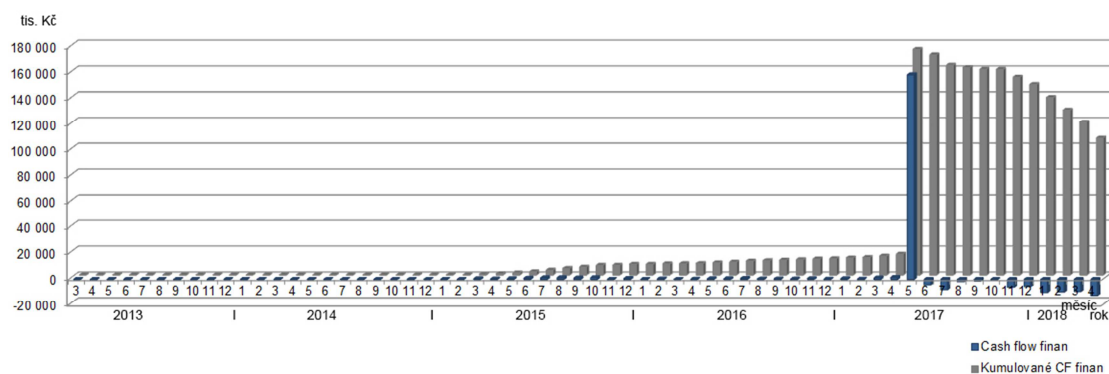
Graf 6: Cash flow projektu pro vyhodnocení efektivnosti v tis. Kč – vlastní kapitál (Zdroj: vlastní)

Při této variantě jsou konečné hodnoty projektu:

Kumulované CF v březnu roku 2020	383 863 000 Kč
Diskontované kumulované CF v březnu roku 2020	292 221 000 Kč

Cash flow financování projektu se zahrnutím předpokládaného úvěru

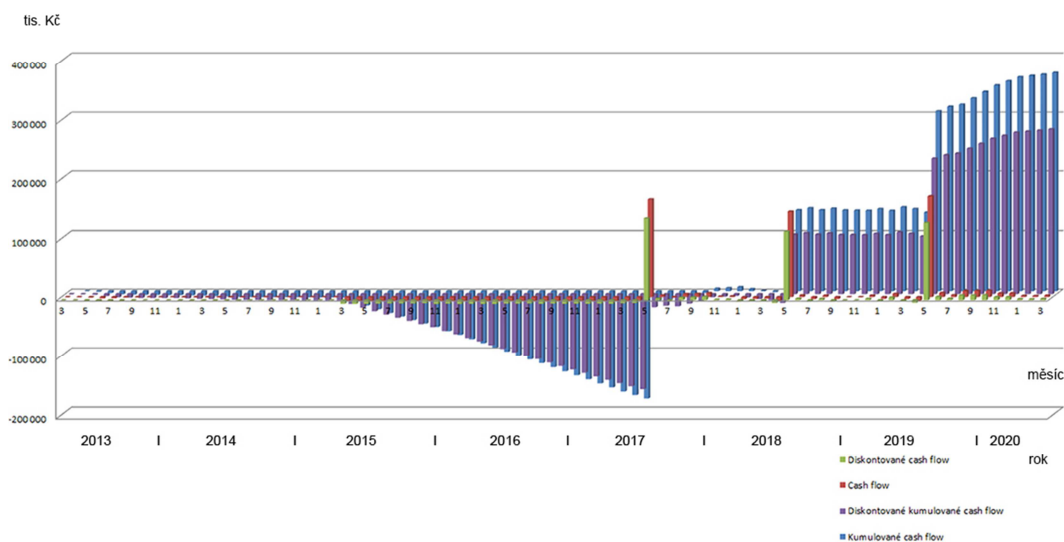
Pouze v první fázi projektu, další fáze bude investor financovat z vlastních zdrojů. Jedná se o cash flow bez investičních nákladů stavby.



Graf 7: Cash flow financování projektu se zahrnutím předpokládaného úvěru v tis. Kč – úvěr v I.etapě (Zdroj: vlastní)

Cash flow projektu pro vyhodnocení efektivnosti, s úvěrem:

Jedná se o cash flow s přihlédnutím na investiční náklady, náklady na prodej, příjmy z prodeje a daň ze zisku. Dále jsou do CF zahrnuty náklady na pořízení cizího kapitálu. Výpočet viz. příloha č. 5



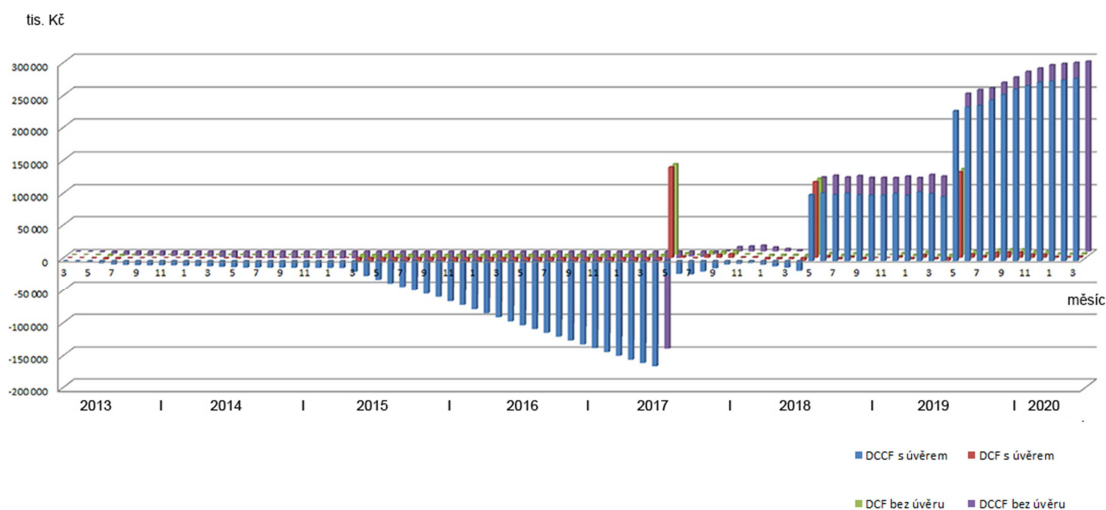
Graf 8: Cash flow projektu pro vyhodnocení efektivnosti v tis. Kč – úvěr (Zdroj: vlastní)

Při této variantě jsou konečné hodnoty projektu:

Kumulované CF v březnu roku 2020	369 616 000 Kč
Diskontované kumulované CF v březnu roku 2020	279 867 000 Kč

Porovnání DCF a DCCF

- při využití vlastních zdrojů a vlastních zdrojů v kombinaci s úvěrem



Graf 9: Porovnání DCF a DCCF s úvěrem a s vlastními zdroji (Zdroj: vlastní)

Rozdíl mezi konečnou hodnotou kumulovaného CF je 14 247 000 Kč.
Rozdíl mezi konečnou hodnotou diskontovaného kumulovaného CF je 12 354 000 Kč.

