

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

# DIPLOMOVÁ PRÁCE

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Kraupnerová** Jméno: **Gabriela** Osobní číslo: **383226**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Stavební management**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Předběžná studie proveditelnosti bytového domu Hadovitá**

Název diplomové práce anglicky:

**Pre-feasibility study of Apartment house Hadovita**

Pokyny pro vypracování:

Cílem diplomové práce je zpracovat předběžnou studii proveditelnosti stavebního záměru Bytový dům Hadovitá v Praze. Přehled metod pro technicko-ekonomické hodnocení investičních záměrů  
Představení vybraného projektu, stanovení celkových nákladů na pořízení stavby.  
Stanovení CF navržených variant, jejich porovnání a vyhodnocení

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, I. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. 1. vydání. Praha: Grada, 2005, 356s. ISBN 80-247-0939-2  
FOTR, J. Podnikatelský plán a investiční rozhodování. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1995, 178s. ISBN 80-85623-20-X.  
Doporučené standardy metodické. Finanční analýza projektu. 1. vydání. Praha: ČKAIT, 2000, 116s. ISBN 80-86364-17-8.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**Ing. Václav Tatýrek, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení stavebnictví FSv**

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

Datum zadání diplomové práce: **02.10.2018**

Termín odevzdání diplomové práce: **06.01.2019**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

Ing. Václav Tatýrek, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studentky

### Čestné prohlášení

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

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

V Praze dne .....

podpis .....

Předběžná studie proveditelnosti bytového domu Hadovitá  
Pre-feasibility study of Apartment house Hadovita

## **Abstrakt**

Práce se zabývá předběžnou studií proveditelnosti rezidenčního projektu Rezidence Hadovitá v Praze.

Teoretická část se věnuje rozsáhle předběžné studii proveditelnosti, jejímu obsahu a způsobu zpracování. Definuje podstatné náležitosti studie proveditelnosti. Významná část je proto věnována popisu finanční analýzy a přehledu významných ekonomických ukazatelů, jakožto klíčovými zdroji informací pro rozhodování. Současně práce uvádí problematiku rizik, metody identifikace rizik a metody jejich eliminace.

Celá tato problematika konkrétního nástroje je zasazena do obecného popisu základních druhů investičních projektů a posléze do kontextu podniku vykazujícího developerskou činnost. Shrnuje jeho strategické cíle, zabývá se druhy investičních developerských projektů, definuje účastníky projektu a vytyčuje samotné procesní fáze projektu.

Praktickou část práce tvoří předběžná studie proveditelnosti projektu Rezidence Hadovitá v Praze. Tato studie byla vytvořena aplikací poznatků popsaných v teoretické části. Studie obsahuje dvě varianty s odlišnými ekonomickými výsledky. Srovnává jednotlivé varianty s ohledem na možné změny v ekonomice a jejího vlivu na ekonomickou efektivnost developerského projektu.

V závěru práce je zhodnocena předběžná studie proveditelnosti a jsou dána doporučení pro další realizaci projektu v obou variantách. Zároveň jsou zdůrazněna hlavní rizika ohrožující rentabilitu projektu.

## **Abstract**

The thesis aims to create a prefeasibility study of residential project Rezidence Hadovita in Prague.

Theoretical part of thesis focuses on a description of a prefeasibility study, its content and ways of elaboration. It defines an essential elements of prefeasibility study. Main part of theoretical part is dedicated to financial analysis and to economical indicators, which play a key role in decision making. Topic of risk management is also described.

Issue of a prefeasibility study is introduced in a context of investment projects with focus on real estate projects. It describes strategical aims, different types of projects, stakeholders.

Practical part of thesis is created by prefeasibility study of Rezidence Hadovita in Prague. It contains two versions with different economical results. These two versions are evaluated on possible changes of macroeconomic.

Conclusion of the thesis evaluates the prefeasibility study. Recommendations to further project realization are given. Main risks with the biggest impact on rentability of project are highlighted.

**Klíčová slova**

Předběžná studie proveditelnosti, investiční projekt, developerský projekt, finanční analýza, riziko

**Key words**

prefeasibility study, investment project, real estate project, financial analysis, risk management

|  |    |
|--|----|
| Úvod   | 1  |
| Teoretická část  | 2  |
| 1. Společnost, investiční rozhodování a strategie              | 2  |
| 1.1. Podnikové cíle  | 2  |
| 1.2. Investiční strategie a rozhodování                        | 3  |
| 1.3. Kapitálové plánování                                      | 3  |
| 2. Developerský projekt  | 5  |
| 2.1. Druhy projektů  | 5  |
| 2.2. Činnost developerské společnosti                          | 6  |
| 2.3. Účastníci developerského projektu                         | 6  |
| 2.4. Fáze života projektu a termíny                            | 7  |
| 3. Předběžná studie proveditelnosti                            | 11 |
| 3.1. Přehled o stavbě, pozemku a stanovení účelu stavby        | 12 |
| 3.2. Analýza trhu a marketingová strategie                     | 12 |
| 3.3. Technické a technologické řešení projektu                 | 13 |
| 3.4. Materiálové vstupy a energie                              | 13 |
| 3.5. Management projektu a řízení lidských zdrojů              | 13 |
| 3.6. Harmonogram projektu a realizace                          | 13 |
| 3.7. Analýza rizika a nejistoty                                | 13 |
| 3.7.1. Klasifikace rizika                                      | 14 |
| 3.7.2. Analýza rizika, kvalifikace a kvantifikace              | 16 |
| Metody kvalifikace rizik a jejich význam                       | 16 |
| Metody kvantifikace rizik                                      | 16 |
| 3.8. Finanční a ekonomická analýzy projektu                    | 19 |
| 3.8.1. Způsoby financování projektu                            | 19 |
| 3.8.2. Náklady, příjmy, finanční toky                          | 21 |
| Investiční náklady   | 21 |
| Investiční příjmy  | 22 |
| Hotovostní toky  | 24 |
| 3.8.3. Hodnocení projektu z hlediska finanční životaschopnosti | 25 |
| Zadluženost (míra zadluženosti)                                | 26 |
| Likvidita  | 26 |
| 3.8.4. Hodnocení investice z hlediska ekonomické efektivity    | 26 |
| Statické (prakticko-pomocné) přístupy                          | 27 |
| ukazatele rentability  | 27 |
| Doba návratnosti   | 28 |
| Dynamické (matematicko-finanční) metody                        | 28 |
| Diskontování a diskontní sazba                                 | 29 |

|  |    |
|--|----|
| Daně   | 29 |
| Inflace  | 30 |
| Metoda čisté současné hodnoty                        | 31 |
| Metoda indexu rentability (IR)                       | 31 |
| Metoda vnitřního výnosového procenta                 | 32 |
| Metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)              | 32 |
| Praktická část - Předběžná studie proveditelnosti    | 34 |
| 1. Stručný přehled o společnosti                     | 34 |
| 1.1. Skupina Metrostav                               | 34 |
| 1.2. Metrostav Development a.s.                      | 35 |
| 1.3. Vlastnictví certifikátů a osvědčení společnosti | 37 |
| 1.4. Projekty Metrostav Development a.s.             | 38 |
| 2. Investiční projekt Rezidence Hadovitá             | 39 |
| 2.1. Přehled o lokalitě a pozemku                    | 39 |
| 2.2. Přehled o projektu                              | 41 |
| 2.3. Architektonické řešení                          | 42 |
| 2.4. Dispoziční řešení                               | 43 |
| 2.5. Bezbariérové užívání stavby                     | 43 |
| 2.6. Technické a technologické řešení projektu       | 43 |
| 2.7. Materiálové vstupy a energie                    | 45 |
| Investiční příležitost                               | 46 |
| 3. Investiční příležitost v optimistické variantě    | 47 |
| 3.1. Analýza trhu, konkurence a cenová nabídka       | 47 |
| 3.2. Obchodní politika prodeje                       | 49 |
| 3.3. Marketingové nástroje                           | 50 |
| 3.4. Časový harmonogram projektu                     | 52 |
| 3.5. Finanční analýza projektu                       | 52 |
| 3.5.1. Zdroje financí                                | 52 |
| 3.5.2. Kalkulace investičních nákladů                | 54 |
| Kalkulace investičních bankovních nákladů            | 54 |
| Kalkulace investičních nákladů realizace stavby      | 55 |
| 3.5.3. Kalkulace investičních výnosů                 | 56 |
| 3.5.4. Finanční plán a průběh cash flow              | 58 |
| 3.5.5. Finanční hodnocení investičního projektu      | 62 |
| 4. Rizika projektu a jejich kvalitativní hodnocení   | 64 |
| 5. Investiční příležitost v pesimistickém pojetí     | 66 |
| 5.1. Analýza trhu v krizi                            | 66 |
| 5.2. Finanční analýza projektu                       | 69 |



|  |    |
|--|----|
| 5.2.1. Kalkulace investičních nákladů            | 69 |
| 5.2.2. Kalkulace investičních výnosů             | 70 |
| 5.2.3. Finanční plán                             | 72 |
| 5.2.4 Ekonomická efektivnost                     | 75 |
| 6. Srovnání variant a celkové hodnocení projektu | 76 |
| Závěr  | 77 |
| Seznam tabulek                                   | 78 |
| Seznam grafů                                     | 79 |
| Seznam obrázků                                   | 79 |
| Bibliografické odkazy a citace dokumentů         | 80 |

# Úvod

Kvalitními informacemi, daty a propočty podložené rozhodnutí o realizování investice je základem investování bez ohledu na objem investovaných prostředků. Komplikovanost investice a objem prostředků pak určuje komplexnost jejího zhodnocení. Principy posouzení investice jsou však stejně platné pro velké developerské společnosti, tak i pro drobného investora. Předběžná studie proveditelnosti je klíčový podklad pro rozhodování o realizování investice u komplexních projektů. Odpovídá totiž na sadu jednoduchých otázek:

„Vyplatí se do projektu investovat? Za jakých podmínek? Jaké zhodnocení lze očekávat?“ Tato práce má za cíl na tyto otázky odpovědět u developerského projektu Rezidence Hadovitá v Praze. Důvodem výběru zhodnocení projektu spočívajícího ve výstavbě bytového komplexu je bezprecedentní situace na realitním trhu, kdy ceny bytů v posledních letech byly výrazně taženy silnou poptávkou díky dobré ekonomické situaci a nedostatečnou nabídkou z důvodů především legislativních. Vlastní předběžná studie proveditelnosti představuje základ praktické části doplněná o srovnání optimistické a pesimistické varianty vývoje projektu. Zároveň je zde stručně popsána aktuální ekonomická situace, která se svým vývojem výrazně liší od vývoje minulých let.

