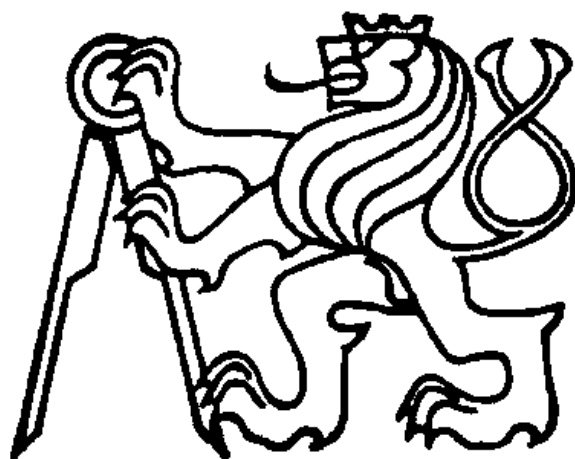


ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2018

Barbora Kůsová



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Kůsová Jméno: Barbora Osobní číslo: 438030
Zadávající katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Studijní program: Stavební inženýrství
Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Předběžná studie proveditelnosti
Název bakalářské práce anglicky: Pre-feasibility study

Pokyny pro vypracování:

Development a developerské projekty

Předběžná studie proveditelnosti

Návrh developerského projektu ve vybrané lokalitě, stanovení kritérií úspěšnosti a předběžná studie proveditelnosti.

Seznam doporučené literatury:

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

MĚŠŤANOVÁ, Dana, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Jaroslava TOMÁNKOVÁ. Investiční proces. Praha: Fakulta stavební ČVUT, 2010. ISBN 978-80-01-04726-2.

Jméno vedoucího bakalářské práce: Ing. Václav Tatýrek, Ph.D.

Datum zadání bakalářské práce: 27.2.2018 Termín odevzdání bakalářské práce: 27.5.2018
Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku

.....
Podpis vedoucího práce

.....
Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

.....
Datum převzetí zadání

.....
Podpis studenta(ky)

Předběžná studie proveditelnosti

Pre-Feasibility study

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího bakalářské práce Ing. Václava Tatýrka, Ph.D.

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

V Praze dne 25.05.2018

.....

Barbora Kůsová

Ráda bych poděkovala panu Ing. Václavovi Tatýrkovi, Ph.D. za velmi vstřícný přístup, cenné rady a připomínky.

Dále bych chtěla poděkovat společnosti V INVEST CZ, a.s., developerské společnosti, která mi umožnila konzultace veškerých mých dotazů ohledně předběžné studie proveditelnosti skutečného investičního záměru, poskytla interní informace a tím velkou měrou přispěla k vypracování této bakalářské práce.

Anotace

Předmětem této bakalářské práce je aplikování předběžné studie proveditelnosti na výstavbu bytového domu na pozemku v městské části Prahy 10. Investičním záměrem je získání pozemku, výstavba bytového domu a následný prodej bytových jednotek. Pro posouzení efektivnosti projektu je sestavena studie, jejímž výstupem je vyhodnocení realizace projektu. V této fázi je zpracována stručná definice projektu, analýza okolí, analýza konkurenčního okolí, finanční plán, hodnocení efektivity projektu a citlivostní analýza.

V rámci teoretické části se práce věnuje oblasti developmentu a developerským projektům. Jsou zde vysvětleny základní pojmy tohoto odvětví a stručně popsány developerské činnosti. V jedné z dalších kapitol jsou přiblíženy fáze developerského projektu a vysvětleny jednotlivé dílčí kapitoly struktury předběžné studie proveditelnosti.

Abstract

The subject of this bachelor thesis is an application of a pre-feasibility study of a residential building construction on a plot located in the Prague 10 city district. The investment plan includes the plot acquisition, and the residential building construction followed by the sale of the residential units. Project implementation is evaluated through a study assessing the efficiency of the project. This part includes a brief definition of the project, an analysis of the surroundings, a competition analysis, a financial plan, a project efficiency evaluation and a sensitivity analysis. The theoretical part of the thesis is focused on the real estate development industry and its projects. In this part, the author explain the basic terminology and the development activities. The next chapter of the thesis describes the development projects phases and explains the sub-chapters of the pre-feasibility study structure.

Klíčová slova

Předběžná studie proveditelnosti, projekt, development, developerské projekty, investiční záměr, investiční rozhodování, výstavbový projekt, finanční plán, citlivostní analýza

Keywords

Pre-feasibility study, project, development, development projects, investment intention, investment decision making, construction project, financial plan, sensitivity analysis

Obsah

1. ÚVOD	1
2. STRUČNÝ PŘEHLED TEORETICKÝCH POZNATKŮ	2
2.1. VYSVĚTLENÍ OBECNÝCH POJMŮ DEVELOPMENTU	2
2.1.1. <i>Dělení developerských společností dle zdrojů finančních prostředků</i>	2
2.1.2. <i>Varianty financování projektů v soukromém sektoru</i>	3
2.1.3. <i>Developerské činnosti</i>	4
2.1.4. <i>Stručný souhrn developmentu v Praze</i>	5
2.2. DEVELOPERSKÉ PROJEKTY A JEJICH PRŮBĚH	6
2.2.1. <i>Fáze developerského projektu</i>	7
2.2.2. <i>Přípravná fáze</i>	7
2.2.3. <i>Realizační fáze</i>	8
2.2.4. <i>Závěrečná fáze</i>	9
2.3. STRUKTURA PŘEDBĚŽNÉ STUDIE PROVEDITELNOSTI	10
2.3.1. <i>Základní informace investičního záměru a popis jeho podstaty</i>	11
2.3.2. <i>Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie</i>	11
2.3.3. <i>Management projektu a řízení lidských zdrojů</i>	12
2.3.4. <i>Lokalita a pozemek</i>	12
2.3.5. <i>Technické řešení a dopad projektu na životní prostředí</i>	13
2.3.6. <i>Stanovení investičních nákladů a provedení finanční analýzy</i>	14
2.3.7. <i>Analýza citlivosti</i>	17
2.3.8. <i>Harmonogram projektu</i>	18
2.3.9. <i>Závěrečné hodnocení projektu</i>	18
3. PŘEDBĚŽNÁ STUDIE PROVEDITELNOSTI BYTOVÉHO DOMU	19
3.1. ÚVOD DO APLIKACE PŘEDBĚŽNÉ STUDIE PROVEDITELNOSTI NA KONKRÉTNÍ PROJEKT	19
3.1.1. <i>Představení příležitosti</i>	20
3.2. LOKALITA A POZEMKY	22
3.2.1. <i>Územní plán a cenová mapa</i>	24
3.2.2. <i>Vyhodnocení údajů získaných z katastru nemovitostí</i>	26
3.3. KRITÉRIA PŘIJATELNOSTI	29
3.4. ANALÝZA OKOLÍ	30
3.4.1. <i>Analýza makroekonomického okolí hlavního města Prahy a jeho vyhodnocení</i>	30
3.4.2. <i>Analýza konkurenčního okolí a jeho vyhodnocení</i>	35
3.4.3. <i>SWOT analýza</i>	36
3.5. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY BYTOVÉHO DOMU	37

3.5.1.	<i>Zajištění investičního majetku</i>	37
3.6.	FINANČNÍ PLÁN	41
3.6.1.	<i>Příjmy z prodeje bytových jednotek a přidružených prostor</i>	41
3.6.2.	<i>Scénář prodeje</i>	42
3.6.3.	<i>Cash flow</i>	43
3.6.4.	<i>Hodnocení efektivnosti</i>	46
3.7.	ANALÝZA CITLIVOSTI	47
4.	ZÁVĚR	52

1. Úvod

Tato bakalářská práce se věnuje předběžné studii proveditelnosti, jak z teoretického, tak i praktického hlediska. Předmětem teoretické části je vysvětlení základních pojmů z oblasti developmentu. Jsou zde vysvětleny základní pojmy tohoto odvětví a stručně popsány developerské činnosti. V jedné z dalších kapitol jsou přiblíženy fáze developerského projektu a vysvětleny jednotlivé dílčí kapitoly struktury předběžné studie proveditelnosti.

Na část teoretickou navazuje část praktická. Předmětem této kapitoly je předběžná studie proveditelnosti konkrétního bytového domu na pozemku v městské části Prahy 10. Investičním záměrem je získání pozemku, výstavba bytového domu a následný prodej bytových jednotek. Pozemky pro investiční záměr jsou předmětem nabídky společnosti Knight Frank (konzultační a poradenská společnost), která oslovila několik investorů ohledně developerské příležitosti v lokalitě Prahy 10 a mezi oslovenými developery byla i společnost V INVEST CZ, a.s., kde pracuji. Cílem této práce je zanalyzovat a vyhodnotit realizaci projektu z hlediska stanovených kritérií přijatelnosti a rozhodnout o přijetí projektu k dalšímu šetření.

Základem pro posouzení efektivnosti projektu jsou v úvodu představeny veškeré informace o dané příležitosti. Je zde zpracována analýza okolí jako takového a analýza okolí konkurenčního. Dle provedené analýzy konkurenčního okolí jsou stanoveny prodejní ceny bytových jednotek a dále je sestaven scénář prodeje, dle něhož jsou stanoveny výnosy společnosti. Hlavním podkladem pro posouzení efektivnosti projektu je dále zpracován finanční plán, cash flow efektivnosti, finanční cash flow a citlivostní analýza určitých finančních veličin. Pro sestavení finančního plánu je nutné určit předběžné náklady projektu, které jsou stanoveny pomocí propočtu. Shrnutí veškerých výsledků dílčích šetření jsou uvedeny v závěrečné kapitole.

2. Stručný přehled teoretických poznatků

2.1. Vysvětlení obecných pojmů developmentu

Kdo je Developer?

Označení developer je odvozeno z anglického slova development, jehož významem je vývoj/rozvoj, v případě této práce jde o stavební a přípravnou činnost. [1]

Developer je fyzická, nebo právnická osoba, která investuje finanční prostředky do developerského projektu se záměrem zhodnocení investice. Jde zpravidla o subjekt, který má dostatek finančních prostředků, s kterými může volně manipulovat. [4]

Developerské společnosti kompletně zajišťují realizaci stavebních projektů, a to v případě, že developerem je zároveň stavební společnost. Avšak ve většině případů je developer pouze zprostředkovatelem realizace výstavby za pomoci dodavatele. Developerem může být také osoba, která vloží finanční prostředky do cizího investičního záměru za účelem zisku. [4]

Developerské investice můžeme rozdělit na investice, které jsou výsledkem zadání klienta, jiné jsou stavěny jako investice s plánem budoucího prodeje/pronájmu celého komplexu (časté například u nákupních center) nebo prodeje bytových jednotek (takto vznikají například některá satelitní městečka či celé obytné čtvrti). [1]

2.1.1. Dělení developerských společností dle zdrojů finančních prostředků

Developerský projekt může být financován z **veřejných nebo soukromých finančních zdrojů**. Developerské společnosti jsou samy sobě developerem v případě investice i realizace výstavby z vlastních zdrojů (tento případ je v ČR ojedinělý, ale existují výjimky). Příkladem může být společnost Skanska a. s., která si založila tzv. dceřinou společnost Skanska Reality a.s., jako určitou právní formu realizace projektu, jsou navzájem nezávislé, ale patří do stejného koncernu a úzce spolu spolupracují. Dceřiné společnosti se většinou zakládají také z důvodu ochrany, aby v případě neúspěšného projektu nebyla ohrožena mateřská firma. (Viz 2.1.3) Jiné developerské společnosti jsou zprostředkovatelem mezi hlavním investorem projektu a zhotovitelem (investorem je movitá osoba, která cílí na zhodnocení finančních prostředků) nebo si dává za cíl prospěch a veřejné blaho, tím bývá zpravidla veřejný investor, příkladem může být výstavba kulturních středisek, vzdělávacích institucí, center pro volnočasové aktivity, apod. [4]

Soukromý investor jde do developerského projektu se záměrem zisku a jeho minimálním cílem je návratnost investice v určité lhůtě. [4]

2.1.2. Varianty financování projektů v soukromém sektoru

Investiční projekt může být financován z **vlastních zdrojů** či z **cizích zdrojů**.

Pokud má developer dostatečné množství finančních prostředků, může financovat developerský projekt z vlastního kapitálu, nevzniká žádný závazek vůči bance, tudíž se developer obejde bez komplikací se splátkami a úroky. Zdrojem může být příjem z již dokončených či probíhajících projektů. Většina developerských společností řídí řadu projektů současně, každý v jiném stádiu, investice je různorodá a výnosem z těchto projektů může být zdroj pro financování projektů nových. Dalším z možností může být zisk z předešlých období, který nebyl vyplacen v podobě dividend nebo podílů na zisku. [4]

Mnohem častější formou financování projektů je využití cizích zdrojů. Developer spolupracuje s investory, kteří mají určité finanční prostředky a mají zájem se účastnit na investicích s developerem. Pro developera to znamená značný obnos peněz k investici a investorům tímto vzniká nárok na podíl ze zisku, což se odvíjí od domluvy mezi developerem a investory. Vše by mělo být ošetřeno smluvně. Pokud developer nemá k dispozici dostatečný vlastní kapitál, ani potřebné investory, pak může využít další možnosti zdroje, a to čerpání úvěru. U developerských projektů jde o tzv. projektové financování, kdy je za účelem realizace projektu založeno tzv. SPV (Special Purpose Vehicle), často se používá také jako dceřiná společnost. Jde o účelově založenou společnost k pouze jednomu konkrétnímu projektu, tato nová firma musí být oddělena od té hlavní (mateřské) nejen majetkově, ale také finančně a právně. Oddělením hlavní podnikatelské činnosti od nového projektu je výhodná v eliminaci rizik, která by mohla nastat, kdyby došlo k neúspěchu nového projektu. Investování do nemovitostí představuje financování výstavby nebo koupi a následnou rekonstrukci nemovitosti za účelem prodeje (většinou po jednotkách, typické pro bytové budovy nebo polyfunkční domy). Další variantou je financování stavby, koupě nebo rekonstrukce nemovitosti za účelem dlouhodobého pronájmu. Tyto způsoby lze kombinovat. To je typické pro polyfunkční stavby s bytovými jednotkami a komerčními prostory na jednom místě současně. [13] [14] [4]

2.1.3. *Developerské činnosti*

Za každým developerským projektem stojí dlouhý čas příprav a plánování, mnoho pracovníků různých profesí. Postupy jednotlivých developerů při přípravě a stavbě nemovitostí se liší jen nepatrně. [3]

Výběr místa – Na výběr lokality a nákup nemovitostí mají větší developerské společnosti specializované oddělení (divizi), menší společnosti mohou využít tzv. konzultačních společností, které radí s investováním finančních prostředků. Co je stěžejní při výběru vhodného pozemku, lokality, pro umístění projektu? Především vzhled lokality a jeho okolí, občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti, dobrá dopravní dostupnost a samozřejmě příznivá odpovídající cena. [3]

Vždy je důležité brát v úvahu také ostatní projekty v okolí našeho zájmového území a zanalyzovat si poptávku potenciálních klientů v dané lokalitě. Developer již v prvopočátku mívá jasno o tom, zda hodlá cílit na movitější klientelu či nikoliv. [3]

Dalším důležitým krokem je výběr architekta. V dnešní době se již staví tak, aby stavby korespondovaly s okolními projekty a zapadly tak do konceptu stávajícího prostředí dané lokality. [3]

Následuje řešení stavebně-právních procesů schvalování stavby. K tomuto úkonu je potřeba zajistit projektovou dokumentaci k územnímu řízení, vyjádření dotčených orgánů státní správy a důležitá je také komunikace s úřady, kde se legalizace výstavby může snadno zdržet. Též se pracuje na samotné dokumentaci pro vydání stavebního povolení. Tento úkon je časově velmi náročný a zdlouhavý, a to hlavně z důvodu zdlouhavého vyřizování námitek a připomínek účastníků správního řízení. [3]

Financování developerských projektů je různorodé. Jsou zde zavedené společnosti, které si vše hradí sami. Naopak menší developeři využívají možnosti u hypotečních bank, nebo se obrací na soukromé investory, což je atraktivnější, v mnoha případech slibují výnosy až 25 procent a více. [3]

Samotná **výstavba** probíhá obvykle ve dvou fázích. Začíná se výstavbou technické infrastruktury, následně přichází na řadu samotná budova. Developeři si zhotovitele (dodavatelské firmy) vybírají na základě výběrových řízení, poté jen dohlížejí na průběh stavby

a soustředí se na následný prodej či pronájem bytů. V našem případě se zaměříme na prodej, který probíhá ještě před dokončením stavby. Je potřeba kvalitního marketingu společnosti. [3]

2.1.4. Stručný souhrn developmentu v Praze

Oblast stavebního developmentu můžeme rozdělit na výstavbu rezidenčních a komerčních objektů. V posledních letech můžeme pozorovat rostoucí poptávku po kancelářských budovách, a to převážně v hlavním městě Praze, kde u tuzemských i zahraničních investorů stoupá zájem po developerských službách. Můžeme tvrdit, že se v poslední době daří české ekonomice, díky nízké nezaměstnanosti a příznivému kurzu koruny oproti cizím měnám. Investoři tudíž využívají výhodných podmínek na trhu a své finanční prostředky investují do nových projektů s vidinou možného zhodnocení (zisku). Komerčním projektem můžeme nazvat obchodní centra a kancelářské budovy. [12]

V České Republice se komerčnímu developmentu věnuje například společnost SEKYRA GROUP a.s. (Smíchov City), Penta Investments, s.r.o. (Waltrovka, Florentinum, Masarykovo nádraží), Czech Property Investments a.s. (Qadrio), Skanska Property a.s. (Five, Visionary), AFI Europe Czech republic s.r.o. (Butterfly), aj.

Rezidenční development se orientuje na výstavbu bytových domů, rezidencí a polyfunkčních domů. V nabídce bývají bytové jednotky se základní výbavou tzv. startovací byty, nebo obytné domy vyššího standartu. Bohužel v hlavním městě nastává problém na rezidenčním trhu, problém tkví v nedostatku pozemků. Nedostatečná výstavba je v Praze stále větším problémem, situaci komplikuje také velmi zdlouhavý proces stavebního řízení. Poptávka po bydlení se sice v důsledku regulace týkající se zpřísnění podmínek z roku 2017 pro poskytování hypoték a rostoucích úrokových sazeb, oproti předchozím rokům mírně klesá, nabídku však poptávka stále převyšuje. [20]

Rezidenční výstavbě se v Praze věnuje například společnost Crestyl real estate s.r.o. (DOCK), Skanska Reality a.s. (Cube), Metrostav a.s. (Vila park Klamovka), V INVEST CZ (WhiteGray), a.s., aj.