6.2.2. Vyhodnocení efektivity investice

Pro vyhodnocení efektivity byla zvolena následující kritéria:

- Čistá současná hodnota
- Doba návratnosti
- Vnitřní výnosové procento

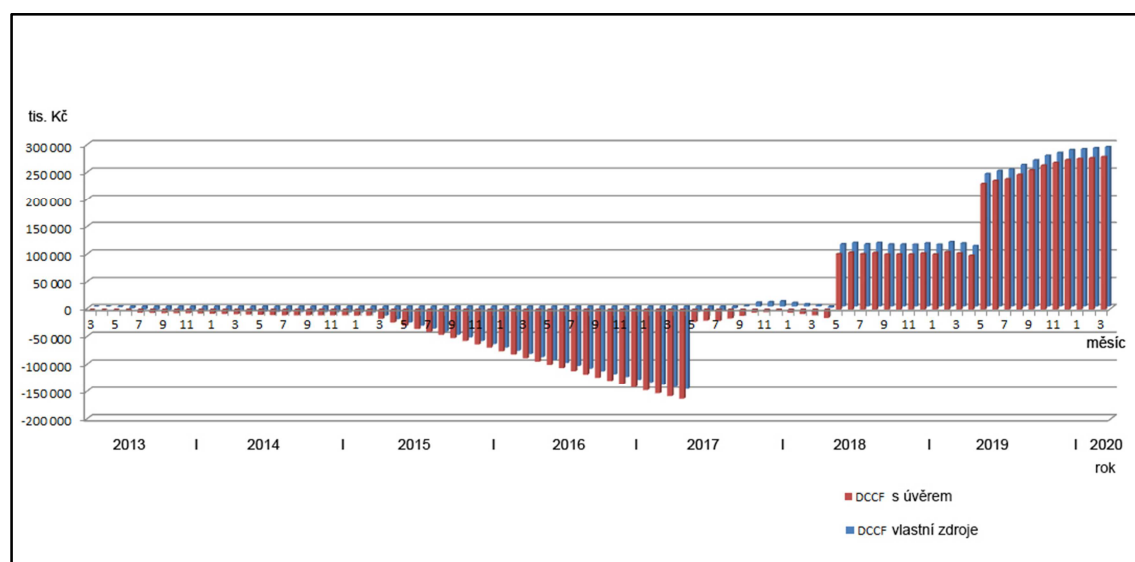
Čistá současná hodnota

Dle rovnice (1) z kapitoly 5.2.1.

NPV při požadované míře výnosnosti 30% má hodnotu 279 867 000 Kč, při zřízení úvěru s fixní úrokovou sazbou 12% p.a. a splatností 12 měsíců.mm

Při využití vlastních zdrojů NPV při požadované míře výnosnosti 30% dosahuje hodnoty 292 221 000 Kč.

Diskontní sazba je vyjádřena jako očekávaná míra výnosnosti investice.



Graf 10: Čistá současná hodnota v grafu (Zdroj: vlastní)

Vnitřní výnosové procento

Dle rovnice (3) z kapitoly 5.2.3

Posouzení projektu pomocí IRR není možné, neboť cash flow projektu je proměnlivé a několikrát za zkoumanou dobu z kladného na záporný.

V případech, kdy investiční projekty mají nekonvenční peněžní tok, řešení polynomu N-tého stupně nabývá tolika hodnot, kolikrát se mění peněžní tok z kladného na záporný. Vznikne tak více hodnot IRR a metoda je nepoužitelná, neboť výsledky se nedají interpretovat s jasným doporučením.

Doba návratnosti

Dle kapitoly 5.2.4

U varianty s financováním pomocí úvěru, nastává bod zvratu v říjnu roku 2017. U diskontované varianty v červnu roku 2018. Což je po termínu kolaudace II. Etapy výstavby. Je to důsledek nastavení platebních podmínek. Jsou

nastavené tak, že kupující zaplatí 15% z ceny bytu a zbylou částku doplatí po kolaudaci stavby.

U varianty s financováním pomocí vlastních zdrojů, nastává bod zvratu v červnu roku 2017. U diskontované varianty v září roku 2017. Což je krátce po termínu kolaudace I. Etapy výstavby.

6.2.3. Rizika projektu

V té to kapitole jsou uvedena možná rizika související s přípravnou a realizační fází projektu. U rizik je vždy zohledněna pravděpodobnost výskytu, jejich dopad na projekt. Dále je v tabulce příčina a důsledek vzniku rizik a navržené ošetření. Pro tento projekt je vznik těchto rizik minimální, protože projekt splňuje veškeré požadavky obce.

Pravděpodobnost výskytu rizika je ohodnocena stupnicí od 0 do 1. Hodnota 0 znamená, že riziko je zcela vyloučeno, hodnota 1 znamená, že výskyt rizika je zcela jistý.

Váha dopadu rizika na projekt je ohodnocena stupnicí od 1 do 10. Hodnota 1 znamená, že negativní dopad rizika je pro projekt bezvýznamný, hodnota 10, že negativní dopad rizika je pro projekt fatální. Vynásobením pravděpodobnosti výskytu a váhou rizika je získán celkový význam rizika.

Vypracování analýzy možných rizik je důležité k opatření jejich včasné eliminace, pomocí které se předejde problémům při realizaci developerského projektu.

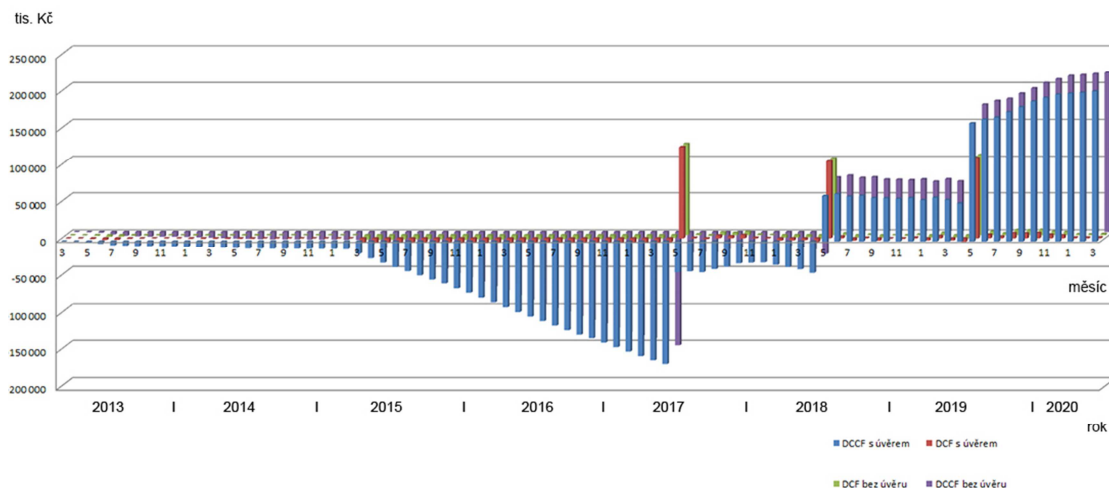
V tabulce je znázorněno jen několik možných rizik z pohledu investora. Jde o hlavní a nejvíce pravděpodobná rizika, dalších rizik je nekonečné množství.

