

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

**FAKULTA
STAVEBNÍ**



**BAKALÁŘSKÁ
PRÁCE**

2018

**MARKÉTA
PETROUŠKOVÁ**



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: <u>Petroušková</u>	Jméno: <u>Markéta</u>	Osobní číslo: <u>439049</u>
Zadávací katedra: <u>Ekonomiky a řízení ve stavebnictví</u>		
Studijní program: <u>Stavební inženýrství</u>		
Studijní obor: <u>Management a ekonomika ve stavebnictví</u>		

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: <u>Studie proveditelnosti investičního záměru bytového domu</u>	
Název bakalářské práce anglicky: <u>Feasibility study of apartment building investment project</u>	
Pokyny pro vypracování: Studie proveditelnosti - vymezení pojmu, obsah Představení investičního záměru Analýza okolí Stanovení příjmů a výdajů, sestavení CF pro vyhodnocení investice Vyhodnocení efektivnosti a analýza citlivosti Doporučení a závěr	
Seznam doporučené literatury: FOTR J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada. 2010, 416 str. ISBN 978-80-247-3293-0 VALACH, J. a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha: Ekopress. 2010. 507 str. ISBN 978-80-86929-71-2	
Jméno vedoucího bakalářské práce: <u>doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.</u>	
Datum zadání bakalářské práce: <u>20.2.2018</u>	Termín odevzdání bakalářské práce: <u>27.5.2018</u> <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
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)
-----------------------	---------------------

Studie proveditelnosti investičního záměru bytového domu

Feasibility study of apartment building investment project

Anotace:

Bakalářská práce se zabývá studií proveditelnosti bytového domu s byty na prodej a jejím teoretickým popisem. Studie proveditelnosti se zaměřuje na analýzu konkurence a okolí, analýzu trhu, marketing, stanovení nákladů a výnosů projektu. Posouzení je provedeno na základě metod vyhodnocujících finanční efektivnost investice, stanovených rizik a jejich možných dopadů na projekt.

Abstract:

The bachelor thesis deals with the study of the feasibility of a residential building with apartments for sale and its theoretical description. The feasibility study is focused on the analysis of competition and environment, market analysis, marketing, project costs and revenues. The assessment is based on methods that evaluate the financial efficiency of investments, the identified risks and their potential impact on the project.

Klíčová slova:

Investiční projekt, studie proveditelnosti, analýza

Key words:

investment project, easibility study, analysys

Obsah

1	Úvod	3
2	Teoretická část	4
2.1	Náplň studie proveditelnosti	4
2.2	Analýzy trhu a marketingová strategie	5
2.2.1	Analýza trhu	5
2.2.2	Analýza makrookolí	6
2.2.3	Analýza konkurence	6
2.2.4	Marketingová strategie	7
2.3	Rozsah projektu	7
2.4	Technické řešení a materiály	8
2.4.1	Technické a technologické řešení	8
2.4.2	Materiálové vstupy a energie	8
2.5	Lokalita realizace	9
2.6	Lidé	10
2.6.1	Lidské zdroje	10
2.6.2	Projektový tým a management	10
2.7	Finanční analýza	11
2.7.1	Hodnocení efektivity projektu	11
2.8	Analýza rizik	13
2.9	Časový průběh	15
3	Praktická část	16
3.1	Úvodní informace	16
3.2	Představení projektu a očekávání investora	16
3.2.1	Technické a technologické řešení objektu a materiál	16
3.2.2	Očekávané cíle	16
3.3	Lokalita	17
3.4	Analýza trhu a marketingová strategie	19
3.4.1	Analýza trhu	19
3.5	Analýza konkurence	22
3.5.1	Představení konkurenčních projektů	22
3.5.2	Prodejní ceny konkurenčních projektů	23
3.5.3	Marketingová strategie	25
3.6	Výnosy z prodeje a stanovení nákladů	25
3.6.1	Náklady na výstavbu	26
3.6.2	Náklady na zajištění prodeje	28
3.7	Časový plán	28
3.7.1	Harmonogram výstavby	28
3.7.2	Scénář prodejů	28
3.8	Finanční analýza a hodnocení projektu	29
3.8.1	Peněžní toky	30
3.8.2	Financování	30

3.8.3	Hodnocení efektivity	30
3.9	Rizika	30
3.10	Vyhodnocení projektu	34
4	Závěr	36
	Bibliografie.....	37
	Seznam obrázků	40
	Seznam grafů	40
	Seznam tabulek.....	40
	Seznam příloh	41

1 Úvod

Bakalářská práce se zabývá vyhodnocením investičního záměru výstavby bytového domu s následným prodejem bytových jednotek, jedné komerční jednotky a přidružených prostor.

Teoretická část popisuje náplň studie proveditelnosti a rozebírá její jednotlivé části. Začíná analýzou trhu, kde popisuje různé druhy informací, jejich použití a podstatné ukazatele trhu, dále je popsána analýza makrookolí a konkurence. Způsob volby lokality projektu je popsán v další kapitole, která rozebírá i různé požadavky například na infrastrukturu. Následuje kapitola o lidech účastnících se na realizaci projektu. Významnou částí jsou informace o finanční analýze a hodnocení projektu, na které navazují informace o způsobu identifikace rizik projektu a jejich hodnocení.

Praktická část řeší rozhodnutí o realizaci, či nerealizaci konkrétní investice. Jedná se o výstavbu bytového domu „Vanessa“ na jižním okraji města České Budějovice s následným prodejem. Vyhodnocení investice je provedeno na základě celkových nákladů na investici a jejích výnosů s přihlédnutím na možná rizika, stav trhu, konkurence a dalších faktorů. Investiční náklady jsou stanoveny propočtem a výnosy na základě analýzy konkurenčních projektů. Hranicí výnosnosti projektu, při které bude projekt přijat, je 15 % zisk před zdaněním. Analýzou rizik je zjištěno 5 hlavních rizik, jejich dopad na projekt a jejich pravděpodobnost výskytu. Na základě získaných informací jsou určeny hodnoty ukazatelů finanční efektivity projektu.

Výsledkem je vyhodnocení efektivity a formulace doporučení k realizaci investičního záměru do výstavby bytového domu s byty určenými k prodeji.

2 Teoretická část

V teoretické části se práce zaměřuje na stručný popis jednotlivých součástí studie proveditelnosti. Seznamuje s riziky a metodami vyhodnocení efektivnosti investic. Definuje základní pojmy týkající se investiční výstavby.

2.1 Náplň studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti, jiným názvem technicko-ekonomická studie je základním souborem vstupních informací pro konečné investiční a finanční rozhodnutí (Fotr and Souček, 2011). Zpracovává zejména technické, ekonomické, finanční a manažerské aspekty projektu (Fotr and Souček, 2005) a kriticky tyto aspekty hodnotí. Informuje o reálnosti dosažení definovaných cílů.

Do investičního záměru jsou většinou vkládány nemalé finanční zdroje, zároveň je očekáváno jejich zhodnocení. Každá investice však s sebou nese rizika, proto musí být studie proveditelnosti zpracována podrobně a je nutné pečlivě posoudit hlavně slabé stránky projektu. Důraz je kladen na komplexnost informací, je potřeba využít různých informačních zdrojů, aby výsledek byl co nejvíce objektivní. V případě potřeby použití cizích zdrojů, je studie proveditelnosti vyžadována téměř vždy (úvěr, rizikový kapitál) (Podnikatelský záměr vs. Studie proveditelnosti, n.d.).

Zpráva, která je výsledkem studie proveditelnosti, shrnuje poznatky z vyhodnocení počátečních dat a výpočtů. Často má podobu prognózy účetní závěrky, nebo výpočtu návratnosti investice. (Studie proveditelnosti, n.d.)

Náplň studie proveditelnosti se může mírně lišit podle typu investičního projektu, obvykle se dle (Fotr and Souček, 2005) dělí na tyto části:

- analýza trhu a marketingová strategie
- technické a technologické řešení
- rozsah projektu
- materiálové vstupy a energie
- lokalita realizace
- lidské zdroje
- projektový tým a management
- finanční analýza a hodnocení
- analýza rizik
- časový průběh.

Získávání informací o všech aspektech probíhá současně, proto ani jejich zpracování neprobíhá v časovém sledu. Zároveň na sebe všechny složky navazují a vzájemně se ovlivňují, díky tomu je při postupném zpřesňování a vyhodnocování informací ovlivněno více částí studie proveditelnosti najednou.

Studie proveditelnosti může ukázat, že projekt nesplňuje požadované cíle a návratnost vložených prostředků není dostačující. Je rozhodnuto o zamítnutí

realizace investice, tím může dojít k eliminaci ztrát, nebo alespoň k ušetření finančních prostředků, které lze investovat do jiných projektů.

2.2 Analýza trhu a marketingová strategie

Analýza trhu tvoří základ pro volbu vhodné marketingové strategie, ale také pro rozhodnutí o dalších aspektech, například velikost projektu, analýza rizik. Všechny části analýzy trhu, jako je znalost současného stavu poptávky, odhad dalšího vývoje a analýza konkurence jsou zásadní znalostí pro úspěch celého projektu, jehož cílem je uspokojit potenciální, nebo existující poptávku (Fotr and Souček, 2005).

2.2.1 Analýza trhu

U malých projektů se investoři často řídí pouze svým instinktem a zkušenostmi v dané oblasti, kvalitní analýza trhu je totiž finančně nákladná. Pro většinu projektů, je alespoň minimální průzkum nezbytný (Jak mapovat trh a konkurenci, 2009).

Pro analýzu trhu je nutné sesbírat dostatek kvalitních informací. Obecně se informace dělí do dvou skupin, a to na informace primární, jiným názvem informace získané speciálním šetřením (Fotr and Souček, 2005). Druhou skupinou jsou informace sekundární, neboli informace z již existujících zdrojů (Fotr and Souček, 2005). Primární informace pocházejí od prvotního zdroje. Jedná se o výsledky vlastních výzkumů, testů, pozorování, informace získané od specializovaných firem na zakázku, aj. (Jak mapovat trh a konkurenci, 2009). Sekundární informace už byly shromážděny a publikovány někým jiným. Jedná se o data statistických úřadů, ministerstev, data z internetu, aj., která obsahují převážně obecné a kvantitativní údaje (Jak mapovat trh a konkurenci, 2009). Druhým způsobem dělení jsou informace interní, tedy data, která vychází z činnosti podniku (údaje o obratu, odbytu vlastní výroby, od zaměstnanců, kteří se stýkají se zákazníky, nebo přímo od samotných zákazníků formou anket či dotazování) a informace externí, informace z okolí podniku (Jak mapovat trh a konkurenci, 2009).

Dalším krokem je vymezení cílového trhu. To je trh, na kterém bude výsledek projektu umístěn (Cílový trh (Target Market), 2011-2018). Každý produkt, může uspět jen na určité části trhu (segmentu). Rozdělení bývá založeno na různých faktorech. Jedním ze základních faktorů je geografie, na základě které, se určí region, území, nebo společná charakteristika území, na které je cíleno. Dalším faktorem je demografie, kde se obyvatelstvo rozděluje podle pohlaví, věku, vzdělání, příjmu, rodinného stavu aj. Psychologický faktor dělí zákazníky na podle zájmů, životních postojů, názorů aj. Kritérií, která segmentují trh je mnoho a je třeba vybrat a použít taková, která zohledňují konkrétní projekt (Cílový trh (Target Market), 2011-2018).

Poptávka a její vývoj by měl být dalším předmětem zkoumání. Jde o odhad celkového objemu trhu a tržního potenciálu (Fotr and Souček, 2005). Obvykle se připravují makroekonomické předpovědi odhadující inflaci, nezaměstnanost, úrokové sazby, příjmy spotřebitelů aj. (Kotler and Keller, 2013).

Pro zpracování analýzy trhu je možno klást podobné otázky jak uvádí (Jak mapovat trh a konkurenci, 2009).

- Jak je trh velký?
- Jaká je míra růstu trhu?
- Jak je trh ziskový?
- Jaký je vývoj a odhad poptávky?

Předpovědi, si mohou firmy zpracovat samy, nebo zadat jejich zpracování specializovaným výzkumným agenturám, však všechny informace pochází ze tří zdrojů. Dotazování zákazníků, prodejců a odborníků, dále uvedení produktu na testovací trh a za třetí zkoumáním historických záznamů (Kotler and Keller, 2013).

2.2.2 Analýza makrookolí

Podnikatelské prostředí lze hodnotit na úrovni globální, to má však význam pouze pro velké organizace. Častější je využití analýzy jednotlivých částí okolí. Známa je tzv. PEST analýza, ale je možné použít i její modifikace v podobě PESTEL, STEP, SLEPT (Tyll, 2014). Konkrétně PEST analýza se skládá z hodnocení politických, ekonomických, sociálních a technologických faktorů a jejich vliv na činnost podniku (Jak mapovat trh a konkurenci, 2009). Důležité je ze všech faktorů vybrat ty, které mají na projekt přímý vliv a sledovat i jejich vzájemné spolupůsobení (Tyll, 2014). Politické faktory jsou například vývoj daní, stabilita vlády. Ekonomické faktory sdružují vliv vývoje HDP, inflace, míru nezaměstnanosti, úrokové míry a další. Sociální faktory jsou např. stárnutí populace, kulturní vlivy, demografický vývoj. Technologické faktory jsou zejména inovace v různých oblastech.

2.2.3 Analýza konkurence

Podíl působení na cílovém trhu, ovlivňují konkurenti. Analýza konkurence je důležitým krokem při snaze uspět na trhu. Obsahuje charakteristiku současných konkurentů, potencionálních konkurentů i substituentů (Fotr and Souček, 2005). Stejně jako u trhu, je třeba se u konkurentů zaměřit nejen na současnou situaci ale i na budoucí vývoj.

Vodítkem mohou být některé z předdefinovaných otázek (Jak mapovat trh a konkurenci, 2009).

- Kdo jsou moji konkurenti?
- Čím se od mého podniku liší?
- Jaká je jejich konkurenční nabídka (cena, servis pro zákazníky)?
- Jaké používají technologie a postupy?

Při analýze jsou tedy zkoumány cíle konkurentů, chování, silné a slabé stránky a možnosti odlišení se od konkurence.

2.2.4 Marketingová strategie

Marketing je dnes jeden z pilířů úspěšného projektu. Je třeba zasáhnout cílovou skupinu, zvolit správný čas, místo a co nejefektivnější metodu.

O identifikaci cílové skupiny, času a místě je psáno v kapitole o analýze trhu a v lokalitě realizace. Marketingovou strategií jsou plány a postupy jak nejefektivněji zvýšit prodeje. Základem jsou dvě varianty. Strategie zaměřená na konkurenci cílí na navýšení podílu trhu na úkor konkurence. Není předpokládáno se zvýšením poptávky a je třeba oslabit konkurenci. Toho je možné dosáhnout agresivní cenovou strategií (prodejní cena nepokrývá výši nákladů a tím je likvidována konkurence), profilovou strategií (odlišení od konkurence kvalitou, značkou). Druhou variantou je strategie tržní expanze, kde je usilováno o rozšíření existujícího trhu, nebo na vytvoření trhu nového (Fotr and Souček, 2005). Na jednotlivé složky těchto strategií se zaměřuje marketingový mix, ten pomáhá upravit nabídku podle přání zákazníků pomocí výrobní, cenové, distribuční a komunikační politiky (Kotler and Armstrong, 2004). Nástroje marketingového mixu lze tříditi tradičně do skupin podle 4P: výrobek (product), cena (price), distribuce (place) a komunikační politika (promotion). Výrobek je vším, co firma nabízí zákazníkům, tedy i službou. V rámci marketingového mixu je nutné specifikovat produkt, a to úzce souvisí jak s rozsahem projektu, tak s technickým a technologickým řešením. Cenou se myslí suma peněz, kterou zákazník musí za výrobek vynaložit. Ta je ovlivňována nejen výší nákladů, ale také cenovou politikou, cenovou politikou konkurence, platebními podmínkami a dalšími. Distribucí jsou všechny snahy o dostupnost výrobku pro zákazníka. Dostupnost je možno realizovat skrze různé instituce, jako jsou obchody, zprostředkovatelské instituce, nebo vlastní obchodní oddělení firmy. Komunikační politika má za úkol seznámit zákazníka s výrobkem. Ve fázi studie proveditelnosti se jedná pouze o představu vhodných metod propagace.

2.3 Rozsah projektu

Velikost výrobní jednotky je nejčastěji určen nějakým intervalem, který je omezen různými aspekty týkající se konkrétních projektů. Obecně spodní hranici vymezuje tzv. minimální ekonomická velikost (Fotr and Souček, 2005). Investiční náklady rostou lineárně s růstem velikosti výrobní jednotky, ale rostou pomaleji. Z toho vyplývá, že se náklady na jednotku produkce snižují s rostoucím množstvím produkovaných jednotek. Je třeba stanovit množství takové, aby prodej jednotek za konkurenceschopnou cenu generoval zisk (Velikost výrobní jednotky, n.d.), tzn., aby náklady na jednotku a zisk daly dohromady cenu, která obstojí na trhu vedle konkurence. Horní hranice může být tvořena poptávkou, nebo omezenými zdroji materiálu jehož dovoz by výrazně navýšil náklady. Pokud

jde o investiční výstavbu jako horní hranici je třeba brát v úvahu disponibilní zdroje na realizaci investice (Fotr and Souček, 2005) a územní plán a možnosti zvoleného území.

Při pesimistických prognózách prodeje se volba velikosti výrobní jednotky blíží spodní hranici. Tím je sníženo riziko nevyužití jednotky. Je-li prognóza prodeje optimistická, velikost zvolené výrobní jednotky se blíží horní hranici (Tyll, 2014).

2.4 Technické řešení a materiály

Volba technického řešení souvisí s volbou materiálů a naopak. Je důležité volit materiály kompatibilní se všemi technickými a technologickými aspekty projektu.

2.4.1 Technické a technologické řešení

Technické a technologické aspekty jsou technické parametry použitých technologií, technická rizika, potřebné materiálové a energetické zdroje těchto technologií, životnost. U výstavbových projektů je to zejména volba konstrukčního systému, volba materiálů, způsob vytápění, způsob větrání, způsob požárního zabezpečení, způsob využití splaškové kanalizace, aj.

Volba technologie je ovlivňována několika faktory, které omezují možnosti výběru. Především se jedná o výši nákladů, dostupností materiálů, právními podmínkami a vlivem na znečištění životního prostředí (Fotr and Souček, 2005). Výše nákladů se neodvíjí pouze od kupní ceny dané technologie, ale též náklady na potřebnou údržbu a opravy. Dostupností materiálů se myslí například rozdíl kvality, nebo ceny lokálního materiálu a materiálu dováženého.

Po aplikaci všech omezujících podmínek může zůstat ve výběru více vhodných řešení. Vhodné varianty se hodnotí, označí se výhody a nevýhody a jsou poměřeny mezi sebou (Sieber, 2014).

Výsledkem je popis a zdůvodnění volby veškerých technických a technologických hledisek projektu, popřípadě doplněné o schéma (Dolanský, Měkota and Němec, 1996).

2.4.2 Materiálové vstupy a energie

Největší vliv na velikost investičních nákladů má volba materiálů, a to zejména materiály základní. Možné varianty jsou posuzovány na základě dostupnosti během celé doby průběhu investiční fáze projektu, dále na základě možné substituce v případě krátkodobé nedostupnosti. S dostupností souvisí vzdálenost zdrojů materiálu, náklady na transport mohou významně ovlivnit volbu materiálu. Náklady výrazně ovlivňuje i kvalita a s ní cenová úroveň materiálu, ta úzce souvisí s životností a tím s technologií projektu (Fotr and Souček, 2005).

2.5 Lokalita realizace

Volba lokality je úzce spjata s předchozími částmi technicko-ekonomické studie, a to zejména dostupnost materiálových vstupů a energie, rozsah projektu a trh, na který projekt cílí. Výběr umístění je většinou rozdělen do dvou fází. Nejdříve se volí typ lokality jako je například předměstí, blízkost vodního toku, vzdálenost od centra, nebo jejich kombinace. V druhé fázi se volí konkrétní místo (Fotr and Souček, 2005).