2.2. Developerské projekty a jejich průběh

V posledních letech zažívá stavební trh expanzi developerských projektů, a to jak v oblasti rezidenčního bydlení, tak nerezidenčních staveb. Tento náhlý rozmach jistě znamená velký přínos pro stavebnictví jako takové, tak pro národní ekonomiku. Pod pojmem developerský projekt je v oblasti stavebnictví chápán investiční záměr realizace výstavby za účelem prodeje nebo pronájmu. Nejčastěji realizovatelné projekty se týkají výstavby bytových domů, rezidencí a rodinných domů, dále může jít o výstavbu administrativních budov, nákupních nebo logistických center apod. [2]

Developerské projekty patří do oblasti projektového financování. Developer je investorem projektu, nikoli však finálním investorem. Koncový investor chce zpravidla vlastnit výsledný projekt (nemovitost), nechce však podstoupit rizika výstavby, kterých v průběhu realizace může vyvstat velké množství. Ani developer ve většině případů neprovádí výstavbu projektu sám a to zpravidla ze stejného důvodu, jako finální investor, proto developer zadává samotnou výstavbu stavební společnosti (zhotoviteli - dodavateli). Ovšem existují výjimky, kdy stavební společnost funguje jako developer. Dále se krom zhotovitele na celém projektu podílí celá řada dalších osob (profesí), jako architekti, projektanti, právníci, projektoví manažeři, aj. Celá řada těchto profesí je v případě malých developerských společností nabírána externě. V případě velkých developerských společností je jasné, že řízení takového velkého množství lidí není vůbec jednoduché. [2]

Za každým developerským projektem stojí řada činností, které jako celek tvoří jeden konkrétní investiční záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti za účelem pronájmu, či prodeje a následného zisku z realizace. [2]

Celý proces začíná prvotní myšlenkou developera se záměrem uskutečnit investici. Následuje zvážení atraktivnosti myšlenky, hrubá analýza, upřesnění záměru, jeho varianty a zhodnocení proveditelnosti projektu přes přípravu projektu, samotnou výstavbu až po finální prodej nebo pronájem nemovitosti. [2]

2.2.1. *Fáze developerského projektu*

Celý proces developerského projektu je velmi složitý a zdlouhavý, můžeme ho rozdělit do tří po sobě jdoucích etap, které jsou pro projekt klíčové. [2]

- Přípravná fáze
- Realizační fáze
- Závěrečná fáze

Každá z těchto fází je důležitá z hlediska úspěšnosti projektu. Přesto bychom měli být nejvíce obezřetní v předinvestiční fázi, neboť úspěch či neúspěch daného projektu bude vždy ve značné míře záviset na informacích a podkladech získaných z předprojektových analýz. [5]

2.2.2. *Přípravná fáze*

Základ předinvestiční fáze tvoří identifikace podnikatelských příležitostí, od kterých se projekt odvíjí. Je třeba dostatečné znalosti vývoje podnikatelské příležitosti, kterou získáme sledováním a vyhodnocováním vlivů tohoto okolí. Celý developerský projekt začíná myšlenkou a stanovením investičního záměru. Předinvestiční fáze je prvotní období v životě projektu, ve kterém se tvoří obrysy projektu, jeho varianty, na které se následně zpracovávají předprojektové analýzy, jejichž výstupem bude vyhodnocení situace (investičního záměru), zda se daný projekt bude realizovat či nikoliv. Zpracování těchto analýz není zpravidla levnou záležitostí, developer již v této fázi musí investovat nemalou částku na průzkumné studie, přípravu projektu, apod. Ani to by nemělo developera odradit od důsledného prostudování a přípravy projektu, neboť tím může předejít značným ztrátám, které by mohly vzniknout při vložení prostředků do špatného projektu, který by skončil neúspěchem. [5]

Ve většině případů se využívá různých studií, díky kterým dochází k posouzení a vyhodnocení vlivů jednotlivých faktorů podnikatelského okolí na zamýšlený investiční záměr. U rezidenčních developerských projektů to může být například zvyšující se počet obyvatel, vývoj prodejních cen bytů, aktuální nezaměstnanost, aj. Obecně příslušnou formou vyjasnění jednotlivých příležitostí jsou **studie příležitostí (Opportunity Study)**, jejichž cílem je zpracování veškerých dostupných informací o příležitostech realizace investičního záměru a jeho úspěšnosti. Výsledkem vyhodnocení těchto studií je prvotní výběr podnikatelských příležitostí, kterým bude věnována další pozornost. [5]

Zúženým výběrem projektů se bude developer dále zabývat v předběžné studii proveditelnosti, v literatuře označované jako **předběžná technicko-ekonomická studie (Pre-Feasibility Study)**, kde si stručně zodpoví následující otázky:

- byly prošetřeny všechny možné varianty projektu
- lokalita projektu
- je potřeba detailnějších rozborů pro jednotlivé projekty pro finální rozhodnutí
- investiční záměr je opravdu dostatečně atraktivní a budeme se mu nadále věnovat
- jsou prošetřena rizika spojená s výstavbou a uvedením projektu do provozu
- je stanoveno z jakých zdrojů bude projekt financován a jakým způsobem
- marketingový průzkum
- ověřené možnosti výstavby projektu s ohledem na územní plán a existenci infrastruktury
- momentální stav životního prostředí v uvažované lokalitě realizace projektu i potenciální dopady tohoto projektu jsou v souladu se standardy životního prostředí [5]

Výstupem předběžné technicko-ekonomické studie je zpravidla rozhodnutí o zpracování detailní technicko-ekonomické studie, nebo rozhodnutí o zamítnutí projektu. [5]

V **technicko-ekonomické (Feasibility Study)** studii je třeba formulovat a prošetřit komerční, technické, finanční a ekonomické požadavky, požadavky na ochranu životního prostředí, a to na základě posouzení variantních řešení. Finančně-ekonomická část studie také zahrnuje investiční náklady projektu a jeho výnosy, které jsou důležitým faktorem pro posouzení variantních řešení, dále pro zhodnocení finančně-ekonomické analýzy a celkového vyhodnocení projektu. Zpracování technicko-ekonomické studie (Feasibility Study), která obecně slouží jako podklad pro finální rozhodnutí o realizaci či zamítnutí projektu, je časově velmi náročný úkol, který je také značně nákladný. Vzhledem k tomu je výhodné, a to zpravidla u rozsáhlých projektů, zpracovat předběžnou technicko-ekonomickou studii, jako určitý mezistupeň mezi stručnou studií příležitostí a detailnější technicko-ekonomickou studií, která podrobně rozpracovává jednotlivé dílčí aspekty projektu. [6]

2.2.3. Realizační fáze

V této fázi jsme již rozhodnutí pro realizaci projektu a přichází na řadu vytvoření právního, finančního a organizačního zajištění realizace. Je potřeba zpracovat zadání stavby, vytvořit projektový tým, nákup pozemků, zajištění projektových dokumentací v různých stupních

podrobnosti pro potřebné povolovací procesy (ÚR, SP), aj. Úvodní částí projektové dokumentace je vyhodnocení vlivu na životní prostředí tzv. EIA, jejímž základem je nezbytný detailní technologický rozbor projektu. Úskalím této fáze může být získání potřebných povolení. Územní řízení, které je pomyslným startem pro realizaci výstavby, je zdoluhavý proces, který nemusí být úspěšný a celou akci může pozastavit, nebo zastavit úplně. Pokud dojde k pozastavení řízení a vydání námitek k investičnímu záměru ze strany stavebního úřadu, je potřeba přijmout námítky, a zpracovat je do nové dokumentace k územnímu řízení a žádat o souhlas opakovaně. Pokud získáme potřebná povolení, na řadu přijde realizace samotné výstavby projektu, financování a následná kolaudace. [5]

U rezidenčního developmentu bývají bytové jednotky vyprodané již ve fázi předprodeje nebo během realizační fáze, to značí o kvalitě přípravy a vhodném zasazení developerského projektu do lokality a nastavení konkurence schopných cen.

2.2.4. Závěrečná fáze

Po zkolaudování díla následuje konečná fáze a tím završení celého projektu. Dojde k předání díla koncovému investorovi, následnému uvedení nemovitosti do provozu (tzv. prodeji či pronájmu), a tím k realizaci zisku. Posledním důležitým úkonem developera je vyhodnocení projektu. Provádí se zpětná analýza, kdy se porovná původní investiční plán se skutečností. Dále dojde k vyhodnocení projektu z hlediska finančního, ekonomického, technického i marketingového. Tyto údaje mohou sloužit jako podklad pro další plánované investiční záměry. Developer musí brát v potaz veškeré záruční lhůty projektu a projekt opouští až tehdy, kdy tyto lhůty pominou a nevyskytují se žádné další závazky a povinnosti vůči zhotoviteli a novým majitelům. [7]

2.3. Struktura předběžné studie proveditelnosti

Struktura předběžné studie proveditelnosti se prakticky neliší od struktury studie proveditelnosti. Rozdíl je v podrobnosti a přesnosti zpracování. ***Struktura této studie může být různorodá, záleží na podstatě zamýšleného záměru.*** Důležité je sestavit ji tak, aby co nejlépe popisovala investiční záměr, analyzovala problematiku a vyhodnocovala ji. [8]

Dle metodické příručky Ministerstva pro místní rozvoj [8] dělíme studii proveditelnosti do těchto jednotlivých kapitol (v našem případě jde o předběžnou studii proveditelnosti):

- 1) Obsah
- 2) Základní informace investičního záměru
- 3) Stručné vyhodnocení projektu
- 4) Stručný popis podstaty projektu a jeho jednotlivých fází
- 5) Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie
- 6) Management projektu a řízení lidských zdrojů
- 7) Lokalita a pozemek
- 8) Technické a technologické řešení projektu
- 9) Dopad projektu na životní prostředí
- 10) Zajištění investičního majetku
- 11) Finanční plán a analýza projektu
- 12) Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu
- 13) Řízení rizik (citlivostní analýza)
- 14) Harmonogram projektu
- 15) Závěrečné hodnocení projektu [8]

Tato struktura dle metodické příručky Ministerstva pro místní rozvoj je zobecnění studie proveditelnosti, jakých dílčích částí by se studie měla dotýkat, avšak bude se lišit podle podstaty jednotlivých záměrů, jak již bylo řečeno dříve. V následujících dílčích kapitolách stručně popíšeme, co je třeba zvážit v jednotlivých částech studie, vypracovat, následně zhodnotit.

2.3.1. Základní informace investičního záměru a popis jeho podstaty

Obsah

Slouží jako stručné rozčlenění informací do kapitol za účelem snadné orientace v jakkoli obsáhlém dokumentu. [8]

Základní informace investičního záměru

V této úvodní části by měly být specifikovány základní informace o investičním záměru. Nejprve se stanoví účel, za kterým se studie zpracovává. Dále se identifikují údaje o zadavateli projektu, zpracovateli studie a případně jiných kontaktních osobách. [8]

Stručné vyhodnocení projektu

Zde by měly být popsány zásadní dílčí závěry, vyplývající z jednotlivých řešených kapitol ze zpracované studie proveditelnosti. Stručné vyhodnocení slouží jako celkový přehled k vytvoření ucelené představy o posuzovaných variantách projektu. [8]

Stručný popis podstaty projektu a jeho jednotlivých fází

V této části je třeba definovat základní podstatu projektu a jeho dílčí fáze. Obsahuje komplexní popis hlavních charakteristik projektu, především název, smysl a zaměření projektu, jeho budoucí přínos pro dotčené okolí, kdo je investorem (resp. vlastníkem či provozovatelem). Dále je třeba zvolit vhodnou lokalitu, velikost projektu a definovat jeho variantní řešení. [8]

2.3.2. Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie

V této části je zpracován průzkum trhu v dané lokalitě, dále jsou sestaveny odhady poptávky daného záměru a doporučení týkajících se potřeb finálních uživatelů. Je nutné objasnit řešení tržní konkurenceschopnosti a shrnout všechny marketingové aspekty projektu. [8]

Analýza trhu je stavebním pilířem pro určení zaměření projektu. Jako podkladní informace pro analýzu trhu lze použít informace z již existujících zdrojů, která jsou podložena statistickými daty a zprávami, nebo ze speciálních šetření přímo zpracovaných ke konkrétnímu projektu (pomocí testů, pozorování, interview, aj.). [6]

K podrobné analýze trhu se používá mnoho metod, například SWOT analýza, PEST analýza nebo model 5-ti sil. [11]

Po získání dostatečného množství informací a jejich následného vyhodnocení se stanoví skupina potenciálních zákazníků (jako cílová skupina) finálního produktu, nemovitosti apod. [6]

Všechny tyto šetření můžeme nazvat jako marketingový výzkum, který slouží jako podklad pro vytvoření marketingové strategie, jejíž cílem je vytvoření ideálních podmínek pro dosažení stanovených cílů. Marketingová strategie stanovuje metody docílení plánovaného obratu, zisku a podílů na trhu, určuje osobu za to zodpovědnou. [9]

2.3.3. Management projektu a řízení lidských zdrojů

Prostřednictvím managementu projektu jsou řízeny dílčí části jednotlivých fází výstavby na úrovni jednotlivých účastníků. Jeho cílem je dosáhnout plánovaných cílů, většinou zisku u komerčních projektů nebo veřejného prospěchu za dodržení požadované kvality produktu (stavby), dohodnuté lhůty výstavby a nepřekročení nákladů za přijatých rizik. Pojem management je odvozen od anglického slova “to manage“, což znamená vést, řídit. Podstata managementu je v řízení, plánování, organizování, kontrolování a rozhodování o všech aspektech daného výstavbového projektu. [10]

Důležitou součástí managementu je vedení lidí, na kterém stojí úspěšná realizace a následné fungování celého projektu. Je potřeba velké množství kvalifikovaných pracovních sil. Ve studii definujeme potřebné množství a kvalifikační požadavky na jednotlivé profese, rozvržení pracovních sil a jejich vlastní náklady (mzdy, sociální a zdravotní pojištění, bonusy, prémie, odměny) [6]

2.3.4. Lokalita a pozemek

Každá stavba má podle svého účelu specifické nároky na umístění, výběr vhodného pozemku a lokality je zásadní rozhodnutí v předběžné studii proveditelnosti. Při výběru je nutné zvážit, zda dané místo splňuje cíle projektu z hlediska účelu a funkčního využití stavby a zda je požadovaný typ stavby v souladu s využitím pozemku dle územně plánovací dokumentace a dalších předpisů, jejichž cílem je ochrana veřejných zájmů (ochrana životního prostředí, přírody a krajiny, ochrana území, soulad s ochrannými pásmy, apod.) Dalším parametrem pro zvolení vhodného pozemku by měla být možnost napojení na existující veřejnou infrastrukturu, s tím související znalost veškerých vlastnických práv a jejich případné omezení (např. věcná břemena, pohledávky, plomby, aj.). Hlavním parametrem výběru pro investora také bývá přijatelná cena za pozemek, jeho rozměrové parametry, svažitost a orientace ke světovým

stranám. Pro potenciální zákazníky je důležitá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti a dobré dopravní spojení do okolí. [10]

2.3.5. Technické řešení a dopad projektu na životní prostředí

Technické a technologické řešení projektu

Jde o komplexní souhrn podstatných technických a technologických aspektů projektu, jako je zvolená technologie, technické parametry jednotlivých zařízení, výhody, nevýhody a rizika plynoucí z navrhovaných řešení, potřebné materiálové a energetické zdroje. Výběr vhodné technologie značně ovlivňuje výši nákladů na investici. [8]

Dopad projektu na životní prostředí

Popis veškerých kladných i negativních vlivů, plynoucích z realizace projektu a jeho dílčích fází. [8]

Stavby velmi výrazně zasahují do území, proto investor musí při přípravě a realizaci svého záměru dbát na respektování podmínek ochrany prostředí, které jsou dány legislativními předpisy. Pokud investor dbá o oblast životního prostředí ve většině případů mu to velmi přispívá k dobrým vztahům s veřejností a státní správou. Pokud bude mít záměr negativní dopad na životní prostředí, mohou následně vznikat dodatečné náklady, zejména na odstranění vyplývajících škod, nebo trestí postihy. [10] [8]

V průběhu výstavby je třeba dávat pozor na zvýšenou hlučnost způsobenou díky přítomnosti těžké stavební techniky a regulovat ji tak, aby byly splněny požadavky. Dále je třeba minimalizovat zásah do okolní krajiny a dbát na žijící živočichy a rostliny v jejich přirozeném prostředí. [10]

Nejčastější dopad stavebního záměru na životního prostředí vzniká především v těchto dílčích oblastech:

- Nakládání s odpady
- Nakládání s vodami
- Ochrana ovzduší
- Ochrana přírody a krajiny
- Ochrana dřevin
- Ochrana zemědělského půdního fondu

- Nakládání s chemickými látkami a přípravky
- Šíření hluku [10]

2.3.6. *Stanovení investičních nákladů a provedení finanční analýzy*

Zajištění investičního majetku

Tato kapitola se zabývá kalkulací veškerých investičních nákladů. Je nutné jasně vymezit strukturu pořizovaného investičního majetku. V předběžné studii proveditelnosti je obtížnější stanovit směrodatný odhad těchto nákladů, proto je třeba pracovat se všemi dostupnými podklady k plánovanému projektu. Investiční náklady můžeme definovat jako souhrn všech nákladů, které je nutné vynaložit na uskutečnění investičního záměru a jeho následný provoz. Největší podíl investičních nákladů se vynakládá ve fázi výstavby, tedy investiční fázi. Výše investičních nákladů představuje jednu z nejdůležitějších veličin ovlivňující efektivnost projektu. Pro stanovení těchto nákladů v předinvestiční fázi se využívá propočtu celkových nákladů stavebního projektu. Ten se dělí na následující dílčí položky. [6] [8]

- Projektové a průzkumné práce
- Provozní soubory
- Stavební objekty
- Stroje, zařízení a inventář
- Umělecká díla
- Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
- Ostatní náklady
- Rezerva
- Ostatní investice
- Nehmotný investiční majetek
- Provozní náklady
- Kompletační činnost [38]

Pro stanovení nákladů na **projektové a průzkumné práce** se využívá Výkonový a honorářový řád ČKA a ČKAIT. Další podklad, který lze využít při stanovení těchto nákladů, je například Sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností společnosti UNIKA. Nebo lze uvažovat pouze procentní sazbu ze základních rozpočtových nákladů (nákladů na stavební objekty). [33]

Hlavní položkou propočtu jsou **stavební objekty**, pro stanovení nákladů na jejich pořízení lze využít jednotkových nákladových parametrů odvozených ze srovnatelných projektů. [5]

Pro takovýto odhad nákladů se využívají rozpočtové či cenové ukazatele dle oceňovací Soustavy rozpočtových ukazatelů (ÚRS Praha, a.s.) nebo Katalogu staveb a objektů (RTS Brno a.s.). [33]

Obestavěný prostor se vypočítá dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). [39]

$$O_p = O_s + O_v + O_t$$

- O_p = celkový obestavěný prostor stavby,
- O_s = obestavěný prostor spodní stavby,
- O_v = obestavěný prostor vrchní stavby,
- O_t = obestavěný prostor zastřešení stavby.