Tabulka 23: Rizika projektu (Zdroj: vlastní)

Riziko	Příčina	Důsledek	Výskyt	Dopad	Význam rizika	Návrh ošetření
1	Nedostatek zdrojů	Nejsou k dispozici finance na studii a realizaci stavby	0,1	4	0,4	Stoprocentní zajištění zdrojů
2	Velké zvýšení sazby DPH	Zvýšení cen bytů, menší zájem kupujících	0,4	4	1,6	Nelze ošetřit
3	Zamítnutí územního rozhodnutí	Nelze realizovat stavbu	0,2	10	2,0	Zajištění dokumentů k bezproblémovému získání ÚR
4	Zamítnutí stavebního povolení	Nelze realizovat stavbu	0,25	10	2,5	Zajištění dokumentů k bezproblémovému získání SP
5	Změny při výstavbě na přání klientů	Zdržení při realizaci, zkomplikování	0,7	3	2,1	Nelze úplně ošetřit, nutno se žádostmi počítat
6	Pozemek je shledán archeologickým nalezištěm	Zdržení zahájení výstavby až na několik let	0,1	10	1,0	Nelze ošetřit
7	Protesty sousedů	Zdržení výstavby	0,4	5	2,0	Positivní jednání a domluvení se na souhlasu se všemi sousedy, před zahájením
8	Snížení atraktivit lokality během výstavby	Neudání všech bytových jednotek	0,05	7	0,4	Sledovat vývoj v okolí a případně zasáhnout
9	Nedodržení termínu realizace výstavby	Možná ztráta potenciálních zájemců	0,4	8	3,2	Stanovení pokud za nedodržení termínu ve SoD
10	Zamítnutí úvěru bankou	Sejde z realizace projektu nebo se realizace zdrží	0,3	9	2,7	Požádat o úvěr u více bank
11	Velké zvýšení konkurence na trhu	Menší a složitější prodej bytů	0,2	8	1,6	Prodávat za lepší ceny, byty lepší kvality
12	Výběr špatné realitní kanceláře	Nižší prodej bytů	0,3	9	2,7	Větší důraz na výběr ověřené realitní kanceláře

Finanční dopad na projekt v případě uskutečnění některých rizik je zobrazen v následujících grafech.

V případě, že by došlo ke zvýšení konkurence na trhu nebo jinému riziku, které by vedlo k nízké prodejnosti bytů, může investor snížit prodejní ceny o 20% z původně stanovených cen.

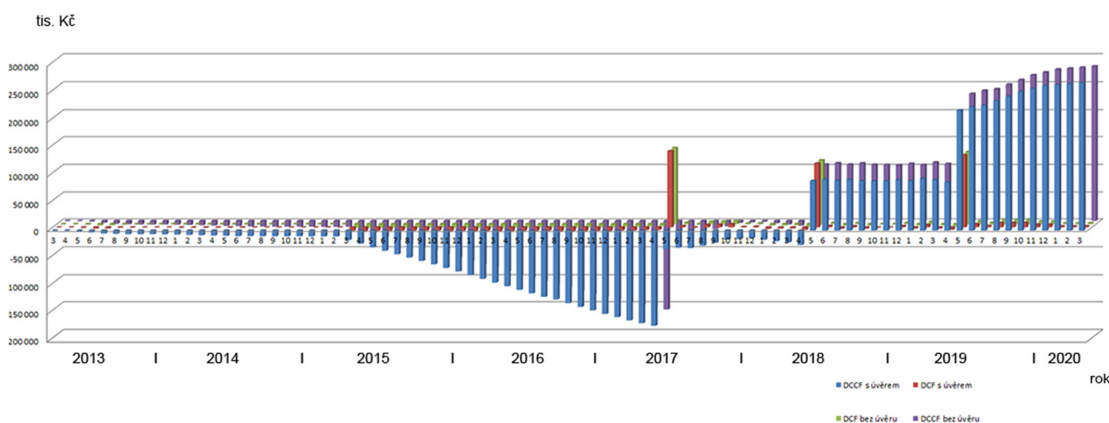


Graf 11: Porovnání DCF a DCCF s úvěrem a s vlastními zdroji, v případě snížení cen o 20% (Zdroj: vlastní)

NPV při požadované míře návratnosti 30% má v tomto případě hodnotu 203 869 000 Kč, při zřízení úvěru s fixní úrokovou sazbou 12% p.a. a splatností 12 měsíců.

Při využití vlastních zdrojů NPV dosahuje v tomto případě hodnoty 216 223 000 Kč.

Jestliže bude investor nucen uzavřít exkluzivní smlouvu s luxusní realitní kanceláří, která požaduje provizi 10%. Budou výsledné hodnoty NPV následující (prodejní ceny bytů jsou původní zvolené).

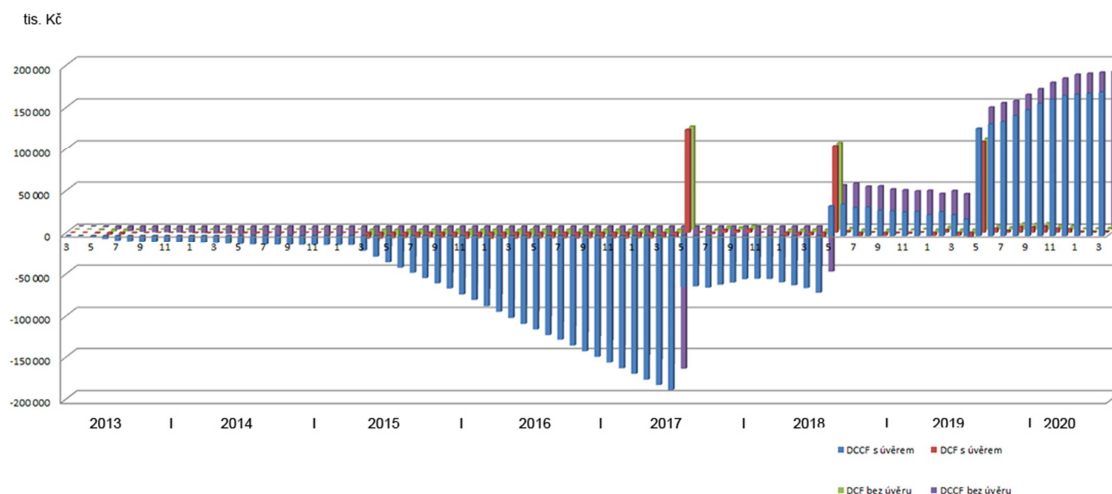


Graf 12: Porovnání DCF a DCCF s úvěrem a s vlastními zdroji, v případě 10% provize realitní kanceláři (Zdroj: vlastní)

NPV při požadované míře návratnosti 30% má v tomto případě hodnotu 268 937 000 Kč, při zřízení úvěru s fixní úrokovou sazbou 12% p.a. a splatností 12 měsíců.

Při využití vlastních zdrojů NPV dosahuje v tomto případě hodnoty 281 291 000 Kč.

V případě zvýšení investičních nákladů o 10% se velmi výrazně sníží hodnota NPV.



Graf 13: Porovnání DCF a DCCF s úvěrem a s vlastními zdroji, v případě nárůstu investičních nákladů o 10% (Zdroj: vlastní)

NPV při požadované míře návratnosti 30% má v tomto případě hodnotu 171 916 000 Kč, při zřízení úvěru s fixní úrokovou sazbou 12% p.a. a splatností 12 měsíců.

Při využití vlastních zdrojů NPV dosahuje v tomto případě hodnoty 185 548 000 Kč.