Jedním z nejdůležitějších požadavků na lokalitu je infrastruktura. Nezbytné je určení požadovaného druhu dopravy, u výstavbových projektů to je většinou doprava silniční, ale může jí být i doprava železniční, nebo lodní. Požadavkem je i objem, který existující komunikace zvládne pojmout, v případě nedostatečné kapacity, nebo nevhodných parametrů se může stát lokalita nevhodnou. Dalším řešením je vybudování nových komunikací, splňujících dané požadavky, to však zvyšuje náklady investice. Pozornost je třeba věnovat požadavkům na dopravu jak ve fázi investiční, tak provozní, kde se mohou požadavky výrazně lišit. Dostupné energie jsou další podmínkou lokality, může to být obecně dostupnost inženýrských sítí, nebo jejich kapacita (Feasibility Studies and Site Selection, 2014). Možnosti lidských zdrojů jsou významné hlavně pro průmyslové závody, ale i při výstavbových projektech je třeba zajistit v lokalitě dostatečnou kapacitu odborníků.

Každý investiční projekt ovlivňuje životní prostředí a jeho kvalifikace je součástí studie proveditelnosti (Fotr and Souček, 2005). Zejména jde o vliv negativní a jeho velikost je dnes velice diskutovaným tématem. Obecně se snažíme minimalizovat dopad na životní prostředí. Při výstavbě například efektivním využitím materiálu, minimalizací plýtvání, co nejmenší spotřebou vody. Všechny tyto kroky vedou zároveň k snížení nákladů. Dnes je ochrana životního prostředí trendem, a proto jsou vyvíjeny moderní technologie, které šetří životní prostředí ještě více. A to nejen ve fázi výstavby, ale hlavně ve fázi užívání. Příkladem je vytápění odpadním teplem, rekuperačního větrání, využívání šedé vody a další.

Tyto technologie jsou založeny na myšlence snížení spotřeby energie a vody v provozní fázi. Tím současně dochází ke snížení nákladů na provoz, avšak pořizovací cena je často i několikanásobně vyšší než cena standartních technologií.

V České republice je posuzování vlivů na životní prostředí (proces EIA) upraveno zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Proces posuzování probíhá vždy před realizací. Ve světě se rozvíjí mnoho certifikačních systémů, které hodnotí budovy stavěné podle zásad udržitelného stavění. K těm nejpoužívanějším v Evropě patří BREEAM a LEED. Díky zájmu zahraničních investorů, kteří jsou na vysoký standart staveb zvyklí se certifikační systémy začali používat i v ČR. Každý systém hodnotí svůj seznam kritérií trvale udržitelné stavby. Certifikát s vysokým hodnocením automaticky zvyšuje prodejní

ceny i ceny pronájmu, avšak samotná certifikace je nákladnou položkou. Pro investora to znamená zvážit možné náklady a výnosy (Danešová, 2013).

Při investování do bytové výstavby má velký vliv na výběr lokality její atraktivita pro zákazníka, zohledňuje se vzdálenost od centra, občanská vybavenost lokality a celkový dojem okolního prostředí.

2.6 Lidé

V současnosti žádný projekt nemůže být realizován bez lidské síly. Důležitá je jak síla pracovní, tak lidské uvažování a rozumné řízení projektu.

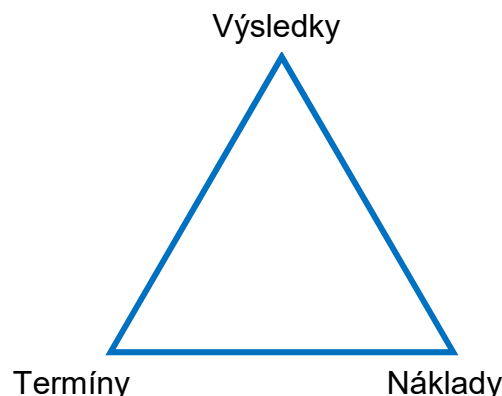
2.6.1 Lidské zdroje

Jak bylo zmíněno v předešlé kapitole, na investiční projekt je třeba zajistit dostatečné množství odborníků. Různé požadavky mohou být kladeny v investiční jiné v provozní fázi. Při plánování pracovních sil je třeba mít zpracovaný harmonogram projektu, ten určuje, v jaký čas je potřeba jaký počet pracovníků. Další skupinou odborníků jsou řídicí pracovníci, jimiž se zabývá následující kapitola.

2.6.2 Projektový tým a management

Každý projekt, ať už jde o investiční nebo jiný, musí mít kvalitní vedení. Projektový tým investičního projektu má za úkol plánovat, organizovat a poté kontrolovat správnost a plnění dřívějších rozhodnutí. Hlavní rozhodovací právo má projektový manažer, ten musí umět řídit lidi, často je v tomto ohledu vzdělán, má přirozené charisma a komunikační dovednosti. (Tománková and Čápková, 2013, p.6)

Cílem je efektivně řídit jednotlivé procesy a sady činností, aby přinesly předpokládaný výsledek v předpokládaném čase za předpokládané náklady. Projektový trojimperativ vyjadřuje vztah těchto tří veličin.



Obrázek 1 Projektový trojimperativ
vlastní zpracování dle (The 6 Project Constraints,
n.d.)

Kvalitní projektový tým dokáže udržet magický trojúhelník v rovnováze. Záleží hlavně na zkušenostech a dobrém odhadu a předcházení rizik. (Řízení projektů, 2016)

2.7 Finanční analýza

Jednou z nejdůležitějších informací k investičnímu rozhodnutí je finanční náročnost investičního projektu. Pro předběžnou informaci o výši investičních nákladů je třeba znát přibližnou velikost výrobní jednotky a zvolenou technologii (Fotr and Souček, 2005).

Velikost investičních nákladů je zpravidla určena:

- vyhodnocením nabídkového řízení
- z výše nákladů podobných projektů
- z jednotkových nákladů podobných projektů na m³ obestavěného, nebo m² zastavěného prostoru

Dále je třeba brát v úvahu různé faktory ovlivňující výši nákladů. Například to jsou:

- změna hodnoty peněz v čase (roční míra inflace)
- vývoj směnných kurzů
- geografické podmínky (klimatické, seismické)
- legislativní podmínky (odlišné normy, podmínky BOZP, podmínky vlivu na životní prostředí a další)
- přístupnost lokality realizace projektu
- nepřesnosti v projektových dokumentacích, chybné nebo zkreslené informace a další okolnosti (Fotr and Souček, 2011)

Jelikož se jedná pouze o odhad, tolerovaná nepřesnost by se měla pohybovat kolem $\pm 30-50$ %.

2.7.1 Hodnocení efektivity projektu

Základními podklady pro rozhodnutí o realizaci projektu jsou některé ukazatele ekonomické efektivity, která hodnotí zejména výnosnost projektu (Fotr and Souček, 2005).

Mezi tradiční metody hodnocení investičních projektů patří doba návratnosti a průměrná výnosnost. Dnes se více používají například metody čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta.

„Doba návratnosti projektu je doba, za kterou se projekt zaplatí ze svých peněžních příjmů (především zisků po zdanění). Vyjadřuje likviditu projektu.“ (Valach, 2010, p.137) Stanovení doby návratnosti vychází z peněžních toků projektu, jedná se tedy o jednoduchou a srozumitelnou metodu. K přijetí projektu dochází pokud vypočítaná doba návratnosti je nižší než požadovaná. Přílišná jednoduchost metody je zároveň nevýhodou. Neuvažuje totiž s časovým průběhem peněžního toku, příjmy projektu po době návratnosti, upřednostňuje

projekty krátkodobé nad projekty dlouhodobými a nerespektuje faktor času (Fotr and Souček, 2005). Metoda je vhodná jako doplňující kritérium, nebo při předběžném hodnocení podobných variant, ale při výstavbových projektech by měla být doplněna i o další, významnější kritéria.

„Průměrná výnosnost (rentabilita, účetní výnosnost) projektu vyjadřuje v % výši průměrného ročního zisku po zdanění (generováno projektem), připadající na průměrnou hodnotu dlouhodobého majetku pořízeného investicí.“ (Valach, 2010, p.137) Z toho plyne, čím je procento rentability vyšší, tím je projekt výhodnější. Výhodou této metody je opět jednoduchost a srozumitelnost, naopak nevýhodou je závislost na způsobu odepisování, které ovlivňuje zisk v jednotlivých letech (Fotr and Souček, 2005). Vzhledem k vlastnostem metody je vhodná především v počátečních fázích vyhodnocování projektů, nebo u projektů s krátkou životností.

Velký vliv na posuzování investic má časová hodnota peněz. Kritéria jako je čistá současná hodnota, index rentability a vnitřní výnosové procento časovou hodnotu peněz, na rozdíl od doby návratnosti a průměrné výnosnosti, zohledňují.

„Čistá současná hodnota (základní čistá současná hodnota) je rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy a (diskontovaným) kapitálovým výdajem na projekt.“ (Valach, 2010, p.99)

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

Tato metoda je velmi významnou při rozhodování o přijetí či zamítnutí projektu. Pokud je čistá současná hodnota kladná, měl by být projekt přijat, pokud je záporná, zamítnut (Fotr and Souček, 2005). Významnou roli hraje diskontní sazba, což je v investičních projektech minimální požadovaná míra návratnosti.

„Vnitřní výnosové procento je taková míra, při níž současná hodnota peněžních příjmů se rovná kapitálovým výdajům (diskontovaným kapitálovým výdajům). Také je to taková úroková míra, při níž se čistá současná hodnota rovná 0.“ (Valach, 2010, p.99)

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} \quad (2)$$

Pokud vnitřní výnosové procento je vyšší než diskontní sazba projekt může být přijat, z toho vyplývá, čím je jejich rozdíl větší, tím více je projekt ekonomicky výhodnější, či nevýhodnější (Fotr and Souček, 2005).

Index rentability (index ziskovosti) je podílem současné hodnoty budoucích příjmů projektu a současné hodnoty investičních výdajů.

$$PI = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1-r)^t}}{I} \quad (3)$$

Čistá současná hodnota je tedy kritériem blízkým k indexu rentability. Pokud je čistá současná hodnota je větší než nula, je index rentability větší než

1 a projekt lze přijmout (Profitability Index, n.d.). Kritérium indexu rentability se používá zejména v případech, kdy firma nemá dostatek finančních zdrojů na realizaci všech projektů.

2.8 Analýza rizik

Rizikům je třeba zejména u investičních projektů věnovat velkou pozornost, jelikož mohou významně ovlivnit finance a tím výnosnost projektu. Je třeba rizika vnímat i jako jev pozitivní, který může investici ovlivnit kladně. Rizika lze rozdělit do dvou základních fází. Prvním je určení kritických faktorů, kterým může být například cena realizace. Kritické faktory lze nejlépe definovat analýzou citlivosti, čím je citlivost projektu na určitý faktor vyšší, tím je větší riziko a tím je faktor při analýze rizik důležitější (Valach, 2010). Druhou fází je stanovení bodu zvratu, kdy jde o určení kritické hodnoty nějaké veličiny po jejímž překročení se projekt stává finančně neefektivním.

Rizika lze dělit dalším způsobem dle věcné náplně na technicko-technologická, která ovlivňují hlavně výrobní procesy a výstavbové projekty ohrožují jen minimálně. Další skupinou jsou rizika výrobní, spojená s dodávkou materiálu a dalších zdrojů. Tato rizika ohrožují především projekty závislé na specifických materiálech a specializovaných nenahraditelných pracovnících. V rámci běžné bytové výstavby není toto riziko nejvýznamnější. Ekonomická rizika seskupují všechna nákladová rizika, která mohou být vyvolána jak vnějšími vlivy (ceny materiálů, energií, služeb, aj.), tak vlivy vnitřními (chyby při časovém plánování, rozpočtech, aj.). Rizika spojená s úspěšností na trhu, vývoj trhu, přílišný optimismus při odhadu poptávky aj. spadají do skupiny tržních rizik. Další skupinou jsou rizika finanční, mezi která patří například změna úrokových sazeb, dostupnost financování, v případě zahrnutí mezinárodního kapitálu změna měnových kurzů. Politická a legislativní rizika patří mezi rizika, která nelze přímo ovlivnit. Tato rizika jsou vyvolávána rozhodnutím vlády nebo občanů, kteří například destabilizují vládní systém. Enviromentální rizika vycházejí ze škod napáchaných na životním prostředí, jejich odstranění pak zvyšuje náklady investice, nebo ze zdanění čerpání neobnovitelných zdrojů a z jiných. Jednou z nejnáročněji ohodnotitelných rizik jsou rizika spojená s lidským činitelem. Největší vliv mají lidé s největšími pravomocemi, v případě projektů je to projektový tým a především projektový manažer. Informační rizika vyplývají z úniku citlivých informací a jejich zneužití konkurencí. Zásahy vyšší moci jsou většinou živelné pohromy nebo havárie zařízení, v současné době je třeba zaměřit pozornost i na rizika spojená s teroristickými útoky. V investiční výstavbě v našich podmínkách však nejvíce hrozí riziko extrémního počasí.

Analýzu rizika lze shrnout do tří bodů a to:

- určení faktorů rizika
- stanovení významnosti faktorů rizika
- stanovení rizik projektu.

Řízením rizika jsou následující dva body:

- hodnocení rizika projektu a opatření na jeho snížení
- příprava plánu korekčních opatření (Valach, 2010).

Určení faktorů rizika je výpis všech rizik, která mohou ohrozit projekt. Tento seznam je sestaven většinou na základě znalosti všech pracovníků a odborníků podílejících se na realizaci projektu, nebo na základě znalostí získaných z již realizovaných projektů. Tato fáze analýzy rizik je časově nejnáročnější, pomocí mohou být různé přístupy k rozpoznávání faktorů rizika, například rozčlenění projektu do jednotlivých fází (např. návrh, výstavba, dokončovací práce, prodej), využití informací z postauditu již realizovaného projektu. Existují kontrolní seznamy, které obsahují přehled všech možných faktorů rizik, pomoc mohou rozhovory s experty a pracovníky a další.

Po dokončení výpisu faktorů rizika se určuje jejich významnost, a to často expertním hodnocením. Odborníci a pracovníci se zkušenostmi s riziky mohou posoudit faktory rizik podle dvou hledisek. Z hlediska pravděpodobnosti výskytu a intenzity dopadu na projekt. Toto hodnocení lze graficky znázornit maticí rizik, jak je vidět na obrázku 2.

intenzita negativního vlivu						
ZV	6	7	8	9	10	
V	5	6	7	8	9	
S	4	5	6	7	8	
M	3	4	5	6	7	
VM	2	3	4	5	6	
	VM	M	S	V	ZV	pravděpodobnost

Obrázek 2 Maticí rizik vlastní zpracování dle (Valach, 2010)

Intenzita dopadů i pravděpodobnost výskytu může nabývat 5 stupňů:

- velice malá (VM)
- malá (M)
- střední (S)
- velká (V)
- zvlášť vysoká (ZV)

Nejvýznamnější jsou tedy faktory rizik s hodnotou 10, ty mají největší pravděpodobnost výskytu a zároveň největší dopad na projekt.

Samostatně může být finanční dopad rizika na projekt hodnocen jinou stupnicí dopadů dle (Fotr and Hnilica, 2014) na:

- nevýznamný

- nízký
- střední
- vysoký
- zvláště vysoký.

Konkrétní hodnoty finančních dopadů jsou pak pro každý projekt jiný, vliv na rozdíly má hlavně velikost projektu. Hodnoty mohou být vyjádřeny buď relativně v % nebo absolutně v penězích.

2.9 Časový průběh

Harmonogram začíná přijetím kladného rozhodnutí o realizaci projektu, nebo zajištěním finančních prostředků. Dalším krokem je vypracování technické dokumentace, získání potřebných povolení a následné vyhledání dodavatelů a uzavření smluv. Tyto kroky spadají do předinvestiční fáze, jejíž součástí je i studie proveditelnosti. Následuje investiční fáze projektu a uvedení projektu do provozu. Výsledkem harmonogramu je koordinace dílčích úkolů v čase a od nich odvozené náklady a potřeby. Obsahem časového plánu jsou tedy aktivity, které je třeba vykonat při realizaci investice, termíny jejich požadovaného začátku, či ukončení. V harmonogramu je třeba věnovat pozornost aktivitám, které jsou pro projekt kritické (Fotr and Souček, 2005). Další součástí harmonogramu může být výpis potřeb, to je například pracovní síla, lidé, které aktivity vykonávají, nebo jsou za ně zodpovědné. Dalším výstupem je plán nákladů investičního projektu, s kterým úzce souvisí finanční plán, to znamená zajišťování zdrojů kapitálu.

3 Praktická část

3.1 Úvodní informace

Název projektu: Bytový dům Vanessa

Zpracovatel: Markéta Petroušková

Studie se zpracovává kvůli posouzení ekonomické efektivity, vyhodnocení očekávání investora projektu a rozhodnutí o provedení investice, nebo její zamítnutí. Zvolenou variantou je prodej bytových a komerčních prostor.

3.2 Představení projektu a očekávání investora

Investičním projektem, o kterém tato práce pojednává je bytový dům Vanessa s přidruženou drobnou komercí umístěný na okraji Českých Budějovic v části Rožnov jih. Komerční jednotka i bytové jednotky s jedním stáním a některé s relaxační zahrádkou jsou určeny k prodeji (Architektonická studie bytového domu Vanessa, 2015).

Počet obyvatel v Jihočeském kraji stále roste a nových bytů nepřibývá úměrně. Plánované bytové jednotky jsou koncipovány převážně do velikosti 2+kk, to znamená ideální velikost a cenová dostupnost pro mladé rodiny.

3.2.1 Technické a technologické řešení objektu a materiál

Jedná se o bytový dům o čtyřech nadzemních podlažích s 21 bytovými jednotkami a jednou komerční jednotkou. Kolem domu je plánováno 29 venkovních parkovacích stání včetně 2 ZP, komunikace o délce 83 m spojující stání s výjezdem a 11 relaxačních zahrádek. Celková zastavěná plocha objektem je 552 m², zastavěná plocha komunikací parkovacími stání a chodníky je 1981 m². Zatrávněná plocha zahrádek tvoří 1772 m² (Architektonická studie bytového domu Vanessa, 2015).

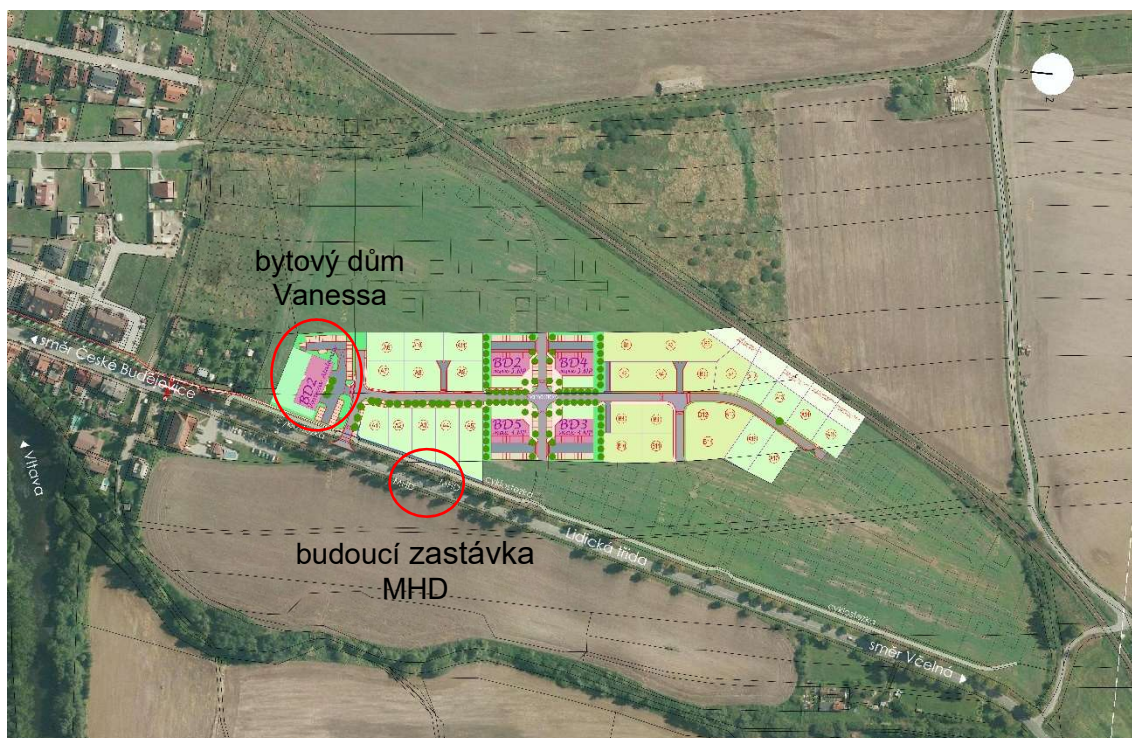
Konstrukční systém byl navržen jako technologicky jednoduchý, stěnový z pálených cihel Heluz. Stropy jsou navrženy jako monolitické železobetonové. Veškeré materiály jsou běžně dostupné ve stavebninách, popřípadě jsou dobře zastupitelné. V okolí je několik betonárek, nejbližší je necelých 5 km vzdálená (Mapa České Budějovice, 2018). Elektrická energie je jako všechny ostatní inženýrské sítě vedena pod komunikací v ulici Hrnčířská před objektem a je připravena k používání jak při provádění stavby, tak při provozu bytového domu.