V teoretické části je důsledně popsána studie předběžné proveditelnosti včetně svých náležitostí. Část je věnována identifikaci rizik a jejich správnému ohodnocení. Neznámá rizika nelze řídit. Druhá polovina se zabývá zhodnocením ekonomické efektivnosti projektu za použití různých metod. Vlastnímu popisu studie předchází vymezení developerské činnosti, jednotlivých druhů developerských projektů, účastníků developerského projektu a fází developerského projektu.

Závěr práce shrnuje doporučení pro realizaci projektu v jednotlivých variantách a rekapituluje ekonomické výsledky a ekonomické ukazatele obou variant. Shrnuje rizika, která by mohla ovlivnit výnosnost celé investice.

# Teoretická část

## 1. Společnost, investiční rozhodování a strategie

Společnost je tržní ekonomický subjekt, označuje právnickou osobu, která je zapsána v obchodním rejstříku. Cílem společnosti je zvýšení její tržní hodnoty v delším časovém horizontu. Prostředkem k dosažení tohoto cíle je efektivní hospodářská činnost, při které se maximalizuje zisk. K této činnosti podnik disponuje majetkem ze zdrojů cizích (pasiva) a z vkladů vlastníků (aktiva).

### 1.1. Podnikové cíle

Racionální systém řízení finanční činnosti společnosti se nazývá finanční management. Mezi primární cíle společnosti patří maximalizace zisku, finanční stabilita (snižování finančního rizika firmy), maximalizace tržní hodnoty společnosti, rentabilita investic a likvidita podniku.<sup>1</sup>

Dále mezi cíle řadíme<sup>2</sup>:

- 1) obstarat kapitál pro běžné i mimořádné potřeby podniku, stanovení struktury kapitálu a jeho případné změny (získat úvěr, vydat akcie či obligace aj.),
- 2) rozhodovat o investici kapitálu (finanční aktiva, majetek, financovat běžnou činnost podniku aj.),
- 3) stanovit optimální rozdělení zisku (reinvestice či vyplacení dividend v případě akciové společnosti),
- 4) analyzovat, zaznamenávat, kontrolovat a řídit finanční činnost podniku za účelem zajištění ekonomické stability.

Kvantifikace hodnoty podniku se realizuje klasickými ukazateli nebo novými ukazateli. Mezi klasické ukazatele řadíme zisk a rentabilitu.<sup>3</sup>

Nové ukazatele hodnocení společnosti jsou<sup>4</sup>: EVA (Economic Value Added = ekonomická přidaná hodnota představuje ekonomický zisk, který podnik vytvoří po úhradě všech nákladů včetně nákladů na cizí i vlastní kapitál), CVA (Cash Value Added = peněžní přidaná hodnota vychází z pohledu hotovosti a hotovostních ekvivalentů), MVA (Market Value Added = hodnota přidaná trhem vyjadřuje rozdíl tržní hodnoty podniku a velikosti celkového investovaného kapitálu, odpovídá bohatství vlastníků).<sup>5</sup>

## 1.2. Investiční strategie a rozhodování

Strategická orientace developerské společnosti na projekty (tržní odvětví) vychází z jejích znalostí a dovedností, které ji umožňují dosáhnout konkurenčních výhod. Zaměření developerské společnosti lze volit z trhu rezidenčního, komerčního (administrativní, obchodní, turistika a hotelnictví), dále z trhu průmyslových staveb (továrny a montážní haly). Dalším rozhodnutím developerské společnosti je volba geografického záběru projektu, tzn. ve které geografické oblasti bude společnost působit (tzv. geografická strategie).

### Finanční strategie společnosti

Jedním z druhů finanční strategie je strategie růstu hodnoty investice, investor upřednostňuje příležitost zvýšit hodnotu investičního vkladu a nehledí na běžný roční příjem.

Opačnou strategií vzhledem ke strategii růstu hodnoty je strategie maximalizace ročních příjmů z investice. Investor dává přednost co nejvyšším ročním výnosům a nehledí na uchování a růst hodnoty investice.<sup>6</sup>

Z hlediska finančního je nejvhodnějším typem investiční strategie strategie růstu hodnoty investic kombinovaná s maximálními ročními příjmy z investice.

### Strategie dle rizika

Strategie vysokého rizika i nízkého rizika je postavena na vztahu investora k riziku.

Agresivní strategie čili strategie vysokého rizika: investor preferuje projekty s vysokým rizikem, tato strategie také nabízí možnost vzniku vysokých příjmů.

Strategie nízkého rizika označuje tzv. konzervativní strategii: investora charakterizuje averze k riziku. Investor volí projekty s nižším rizikem, které však vykazují menší výnosnost.<sup>7</sup>

Pro maximalizaci výnosnosti je tedy nutné přijmout projekt vykazující vyšší riziko, které by případně snížilo likviditu společnosti. V případě potřeby zhodnotit investiční projekt (únosná míra rizika, dostatečné likvidity a požadovaná míra výnosnosti) lze aplikovat tzv. *investorský trojúhelník*: výnosnost, riziko, likvidita.<sup>8</sup>

## 1.3. Kapitálové plánování

Dosažení hlavního strategického cíle podniku se musí shodovat s vytyčenými investičními cíly. Kombinaci finančního a investičního rozhodování ve finančním managementu developerské společnosti lze nazvat kapitálovým plánováním. Kapitálové plánování označuje ekonomickou činnost, která se zabývá získáváním potřebného

objemu finančních prostředků (aktiva i pasiva) a jejich následným použitím pro získání dlouhodobého majetku (investice).<sup>9</sup>

Hlavní strategický cíl developerské společnosti vychází z plnění dlouhodobých cílů, kam patří maximalizace tržní hodnoty firmy (v případě akciové společnosti maximalizace tržní hodnoty akcií). Tento cíl musí brát v úvahu faktor času a míru rizika k očekávanému zisku.

Postup kapitálového plánování je následující:<sup>10</sup>

- stanovení finančních záměrů a cílů z dlouhodobého hlediska a vytyčení investiční strategie,
- nalezení efektivní investice a její předinvestiční příprava (Pre-feasibility study),
- analýza stávajících finančních toků a jejich komparace s budoucími v závislosti na financování investičním projektem,
- multikriteriální klasifikace developerského projektu, jež vede k posouzení investičního projektu po stránce finanční, technické, organizační, bezpečnostní a dalších kritérií. Podstata všech kritérií musí být ohodnocena váhami dle nadefinovaných cílů a z toho vyplývá, že finanční kritéria mají vliv na investice, zda se vrátí v potřebné míře, či nikoliv,
- volba o optimálního financování projektu (poměr vlastních zdrojů a cizích, aj.),
- pravidelná kontrola nákladů,
- posouzení skutečně vynaložených nákladů na realizaci projektu s předběžně stanovenými,
- prognóza a sledování budoucího vývoje peněžních toků.

## 2. Developerský projekt

Developerský projekt je zpravidla chápán jako investiční záměr, jehož předmětem je výstavba nových budov, nejčastěji bytových domů, administrativních budov a nákupních center. Dále to může být projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci nebo modernizaci a následně její pronájem, případně prodej.

Investiční projekt má jasně specifikované parametry, jedním z těchto hodnotících parametrů je návratnost investice.

### 2.1. Druhy projektů

Jednotlivé investiční projekty lze rozlišit na základě technických a technologických parametrů, dále dle přínosu pro podnik, dle míry závislosti, dle charakteru peněžního toku, velikosti projektu.<sup>11</sup>

Klasifikace investičních projektů dle:

- přínosu pro podnik: kladen důraz na snížení provozní nákladovosti při změně technických parametrů a technologických inovací,
- kapitálových výdajů, kdy výše kapitálových výdajů rozhoduje o zařazení investičního projektu do plánu společnosti,
- projekty dle míry závislosti, kam řadíme např. projekty na sobě plně závislé, vzájemně se vylučující, které nelze realizovat zároveň. Dále zde můžeme uvést projekty na sobě nezávislé (disjunktní), projekty ekonomicky a stochasticky (vykazují substituční schopnost) závislé nebo komplementární (navzájem se doplňují, realizace jednoho projektu podporuje realizaci druhého),
- projekty obnovovací a projekty rozvojové (orientované na expanzi) jsou členěny dle vztahu k původnímu stavu majetku,
  - dle peněžních toků z investic na: investice s konvenčním peněžním tokem – do jisté doby převyšují peněžní výdaje a následně nastane období, kdy už jsou vyšší jen příjmy (--+++). Investice s nekonvenčním peněžním tokem – charakterizují jej opakující se období s převyšujícími příjmy a období s vyššími výdaji (+-+-+),
  - investiční projekty z pohledu vlastnické struktury a způsobu zajišťování kapitálu,
  - investiční projekty z hlediska formy realizace - v tomto případě lze hovořit o projektech vycházejících ze stavu nulového (tzv. projekty „na zelené louce“) nebo o projektech investiční výstavby, které se orientují na modifikaci již vzniklého projektu, např. projekty modernizace, rekonstrukce, expanze apod.). Do této kategorie rovněž patří akvizice. Projekt „na zelené louce“ je zpravidla vyčleněn od mateřské developerské společnosti do samostatné účelové firmy tak, aby případný neúspěch projektu mateřskou firmu negativně neovlivnil. Akviziční projekty označují investici do již existujícího podniku, který optimálně doplňuje a rozšiřuje aktivity investora.<sup>12</sup>

## 2.2. Činnost developerské společnosti

Developerský projekt rovněž zahrnuje činnosti z něho vyplývající – volba pozemku, financování, zpracování studií a projektové dokumentace, realizace, prodej dokončeného projektu, případně facility management po dokončení výstavby.