Je tedy třeba co nejlépe preventivně zabezpečit projekt proti rizikům, která by mohla nastat. Velké výkyvy od původních hodnot, se kterými bylo počítáno, mohou mít na projekt fatální dopad. V následující tabulce je zobrazeno porovnání hodnot NPV původního výpočtu a NPV v případě třech různých rizik.

	vlastní kapitál	s úvěrem
základní varianta	292 221 000 Kč	279 867 000 Kč
snížení prodejních cen bytů o 20 %	216 223 000 Kč	203 869 000 Kč
realitní kancelář - provize 10%	281 291 000 Kč	268 937 000 Kč
zvýšení investičních nákladů o 10%	185 548 000 Kč	171 916 000 Kč

Obrázek 18: Porovnání NPV v různých případech (Zdroj: vlastní)

7. Závěr

Pro vyhodnocení efektivnosti investičního záměru obytného komplexu Zbuzany byla zpracována studie využitelnosti spolu s finančním a ekonomickým vyhodnocením. K vypracování studie bylo použito odhadu plánu rozprodání bytových jednotek a financování projektu dle výzkumu současného trhu. Výstupem je studie proveditelnosti investičního záměru výstavby 10 bytových domů s bytovými jednotkami určenými k prodeji, která zahrnuje stanovení investičních nákladů, očekávaných výnosů a vyhodnocení efektivnosti.

Investiční záměr se týká výstavby obytného komplexu Zbuzany s 256 bytovými jednotkami, který se nachází v obci Zbuzany, okrese Praha-západ. Výše investičních nákladů na tento projekt byla vyčíslena na 437 731 484 Kč bez DPH. Vyhodnoceny byly dvě různé varianty – varianta s financováním pomocí vlastních zdrojů a varianta s využitím úvěru na první etapu projektu. Z toho 50 000 000 Kč je hrazeno z vlastních prostředků a 100 000 000 Kč pomocí hypotéky na projektové financování.

Projekt cílí na zájemce ze všech věkových skupin a středních až vyšších příjmových skupin. Tomu byla přizpůsobena i variabilita dispozic jednotlivých bytů. V rámci širšího okolí je studie postavena převážně na činnostech konkurenčních developerů v lokalitě projektu, blízkého okolí a projektů podobných zkoumanému projektu.

Na základě analýzy konkurenčních projektů a statistických údajů realitní kanceláře byl zvolen pravděpodobný scénář prodeje bytů, na jehož základě byly následně určeny očekávané příjmy z investice v jednotlivých měsících. Předpokládá se zajištění prodeje pomocí realitní kanceláře, se kterou bude uzavřena exkluzivní smlouva na prodej bytových jednotek tohoto projektu. Pro kupující byl stanoven splátkový kalendář, který předpokládá, u bytů prodaných z v průběhu výstavby doplacení plané ceny v okamžiku kolaudace objektu.

Největším problémem u studie tohoto projektu je nedostatek nebo neúplnost většiny potřebných informací. Nejlepším řešením je zadat zpracování analýz specializovaných společností, které investorovi poskytnou nejpřesnější informace. Tato diplomová práce je nastíněním toho, jak by investor mohl svou studii provést, bylo ovšem třeba, aby zpracoval co nejvíce možných variant a jejich kombinací a dostal se tak k nejlepšímu možnému způsobu realizace.

Součástí studie je dále cash flow pro vyhodnocení efektivnosti investice, hlavním ukazatelem je NPV, DPP. Pro první variantu, s využitím vlastních zdrojů, byla vypočtena čistá současná hodnota (NPV) 292 221 000 Kč, investice je tedy doporučena. Bod zvratu nastává v září roku 2017, což je doba kolaudace první etapy výstavby projektu. Pro druhou variantu, s využitím úvěru na I. etapu projektu, byla vypočtena čistá současná hodnota (NPV) 279 867 000 Kč, investice je tedy doporučena. Bod zvratu nastává v červnu roku 2018, což je doba kolaudace druhé etapy výstavby projektu. S ohledem na tento fakt je první varianta pro investora o mnoho výhodnější, i přes to, že hodnoty NPV se nijak výrazně neliší.

Dále byla stanovena některá možná rizika projektu a zvolen jejich dopad na projekt. U některých z nich byly vypočítány hodnoty NPV se započítáním rizika. Pokud by investor požadoval studii proveditelnosti, bylo by vhodné, aby všechna tato rizika byla stanovena podrobně a hodnoty NPV byly vypočítány ve více variantách a jejich kombinacích, aby investor věděl, čemu se zásadně vyhnout.

Na počátku investice byla zvolena tato kritéria přijatelnosti projektu: Požadovaný výnos projektu na prodeji bytů je 30%. Developerská společnost je ochotna zaplatit maximálně 450 000 000 Kč bez DPH za kompletní realizaci projektu. Všechny bytové jednotky musí být prodány do 3 let od zahájení výstavby objektu, ve kterém se nachází.

Všechna daná kritéria byla splněna.

Celkově je tedy tento projekt shledán jako realizace schopný, finančně by se neměl potýkat s problémy. Investice do tohoto projektu je doporučena.

8. Seznam obrázků, tabulek a grafů

Seznam obrázků

Obrázek 1: Celkové perspektivní pohledy (Zdroj: (1))	3
Obrázek 2: Fáze života projektu (6)	6
Obrázek 3: Financování majetku podle zlatého bilančního pravidla (Zdroj:(7))	15
Obrázek 4: Zdroje financování dle dvou hledisek – svého původu a vlastnického vztahu. (Zdroj:(4)).....	15
Obrázek 5: Alokace ESI fondů mezi programy v období 2014-2020 (11)	23
Obrázek 6: Znak obce (Zdroj: Vlastní, www.zbuzany.eu)	29
Obrázek 7 : Zbuzany na mapě (Zdroj: www.cs.wikipedia.org/wiki/Zbuzany)....	29
Obrázek 8: Zákres do mapy (Zdroj: vlastní, (22)).....	31
Obrázek 9: Vizualizace (Zdroj: (1)).....	32
Obrázek 10: Situace bytového souboru Zbuzany (Zdroj: (22)).....	32
Obrázek 11: Vizualizace domu typu A (Zdroj: (1)).....	33
Obrázek 12: Vizualizace domu typu B _a (Zdroj: (1))	33
Obrázek 13: Vizualizace domu typu C (Zdroj: (1))	34
Obrázek 14: Harmonogram projektu (Zdroj: vlastní)	40
Obrázek 15: Rozdělení projektu do jednotlivých etap (Zdroj: vlastní, (23))	41
Obrázek 16 : Vizualizace (Zdroj: (1)).....	42
Obrázek 17: Vizualizace (Zdroj: (1)).....	54
Obrázek 18: Porovnání NPV v různých případech (Zdroj: vlastní).....	65

Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled bytů objektu A (Zdroj: vlastní, (17))	35
Tabulka 2: Přehled bytů objektu B _a (Zdroj: vlastní, (17)).....	35
Tabulka 3: Přehled bytů objektu B _b (Zdroj: vlastní, (17)).....	35
Tabulka 4: Přehled bytů objektu C (Zdroj: vlastní, (17)).....	35
Tabulka 5: Přehled konkurenčních projektů (Zdroj: vlastní, zdroje projektů uvedeny v tabulce)	38
Tabulka 6: Průměrné prodejní ceny konkurenčních bytů (Zdroj: vlastní, zdroje projektů uvedeny v tab.5).....	39
Tabulka 7: Propočet projektu (Zdroj: vlastní, (22))	40
Tabulka 8: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 3.NP – I. etapa (Zdroj: Vlastní).....	43
Tabulka 9: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 2.NP – I. etapa (Zdroj: Vlastní).....	44
Tabulka 10: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 1.NP – I. etapa (Zdroj: Vlastní).....	45
Tabulka 11: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 3.NP – II. etapa (Zdroj: Vlastní)....	46
Tabulka 12: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 2.NP – II. etapa (Zdroj: Vlastní)....	47
Tabulka 13: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 1.NP – III. etapa (Zdroj: Vlastní)...	47
Tabulka 14: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 3.NP – III. etapa (Zdroj: Vlastní)...	48
Tabulka 15: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 2.NP – III. etapa (Zdroj: Vlastní)...	49
Tabulka 16: Prodejní ceny bytů (bez DPH) 1.NP – III. etapa (Zdroj: Vlastní)...	50
Tabulka 17: Plánované prodejní ceny bytů včetně DPH – I. etapa (Zdroj: Vlastní).....	51
Tabulka 18:: Plánované prodejní ceny bytů včetně DPH – II. etapa (Zdroj: Vlastní).....	52

Tabulka 19: Plánované prodejní ceny bytů včetně DPH – III. etapa (Zdroj: Vlastní)	53
Tabulka 20: Prodejní scénář bytových jednotek – I. etapa (Zdroj: Vlastní)	55
Tabulka 21: Prodejní scénář bytových jednotek – II. etapa (Zdroj: Vlastní)	56
Tabulka 22: Prodejní scénář bytových jednotek – III. etapa (Zdroj: Vlastní)	57
Tabulka 23: Rizika projektu (Zdroj: vlastní)	63

Seznam grafů

Graf 1: Počet obyvatel na území okresu Prahy-západ (Zdroj: vlastní,(23))	36
Graf 2: Počet dokončených bytů v bytových domech na území okresu Prahy-západ (Zdroj: vlastní, (23))	37
Graf 3: Průměrné ceny bytů v okrese Praha-západ (Zdroj: vlastní, (25))	37
Graf 4: Průměrné ceny bytů v hl. městě Praze (Zdroj: vlastní, (26))	38
Graf 5: Základní cash flow projektu pro vyhodnocení efektivnosti v tis. Kč (Zdroj: vlastní)	59
Graf 6: Cash flow projektu pro vyhodnocení efektivnosti v tis. Kč – vlastní kapitál (Zdroj: vlastní)	60
Graf 7: Cash flow financování projektu se zahrnutím předpokládaného úvěru v tis. Kč – úvěr v I.etapě (Zdroj: vlastní)	60
Graf 8: Cash flow projektu pro vyhodnocení efektivnosti v tis. Kč – úvěr (Zdroj: vlastní)	61
Graf 9: Porovnání DCF a DCCF s úvěrem a s vlastními zdroji (Zdroj: vlastní)..	61
Graf 10: Čistá současná hodnota v grafu (Zdroj: vlastní)	62
Graf 11: Porovnání DCF a DCCF s úvěrem a s vlastními zdroji, v případě snížení cen o 20% (Zdroj: vlastní)	64
Graf 12: Porovnání DCF a DCCF s úvěrem a s vlastními zdroji, v případě 10% provize realitní kanceláři (Zdroj: vlastní)	64
Graf 13: Porovnání DCF a DCCF s úvěrem a s vlastními zdroji, v případě nárůstu investičních nákladů o 10% (Zdroj: vlastní)	65

9. Bibliografie

1. s.r.o., **HABENA**. *Architektonická studie - Bytový soubor Zbuzany*. Praha : 2011.
2. **R., NEWTON**. *Úspěšný projektový manažer*. Praha : Grada, 2008. str. 264. ISBN 9788024725444.
3. **HAČKAJLOVÁ L., PROSTĚJOVSKÁ Z., TOMÁNKOVÁ J.** *Projektový management*. Praha : VŠEM, 2013. 978-80-87839-00-3 .
4. **FORT J., SOUČEK I.** *Investiční rozhodování a řízení projektů*. Praha : Grada, 2011. 97880232930.
5. **J., VEBER**. *Management: základy, moderní a manažerské přístupy, výkonnost a prosperita*. Praha : Management Press, 2009. 978-80-7261-200-0.
6. **PROSTĚJOVSKÁ Z., LIŠKA V.** *Investování pro stavaře*. Praha : Professional publishing, 2007. 80-869-4635-1.
7. **FORT J., SOUČEK I.** *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha : Grada Publishing, 2007. 80-247-0939-2.
8. **BAČOVÁ, M.** *Management a projektový management ve výstavbě*. místo neznámé : ČKAIT, 2003. 80-86364-97-6.
9. **P., SIEBER**. *Metodická příručka Studie proveditelnosti*. místo neznámé : Ministerstvo pro místní rozvoj (Společný regionální operační program), verze 1.4, květen 2004.
10. **Dana, DLUHOŠOVÁ**. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. Praha : Ekopress, 2006. 80-86119-58-0.
11. **D., VYTLAČIL**. *Manažerské informační systémy 30 : Projektové řízení a řízení projektů*. Praha : České vysoké učení technické, 2002. 80-01-0251887.
12. **V., NĚMEC**. *Projektový management*. Praha : Grada, dotisk 2005. 80-247-0392-0.
13. **J., VALACH**. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Praha : Ekopress, 2016. 80-86929-01-9.
14. **MAREK, P.** *Rozdělování hospodářského výsledku a dividendová politika*. Praha : Ekopress, 2000. 80-86119-28-9.
15. **PAVELKOVÁ, D., KNÁPKOVÁ, A.** *Výkonnost podniku z pohledu finančního manažera*. Praha : Linde, 2005. 80-86131-63-7.
16. **CzechTrade**. bussinessinfo.cz. *Státní dotace a programy podpory*. [Online] 2014. [Citace: 3. 11 2014.] <http://www.businessinfo.cz/cs/dotace-a-financovani/statni-dotace-a-programy-podpory.html>.
17. **ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj**. strukturalni-fondy.cz. *PROGRAMOVÉ OBDOBÍ 2014-2020*. [Online] 2013. [Citace: 3. 11 2014.] <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020>.
18. **zahraničí, Ministerstvo**. www.czech.cz. *Partnerství veřejného a soukromého sektoru* . [Online] 28. 12 2009. [Citace: 3. 11 2014.] <http://www.czech.cz/cz/66396-partnerstvi-verejneho-a-soukromeho-sektoru>.
19. **KISLINGEROVÁ, E.** *Manažerské finance*. Praha : C. H. BECK, 2007. 978 - 80 -7179-903-0.
20. **LP, Josef Kopřiva kronikář obce**. Zbuzany.eu. *Z dávné historie*. [Online] 5. 4 2004. [Citace: 3. 9 2014.] <http://www.zbuzany.eu/z-davne-historie/d-5839/p1=2226>.