Takto vypočtený obestavěný prostor se vynásobí jednotkovými cenami, které najdeme ve zmiňované soustavě či katalogu.

Do položky **Ostatní investice** jsou započítány náklady na koupi pozemku, pokud již investor nevlastní vhodný pozemek pro zamýšlený záměr. Cenu pozemku, pokud není známa, lze odhadnout pomocí cenové mapy stavebních pozemků. [33]

Ostatní položky ve fázi předběžné studie proveditelnosti se většinou odhadují pomocí procentní sazby ze základních rozpočtových nákladů.

Finanční plán a analýza projektu

Finanční plán a analýza projektu pokrývá i kapitolu předešlou, a to stanovení nákladů v předinvestiční fázi pomocí propočtu. Dále je nutné stanovit předpokládané výnosy výstavbového projektu a následně sestavit cash flow.

Peněžní tok, neboli cash flow projektu pro hodnocení jeho ekonomické efektivity tvoří příjmy a výdaje, které projekt generuje ve všech fázích svého života, tj. v průběhu investiční fáze, v období provozu tak i při likvidaci. Peněžní tok pro posouzení finanční stability projektu se odlišuje od cash flow pro hodnocení ekonomické efektivity tím, že vychází z konkrétního zvažovaného způsobu financování projektu. Jeho úkolem je posoudit finanční stabilitu

projektu, tj. zda příjmy generované z projektu vystačí k pokrytí veškerých výdajů projektu včetně výdajů spojených s cizím kapitálem, pokud je čerpán bankovní úvěr, je třeba uvažovat úroky a splátky s ním spjaté. [6]

Je třeba stanovit příjmy a výdaje v každém roce (či jiném časovém měřítku) výstavbového projektu. Podkladem pro vyhodnocení ekonomické efektivity projektu je čistý tok hotovosti, který tvoří rozdíl stanovených příjmů a výnosů. [40]

Hodnocení efektivity

Ukazatelé ekonomické efektivity jsou základním faktorem pro rozhodnutí, zda přijmout daný projekt a realizovat jej. Je podkladem pro výběr varianty projektu, která by měla být zvolena k realizaci díky její výhodnosti. [5]

Pro vyhodnocení ekonomické efektivity rozeznáváme dvě skupiny metod dle jejich postoje k časové hodnotě peněz. [40]

- *Metody statické* – faktor času není respektován, jednoduché na zpracování, využití u krátkodobých projektů s krátkou požadovanou dobou návratnosti
- *Metody dynamické* – faktor času hraje roli, náročnější na zpracování [40]

Nejčastěji používané ukazatele pro hodnocení ekonomické efektivity jsou například doba návratnosti, index rentability, čistá současná hodnota, nebo vnitřní výnosové procento.

Doba návratnosti je jednou ze statických metod, definuje se jako doba potřebná k vyrovnání kumulovaných hotovostních toků s počáteční investicí. [8] [5]

Metody dynamické:

Čistá současná hodnota projektu **NPV** představuje rozdíl mezi současnou hodnotou všech budoucích příjmů projektu a současné hodnoty veškerých výdajů projektu. Je to tedy součet diskontovaného čistého peněžního toku daného projektu během jeho života. [5]

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

NPV = čistá současná hodnota investice,

CF_t = hotovostní tok plynoucí z investice v období t,

r = diskontní sazba, t = časové období od 0 do n. [8]

Vnitřní výnosové procento IRR je diskontní sazba takové výše, při níž bude čistá současná hodnota NPV rovna nule. [8]

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

IRR = vnitřní výnosové procento

CF_t = hotovostní tok plynoucí z investice v období t,

r = diskontní sazba, t = časové období od 0 do n. [8]

Index rentability respektive index ziskovosti, souvisí s čistou současnou hodnotou. Index rentability vyjadřuje schopnost generování zisku na 1 Kč vložených nákladů. K nalezení této hodnoty indexu ziskovosti číselně je třeba vydělit současnou hodnotu budoucích příjmů počáteční investicí (současné hodnoty investičních výdajů). Kritérium pro rozhodování pomocí indexu rentability je takové, že pokud je index větší než 1, projekt je vhodný ke schválení, pokud je index menší než 1, projekt by neměl být schválen, ale zamítnut. [5] [28]

$$PI = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}}{I}$$

PI = index rentability

I = počáteční kapitálový výdaj

n = doba životnosti projektu, r = diskontní úroková míra [38]

2.3.7. *Analýza citlivosti*

V oblasti investičního rozhodování je podstatou citlivostní analýzy zjišťovat citlivost určitého finančního kritéria projektu na možné změny hodnot faktorů rizika, které toto kritérium ovlivňují. Je tedy třeba stanovit změny těchto faktorů, např. prodejních cen, investičních nákladů, příjmů z tržeb, aj. Tyto změny hodnot jednotlivých rizikových faktorů mohou mít povahu odchylek určité velikosti, např. +/- 10%, lze zkoumat změny finančního kritéria při optimistických či pesimistických hodnotách faktorů rizika.

2.3.8. Harmonogram projektu

Harmonogram projektu je tzv. časovým plánem, díky kterému dochází k celkovému přehledu o všech potřebných činnostech plánovaného projektu. Mělo by z něho být zřejmé, kdy jednotlivé činnosti začínají, kdy končí, a jaké se vzájemně překrývají, nebo jaké činnosti na sebe navazují. Harmonogram by měl být vypracován především v grafické formě, která slouží pro přehlednou orientaci. Každá činnost je definována termínem začátku a konce, provázána s potřebnými zdroji – profese vykonávající činnost a náklady. Harmonogram slouží k celkovému přehledu po sobě jdoucích prací, kdy jaká profese nastoupí, jaká bude doba celkové výstavby, apod. [10] [8]

2.3.9. Závěrečné hodnocení projektu

V této fázi studie je potřeba shrnout veškerá posouzení projektu ze všech doposud uvažovaných hledisek. Závěrečným výstupem bude jednoznačné rozhodnutí o setrvání v přípravě tohoto projektu a vypracování dalších podrobnějších studií, či zamítnutí investičního záměru. Není potřeba zde znovu opakovat detailní řešení jednotlivých kapitol celé studie, ale jde o zmínění těch nejzásadnějších faktorů, které ovlivnily výsledný verdikt. Pokud bylo uvažováno variantní řešení, měl by být sepsán a shrnut závěr pro každou variantu zvlášť. Zároveň je nutné vymezit komplexní hodnocení, které uvažuje o projektu jako celku všech variant a možných řešení. [8]

3. Předběžná studie proveditelnosti bytového domu

3.1. Úvod do aplikace předběžné studie proveditelnosti na konkrétní projekt

V praktické části bakalářské práce budu pracovat na vyhodnocení investičního záměru společnosti V INVEST CZ, a.s., ve které pracuji. Konkrétně půjde o zhodnocení nabídky společnosti Knight Frank (konzultační a poradenská společnost), která oslovila několik investorů ohledně developerské příležitosti v lokalitě Prahy 10 a mezi oslovenými developery byla právě i společnost V INVEST CZ, a.s. Společnost Knight Frank představila pozemky nacházející se v katastrálním území Vršovice a vyzvala investory k předložení nabídek na koupi pozemků. Celý proces prodeje je organizován jako výběrové řízení a součástí prodeje je také projektová dokumentace pro Územní rozhodnutí k výstavbě dvou bytových domů.

Účelem této předběžné studie proveditelnosti je zhodnocení developerské příležitosti z hlediska trhu, lokality, posouzení proveditelnosti s ohledem na okolní požadavky a podmínky. Je třeba identifikovat případná rizika, která mohou vyvstat, dále je třeba provést hodnocení efektivnosti, lukrativnosti a zpracování hrubé finanční analýzy.

Obrázek 1 Pohled na aktuální stav pozemku



Zdroj: [35]

Ve studii se budu řídit strukturou předběžné studie proveditelnosti viz kap. 2.3., avšak ne zcela. Struktura studie může být různorodá, záleží na podstatě zamýšleného záměru. Důležité je sestavit ji tak, aby co nejlépe popisovala investiční záměr, analyzovala problematiku a vyhodnocovala ji.

3.1.1. Představení příležitosti

Společnost Knight Frank byla pověřena vlastníkem pozemků Grebovka Invest s.r.o. oslovit skupinu developerů/investorů s nabídkou prodeje pozemků v lukrativní části Prahy určených k rezidenční výstavbě.

Jedná se celkem o 11 pozemků, které jsou zceleny do dvou stavebních celků o celkové rozloze 1 225 m² zobrazených na obrázku 5. Pozemky se nachází v katastrálním území Vršovice mezi ulicemi Na Královce a Košická v blízkosti Havlíčkových sadů.

Obrázek 2 Havlíčkovy sady (Grébovka)



Obrázek 3 Havlíčkovy sady (Grébovka)



Zdroj: [15] [16]

Havlíčkovy sady tzv. Grébovka, je park anglického typu, kde se nachází rozsáhlé vinice. Park se však nachází v katastrálním území Vinohrady na Praze 2 a je oddělen od Vršovic hranicí katastrálního území vyznačené v obrázku 4.

Obrázek 4 Katastrální území



Zdroj: [17]

Obrázek 5 Schéma zájmového území

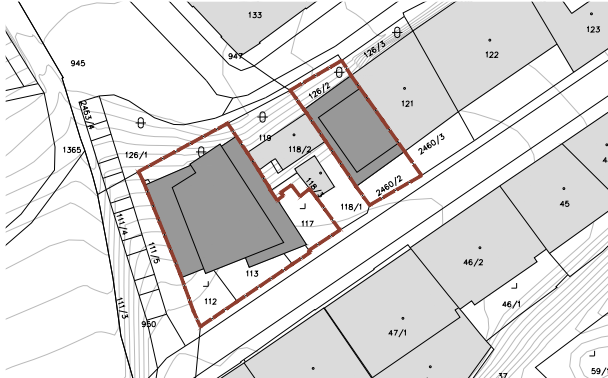


Zdroj: [17] Vlastní zpracování

Developerská příležitost se týká parcelních čísel 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120/1, 126/2, 126/3, 2460/2, 2460/3, dále jen “pozemek”. Kopie katastrální mapy k tomuto území je k nahlédnutí v příloze 1.

Součástí nabídky prodeje pozemku je také projektová dokumentace pro územní rozhodnutí k výstavbě dvou bytových domů (A, B). Objekt A čítá 18 bytů s výměrou 2 220 m² a 38 garážových stání. Budova má 9 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Objekt B disponuje 13 byty s výměrou 900 m². Obě budovy mají 9 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Umístění bytových domů a jejich vizualizace je zobrazena na obrázcích 6 a 7.

Obrázek 6 Zastavovací studie dle katastrálního záznamu



Obrázek 7 Zastavovací studie vizualizace



Zdroj: [18]

Je tedy zvažována koupě pozemku za účelem výstavby bytových domů a následného prodeje jednotek. Kupní cena pozemku je 86 mil. Kč. Z obrázku 1 je zřejmé, že terén pozemku je velmi svažité a bytový dům musí být důkladně založen, můžeme předpokládat vyšší náklady na základy a zemní práce, než jaké jsou uvažovány při výstavbě na běžném rovinatém pozemku.

Společnost V INVEST však nemá v plánu provádět výstavbu bytového domu podle již vypracované projektové dokumentace, která je součástí prodeje pozemku, která uvažuje 18 bytů a 13 bytů v každém z objektů. Ze zkušenosti společnosti vyplývá, že prodejní cena jednoho metru čtverečního menšího bytu je vyšší než prodejní cena metru čtverečního bytu většího, plánem je navýšit počet bytů menší dispozice a uvažovat větší plánovaný příjem. Proto v celé studii bude uvažováno jiné řešení dispozic bytového domu (větší počet bytových jednotek) a do celkového trvání projektu bude započítána i doba určená pro přípravu projektu a územní řízení.

Projektová dokumentace se bude lišit, a proto bude vypracována znovu a odlišně. Celkové trvání projektu se dle zkušeností společnosti V INVEST odhaduje zhruba na 51 měsíců.

- Příprava (3 měsíce)
- Územní řízení (18 měsíců)
- Stavební řízení (12 měsíců)
- Výstavba (18 měsíců) [35]

3.2. Lokalita a pozemky

Vršovice jsou pražskou čtvrtí a katastrálním územím součástí městské části Prahy 10. Původní charakter lokality tvoří blokové zástavby činžovních domů s menšími domy z 18 a 19. století. Žije zde zhruba 35 000 obyvatel. Jedná se o centrum města, ale zároveň o klidné místo s množstvím zeleně, a proto je vyhledávanou rezidenční lokalitou, která má velmi dobrou infrastrukturu. Poblíž se nachází Heroldovy sady, Grébovka, Bezručovy sady a nechybí ani veškerá občanská vybavenost, která je zapracována do obrázku 8. Východně od pozemku se nachází kampus s mateřskou, základní i střední školou, najdeme zde také restaurace, kavárny či obchody v docházkové vzdálenosti (do 500m).

Obrázek 8 - Schéma občanské vybavenosti




Zdroj: [19] Vlastní zpracování

Veřejná vybavenost:

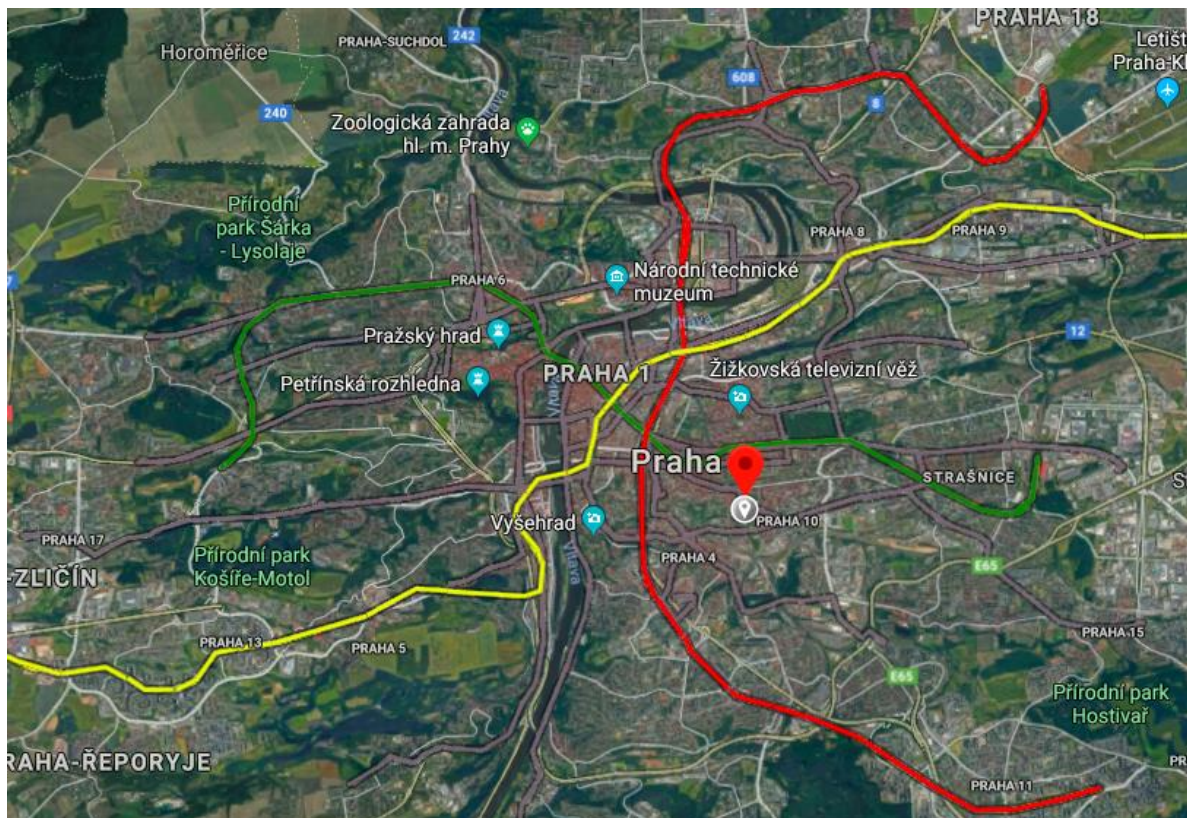
- | | |
|---------------------|-------------------|
| ① gymnázium | ⑥ městský stadion |
| ② mateřská škola | ⑦ pošta |
| ③ sokolovna | ⑧ základní škola |
| ④ domov pro seniory | ⑨ mateřská škola |
| ⑤ domov pro seniory | ⑩ sportovní hala |

Dopravní spojení:

- | | | | |
|---------|--|---|---|
| Ⓜ metro |  vlak |  autobus |  tramvaj |
|---------|--|---|---|

Vršovice mají skvělé napojení na ostatní části města, a to díky tramvajové dopravě, Vršovickému nádraží a blízkosti Jižní spojky. Postavení zájmového území vůči dopravní struktuře metra hlavního města je zobrazeno na obrázku 9. Do budoucna by mohla nemovitost těžit z plánované trasy D a zastávky metra na Náměstí Bratří Synků.