3.2.2 Očekávané cíle

Stavebník očekává dokončený prodej všech jednotek do jednoho roku po předání stavby s minimálním výnosem 15 % před zdaněním.

3.3 Lokalita

Řešeným územím jsou parcely s parcelními čísly 3114/104 a 3114/105 (informace platné k roku 2014) v katastrálním území České Budějovice 7. Parcely jsou orientovány na jižním okraji města České Budějovice, které se rychle rozrůstá. V okolí vznikají nové stavební parcely a rostou jak rodinné domy, tak domy bytové. Z obrázku 3 je zřejmé současné rozparcelování okolního území. Parcely jsou připraveny na prodej a výstavbu rodinných domů a na výstavbu 4 nových bytových domů (BD2, BD3, BD4, BD5) stejným investorem.



Obrázek 3 Plánovaná výstavba v okolí investorem (Sluneční čtvrť, n.d.)

V docházkové vzdálenosti 20 minut směrem do centra je základní škola L. Kuby, supermarket Billa, pobočka České pošty, nejbližší zastávka MHD „Rožnov točna“ je vzdálená asi 580 m, cesta zabere asi 10 minut pěší chůze (Mapa České Budějovice, 2018). Podle jízdních řádů (Odjezdy Rožnov - točna, n.d.) zabere cesta trolejbusem do centra dalších 10 minut. Ve špičce mezi 6. a 9. hodinou a mezi 13. a 17. hodinou odjíždí trolejbus ze zastávky každých deset minut, mimo špičku pak každých 15 minut. Autem pak celá cesta do centra po Lidické třídě trvá 7 minut. Dopravní obslužnost je tedy dobrá, navíc nově byla vybudována cyklostezka, vedoucí podél Lidické třídy kolem řešeného území z centra Českých Budějovic směrem na Včelnu a nyní probíhá výstavba nové zastávky MHD přímo na Lidické tř. v docházkové vzdálenosti 3 minuty.



Obrázek 4 Zastávka MHD ve výstavbě

Plánovaný bytový dům se nachází blízko vodního toku Vltava. 200 m dlouhá cesta od bytového domu kolem silnice se napojuje na pěšinu vedoucí kolem řeky (Mapa České Budějovice, 2018). Tak mohou být obyvatelé domu ve spojení s ruchem města i klidem přírody.

Pro řešenou lokalitu byla v dubnu 2011 schválená územní studie „Rožnov jih – Zahradní město“ zpracovaná A+U Design s.r.o., kde je řešené území určeno jako zastavitelné.

V katastru nemovitostí jsou pozemky evidovány jako orná půda. Jsou tedy nezastavěné a bez vzrostlé zeleně, stejně jako pozemky sousední.

Projekt plně respektuje platné regulativy v území a na pozemkách nejsou zjištěny žádné údaje o ochraně území.

Navržený bytový dům využívá napojení na dopravní a technickou infrastrukturu budovanou v rámci ZTV Rožnov jih, Zahradní město, 1. etapa. Dále je v projektu respektována cyklistická stezka probíhající kolem řešeného území (Technická zpráva bytového domu Vanessa, 2015).

V přílehlém okolí je letiště Planá a řešené území se nachází velmi blízko izofony hlukového pásma 85 dB z provozu letiště, momentálně se letiště rekonstruuje. V roce 2020 by se mělo stát letišťem s mezinárodním provozem, proto je možné očekávat nárůst hluku z vyšší frekvence přistávání a vzletání letadel. V těsné blízkosti objektu vede Lidická třída, silnice III. třídy, která

vyvolává hustý provoz a tím i hluk. Jižně od bytového domu bude nově vybudována křižovatka nové silnice III. třídy, která spojuje budoucí dálnici D3 s Lidickou třídou. Předpokládá se teda další zvýšení hustoty provozu a další růst hluku (Územní plán České Budějovice, 2015).

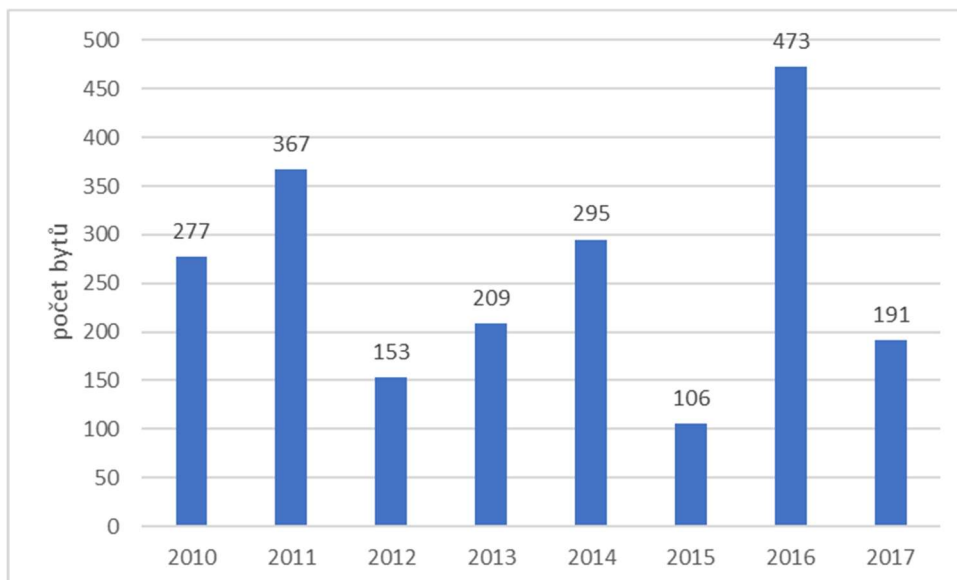
3.4 Analýza trhu a marketingová strategie

Pro analýzu trhu byly použity hlavně informace sekundárního charakteru, a to převážně informace zpracovávané Českým statistickým úřadem.

3.4.1 Analýza trhu

V této části jednotlivé ukazatele analyzují jednotlivé aspekty trhu a dohromady dávají ucelený pohled na stav a budoucí vývoj trhu. Trh, na který je v tomto projektu cíleno, je umístěn v Českých Budějovicích a okolí, to znamená v městské a příměstské části. V roli zákazníků jsou převážně mladé, málopočetné rodiny a páry.

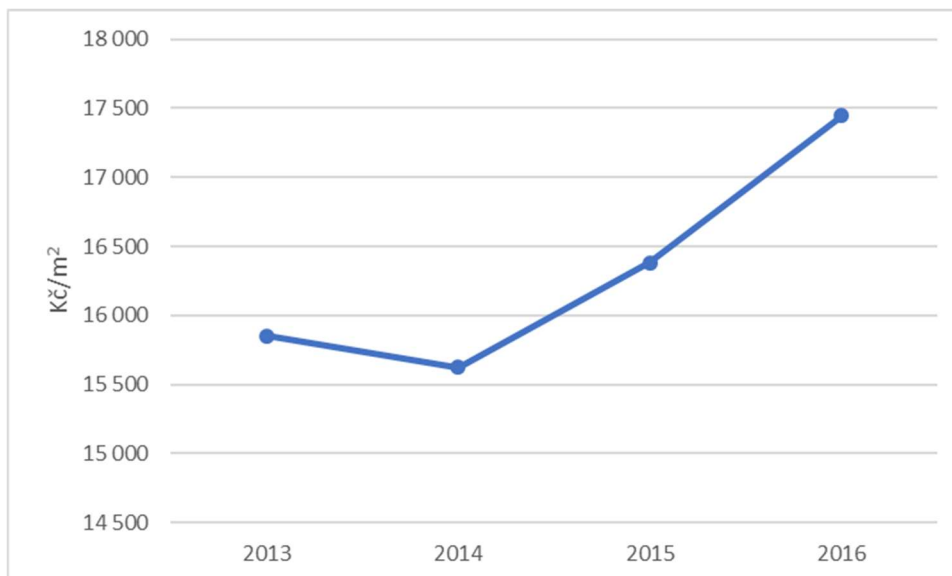
Jedním ze zásadních ukazatelů vývoje nabídky a velikosti trhu je počet nových bytů. Jak je vidět na grafu 1 od roku 2012 počet započatých bytů v bytových domech v Jihočeském kraji stoupal. Po propadu v roce 2015 byl v roce 2016 počet započatých bytů významně vysoký, v dalším roce opět došlo k velkému poklesu. Nižší hodnoty znamenají nižší konkurenci a větší šanci na trhu uspět. V roce 2018 a dalších letech je očekáván postupný růst s menšími výkyvy.



Graf 1 Počet zahájených bytů v bytových domech v Jihočeském kraji
vlastní zpracování dle (Ceny - Kraj, 2017)

Naopak ceny tak jako i v ostatních krajích ČR rapidně rostou. Jak je vidět v grafu 2 mezi lety 2014 a 2016 vzrostly průměrné realizované ceny bytů (kromě novostaveb) (zdrojem jsou přiznání k dani z převodu nemovitosti) v Jihočeském kraji o necelé 2 tisíce s DPH na m² což je přibližně 12 %. V roce 2017 byly ceny ještě vyšší, přesné číslo ale ČSÚ doposud nezveřejnil. V roce 2018 se

předpokládá další růst, jen ne tak dramatický. V průměru o 5 až 10 procent.



Graf 2 Vývoj prodejní ceny staršího bytu za m² vlastní zpracování dle (Ceny - Kraj, 2017)

Změna trendu přijde, až když začne růst nezaměstnanost, platy začnou stagnovat a podnikatelé nebudou prosperovat. Vyšší ceny bytů působí kladně na rozhodnutí o realizaci investice. Zákazník je ochoten zaplatit víc a výstavbový projekt má šanci na vyšší zisk.

Ceny pronájmů také za poslední roky vzrostly o desítky procent. Často se stává, že splátky hypotéky jsou srovnatelně vysoké jako nájem. Koupě bytu tedy může být výhodnější. (Kotula, 2017)

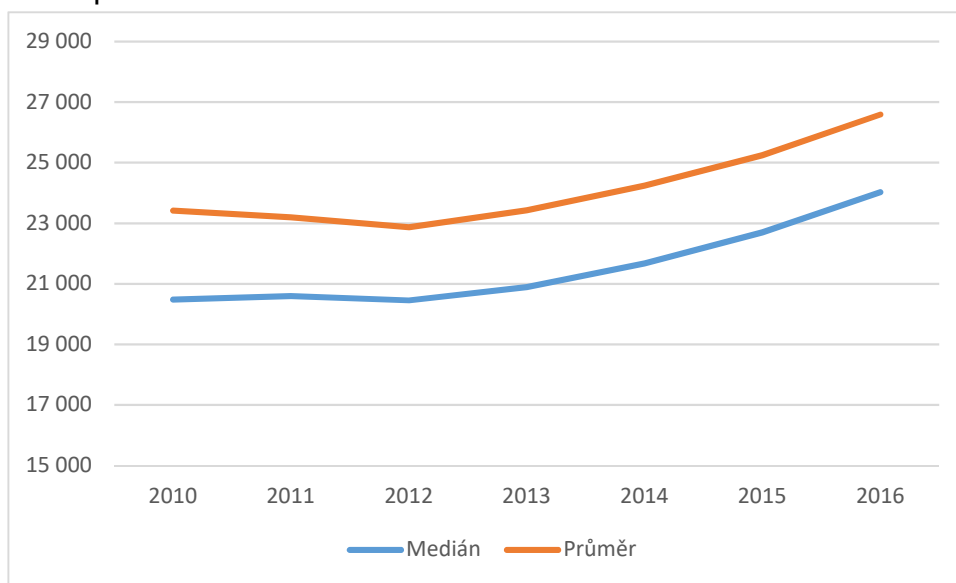
FINCENTRUM HYPOINDEX ÚNOR 2018



Graf 3 Vývoj úrokové sazby (Lukešová, 2018)

Z grafu 3 je zřejmé, že podle očekávání úrokové sazby rostou. Podíl na zvýšení průměrných úrokových sazeb má i zásah ČNB. Od 2.2.2018 zvýšila ČNB základní úrokové sazby. Vyšší úroková míra znamená dražší hypotéky a snižuje ochotu lidí si půjčovat. Počty hypoték tedy meziročně klesly. Na investiční rozhodnutí tento jev působí záporně. Výše úrokové míry ale zdaleka nedosahuje hodnot před ekonomickou krizí v roce 2008. Navíc všechny koupě nejsou financovány úvěrem. Vliv zvyšující se úrokové sazby tedy není rozhodující (Lukešová, 2018) (ČNB zvyšuje úrokové sazby, 2018).

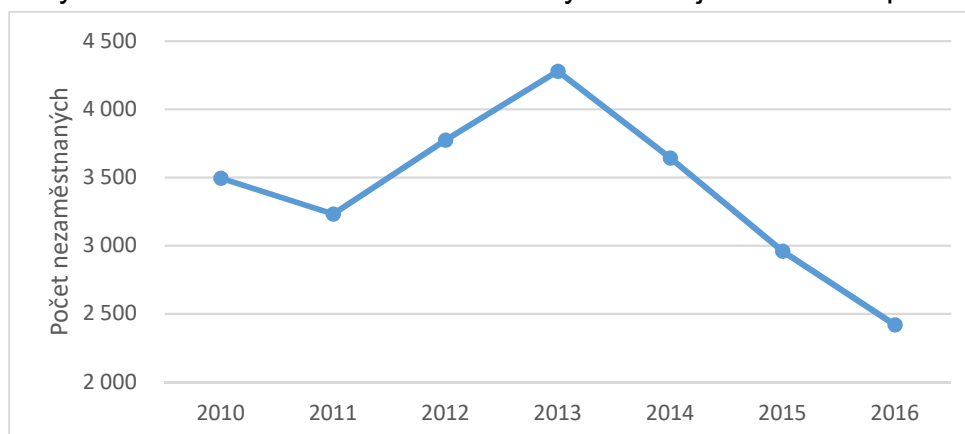
Vliv na schopnost zákazníků koupit byt, nebo splácet hypotéku má výše průměrného platu a nezaměstnanost.



Graf 4 Průměrná hrubá měsíční mzda v Jihočeském kraji vlastní zpracování dle (Struktura mezd zaměstnanců, 2017)

Průměrné mzdy, jak je vidět v grafu 4, po mírném poklesu mezi lety 2011 a 2012 rostou a je předpokládán další růst. Růst mezd značí ekonomickou a politickou stabilitu státu.

Nezaměstnanost podle grafu 5 od roku 2013 klesá. V roce 2016 počet evidovaných uchazečů o zaměstnání v Českých Budějovicích klesl pod 2500, to



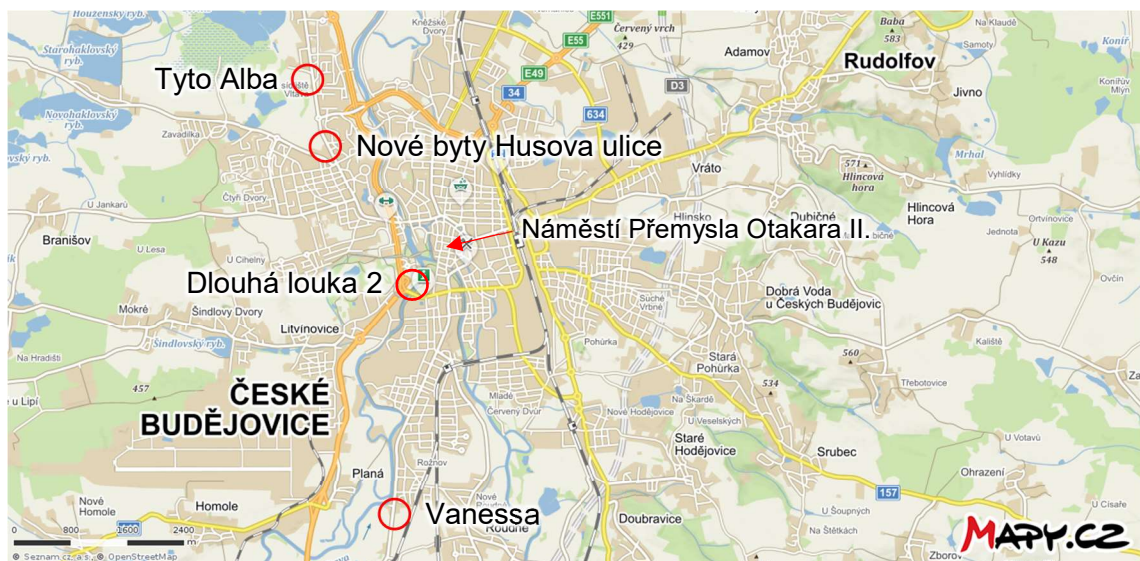
Graf 5 Vývoj nezaměstnanosti v Českých Budějovicích vlastní zpracování dle (Podíl nezaměstnaných osob v okresech, 2018)

jsou 3,44 % podílu nezaměstnaných osob ve věku 15-64 let na počet obyvatel ve stejném věku (Trh práce, 2017). K 31.3.2018 byl podíl nezaměstnaných osob v okrese České Budějovice jen 2,27 % (Podíl nezaměstnaných osob v okresech, 2018), to značí pokračování klesajícího trendu nezaměstnanosti. Dále je v současnosti evidováno na Úřadu práce ČR 3225 volných míst pro obec České Budějovice a okolí s dojezdem hromadnou dopravou do 30 min (Hledání volných míst, 2018). Všechny zkoumané proměnné mají kladný vliv na schopnost zákazníků koupit byt a tím kladný vliv na investiční rozhodnutí.

3.5 Analýza konkurence

V současné době na území Českých Budějovic probíhá prodej bytů tří konkurenčních developerských projektů. Všechny byty jsou prodávány do osobního vlastnictví, mají podobné dispoziční uspořádání a velikost. Z dostupných informací na webových stránkách projektů jsou sestaveny porovnávací tabulky průměrných prodejních cen, které jsou uvedeny včetně DPH a jsou součástí příloh 1 a 2.

3.5.1 Představení konkurenčních projektů



Obrázek 5 Konkurenční objekty v Českých Budějovicích vlastní zpracování dle (Mapa České Budějovice, 2018)

Konkurenční developerský projekt „Dlouhá louka 2“ má v aktuální nabídce 33 bytů s dispozičním uspořádáním 1+kk, 1+1, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Velikost bytů se pohybuje od 28 m² do 155 m² a ke každému bytu náleží balkon nebo terasa. Parkování pro rezidenty je zajištěno v suterénu budovy bez příplatku. Stavba byla zahájena na podzim 2017 a dokončení je plánováno na konec roku 2019 (Dlouhá louka 2, 2017). Stavba s celkovým počtem 91 bytů se rozsahem liší od bytového domu Vanessa, kde je plánováno pouze 21 bytových jednotek. Dalším rozdílem je vzdálenost od centra Českých Budějovic, kde bytový dům Dlouhá louka 2 je

umístěn asi 1 km od hlavního náměstí (Mapa České Budějovice, 2018) s tím souvisí umístění přímo u křížení dvou velmi frekventovaných silnic.