Developer je investorem projektu, nikoliv však finálním investorem. Koncový investor má zájem vlastnit výsledný produkt – nemovitost.

### Developerské společnosti a získání investičního projektu

Mezi velmi časté situace patří, že developerská společnost podstupuje rozhodnutí, zda koupit pozemek a následně vyhotovit projektovou dokumentaci.

Méně častý způsob je, že se investor nejdříve rozhodne o projektu a následně hledá optimální pozemek.

Developer může získat vlastnická práva k pozemkům (projektu) přímo od vlastníka, nebo je založena speciální společnost, následně vlastník pozemku vloží pozemek do této společnosti a developerská firma projekt poskytne projekt, vč. financování.

Další variantou získání projektu je koupě společnosti či podílu ve společnosti, jež vlastní pozemek. K tomuto pozemku může společnost disponovat hotovou projektovou dokumentací s potřebnými povoleními výstavby (akvizice).

Posledním řešením, jak získat projekt, je koupě pozemku, jehož součástí je již stavba, tato bude může posléze využita k dalším účelům (rekonstrukce, konverze), nebo zdemolována.

## 2.3. Účastníci developerského projektu

Účastníky developerského projektu jsou:<sup>13</sup>

- vlastníci pozemků - fyzické či právnické osoby,
- architekt, projektant, se specializuje na vytvoření architektonického návrhu, zpracovává projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí, pro stavební řízení či dokumentace pro provedení stavby. Po dobu realizace (až do ukončení stavby) vystupuje jako autorský dozor stavby (ADS),
- generální dodavatel: nejdříve volí subdodavatele, následně kontroluje průběh realizace a rozpočet stavby, zajišťuje plnění milníků (kontrola časového harmonogramu),
- TDI: developer (popř. zaslupněná osoba) vykonává technický dozor investora (TDI), jemu se zodpovídá hlavní stavbyvedoucí generálního dodavatele,
- katastrální úřad informuje o vlastnických, zástavních, předkupních právech, o věcných břemenech, soupisu a popisu nemovitostí, o geometrickém zaměření,

- dalšími účastníky ve fázi schvalovacích procesů jsou stavební úřady a další dotčené orgány státní správy. Tyto instituce mají pravomoc schvalovat nebo regulovat realizaci projektu,
- dalším z možných účastníků je bankovní instituce (z hlediska financování investice a struktury kapitálu), *více o tomto tématu v kapitole 3.8.1. Financování projektu,*
- v provozní fázi stavby se účastníkem stává i správce objektu (facility management). Tato firma zajišťuje údržbu, reklamace na společné části domu, které jsou uplatněny správcem i SVJ (Sdružením vlastníků jednotek) u investora, dále se zabývá úklidovými službami společných prostor, rovněž zastřešuje správu recepce objektu.

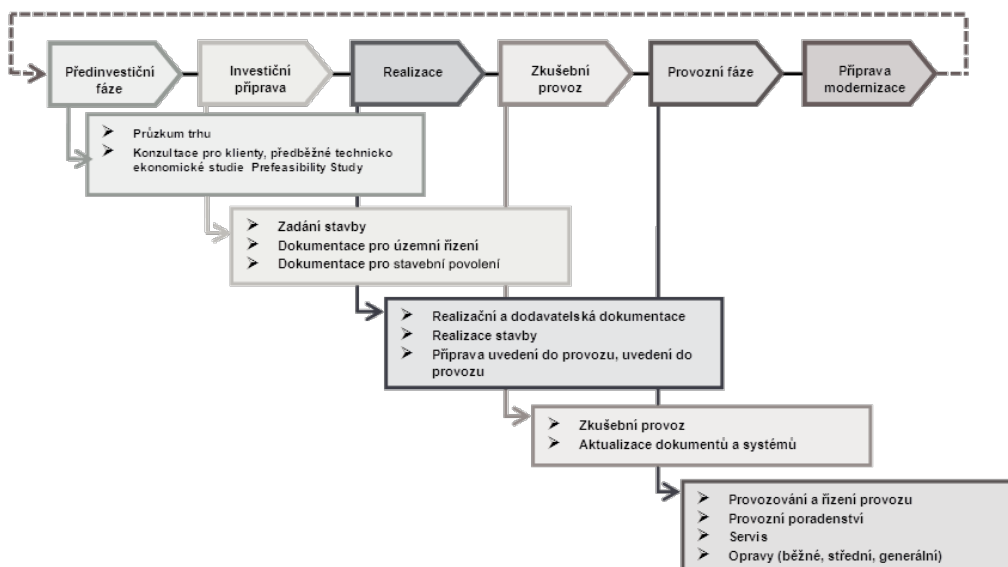
## 2.4. Fáze života projektu a termíny

Proces přípravy a realizace investičního projektu je zahájen pověřeným projektovým manažerem a předáním podkladů od investora (top managementem). Ukončením investičního projektu je ověření, že projekt vykazuje veškeré náležitosti, a následné předání stavby investorovi.

Investiční projekt členíme do následujících fází: předinvestiční fáze (předprojektová - přípravná), investiční fáze, fáze zadávání stavby, fáze realizační přípravy, fáze realizace projektu, fáze ověření a průkazů, provozní fáze (fáze užívání) a fáze ukončení a likvidace projektu.<sup>14</sup>

Fáze života projektu jsou zobrazeny v grafu níže.

Graf 1. Fáze investičního procesu



Zdroj: <http://www.kk-technology.cz>

1) **Předinvestiční fáze (předprojektová - přípravná)** - tato fáze je základním předpokladem dobré realizace investičního projektu a jeho úspěšného fungování. Označuje čas mezi vznikem myšlenky realizovat projekt a koncovým rozhodnutím



investora, zda bude investiční projekt uskutečněn. Koncové rozhodnutí investor provede na základě studií a analýz. Tato fáze je složena ze čtyř dílčích částí:

- a. **identifikace podnikatelských příležitostí**
- b. **předběžná technicko-ekonomická studie (Pre-feasibility study)**
- c. **prováděcí technicko-ekonomická studie (Feasibility study)**
- d. **rozhodnutí o realizaci investice**

**a. Identifikace investičních příležitostí** (studie příležitostí) je konstantní hledání investičních příležitostí (výstup z průběžného průzkumu a analýzy developerského prostředí). Pakliže developer považuje projekt či pozemek jako vhodnou investiční příležitost, zahajuje zpracování právního auditu, jinak řečeno due diligence. *Více o právním auditu viz kap. 3.7 Analýza rizik.*

**b. Předběžná technicko-ekonomické studie (předběžná studie proveditelnosti)** se vyhotoví v případě rozsáhlých a nákladných projektů, kde je prostředníkem mezi studií příležitostí a podrobnou studií proveditelnosti. Cíl a obsah předběžné studie proveditelnosti a studie proveditelnosti je totožný, liší se v míře podrobnosti zpracování.

*Více o předběžné studii proveditelnosti v kap. 3. Předběžná studie proveditelnosti.*

**c. Studie proveditelnosti**

**d. Rozhodnutí o přijetí investice**

**2) Investiční fáze** - označuje fázi mezi kladným přijetím investičního rozhodnutí a uvedením stavby do provozu. Tato fáze v sobě zahrnuje jednotlivé činnosti, zde jsou uvedeny v časové posloupnosti: zpracování právní, finanční a organizační struktury (sestavení projektového týmu, zajištění financování projektu), zadání stavby (uzavření smlouvy o dílo mezi investorem a generálním dodavatelem), úvodní dokumentace (vč. posouzení vlivu na životní prostředí EIA), projektové dokumentace (pro stavební a územní řízení), realizační dokumentace, realizace stavby, fáze získání průkazů (kolaudačního rozhodnutí), zkušební provoz a vlastní zahájení provozu. Fáze vykazuje vysoký finanční tok nákladů, který mnohonásobně převyšuje příjmy.

**Právní struktura developerského projektu**

Běžný postup developera před získáním vlastnických práv k pozemku je následující: Vyhodnotí-li investor projekt jako vhodný k realizaci (po zpracování studie proveditelnosti) a dojde k přijetí investičního projektu, založí se tzv. jednoúčelová společnost. Účelová společnost vlastní a řídí pouze projekt (a s ním spojené činnosti), kvůli kterému byla zřízena. Tato společnost zajišťuje smlouvy vyplývající z realizace projektu, smlouvy ohledně získání cizího kapitálu, vlastnických práv k pozemku, dále smlouvy týkající se stavebních činností, smlouvy k prodeji nemovitostí koncovým

uživatelům. Vyjimku tvoří smlouvy pracovní, ty jsou účetně odděleny jako outsourcingové a řešeny mimo účelovou společnost prostřednictvím subkontraktora - investora)<sup>15</sup>.