Obrázek 9 Lokace pozemku vůči hlavnímu městu



Zdroj: [19]

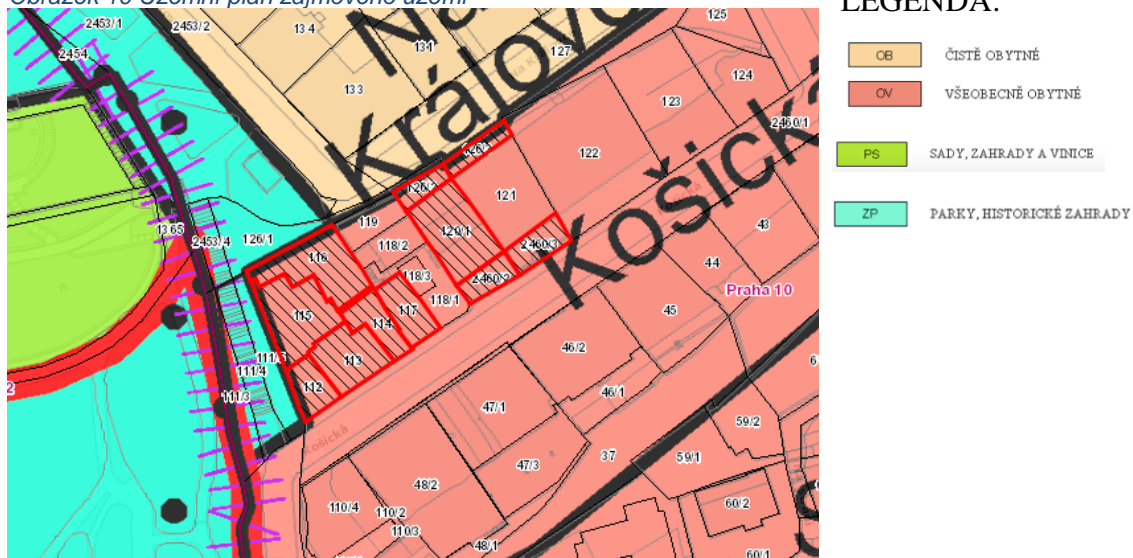
Nejbližší tramvajovou zastávkou je zastávka Krymská, cesta do centra (Krymská – Muzeum) trvá pouhých 7 minut. Jižní spojka je vzdálena zhruba 12 minut cesty osobním automobilem.

3.2.1. Územní plán a cenová mapa

Územní plán

Dle územního plánu hlavního města Prahy, který je k nahlédnutí na obrázku 10, je pozemek veden jako území OV – všeobecně obytné. Toto území slouží převážně pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Obrázek 10 Územní plán zájmového území



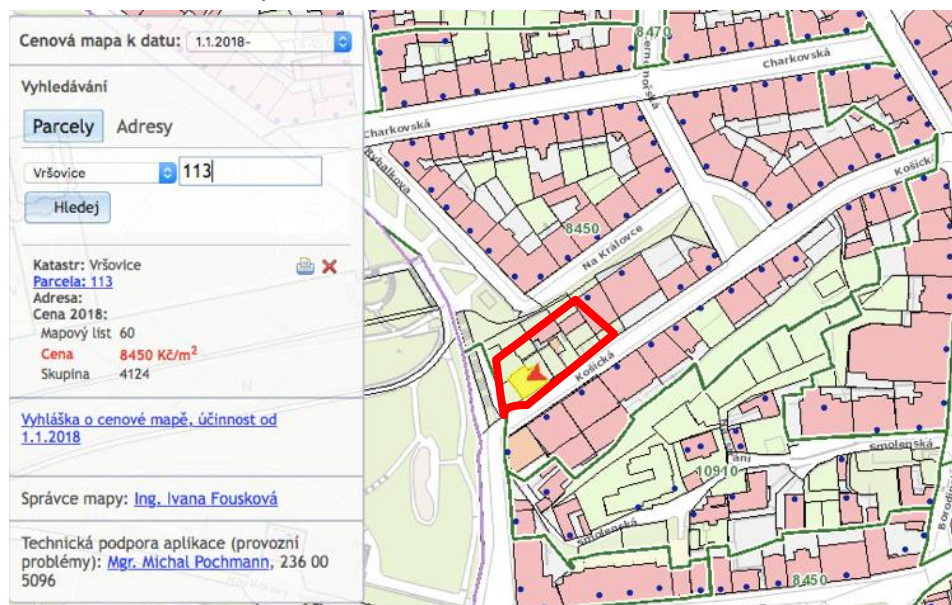
Zdroj: [22]

Díky této informaci je zajištěna vhodnost pozemku pro námi zamýšlený záměr.

Cenová mapa

Dle cenové mapy na obrázku 11 se cena za m² pozemku v k. ú. Vršovice pohybuje okolo 8 450 Kč/m². Nabídková cena současných majitelů pozemku, o rozloze 1225 m², činí 86 mil. Kč. Dle cenové mapy by se hodnota pozemku měla pohybovat zhruba kolem 10,3 mil. Kč.

Obrázek 11 Cenová mapa Vršovice



Zdroj: [30]

Je těžké odhadnout, zda informace z cenové mapy, nebo prodejní cena pozemku, jsou směrodatná data. Pro ujištění, zda není prodejní cena přemrštěná, by bylo třeba seskupit pozemky určené k prodeji ze stejné lokality a porovnat prodejní cenu za m². Bohužel se v této lokalitě nevyskytuje téměř žádný pozemek podobného charakteru a toto porovnání není k dispozici. Kupní cena pozemku je pevná a pro další analýzu je akceptována.

3.2.2. Vyhodnocení údajů získaných z katastru nemovitostí

Veškerá vlastnická práva k pozemkům patří společnosti Grebovka Invest s.r.o. a všechny tyto pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 368 v k. ú. Vršovice, tento dokument je k nahlédnutí v příloze 2.

Dle katastru nemovitostí jsou jednotlivé pozemky vedeny takto:

Tabulka 1 Pozemky dle katastru nemovitostí

Parc.č.	Výměra m ²	druh pozemku
112	78	zastavěná plocha a nádvoří
113	144	
114	83	
115	199	
116	192	
117	93	ostatní plocha
120/1	205	zastavěná plocha a nádvoří
126/2	46	
126/3	50	
2460/2	59	
2460/3	76	
Celkem	1225	

Zdroj: Vlastní Zpracování

Z výpisu dle obrázku 12 je dále zřejmé, že jsou parcely označeny jako památkově chráněné území, pro které platí zvláštní právní předpisy hlavního města Prahy. Během povolovacích procesů mohou nastat komplikace. Odbor památkové péče má právo stanovit podmínky, které musí být splněny a zpracovány do projektové dokumentace pro příslušný povolovací proces, jinak bude žádost pozdržena, či zcela zamítnuta.

Obrázek 12 Část výpisu z katastru nemovitostí LV č.368

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Grebovka Invest s.r.o., Jana Masaryka 194/39, Vinohrady, 12000 Praha 2	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

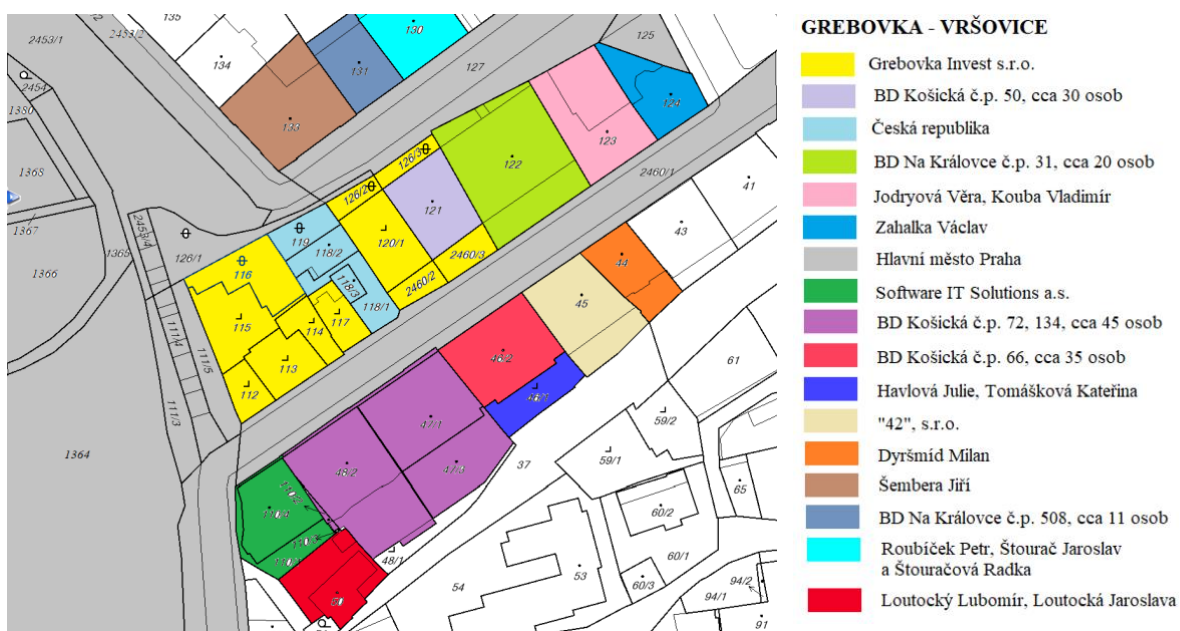
Parcela nemá evidované BPEJ.

Zdroj: [17]

Dle územního plánu jsme však ujištěni, že pozemek je vhodný pro stavbu bytového domu. Parcela není evidovaná jako BPEJ (bonitovaná půdně-ekologická jednotka, což znamená, že pozemek se nenachází v zemědělském půdním fondu a nevztahuje se na něj BPEJ.

Z výpisu z katastru nemovitostí k listu vlastnictví č. 368 dále vyčteme, že na parcely s čísly 112, 113, 114, 117, 120/1, 126/2, 126/3, 2460/2, 2460/3 je vedeno omezení vlastnického práva, a to zástavní právo smluvní. Z informací společnosti V INVEST a z výpisu z obchodního rejstříku je zřejmé, že stávající majitelé si vypůjčili finance na nákup pozemku. Výpis z obchodního rejstříku ke společnosti Grebovka Invest je k dispozici v příloze 3. Dále je z výpisu zřejmé, že na parcely čísla 126/3 a 2460/3 je vedeno věcné břemeno chůze a jízdy. Mezi těmito pozemky se nachází bytový dům, ke kterému vedou přístupové chodníky.

Obrázek 13 Majetkové vztahy



Zdroj: [17] Vlastní zpracování

Majetkové vztahy v dotčeném okolí zájmového území je zpracováno do obrázku 13. Vlastnická práva k pozemkům ležícím mezi zájmovým územím, parc. č. 119, 118/2, 118/3, 118/1, náleží státu. Zvážení odkupu těchto parcel může být jednou z našich příležitostí pro spojení dvou bytových domů v jeden celek.

Dále je v této fázi nutné prověřit, zda na námi stanovené zájmové území nevznikají restituční nároky. Tyto informace pro naše území Vršovice Praha 10 poskytuje Státní pozemkový úřad pro hlavní město Prahu. Prověření restitučních nároků s církvemi a

náboženskými společnostmi se prošetřuje dle zákona 428/2012 Sb., prověření restitučních nároků ve vztahu k půdě a jinému zemědělskému majetku dle zákona 229/1991 Sb. [41] [42]

Nedílnou součástí předběžné studie je podání žádostí o vyjádření k existenci inženýrských sítí v zájmovém území. Mnoho vlastníků inženýrských sítí má své webové portály, kde poskytují online formulář k podání žádosti o vyjádření. Tato předběžná studie se provádí, aby se v budoucnu zamezilo komplikacím z důvodu vedení neznámých inženýrských sítí přes pozemek. V další fázi, kdy je projekt odsouhlasen a je připravována dokumentace k územnímu rozhodnutí, je třeba doložit veškerá vyjádření majitelů sítí k připravovanému projektu. Stavebnímu úřadu je třeba doložit všechna tato vyjádření, z kterých vyplývá souhlas s výstavbou a podmínky k realizaci. Developerům přináší velké usnadnění portál <https://cz.mawis.eu/sluzby/e-utilityreport/>, díky kterému má developer možnost podání žádostí veškerým vlastníkům sítí generovaným portálem mawis.eu. Skrze webovou aplikaci označí zájmové území polygonem. Aplikace dále samostatně sestaví veškeré žádosti a zprostředkuje předání vlastníkům inženýrských sítí, kteří následně zpracují vyjádření. [32]

3.3. Kritéria přijatelnosti

Kritéria přijatelnosti jsou nutná jako podklad pro snazší rozhodování, zda se investiční záměr bude realizovat či nikoli. Je potřeba stanovit si taková kritéria, která musí být prioritně splněna, jinak dojde k okamžitému zamítnutí projektu.

Je třeba, aby v následující kapitole, kde bude provedena analýza okolí hlavního města Prahy, byly zkoumané oblasti hodnoceny jako prospívající investičnímu záměru, tzv. aby měly tyto dílčí atributy pozitivní vliv na koupi nemovitosti a následnou výstavbu bytového domu Grébovka. Veškeré atributy budou zkoumány v dané lokalitě Vršovice Praha 10.

Oblasti zkoumání:

- Výstavba a počet dokončených bytů v posledních letech
- Stav obyvatelstva v hlavním městě Praze
- Aktuální stav nezaměstnanosti v hlavním městě
- Výše průměrné hrubé mzdy
- Výše úrokové sazby

Dále je požadována výnosnost projektu 10% a předpokládaný prodej veškerých prostor musí být ukončen do konce výstavby. Prodejní ceny bytových jednotek a přidružených prostor musí být konkurenceschopné v lokalitě Prahy 10 a blízkého okolí. Stavební náklady nepřekročí částku 130 mil. Kč vč. DPH. Všechna tato kritéria musí být splněna pro přijetí projektu k podrobnějšímu zkoumání.

3.4. Analýza okolí

V této kapitole je třeba prozkoumat vývoj okolí zamýšleného záměru z hlediska počtu obyvatel a jejich příjmů, nezaměstnanosti, bytové výstavby a cen za m² bytové jednotky. Jde o zanalyzování okolí projektu a utvoření si obrazu o současném stavu trhu, zda je šance s daným záměrem uspět a vytvořit skrze něj zisk. Další část analýzy se zaměří konkrétněji na městskou část Vršovice, Nusle a Vinohrady, kde prozkoumá tržní konkurenci, prodejní ceny bytových jednotek a shrne hrubý odhad poptávky.

3.4.1. Analýza makroekonomického okolí hlavního města Prahy a jeho vyhodnocení

Situace, která aktuálně (duben 2018) panuje na rezidenčním trhu v hlavním městě není vůbec příznivá. Na trhu je velký nedostatek nových bytů, za které jsou požadovány nepřiměřeně vysoké ceny. Počet obyvatel metropole roste a demografická prognóza vývoje obyvatelstva pro hlavní město počítá s nárůstem do roku 2050 až o 250 000 lidí. Zásoba bytů z postupně dokončovaných projektů, jejichž výstavba začala v předešlých letech se tenčí. Nová výstavba bytů je v nedohlednu díky zdlouhavému a složitému povolovacímu procesu, který v Praze silně komplikuje situaci a zpomaluje vydávání stavebních povolení. Dalším problémem je nedostatek volných pozemků určených k zástavbě. Pomoci by měl nový Metropolitní plán, který je v jednání a na schválení se stále čeká. Nedostatek volných pozemků by mohlo řešit využívání tzv. brownfieldů, pro výstavbu by se využívaly původní průmyslové areály a pozemky uvnitř města, které bývají nevyužívané a leží ladem, navíc jejich přítomnost ve městě zajišťuje dobrou občanskou vybavenost i potřebnou dopravní infrastrukturu. [21] [20]

Stav dokončených bytů v Praze za poslední roky je zobrazen v obrázku 14. Z grafu je čitelné, že v roce 2007 byl počet dokončených bytů v hlavním městě na svém vrcholu za sledované období (2007-2017). Po roce 2007 následoval strmý propad a nejnižší počet dokončených bytů nastal v roce 2011 a to téměř o dvě třetiny. Následně trend dokončených bytů lehce rostl až do roku 2016.

Obrázek 14 Dokončené byty v hlavním městě v posledních letech



Zdroj: [21]

V roce 2017 opět došlo k poklesu a můžeme předpokládat, že v následujících letech bude trend dokončených bytů nadále lehce klesat. Z grafu vidíme, že v roce 2017 bylo v Praze dokončeno zhruba 4600 bytů, což představuje 8% pokles oproti toku 2016, kdy bylo dokončeno zhruba 5000 bytů. Aktuální počet dokončených bytů pro rok 2018 lze vidět na obrázku 17.

Dalším důležitým atributem je prodejní cena bytů v lokalitě. Od roku 2013 dochází k postupnému zvyšování cen bytů za m² dle tabulky 2. Podle Českého statistického úřadu byl kupující ochoten zaplatit k roku 2016 průměrně 58 703 Kč za m², což je o více jak 15 tis. Kč od roku 2013, kdy začal trend růstu cen bytů, což vyplývá z obrázku 15.

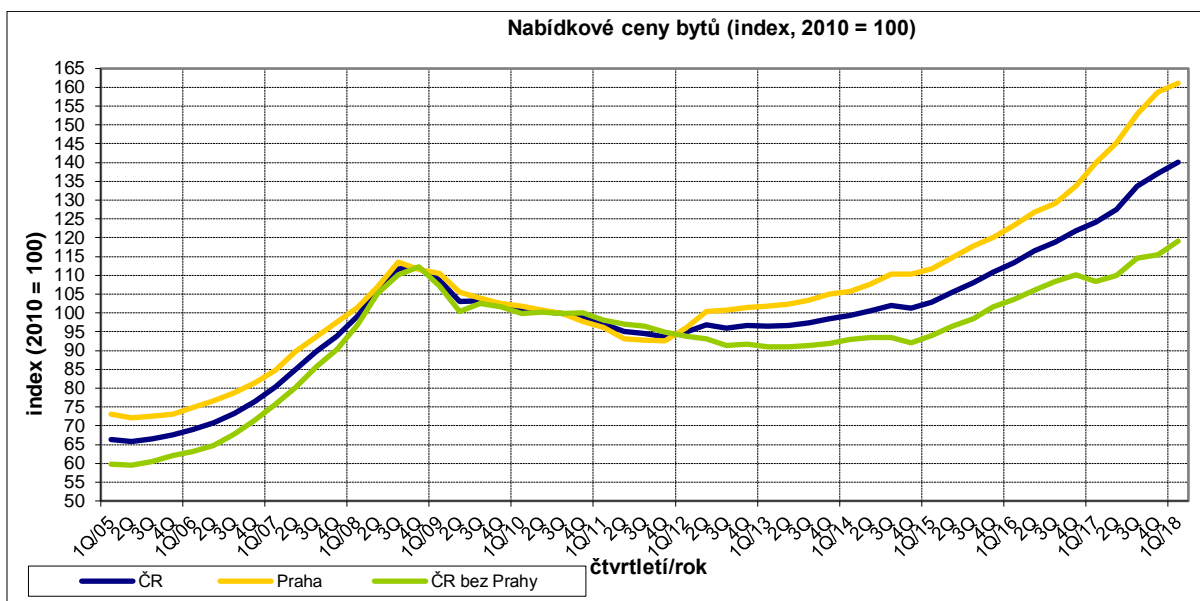
Tabulka 2 Vývoj cen bytů v hlavním městě

Rok	2013	2014	2015	2016
Byty (Kč/m²)	42 213	44 856	49 289	58 703

Zdroj: [24] Vlastní zpracování

Je potřeba upozornit na průměr měřený po celé Praze, do kterého jsou započteny byty v lukrativních částech Prahy, jako Vinohrady, Dejvice, Smíchov, aj. Nutno podotknout, že naše zájmové území se nachází poblíž Vinohrad a tím nabírá na lukrativnosti. V následujícím grafu dle ČSÚ, kde je již znázorněn stav k letošnímu roku 2018, je jasně vidět, že ceny bytů v Praze stále stoupají.