Projekt „Nové byty České Budějovice, Husova ulice“ nabízí momentálně k prodeji 18 bytových jednotek s dispozičním uspořádáním 1+kk, 1+1, 2+kk, 3+kk a 4+kk z celkového počtu 52 bytů ve dvou propojených budovách s 5 nadzemními podlažními. Projekt se nachází v městské části Čtyři Dvory v Českých Budějovicích v blízkosti veškeré občanské vybavenosti a zároveň na kraji městské zástavby, blízko přírodní rezervace Vrbenské rybníky. K bytu je možno si dokoupit parkovací stání, a to buď v podzemní garáži za 300 000 Kč nebo venkovní za 180 000 Kč. Dále se zde nachází 5 komerčních prostorů, z nichž jsou aktuálně v nabídce 3. Stavba má být dokončena v létě 2018 a zahájena byla v červnu 2017 (Nové byty České Budějovice, Husova ulice, n.d.). Projekt se liší zejména lokalitou, umístěn je na opačném konci města. Přilehlá silnice vyvolává podobnou hustotu provozu jako Lidická třída u bytového domu Vanessa. Občanská vybavenost je v této lokalitě lepší, to je vyvoláno vyšší hustotou obyvatel v přilehlých sídlištích Vltava a Máj.

Třetím porovnávaným projektem jsou bytové domy s názvem „Tyto Alba“. Jedná se tedy o dva bytové domy s celkovým počtem 118 bytů. Bytové domy jsou lokalizovány v klidné části sídliště Vltava na okraji Českých Budějovic s výhledem do zeleně. V obou domech se nachází bytové jednotky o velikosti 34 až 75 m² v šesti nadzemních podlažích. Každý byt má balkón nebo terasu. Byty v přízemí mají své uzavřené zahrádky a ostatní si zahrádky mohou dokoupit za 951 Kč/m² včetně DPH. Ke každému bytu je možno dokoupit sklep za 20 700 Kč/m² včetně DPH, nebo parkovací stání za 200 000 Kč včetně DPH (Tyto Alba, n.d.). Stavba obou bytových domů již byla dokončena a v prodeji jsou momentálně poslední tři byty. Projekt „Tyto Alba“ se nachází blízko projektu „Nové byty České Budějovice, Husova ulice“, tzn. na opačné straně Českých Budějovic než projekt „Vanessa“, avšak vzdálenost do centra je podobná. Projekt „Tyto Alba“ nabízí stejně jako „Vanessa“ soukromé zahrádky.

3.5.2 Prodejní ceny konkurenčních projektů

Cena komerční jednotky projektu „Vanessa“ je určena průměrem ceny za m² komerčních jednotek konkurenčního projektu v Husově ulici, jak je vidět v tabulce 1. Tento projekt je jediným ze zkoumaných, kterého součástí jsou i komerční prostory.

Pořadové číslo	Číslo podle projektu	Podlahová plocha [m ²]	Prodejní cena včetně DPH	Prodejní cena včetně DPH za m ²
1	A 27	78	3 303 000 Kč	42 346 Kč
2	B 29	174	7 370 000 Kč	42 356 Kč
3	B 30	135	5 717 000 Kč	42 348 Kč
Průměr		129	5 463 333 Kč	42 350 Kč

Tabulka 1 Prodejní ceny nebytových prostor v projektu Tyto Alba

Prodejní cena za m² plochy bytů projektu „Vanessa“ je vypočtena ve dvou variantách, obě vychází z cen konkurenčních projektů.

První varianta dělí průměrnou prodejní cenu bytů celkovou plochou, která zahrnuje podlahovou plochu bytu s terasami a balkóny a plochu sklepů. Ceny nezohledňují, zda je parkovací stání součástí bytu, nebo není a jsou uvedeny v tabulce 2. Podrobnější tabulky jsou součástí přílohy 1.

Projekt	Průměrná prodejní cena bytu včetně DPH	Průměrná prodejní cena za m ² celkové plochy bytu včetně DPH
Dlouhá louka 2	3 427 273 Kč	50 717 Kč
Tyto Alba	3 385 667 Kč	42 550 Kč
Husova třída	2 951 310 Kč	39 697 Kč
Průměr	3 254 750 Kč	44 321 Kč

Tabulka 2 Průměrné prodejní ceny bytů, varianta 1

Druhá varianta zohledňuje množství i druh parkovacího stání patřící k bytům. Prodejní cena bytů v některých konkurenčních projektech nezahrnuje cenu za parkovací stání, ale lze parkovací stání dokoupit. Jak je vidět z tabulky 3 ceny se liší podle typu, vyšší jsou pro garážová stání a nižší pro venkovní stání. Některé byty v rámci jednoho projektu mají garážové i venkovní stání. To je zohledněno při výpočtu cen bytů v příloze 2, kde je v této závislosti vypočítána cena bytu bez parkovacího stání. Výpočet je proveden odečtem průměrné ceny stání podle typu od původní ceny bytu u projektu „Dlouhá louka 2“, protože konkrétní cena parkovacího stání není známá. U ostatních projektů je cena parkovacích stání známá, výpočet je proveden odečtem těchto známých cen.

Projekt	Prodejní cena garážového parkovacího stání včetně DPH	Prodejní cena venkovního parkovacího stání včetně DPH
Dlouhá louka 2	v ceně bytu	není
Husova třída	300 000 Kč	180 000 Kč
Tyto Alba	není	200 000 Kč
Průměr	300 000 Kč	190 000 Kč

Tabulka 3 Prodejní ceny parkovacích stání

Sklep je opět součástí ceny jen některých bytů. Konkrétní prodejní cena za m² plochy sklepa je známá pouze u projektu „Tyto Alba“ a to 20 700 Kč/m² včetně DPH. Tato částka je využita při výpočtu prodejní ceny bytu bez parkovacího stání a sklepa, tzn. ceny závislé pouze na ploše bytu s terasou či balkónem.

Soukromé zahrady má v nabídce pouze projekt „Tyto Alba“ s prodejní cenou 951 Kč/m² včetně DPH. Stejná cena je použita jako cena zahrad u projektu „Vanessa“.

Projekt	Průměrná prodejní cena bytu bez parkovacího stání a sklepa včetně DPH	Průměrná prodejní cena za m ² plochy bytu bez parkovacího stání a sklepa včetně DPH
Dlouhá louka 2	3 127 273 Kč	45 806 Kč
Tyto Alba	3 252 333 Kč	40 874 Kč
Husova třída	2 902 170 Kč	40 414 Kč
Průměr	3 093 925 Kč	42 365 Kč

Tabulka 4 Průměrné prodejní ceny bytů, varianta 2

Ze získaných informací o konkurenčních projektech jsou vypočteny prodejní ceny všech prostor v bytovém domě Vanessa. Tyto ceny jsou stanoveny v kapitole 3.5 Výnosy z prodeje a stanovení nákladů.

3.5.3 Marketingová strategie

Pro tento projekt se obrací na nové zákazníky a rozšiřuje trh. Nabízí se použít nástroje marketingového mixu, to znamená nahlížet na marketing jako na 4 hlavní součásti. Prvním je výrobek samotný. Jako výrobky lze v tomto projektu označit jednotlivé bytové jednotky, které jsou koncipovány převážně do dispozic 2+kk a 3+kk, což je dnes moderní uspořádání, převážně pro finanční dosažitelnost a dostačující velikost pro málopočetné rodiny nebo páry. Je tedy vhodný pro cílovou skupinu zákazníků. Cena všech ploch je určena na základě konkurence, cenová politika teda není nijak agresivní. Distribučním kanálem bude vybraná realitní kancelář, která zajišťuje i reklamu a komunikaci se zákazníky. Lokalita je určena projektem a schválena předchozí analýzou okolí.

3.6 Výnosy z prodeje a stanovení nákladů

Prodej bytových jednotek se zahradami a jedné nebytové jednotky zajistí jediné příjmy z investičního projektu. Ceny musí být nastaveny tak, aby byl projekt konkurenceschopný a zároveň dostatečně ziskový, aby splnil požadavky investora.

Prodejní ceny včetně DPH jsou vypočteny z prodejních cen konkurenčních projektů z kapitoly 3.5 Analýza konkurence ve dvou variantách.

Pro výpočet prodejní ceny bytů a komerčních prostor projektu „Vanessa“ variantou 1 je třeba znát 3 jednotkové ceny z tabulky 5.

Typ plochy	Cena za m ² včetně DPH
Komerční prostory	42 350 Kč
Zahrada	951 Kč
Byt	44 321 Kč

Tabulka 5 Jednotkové ceny projektu "Vanessa", varianta 1

Pro výpočet prodejní ceny bytů a komerčních prostor projektu „Vanessa“ variantou 2 jsou vypočteny jednotkové ceny za m² plochy včetně DPH v tabulce 5.

Typ plochy	Cena za m ² včetně DPH
Komerční prostory	42 350 Kč
Zahrada	951 Kč
Parkovací stání	190 000 Kč
Sklep	20 700 Kč
Byt	42 365 Kč

Tabulka 6 Jednotkové ceny projektu "Vanessa", varianta 2

Jak je vidět z tabulek 5 a 6 jednotkové ceny za m² včetně DPH komerčních prostor se ve variantách nemění, stejně tak cena zahrad.

Po sečtení všech konečných prodejních cen za všechny prostory určené k prodeji zůstanou dvě částky podle způsobu výpočtu.

	Součet prodejních cen všech bytů, nebytových a komerčních prostor
Varianta 1	67 247 114 Kč
Varianta 2	67 636 453 Kč
Rozdíl variant	389 339 Kč
Průměr	67 441 784 Kč

Tabulka 7 Celková prodejní cena včetně DPH

Podrobnější tabulka je uvedena v příloze 3. Jak je vidět v tabulce 7 rozdíl je necelých 400 000 Kč což je asi 0,6 %. Takový rozdíl lze považovat za nevýznamný, pro další výpočty je použit průměr cen varianty 1 a 2. Celková prodejní cena projektu je vyčíslena na 67 441 784 Kč včetně DPH.

3.6.1 Náklady na výstavbu

Odhad nákladů na získání pozemků, nákladů na stavební části a nákladů na zpracování projektové dokumentace je stanoven propočtem na 46 430 181 Kč bez DPH, 54 175 671 Kč včetně DPH. Cenové ukazatele jsou převzaty z cenové

soustavy RTS Brno, a.s. a to konkrétně pro rok 2017 (Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2017, 2017).

Projektové a průzkumné práce jsou oceněny v honorářové zóně III. Bytový dům je zařazen podle cenových ukazatelů jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) do skupiny 803.4 Domy byt. typové s celost. unifik. konstr. soust. jinými než panel. S konstrukčně materiálovou charakteristikou 1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků. Ceny přípojek a trubních vedení jsou kalkulovány individuálně. Sadové úpravy a vnitropozemkové komunikace jsou také oceněny podle JKSO. F. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby, ostatní náklady a rezerva jsou určeny jako procento ze základních rozpočtových nákladů. Cena pozemků je určena na základě průměrné ceny stavebního pozemku za m² na území České Budějovice 7 (Ceny pozemků, 2002).

		Cena bez DPH	DPH		Cena s DPH
A	Projektové a průzkumné práce	2 677 206 Kč	21%	562 213 Kč	3 239 419 Kč
B	Provozní soubory	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
C	Stavební objekty				
SO 0.1	Bytový dům	29 348 000 Kč	15%	4 402 200 Kč	33 750 200 Kč
SO 0.1A	Vodovodní přípojka	46 800 Kč	15%	7 020 Kč	53 820 Kč
SO 0.1B	Kanalizační přípojka dešťová	284 675 Kč	15%	42 701 Kč	327 376 Kč
SO 0.1C	Kanalizační přípojka splašková	214 550 Kč	15%	32 183 Kč	246 733 Kč
SO 0.1D	Plynovodní přípojka	265 265 Kč	15%	39 790 Kč	305 055 Kč
SO 0.1E	Přípojka silnoproudé elektro.	276 750 Kč	15%	41 513 Kč	318 263 Kč
SO 0.2	Sadové úpravy	1 430 442 Kč	21%	300 393 Kč	1 730 835 Kč
SO 0.3	Vnitropozemkové komunikace	2 544 900 Kč	21%	534 429 Kč	3 079 329 Kč
D	Stroje, zařízení a inventář	0 Kč		0 Kč	0 Kč
E	Umělecká díla	0 Kč		0 Kč	0 Kč
F	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	1 720 569 Kč	15%	258 085 Kč	1 978 654 Kč
G	Ostatní náklady	1 032 341 Kč	21%	216 792 Kč	1 249 133 Kč
H	Rezerva	1 376 455 Kč	15%	206 468 Kč	1 582 924 Kč
I	Ostatní investice	4 524 000 Kč	21%	950 040 Kč	5 474 040 Kč
J	Nehmotný investiční majetek	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
K	Provozní náklady	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
L	Kompletační činnost	688 228 Kč	21%	144 528 Kč	832 755 Kč

CENA CELKEM bez DPH	46 430 181 Kč
CENA CELKEM s DPH	54 168 535 Kč

Tabulka 8 Rekapitulace propočtu (Propočet novostavby bytového domu Vanessa, 2017)

Celková suma nákladů na výstavbu včetně ceny pozemku a všech přidružených nákladů činí 54 168 535 Kč s DPH.

3.6.2 Náklady na zajištění prodeje

Významnou položkou mezi náklady jsou i náklady na zajištění prodeje. Ty souvisí s volbou marketingové strategie.

Náklady na služby realitní kanceláře jsou vypočteny jako 4 % ze všech prodaných ploch od zahájení prodeje, tj. od získání stavebního povolení. Celková suma nákladů na zajištění prodeje jsou 2 697 671 Kč včetně DPH.

3.7 Časový plán

Součástí studie proveditelnosti jsou i časové plány, ty jsou však v této fázi pouze orientační a nepřesné. V pokročilejších stádiích projektu je třeba časové plány zpřesňovat. V této fázi v časových plánech vychází peněžní toky.

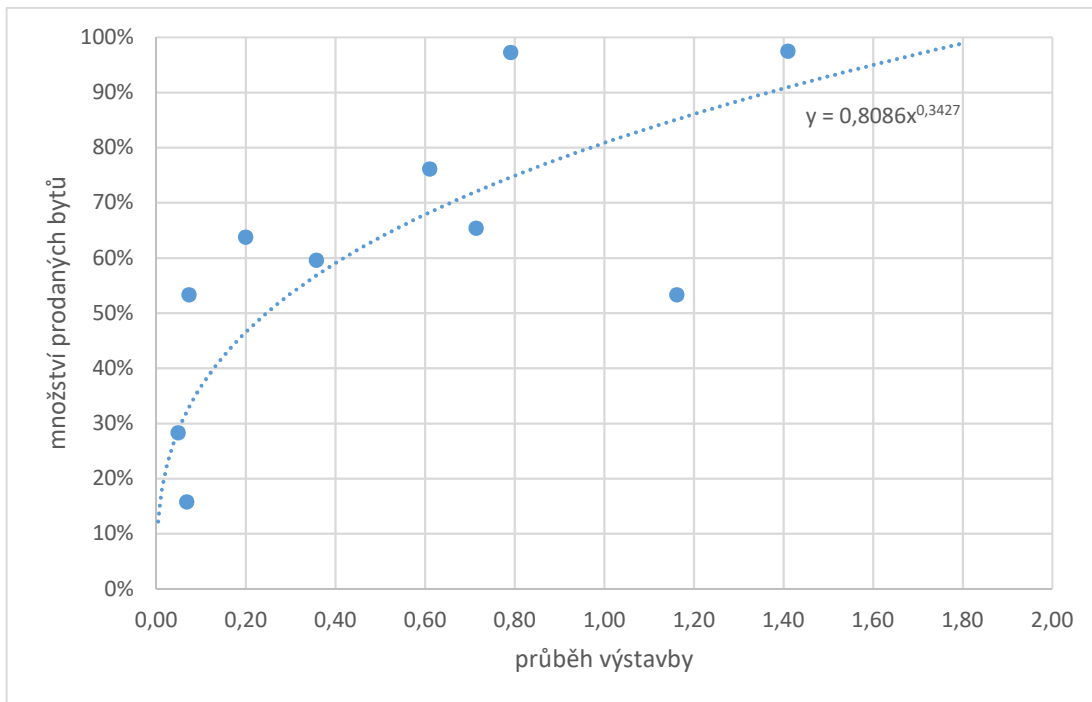
3.7.1 Harmonogram výstavby

Veškeré termíny a doby trvání výstavby jsou odhadnuty na základě finančního objemu jednotlivých stavebních objektů, počtu dělníků a jejich měsíčním výkonům vztaženým k prostavěným nákladům. Doby trvání administrativních úkonů jsou dány legislativou a doby trvání výkonových fází jsou určeny odhadem.

Počátek je určen koupí pozemku v červnu 2018 a výstavba začíná po technologické pauze způsobené zimními měsíci v dubnu 2020 realizací přípojek, o měsíc později v květnu 2020 začne samotná výstavba bytového domu. Posledním krokem výstavby jsou sadové úpravy a vnitropozemkové komunikace. Konec je určen uvedením do užívání v prosinci 2020. Podrobnější harmonogram je v příloze 4.

3.7.2 Scénář prodeje

Množství prodaných bytů v čase nelze předem přesně určit, musí se vytvořit odhadnutý průběh. V tomto případě jsou do grafu 6 zanesena všechna známá data z developerských projektů v Českých Budějovicích. Dat není dostatek k vytvoření odhadu, proto jsou přidána i data z dalších developerských projektů z jiných měst České republiky. Použitá data do grafu 6 jsou v příloze 5.



Graf 6 Množství prodaných bytů v průběhu výstavby a po dokončení vlastní zpracování dle (Dlouhá louka 2, 2017), (Tyto Alba, n.d.), (Nové byty České Budějovice, Husova ulice, n.d.), (Luční jez, 2018), (Byty Stromovka, 2018), (Byty Smetanka, 2018), (Byty Karlovarská, 2018), (Panorama Levín, 2018), (Praha 9 – Vysočany, 2018)

V grafu 6 značí osa x průběh výstavby. 0,00 je označen počátek výstavby, kolaudace stavby je označena 1,00, tzn. v čase 1,00 je výstavba dokončena na 100 %, například v čase 0,20 je dokončeno 20 % výstavby což většinou odpovídá dokončení základů a spodní stavby. Čas po ukončení výstavby, tzn. na ose x označen číslem vyšším než 1,00, je určen na marketing a prodej prostor neprodaných v průběhu výstavby.

Proložení dat spojnici trendu vznikne mocninná funkce na jejímž základě jsou vypočteny výnosy z prodejů, které jsou použity do výpočtu peněžních toků v kapitole 3.7.1. Peněžní toky. Podle výpočtu z funkce budou všechny prostory projektu bytového domu Vanessa prodány přibližně v čase 1,8 x doba výstavby, což odpovídá 30 měsícům a březnu 2022.

Dále je funkce použita při analýze rizik v kapitole 3.8 Rizika, kde je její hodnota zmenšena, resp. zvětšena o 10 % při výpočtu negativní, resp. pozitivní změny scénáře prodejů.

3.8 Finanční analýza a hodnocení projektu

Finanční analýza projektu je většinou nejdůležitějším podkladem pro investiční rozhodnutí, proto je třeba vypracovávat jí pečlivě a použít více metod hodnocení efektivity projektu.

3.8.1 Peněžní toky

Peněžní toky jsou zpracovány na základě časového plánu výstavby, scénáře prodejů, marketingových nákladů, diskontní míry 15 % do tabulky v příloze 6.

3.8.2 Financování

Financování je zajištěno vlastními zdroji ve výši 20 % celkových investičních výdajů, tj. 11 345 887 Kč. Pokud budou dodržovány termíny stanovené v harmonogramu a stejně tak bude plněn scénář prodejů, nebude třeba projekt nijak financovat z cizích zdrojů. Pokud by došlo k odchylce od odhadu, nebo k naplnění nějakého rizika s vysokým účinkem a bylo by potřeba použít cizí zdroje, mohlo by se využít například překlenovacího úvěru.