### **Kontrola v průběhu realizace stavby**

Stavbu kontroluje zástupce investora, tzv. technický dozor investora (popř. project manager), který sleduje plánované a skutečně provedené práce, kvalitu realizace, dodržování časového harmonogramu (vytyčené milníky) a rozpočet. Za dodavatele stavby zde jako kontrolní orgán figuruje stavbyvedoucí.

Na výstavbu rovněž dohlíží banka prostřednictvím měsíční supervize stavby. Banka monitoruje čerpání poskytnuté úvěrové částky na základě vykázané prostavěnosti (objem skutečně provedených prací a jejich finanční ohodnocení).

### **Spuštění prodeje a marketing**

V této době developer zahájí marketing pro hledání nových klientů. Souběžně s marketingem probíhá prodej nemovitosti formou smluv o smlouvách budoucích s kupujícími, nově uzavřené smlouvy vykazují první příjmy. Předpokladem optimálního rezidenčního developerského projektu je, že jsou veškeré bytové jednotky zasmluvněny do ukončení realizace. To poukazuje na atraktivitu lokality projektu, ideální stanovení prodejních cen ve srovnání s konkurenčními projekty, významný vliv na poptávku po nemovitostech má rovněž renomé investora (stavebníka) a stanovený standard projektu.

### **Ověření a získání průkazů**

Během provádění stavebních prací zhotovitele stavby je zahájeno kolaudační řízení. Následně generální dodavatel předá stavbu investorovi. Stavební úřad provede na stavbě šetření, výstupem místního šetření je kladné stanovisko kolaudačního rozhodnutí. Označení stavby se v evidenci katastru nemovitostí mění z rozestavěné stavby na dokončenou, stavba je tak ustanovena k užívání. V případě neudělení kladného kolaudačního rozhodnutí je vyhotoven seznam vad, nedodělků a datum jejich odstranění. Po úspěšném odstranění vad je již vydáno kolaudační rozhodnutí.

### **3) Fáze provozu**

Provozní fáze označuje nejdelší fázi projektu. Na začátku této fáze vyvstanou vady, které vznikly na základě nedostatečného technického provedení v průběhu v realizace. Tyto vady a nedodělky jsou odstraněny dodavatelem stavby v rámci reklamační lhůty.

Za provozu stavby se rovněž vypracovává koncová finanční studie, jejíž podstatou je zjištění bilance příjmů, nákladů a srovnání původně plánovaného stavu se skutečným. Výstupem je zhodnocení ekonomické efektivity. Ačkoliv je realizace dokončena, běží reklamační lhůty a trvají závazky mezi developerem, generálním dodavatelem

## 2. Developerský projekt

a uživatelem stavby. Developer se od stavby distancuje až po vypršení reklamační lhůty.

**Fáze ukončení projektu** - tato fáze obnáší demontáž, případně likvidaci stavby. Z likvidace stavby lze generovat příjmy (prodej likvidovaného) a výdaje (náklady na likvidaci), přičemž výdaje na likvidaci mnohonásobně převyšují příjmy. Rozdíl mezi těmito hodnotami je označen jako likvidační hodnota.

### 3. Předběžná studie proveditelnosti

Předběžná studie proveditelnosti (Pre-feasibility Study) a studie proveditelnosti (Feasibility Study), též označovaná jako realizační technickoekonomická studie, jsou dokumenty, které souhrnně popisují investiční záměr. Mezi studiemi není z hlediska osnovy rozdíl. Odlišnost spočívá v míře podrobnosti a prověřitelnosti údajů. Přípustná míra nepřesnosti pro předrealizační studii činí  $\pm 30\%$  a pro realizační  $\pm 10\%$

Cílem této předběžné studie je poskytnout veškeré dostupné informace pro přijetí či zamítnutí daného projektu. Jsou v ní zahrnuty všechny požadavky a aspekty související s uvedením investice do realizační fáze.

Studii často předchází zpracování řady dílčích studií (např. různé průzkumy). Ty jsou obvykle podkladem k dílčím rozhodnutím orgánu investora, která např. postupným vylučováním variant usměrní proces předprojektové fáze projektu, rovněž zahrnují potřebné technicko-ekonomické informace ve struktuře pozdější studie proveditelnosti.<sup>15</sup>

Studie by měla obsahovat rozbor technických, ekonomických, finančních, manažerských, marketingových a dalších stránek projektu, také by měla identifikovat možná rizika a zhodnotit jejich vliv na realizaci projektu.

Studie může být zpracována ve variantním řešení, tzn. může navrhnout různé varianty realizace projektu, pokud odhalí některé nedostatky projektu. Skrze variantní zpracování studie lze předcházet případným ztrátám projektu ve fázi realizace.

Obsah studie má být dostatečným podkladem pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Předpokládá se, že předběžná studie proveditelnosti pracuje s údaji, které se od skutečnosti tedy nebudou lišit o více než 30%.<sup>16</sup>

Studie by měla obsahovat:<sup>17</sup>

1. Základní přehled o stavbě, umístění (lokalitě), pozemku a stanovení, účelu stavby, zdůvodnění a základní idea projektu
2. Analýza trhu a odhad poptávky, obchodní strategie
3. Technické a technologické řešení projektu
4. Materiálové vstupy a energie
5. Management projektu a řízení lidských zdrojů
6. Plán realizace projektu, harmonogram
7. Analýza rizik a jejich řízení (citlivostní analýza)
8. Finanční a ekonomická analýzy projektu
9. Vliv na životní prostředí
10. Závěrečné shrnutí

## 3.1. Přehled o stavbě, pozemku a stanovení účelu stavby

Tato část studie obsahuje uspořádané informace primárně o pozemcích, stávajících objektech na nich, umístění stavby vzhledem k okolnímu terénu, přehled komunikací a další infrastruktury, soulad objektu s charakterem krajiny.

V přehledu se předkládají následující analýzy:<sup>18</sup>

Podrobná studie území

Studie socioekonomické sféry v lokalitě

Studie infrastruktury

Plán realizace projektu

Odhad nákladů na pořízení vlastnických práv k pozemkům

Odhad nákladů na zařízení staveniště (označované jako NUS)

## 3.2. Analýza trhu a marketingová strategie

Před analýzou trhu je nutné definovat základní činnosti výstavby a funkce projektu ve vztahu k potenciálním uživatelům projektu. Podstatou analýzy trhu je stanovení objemu poptávky koncových investorů po projektu, dále je cílem definovat marketingovou koncepci a určit cenovou strategii projektu.<sup>19</sup>

### A/ Získání marketingových dat

**Definice cílového trhu projektu:** cílem je definovat segment trhu, analyzovat jeho strukturu, stanovit podstatné vlastnosti projektu (standard projektu, architektura stavby), prodejní cenové hladiny a platební, popř. reklamační podmínky, podmínky podpory prodeje (reklama a PR) a volbu distribučních kanálů.<sup>20</sup>

**Analýza zákazníků a konkurence:** Výstupem analýzy zákazníků jsou odpovědi na otázky týkající se poptávky, konkrétně definice zákazníka, čas, množství a důvody zájmu o projekt.

**Analýza tržních konkurentů:** Konkurenti významně ovlivňují tržní podíl podniku, proto je žádoucí odhalit konkurenty a jejich tržní sílu.<sup>21</sup>

### B/ Vyhodnocení marketingových dat

Tržní příležitosti a tržní rizika projektu zjištěné z předchozí analýzy představují základní východisko pro koncepci strategie projektu (marketingové, cenové a obchodní strategie), dalším podkladem může být zhodnocení silných a slabých stránek developera.

Marketing zvyšuje pravděpodobnost zhodnocení nemovitosti a současně snižuje rizika. Marketingový plán definuje strategický cíl projektu a postup dosažení tohoto cíle (využití nástroje marketingového mixu).

Marketingový mix je soubor strategických nástrojů, které upraví nabídku tak, aby byla zvýšena poptávka po nemovitosti na trhu.<sup>22</sup>

### **3.3. Technické a technologické řešení projektu**

Přehled technického řešení projektu je podkladem pro předběžné stanovení výše investičních nákladů (i provozních). Odhady na výstavbu a inženýrské práce vychází z předpokladu nákladů na jednici plochy či obestavěného prostoru.

Faktory, které ovlivňují volbu technologie a technického řešení jsou dostupnost materiálu a finančních zdrojů, vlastnosti samotného projektu (lokalita, účel stavby).

### **3.4. Materiálové vstupy a energie**

Potřebnými vstupy jsou chápány základní materiály a energie, tvoří značnou část výrobních nákladů. Podstatnými faktory ovlivňující výběr použitého materiálu na výstavbu jsou dostupnost (vzdálenost, míra importu), jeho substituce, kvalita materiálu, cenová úroveň a dodavatel.<sup>23</sup>

### **3.5. Management projektu a řízení lidských zdrojů**

U rozsáhlých projektů se musí stanovit jasná organizační struktura, jež zajišťuje realizaci projektu. Prostřednictvím struktury se definují řídicí úrovně, pravomoce a odpovědnost pracovníků. S organizačním uspořádáním se úzce pojí náklady na režie (správní a výrobní).<sup>24</sup>

### **3.6. Harmonogram projektu a realizace**

Z projektového plánu lze převzat harmonogram a rozpočet stavby.