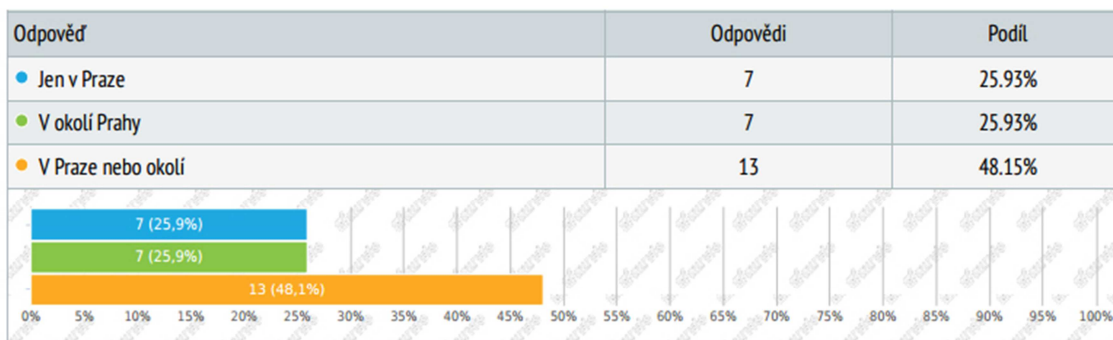
21. maps.google.com. *Zbuzany*. [Online] [Citace: 6. 9 2014.] <https://www.google.cz/maps/place/Zbuzany/@50.0105577,14.2835051,14z/data=!3m1!4b1!4m2!3m1!1s0x470bbd94f17f1221:0xaa8e51f80d32e51f>.
22. jizdnirady.idnes.cz. *Spoje do Zbuzan*. [Online] www.jizdnirady.idnes.cz/pid/spojeni/.
23. **Paleta, Ing.Radan**. *Projektová dokumentace - Bytový soubor Zbuzany*. HABENA s.r.o., Praha : 2012.
24. **ČSÚ**. www.czso.c. *Vývoj vybraných ukazatelů v okrese PRAHA-ZÁPAD*. [Online] 2014. [Citace: 2. 9 2014.] http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/vyvoj_vybranych_ukazatelu_v_okrese_praha_zapad.
25. czso.cz. *Počet obyvatel v obcích Středočeského kraje k 1.1.2014*. [Online] 2014. [Citace: 2. 9 2014.] http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/mesta_a_obce.
26. ČSÚ . *Ceny bytů*. [Online] 2014. [Citace: 3. 9 2014.] http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu.
27. ČSÚ- Praha. *Ceny bytů*. [Online] 2014. [Citace: 3. 9 2014.] <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/ceny-xa>.
28. *Stavební standardy*. [Online] [Citace: 28. září 2014.] http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html.
29. **HERALOVÁ R., NOVÁK J., NOVÁKOVÁ J**. *Ceny, náklady, kalkulace*. Praha : ČVUT, 2000. 80-01-02252-8.
30. www.csas.cz. *Hypotéka - projektové financování*. [Online] [Citace: 11. 9 2014.] <http://www.csas.cz/banka/nav/podnikatele-firmy-a-institute/podnikatele-a-male-firmy/hypoteka---projektove-financovani/o-produktu-d00018443>.
31. **DANČIŠIN, M., ACHOUR, G**. *Úvěrové financování developerských projektů*. [Online] 30. 6 2006. [Citace: 11. 9 2014.] http://www.glatzova.com/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf.
32. remax. *Smlouvy*. [Online] [Citace: 12. 9 2004.] <http://www.remax-czech.cz/smlouvy>.
33. [Online] [Citace: 3. říjen 2014.] http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/vyvoj_vybranych_ukazatelu_v_okrese_praha_zapad.
34. **DLUHOŠOVÁ, D**. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. Praha : Ekopress, 2006. 80-86119-58-0.

10. Přílohy

PŘÍLOHA č.1 : Dotazník

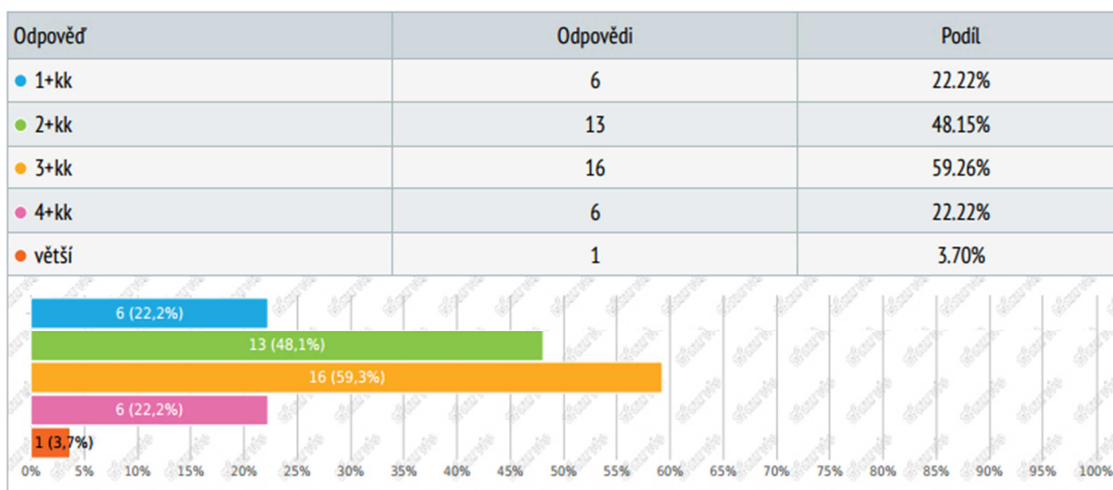
Hledám byt

Výběr z možností, zodpovězeno 27x, nezodpovězeno 0x



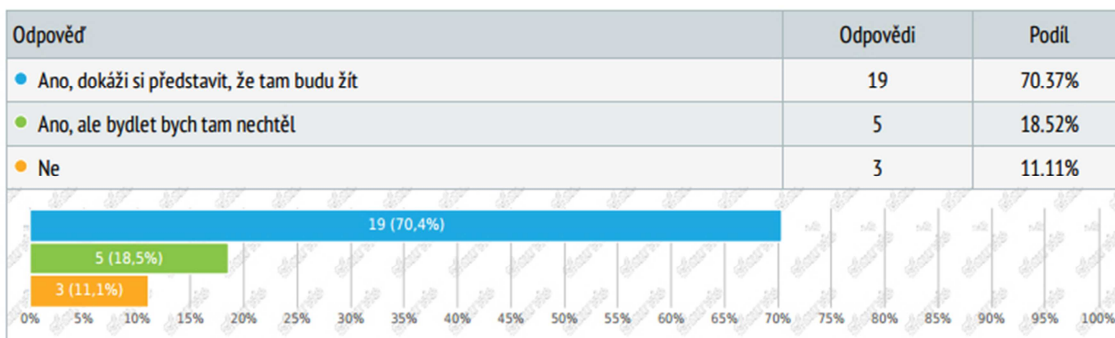
Mnou požadovaná dispozice bytu je

Výběr z možností, více možných, zodpovězeno 27x, nezodpovězeno 0x



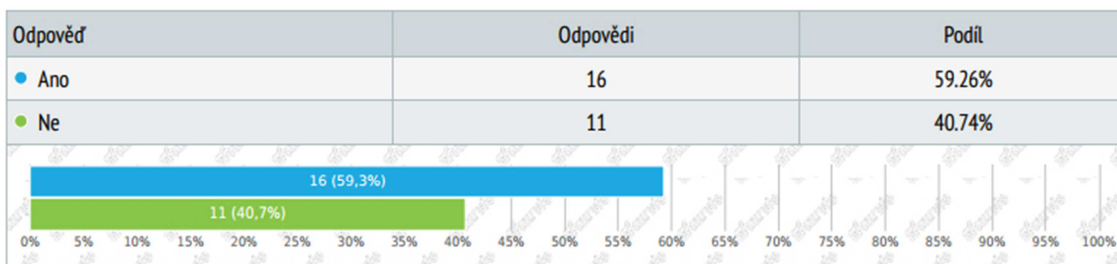
Líbí se Vám projekt - dle vizualizace?