3.8.3 Hodnocení efektivity

Pro hodnocení efektivity projektu byly použity následující metody, které jsou popsány v kapitole 1.7.1 Hodnocení efektivity projektu a byly vypočteny pomocí aplikace MS Excel z realistického CF.

IRR	20,64%
NPV	7 159 590 Kč
PI	1,19

Tabulka 9 Vyhodnocení efektivity projektu

Vnitřní výnosové procento (IRR) vychází při realistickém scénáři přibližně 21 %, to je o necelých 6 % víc, než je požadavek investora, který je 15 %. Čistá současná hodnota (NPV) je přibližně 7 mil. Kč. Index ziskovosti souvisí s čistou současnou hodnotou, pokud je NPV kladné musí být PI vyšší než 1, jelikož je NPV 7 mil. Kč je PI logicky větší než 1, přesně 1,19.

Projekt je tedy finančně mnohem efektivnější, než bylo požadováno investorem. Realizace projektu je bez ohledu na rizika doporučena.

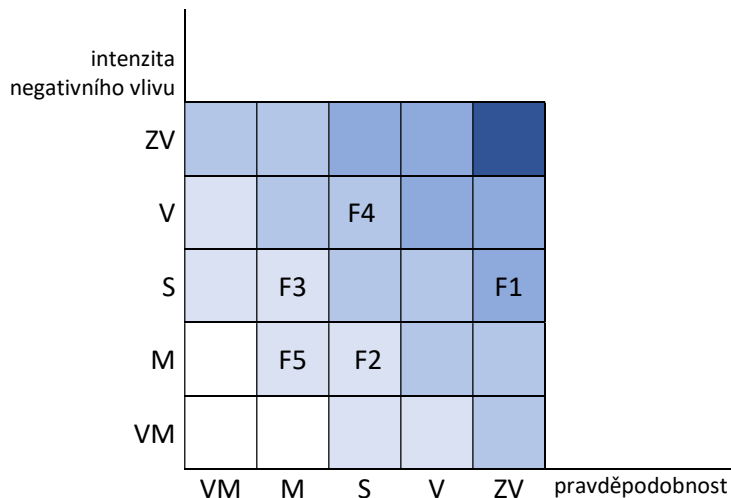
3.9 Rizika

Identifikace faktorů rizika proběhla odhadem několika hlavních faktorů rizik. Jejich výpis je v tabulce 10.

Číslo	Název	Pravděpodobnost výskytu	Intenzita vlivu
F1	Změna scénáře prodejů	ZV	S
F2	Změna průběhu výstavby	V	S
F3	Změna prodejní ceny	S	V
F4	Změna projektu	S	S
F5	Extrémní počasí	M	M

Tabulka 10 Faktory rizik

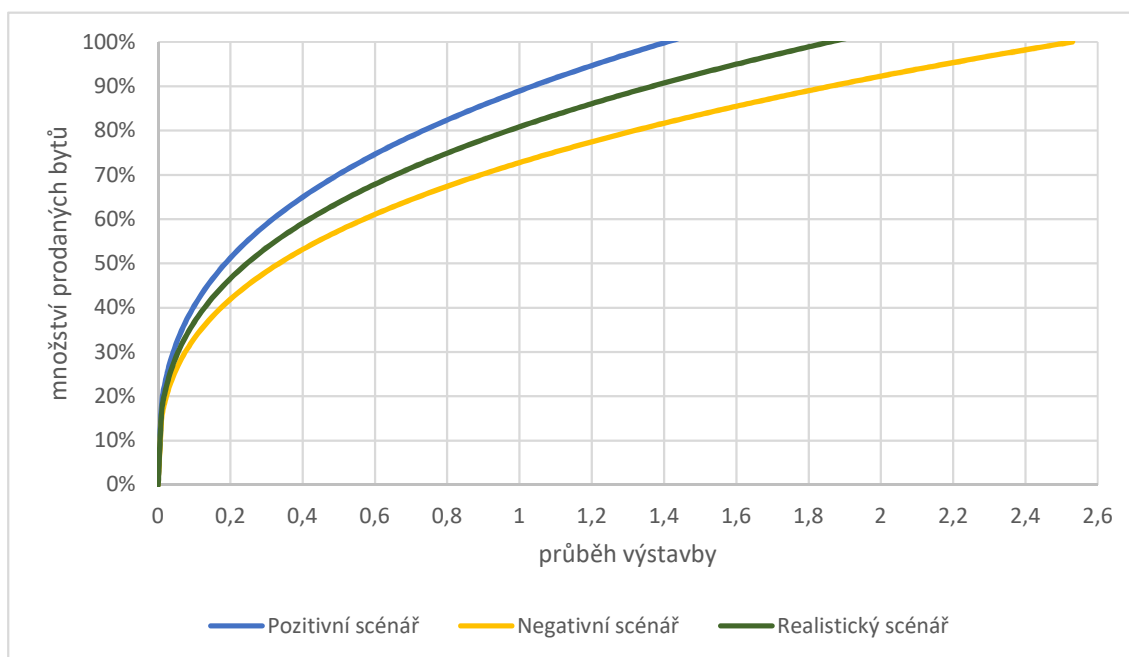
Dále byly faktory ohodnoceny podle 5 úroňové stupnice popsané v kapitole 2.8 Analýza rizik a graficky zpracovány do matice rizik na obrázku 6 podle intenzity negativního vlivu a pravděpodobnosti výskytu.



Obrázek 6 Matice rizik

Z matice rizik vyplývá, že nejvýznamnějším faktorem rizika z faktorů předem stanovených je riziko F1, které se vyskytuje v nejtmaší části matice. Riziko F4 se nachází ve středním pruhu matice rizik. Rizika F2, F3 a F5 jsou v matici rizik na srovnatelné úrovni, mají podobnou intenzitu i pravděpodobnost výskytu, avšak nejméně významné riziko z vybraných je F5.

Ze všech zjištěných hlavních rizik byly sestaveny negativní i pozitivní scénáře. Scénáře CF a dopady na projekt jsou vidět v následujících tabulkách a grafech.



Graf 7 Scénáře prodeje

F1	Změna scénáře prodejů					
	Scénář	Vliv na nákladnost projektu		NPV	IRR	IP
		%	Kč			
	Pozitivní	0,00%	56 729 437 Kč	7 812 688 Kč	23,72%	1,19
	Realistický	0,00%	56 729 437 Kč	7 159 590 Kč	20,64%	1,19
	Negativní	0,00%	56 729 437 Kč	5 590 598 Kč	13,67%	1,19

Tabulka 11 Dopady faktoru rizika F1 na projekt

Pozitivním scénářem prodejů je stejně jako negativním scénářem upravená funkce určující realistický scénář. Hodnota funkce je zvětšena, resp. zmenšena o 10 %, grafické zpracování scénářů je vidět v grafu 7. Celkové náklady projektu ani celkové výnosy se tím nezmění, tzn. riziko nemá vliv na finanční nákladnost projektu ani na IP. Změní se pouze doba, kterou trvá prodej všech prostor v nabídce projektu a rozložení prodejů v čase, to má za následek změnu čisté současné hodnoty projektu a s tím souvisí změna hodnoty vnitřního výnosového procenta (IRR). Pozitivní scénář přinese vyšší finanční efektivitu, NPV vzroste přibližně o 650 tis. Kč a IRR o 3 %. Negativní scénář přinese efektivitu nižší, NPV se sníží přibližně o 1,6 mil. Kč a IRR o 7 %.

F2	Změna průběhu výstavby					
	Scénář	Vliv na nákladnost projektu		NPV	IRR	IP
		%	Kč			
	Pozitivní	0,00%	56 729 437 Kč	7 603 948 Kč	22,50%	1,19
	Realistický	0,00%	56 729 437 Kč	7 159 590 Kč	20,64%	1,19
	Negativní	0,00%	56 729 437 Kč	6 924 182 Kč	19,91%	1,19

Tabulka 12 Dopady faktoru rizika F2 na projekt

Při výpočtu změn průběhu výstavby, byl změněn celý harmonogram projektu. Při pozitivním scénáři se doba výstavby o 30 % zkrátila a realizace projektu byla dokončena již v listopadu 2020, současně s tím, ale vzrostly náklady v jednotlivých měsících a čtvrtletích, naopak při negativním scénáři se doba výstavby o 30 % prodloužila, realizace projektu tedy trvala až do březnu 2021, náklady se rozložily do většího počtu měsíců, a tím se jednotlivé sumy snížily. Nákladnost projektu zůstala nezměněná. NPV projektu je při negativním scénáři snížilo o přibližně o 230 tis. Kč, při pozitivním se zvýšilo o 440 tis. Kč. IRR se změnilo stejným způsobem při pozitivním scénáři zvýšilo o necelá 2 %, při negativním scénáři snížilo přibližně o 1 %.

F3	Změna prodejní ceny					
	Scénář	Vliv na nákladnost projektu		NPV	IRR	IP
		%	Kč			
	Pozitivní	0,48%	56 999 204 Kč	11 827 899 Kč	25,79%	1,30
	Realistický	0,00%	56 729 437 Kč	7 159 590 Kč	20,64%	1,19
	Negativní	-0,48%	56 459 670 Kč	2 491 281 Kč	12,58%	1,08

Tabulka 13 Dopady faktoru rizika F3 na projekt

Změnou prodejní ceny se změní nákladnost projektu, ale jen o náklady vynaložené na marketing, ty se totiž právě od prodejní ceny bytů a nebytových prostor bytového domu odvíjí. Změna tedy nebude výrazná, pouze asi 0,5 % z celkových nákladů. Významně větší vliv bude mít riziko na hodnotu NPV, ta v případě pozitivního scénáře vzroste a v případě negativního klesne o necelých 4,7 mil. Kč. IRR se pak změní při pozitivním scénáři kladně o 5 %, při negativním záporně o 8 %. IP se mění poklesem nebo růstem o 0,11. Z výsledků hodnocení je jasné, že vliv na nákladnost projektu mají prodejní ceny minimální, naproti tomu na čistou současnou hodnotu mají vliv velký, jejich důsledkem se změní při kladně o 65% a záporně o skoro 35 %.

F4	Změna projektu					
	Scénář	Vliv na nákladnost projektu		NPV	IRR	IP
		%	Kč			
	Pozitivní	-9,52%	51 326 260 Kč	11 840 298 Kč	29,09%	1,31
	Realistický	0,00%	56 729 437 Kč	7 159 590 Kč	20,64%	1,19
	Negativní	9,52%	62 132 613 Kč	2 555 595 Kč	10,22%	1,09

Tabulka 14 Dopady faktoru rizika F4 na projekt

Změna projektu se nejvýrazněji promítne do nákladnosti projektu. Když se při negativním scénáři zvýší investiční náklady o 10 %, zvýší se celkové náklady o 9,5 % a při pozitivním scénáři naopak. Celkové náklady se absolutně změní přibližně o 4,6 mil. Kč. IRR se změní při pozitivním scénáři o 8 %, při negativním scénáři o 10 %. IP se mění růstem při pozitivním scénáři o 0,13, při negativním scénáři poklesem o 0,1. Faktor rizika F5 změna projektu má podobný vliv na NPV, IRR a IP jako faktor rizika F3 změna prodejní ceny. Při jednom riziku se mění nákladnost projektu, při druhém se mění výnosy projektu, jejich poměr ale zůstává podobný. Při aplikaci negativního scénáře rizikového faktoru 4 klesne IRR pod 15 %. To znamená, že v takovém případě, by projekt nevyhověl požadavkům investora.

F5	Extrémní počasí					
	Scénář	Vliv na nákladnost projektu		NPV	IRR	IP
		%	Kč			
	Realistický	0,00%	56 729 437 Kč	7 159 590 Kč	20,64%	1,19
	Negativní	1,63%	57 655 793 Kč	6 286 780 Kč	19,20%	1,17

Tabulka 15 Dopady faktoru rizika F5 na projekt

U faktoru rizika extrémního počasí nelze předpokládat pozitivní vliv na projekt, proto je počítáno pouze se scénářem negativním. Tento scénář je kombinací zvýšení nákladů na projekt a současně prodloužení doby výstavby. Celkové náklady se zvýší o necelá 2 %. NPV o necelý 1 mil. Kč klesne a sníží se i IRR a IP.

Po aplikaci všech zjištěných významných rizik do CF bylo zjištěno, že pouze ve třech případech z pěti projekt nesplní požadavek investora na minimální výnosové procento 15 % před zdaněním. Jedná se o rizika F1 změna scénáře prodeje, F3 změna prodejní ceny a F4 změna projektu. Nejpravděpodobnější výskyt má riziko F1 jeho vlivem klesne IRR na 13,67 %, to znamená, že projekt by sice nesplnil požadavky investora na výnosnost, ale i přes to lze investici přijmout a riziko řídit například změnou marketingové distribuce. Změnu projektu lze ovlivnit kvalitním plánováním, například výběrem ověřené projekční kanceláře a ostatních dodavatelů. Změna prodejních cen je ovlivněna vývojem trhu, ale v analýze trhu je doloženo, že současný trh má stabilní a kladný vývoj, negativní změna cen není příliš pravděpodobná, a i přes toto riziko lze projekt přijmout.

3.10 Vyhodnocení projektu

Při analýze trhu byla většina zkoumaných ukazatelů kladně působící na investiční rozhodnutí, jediný ukazatel působící negativně je růst úrokové míry, ale jak už bylo zmíněno, růst není tak intenzivní, a ne všechny koupě bytů jsou financovány úvěry. Lokalita také nepředstavuje žádnou překážku v realizaci projektu, naopak je pro projekt vhodná. Technické řešení a použité materiály opět nejsou překážkou jedná se o standardní řešení, se snadno dostupnými materiály a popřípadě jejich substituenty.

Konkurenční projekty se na území Českých Budějovic nachází, ale žádný na jihu města. Jak bylo zmíněno, počet obyvatel v Českých Budějovicích stále roste a s ním i poptávka. Výstavbu nových bytových domů je možno doporučit i s ohledem na stávající konkurenci.

Všechny metody finančního hodnocení projektu doporučují projekt realizovat. NPV nabývá kladné hodnoty, IP nabývá hodnoty větší než jedna a IRR je větší než požadovaná hodnota investorem. Po aplikaci negativních scénářů se ve třech případech finanční efektivnost sníží pod hranici požadovaného

výnosového procenta od investora, ale ne na tolik, aby byla rizika nepřijatelná a aby došlo k nedoporučení investice.

Finanční i investiční rozhodnutí jsou ve výstavbovém projektu bytového domu Vanessa kladná a projekt je doporučen k realizaci.

4 Závěr

Bakalářská práce se zabývala studií proveditelnosti výstavby bytového domu s následným prodejem všech prostor. Bytový dům Vanessa se nachází na okraji Českých Budějovic a jedná se o čtyřpodlažní budovu s 21 bytovými jednotkami, venkovními zahradami a jednou komerční jednotkou.

Teoretická část přináší poznatky ohledně zpracování studie proveditelnosti výstavbového projektu a popisuje její jednotlivé součásti, na které navazuje část praktická.

Praktická část obsahuje základní informace o projektu, jeho technické a technologické řešení, použité materiály a energie. Jsou představeny požadavky investora na výsledek investičního projektu. V práci je popsána a zhodnocena zvolená lokalita realizace, je hodnocena například občanská vybavenost, dopravní obslužnost, hluk od plánovaného rozšíření letiště a nové silniční výstavby. V další kapitole jsou do grafů zpracovány vývoje nezaměstnanosti, průměrných hrubých mezd, cen bytů, úrokové míry a zahájení výstavby bytů v Českých Budějovicích, popřípadě v Jihočeském kraji a analyzován jejich vliv na projekt. V rámci analýzy konkurence jsou zkoumány 3 projekty z Českých Budějovic. Z informací získaných z těchto projektů jsou vypočteny jednotkové prodejní ceny bytů, zahrad a komerčních prostor bytového domu Vanessa ve dvou variantách, z nichž je vypočten průměr a ten použit pro výpočet celkových výnosů projektu. Dále je na základě získaných poznatků z provedených analýz konkurence a trhu stanoven scénář prodeje. Finanční vyhodnocení projektu vychází z peněžních toků, které jsou plánovány na základě harmonogramu výstavby, propočtu, výše zmíněného scénáře prodeje, na základě jednotkových cen bytů a nebytových prostor. V práci jsou také popsána nejvýznamnější rizika a analýza citlivosti těchto rizik.

Výsledkem je vyhodnocení projektu a kladné rozhodnutí o realizaci projektu, jelikož projekt splňuje všechny požadavky určené investorem.

Bibliografie

- Anon. 2015. *Architektonická studie bytového domu Vanessa.*
- Anon. 2018. *Byty Karlovarská.* [byty-karlovarska.cz.<http://www.byty-karlovarska.cz/?>](http://www.byty-karlovarska.cz/?) [Accessed 2018-05-25].
- Anon. 2018. *Byty Smetanka.* [bytysmetanka.cz.<http://bytysmetanka.cz/o-projektu.html>](http://bytysmetanka.cz/o-projektu.html) [Accessed 2018-05-25].
- Anon. 2018. *Byty Stromovka.* [bytystromovka.cz/.](https://www.bytystromovka.cz/) <<https://www.bytystromovka.cz/>> [Accessed 2018-05-25].
- Anon. 2017. *Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2017. ČESKÉ STAVEBNÍ STANDARDY.* <http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html> [Accessed 2018-03-31].
- Anon. 2017. *Ceny - Kraj. Český statistický úřad.* <<https://www.czso.cz/csu/xc/ceny-xc>> [Accessed 2018-03-31].
- Anon. 2002. *Ceny pozemků.* In: ČSCOM. [online] Praha: ČSCOM.<http://www.cscom.cz/ceny_pozemku.php?ob=544256#app_top> [Accessed 2018-03-15].
- Anon. 2011-2018. *Cílový trh (Target Market).* *ManagementMania.com.* <<https://managementmania.com/cs/cilovy-trh-target-market>> [Accessed 2018-04-09].
- Anon. 2018. *ČNB zvyšuje úrokové sazby.* *cnb.cz.* <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180201_menove_rozhodnuti.html> [Accessed 2018-04-02].
- Danešová, D. 2013. *BREEAM a LEED – Certifikace z hlediska udržitelného rozvoje.* *ATELIER DEK.* <<https://atelier-dek.cz/breeam-leed-%E2%80%93-certifikace-z-hlediska-udrzitelneho-rozvoje-528>> [Accessed 2018-03-27].
- Anon. 2017. *Dlouhá louka 2.* *dlouha-louka2.cz.* <<https://www.dlouha-louka2.cz/cenik>> [Accessed 2018-04-02].
- Dolanský, V., Měkota, V. and Němec, V. 1996. *Projektový management.* Vyd. 1. ed. Praha: Grada.
- Anon. 2014. *Feasibility Studies and Site Selection.* *learnselfstorage.com.* <<https://learnselfstorage.com/blog/2014/07/06/feasibility-studies-and-site-selection/>> [Accessed 2018-04-30].
- Fotr, J. and Hnilica, J. 2014. *Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování. 2., aktualiz. a rozš. vyd ed.* Expert (Grada). Praha: Grada.
- Fotr, J. and Souček, I. 2005. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. 1. vyd ed.* Expert (Grada). Praha: Grada Publishing.

Fotr, J. and Souček, I. 2011. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1. vyd. ed. Expert (Grada). Praha: Grada.

Anon. 2018. *Hledání volných míst*. *portal.mpsv.cz*. <<https://portal.mpsv.cz/sz/obcane/vmjedno/vmrozsir?send=A&nokres=&nsort=2&ndny=30&dopravaObec=%C4%8Cesk%C3%A9+Bud%C4%9Bjovice%2C+%C4%8Cesk%C3%A9+Bud%C4%9Bjovice&dopravaMinut=30&dopravaKm=0>> [Accessed 2018-04-30].

Anon. 2009. *Jak mapovat trh a konkurenci*. *Podnikatel.cz*. <<https://www.podnikatel.cz/clanky/jak-mapovat-trh-a-konkurenci/>> [Accessed 2018-03-23].