Při sestavování plánu realizace jsou stanoveny:<sup>25</sup>

- milníky a termíny, ve kterých je třeba činnost provést,
- výrobní zdroje, které budou vyžadovány (čety, stroje a zařízení)
- plnění, kterého chceme dosáhnout
- vzájemné návaznosti prací na projektu
- kritické činnosti, jejichž nedodržení termínu má zásadní vliv na celkovou délku výstavby

### **3.7. Analýza rizika a nejistoty**

Řízení rizik (Risk Management) je oblast řízení zaměřující se na analýzu rizik a následném snížení (popř. prevenci) rizika prostřednictvím různých metod. Často

se setkáváme s nástroji, které mají za cíl identifikovat pravděpodobnost odchýlení od předpokládané hodnoty zvoleného finančního kritéria nebo určit ty proměnné, které mají na odchýlení největší vliv.<sup>26</sup> Nejvyšší odpovědnost za riziko prokazuje investor, statutární orgán a top management společnosti.

Řízení rizik se skládá z několika vzájemně provázaných fází. Nejčastěji se využívá 6 základních fází, a to:<sup>27</sup>

**Identifikace rizik**

**Analýza rizik** - význam a velikost rizika

**Zhodnocení rizik** - vyhodnocení a rozhodování o riziku

**Ošetření rizik** - plánování protirizikových opatření

**Zmírnění rizik** - realizace protirizikových opatření

**Postaudity projektu**

Aktivity, které probíhají průběžně po celou dobu projektu, jsou:

**Monitoring rizik**

**Reporty rizik**

### 3.7.1. Klasifikace rizika

Rizika společnosti můžeme klasifikovat z mnoha pohledů, mezi základní patří:<sup>28</sup>

- **podnikatelské a čisté riziko** – podnikatelské riziko má pozitivní i negativní stránku, u čistého rizika dochází pouze ke vzniku nepříznivých odchylek od žádoucího stavu,
- **systematické a nesystematické riziko** – systematické riziko postihuje všechny ekonomické subjekty na trhu (tzv. tržní makroekonomické riziko), naopak nesystematické mikroekonomické riziko je specifické pro jednotlivé firmy a jejich aktivity,
- **vnitřní a vnější riziko** – vnitřní riziko se vztahuje k faktorům uvnitř firmy, vnější riziko na faktory v podnikatelském okolí,
- **ovlivnitelné a neovlivnitelné riziko,**
- **primární a sekundární** (sek. riziko je vyvoláno opatřením na snížení primárního rizika),
- **členění rizik podle jejich věcné náplně:**  
technicko-technologická, výrobní, ekonomická (především nákladová rizika, vyvolaná růstem cen komodit na trhu- materiály, energie, mzdy, dále daně, inflace), tržní (tržní poptávka po výrobku), finanční (ovlivněná strukturou financování), legislativní, enviromentální, informační.

#### Postup řízení rizik developerské společnosti a identifikace rizik

Jedním z prvotních kroků developera pro odhalení rizik je zpracování právního auditu. Právní audit pozemku (tzv. due dilligence) řeší problematiku vlastnického práva (právní bezvadnost) pozemků, včetně jejich užívání, typu, charakteru pozemků,

příslušenství pozemku, omezení na pozemku a možnosti budoucího využití pozemku (dle platného územního plánu a stavebních předpisů) s ohledem na charakter plánovaného projektu. Tyto poznatky jsou následně zohledněny ve smluvní dokumentaci výběrem optimálního řešení.<sup>29</sup>

Dalším z možných rizik v předinvestiční fázi je riziko vyplývající z nevhodného výběru lokality pro realizaci developerského záměru, nevhodný výběr snižuje zájem koncových investorů (kupujících) o daný projekt. Mezi tyto zásadní vlivy patří například nedostatečná dopravní obslužnost, chybějící občanská vybavenost a správní centra. Z hlediska vhodnosti pozemku je nutné posoudit i orientaci pozemku ke světovým stranám a svažitost, rozměrové parametry (z důvodů odstupových vzdáleností).

Chybná rozhodnutí rovněž mohou vzniknout na základě nedostatečné znalosti poptávky lokálního trhu, lokální trh z hlediska dispozicí bytů, standardu bytových jednotek a s ním související cena za bytovou jednotku, tyto faktory plynou rovněž z neznalosti cílové skupiny, pro který bude projekt realizován.

Následně developer na základě již zmíněné prefeasibility či feasibility study stanoví optimálnost projektu.

Optimální míra projektu však může být narušena množstvím nepředvídatelných rizik, které jsou běžně ošetřeny ve smlouvě mezi generálním dodavatelem stavby a investorem. Mezi tato nepředvídatelná rizika řadíme: geologické poměry, vliv na životní prostředí, změna cen komodit, změna práva a politické situace.<sup>30</sup>

Řešení možných rizik můžeme vidět přenesení rizik v realizační fázi, developer se zpravidla nechce účastnit na riziku plynoucí z realizace, samotnou výstavbu tak provádí stavební společnost – generální dodavatel.

Významné riziko pro developera představuje skutečnost, není-li dodavatel schopen plnit smluvní harmonogram stavby, což se následně zrcadlí ve finančním plánu a neschopnosti dodržet stanovené milníky stavby. Tyto milníky jsou rovněž zohledněny v kupních smlouvách konečných investorů: termíny klientských změn (v souladu se stavbou, aby nedošlo ke zpoždění), zahájení kolaudačního řízení, získání kolaudačního rozhodnutí a následné předání bytových jednotek kupujícím. Nedodržení výše zmíněných termínů vede rovněž k narušení smluvních vztahů mezi prodávajícím a kupujícím.

Existují i případy, kdy stavební společnost figuruje zároveň jako developer. Mateřská společnost zahrnuje stavební a developerskou divizi, v tomto modelu developerská divize figuruje jako investor a dceřiná stavební divize jako generální dodavatel. Aby se předešlo ohrožení mateřské společnosti při neúspěchu investičního projektu, je k projektu založena jednoúčelová společnost jako určitá forma ochrany z hlediska práva (výše zmíněné projektové financování).



## 3.7.2. Analýza rizika, kvalifikace a kvantifikace

---

### Metody kvalifikace rizik a jejich význam

Vzhledem k tomu, že výsledek analýzy rizikovosti a jejich identifikace může vykazovat velké množství rizik, je žádoucí zvolit a zaměřit se především faktory s významnými negativními dopady na investiční záměr.

Význam rizikových faktorů lze stanovit dvěma přístupy: <sup>31</sup>

- **Analýzou citlivosti** – žádoucí v případě kvantifikovatelných rizik v případě simulace závislosti ekonomických kritérií hodnocení,
- **Expertním hodnocením** – žádoucí ke zjišťování významu rizik, která lze kvantifikovat jen velice obtížně, případně vůbec

#### **Analýza citlivosti**

Analýza citlivost je založena na jednofaktorové analýze, při které se zjišťují dopady jednotlivých izolovaných rizikových faktorů (hrozeb) na předpokládanou hodnotu finančního kritéria. Výsledné hodnoty aplikace jednotlivých rizikových faktorů jsou vyjádřeny jako odchylky (v procentuálním vyjádření) od hodnot plánovaných.<sup>32</sup> Tato metoda tedy nerespektuje možnou vzájemnou závislost rizikových faktorů, kdy změna jednoho faktoru vyvolá změnu druhého. Východiskem je pak použití náročnější vícefaktorové analýzy citlivosti.

Dle velikosti odchylky rozlišujeme rizikové faktory vyvolávající bezvýznamné změny zvoleného kritéria a rizikové faktory významné (vyvolávající významné změny).

*Vyhodnocujeme-li rizika spojená s peněžním tokem, hledáme a stanovujeme faktory, které ovlivní cash flow v případě jejich změny, konkrétně změna výnosů, diskontní sazba, daňová sazba, inflace.<sup>33</sup> Jsou to rizika, kterými se budu nadále věnovat v části dynamických parametrů projektu.*

---

### Metody kvantifikace rizik

Pojmem kvantifikace rizik rozumíme analýzu rizik, v níž se numericky hodnotí a popisuje účinek možných nebezpečí a ztrát. Hlavním účelem kvantifikace rizik je odhadnutí početnosti, pravděpodobnosti a závažnosti možných ztrát, které ohrožují daný projekt.

V procesu analýzy rizik se pracuje s veličinami, které není možné ve většině případů přesně měřit a odhad jejich velikosti je stanoven na základě odborných zkušeností. Developer by tedy měl důkladně určit vstupní veličiny, aby se dosáhlo nejpřesnějších výstupů kvantifikace rizik.

Mezi základní analýzy kvantifikace rizik patří pravděpodobnost výskytu rizika a předpokládaná hodnota ztráty investice:<sup>34</sup>

a) Pojem pravděpodobnost výskytu přímo odráží stupeň rizika. Čím vyšší je pravděpodobnost, že dojde k ohrožení projektu a vzniku ztrát, tím vyšší je pravděpodobnost odchylky od plánovaného výsledku a zároveň je tedy vyšší i riziko.

b) Předpokládaná výše ztráty investice je definována součinem pravděpodobností výskytu ztráty a velikostí potencionální ztráty. S časovou jednotkou se mění hodnota ztráty i pravděpodobnost výskytu této ztráty. Velikost předpokládané ztráty je vyjádřena vzorcem:

$$Z(r(t), v(t)) = \int_0^{T_0} r(t) v(t) dt,$$

kde:

$r(t)$  – funkce rizika v čase  $t$  vyjádřená pravděpodobností

$v(t)$  – funkce ztráty v čase  $t$

$Z(t)$  – velikost předpokládané ztráty v časovém intervalu

Stanovení rizika projektu tvoří významnou součást jeho analýzy rizika. Riziko projektu je možné určit dvěma způsoby prostřednictvím statistických charakteristik. Vstupními hodnotami pro určení těchto charakteristik je stanovení pravděpodobnosti čisté současné hodnoty, popř. jiného ekonomického ukazatele hodnocení projektu.