Obrázek 15 Ceny bytů v hlavním městě oproti ČR



Zdroj: [37]

Jedním z atribut mající pozitivní vliv na daný záměr je počet obyvatel v hlavním městě. Ten ukazuje tabulka 3. Od roku 2013 se počet obyvatel neustále zvyšuje, z čehož je možné usuzovat, že i v následujících letech bude zájem o koupi bytů v závislosti na přírůstku obyvatelstva v hlavním městě.

Tabulka 3 Vývoj počtu obyvatel v hlavním městě

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel celkem (k 31. 12.)	1 243 201	1 259 079	1 267 449	1 280 508	1 294 513
muži	602 613	610 376	614 669	621 565	629 550
ženy	640 588	648 703	652 780	658 943	664 963

Zdroj: [23] Vlastní zpracování

Aktuální počet obyvatel v Praze je znázorněn také v závěrečném shrnujícím obrázku 18.

Další průzkum se zabývá příjmy obyvatel hlavního města Prahy a s tím souvisejícím vývojem nezaměstnanosti v posledních letech.

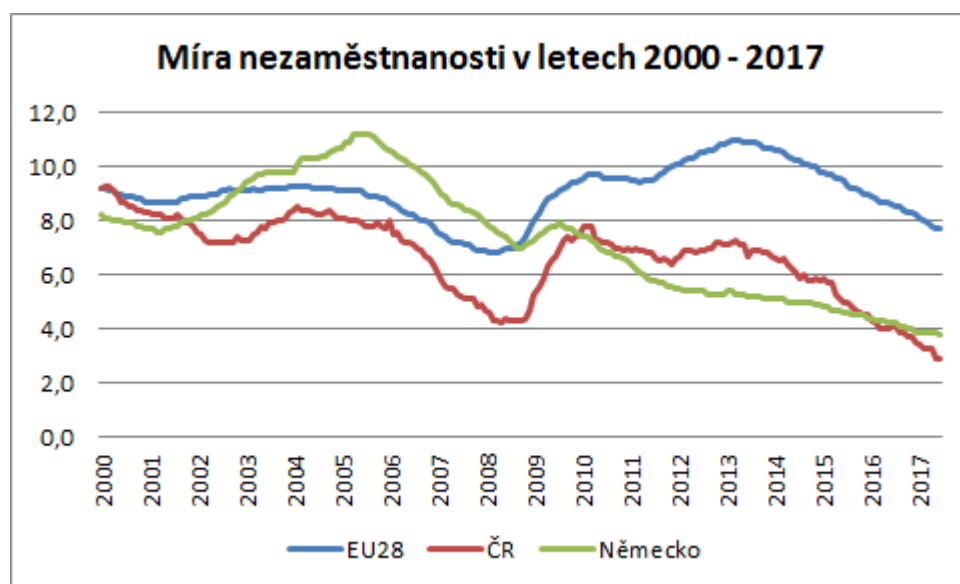
Tabulka 4 Průměrná hrubá mzda v hlavním městě

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Průměrná hrubá měsíční mzda zaměstnance (přepočteného na plnou pracovní dobu) podle místa pracoviště v Kč	33 320	32 321	33 256	34 354	34 940

Zdroj: [24] Vlastní zpracování

Průměrná měsíční mzda má za poslední roky rostoucí tendenci a z obrázku 18 v závěrečném vyhodnocení vyplývá, že v letošním roce 2018 měsíční hrubá mzda v hlavním městě aktuálně dosahuje 37 288 Kč. Na obrázku 16 je znázorněna nezaměstnanost v ČR oproti Německu a jiným evropským státům.

Obrázek 16 Graf nezaměstnanosti ČR vůči EU a Německu



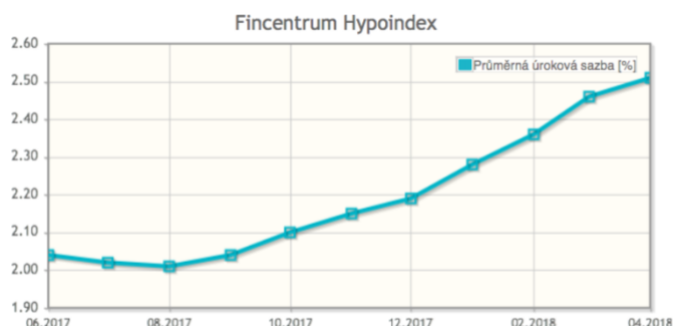
Zdroj: [25]

V Česku je aktuálně nejnižší nezaměstnanost v celé Evropě. Bez práce je pouze 2,4 procenta obyvatel a česká ekonomika patří mezi jednu z nejrychleji rostoucích v Unii. Českým firmám se daří, ale nové zaměstnance při téměř plné zaměstnanosti není kde brát. [26]

Situace v Praze to potvrzuje, je nedostatek pracovních sil a firmy si musí pracovníky přetahovat. V důsledku snižující se nezaměstnanosti vzrůstají mzdy. Pokud mají lidé vyšší

mzdu než v minulých letech a jistotu v udržení profesní pozice v zaměstnání mohou mít větší odhodlání a kuráž k investici do vlastního bydlení.

Obrázek 17 Hypoteční úroková sazba dle hypoindezu



Zdroj: [27]

Důležitým atributem je také výše úrokové sazby, která dle obrázku 17 v poslední době roste, aktuálně dosahuje zhruba 2,5%. Tato skutečnost aktuálně nepřispívá investičnímu záměru. Je těžké odhadovat její budoucí vývoj.

Vyhodnocení analýzy makroekonomického okolí hlavního města

Nejaktuálnější data dle ČSÚ ukazují, že podmínky pro pořízení nemovitosti v hlavním městě za účelem prodeje jsou příznivé. Počet obyvatel a jejich průměrná hrubá mzda roste a do následujících let můžeme předpokládat podobný průběh, přírůstek obyvatel pro nás znamená potenciální kupce a zájemce. Míra nezaměstnanosti je v ČR nejnižší v Evropě, spokojenost v zaměstnání a vyšší mzdy zajišťují rostoucí potřeby lidí na životní úroveň včetně potřeby vlastního bydlení, poptávka po bytových jednotkách roste.

Obrázek 18 Aktuální data hlavních atribut analýzy pro hlavní město Praha (21.5.2018)

Nejnovější údaje o kraji

Počet obyvatel	1 294 513 ↑
Průměrná hrubá mzda	37 288 Kč ↑
Podíl nezaměstnaných	2,08 % ↓
Dokončené byty	1 254 ↓
Hosté v ubyt. zařízeních	1 499 044 ↑

Zdroj: [29]

Z vyhodnocení vyplývá splnění kritérií stanovených v kapitole 3.3, která se zdají být pozitivní pro daný investiční záměr, kromě vývoje hypoteční úrokové sazby.

3.4.2. Analýza konkurenčního okolí a jeho vyhodnocení

Jako vymezené okolí pro analýzu konkurence volíme Prahu 10 a blízké okolí. V městských čtvrtích Vršovice, Nusle, Vinohrady, aj. se zaměříme na projekty podobného charakteru, toto zkoumání slouží k odhadnutí konkurence a k získání informací ohledně prodejních cen za m² v lokalitě zájmového území. Je třeba stanovit prodejní cenu užitné plochy bytové jednotky tak, abychom mohli reálně ustát v konkurenci a bytové jednotky úspěšně rozprodati.

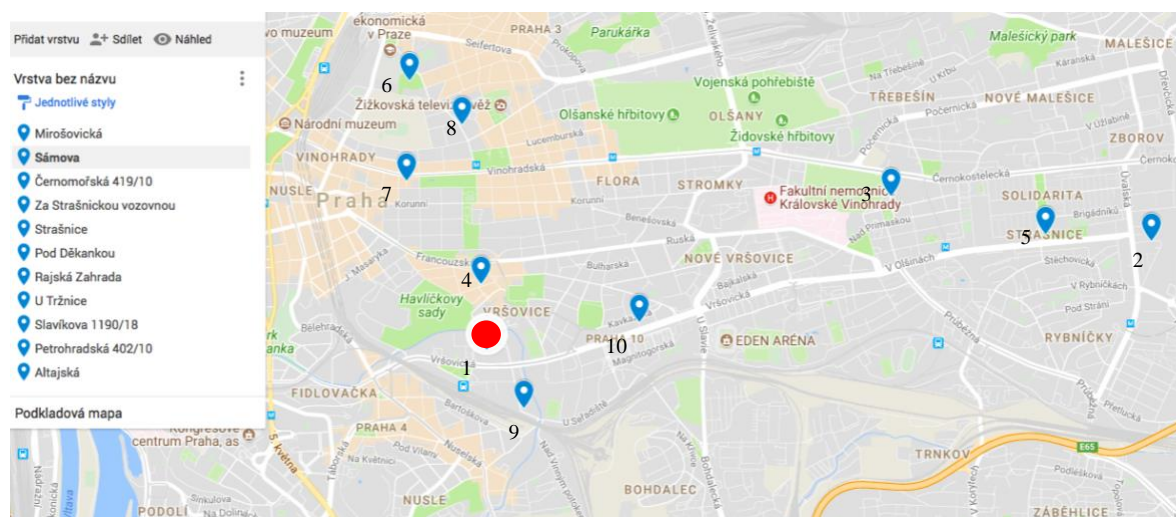
Tabulka 5 Novostavby v blízkém okolí podobného charakteru

	Developer	Projekt	Lokalita - ulice	cena/m ² bez DPH	cena/m ² s DPH
1	Lexus Norton	Sámova 12	Sámova	93 000	108 000
2	JRD s.r.o.	Rezidence Michelangelova	Mírošovická	86 000	99 000
3	YIT Stavo, s.r.o.	KORU Vinohradská	Za Strašnickou vozovnou	83 000	95 000
4	HOME DELUXE PRAGUE s.r.o.	Rezidence Černomořská	Černomořská	113 000	133 000
5	JRD s.r.o.	Rezidence Červený dvůr	Strašnice	104 000	119 000
6	Svoboda&Williams	U Rajské zahrady	U Rajské zahrady	112 000	128 800
7	Pražské Rezidence	Rezidence Tržnice	U Tržnice	100 000	115 000
8	HOME DELUXE PRAGUE	Slavíkova 18	Slavíkova 18	100 000	115 000
9	Central Group	Petrohradská	Petrohradská	93 000	107 000
10	CRESTYL	4BLOK	Atlajská, Vršovice	80 250	92 300

Zdroj: [31] Vlastní zpracování

V tabulce 5 je přehled nabízených projektů na trhu, které jsou nyní v prodeji. Jejich rozmístění je zobrazeno v obrázku 19. Hlavním důležitým aspektem je prodejní cena bytů za m² čisté užitné plochy. Dle tabulky 5 se ceny pohybují ve vymezeném okolí mezi 80 250 – 113 000 Kč/m² bez DPH.

Obrázek 19 Poloha developerských projektů podobného charakteru



Zdroj: [19] Vlastní zpracování

Vyhodnocení analýzy konkurenčního okolí

Z analýzy provedené ve vymezeném okolí, kde bylo zkoumáno deset developerských projektů, vyplývá průměrná prodejní cena 96 425 Kč/m² bez DPH. K výsledkům analýzy budeme přihlížet při sestavování prodejních cen bytových jednotek a přidružených prostor Bytového domu Grébovka v následující kapitole tak, aby byly konkurence schopné.

3.4.3. SWOT analýza

Stručný přehled faktorů, které mají pozitivní či negativní vliv na investiční záměr. Tyto faktory vyplývají z předešlých kapitol praktické části 3.2 a 3.1 a 3.4.

Silné stránky Prestížní lokalita v blízkosti oblíbeného parku Vysoká poptávka vs. limitovaná nabídka Výborná dopravní dostupnost Veškerá občanská vybavenost	Slabé stránky Složitý povoloovací proces, možné časové zdržení Majetkoprávní vztahy – sousední pozemek Organizace výstavby vs. okolí Prudký svah
Příležitosti Dokup pozemku souseda Malá konkurence novostaveb v lokalitě	Hrozby Složitost založení projektu – cena, čas Nemovitost leží v ochranné památkové zóně, komplikace s památkáři

3.5. Základní charakteristiky bytového domu

Pro stanovení investičních nákladů použijeme předběžné informace společnosti V INVEST o plánované výstavbě bytových domů, dále jen budova. Budova bude disponovat 42 bytovými jednotkami, rozmístěnými do devíti nadzemních podlaží. V prvním nadzemním podlaží bude vyhrazen prostor o rozloze 163 m² pro komerční účely. V podzemním podlaží se uvažuje 31 sklepů a 36 garážových stání. Hrubá podlažní plocha čítá celkem 4936 m². Obestavěný prostor PP činí 3 327 m³ a obestavěný prostor nadzemní části budovy 12 468 m³. Celkem 15 795 m³ tvoří obestavěný prostor bytového domu Grébovka.

Nejprve si stanovím investiční náklady na hlavní stavební objekt a výsledné náklady na budovu porovnáám s výsledkem společnosti. Dalším krokem bude zpracování kompletního propočtu projektu.

3.5.1. Zajištění investičního majetku

Pro stanovení investičních nákladů je možné použít cenové ukazatele, jako oceňovací podklad slouží Soustava rozpočtových ukazatelů (ÚRS Praha, a.s.) nebo Katalog staveb a objektů (RTS Brno a.s.) [33].

Pro sestavení nákladů na stavbu je potřeba stanovit celkový obestavěný prostor, který lze vypočítat pomocí níže stanoveného vzorce dle oceňovací vyhlášky viz kapitola 2.3.6. Takto vypočtený obestavěný prostor se vynásobí jednotkovými cenami, které najdeme ve zmiňované soustavě, či katalogu.

$$O_p = O_s + O_v + O_t$$

- O_p = celkový obestavěný prostor stavby,
- O_s = obestavěný prostor spodní stavby,
- O_v = obestavěný prostor vrchní stavby,
- O_t = obestavěný prostor zastřešení stavby.

Pro kalkulaci stavebních nákladů na bytový dům Grébovka byly k ocenění použity rozpočtové cenové ukazatele RTS Brno, a.s. Bytový dům je zaříděn dle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) do skupiny 803.5, domy bytové netypové a jednotková cena dle materiálového řešení je brána podle oddílu -3- svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná. Celkový obestavěný prostor vychází z předběžného návrhu bytového domu společnosti

V INVEST, který je zmíněn v úvodu kapitoly. Obestavěný prostor vrchní stavby, 12 468 m³, se vynásobí jednotkovou cenou 6 625 Kč bez DPH. Náklady na nadzemní část budovy činí 82 600 500 Kč bez DPH. Při sestavování nákladů na obestavěný prostor spodní stavby je třeba uvažovat vyšší náklady na 1m³ z důvodu svažitého terénu a komplikovaného zakládání budovy. Obestavěný prostor spodní stavby, 3 327m³, se vynásobí cenou, kterou jsem stanovila odhadem dle mého zaměstnavatele viz obrázek 20, kde je počítáno s cenou 7 200Kč/m³ včetně DPH. Já stanovuji cenu 7 000 Kč/m³ bez DPH a náklady na podzemní stavbu činí 23 289 000 Kč bez DPH. Náklady na spodní a vrchní stavbu dohromady dají cenu 105 889 500 Kč bez DPH a z této sumy se spočtou 3% nákladů potřebných na infrastrukturu. Výpočet je shrnut v tabulce níže. Celkové stavební náklady jsou tedy vypočteny včetně komplikovaného založení, infrastruktury. Celkové stavební náklady činí 109 066 185 Kč bez DPH a **125 426 113 Kč včetně DPH.**

Obrázek 20 Stavební náklady na bytový dům Grébovka

	Výměra m ³	Cena/m ³	Náklady
Spodní stavby	3 327	7 000	23 289 000 Kč
Vrchní stavby	12 468	6 625	82 600 500 Kč
		Celkem	105 889 500 Kč
Infrastruktura (3%)			3 176 685 Kč
		Celkové stavební náklady	109 066 185 Kč bez DPH
			16 359 928 Kč 15% DPH
			125 426 113 Kč včetně DPH

Zdroj: Vlastní zpracování

K porovnání byl vypracován propočet investičních nákladů pomocí interního postupu společnosti V INVEST, výpočet je však zpracován včetně DPH. Interní postup uvažuje stavební náklady na čistou užitnou plochu stavby 28 000,- Kč/m² vč. DPH. Náklady na podzemní obestavěný prostor společnost odhaduje na 7 200,- Kč/m³ vč. DPH, v nichž jsou započteny předpokládané vyšší náklady na založení objektu. Tyto kalkulované náklady, které jsou použity pro výpočet propočtu jsou podloženy dlouholetou zkušeností společnosti na trhu. [35]

Propočet nákladů na stavbu provedený dle postupu společnosti V INVEST činí **125 930 272 Kč včetně DPH** a liší se od propočtu stanoveného pomocí cenových ukazatelů jen nepatrně, rozdíl činí 0,5 mil. Kč, což považuji za opravdu zanedbatelný rozdíl při takto vysoké sumě.

Obrázek 21 Náklady na bytový dům Grébovka (propočet dle společnosti V INVEST)

Obestavěný prostor PP	3 327 m ³
Byty	3 348 m ²
Komerce	163 m ²
Stavební náklady na OP (PP)	7 200 Kč/m ³
Stavební náklady na ČUP(NP)	28 000 Kč/m ²

<u>Stavební náklady</u>	
ČUP obytný + komerce	98 308 000 Kč
Obestavěný prostor PP	23 954 400 Kč
Celkem	122 262 400 Kč
Infrastruktura (3%)	3 667 872 Kč
Celkem	125 930 272 Kč

Zdroj: [35] Vlastní zpracování

Dle tohoto porovnání můžeme postup sestavení investičních nákladů společnosti V INVEST označit za směrodatný a velmi přesný.

Nadále však budeme pracovat s investičními náklady stanovenými pomocí cenových ukazatelů RTS Brno, které činí **109 066 185 Kč bez DPH** a **125 426 11 Kč včetně DPH**.