Kotler, P. and Armstrong, G. 2004. *Marketing*. 6. vydání ed. Praha: Grada.

Kotler, P. and Keller, K. 2013. *Marketing management*. [14. vyd.] ed. Praha: Grada.

Kotula, D. 2017. *V roce 2018 ceny nemovitostí ještě porostou. Zlom nastane až za rok*. <<https://www.hypindex.cz/clanky/daniel-kotula-roce-2018-ceny-nemovitosti-jeste-porostou-zlom-nastane-az-za-rok/>> [Accessed 2018-03-31].

Anon. 2018. *Luční jez*. *lucnijez.cz*. <<http://lucnijez.cz/>> [Accessed 2018-05-25].

Lukešová, M. 2018. *Fincentrum Hypindex únor 2018: Úrokové sazby stále šplhají vzhůru*. *hypindex.cz*. <<https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-unor-2018/>> [Accessed 2018-04-02].

Anon. 2018. *Mapa České Budějovice*. *Mapy*. <<https://mapy.cz/zakladni?planovani-trasy&x=14.4646905&y=48.9408405&z=16&rc=9hHMfxSVlr&rs=addr&rs=&ri=13832142&ri=&mrp=%7B%22c%22%3A111%7D&mrp=&rt=&rt=>>> [Accessed 2018-03-28].

Anon. n.d. *Nové byty České Budějovice, Husova ulice*. *mane-reality.cz*. <https://www.mane-reality.cz/husova-byty-ceske-budejovice-it_c.html> [Accessed 2018-04-02].

Anon. n.d. *Odjezdy Rožnov - točna*. *IDOS*. <<https://jizdnirady.idnes.cz/ceskebudejovice/odjezdy/>> [Accessed 2018-04-05].

Anon. 2018. *Panorama Levín*. *domov-beroun.cz*. <<https://www.domov-beroun.cz/projekty/panorama-levin-7>> [Accessed 2018-05-25].

Anon. 2018. *Podíl nezaměstnaných osob v okresech*. *czso.cz*. <<https://www.czso.cz/csu/xc/podil-mapa-okresy>> [Accessed 2018-04-30].

Anon. n.d. *Podnikatelský záměr vs. Studie proveditelnosti*. *http://www.jvmrpic.cz*. <[http://www.jvmrpic.cz](http://www.jvmrpic.cz/podnikatelsky-zamer-vs-studie-proveditelnosti). <<http://www.jvmrpic.cz/podnikatelsky-zamer-vs-studie-proveditelnosti>> [Accessed 2018-03-18].

Anon. 2018. *Praha 9 – Vysočany*. *central-group.cz*.<<https://www.central-group.cz/byty-praha-9-vysocany-projekt-rezidence-u-radnice>> [Accessed 2018-05-25].

Anon. n.d. *Profitability Index*. *investopedia.com*.<<https://www.investopedia.com/terms/p/profitability.asp>> [Accessed 2018-05-01].

Anon. 2017. *Propočet novostavby bytového domu Vanessa..*

Anon. 2016. *Řízení projektů*. *Management Mania*.<<https://managementmania.com/cs/metody-rizeni-projektu>> [Accessed 2018-03-20].

Sieber, P. 2014. *Studie proveditelnosti*. *Ministerstvo pro místní rozvoj*.<<http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti>> [Accessed 2018-03-18].

Anon. n.d. Sluneční čtvrť. In: *Invy*. [online]<http://www.invy.cz/pripravujeme/images/Slun_mesto_orto.pdf> [Accessed 2018-03-28].

Anon. 2017. *Struktura mezd zaměstnanců*. *czso.cz*.<<https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-mezd-zamestnancu-2016>> [Accessed 2018-05-08].

Anon. n.d. *Studie proveditelnosti*. *Managementconsulting*.<<http://www.management-consulting.cz/cz/studie-proveditelnosti>> [Accessed 2018-03-18].

Anon. 2015. *Technická zpráva bytového domu Vanessa..*

Anon. n.d. The 6 Project Constraints. In: *Workfront*. [online]<<https://resources.workfront.com/project-management-blog/the-6-project-constraints>> [Accessed 2018-03-20].

Tománková, J. and Čápková, D. 2013. *Management staveb*. Vyd. 1. ed. Praha: FinEco.

Anon. 2017. *Trh práce*. *czso.cz*.<<https://www.czso.cz/csu/xcl7-trh-prace-2016>> [Accessed 2018-04-30].

Tyll, L. 2014. *Podniková strategie*. Vyd. 1 ed. Beckova edice ekonomie. Praha: C.H. Beck.

Anon. n.d. *Tyto Alba*. *rezidence-tyto-alba.cz*.<<http://rezidence-tyto-alba.cz/>> [Accessed 2018-04-15].

Anon. 2015. *Územní plán České Budějovice..*

Valach, J. 2010. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3., přeprac. a rozš. vyd. ed. Praha: Ekopress.

Anon. n.d. *Velikost výrobní jednotky*. *Mendelova univerzita v Brně*.<https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=3886> [Accessed 2018-04-10].

Seznam obrázků

Obrázek 1 Projektový trojimperativ vlastní zpracování dle (The 6 Project Constraints, n.d.).....	10
Obrázek 2 Matice rizik vlastní zpracování dle (Valach, 2010)	14
Obrázek 3 Plánovaná výstavba v okolí investorem (Sluneční čtvrť, n.d.)	17
Obrázek 4 Zastávka MHD ve výstavbě	18
Obrázek 5 Konkurenční objekty v Českých Budějovicích vlastní zpracování dle (Mapa České Budějovice, 2018).....	22
Obrázek 6 Matice rizik	31

Seznam grafů

Graf 1 Počet zahájených bytů v bytových domech v Jihočeském kraji vlastní zpracování dle (Ceny - Kraj, 2017)	19
Graf 2 Vývoj prodejní ceny staršího bytu za m ² vlastní zpracování dle (Ceny - Kraj, 2017).....	20
Graf 3 Vývoj úrokové sazby (Lukešová, 2018)	20
Graf 4 Průměrná hrubá měsíční mzda v Jihočeském kraji vlastní zpracování dle (Struktura mezd zaměstnanců, 2017).....	21
Graf 5 Graf 5 Vývoj nezaměstnanosti v Českých Budějovicích vlastní zpracování dle (Podíl nezaměstnaných osob v okresech, 2018)	21
Graf 6 Množství prodaných bytů v průběhu výstavby a po dokončení vlastní zpracování dle (Dlouhá louka 2, 2017), (Tyto Alba, n.d.), (Nové byty České Budějovice, Husova ulice, n.d.), (Luční jez, 2018), (Byty Stromovka, 2018), (Byty Smetanka, 2018), (Byty Karlovarská, 2018), (Panorama Levín, 2018), (Praha 9 – Vysočany, 2018)	29
Graf 7 Scénáře prodejů	31

Seznam tabulek

Tabulka 1 Prodejní ceny nebytových prostor v projektu Tyto Alba	23
Tabulka 2 Průměrné prodejní ceny bytů, varianta 1	24
Tabulka 3 Prodejní ceny parkovacích stání.....	24
Tabulka 4 Průměrné prodejní ceny bytů, varianta 2	25
Tabulka 5 Jednotkové ceny projektu "Vanesa", varianta 1	26
Tabulka 6 Jednotkové ceny projektu "Vanessa", varianta 2	26
Tabulka 7 Celková prodejní cena včetně DPH	26

Tabulka 8 Rekapitulace propočtu (Propočet novostavby bytového domu Vanessa, 2017).....	28
Tabulka 9 Vyhodnocení efektivity projektu	30
Tabulka 10 Faktory rizik	30
Tabulka 11 Dopady faktoru rizika F1 na projekt	32
Tabulka 12 Dopady faktoru rizika F2 na projekt	32
Tabulka 13 Dopady faktoru rizika F3 na projekt	33
Tabulka 14 Dopady faktoru rizika F4 na projekt	33
Tabulka 15 Dopady faktoru rizika F5 na projekt	34

Seznam příloh

Příloha 1 Výpočet ceny bytů, varianta 1
Příloha 2 Výpočet ceny bytů, varianta 2
Příloha 3 Součet všech prodávaných prostor ve variantách
Příloha 4 Harmonogram výstavby
Příloha 5 Výpočet scénáře prodejů
Příloha 6 Peněžní toky
Příloha 7 Peněžní toky faktoru rizika F1 (změna scénáře prodeje prostor)
Příloha 8 Peněžní toky faktoru rizika F2 (změna harmonogramu výstavby)
Příloha 9 Peněžní toky faktoru rizika F3 (změna prodejní ceny)
Příloha 10 Peněžní toky faktoru rizika F4 (změna projektu)
Příloha 11 Peněžní toky faktoru rizika F5 (působení extrémního počasí)

Příloha 1 Výpočet ceny bytů, varianta 1

Konkurenční projekt Dlouhá Louka 2

Pořadové číslo	Číslo podle projektu	Dispozice bytu	Celková plocha [m ²]	Prodejní cena bytu včetně DPH	Prodejní cena bytu za m ² celkové plochy včetně DPH
1	A.9.3	2+kk	63,00	3 600 000 Kč	57 143 Kč
2	A.9.1	5+kk	168,00	7 900 000 Kč	47 024 Kč
3	A.8.1	3+1	92,00	4 800 000 Kč	52 174 Kč
4	A.7.5	2+kk	61,40	3 700 000 Kč	60 261 Kč
5	A.7.1	3+1	92,40	4 750 000 Kč	51 407 Kč
6	A.6.6	2+kk	63,30	3 700 000 Kč	58 452 Kč
7	A.6.1	3+1	92,40	4 700 000 Kč	50 866 Kč
8	A.5.5	3+kk	99,25	5 300 000 Kč	53 401 Kč
9	A.5.1	3+1	92,40	4 700 000 Kč	50 866 Kč
10	A.4.7	3+1	92,45	3 700 000 Kč	40 022 Kč
11	A.4.1	3+1	92,40	4 700 000 Kč	50 866 Kč
12	A.3.1	3+1	92,40	4 700 000 Kč	50 866 Kč
13	A.2.7	3+kk	74,20	4 000 000 Kč	53 908 Kč
14	A.2.6	2+kk	50,35	2 700 000 Kč	53 625 Kč
15	A.2.4	2+kk	50,35	2 700 000 Kč	53 625 Kč
16	A.2.2	2+kk	50,45	2 700 000 Kč	53 518 Kč
17	A.2.1	3+1	88,45	4 700 000 Kč	53 137 Kč
18	B.7.7	1+1	38,65	2 000 000 Kč	51 746 Kč
19	B.7.6	2+kk	57,85	2 550 000 Kč	44 080 Kč
20	B.7.5a	2+kk	57,85	2 550 000 Kč	44 080 Kč
21	B.7.1	2+kk	56,15	2 600 000 Kč	46 305 Kč
22	B.6.6	2+kk	57,85	2 600 000 Kč	44 944 Kč
23	B.6.5a	2+kk	57,80	2 600 000 Kč	44 983 Kč
24	B.6.3	2+kk	44,80	2 500 000 Kč	55 804 Kč
25	B.5.3	2+kk	57,85	2 500 000 Kč	43 215 Kč
26	B.5.1	2+kk	56,15	2 700 000 Kč	48 085 Kč
27	B.3.7	1+1	38,65	1 950 000 Kč	50 453 Kč
28	B.3.3	2+kk	57,85	2 500 000 Kč	43 215 Kč
29	B.3.1	2+kk	56,15	2 700 000 Kč	48 085 Kč
30	B.2.8	2+kk	44,70	2 500 000 Kč	55 928 Kč
31	B.2.7	2+kk	44,70	2 500 000 Kč	55 928 Kč
32	B.2.3	2+kk	44,50	2 500 000 Kč	56 180 Kč
33	B.2.1	2+kk	56,60	2 800 000 Kč	49 470 Kč
Průměr			67,98	3 427 273 Kč	50 717 Kč

Konkurenční projekt Tyto Alba

Pořadové číslo	Číslo podle projektu	Dispozice bytu	Celková plocha [m ²]	Cena bytů včetně DPH	Prodejní cena bytu za m ² celkové plochy včetně DPH
1	A.504	3+kk	79,57	3 679 000 Kč	46 236 Kč
2	A.313	3+kk	79,57	3 199 000 Kč	40 204 Kč
3	A.204	3+kk	79,57	3 279 000 Kč	41 209 Kč
Průměr			79,57	3 385 667 Kč	42 550 Kč

Konkurenční projekt Nové byty České Budějovice, Husova ulice

Pořadové číslo	Číslo podle projektu	Dispozice bytu	Celková plocha [m ²]	Cena bytů včetně DPH	Prodejní cena bytu za m ² celkové plochy včetně DPH
1	A 01	2+kk	76,83	2 828 034 Kč	36 809 Kč
2	A 02	2+kk	65,85	2 526 000 Kč	38 360 Kč
3	A 03	1+kk	43,93	1 690 000 Kč	38 470 Kč
4	A 08	2+kk	63,63	2 590 000 Kč	40 704 Kč
5	A 13	3+kk	83,25	3 250 000 Kč	39 039 Kč
6	A 15	2+kk	63,33	2 650 000 Kč	41 844 Kč
7	A 17	1+kk	35,34	1 530 000 Kč	43 294 Kč
8	A 19	2+kk	70,21	2 850 000 Kč	40 593 Kč
9	A 21	4+kk	123,96	4 990 000 Kč	40 255 Kč
10	A 23	3+kk	83,05	3 612 000 Kč	43 492 Kč
11	A 24	3+kk	110,98	4 090 000 Kč	36 853 Kč
12	B 02	2+kk	63,11	2 550 000 Kč	40 406 Kč
13	B 08	1+kk	40,73	1 450 000 Kč	35 600 Kč
14	B 09	2+kk	56,23	2 290 000 Kč	40 726 Kč
15	B 11	2+kk	63,4	2 557 543 Kč	40 340 Kč
16	B 18	2+kk	63,16	2 590 000 Kč	41 007 Kč
17	B 25	4+kk	123,63	4 990 000 Kč	40 362 Kč
18	B 28	3+kk	112,38	4 090 000 Kč	36 394 Kč
Průměr			74,61	2 951 310 Kč	39 697 Kč

Příloha 2 Výpočet ceny bytů, varianta 2

Konkurenční projekt Dlouhá Louka 2

P. č.	Číslo podle projektu	Dispozice bytu	Celk. plocha [m ²]	Plocha terasy/balkónu [m ²]	Plocha sklepa [m ²]	Park. stání garážové [ks]	Podlah. plocha bytu [m ²]	Prodejní cena bytu včetně DPH	Odečet ceny za parkovací stání(300 000 Kč)	Odečet ceny za sklep (20 700 Kč/m ²)	Prodejní cena bytu bez parkovacího stání a sklepa	Prodejní cena za m2 bytu bez parkovacího stání a sklepa
1	A.9.3	2+kk	63,00	43,00	0,00	1	20,00	3 600 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	3 300 000 Kč	52 381 Kč
2	A.9.1	5+kk	168,00	56,75	0,00	1	111,25	7 900 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	7 600 000 Kč	45 238 Kč
3	A.8.1	3+1	92,00	36,00	0,00	1	56,00	4 800 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	4 500 000 Kč	48 913 Kč
4	A.7.5	2+kk	61,40	42,95	0,00	1	18,45	3 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	3 400 000 Kč	55 375 Kč
5	A.7.1	3+1	92,40	35,50	0,00	1	56,90	4 750 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	4 450 000 Kč	48 160 Kč
6	A.6.6	2+kk	63,30	43,00	0,00	1	20,30	3 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	3 400 000 Kč	53 712 Kč
7	A.6.1	3+1	92,40	35,50	0,00	1	56,90	4 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	4 400 000 Kč	47 619 Kč
8	A.5.5	3+kk	99,25	51,35	0,00	1	47,90	5 300 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	5 000 000 Kč	50 378 Kč
9	A.5.1	3+1	92,40	35,50	0,00	1	56,90	4 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	4 400 000 Kč	47 619 Kč
10	A.4.7	3+1	92,45	35,50	0,00	1	56,95	3 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	3 400 000 Kč	36 777 Kč
11	A.4.1	3+1	92,40	35,50	0,00	1	56,90	4 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	4 400 000 Kč	47 619 Kč
12	A.3.1	3+1	92,40	35,50	0,00	1	56,90	4 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	4 400 000 Kč	47 619 Kč
13	A.2.7	3+kk	74,20	29,40	0,00	1	44,80	4 000 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	3 700 000 Kč	49 865 Kč
14	A.2.6	2+kk	50,35	18,30	0,00	1	32,05	2 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	47 666 Kč
15	A.2.4	2+kk	50,35	18,30	0,00	1	32,05	2 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	47 666 Kč
16	A.2.2	2+kk	50,45	18,35	0,00	1	32,10	2 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	47 572 Kč
17	A.2.1	3+1	88,45	50,40	0,00	1	38,05	4 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	4 400 000 Kč	49 746 Kč
18	B.7.7	1+1	38,65	10,70	0,00	1	27,95	2 000 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	1 700 000 Kč	43 984 Kč
19	B.7.6	2+kk	57,85	4,90	0,00	1	52,95	2 550 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 250 000 Kč	38 894 Kč
20	B.7.5a	2+kk	57,85	4,90	0,00	1	52,95	2 550 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 250 000 Kč	38 894 Kč

21	B.7.1	2+kk	56,15	4,90	0,00	1	51,25	2 600 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 300 000 Kč	40 962 Kč
22	B.6.6	2+kk	57,85	8,70	0,00	1	49,15	2 600 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 300 000 Kč	39 758 Kč
23	B.6.5a	2+kk	57,80	8,70	0,00	1	49,10	2 600 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 300 000 Kč	39 792 Kč
24	B.6.3	2+kk	44,80	8,70	0,00	1	36,10	2 500 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 200 000 Kč	49 107 Kč
25	B.5.3	2+kk	57,85	4,90	0,00	1	52,95	2 500 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 200 000 Kč	38 029 Kč
26	B.5.1	2+kk	56,15	4,90	0,00	1	51,25	2 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	42 743 Kč
27	B.3.7	1+1	38,65	10,70	0,00	1	27,95	1 950 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	1 650 000 Kč	42 691 Kč
28	B.3.3	2+kk	57,85	4,90	0,00	1	52,95	2 500 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 200 000 Kč	38 029 Kč
29	B.3.1	2+kk	56,15	4,90	0,00	1	51,25	2 700 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	42 743 Kč
30	B.2.8	2+kk	44,70	22,90	0,00	1	21,80	2 500 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 200 000 Kč	49 217 Kč
31	B.2.7	2+kk	44,70	22,90	0,00	1	21,80	2 500 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 200 000 Kč	49 217 Kč
32	B.2.3	2+kk	44,50	22,90	0,00	1	21,60	2 500 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 200 000 Kč	49 438 Kč
33	B.2.1	2+kk	56,60	19,10	0,00	1	37,50	2 800 000 Kč	300 000 Kč	0 Kč	2 500 000 Kč	44 170 Kč
Průměr			67,98	23,95	0,00	1	44,03	3 427 273 Kč	300 000 Kč	0 Kč	3 127 273 Kč	45 806 Kč

Konkurenční projekt Tyto Alba

P. č.	Číslo podle projektu	Dispozice bytu	Celk. plocha [m ²]	Plocha terasy/ balkónu [m ²]	Plocha sklepa [m ²]	Park. stání garážové [ks]	Podlah. plocha bytu [m ²]	Prodejní cena bytu včetně DPH	Odečet ceny za parkovací stání(300 000 Kč)	Odečet ceny za sklep (20 700 Kč/m ²)	Prodejní cena bytu bez parkovacího stání a sklepa	Prodejní cena za m ² bytu bez parkovacího stání a sklepa
1	A.504	3+kk	79,57	6,68	0,00	2	72,89	3 679 000 Kč	400 000 Kč	0 Kč	3 279 000 Kč	41 209 Kč
2	A.313	3+kk	79,57	6,68	0,00	0	72,89	3 199 000 Kč	0 Kč	0 Kč	3 199 000 Kč	40 204 Kč
3	A.204	3+kk	79,57	6,68	0,00	0	72,89	3 279 000 Kč	0 Kč	0 Kč	3 279 000 Kč	41 209 Kč
Průměr			80	6,68	0,00	1	72,89	3 385 667 Kč	133 333 Kč	0 Kč	3 252 333 Kč	40 874 Kč