Mezi statistické charakteristiky stanovení rizika řadíme:

### Rozptyl

Rozptyl vyhodnocuje možnost pohybu výnosů kolem jejich očekávané hodnoty. Cílem této charakterisky je informace o případném rozsahu odchylek mezi skutečným výnosem a očekávaným. Čím vyšší je rozdíl mezi skutečným výnosem a očekávaným, tím vyšší můžeme stanovit odchylku.<sup>35</sup> *Rozhoduje-li se investor mezi dvěma projekty se stejnými očekávanými výnosy, volí investiční příležitost s menším rozptylem výnosů.*

Rozptyl je vyjádřen jako druhé mocnina odchylky možných výnosů od jejich plánované hodnoty, kde:

$$\sigma^2(X) = E[X - E(X)]^2 = \sum_{i=1}^n [x_i - E(X)]^2 p_i = E(X^2) - E^2(X).$$

$E$  – hodnota maximálního očekávaného výnosu sledované veličiny za určité období

$X$  – náhodná proměnná (způsobuje dosažení výnosu)

$p_i$  – pravděpodobnost dosažení tohoto výnosu

$x_i$  – hodnota  $i$ -tého dosaženého výnosu

### **Směrodatná odchylka**

Směrodatnou odchylku je definována odmocninou z rozptylu. Určuje maximální hodnotu, o kterou se může investice s jistou pravděpodobností během stanovené časové jednotky změnit.<sup>36</sup>

## 3.8. Finanční a ekonomická analýzy projektu

### 3.8.1. Způsoby financování projektu

Developerský projekt je spojen s procesem dlouhodobé finanční náročnosti, ve kterém je často potřeba cizího ekonomického subjektu pro financování.

Způsob financování projektu závisí na jeho plánovaných peněžních tocích. Podmínkou je, že společnost musí vykazovat po celou dobu financování projektu dostatečnou likviditu.

U většiny developerských investicí, investor počítá s cizím kapitálem, docílí se tím zvýšení rentability vlastního kapitálu. Předpokladem je použitím optimálního poměru mezi kapitálem cizím a vlastním. Odlišnosti mezi těmito způsoby financování odhaluje rozvržení rizik a předpokládaných výnosů.

Základními prostředky pro financování projektu jsou vlastní zdroje:<sup>37</sup>

- základní kapitál (interní zdroj financování),
- v případě a.s. emise akcií (navýšením akciového kapitálu, patří mezi externí zdroje),
- zisk po zdanění (interní zdroj financování),
- výnosy z prodeje dlouhodobého majetku a zásob (interní zdroj financování),
- odpisy, rezervy (interní zdroj financování),
- prodej dlouhodobého majetku a snížení oběžných aktiv (pohledávky).

Financování cizími zdroji je definováno jako substituce vlastního kapitálu cizím s dodatečnými náklady. Mezi cizí zdroj řadíme:<sup>38</sup>

- dluhopisy (obligace) a krátkodobé závazky (vůči dodavatelům, zaměstnancům, státu),
- dlouhodobé, běžné a krátkodobé bankovní úvěry,
- rizikový kapitál (nástroj navýšení základního kapitálu současně s navýšením bankovního úvěru).

Schválení úvěru předchází analýza externí finanční instituce o bonitě developerského subjektu a podrobný rozbor investičního projektu.

Developerské projekty jsou standardně financovány prostřednictvím tzv. projektového financování.<sup>39</sup> Jak je již uvedeno dříve, podstatou projektového financování je oddělení projektu (založena jednoúčelová společnost) od stávajících aktivit mateřské společnosti z důvodů protirizikových opatření. Takto nastavené financování ovlivňuje strukturu kapitálu a způsob splácení úvěru (způsob splácení je odvozen od predikovaných příjmů z dlouhodobého investičního projektu).

Při posuzování žádosti o úvěr banka požaduje a jsou pro ni důležité tyto faktory:<sup>40</sup>

- již realizované projekty,
- finanční analýza společnosti,
- investiční záměr a podrobnost jeho zpracování, posouzení ekonomické životnosti projektu a jeho finanční efektivity
- způsob financování projektu – výše poskytovaného cizího kapitálu (úvěru) a jeho poměr k vlastním zdrojům kapitálu, délka splácení poskytované úvěrové částky, úroková sazba,
- banka sleduje finanční ukazatele: LTV, Equity, DSCR

a) LTV (nebo-li úvěr k hodnotě): označuje poměr výše poskytovaného úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti. Běžná maximální hodnota LTV činí 70 %, z čehož vyplývá, že výše poskytnutého úvěru dosahuje nejvýše 70 % tržní hodnoty financované nemovitosti.<sup>41</sup> Tržní hodnota nemovitosti se stanoví prostřednictvím interních odhadců banky, nebo nezávislých tržních odhadců.

b) Výše equity (nebo-li vlastní kapitál) a s ním související podílové financování: Equitou se rozumí kapitál společnosti, vklady do základního kapitálu a úvěry od společníků (označováno jako podřízený dluh). Podřízený dluh je dle určitých faktorů podřízen úvěru bankovnímu, takto stanovený sekundární dluh může být vyrovnán až po uhrazení primárního dluhu vůči bance. Jedná se o zástavu bankovních účtů příjemce úvěru.<sup>42</sup>

d) DSCR (nebo-li ukazatel krytí dluhové služby): DSCR je jedním z ukazatelů zadluženosti. Vyjadřuje průběh a výši finančních příjmů ve sledovaném období splácení úvěru. Ve výpočtu se uvažuje s veličinami jako čistý zisk po zdanění z investičního projektu a odpisy z financované nemovitosti, splátky jistin a úroků, vše ve sledovaném období. Banka obvykle požaduje DSCR v minimální míře 120 %, z toho vychází, že čistý příjem investora z projektu musí dosahovat 120 % splátky jistiny a úroků z úvěru za uvažované období, běžně se udává jeden kalendářní rok.<sup>43</sup>

Krytí bankovního rizika při financování je obvykle zajištěno zřízením zástavního práva na nemovitostech, jež jsou předmětem developerského projektu. Mezi tyto nemovitosti řadíme pozemky, na kterých je projekt realizován, i realizované stavby.

V případě výstavby novostaveb se zástavní právo zřizuje v průběhu realizace stavby, kdy rozestavěná jednotka je na katastru nemovitostí zapsána jako nemovitost. Zástavní právo k nemovitostem vzniká ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Určitým rizikovým faktorem pro poskytovatele developerského úvěru je doba mezi podáním návrhu na vklad zástavního práva a jeho zavkládáním. Tato doba zpravidla dosahuje 50 dnů. Vzhledem k délce vyřízení vkladu zástavního práva bankovní instituce za určitých podmínek umožňují čerpání úvěru již po podání návrhu na vklad zástavního

práva. Riziko zamítnutí vkladu zástavního práva k nemovitosti na katastru nemovitostí lze snížit podmínkou čerpání úvěru, kdy bude zřízeno i zástavní právo k obchodnímu podílu (popř. akciím) ve společnosti realizující developerský projekt.

### 3.8.2. Náklady, příjmy, finanční toky

Informační podklad pro analýzu finančního chování projektu tvoří obvykle záznam jeho života na základě plánovaných vstupních dat a ke zvolenému časovému horizontu. Vstupní data pro vyhodnocení ekonomické efektivity a životnosti jsou investiční náklady, příjmy, popř. provozní náklady, a z nich vycházející hotovostní toky.

#### INVESTIČNÍ NÁKLADY

V období výstavby jsou vynaložené náklady označovány jako investiční náklady (výdaje), tyto náklady jsou kapitálového charakteru a zahrnují veškeré předpokládané peněžní náklady, u nichž v budoucnu předpokládáme peněžní příjem. Tyto prostředky jsou k projektu vázány dlouhodobě. Do kapitálových výdajů lze u developerských projektů zahrnout: <sup>44</sup>

- celkové náklady na pořízení stavby:

- zpracování projektové a průzkumné práce,
- pořízení dlouhodobého investičního majetku (náklady na pořízení nemovitosti-pozemku),
- náklady na stavební a technologickou část - základní rozpočtové náklady ZRN (cena za stavební objekty SO a cena provozních souborů PS),
- náklady související s dodávkou a umístěním stavby NUS,
- rozšíření oběžného majetku,
- prostředky na zásoby, pohledávky (dluhy dodavatelům) a krátkodobý finanční majetek (oběžná aktiva), rozdíl oběžných aktiv a pohledávek označujeme jako čistý pracovní kapitál,
- rezerva na krytí rizik,
- náklady na vybavení a zařízení stavby (dlouhodobý majetek) - tyto náklady nelze do nákladů započítat přímo, ale je nutné je postupně odepisovat.

- náklady užívání (plynoucí z provozní fáze projektu)

Rozvahu projektu z hlediska majetku je znázorněna níže.

Tab. 1. Rozvaha projektu

| Aktiva             |                             | Pasiva             |                         |
|--------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Dlouhodobý majetek | Dlouhodobý nehmotný majetek | Vlastní kapitál    | Celkový vložený kapitál |
|                    | Dlouhodobý hmotný majetek   |                    |                         |
|                    | Dlouhodobý finanční majetek | Dlouhodobé závazky |                         |
| Oběžná aktiva      | Zásoby                      | Krátkodobé závazky |                         |
|                    | Pohledávky                  |                    |                         |
|                    | Finanční majetek            |                    |                         |

čistý prac. kapitál

Zdroj: <https://managementmania.com/>

Dále do nákladů můžeme zahrnout i náklady ušlé příležitosti představují hodnotu nejuvhodnější alternativní činnosti či projektu, které se developer vzdá volbou jiného projektu. Vyčísluje peněžní tok investice, který by v budoucnu přinesl zisk, pokud by nebyl investován v daném projektu (okamžitý prodej pozemku či dlouhodobý pronájem).