Tím je splněno další kritérium přijatelnosti z hlediska stavebních nákladů, které nepřekročí 130 mil. Kč viz stanovení kritérií přijatelnosti v kapitole 3.3.

Sestavení kompletního propočtu

Projektové a průzkumné práce jsou stanoveny dle výkonového a honorářového řádu. Objekt řadíme do III. Honorářové zóny, dle typu stavby. [34] Přestože koupí pozemku získáme i projektovou dokumentaci k územnímu rozhodnutí, do investičních nákladů započítáme vypracování nových projektových a průzkumných prací, společnost V INVEST nebude postupovat podle dostupné projektové dokumentace a nechá si zpracovat novou dokumentaci o větším počtu bytových jednotek viz kapitola 3.1.1. Cena pozemku v ostatních investicích vychází z kupní ceny, kterou navrhla společnost Knight Frank a je započítaná včetně daně z nabytí nemovitých věcí. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4% ze základu daně, kterým je kupní cena nemovitosti. [36]

Tabulka 6 Propočet

Název	% ze ZRN	Cena bez DPH (Kč)	DPH (%)	DPH (Kč)	Cena včetně DPH (Kč)
Projektové a průzkumné práce	-	9 170 000,00	21	1 925 700,00	11 095 700,00
Stavební objekty	-	109 066 185,00	15	16 359 927,75	125 426 112,75
Náklady na umístění stavby	5	5 453 309,25	15	817 996,39	6 271 305,64
Ostatní náklady	2	2 181 323,70	21	458 077,98	2 639 401,68
Ostatní náklady - obchodní	-	10 714 711,00	21	2250089,31	12 964 800,31
Rezerva	4	7 634 632,95	15	1 603 272,92	9 237 905,87
Ostatní investice - pořízení nemovitosti	-	89 440 000,00	0	0,00	89 440 000,00
Kompletační činnost	2	2 181 323,70	15	327 198,56	2 508 522,26
Náklady na finanční úvěr	-	6 594 791,67	0	0,00	6 594 791,67
Celkem		242 436 277,27		23 742 262,90	266 178 540,17

Zdroj: Vlastní zpracování

V propočtu je nutné k ostatním nákladům, které jsou rovny 2% ze ZRN, také uvažovat náklady obchodní, ve kterých bude pokryta reklamní kampaň na prodej bytových, přidružených a komerčních prostor. Tyto náklady budou stanoveny ve výši 3% z prodejní ceny daných prostor. Podrobné vyčíslení příjmů z prodeje veškerých prostor proběhne v následující kapitole 3.6.1. v tabulce 8. Výše nákladů na prodej činí 10 714 711 Kč bez DPH. Náklady na bankovní úvěr jsou stanoveny v tabulce 12 v kapitole 3.6.3 ve čtvrtletním provedení, podrobnější řešení je k dispozici v příloze 4. Zbylé náklady byly odhadnuty dle procentní výše sazby ze základních rozpočtových nákladů.

3.6. Finanční plán

3.6.1. Příjmy z prodeje bytových jednotek a přidružených prostor

Pro stanovení prodejní ceny bytových jednotek bylo přihlíženo k cenám konkurenčních developerských projektů z kapitoly 3.4.2, kde průměrná cena/m² vyšla 96 426 Kč. Pro následující stanovení příjmů z prodeje bytových jednotek uvažujeme cenu 96 000Kč/m² bez DPH, prodejní cena je stanovena tak, aby obstála v konkurenci. Prodejní ceny přidružených prostor byly stanoveny společností V INVEST.

Tabulka 7 Stanovené prodejní ceny bytových jednotek a přidružených prostor

Užitná plocha	kapacity		prodejní cena bez DPH	
byty	3 348	m ²	96 000	Kč
komerce	163	m ²	65 000	Kč
balkóny, terasy	201	m ²	33 000	Kč
sklepy	31	ks	75 000	Kč
garážová stání - garáž	36	ks	450 000	Kč
povrchové stání	0	ks	0	Kč
předzahrádky	0	m ²	0	Kč

Zdroj: [35] Vlastní zpracování

Navrhované prodejní ceny byly vynásobeny dispozicemi jednotlivých prostor a veškeré příjmy evidované z jejich prodeje jsou shrnuty v tabulce 8. V bytovém domě se dle plánu společnosti V INVEST uvažuje počet 42 bytových jednotek, 36 garážových stání a 31 sklepů.

Tabulka 8 Sestavené příjmy z prodeje bytových a přidružených prostor

PŘÍJMY	bez DPH	sazba DPH	vč. DPH
byty, ateliéry	321 408 000 Kč	15%	369 619 200 Kč
komerce	10 595 000 Kč	21%	12 819 950 Kč
balkóny, terasy	6 629 040 Kč	15%	7 623 396 Kč
předzahrádky	0 Kč	15%	0 Kč
sklepy, komory, sklady	2 325 000 Kč	15%	2 673 750 Kč
garáže	16 200 000 Kč	15%	18 630 000 Kč
povrchové stání	0 Kč	21%	0 Kč
ostatní příjmy	0 Kč		0 Kč
PŘÍJMY CELKEM	357 157 040 Kč	0%	411 366 296 Kč

Zdroj: [35] Vlastní zpracování

3.6.2. Scénář prodeje

Dle zkušeností společnosti V INVEST uvažujeme prodejní scénář takový, že 20% veškerých prostor bude prodáno během předprodeje, tedy v průběhu zhruba tří měsíců před začátkem výstavby, zbylých 80% prostor bude rozprodáno během výstavby (18 měsíců). Podrobnější scénář prodeje dle dostupných dispozic je k nahlédnutí v tabulce 9. Konkrétní dispozice bytových jednotek v této fázi nejsou známy, a proto je pracováno s celkovými výměrami a dochází ke zjednodušení celého procesu.

Tabulka 9 Scénář prodeje dle dispozic

Užitná plocha	Kapacity celkem	Počet prodaných prostor v předprodeji	Počet prodaných prostor v průběhu výstavby
byty	3 348 m ²	670 m ²	2678 m ²
komerce	163 m ²	33 m ²	130 m ²
balkóny, terasy	201 m ²	40 m ²	161 m ²
sklepy	31 ks	6 ks	25 ks
garážová stání	36 ks	7 ks	29 ks

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 10 je zpracován scénář dle celkových předpokládaných příjmů v předprodeji a během výstavby.

Tabulka 10 Scénář prodeje dle předpokládaných příjmů

Užitná plocha	Celkový příjem bez DPH	Celkový příjem včetně DPH	Příjem z prodaných prostor v předprodeji vč. DPH	Příjem z prodaných prostor během výstavby vč. DPH
Veškeré prostory	357 157 040 Kč	411 366 296 Kč	82 273 259 Kč	329 093 037 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Kupující bytových jednotek a přidružených prostor ve fázi předprodeje a během první poloviny výstavby, zaplatí první zálohu 15%. Druhou zálohu ve výši 45% kupující uhradí v polovině výstavby (prosinec 2021) a zbytek bude doplacen při předání. Kupující ve fázi druhé poloviny výstavby zaplatí jako první zálohu 60% a zbytek bude doplacen při předání. Pro lepší přehlednost sestavení plánovaných příjmů z prodeje je sestavena tabulka viz příloha 5. Čtvrtletní plánované příjmy ze záloh jsou shrnuty v následující tabulce 11.

Tabulka 11 Přehled plánovaných příjmů z prodeje

ČTVRTLETNÍ PŘEHLED PLÁNOVANÝCH PŘÍJMŮ Z PRODEJE

Čtvrtletí	PŘEDPRODEJ	VÝSTAVBA					
	led.21	dub.21	čvc.21	řij.21	led.22	dub.22	čvc.22
Příjmy bez DPH	71 431 407	47 620 938	47 620 938	47 620 938	47 620 938	47 620 938	47 620 938
Kumulované příjmy bez DPH	71 431 407	119 052 345	166 673 283	214 294 221	261 915 159	309 536 097	357 157 035
Příjmy včetně DPH	82 273 260	54 848 838	54 848 838	54 848 838	54 848 838	54 848 838	54 848 838
Kumulované příjmy včetně DPH	82 273 260	137 122 098	191 970 936	246 819 774	301 668 612	356 517 450	411 366 288
ZÁLOHY bez DPH							
15%	10 714 711	7 143 141	7 143 141	7 143 141	28 572 563	28 572 563	28 572 563
45%				96 432 399			
							142862814
ZÁLOHY vč. DPH							
15%	12 340 989	8 227 326	8 227 326	8 227 326	32 909 303	32 909 303	32 909 303
45%				111 068 898			
							164 546 515
Celkem							
příjmy bez DPH	357 157 035 Kč						
příjmy vč. DPH	411 366 288 Kč						

Zdroj: Vlastní zpracování

3.6.3. Cash flow

Cash flow bytového domu Grébovka ve Vršovicích bylo provedeno ve čtvrtletních intervalech. Realizace záměru je zahájena 1. července 2018 a ukončena 30. listopadu 2022. Celý proces realizace potrvá 51 měsíců. Investiční náklady byly rovnoměrně rozděleny do čtvrtletních intervalů dle fáze realizace. Celkové náklady na fázi přípravy a povolovacích procesů jsou stanoveny jako 10% investičních nákladů bez obchodních a finančních nákladů a bez nákladů na pořízení nemovitosti. V prvním čtvrtletí přípravné fáze se uvažuje koupě nemovitosti. Společnost V INVEST má na investici vyhrazených 105 mil. Kč, bude tedy hradit část investice z vlastních zdrojů a část bankovním úvěrem, který má k dispozici při roční úrokové sazbě 3,5%. Úvěr bude čerpán již tři měsíce před výstavbou bytového domu a následně po plánovanou dobu 18 měsíců. K dispozici má čerpání úvěru ve výši 180 mil. Kč. Jako zástavu bance poskytne 100% přijatých záloh z prodeje, které budou ukládány na speciální účet a firmě budou veškeré finance vyplaceny po ukončení výstavby. Celkové příjmy z prodeje jsou tedy v cash flow rozloženy dle těchto pravidel. Náklady plynoucí z měsíčního čerpání úvěru jsou zpracovány v příloze 4, shrnutí dílčích nákladů a čerpání úvěru v rámci čtvrtletí je shrnuto v tabulce 12. V cash flow jsou v první čtvrtletí hrazeny úroky současně s poplatkem za zprostředkování úvěru.

Tabulka 12 Čtvrtletní náklady na bankovní úvěr

ČTRVLETNÍ POJETÍ	PŘEDPRODEJ			VÝSTAVBA			
	led.21	dub.21	čvc.21	řij.21	led.22	dub.22	čvc.22
Finanční náklady bankovní úvěr (úroky)	87 500 Kč	418 359 Kč	623 438 Kč	828 516 Kč	1 033 594 Kč	1 238 672 Kč	1 464 714 Kč
čerpání pouze během výstavby = 18 měsíců							
Kumulované čerpání úvěru	30 000 000 Kč	25 625 000 Kč	49 062 500 Kč	72 500 000 Kč	95 937 500 Kč	119 375 000 Kč	150 000 000 Kč
Čerpání úvěru	30 000 000 Kč	25 625 000 Kč	23 437 500 Kč	23 437 500 Kč	23 437 500 Kč	23 437 500 Kč	30 625 000 Kč
Splácení úvěru							-180 000 000 Kč
				Úroky	5 694 792 Kč		
				Poplatky za zprostředkování 0,5%	900 000 Kč		
				Celkem náklady na úvěr	6 594 792 Kč		
Úroková sazba	3,50%						

Zdroj: Vlastní zpracování

Po ukončení výstavby bude úvěr okamžitě splacen. Náklady vyhrazené na prodej jsou nejvyšší při zahájení předprodeje, z důvodu zahájení reklamní kampaně, s postupem výstavby a úbytkem bytů k prodeji postupně klesají. V práci je zpracováno cash flow efektivní i finanční. Cash flow pro efektivnost je zpracováno bez DPH a je k nahlédnutí v tabulce 13. Cash flow finanční, v tabulce 14, je zpracováno včetně DPH, investor musí mít přehled o všech finančních tocích, aby byl schopen pokrýt veškeré výdaje včetně DPH, které je odváděno státu.

Tabulka 13 Cash flow pro efektivnost bez DPH

Bytový dům Grébovka Peněžní toky	Čtvrtletí -> Celkem	ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ												VÝSTAVBA								
		PŘÍPRAVA čvc.18 1	řij.18 2	led.19 3	dub.19 4	čvc.19 5	řij.19 6	led.20 7	dub.20 8	čvc.20 9	řij.20 10	led.21 11	dub.21 12	čvc.21 13	řij.21 14	led.22 15	dub.22 16	čvc.22 17	řij.22 18			
Kladné peněžní toky	642157035	105000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30000000	25625000	2337500	2337500	2337500	2337500	30625000	357157035
Příjmy z prodeje bytových jednotek	357157035	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	357157035
Vlastní zdroje společnosti (základní kapitál)	105000000	105000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cizí zdroje (úvěr)	180000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30000000	25625000	2337500	2337500	2337500	2337500	30625000	0	0	0	0
Záporné peněžní toky	242362775	90673516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	535529	22914318	22047925	22253003	22558081	22663059	22889201	0	0	0	
Investiční náklady	225126775	90673516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	20353016	20353016	20353016	20353016	20353016	20353016	0	0
Finanční náklady z dlouhodobých finančních aktiv	6594792	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	987500	418359	828516	1033594	1238572	1264714	1264714	0	0
Obchodní náklady	10714711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3214318	2142942	1071371	1071371	1071371	1071371	1071371	1071371	0	0	
CF pro efektivnost	-	-90673516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-535529	-22914318	-22047925	-22253003	-22558081	-22663059	-22889201	0	0	0	
Kumulované CF pro efektivnost	-	-90673516	-91907032	-93140548	-94374065	-95607581	-96841097	-98074613	-99308129	-100541645	-101775161	-1077210591	-130024909	-152172834	-174325836	-196883918	-219547077	-242136278	114720757	0	0	0
Diskontované cash-flow	-	-88661967	-1174078	-1145342	-1117505	-1090249	-10633657	-1037714	-1012204	-987711	-963621	-4142584	-17038076	-15994014	-15749055	-15506531	-15266669	-15042670	228996915	0	0	0
Kumulované diskontované cash-flow	-	-88661967	-89636045	-90781388	-91898992	-92989241	-94052398	-95090612	-96103017	-97090728	-98054349	-102196933	-119235009	-135229023	-150978078	-166884610	-181751079	-196793748	322030167	0	0	0
požadovaný výnos		2,50% p.a.		NPV	322030166,76 Kč																	
		10% p.a.		IRR	4,002% p.a.			16,01% p.a.														

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 14 Cash flow pro efektivnost a finanční cashflow, zpracované včetně DPH

Bytový dům Grébovka Peněžní toky	Čtvrtletí -> Celkem	ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ												VÝSTAVBA								
		PŘÍPRAVA čvc.18 1	řij.18 2	led.19 3	dub.19 4	čvc.19 5	řij.19 6	led.20 7	dub.20 8	čvc.20 9	řij.20 10	led.21 11	dub.21 12	čvc.21 13	řij.21 14	led.22 15	dub.22 16	čvc.22 17	řij.22 18			
Kladné peněžní toky	696366288	105000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30000000	25625000	2337500	2337500	2337500	2337500	30625000	411366288
Příjmy z prodeje bytových jednotek	411366288	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	411366288
Vlastní zdroje společnosti (základní kapitál)	105000000	105000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cizí zdroje (úvěr)	180000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30000000	25625000	2337500	2337500	2337500	2337500	30625000	0	0	0	0
Záporné peněžní toky	266178548	90868900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	6305840	26588161	25096760	25701838	25006916	26111094	26338036	0	0	0	
Investiční náklady	246518948	90868900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	1328900	23576842	23576842	23576842	23576842	23576842	23576842	23576842	0	0
Finanční náklady z dlouhodobých finančních aktiv	6594792	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	987500	418359	828516	1033594	1238572	1264714	1264714	0	0
Obchodní náklady	12964800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3389740	2592960	1296380	1296380	1296380	1296380	1296380	0	0	0	
CF pro efektivnost	-	-90868900	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	-6305840	-26588161	-25096760	-25701838	-25006916	-26111094	-26338036	0	0	0	
Kumulované CF pro efektivnost	-	-90868900	-92197800	-93726700	-95255600	-96784500	-98313400	-99842300	-101371200	-102900100	-104429000	-110034840	-136623002	-162119761	-187621599	-213172854	-239184058	-266178548	145187744	0	0	
Diskontované cash-flow	-	-88652585	-1360048	-1326876	-1294513	-1262939	-1232136	-1202084	-1172765	-1144161	-1116254	-4805963	-19769784	-18995869	-18289889	-17887833	-17589590	-17309227	263754024	0	0	
Kumulované diskontované cash-flow	-	-88652585	-90121633	-91339509	-92634022	-93896961	-952129097	-96331781	-97503946	-98648106	-99764361	-104570324	-124340708	-142835977	-161025866	-178913699	-196503889	-213812616	49941824	0	0	
CF finanční	-	14131100	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	-1328900	23694160	-963161	-21059260	-21264338	-21699116	-21747394	4726964	411366288	0	0	
Kumulované cash-flow	-	14131100	12702100	11273300	9844400	8315500	6986600	5557700	4288800	2699900	1271000	24965160	24001098	21942739	19678401	17208986	14534792	18821456	430187744	0	0	

Zdroj: Vlastní zpracování

3.6.4. Hodnocení efektivnosti

Pro vyhodnocení efektivnosti investice na projekt Bytový dům Grébovka byly použity metody efektivnosti, kterými jsou diskontovaná doba návratnosti, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a index ziskovosti.

Z provedeného cash flow, které bylo popsáno v předešlé kapitole 3.6.3 pro hodnocení ekonomické efektivnosti investice, vyplývá, že čistá současná hodnota je 32 203 167 Kč, a to při požadovaném výnosu 10%. Vnitřní výnosové procento činí 16,01 %. Index ziskovosti je 1,164. Provedené cash flow je k nahlédnutí v tabulce 13. Diskontovaná doba návratnosti nastane po ukončení výstavby a předání veškerých prostor, tedy v říjnu 2022. Tehdy jsou uvolněny veškeré příjmy z prodeje ze speciálního účtu a jsou převedeny na účet společnosti V INVEST. Kritéria přijatelnosti stanovená v kapitole 3.3. jsou tímto způsobem financování projektu splněna.

Díky finančnímu cash flow v tabulce 14 je zajištěno pokrytí veškerých výdajů projektu včetně DPH, ze zpracované tabulky vyplývá značná rezerva společnosti.