Výběr z možností, zodpovězeno 27x, nezodpovězeno 0x



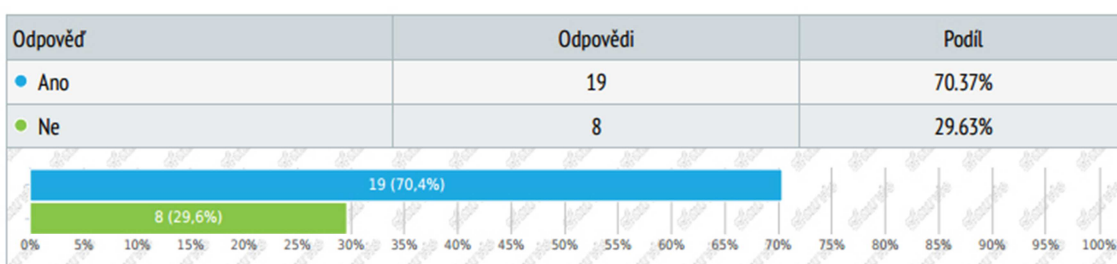
Víte, kde leží Zbuzany?

Výběr z možností, zodpovězeno 27x, nezodpovězeno 0x



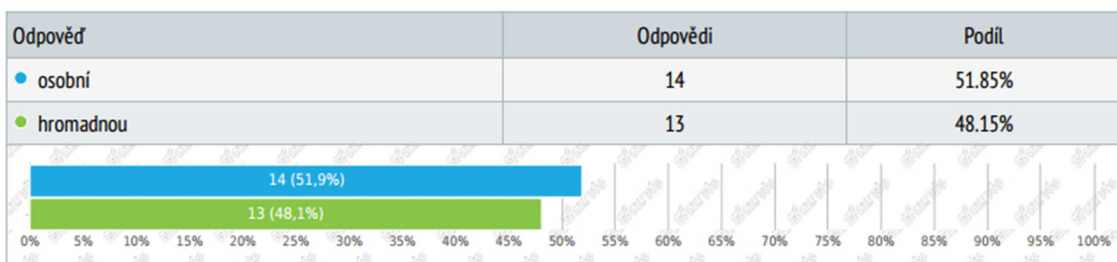
Byli byste ochotni vyměnit bydlení v Praze za bydlení ve Zbuzanech?

Výběr z možností, zodpovězeno 27x, nezodpovězeno 0x



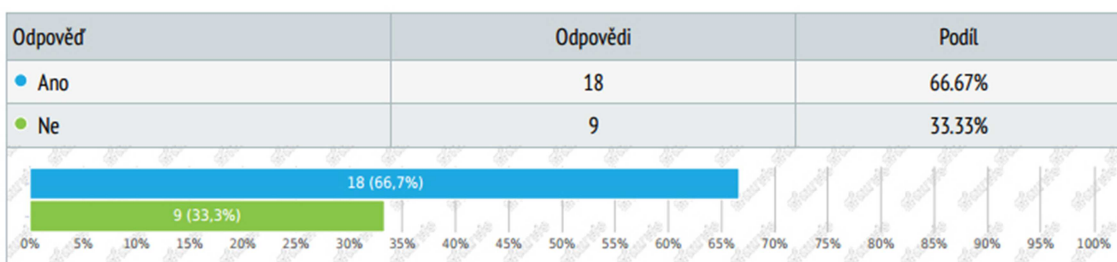
Preferuji dopravu

Výběr z možností, zodpovězeno 27x, nezodpovězeno 0x



Vyhovovaly by Vám navržené ceny bytů?

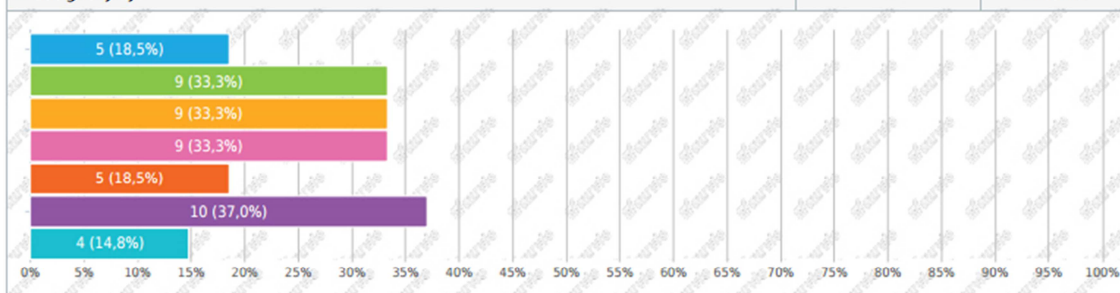
Výběr z možností, zodpovězeno 27x, nezodpovězeno 0x



Je pro mě nejdůležitější mít

Výběr z možností, více možných, zodpovězeno 27x, nezodpovězeno 0x

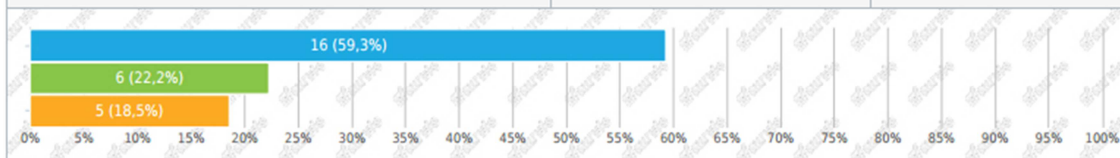
Odpověď	Odpovědi	Podíl
● byt v centru města	5	18.52%
● možnost využívat hromadnou dopravu	9	33.33%
● klid v místě, kde bydlím	9	33.33%
● přírodu v okolí	9	33.33%
● v blízkosti nákupní centra	5	18.52%
● v místě bydliště školku, školu, dětské hřiště	10	37.04%
● designový byt	4	14.81%



Koupili byste si byt v Obytném souboru Zbuzany?