Konkurenční projekt Nové byty České Budějovice, Husova ulice

P. č.	Číslo podle projektu	Dispozice bytu	Celk. plocha [m ²]	Plocha terasy/balkónu [m ²]	Plocha sklepa [m ²]	Park. stání garážové [ks]	Podlah. plocha bytu [m ²]	Prodejní cena bytu včetně DPH	Odečet ceny za parkovací stání(300 000 Kč)	Odečet ceny za sklep (20 700 Kč/m ²)	Prodejní cena bytu bez parkovacího stání a sklepa	Prodejní cena za m2 bytu bez parkovacího stání a sklepa
1	A 01	2+kk	76,83	11,2	2,92	0	62,71	2 828 034 Kč	0 Kč	60 444 Kč	2 767 590 Kč	37 445 Kč
2	A 02	2+kk	65,85	11,2	2,43	0	52,22	2 526 000 Kč	0 Kč	50 301 Kč	2 475 699 Kč	39 037 Kč
3	A 03	1+kk	43,93	5	2,43	0	36,5	1 690 000 Kč	0 Kč	50 301 Kč	1 639 699 Kč	39 511 Kč
4	A 08	2+kk	63,63	5,5	2,6	0	55,53	2 590 000 Kč	0 Kč	53 820 Kč	2 536 180 Kč	41 556 Kč
5	A 13	3+kk	83,25	11,44	2,41	0	69,4	3 250 000 Kč	0 Kč	49 887 Kč	3 200 113 Kč	39 586 Kč
6	A 15	2+kk	63,33	5,5	2,3	0	55,53	2 650 000 Kč	0 Kč	47 610 Kč	2 602 390 Kč	42 641 Kč
7	A 17	1+kk	35,34		2,4	0	32,94	1 530 000 Kč	0 Kč	49 680 Kč	1 480 320 Kč	44 940 Kč
8	A 19	2+kk	70,21	6,7	2,43	0	61,08	2 850 000 Kč	0 Kč	50 301 Kč	2 799 699 Kč	41 306 Kč
9	A 21	4+kk	123,96	22,13	2,43	0	99,4	4 990 000 Kč	0 Kč	50 301 Kč	4 939 699 Kč	40 646 Kč
10	A 23	3+kk	83,05	17	2,53	0	63,52	3 612 000 Kč	0 Kč	52 371 Kč	3 559 629 Kč	44 208 Kč
11	A 24	3+kk	110,98	39,05	1,85	0	70,08	4 090 000 Kč	0 Kč	38 295 Kč	4 051 705 Kč	37 127 Kč
12	B 02	2+kk	63,11	5,5	2,1	0	55,51	2 550 000 Kč	0 Kč	43 470 Kč	2 506 530 Kč	41 084 Kč
13	B 08	1+kk	40,73	11,4	2,40	0	26,93	1 450 000 Kč	0 Kč	49 680 Kč	1 400 320 Kč	36 533 Kč
14	B 09	2+kk	56,23	5,55	2,4	0	48,28	2 290 000 Kč	0 Kč	49 680 Kč	2 240 320 Kč	41 618 Kč
15	B 11	2+kk	63,4	5,55	2,1	0	55,75	2 557 543 Kč	0 Kč	43 470 Kč	2 514 073 Kč	41 013 Kč
16	B 18	2+kk	63,16	5,55	2,1	0	55,51	2 590 000 Kč	0 Kč	43 470 Kč	2 546 530 Kč	41 705 Kč
17	B 25	4+kk	123,63	22,13	2,1	0	99,4	4 990 000 Kč	0 Kč	43 470 Kč	4 946 530 Kč	40 702 Kč
18	B 28	3+kk	112,38	39,5	2,8	0	70,08	4 090 000 Kč	0 Kč	57 960 Kč	4 032 040 Kč	36 795 Kč
Průměr				13,5	2,4	0	59,5	2 951 310 Kč	0 Kč	49 140 Kč	2 902 170 Kč	40 414 Kč

Příloha 3 Součet všech prodávaných prostor ve variantách

Č. bytu	Dispozice	Celková plocha [m ²]	Podlahová plocha bytu [m ²]	Plocha sklepa [m ²]	Plocha terasy/balkónu [m ²]	Plocha relaxační zahrádky [m ²]	Venkovní parkovací stání [ks]	Prodejní cena bytu včetně DPH varianta 1	Prodejní cena bytu včetně DPH varianta 2	Rozdíl cen ve variantách	Průměrná prodejní cena variant včetně DPH
komerční jednotka		48,53	46,79	1,74	0,00	0,00	0	2 055 256 Kč	2 017 584 Kč	37 671 Kč	2 036 420 Kč
1.01	3+KK	81,87	71,64	2,94	7,29	133,70	1	3 755 726 Kč	3 721 845 Kč	33 880 Kč	3 738 785 Kč
1.02	1+KK	44,61	33,91	2,99	7,71	25,60	1	2 001 514 Kč	2 039 454 Kč	-37 939 Kč	2 020 484 Kč
1.03	1+KK	43,37	33,91	1,75	7,71	25,60	1	1 946 556 Kč	2 013 786 Kč	-67 229 Kč	1 980 171 Kč
1.04	3+KK	81,92	71,64	2,99	7,29	223,60	1	3 843 437 Kč	3 808 375 Kč	35 061 Kč	3 825 906 Kč
1.05	2+KK	54,55	47,42	1,53	5,60	116,80	1	2 528 798 Kč	2 578 919 Kč	-50 121 Kč	2 553 859 Kč
2.01	2+KK	67,43	57,93	1,84	7,66	0,00	1	2 988 579 Kč	3 006 783 Kč	-18 204 Kč	2 997 681 Kč
2.02	2+KK	60,08	46,25	1,57	12,26	0,00	1	2 662 818 Kč	2 701 252 Kč	-38 434 Kč	2 682 035 Kč
2.03	2+KK	60,20	46,25	1,69	12,26	0,00	1	2 668 136 Kč	2 703 736 Kč	-35 600 Kč	2 685 936 Kč
2.04	2+KK	67,43	57,93	1,84	7,66	84,50	1	3 068 938 Kč	3 087 142 Kč	-18 204 Kč	3 078 040 Kč
2.05	3+KK	69,02	60,91	2,51	5,60	0,00	1	3 059 049 Kč	3 059 627 Kč	-578 Kč	3 059 338 Kč
2.06	3+KK	69,02	60,91	2,51	5,60	82,90	1	3 137 887 Kč	3 138 465 Kč	-578 Kč	3 138 176 Kč
3.01	2+KK	67,43	57,93	1,84	7,66	0,00	1	2 988 579 Kč	3 006 783 Kč	-18 204 Kč	2 997 681 Kč
3.02	2+KK	60,08	46,25	1,57	12,26	0,00	1	2 662 818 Kč	2 701 252 Kč	-38 434 Kč	2 682 035 Kč
3.03	2+KK	60,20	46,25	1,69	12,26	0,00	1	2 668 136 Kč	2 703 736 Kč	-35 600 Kč	2 685 936 Kč
3.04	2+KK	67,43	57,93	1,84	7,66	98,20	1	3 081 967 Kč	3 100 171 Kč	-18 204 Kč	3 091 069 Kč
3.05	3+KK	69,02	60,91	2,51	5,60	0,00	1	3 059 049 Kč	3 059 627 Kč	-578 Kč	3 059 338 Kč
3.06	3+KK	69,02	60,91	2,51	5,60	99,00	1	3 153 198 Kč	3 153 776 Kč	-578 Kč	3 153 487 Kč
4.01	4+1	119,20	103,18	3,13	12,89	0,00	2	5 283 087 Kč	5 362 051 Kč	-78 964 Kč	5 322 569 Kč
4.02	3+KK	81,36	65,94	3,16	12,26	0,00	1	3 605 973 Kč	3 568 324 Kč	37 649 Kč	3 587 149 Kč
4.03	3+KK	81,36	65,94	3,16	12,26	98,60	1	3 699 742 Kč	3 662 093 Kč	37 649 Kč	3 680 917 Kč

4.04	4+1	119,32	103,18	3,25	12,89	99,60	2	5 383 125 Kč	5 459 255 Kč	-76 129 Kč	5 421 190 Kč
Celkem								67 247 114 Kč	67 636 453 Kč	-389 339 Kč	67 441 784 Kč
Průměr								3 150 108 Kč	3 166 093 Kč	-15 985 Kč	3 158 100 Kč

Příloha 4 Harmonogram výstavby

Úkon	Náklady včetně DPH	Doba trvání		červen 18	červenec 18	srpen 18	září 18	říjen 18
koupě pozemku	5 474 040 Kč	1 měsíc	PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE	5 474 040 Kč				
VF1 příprava zakázky	32 394 Kč	1 měsíc			32 394 Kč			
VF2 studie	421 124 Kč	2 měsíce				210 562 Kč	210 562 Kč	
VF3 dokumentace k ÚŘ	485 913 Kč	3 měsíce						161 971 Kč
územní řízení		3 měsíce						
VF4 dokumentace k stav. řízení	712 672 Kč	3 měsíce						
stavební řízení		3 měsíce						
VF5 dok. pro prov. stavby	907 037 Kč	3 měsíce						
VF6 dok. pro zadání stav. dodav.	226 759 Kč	2 měsíce						
VF7 výběr dodavatele	32 394 Kč	2 měsíce						
Výstavba SO 01 - Bytový dům	33 750 200 Kč	6						
SO 01A - Vodovodní přípojka	32 890 Kč	0						
SO 01B - Kanalizační přípojka dešťová	277 507 Kč	0						
SO 01C - Kanalizační přípojka splašková	208 495 Kč	0						
SO 01D - Plynovodní přípojka	277 323 Kč	0						
SO 01E - Silnoproudá elektroinstalace	318 263 Kč	1						
Výstavba SO 02 - Sadové úpravy	1 730 835 Kč	2						
Výstavba SO 03 - Vnitropozemkové komunikace	3 079 329 Kč	2						
VF8 autorský dozor	356 336 Kč	po dobu výst.						
NUS	1 978 654 Kč	po dobu výst.						
Rezerva	1 582 924 Kč	po dobu výst.						
Kompletační činnost	832 755 Kč	po dobu výst.						
Ostatní náklady	1 249 133 Kč	po celou dobu		40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč
VF9 dokončení stavby a uv. do užív.	64 788 Kč	1 měsíc						
Celkem	54 031 765 Kč	31 měsíců		5 514 335 Kč	72 689 Kč	250 857 Kč	250 857 Kč	202 266 Kč

listopad 18	prosinec 18	leden 19	únor 19	březen 19		duben 19	květen 19	červen 19	červenec 19	srpen 19	září 19	
					INVESTIČNÍ FÁZE							
161 971 Kč	161 971 Kč											
		0 Kč	0 Kč	0 Kč								
							237 557 Kč	237 557 Kč	237 557 Kč			
										0 Kč	0 Kč	0 Kč
40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč			40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč
202 266 Kč	202 266 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč			277 852 Kč	277 852 Kč	277 852 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč

říjen 19	listopad 19	prosinec 19	leden 20	únor 20	březen 20	duben 20	květen 20	červen 20	červenec 20	srpen 20	září 20
302 346 Kč	302 346 Kč	302 346 Kč									
113 380 Kč	113 380 Kč										
		16 197 Kč	16 197 Kč								
							5 625 033 Kč	5 625 033 Kč	5 625 033 Kč	5 625 033 Kč	5 625 033 Kč
					Technologicka přestávka	32 890 Kč					
						277 507 Kč					
						208 495 Kč					
						277 323 Kč					
						318 263 Kč					
											1 539 665 Kč
						44 542 Kč	44 542 Kč	44 542 Kč	44 542 Kč	44 542 Kč	44 542 Kč
						247 332 Kč	247 332 Kč	247 332 Kč	247 332 Kč	247 332 Kč	247 332 Kč
						197 865 Kč	197 865 Kč	197 865 Kč	197 865 Kč	197 865 Kč	197 865 Kč
						104 094 Kč	104 094 Kč	104 094 Kč	104 094 Kč	104 094 Kč	104 094 Kč
40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč
456 020 Kč	456 020 Kč	358 837 Kč	56 492 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	1 748 605 Kč	6 259 162 Kč	6 259 162 Kč	6 259 162 Kč	6 259 162 Kč	7 798 826 Kč

říjen 20	listopad 20		prosinec 20
		PROVOZNÍ FÁZE	
5 625 033 Kč			
865 417 Kč	865 417 Kč		
1 539 665 Kč			
44 542 Kč	44 542 Kč		
247 332 Kč	247 332 Kč		
197 865 Kč	197 865 Kč		
104 094 Kč	104 094 Kč		
40 295 Kč	40 295 Kč	40 295 Kč	
		64 788 Kč	
8 664 243 Kč	1 499 546 Kč		105 083 Kč

Příloha 5 Výpočet scénáře prodejů

Projekt	Začátek výstavby	Dokončení	Celkem bytů [ks]	Z toho volných		K datu	Stádium projektu	
				[ks]	[%]		Dokončeno	Po dokončení
Dlouhá Louka 2	XI.17	XII.19	91	33	64%	IV.18	20%	
Tyto Alba	IV.16	IX.17	118	3	97%	IV.18	100%	41%
Nové byty České Budějovice, Husova ulice	VI.17	VIII.18	52	18	65%	IV.18	71%	
Luční jez	V.17	XI.18	92	22	76%	IV.18	61%	
Bytové domy U Stromovky	VI.17	X.19	136	55	60%	IV.18	36%	
Byty Smetanka	III.18	V.19	15	7	53%	IV.18	7%	
Plzeň: Byty Karlovarská	III.18	VI.19	19	16	16%	IV.18	7%	
Beroun: Panorama Levín	II.17	II.18	15	7	53%	IV.18	100%	16%
Praha: Rezidence Vrchlického	IX.16	IX.18	73	2	97%	IV.18	79%	
Praha: Praha 9 – Vysočany	III.18	XII.19	53	38	28%	IV.18	5%	

Příloha 6 Peněžní toky v Kč

	2018			2019			
	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí
PŘÍJMY Z PRODEJE PROSTOR	0	0	0	0	0	0	31 414 183
VÝDAJE NA MARKETING	0	0	0	0	0	0	1 256 567
INVESTIČNÍ VÝDAJE	5 514 335	574 402	606 797	120 884	833 556	120 884	1 270 877
CELKOVÉ VÝDAJE	5 514 335	574 402	606 797	120 884	833 556	120 884	2 527 445
ZŮSTATEK ZDROJŮ	5 831 553	5 257 150	4 650 354	4 529 470	3 695 914	3 575 030	32 461 768
CF S FINANCOVÁNÍM (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	31 414 183
KUM. CF (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	31 414 183
CF PRO EFEKTIVNOST (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 514 335	-574 402	-606 797	-120 884	-833 556	-120 884	28 886 738
DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 315 021	-533 630	-543 349	-104 332	-693 417	-96 926	22 324 501
KUM. DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 315 021	-5 848 651	-6 392 000	-6 496 332	-7 189 748	-7 286 674	15 037 827

2020				2021				2022	Celkem
1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	
8 423 012	5 938 529	4 742 925	4 014 778	3 516 036	3 149 050	2 865 584	2 638 797	738 890	67 441 784
336 920	237 541	189 717	160 591	140 641	125 962	114 623	105 552	29 556	2 697 671
137 081	14 266 928	20 317 149	10 268 872	0	0	0	0	0	54 031 765
474 001	14 504 469	20 506 866	10 429 463	140 641	125 962	114 623	105 552	29 556	56 729 437
40 410 778	31 844 838	16 080 896	9 666 211	13 041 605	16 064 693	18 815 654	21 348 900	22 058 234	
8 423 012	5 938 529	4 742 925	4 014 778	3 516 036	3 149 050	2 865 584	2 638 797	738 890	
39 837 194	45 775 724	50 518 648	54 533 426	58 049 462	61 198 512	64 064 096	66 702 893	67 441 784	
7 949 010	-8 565 940	-15 763 942	-6 414 685	3 375 394	3 023 088	2 750 961	2 533 245	709 335	
5 921 179	-6 150 099	-10 908 970	-4 278 644	2 170 037	1 873 292	1 643 051	1 458 330	393 588	
20 959 006	14 808 908	3 899 937	-378 707	1 791 330	3 664 622	5 307 673	6 766 002	7 159 590	

Příloha 7 Peněžní toky faktoru rizika F1 (změna scénáře prodeje prostor) v Kč

Pozitivní scénář F1	2018			2019				2020
	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí
PŘÍJMY Z PRODEJE PROSTOR	0	0	0	0	0	0	34 786 272	8 423 012
VÝDAJE NA MARKETING	0	0	0	0	0	0	1 391 451	336 920
INVESTIČNÍ VÝDAJE	5 514 335	574 402	606 797	120 884	833 556	120 884	1 270 877	137 081
CELKOVÉ VÝDAJE	5 514 335	574 402	606 797	120 884	833 556	120 884	2 662 328	474 001
ZŮSTATEK ZDROJŮ	5 831 553	5 257 150	4 650 354	4 529 470	3 695 914	3 575 030	35 698 973	43 647 984
CF S FINANCOVÁNÍM (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	34 786 272	8 423 012
KUM. CF (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	34 786 272	43 209 283
CF PRO EFEKTIVNOST (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 514 335	-574 402	-606 797	-120 884	-833 556	-120 884	32 123 943	7 949 010
DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 315 021	-533 630	-543 349	-104 332	-693 417	-96 926	24 826 307	5 921 179
KUM. DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 315 021	-5 848 651	-6 392 000	-6 496 332	-7 189 748	-7 286 674	17 539 632	23 460 812

2020			2021			Celkem
2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	
5 938 529	4 742 925	4 014 778	3 516 036	3 149 050	2 871 182	67 441 784
237 541	189 717	160 591	140 641	125 962	114 847	2 697 671
14 266 928	20 317 149	10 268 872	0	0	0	54 031 765
14 504 469	20 506 866	10 429 463	140 641	125 962	114 847	56 729 437
35 082 044	19 318 102	12 903 417	16 278 811	19 301 899	22 058 234	
5 938 529	4 742 925	4 014 778	3 516 036	3 149 050	2 871 182	
49 147 813	53 890 738	57 905 515	61 421 551	64 570 601	67 441 784	
-8 565 940	-15 763 942	-6 414 685	3 375 394	3 023 088	2 756 335	
-6 150 099	-10 908 970	-4 278 644	2 170 037	1 873 292	1 646 260	
17 310 713	6 401 743	2 123 098	4 293 136	6 166 428	7 812 688	

Negativní scénář F1	2018			2019			
	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí
PŘÍJMY Z PRODEJE PROSTOR	0	0	0	0	0	0	24 670 004
VÝDAJE NA MARKETING	0	0	0	0	0	0	986 800
INVESTIČNÍ VÝDAJE	5 514 335	574 402	606 797	120 884	833 556	120 884	1 270 877
CELKOVÉ VÝDAJE	5 514 335	574 402	606 797	120 884	833 556	120 884	2 257 678
ZŮSTATEK ZDROJŮ	5 831 553	5 257 150	4 650 354	4 529 470	3 695 914	3 575 030	25 987 357
CF S FINANCOVÁNÍM (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	24 670 004
KUM. CF (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	24 670 004
CF PRO EFEKTIVNOST (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 514 335	-574 402	-606 797	-120 884	-833 556	-120 884	22 412 327
DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 315 021	-533 630	-543 349	-104 332	-693 417	-96 926	17 320 890
KUM. DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 315 021	-5 848 651	-6 392 000	-6 496 332	-7 189 748	-7 286 674	10 034 216