3.7. Analýza citlivosti

Pro prověření projektu na citlivost určitých finančních veličin, byla provedena citlivostní analýza pro zvýšení investičních nákladů o 10%, snížení prodejních cen bytových, komerčních a přidružených prostor o 10%, zvýšení úrokové sazby bankovního úvěru taktéž o 10% a v poslední variantě zvýšení stavebních nákladů ve fázi výstavby o 10%. **Analýza citlivosti je zpracována bez DPH, jak CF finanční, tak CF pro efektivnost.**

Z tabulky 15, kde byla zkoumána citlivost projektu na **zvýšení investičních nákladů o 10%** ve všech fázích projektu, bez nákladů obchodních a úrokových, vychází, že čistá současná hodnota činí 13 759 546 Kč a vnitřní výnosové procento je 12,48 %. Avšak projekt s tímto financováním by byl nereálný, jelikož dochází k zápornému finančnímu toku a společnost nemá více financí k pokrytí výdajů ve fázi územního a stavebního řízení. V této analýze se počítá taktéž s navýšenou kupní cenou pozemku o 10%. Společnost by musela vyhradit větší obnos peněz na vklad investičních prostředků, nebo by musela čerpat bankovní úvěr již v době přípravy projektu.

Druhá varianta je zpracována v tabulce 16, kde je znázorněna citlivost projektu na **snížení plánovaných příjmů o 10%**. Čistá současná hodnota zde vychází 9 303 475 Kč, vnitřní výnosové procento je 11,86 %, je tedy splněna podmínka požadovaného výnosu 10%.

Ve třetí variantě v tabulce 17 se uvažuje **zvýšení úrokové sazby na bankovní úvěr o 10%**, původní úroková sazba činila 3,5%, nyní v analýze citlivosti vzroste na 3,85%. Výpočet nákladů na bankovní úvěr při této úrokové sazbě je zpracován v tabulce 18. Čistá současná hodnota je rovna 31 810 463 Kč a vnitřní výnosové procento dosahuje 15,94 %. Je tedy rovněž splněna podmínka přijatelnosti projektu při požadovaném výnosu 10%.

V poslední uvažované variantě v tabulce 19, je zpracováno cash flow pro **zvýšení stavebních nákladů ve fázi výstavby o 10%**. Čistá současná hodnota činí 23 658 993 Kč a vnitřní výnosové procento je 14,47%. Podmínky přijatelnosti jsou opět splněny.

Diskontovaná doba návratnosti je ve všech variantách citlivostní analýzy v posledním období projektu, tedy po ukončení projektu v říjnu 2022. Tehdy dojde k uvolnění veškerých příjmů z prodeje ze speciálního účtu a tyto finance budou převedeny na účet společnosti V INVEST. Dle zpracovaných analýz vyplývá, že projekt Bytový dům Grébovka je nejvíce citlivý na zvýšení investičních nákladů a snížení prodejních cen bytových, komerčních a přidružených prostor.

Tabulka 17 Analýza citlivosti – zvýšení úrokové sazby na bankovní úvěr o 10%

Bytový dům Grébovka	čtvrletí ->	PŘÍPRAVA			ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ				STAVEBNÍ ŘÍZENÍ					VÝSTAVBA						
		čvc.18	řij.18	led.19	dub.19	čvc.19	řij.19	led.20	dub.20	čvc.20	řij.20	led.21	dub.21	čvc.21	řij.21	led.22	dub.22	čvc.22	řij.22	
Peněžní toky	Celkem	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Kladné peněžní toky	Celkem	642157035	105000000	0	0	0	0	0	0	0	0	30000000	25625000	23837500	23837500	23837500	23837500	30625000	357157035	
Přijmy z prodeje bytových jednotek		357157035	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	357157035	
Vlastní zdroje společnosti		105000000	105000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cizí zdroje (úvěr)		180000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30000000	25625000	23837500	23837500	23837500	30625000	0	0	
Záporné peněžní toky	Celkem	243005757	90573516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	5844179	22956154	22110269	223351855	22561840	22787026	23035672	0	
Investiční náklady		225126175	90573516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	5844179	22956154	22110269	223351855	22561840	22787026	23035672	0	
Finanční náklady z úroky úvěr		7264271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	996250	460195	685781	1111867	1136953	11862539	1161185	0	
Obchodní náklady		10714711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3214813	2142942	10711871	10711871	10711871	10711871	0	0	
CF pro efektivnost		-	-90573516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-5844179	-22956154	-22110269	-223351855	-22561840	-22787026	-23035672	357157035	
Kumulované CF pro efektivnost		-	-90573516	-91807032	-93140548	-94374065	-95607581	-968411097	-98074613	-99308129	-100541845	-101775161	-102999477	-104213794	-105428110	-106642426	-107856742	-109071058	-110285374	114151278
Diskontované cash-flow		-	-88611967	-11174078	-11451442	-11728906	-12003370	-12277834	-12552298	-12826762	-13101226	-13375690	-13650154	-13924618	-14199082	-14473546	-14748010	-15022474	-15296938	228996915
Kumulované diskontované CF		-	-88611967	-89636045	-90660123	-91684201	-92708279	-93732357	-94756435	-95780513	-96804591	-97828669	-98852747	-99876825	-100900903	-101924981	-102949059	-103973137	-104997215	31810863
CF finanční		-	14326384	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	24555821	21668846	11827231	11011645	876060	650374	7589328	357157035	
Kumulované cash-flow		-	14326384	13092868	11859452	10625936	9392420	8158904	6924388	5689872	4455356	3220840	2000324	778778	-442768	-1213152	-1918088	-2623044	-3328100	399151278

CITLIVOSTNÍ ANALÝZA
 Úroková sazba na bankovní úvěr zvýšení o 10%
 požadovaný výnos 2,50% p.q.
 10% p.a.
 NPV 31810863 Kč
 IRR 3,985% p.q.
 15,94% p.a.

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 18 Zvýšené náklady na bankovní úvěr o 10% pro účely citlivostní analýzy

DOBA/VÝSTAVBY	PŘEDPRODEJ	VÝSTAVBA																	
		bře.21	dub.21	kvě.21	čvn.21	čvc.21	srp.21	zář.21	řij.21	lis.21	pro.21	led.22	úno.22	bře.22	dub.22	kvě.22	čvn.22	čvc.22	srp.22
Finanční náklady na bankovní úvěr	96250000 Kč	128333000 Kč	153398000 Kč	178864000 Kč	203529000 Kč	228194000 Kč	253659000 Kč	278724000 Kč	303789000 Kč	328854000 Kč	353919000 Kč	378984000 Kč	404049000 Kč	429115000 Kč	454180000 Kč	479245000 Kč	504310000 Kč	529375000 Kč	577500000 Kč
Čerpání pouze během výstavby v 8 měsících	300000000 Kč	400000000 Kč	478125000 Kč	556250000 Kč	634375000 Kč	712500000 Kč	790625000 Kč	868750000 Kč	946875000 Kč	1025000000 Kč	1103125000 Kč	1181250000 Kč	1259375000 Kč	1337500000 Kč	1415625000 Kč	1493750000 Kč	1571875000 Kč	1650000000 Kč	1800000000 Kč
Čerpání úvěru	300000000 Kč	100000000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	718125000 Kč	1500000000 Kč
Splacení úvěru																			-1800000000 Kč
Úroková sazba		3,85% p.a.																	

ČTRVLETNÍ POJETÍ	PŘEDPRODEJ	VÝSTAVBA					
		led.21	dub.21	čvc.21	řij.21	led.22	dub.22
Finanční náklady na bankovní úvěr	96250000 Kč	460195000 Kč	685781000 Kč	9111867000 Kč	1136953000 Kč	1362539000 Kč	1611185000 Kč
Čerpání pouze během výstavby v 8 měsících	300000000 Kč	256250000 Kč	490625000 Kč	725000000 Kč	959375000 Kč	1193750000 Kč	1500000000 Kč
Kumulované čerpání úvěru	300000000 Kč	256250000 Kč	238375000 Kč	238375000 Kč	238375000 Kč	238375000 Kč	306250000 Kč
Splacení úvěru							-1800000000 Kč
Úroková sazba		3,85%					
Úroky		6264271 Kč					
Poplatky za zprostředkování		900000 Kč					
Celkem náklady na úvěr		7164271 Kč					

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 19 Analýza citlivosti - pro zvýšení stavebních nákladů v průběhu výstavby o 10%

Bytový dům Grébovka Peněžní toky	Čtvrtletí -> Celkem	PŘÍPRAVA			ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ				STAVEBNÍ ŘÍZENÍ				VÝSTAVBA						
		čvc.18 1	řij.18 2	led.19 3	dub.19 4	čvc.19 5	řij.19 6	led.20 7	dub.20 8	čvc.20 9	řij.20 10	led.21 11	dub.21 12	čvc.21 13	řij.21 14	led.22 15	dub.22 16	čvc.22 17	řij.22 18
Kladné peněžní toky	642157035	105000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Příjmy z prodeje bytových jednotek	357157035	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlastní zdroje společnosti	105000000	105000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cizí zdroje (úvěr)	180000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Záporné peněžní toky	254648087	90673516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516
Investiční náklady	237338585	90673516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516	1233516
Finanční náklady z úroků úvěrů	6594792	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obchodní náklady	10714711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CF pro efektivnost	-	-90673516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516
Kumulované CF pro efektivnost	-	-90673516	-91907032	-93140548	-94374065	-95607581	-96841097	-98074613	-99308129	-100541845	-101775461	-103008077	-104240693	-105473309	-106705925	-107938541	-109171157	-110403773	-111636389
Diskontované cash-flow	-	-88661967	-1174078	-1145042	-1117505	-1090249	-1063057	-10357714	-10084804	-981188	-9538921	-9265974	-8993027	-8718080	-8443133	-8168186	-7893239	-7618292	-7343345
Kumulované diskontované CF	-	-88661967	-89836045	-90781088	-91626131	-92471174	-93316217	-94161260	-95006303	-95851346	-96696389	-97541432	-98386475	-99231518	-100076561	-100921604	-101766647	-102611690	-103456733
CF finanční	-	14326084	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516	-1233516
Kumulované cash-flow	-	14326084	13092568	11859052	10625536	9391020	8157504	6923988	5690472	4456956	3223440	1989924	755408	-469128	-1706812	-2913328	-4119844	-5326360	-6532876
požadovaný výnos	2,50% p.a.																		
NPV																			
IRR	10% p.a.																		

Zdroj: Vlastní zpracování

4. Závěr

Součástí posuzovaného investičního záměru je zvažována koupě pozemku za účelem výstavby bytového domu a následného prodeje bytových jednotek. Kupní cena pozemku je 86 mil. Kč. Zvažovaná budova určená k výstavbě disponuje 42 bytovými jednotkami, rozmístěnými do devíti nadzemních podlaží. V prvním nadzemním podlaží je vyhrazen prostor o rozloze 163 m² pro komerční účely. V podzemním podlaží se uvažuje 31 sklepů a 36 garážových stání. Celkem 15 795 m³ tvoří obestavěný prostor bytového domu Grébovka.

Předmětem nabídky společnosti Knight Frank je 11 pozemků, které jsou zceleny do dvou stavebních celků o celkové rozloze 1 225 m². Pozemky se nachází v katastrálním území Vršovice mezi ulicemi Na Královce a Košická v blízkosti Havlíčkových sadů. Jde tedy o městskou část Prahy 10. Jedná se o centrum města, ale zároveň o klidné místo s množstvím zeleně, a proto je vyhledávanou rezidenční lokalitou, která má velmi dobrou infrastrukturu, nechybí ani veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost.

Pozemky dle územního plánu hlavního města Prahy, jsou vedeny jako území OV – všeobecně obytné, tedy vhodné pro umístění bytového domu. V kapitole vyhodnocení lokality pozemků je zpracováno porovnání údajů z cenové mapy s kupní cenou pozemku. Dle informací z katastru nemovitostí vyplývá, že pozemek je vhodný ke koupi a realizaci zamýšleného investičního záměru.

V analýze makroekonomického okolí hlavního města Prahy jsou prošetřeny důležité faktory mající vliv na investici. Z těchto šetření vyplývá, že městská část Vršovice je vhodná pro realizaci projektu. To je zajištěno díky stále rostoucímu počtu obyvatel, nízké nezaměstnanosti a růstu příjmů. Jediným faktorem, který nepůsobí pozitivně je hypoteční úroková sazba. Ta v posledních měsících roste a je těžké odhadovat její budoucí vývoj.

Pro analýzu konkurenčního okolí bylo seskupeno deset developerských projektů obdobného charakteru, které jsou podkladem pro stanovení prodejní ceny za m² bytové jednotky, aby byl výstavbový projekt konkurenceschopný. Prodejní ceny komerčních a přidružených prostor jsou stanoveny společností V INVEST.

V práci je rovněž sestavena SWOT analýza, která vychází ze stávajících informací předběžné studie proveditelnosti.

V další kapitole jsou stanoveny stavební náklady dle propočtu a činí 109 066 185 Kč bez DPH. Výše obchodních nákladů určených na reklamní kampaň spojenou s prodejem je 10 714 711 Kč bez DPH. Tyto náklady jsou stanoveny ve výši 3% z prodejní ceny daných prostor. Náklady na bankovní úvěr při čerpání 180 mil. Kč při úrokové sazbě 3,5% činí 6 594 792 Kč. Zbylé investiční náklady jsou odhadnuty dle procentní sazby ze základních rozpočtových nákladů. Celkové investiční náklady dle propočtu činí 242 436 277 Kč bez DPH. Z údajů získaných v analýze konkurenčního okolí je sestaven scénář prodeje, z něhož vyplývají příjmy společnosti. Předpokládá se, že všechny prostory budou prodány do konce výstavby. Celkový příjem z prodeje se odhaduje na 357 157 035 Kč bez DPH.

V práci bylo zpracováno cash flow pro efektivnost bez DPH, kde čistá současná hodnota činí 32 203 167 Kč bez DPH a vnitřní výnosové procento je 16,01 %. Tím je splněno hlavní kritérium přijatelnosti při požadovaném výnosu 10%. Projekt je ziskový. Diskontovaná doba návratnosti nastane po ukončení výstavby a předání veškerých prostor, tedy v říjnu 2022. Rovněž byly zpracovány citlivostní analýzy.

Pro kladné rozhodnutí o realizaci projektu musí být splněna kritéria přijatelnosti alespoň ve čtyřech attributech makroekonomické analýzy, která byla prošetřena jako pozitivní. Dále je nutné, aby projekt splňoval podmínku požadovaného výnosu 10%, která je taktéž dodržena. Stavební náklady na projekt činí 125 426 113 Kč včetně DPH a nepřesahuje tím stanovené kritérium 130 mil. Kč včetně DPH. Dle veškerých šetření v této předběžné studii proveditelnosti je uvažováno přijetí projektu k dalšímu zpracování, Bytový dům Grébovka je tedy doporučen.

Zdroje

- [1] Developeři [online]. [cit. 2018-05-24]. Dostupné z:
<http://www.developeri.info/?articlesListFrom=10&articlesListCount=5>
- [2] Developerské projekty [online]. EPRAVO.cz [cit. 2018-05-24]. Dostupné z:
<https://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-1cast-32869.html>.
- [3] Jak se připravují developerské projekty. [online]. Jakub Král, Euro Development [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <http://www.euro-development.cz/aktuality/jak-se-pripravuji-developerske-projekty>
- [4] VONDRUŠKA, Michal. PM02 - Přednáška č. 8 - Řízení developerských projektů. Praha, 2017.
- [5] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
- [6] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. Expert (Grada). ISBN 80-247-0939-2.
- [7] TOMÁNKOVÁ, J., ČÁPOVÁ, D.: Řízení projektů ve výstavbě. 1. Vyd. Praha, České Vysoké Učení Technické; 2012, 193 stran. ISBN 978-80-01-05163-4
- [8] Sieber, P., *Studie proveditelnosti metodická příručka*
- [9] DOLANSKÝ, Václav, MĚKOTA Vladimír a NĚMEC Vladimír. Projektový management. Praha: Grada, 1996. ISBN 80-7169-287-5.
- [10] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a ČÁPOVÁ Dana. Management staveb. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
- [11] PROSTĚJOVSKÁ, Zita. RSP – Přednáška č. 5 – Studie proveditelnosti. Praha 2017
- [12] Development management [online]. Sekyra Group [cit. 2018-05-24]. Dostupné z:
<http://www.sekyragroup.cz/cz/submenu/predmet-cinnosti/development-management>
- [13] Financování developerských projektů[online]. Co Corporate [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <http://www.co-corporate.cz/financovani-developerskych-projektu>

- [14] Projektové financování [online]. IPP Consulting [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <http://www.ipp-consulting.cz/novinka-projektove-financovani>
- [15] Fotografie [online]. Prague.eu, Vinice Grébovka [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <https://www.prague.eu/cs/objekt/jidlo/2560/vinice-grebovka>
- [16] Fotografie Grébovka [online]. [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <https://www.vylety-zabava.cz>
- [17] Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>
- [18] Zastavovací studie Grébovka, V INVEST CZ, a.s. (MS Architekti, s.r.o.)
- [19] Mapa [online]. Google maps [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: www.google.com/maps/search/grebovka
- [20] Magazín Stavba, komerční příloha Hospodářských novin, týdeníků Ekonom a Respekt, duben 2018, str.28 Hana Kovářová, Developerský trh
- [21] Počet dokončených bytů v Praze [online]. Finparada [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/mbpoint/4893-V-Praze-pocet-dokoncenyh-novych-bytu-mezirocne-klesl.aspx>
- [22] Územní plán Praha [online]. [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>
- [23] Obyvatelstvo Praha [online]. Český statistický úřad [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/obyvatelstvo-xa>
- [24] Hrubé měsíční mzdy [online]. Český statistický úřad [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/mzdy-xa>
- [25] Nezaměstnanost v hlavním městě vůči ČR [online]. FINANCE.cz [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/496233-nezamestnanost-srpen-2017/>
- [26] Týdeník Respekt, 5.-11.3.2018, str.39 Petr Horký, fokus kontext, čl. Když dojdou lidi
- [27] Vývoj úrokové sazby [online]. FINCENTRUM HYPOINDEX [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

- [28] Hodnocení efektivnosti [online]. Mendelova univerzita v Brně [cit. 2018-05-24].
Dostupné z: https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=70618
- [29] Aktuální údaje o hlavním městě dle Českého statistického úřadu [online]. [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa>
- [30] Cenová mapa [online]. Geoportál hl. m. Prahy [cit. 2018-05-24]. Dostupné z:
<http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/>
- [31] Developerské projekty Praha 10 a blízké okolí [online]. [cit. 2018-05-24]. Dostupné z:
<http://www.ziprealty.cz>
- [32] Webový portál pro žádosti o prověření existence inženýrských sítí [online]. Mawis.eu [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: <https://cz.mawis.eu/sluzby/e-utilityreport/>
- [33] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování v rámci výstavbového projektu: (propočty, položkové rozpočty). Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, 2013. ISBN 978-80-01-05226-6.
- [34] Ocenění projektových a průzkumných prací [online]. Stavební standardy [cit. 2018-05-24]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm
- [35] Společnost V INVEST CZ, a.s.
- [36] Daň z nabytí nemovitých věcí [online]. Peníze.cz [cit. 2018-05-24]. Dostupné z:
<https://www.penize.cz/80289-vse-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci>
- [37] Prodejní ceny bytů [online]. [cit. 2018-05-24]. Český statistický úřad Dostupné z:
https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu
- [38] PROSTĚJOVSKÁ, Zita. RSP – Přednáška č. 8 – Vyhodnocení investice. Praha 2017
- [39] Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Příloha 1. Částka 173/2013 [online]. AION CS, s.r.o. [cit. 24. 3. 2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [40] PROSTĚJOVSKÁ, Zita. Management výstavbových projektů. V Praze: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04142-0.