Výběr z možností, zodpovězeno 27x, nezodpovězeno 0x

Odpověď	Odpovědi	Podíl
● Ano	16	59.26%
● Nejsem si jistý	6	22.22%
● Ne	5	18.52%



PŘÍLOHA č.3 : Základní cash flow projektu pro vyhodnocení efektivnosti v tis. Kč

Popis	2013												2014										
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Příjmy																							
Náklady na prodej																							
Investiční náklady																							
CF	103	103	863	2 316	1 990	738	415	92	92	92	572	572	572	572	572	572	92	92	92	92			
CCF	-103	-103	-863	-2 316	-1 990	-738	-415	-92	-92	-92	-572	-572	-572	-572	-572	-572	-92	-92	-92	-92			
DCF	-103	-206	-1 069	-3 385	-5 375	-6 114	-6 529	-6 620	-6 712	-6 804	-7 376	-7 947	-8 519	-9 091	-9 663	-10 235	-10 326	-10 418	-10 510	-10 601			
DDCF	-103	-857	-2 292	-3 962	-5 962	-7 26	-406	-89	-89	-89	-552	-550	-548	-546	-544	-542	-86	-86	-86	-85			
DDCF	-103	-205	-1 063	-3 354	-5 317	-6 042	-6 448	-6 538	-6 627	-6 716	-7 268	-7 818	-8 366	-8 912	-9 457	-10 086	-10 172	-10 258	-10 344	-10 429			

	2015												2016										
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
12	1 913	2 578	2 212	3 691	4 317	1 932	1 382	2 025	2 128	1 853	2 366	423	1 621	388	1 310	806	966	1 691	1 796	2 325	1 648	1 930	1 848
92	572	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729
-92	-572	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729	-729
-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85
-10 514	-10 599	-10 684	-16 787	-23 054	-29 063	-34 810	-40 130	-45 366	-50 757	-55 806	-62 054	-67 532	-73 758	-79 390	-85 314	-91 118	-96 458	-101 716	-106 633	-111 943	-117 064	-122 217	

	2017												2018										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2 358	1 913	2 578	2 212	3 691	4 317	1 932	1 382	2 025	2 128	1 853	2 366	423	1 621	388	1 310	806	966	1 691	1 796	2 325	1 648	1 930	1 848
707	572	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729
-5 638	-5 950	-5 484	-5 740	-4 705	-4 267	184 524	3 335	-847	5 993	6 479	7 881	1 271	1 783	-3 341	-2 895	-2 497	-2 497	-5 908	161 799	3 621	-3 268	3 008	-3 247
-142 034	-147 984	-153 468	-159 208	-163 913	-168 181	16 344	19 679	18 832	24 825	31 305	39 186	40 456	42 239	38 898	36 003	33 506	27 598	189 397	193 018	189 750	192 757	189 510	
-4 829	-5 078	-4 664	-4 864	-3 973	-3 591	154 721	2 787	-705	4 972	5 357	6 493	1 043	1 458	-2 724	-2 352	-2 022	-4 765	130 050	2 900	-2 608	2 392	-2 573	
-127 045	-132 123	-136 787	-141 651	-145 624	-149 215	5 506	8 292	7 588	12 560	17 916	24 409	25 452	26 911	24 187	21 836	19 814	15 049	145 099	147 999	145 390	147 782	145 209	

	2019												2020										
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
7 584	7 610	11 408	5 040	7 696	4 873	2 066	1 912	1 212	8 854	4 047	12 384	12 674	12 971	7 890 43	7 921 68	2 706	2 482	3 246					
550	532	867	618	638	623	620	738	398	182	557	570	584	584	355	356	122	112	146					
7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289
-255	-210	3 252	-2 866	6 420	-3 038	-5 842	190 279	8 307	3 865	11 827	12 103	12 387	7 535	7 565	2 584	2 370	3 100						
189 256	189 045	192 297	189 431	195 851	192 813	186 970	377 250	385 556	389 421	401 247	413 351	425 738	433 273	440 838	443 422	445 792	448 892						
-201	-166	2 550	-2 240	4 999	-2 358	-4 517	146 610	6 378	2 957	9 017	9 195	9 377	5 685	5 687	1 936	1 769	2 306						
145 008	144 842	147 392	145 153	150 152	147 794	143 277	289 887	296 265	299 221	308 238	317 433	326 810	332 495	338 182	340 118	341 887	344 193						

PŘÍLOHA č.4: Cash flow projektu pro vyhodnocení efektivity v tis. Kč – vlastní kapitál

Popis	2013					2014					2015						
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
Příjmy																	
Průmyslné výděly																	
Investiční náklady	103	103	863	2 316	1 990	738	415	92	572	572	572	572	572	572	572	572	572
Vrátání zřepů	103	103	863	2 316	1 990	738	415	92	572	572	572	572	572	572	572	572	572
Úvěr																	
Zůstatek úvěru																	
Úrok																	
Úrok před zdaněním	-103	-103	-863	-2 316	-1 990	-738	-415	-92	-572	-572	-572	-572	-572	-572	-572	-572	-572
Dañ ze zisku	-103	-103	-863	-2 316	-1 990	-738	-415	-92	-572	-572	-572	-572	-572	-572	-572	-572	-572
Cash flow	-103	-206	-1 069	-3 395	-5 375	-6 114	-6 029	-6 029	-7 316	-8 004	-8 991	-9 091	-9 663	-10 236	-10 818	-11 401	-12 011
Kumulované cash flow	-103	-309	-1 378	-3 179	-5 574	-8 114	-11 143	-15 172	-21 198	-29 202	-39 293	-50 384	-62 475	-75 566	-89 657	-104 748	-120 839
Diskontované cash flow	-103	-103	-857	-2 292	-1 962	-726	-406	-89	-552	-550	-548	-544	-542	-542	-542	-542	-542
Diskontované kumulované cash flow	-103	-205	-1 063	-2 354	-3 354	-4 080	-4 488	-4 638	-4 718	-4 728	-4 692	-4 597	-4 457	-4 283	-4 098	-3 913	-3 728

Popis	2 016					2 017					2 018						
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
-5 799	-5 992	-5 632	-6 993	-6 154	-7 017	-6 372	-6 725	-6 105	-6 032	-5 661	-5 136	-5 995	-5 638	-5 950	-5 484	-5 740	-4 705
-5 799	-5 992	-5 632	-6 993	-6 154	-7 017	-6 372	-6 725	-6 105	-6 032	-5 661	-5 136	-5 995	-5 638	-5 950	-5 484	-5 740	-4 705
-48 331	-54 922	-60 555	-67 548	-73 702	-80 719	-87 091	-93 816	-100 428	-106 533	-112 565	-118 262	-124 360	-130 300	-136 995	-143 884	-150 908	-158 081
-5 236	-5 391	-5 050	-6 247	-5 479	-6 255	-5 633	-5 924	-5 804	-5 340	-5 291	-4 917	-4 829	-5 078	-4 664	-4 864	-3 973	-3 991
-45 274	-50 665	-55 714	-61 962	-67 440	-73 666	-79 298	-85 222	-91 026	-96 366	-101 624	-106 541	-111 651	-116 973	-122 125	-126 954	-132 031	-136 695

Popis	2 019					2 020						
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
1 973	169 755	11 757	4 432	10 945	4 270	7 594	7 610	11 408	1 672	7 066	19 212	8 854
592	667	847	392	649	438	592	532	618	633	620	738	396
7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289
7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289	7 289
-5 908	161 799	3 621	-3 266	3 008	-3 247	-255	-210	3 252	-2 866	6 420	-3 038	-5 842
-5 908	161 799	3 621	-3 266	3 008	-3 247	-255	-210	3 252	-2 866	6 420	-3 038	-5 842
6 571	152 191	155 449	157 181	154 888	151 641	151 386	151 176	151 236	157 015	148 134	139 385	326 851
4 765	117 045	2 610	-2 608	2 143	-2 573	-2 011	-1 666	2 295	-2 240	4 499	-2 508	-4 517
-2 542	114 503	117 413	114 504	115 657	114 064	113 883	113 717	115 012	113 772	118 272	115 914	111 397