	2020				2021			
	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí
	8 423 012	5 938 529	4 742 925	4 014 778	3 516 036	3 149 050	2 865 584	2 638 797
	336 920	237 541	189 717	160 591	140 641	125 962	114 623	105 552
	137 081	14 266 928	20 317 149	10 268 872	0	0	0	0
	474 001	14 504 469	20 506 866	10 429 463	140 641	125 962	114 623	105 552
	33 936 367	25 370 427	9 606 485	3 191 800	6 567 194	9 590 282	12 341 243	14 874 488
	8 423 012	5 938 529	4 742 925	4 014 778	3 516 036	3 149 050	2 865 584	2 638 797
	33 093 016	39 031 545	43 774 470	47 789 248	51 305 283	54 454 334	57 319 918	59 958 715
	7 949 010	-8 565 940	-15 763 942	-6 414 685	3 375 394	3 023 088	2 750 961	2 533 245
	5 921 179	-6 150 099	-10 908 970	-4 278 644	2 170 037	1 873 292	1 643 051	1 458 330
	15 955 395	9 805 297	-1 103 674	-5 382 318	-3 212 281	-1 338 989	304 062	1 762 391

2022				Celkem
1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	
2 452 454	2 296 102	2 162 680	571 833	67 441 784
98 098	91 844	86 507	22 873	2 697 671
0	0	0	0	54 031 765
98 098	91 844	86 507	22 873	56 729 437
17 228 844	19 433 101	21 509 274	22 058 234	
2 452 454	2 296 102	2 162 680	571 833	
62 411 168	64 707 270	66 869 950	67 441 784	
2 354 355	2 204 258	2 076 173	548 960	
1 306 358	1 178 866	1 070 231	272 751	
3 068 750	4 247 616	5 317 847	5 590 598	

Příloha 8 Peněžní toky faktoru rizika F2 (změna harmonogramu výstavby) v Kč

Pozitivní scénář F2	2018			2019			
	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí
PŘÍJMY Z PRODEJE PROSTOR	0	0	0	0	0	0	33 910 706
VÝDAJE NA MARKETING	0	0	0	0	0	0	1 356 428
Pozitivní rozložení investičních výdajů	5 515 678	578 432	610 826	124 913	837 585	124 913	1 274 907
CELKOVÉ VÝDAJE	5 515 678	578 432	610 826	124 913	837 585	124 913	2 631 335
ZŮSTATEK ZDROJŮ	5 830 210	5 251 778	4 640 952	4 516 038	3 678 453	3 553 539	34 832 910
CF S FINANCOVÁNÍM (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	33 910 706
KUM. CF (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	33 910 706
CF PRO EFEKTIVNOST (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 515 678	-578 432	-610 826	-124 913	-837 585	-124 913	31 279 370
DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 316 316	-537 373	-546 957	-107 809	-696 769	-100 157	24 173 596
KUM. DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 316 316	-5 853 689	-6 400 646	-6 508 456	-7 205 224	-7 305 381	16 868 215

2020				2021			Celkem
1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	
9 092 399	6 410 471	5 119 851	4 333 837	3 795 459	3 399 309	1 379 752	67 441 784
363 696	256 419	204 794	173 353	151 818	135 972	55 190	2 697 671
141 110	16 775 471	26 355 781	1 692 148	0	0	0	54 031 765
504 806	17 031 890	26 560 575	1 865 502	151 818	135 972	55 190	56 729 437
43 420 502	32 799 083	11 358 359	13 826 695	17 470 335	20 733 672	22 058 234	
9 092 399	6 410 471	5 119 851	4 333 837	3 795 459	3 399 309	1 379 752	
43 003 104	49 413 575	54 533 426	58 867 263	62 662 722	66 062 031	67 441 784	
8 587 592	-10 621 419	-21 440 724	2 468 335	3 643 641	3 263 337	1 324 562	
6 396 856	-7 625 873	-14 837 420	1 646 399	2 342 493	2 022 165	791 114	
23 265 071	15 639 198	801 778	2 448 177	4 790 670	6 812 834	7 603 948	

Negativní scénář F2	2018			2019			
	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí
PŘÍJMY Z PRODEJE PROSTOR	0	0	0	0	0	0	29 511 437
VÝDAJE NA MARKETING	0	0	0	0	0	0	1 180 457
Negativní rozložení investičních výdajů	5 510 779	563 736	596 130	110 218	822 890	110 218	1 260 211
CELKOVÉ VÝDAJE	5 510 779	563 736	596 130	110 218	822 890	110 218	2 440 669
ZŮSTATEK ZDROJŮ	5 835 108	5 271 372	4 675 241	4 565 024	3 742 134	3 631 916	30 702 684
CF S FINANCOVÁNÍM (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	29 511 437
KUM. CF (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	29 511 437
CF PRO EFEKTIVNOST (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 510 779	-563 736	-596 130	-110 218	-822 890	-110 218	27 070 768
DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 311 594	-523 721	-533 798	-95 126	-684 544	-88 374	20 921 067
KUM. DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 311 594	-5 835 315	-6 369 113	-6 464 239	-7 148 783	-7 237 156	13 683 911

2020				2021				2022	Celkem
1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	
7 912 833	5 578 835	4 455 648	3 771 604	3 303 071	2 958 313	2 692 017	2 478 966	4 779 061	67 441 784
316 513	223 153	178 226	150 864	132 123	118 333	107 681	99 159	191 162	2 697 671
126 415	10 957 881	14 062 180	16 692 011	3 219 097	0	0	0	0	54 031 765
442 928	11 181 035	14 240 406	16 842 875	3 351 220	118 333	107 681	99 159	191 162	56 729 437
38 172 589	32 570 389	22 785 631	9 714 360	9 666 211	12 506 192	15 090 528	17 470 335	22 058 234	
7 912 833	5 578 835	4 455 648	3 771 604	3 303 071	2 958 313	2 692 017	2 478 966	4 779 061	
37 424 269	43 003 104	47 458 752	51 230 356	54 533 426	57 491 740	60 183 756	62 662 722	67 441 784	
7 469 905	-5 602 200	-9 784 758	-13 071 271	-48 149	2 839 981	2 584 336	2 379 808	4 587 899	
5 564 296	-4 022 219	-6 771 253	-8 718 638	-30 955	1 759 827	1 543 532	1 369 999	2 545 682	
19 248 207	15 225 989	8 454 736	-263 903	-294 858	1 464 970	3 008 501	4 378 500	6 924 182	

Příloha 9 Peněžní toky faktoru rizika F3 (změna prodejní ceny) v Kč

Pozitivní scénář F3	2018			2019			
	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí
Zvýšené příjmy z prodeje prostor	0	0	0	0	0	0	34 555 601
VÝDAJE NA MARKETING	0	0	0	0	0	0	1 382 224
INVESTIČNÍ VÝDAJE	5 514 335	574 402	606 797	120 884	833 556	120 884	1 270 877
CELKOVÉ VÝDAJE	5 514 335	574 402	606 797	120 884	833 556	120 884	2 653 102
ZŮSTATEK ZDROJŮ	5 885 506	5 311 104	4 704 307	4 583 423	3 749 867	3 628 983	35 531 483
CF S FINANCOVÁNÍM (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	34 555 601
KUM. CF (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	34 555 601
CF PRO EFEKTIVNOST (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 514 335	-574 402	-606 797	-120 884	-833 556	-120 884	31 902 499
DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 315 021	-533 630	-543 349	-104 332	-693 417	-96 926	24 655 168
KUM. DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 315 021	-5 848 651	-6 392 000	-6 496 332	-7 189 748	-7 286 674	17 368 494

2020				2021				2022	Celkem
1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	
9 265 313	6 532 382	5 217 217	4 416 256	3 867 639	3 463 955	3 152 143	2 902 677	812 779	74 185 962
370 613	261 295	208 689	176 650	154 706	138 558	126 086	116 107	32 511	2 967 438
137 081	14 266 928	20 317 149	10 268 872	0	0	0	0	0	54 031 765
507 693	14 528 223	20 525 838	10 445 522	154 706	138 558	126 086	116 107	32 511	56 999 204
44 289 102	36 293 261	20 984 640	14 955 374	18 668 307	21 993 704	25 019 761	27 806 331	28 586 599	
9 265 313	6 532 382	5 217 217	4 416 256	3 867 639	3 463 955	3 152 143	2 902 677	812 779	
43 820 914	50 353 296	55 570 513	59 986 769	63 854 408	67 318 363	70 470 506	73 373 183	74 185 962	
8 757 619	-7 995 841	-15 308 621	-6 029 267	3 712 934	3 325 397	3 026 057	2 786 570	780 268	
6 523 508	-5 740 784	-10 593 879	-4 021 567	2 387 041	2 060 621	1 807 356	1 604 162	432 947	
23 892 002	18 151 218	7 557 339	3 535 772	5 922 813	7 983 434	9 790 790	11 394 952	11 827 899	

Negativní scénář F3	2018			2019			
	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí
Snížené příjmy z prodeje prostor	0	0	0	0	0	0	28 272 764
VÝDAJE NA MARKETING	0	0	0	0	0	0	1 130 911
INVESTIČNÍ VÝDAJE	5 514 335	574 402	606 797	120 884	833 556	120 884	1 270 877
CELKOVÉ VÝDAJE	5 514 335	574 402	606 797	120 884	833 556	120 884	2 401 788
ZŮSTATEK ZDROJŮ	5 885 506	5 311 104	4 704 307	4 583 423	3 749 867	3 628 983	29 499 960
CF S FINANCOVÁNÍM (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	28 272 764
KUM. CF (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	28 272 764
CF PRO EFEKTIVNOST (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 514 335	-574 402	-606 797	-120 884	-833 556	-120 884	25 870 976
DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 315 021	-533 630	-543 349	-104 332	-693 417	-96 926	19 993 834
KUM. DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 315 021	-5 848 651	-6 392 000	-6 496 332	-7 189 748	-7 286 674	12 707 160

2020				2021				2022	Celkem
1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	
7 580 710	5 344 676	4 268 632	3 613 300	3 164 432	2 834 145	2 579 026	2 374 917	665 001	60 697 605
303 228	213 787	170 745	144 532	126 577	113 366	103 161	94 997	26 600	2 427 904
137 081	14 266 928	20 317 149	10 268 872	0	0	0	0	0	54 031 765
440 309	14 480 715	20 487 895	10 413 404	126 577	113 366	103 161	94 997	26 600	56 459 670
36 640 361	27 504 322	11 285 060	4 484 956	7 522 810	10 243 590	12 719 454	14 999 375	15 637 776	
7 580 710	5 344 676	4 268 632	3 613 300	3 164 432	2 834 145	2 579 026	2 374 917	665 001	
35 853 475	41 198 151	45 466 784	49 080 084	52 244 516	55 078 661	57 657 686	60 032 604	60 697 605	
7 140 401	-9 136 039	-16 219 262	-6 800 104	3 037 855	2 720 779	2 475 865	2 279 921	638 401	
5 318 850	-6 559 413	-11 224 062	-4 535 722	1 953 034	1 685 963	1 478 745	1 312 497	354 229	
18 026 010	11 466 597	242 535	-4 293 186	-2 340 153	-654 190	824 555	2 137 052	2 491 281	

Příloha 10 Peněžní toky faktoru rizika F4 (změna projektu) v Kč

Pozitivní scénář F4	2018			2019			
	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí
PŘÍJMY Z PRODEJE PROSTOR	0	0	0	0	0	0	33 910 706
VÝDAJE NA MARKETING	0	0	0	0	0	0	1 356 428
Pozitivní investiční výdaje	4 962 901	516 962	546 117	108 795	750 200	108 795	1 143 790
CELKOVÉ VÝDAJE	4 962 901	516 962	546 117	108 795	750 200	108 795	2 500 218
ZŮSTATEK ZDROJŮ	6 382 986	5 866 024	5 319 907	5 211 112	4 460 911	4 352 116	35 762 603
CF S FINANCOVÁNÍM (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	33 910 706
KUM. CF (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	33 910 706
CF PRO EFEKTIVNOST (PŘED ZDANĚNÍM)	-4 962 901	-516 962	-546 117	-108 795	-750 200	-108 795	31 410 488
DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-4 783 519	-480 267	-489 014	-93 898	-624 075	-87 233	24 274 927
KUM. DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-4 783 519	-5 263 786	-5 752 800	-5 846 699	-6 470 773	-6 558 007	17 716 921

2020				2021			Celkem
1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	
9 092 399	6 410 471	5 119 851	4 333 837	3 795 459	3 399 309	1 379 752	67 441 784
363 696	256 419	204 794	173 353	151 818	135 972	55 190	2 697 671
123 373	12 840 235	18 285 434	9 241 985	0	0	0	48 628 589
487 069	13 096 654	18 490 229	9 415 338	151 818	135 972	55 190	51 326 260
44 367 933	37 681 750	24 311 373	19 229 871	22 873 512	26 136 849	27 461 411	
9 092 399	6 410 471	5 119 851	4 333 837	3 795 459	3 399 309	1 379 752	
43 003 104	49 413 575	54 533 426	58 867 263	62 662 722	66 062 031	67 441 784	
8 605 330	-6 686 183	-13 370 378	-5 081 501	3 643 641	3 263 337	1 324 562	
6 410 069	-4 800 487	-9 252 575	-3 389 400	2 342 493	2 022 165	791 114	
24 126 989	19 326 502	10 073 927	6 684 527	9 027 020	11 049 184	11 840 298	

Negativní scénář F4	2018			2019			
	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí
PŘÍJMY Z PRODEJE PROSTOR	0	0	0	0	0	0	29 511 437
VÝDAJE NA MARKETING	0	0	0	0	0	0	1 180 457
Negativní investiční výdaje	6 065 768	631 843	667 476	132 972	916 912	132 972	1 397 965
CELKOVÉ VÝDAJE	6 065 768	631 843	667 476	132 972	916 912	132 972	2 578 423
ZŮSTATEK ZDROJŮ	5 280 119	4 648 277	3 980 800	3 847 828	2 930 916	2 797 944	29 730 958
CF S FINANCOVÁNÍM (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	29 511 437
KUM. CF (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	29 511 437
CF PRO EFEKTIVNOST (PŘED ZDANĚNÍM)	-6 065 768	-631 843	-667 476	-132 972	-916 912	-132 972	26 933 014
DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 846 523	-586 993	-597 684	-114 765	-762 758	-106 618	20 814 607
KUM. DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 846 523	-6 433 516	-7 031 200	-7 145 965	-7 908 723	-8 015 342	12 799 265

2020				2021				2022	Celkem
1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	
7 912 833	5 578 835	4 455 648	3 771 604	3 303 071	2 958 313	2 692 017	2 478 966	4 779 061	67 441 784
316 513	223 153	178 226	150 864	132 123	118 333	107 681	99 159	191 162	2 697 671
150 789	15 693 621	22 348 864	11 295 759	0	0	0	0	0	59 434 942
467 302	15 916 774	22 527 090	11 446 623	132 123	118 333	107 681	99 159	191 162	62 132 613
37 176 489	26 838 549	8 767 106	1 092 087	4 263 035	7 103 015	9 687 351	12 067 159	16 655 058	
7 912 833	5 578 835	4 455 648	3 771 604	3 303 071	2 958 313	2 692 017	2 478 966	4 779 061	
37 424 269	43 003 104	47 458 752	51 230 356	54 533 426	57 491 740	60 183 756	62 662 722	67 441 784	
7 445 530	-10 337 940	-18 071 443	-7 675 019	3 170 948	2 839 981	2 584 336	2 379 808	4 587 899	
5 546 140	-7 422 343	-12 505 808	-5 119 297	2 038 599	1 759 827	1 543 532	1 369 999	2 545 682	
18 345 405	10 923 062	-1 582 747	-6 702 044	-4 663 445	-2 903 617	-1 360 086	9 913	2 555 595	

Příloha 11 Peněžní toky faktoru rizika F5 (působení extrémního počasí v KČ

Pozitivní scénář F5	2018			2019			
	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí
PŘÍJMY Z PRODEJE PROSTOR	0	0	0	0	0	0	33 910 706
VÝDAJE NA MARKETING	0	0	0	0	0	0	1 356 428
Pozitivní rozložení investičních výdajů	5 515 678	578 432	610 826	124 913	837 585	124 913	1 274 907
CELKOVÉ VÝDAJE	5 515 678	578 432	610 826	124 913	837 585	124 913	2 631 335
ZŮSTATEK ZDROJŮ	5 830 210	5 251 778	4 640 952	4 516 038	3 678 453	3 553 539	34 832 910
CF S FINANCOVÁNÍM (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	33 910 706
KUM. CF (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	33 910 706
CF PRO EFEKTIVNOST (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 515 678	-578 432	-610 826	-124 913	-837 585	-124 913	31 279 370
DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 316 316	-537 373	-546 957	-107 809	-696 769	-100 157	24 173 596
KUM. DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 316 316	-5 853 689	-6 400 646	-6 508 456	-7 205 224	-7 305 381	16 868 215

2020				2021			Celkem
1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	
9 092 399	6 410 471	5 119 851	4 333 837	3 795 459	3 399 309	1 379 752	67 441 784
363 696	256 419	204 794	173 353	151 818	135 972	55 190	2 697 671
141 110	16 775 471	26 355 781	1 692 148	0	0	0	54 031 765
504 806	17 031 890	26 560 575	1 865 502	151 818	135 972	55 190	56 729 437
43 420 502	32 799 083	11 358 359	13 826 695	17 470 335	20 733 672	22 058 234	
9 092 399	6 410 471	5 119 851	4 333 837	3 795 459	3 399 309	1 379 752	
43 003 104	49 413 575	54 533 426	58 867 263	62 662 722	66 062 031	67 441 784	
8 587 592	-10 621 419	-21 440 724	2 468 335	3 643 641	3 263 337	1 324 562	
6 396 856	-7 625 873	-14 837 420	1 646 399	2 342 493	2 022 165	791 114	
23 265 071	15 639 198	801 778	2 448 177	4 790 670	6 812 834	7 603 948	

Negativní scénář F5	2018			2019			
	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí
PŘÍJMY Z PRODEJE PROSTOR	0	0	0	0	0	0	29 511 437
VÝDAJE NA MARKETING	0	0	0	0	0	0	1 180 457
Negativní rozložení investičních výdajů	5 510 779	563 736	596 130	110 218	822 890	110 218	1 285 415
CELKOVÉ VÝDAJE	5 510 779	563 736	596 130	110 218	822 890	110 218	2 465 873
ZŮSTATEK ZDROJŮ	5 835 108	5 271 372	4 675 241	4 565 024	3 742 134	3 631 916	30 677 480
CF S FINANCOVÁNÍM (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	29 511 437
KUM. CF (PŘED ZDANĚNÍM)	0	0	0	0	0	0	29 511 437
CF PRO EFEKTIVNOST (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 510 779	-563 736	-596 130	-110 218	-822 890	-110 218	27 045 564
DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 311 594	-523 721	-533 798	-95 126	-684 544	-88 374	20 901 589
KUM. DCF (PŘED ZDANĚNÍM)	-5 311 594	-5 835 315	-6 369 113	-6 464 239	-7 148 783	-7 237 156	13 664 433

2020				2021				2022	Celkem
1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	1. čtvrtletí	
7 912 833	5 578 835	4 455 648	3 771 604	3 303 071	2 958 313	2 692 017	2 478 966	4 779 061	67 441 784
316 513	223 153	178 226	150 864	132 123	118 333	107 681	99 159	191 162	2 697 671
128 943	11 177 039	14 343 423	17 025 851	3 283 479	0	0	0	0	54 958 121
445 456	11 400 192	14 521 649	17 176 715	3 415 602	118 333	107 681	99 159	191 162	57 655 793
38 144 857	32 323 499	22 257 497	8 852 386	8 739 855	11 579 836	14 164 172	16 543 980	21 131 878	
7 912 833	5 578 835	4 455 648	3 771 604	3 303 071	2 958 313	2 692 017	2 478 966	4 779 061	
37 424 269	43 003 104	47 458 752	51 230 356	54 533 426	57 491 740	60 183 756	62 662 722	67 441 784	
7 467 376	-5 821 358	-10 066 002	-13 405 111	-112 531	2 839 981	2 584 336	2 379 808	4 587 899	
5 562 413	-4 179 567	-6 965 879	-8 941 312	-72 346	1 759 827	1 543 532	1 369 999	2 545 682	
19 226 845	15 047 278	8 081 398	-859 914	-932 260	827 568	2 371 099	3 741 098	6 286 780	