[41] Restituční nároky dle zákona 229/1991 Sb. [online]. Zákony pro lidi [cit. 2018-05-24].
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-229>

[42] Restituční nároky dle zákona 428/2012 [online]. [cit. 2018-05-24]. Zákony pro lidi
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-428>

Seznam obrázků

Obrázek 1 Pohled na aktuální stav pozemku Zdroj: Vlastní	19
Obrázek 2 Havlíčkovy sady (Grébovka)	20
Obrázek 3 Havlíčkovy sady (Grébovka)	20
Obrázek 4 Katastrální území	20
Obrázek 5 Schéma zájmového území	20
Obrázek 6 Zastavovací studie dle katastrálního zákresu	21
Obrázek 7 Zastavovací studie vizualizace	21
Obrázek 8 - Schéma občanské vybavenosti	22
Obrázek 9 Lokace pozemku vůči hlavnímu městu	23
Obrázek 10 Územní plán zájmového území	24
Obrázek 11 Cenová mapa Višovice	25
Obrázek 12 Část výpisu z katastru nemovitostí LV č.368	26
Obrázek 13 Majetkové vztahy	27
Obrázek 14 Dokončené byty v hlavním městě v posledních letech	31
Obrázek 15 Ceny bytů v hlavním městě oproti ČR	32
Obrázek 16 Graf nezaměstnanosti ČR vůči EU a Německu	33
Obrázek 17 Hypoteční úroková sazba dle hypindexu	34
Obrázek 18 Aktuální data hlavních atribut analýzy pro hlavní město Praha (21.5.2018)	34
Obrázek 19 Poloha developerských projektů podobného charakteru	35
Obrázek 20 Stavební náklady na bytový dům Grébovka	38
Obrázek 21 Náklady na bytový dům Grébovka (propočít dle společnosti V INVEST)	39

Seznam tabulek

Tabulka 1 Pozemky dle katastru nemovitostí	26
Tabulka 2 Vývoj cen bytů v hlavním městě	31
Tabulka 3 Vývoj počtu obyvatel v hlavním městě	32
Tabulka 4 Průměrná hrubá mzda v hlavním městě	33
Tabulka 5 Novostavby v blízkém okolí podobného charakteru	35
Tabulka 6 Propočet	40
Tabulka 7 Stanovené prodejní ceny bytových jednotek a přidružených prostor	41
Tabulka 8 Sestavené příjmy z prodeje bytových a přidružených prostor	41
Tabulka 9 Scénář prodeje dle dispozic	42
Tabulka 10 Scénář prodeje dle předpokládaných příjmů	42
Tabulka 11 Přehled plánovaných příjmů z prodeje	43
Tabulka 12 Čtvrtletní náklady na bankovní úvěr	44
Tabulka 13 Cash flow pro efektivnost bez DPH	45
Tabulka 14 Cash flow pro efektivnost a finanční cashflow, zpracované včetně DPH	45
Tabulka 15 Analýza citlivosti – navýšení veškerých investičních nákladů o 10%	49
Tabulka 16 Analýza citlivosti – snížení plánovaných příjmů o 10%	49
Tabulka 17 Analýza citlivosti – zvýšení úrokové sazby na bankovní úvěr o 10%	50
Tabulka 18 Zvýšené náklady na bankovní úvěr o 10% pro účely citlivostní analýzy	50
Tabulka 19 Analýza citlivosti - pro zvýšení stavebních nákladů v průběhu výstavby o 10% ..	51

Seznam příloh

Příloha 1 Kopie katastrální mapy	60
Příloha 2 Výpis z katastru nemovitostí k listu vlastnictví 368	61
Příloha 3 Výpis z obchodního rejstříku ke společnosti Grebovka Invest s.r.o.	61
Příloha 4 Náklady na čerpání bankovního úvěru při úrokové sazbě 3,5%	61
Příloha 5 Plánovaný příjem dle scénáře prodeje bytových jednotek a přidružených prostor ..	61

Příloha 1 Kopie katastrální mapy



1362	Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha	Okres Hlavní město Praha	Obec Praha	Podpis <i>[Signature]</i>
136	Kat. území Vršovice	Mapový list č. PRAHA 6-2/41	Měřítko 1:1000	Číslo Razítko <i>M/5465/2018</i>
250/1	KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Stravní poplatek uhrazen - v hotovosti na zvláštní účet ve výši <i>59 Kč</i> dne 22-02-2018
1035/4	Stav k 22.2.2018, 08:04:05	Výhotovil Dědeček Tomáš	Dne 22.02.2018 08:04:05	



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2018 08:03:11

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 368

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Grebovka Invest s.r.o., Jana Masaryka 194/39, Vinohrady, 26768470 12000 Praha 2		

B Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
112	78	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
113	144	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
114	83	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
115	199	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
116	192	ostatní plocha	neplošná půda	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
117	93	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
120/1	205	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
126/2	46	ostatní plocha	neplošná půda	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
126/3	50	ostatní plocha	neplošná půda	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
2460/2	59	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
2460/3	76	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2016 08:03:11

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
 Kat.území: 732257 Vršovice
 Obec: 554782 Praha
 List vlastnictví: 368
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/1 Parcela: 126/3 V-36502/2001-101
 Parcela: 2460/3 V-36502/2001-101
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 21.12.2001. V-36501/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/2 Parcela: 126/3 V-36502/2001-101
 Parcela: 2460/3 V-36502/2001-101
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 21.12.2001. V-36501/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/3 Parcela: 126/3 V-36502/2001-101
 Parcela: 2460/3 V-36502/2001-101
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 21.12.2001. V-36501/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/4 Parcela: 126/3 V-36502/2001-101
 Parcela: 2460/3 V-36502/2001-101
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 21.12.2001. V-36501/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/5 Parcela: 126/3 V-36502/2001-101
 Parcela: 2460/3 V-36502/2001-101
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 21.12.2001. V-36501/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/6 Parcela: 126/3 V-36502/2001-101
 Parcela: 2460/3 V-36502/2001-101
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2018 08:03:11

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 368

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

vkladu práva ke dni 21.12.2001.

V-36501/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/7

Parcela: 126/3

V-36502/2001-101

Parcela: 2460/3

V-36502/2001-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

V-36501/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/8

Parcela: 126/3

V-36502/2001-101

Parcela: 2460/3

V-36502/2001-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

V-36501/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/9

Parcela: 126/3

V-36502/2001-101

Parcela: 2460/3

V-36502/2001-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

V-36501/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/10

Parcela: 126/3

V-36502/2001-101

Parcela: 2460/3

V-36502/2001-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

V-36501/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/11

Parcela: 126/3

V-36502/2001-101

Parcela: 2460/3

V-36502/2001-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

V-36501/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2018 08:03:11

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 368
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-36501/2001-101

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/18 Parcela: 126/3 V-36502/2001-101
Parcela: 2460/3 V-36502/2001-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-36501/2001-101

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/19 Parcela: 126/3 V-36502/2001-101
Parcela: 2460/3 V-36502/2001-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-36501/2001-101

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/20 Parcela: 126/3 V-36502/2001-101
Parcela: 2460/3 V-36502/2001-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-36501/2001-101

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/21 Parcela: 126/3 V-36502/2001-101
Parcela: 2460/3 V-36502/2001-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-36501/2001-101

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Jednotka: 50/22 Parcela: 126/3 V-36502/2001-101
Parcela: 2460/3 V-36502/2001-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-36501/2001-101

o Věcné břemeno chůze a jízdy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2018 08:03:11

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 368
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k	
Jednotka: 50/23	Parcela: 126/3	V-36502/2001-101
	Parcela: 2460/3	V-36502/2001-101
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná vkladu práva ke dni 21.12.2001.	ze dne 13.12.2001.	Právní účinky
		V-36501/2001-101
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Věcné břemeno chůze a jízdy		
Jednotka: 50/24	Parcela: 126/3	V-36502/2001-101
	Parcela: 2460/3	V-36502/2001-101
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná vkladu práva ke dni 21.12.2001.	ze dne 13.12.2001.	Právní účinky
		V-36501/2001-101
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo smluvní		
pohledávky, které vznikly a budou vznikat do 31.3.2014 do výše CZK 40.000.000,- a příslušenství		
Design Development Holding SA, Rue	Parcela: 112	V-2629/2011-101
des Collines 37, 1950 Sion,	Parcela: 113	V-2629/2011-101
Švýcarsko	Parcela: 114	V-2629/2011-101
	Parcela: 117	V-2629/2011-101
	Parcela: 120/1	V-2629/2011-101
	Parcela: 126/2	V-2629/2011-101
	Parcela: 126/3	V-2629/2011-101
	Parcela: 2460/2	V-2629/2011-101
	Parcela: 2460/3	V-2629/2011-101
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.	ze dne 19.01.2011.	Právní účinky
	vkladu práva ke dni 19.01.2011.	
		V-2629/2011-101
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
<hr/>		
D Jiné zápisy - Bez zápisu		
<hr/>		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
<hr/>		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
<hr/>		
Listina		
o Smlouva kupní ze dne 14.05.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.05.2003.		
		V-18804/2003-101
Pro: Grebovka Invest s.r.o., Jana Masaryka 194/39, Vinohrady, 12000 Praha 2	RČ/IČO: 26768470	
o Smlouva kupní ze dne 24.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2003.		
		V-25527/2003-101
Pro: Grebovka Invest s.r.o., Jana Masaryka 194/39, Vinohrady, 12000 Praha 2	RČ/IČO: 26768470	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2018 08:03:11

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Kat.území: 732257 Vršovice

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 368

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.02.2005.
V-7279/2005-101
Pro: Grebovka Invest s.r.o., Jana Masaryka 194/39, Vinohrady, 12000 RČ/IČO: 26768470
Praha 2
- o Smlouva kupní ze dne 10.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2007.
V-33596/2007-101
Pro: Grebovka Invest s.r.o., Jana Masaryka 194/39, Vinohrady, 12000 RČ/IČO: 26768470
Praha 2
- o Usnesení soudu o udělení příklepu v exekučním řízení 49 E-994/2009 72 ze dne 29.06.2011.
Právní moc ke dni 03.08.2011.
Z-124126/2011-101
Pro: Grebovka Invest s.r.o., Jana Masaryka 194/39, Vinohrady, 12000 RČ/IČO: 26768470
Praha 2
- o Usnesení soudu o udělení příklepu (§ 336j a násl. o.s.ř.) 31 E-1653/2011 -91 ze dne 20.02.2013. Právní moc ke dni 31.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.09.2017. Zápis proveden dne 20.10.2017.
V-69179/2017-101
Pro: Grebovka Invest s.r.o., Jana Masaryka 194/39, Vinohrady, 12000 RČ/IČO: 26768470
Praha 2

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu


Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
Dědeček Tomáš

Vyhotoveno: 22.02.2018 08:03:12

Podpis, razítko:



Řízení PÚ: 5465/2018

Správní poplatek uhrazen
- v hotovosti
- na zvláštní účet
ve výši 100 Kč dne 22-02-2018

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 7

Příloha 3 Výpis z obchodního rejstříku ke společnosti Grebovka Invest s.r.o.

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE [IČ 00215660]" dne 19.5.2018 v 19:51:10.
EPVid:JdtMn8n95b/XxBAXkdl+yg

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 92410

Datum vzniku a zápisu:	24. března 2003
Spisová značka:	C 92410 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Grebovka Invest s.r.o.
Sídlo:	Praha 2 - Vinohrady, Jana Masaryka 194/39, PSČ 12000
Identifikační číslo:	267 68 470
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	
Jednatel:	Jean- Michel Kolly, dat. nar. 27. srpna 1965 Praha 2, Jana Masaryka 56, PSČ 12000 Den vzniku funkce: 24. března 2003
Způsob jednání:	Jednatel jedná jménem společnosti samostatně. Je-li jednatelů více, jedná každý z nich samostatně.
Společníci:	
Společník:	Design Development Holding SA 1950 Sion, Rue des Collines 37, Švýcarská konfederace
Podíl:	Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	200 000,- Kč

Příloha 4 Náklady na čerpání bankovního úvěru při úrokové sazbě 3,5%

ČERPÁNÍ ÚVĚRU V RÁMCÍ MĚSÍCŮ

DOBA VÝSTAVBY	PŘEDPRODEJ		VÝSTAVBA																
	bře.21	dub.21	kvě.21	čvn.21	čvc.21	srp.21	zář.21	říj.21	lis.21	pro.21	led.22	úno.22	bře.22	dub.22	kvě.22	čvn.22	čvc.22	srp.22	zář.22
Finanční náklady/bankovní	87500 Kč	116667 Kč	139953 Kč	162940 Kč	185026 Kč	207813 Kč	230599 Kč	253385 Kč	276172 Kč	298958 Kč	321745 Kč	344531 Kč	367318 Kč	390104 Kč	412891 Kč	435677 Kč	458464 Kč	481250 Kč	525000 Kč
Čerpání/pouze během výstavby ≤ 3,8 měsíce																			
Kumulované čerpání úvěru	30000000 Kč	40000000 Kč	47812500 Kč	55625000 Kč	63437500 Kč	71250000 Kč	79062500 Kč	86875000 Kč	94687500 Kč	102500000 Kč	110312500 Kč	118125000 Kč	125937500 Kč	133750000 Kč	141562500 Kč	149375000 Kč	157187500 Kč	165000000 Kč	180000000 Kč
Čerpání úvěru	30000000 Kč	10000000 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	7812500 Kč	15000000 Kč
Splácení úvěru																			-180000000 Kč

Úroková sazba 3,5% p.a.

ČTRVLETNÍ POJETÍ

	PŘEDPRODEJ		VÝSTAVBA			
	led.21	dub.21	čvc.21	říj.21	led.22	čvc.22
Finanční náklady/bankovní	87500 Kč	418359 Kč	623338 Kč	828516 Kč	1033594 Kč	1238672 Kč
Čerpání/pouze během výstavby ≤ 3,8 měsíce						
Kumulované čerpání úvěru	30000000 Kč	25625000 Kč	49062500 Kč	72500000 Kč	95937500 Kč	119375000 Kč
Čerpání úvěru	30000000 Kč	25625000 Kč	23837500 Kč	23837500 Kč	23837500 Kč	30625000 Kč
Splácení úvěru						-180000000 Kč

Úroky 5694792 Kč
 Poplatky za poskytnutí úvěru 900000 Kč
 Úroková sazba 3,50% Celkem náklady na úvěr 6594792 Kč

Příloha 5 Plánovaný příjem dle scénáře prodeje bytových jednotek a přidružených prostor

MĚSÍČNÍ PŘEHLED PLÁNOVANÝCH PŘÍJMŮ Z PRODEJE

	PŘEDPRODEJ		VÝSTAVBA																		18més.		
	20%		3més.																			80%	
	I-21	II-21	III-21	IV-21	V-21	VI-21	VII-21	VIII-21	IX-21	X-21	XI-21	XII-21	I-22	II-22	III-22	IV-22	V-22	VI-22	VII-22	VIII-22	IX-22		
Příjmy bez DPH	23810869	23810869	23810869	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	15873846	
Kumulované příjmy bez DPH	23810869	47620938	71431007	87305053	103178699	119052345	134925991	150799637	166673283	182546929	198420575	214294221	230167867	246041513	261915159	277788805	293662451	309536097	325409743	341283389	357157035	373030681	
Příjmy včetně DPH	27824820	27824820	27824820	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	18282946	
Kumulované příjmy včetně DPH	27824820	54648840	82273260	100556206	118839152	137122098	155405044	173687990	191970936	210253882	228536828	246819774	265102720	283385666	301668612	319951558	338234504	356517450	374800396	393083342	411366288	429649234	
ZÁLOHY bez DPH	3571570	3571570	3571570	2381047	2381047	2381047	2381047	2381047	2381047	2381047	2381047	2381047	9524388	9524388	9524388	9524388	9524388	9524388	9524388	9524388	9524388	9524388	9524388
													96832399										142862814
ZÁLOHY s DPH	4113663	4113663	4113663	2742842	2742842	2742842	2742842	2742842	2742842	2742842	2742842	2742842	10969768	10969768	10969768	10969768	10969768	10969768	10969768	10969768	10969768	10969768	10969768
													111068898										164546515
Celkem																							
příjmy bez DPH		357157040 Kč																					
příjmy včetně DPH		411366288 Kč																					

ČTVRTLETNÍ PŘEHLED PLÁNOVANÝCH PŘÍJMŮ Z PRODEJE

Čtvrtletí	PŘEDPRODEJ		VÝSTAVBA					
	led.21	dub.21	čvc.21	říj.21	led.22	dub.22	čvc.22	
Příjmy bez DPH	71831007	47620938	47620938	47620938	47620938	47620938	47620938	
Kumulované příjmy bez DPH	71831007	119052345	166673283	214294221	261915159	309536097	357157035	
Příjmy včetně DPH	82273260	54648838	54648838	54648838	54648838	54648838	54648838	
Kumulované příjmy včetně DPH	82273260	137122098	191970936	246819774	301668612	356517450	411366288	
ZÁLOHY bez DPH	10714711	7343341	7343341	7343341	28572563	28572563	28572563	
				96832399			142862814	
ZÁLOHY s DPH	12340989	8227326	8227326	8227326	32909303	32909303	32909303	
				111068898			164546515	
Celkem								
příjmy bez DPH		357157040 Kč						
příjmy včetně DPH		411366288 Kč						