Celkové investiční výdaje jsou ve fázi předinvestiční přípravy odhadovány pomocí projektových studií (výkazů výměr, objemů stavebních činnosti). V případě nedostatku těchto podkladů lze výdaje na opatření investičního majetku vyčísřit na základě podobnosti s již realizovanými projekty (podobné objemy, vlastní historická databáze cen a její aktualizace indexací). Celkové investiční výdaje jsou rovny součtu nákladům na pozemek, technologické komponenty, vedlejšími vyvolanými investicemi a rezervou na neočekávané výdaje.

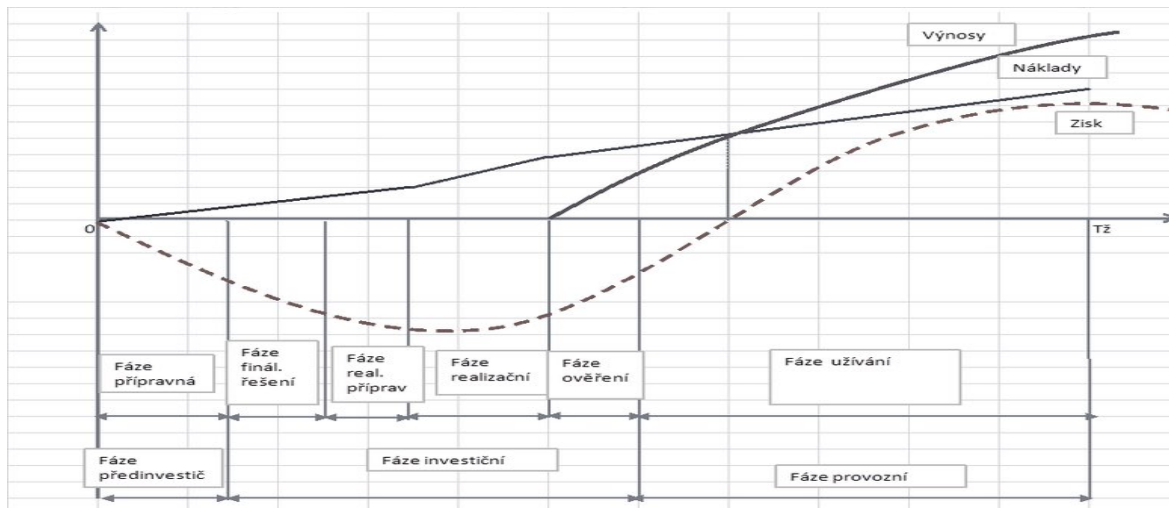
## INVESTIČNÍ PŘÍJMY

Do skupiny peněžních příjmů developera primárně řadíme příjmy z prodeje nemovitostí koncovým uživatelům stavby.<sup>45</sup>

Z důvodu dlouhé životnosti projektu jsou většinou uvedeny finanční příjmy jako roční finanční toky. Při posouzení finanční efektivnosti developerského projektu je nutno zohlednit vliv času na hodnotu peněz. Největší vliv na výši příjmů mají časové faktory jako inflace a změna výše daně (i její odvod). Obecně lze říci, že budoucí hodnota dnešních peněz se zvyšuje působením úroků a dnešní hodnota budoucích příjmů se snižuje působením diskontní sazby.<sup>46</sup>

### 3. Předběžná studie proveditelnosti

Graf 2. Obecný průběh nákladů a výnosů v průběhu investičního procesu



Zdroj: <https://stavba.tzb-info.cz/>



## HOTOVOSTNÍ TOKY

Cash flow je hlavním nástrojem finančního řízení firmy, na základě CF probíhá manažerské rozhodování. Zobrazuje rozdíl peněžních příjmů a výdajů za stanovený časový úsek. Koncepce cash flow pracuje pouze s reálnými peněžními toky (odpisy nejsou součástí CF) v určitém čase (nezávislá na konkrétní účetní databázi). Pomocí CF můžeme analyzovat příčiny změn ve stavech peněžních toků.

Rezidenční projekty jsou projekty s kolísavým peněžním tokem, projekt obnáší: realizace (kolísavý náklad), průběžný prodej jednotek (kolísavý příjem), doplatky koncových uživatelů (příjem).

Pro sestavení cash flow používáme přímou a nepřímou metodu:

1) Přímá metoda využívá rozdíl mezi příjmy a výdaji. Z důvodu náročnosti evidence pohybu peněz se tato metoda používá minimálně. Vykazuje však velkou přesnost.<sup>47</sup>

Nepravá přímá metoda využívá úpravu výnosově nákladových účtu na příjmově výdajové. Tato metoda ztrácí přesnost při neschopnosti identifikování změn stav rozvahy a jejich příslušnosti k jednotlivým položkám výkazu zisků a ztrát.<sup>48</sup>

2) Při výpočtu cash flow nepřímou metodou se vychází pouze z výsledku hospodaření (saldo výnosů a nákladů). Vstupním údajem je hospodářský výsledek, který je zvyšován či snižován peněžními toky.<sup>49</sup>

Pro určení finálního zisku developerského projektu metodou nepřímou se vychází z predikovaného růstu tržeb snížených o provozní náklady a daňové odpisy, jinak též EBIT (Earnings before interest and taxes) neboli zisk před úhradou nákladových úroků, a daně z příjmů, váže se k provozní činnosti podniku, který je posléze pro dané období zdaněn.<sup>50</sup>

K hodnotě EAT (zisk po zdanění) jsou tak připočítány daňové odpisy a tato hodnota je změněna o čistý pracovní kapitál, který je ve sledovaném období vytvořen. Tímto způsobem lze pokračovat pro každé zvolené období projektu.<sup>51</sup>

Hlavními podklady pro určení peněžního toku jsou detailní studie příjmů, detailní studie výdajů, zpracování studie příjmů a výdajů v čase.

Zásadním faktorem ovlivňující vývoj peněžních toků při investičních projektech typu např. bytový dům je čas. Právě v čase se měnící cash flow, kdy se ze silně záporného v realizační části dostává do kladného po prodeji určité části bytů, se nazývá konvenční peněžní tok.

Podle toho, které konkrétní peněžní toky jsou zahrnuty do příjmu a do výdajů, lze hovořit o dvou typech CF:

#### A) CF pro finanční plánování (finanční CF)

Finanční CF zahrnuje z hlediska příjmů i výdajů všechny reálné peněžní toky vztahující se k projektu související s jeho provozem i financováním.<sup>52</sup>

Tab. 2. Výpočet cash flow

| Postup výpočtu         |  |
|------------------------|--|
| Daň ze zisku $D_p$     | $D_p = Z \times D_z$   |
|                        | $Z = \text{zisk před zdaněním,}$                                   |
|                        | $D_z = \text{daňová sazba stanovená na základě platných předpisů}$ |
| Zisk po zdanění $Z_d$  | $Z_d = Z - D_p$  |
|                        | $Z = \text{zisk před zdaněním}$                                    |
|                        | $D_p = \text{daň ze zisku}$  |
| Zisk před zdaněním $Z$ | $Z = V - N_v$  |
|                        | $V = \text{výnosy}$  |
|                        | $N = \text{náklady}$   |
| Cash flow CF           | $CF = Z_d + Od - IN + U - U_{spl.} + D$                            |
|                        | $Z_d = \text{zisk po zdanění,}$                                    |
|                        | $Od = \text{odpisy v daném roce}$                                  |
|                        | $IN = \text{investiční náklad}$                                    |
|                        | $U = \text{cizí kapitál}$  |
|                        | $U_{spl.} = \text{splátky cizího kapitálu}$                        |
|                        | $D = \text{dotace poskytnuté v daném roce,}$                       |

Zdroj: Vlastní zpracování

#### B) čisté CF (operační, provozní CF)

Čisté CF je definováno jako rozdíl příjmů a výdajů, avšak pouze těch, které se vztahují k provozu, nikoliv k financování. Představuje určitou podmnožinu příjmů a výdajů finančního CF. Jako čisté CF označujeme peněžní tok, jenž je očištěn od úvěru (vč. úroků), akciového kapitálu, dividend.<sup>53</sup>

### 3.8.3. Hodnocení projektu z hlediska finanční životaschopnosti

Životaschopnost projektu označuje schopnost projektu v reálném čase finančně pokrýt veškeré své závazky (investiční náklady, dluhovou službu aj.), bez ohledu na charakter a původ použitých finančních zdrojů. Finanční zdroje mohou být vnitřní i vnější.

Základním zdrojem informací je čisté (operační) cash flow. Záporné cash flow v určitém roce neznamenaí ihned ztrátu životaschopnosti projektu. Projekt musí vykázat kladné kumulované cash flow. Lze uvažovat, že projekt vykazuje životaschopnost, není-li finální kumulovaná hodnota finančního cashflow záporná. Finanční zdraví projektu lze zjistit z analýzy struktury kapitálu, z analýz likvidity a rovněž finančních ukazatelů (*zadluženost, míra likvidity, krytí dluhů, krytí dluhové služby*).<sup>54</sup>

Struktura a procentuální zastoupení vnějšího a vnitřního kapitálu ovlivňuje ekonomickou efektivnost projektu. Vyšší procentuální zastoupení vlastních finančních zdrojů zlepšuje ekonomickou životaschopnost projektu, současně však zvyšuje finanční nároky. Financování převážně z cizích zdrojů je kapitálově méně náročné, vychází levněji, dokáže výrazně zlepšit ekonomické ukazatele efektivnosti, avšak rovněž může ohrozit životaschopnost investičního projektu např. neschopností pokrýt dluhy.<sup>55</sup>

Kapitálová struktura by tudíž měla zajistit, aby dlouhodobý kapitál pokrýval fixní i oběžná aktiva, jinak vzniká riziko krizových situací již na počátku realizace projektu.

#### ZADLUŽENOST (MÍRA ZADLUŽENOSTI)

Vztah mezi cizím a vlastním kapitálem může být definován jako poměr vlastního nebo cizího kapitálu ke kapitálu celkovému, nebo přímo jako poměr dluhu a vlastního kapitálu, též označován jako debt-equity ratio. Takový ukazatel představuje míru zadluženosti vlastního kapitálu. Jmenovatelem tohoto ukazatele může být pouze základní (akciové) nebo vlastní jmění, tedy kapitál navyšovaný o nerozdělený čistý zisk.<sup>56</sup>

#### LIKVIDITA

Likvidita označuje bezprostřední platební schopnost projektu dostat svým závazkům v požadovaném reálném čase. Východiskem pro analýzu likvidity je již zmíněné cash flow pro finanční plánování.

Při čistém provozním kapitálu zohledňujeme rozdíl mezi běžnými aktivy a běžnými pasivy. Tento rozdíl by měl být kladný a vypovídá o míře schopnosti projektu v krátkém čase pokrýt své závazky svými běžnými aktivy přeměnou v peníze.

### 3.8.4. Hodnocení investice z hlediska ekonomické efektivnosti

Efektivnost projektu jako investice spočívá ve schopnosti projektu svými výnosy v přijatelném čase uhradit vynaložené investiční výdaje a danou investici dále zhodnotit. Zde již záleží na peněžních tocích (provozní CF), jak projekt dokáže generovat výnosy nejen z hlediska výše ale i jejich pozice na ose času.

Proto se v oblasti analýzy efektivnosti investice mluví o statických a dynamických přístupech a parametrech.<sup>57</sup>

## Statické (prakticko-pomocné) přístupy

Do této kategorie metod je zahrnuta prostá míra výnosnosti, ukazatelé efektivnosti (obrat investic, investiční vybavenost pracovní síly, obrat zásob) a doba návratnosti. Všechny tyto metody nepracují s veličinou času (časová hodnota peněz) a s faktorem rozložení peněžních příjmů nebo kapitálových výdajů v průběhu životnosti projektu. Jde-li o poměrové ukazatele, jsou vyhodnocovány vždy pro zvolený časový okamžik (obvykle uvažujeme rok).

### UKAZATELE RENTABILITY

Rozlišujeme 4 nejčastěji užívané ukazatele rentability:

- rentabilita vlastního kapitálu ROE: vyjádřena jako poměr zisku po zdanění k vlastnímu kapitálu investovaného do projektu, z ROE vyplývá míra zhodnocení vlastních zdroj investovaných do projektu,
- rentabilita celkového kapitálu ROA: vyjádřena jako poměr zisku před úroky a zdaněním k celkovému kapitálu vloženému do projektu, tento ukazatel určuje míru zhodnocení vlastního a cizího kapitálu vloženého do projekt,
- rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu ROI: vyjádřena jako poměr zisku před úroky a zdaněním k dlouhodobě investovanému kapitálu (celkový investovaný kapitál snížený o krátkodobé investice),
- účetní rentabilita projektu (výsledná průměrná rentabilita): využívá roční zisk po zdanění projektu v poměru k průměrnému vázanému kapitálu, čímž se poměruje míra návratnosti.

Pokud výsledná průměrná rentabilita překročí minimální požadované zúročení, je investiční projekt považován za výhodný k realizaci. Průměrná rentabilita je často pojímána v časovém horizontu jednoho roku.<sup>58</sup>

Nevýhodami metody účetní rentability projektu jsou:

- nezohledňuje faktor času, jelikož zisk z různých let hodnotí stejně, nepočítá tedy s tržní hodnotou, ale pouze s účetní zůstatkovou hodnotou (vlastní utopené náklady),
- nepracuje s vlivem odpisů jako součástí peněžních příjmů z investice,
- nezohledňuje rozsah investičního projektu.

Tato metoda je vyjádřena vzorcem:

$$\text{ÚRP} = (\text{PZ} / \text{PDM}) \times 100$$

*ÚRP = účetní rentabilita investic*

*PZ = průměrná roční výše zisku po zdanění*

*PDM = průměrná hodnota pořízeného dlouhodobého majetku*

*Metodu není vhodné použít při zhodnocení investičních projektů, které jsou složité, vykazují dlouhou ekonomickou životnost a rozdílný rozsah.*

## DOBA NÁVRATNOSTI

Doba návratnosti stanovuje dobu, za kterou se kapitálový investiční náklad vrátí zpět prostřednictvím příjmů daného projektu. Jedná se o období, za které investice vytvoří sumu čistých výnosů rovnou výši investičních nákladů, se zahrnutím časové hodnoty peněz (diskontní sazby). Jedná se o stav, ve kterém je  $NPV = 0$ . Touto metodou se hodnotí očekávaná likvidita projektu. Čím je doba návratnosti investice kratší, tím je investice likvidnější. Pokud je doba návratnosti kratší než doba požadovaná investorem na základě jeho posouzení rizika, investice se považuje za likvidnější a vhodnou pro realizaci.<sup>59</sup>

Doba návratnosti se u klasických investičních projektů vypočítá postupným načítáním ročních diskontovaných čistých příjmů až do výše investičního nákladu. Suma diskontovaných čistých příjmů se většinou nebude rovnat přesné výši investičních nákladů. Vytvoří interval hodnot sum diskontovaných čistých výnosů dvou po sobě jdoucích let, ve kterém se bude nacházet hodnota investičního nákladu.<sup>60</sup>

Tento vztah lze vyjádřit jednoduše:

$$I = \sum_{n=1}^{DN} P_n$$

$I$  = kapitálový náklad

$DN$  = doba návratnosti v letech

$P_n$  = peněžní příjem v  $n$ -té roce projektu

$n$  = jednotlivé roky ekonomické životnosti projektu

Nedostatkem metody je nezohlednění peněžních příjmů, které investice přinese od doby svého splacení do ukončení projektu, a současné nezohlednění časového rozložení výnosů do doby splacení.

*Metoda DN je využívána v oblasti bankovníctví pro úvěrování a firmami využívajícími při investování externí zdroje, případně mají problém s likviditou.*

---

## Dynamické (matematicko-finanční) metody

Do této skupiny metod patří metoda čisté současné hodnoty, metoda indexu rentability a metoda vnitřního výnosového procenta (vnitřní míra výnosnosti). Všechny uvedené metody zohledňují faktor času i faktor rizika v diskontní míře, čímž se eliminují nedostatky statistických metod. Časová hodnota peněz je v analýze vyjádřena přepočtem budoucích hodnot na hodnoty současné diskontováním.<sup>61</sup>

## DISKONTOVÁNÍ A DISKONTNÍ SAZBA

Diskontování zohledňuje vliv faktoru času na hodnotu investice. Slouží k aktualizaci nákladů, výnosů a peněžních toků z investičního projektu.

Hodnota diskontní sazby je odvozena od průměrných vážených nákladů na kapitál společnosti. Pokud se riziko projektu neodlišuje od celkového rizika podnikání firmy, je diskontní sazba přímo rovna průměrným váženým nákladům na kapitál. Vykazuje-li projekt vyšší míru rizika, musí se průměrné vážené náklady navýšit o rizikovou přírážku, případně v opačném případě snížit o rizikovou srážku.<sup>62</sup>

Výše diskontní sazby je vyjádřena vzorcem níže:

*diskontní sazba = průměrné vážené náklady na kapitál + riziková prémie (srážka).*

Důvody, proč nelze sjednotit výši diskontní sazby s úrokovou sazbou, jsou následující:

- 1) Podnik musí po celou dobu své životnosti udržovat optimální poměr cizích a vlastních zdrojů. Pokud by se o přijetí projektu rozhodovalo podle jeho individuálních nákladů vlastních zdrojů, rozhodnutí o financování investice levnějšími zdroji by vedlo k pouze přijímání projektů s nižším výnosovým procentem a byly by zamítnuty projekty s vysokým výnosovým procentem.
- 2) Získání výhodných podmínek úvěru (samotné výše úvěru i úrokové sazby) pro projekt není dáno samotným projektem, ale způsobem financování a finanční stránkou podniku.

Po celou dobu ekonomické životnosti se používá konstantní diskontní sazba, neboť se uvažuje, že riziko vzniklé vlivem času je už zohledněno prostřednictvím složeného úročení. Změnu hodnoty diskontní sazby lze provést, pokud se mění tržní riziko projektu, popř. se výrazně mění míra inflace.<sup>63</sup>

## DANĚ

Významnou veličinou ovlivňující hodnotu financí v čase je daňová sazba vztážená k podnikovým výnosům. Developerské společnosti odvádějí daň z příjmů právnických osob.

Dílčí vliv daní je následující:<sup>64</sup>

- 1) rozdílí ve výši sazby daně a strukturu zdanění podnikových příjmů v různých státech

Výše daňové sazby ovlivňuje množství investorů na trhu společně s různými slevami na daních, eventuálními dočasným osvobozením od daně, samotným systémem zdanění, jeho jednoduchostí, definicí daňového základu a položkami uznatelnými daňového nákladů. Tyto skutečnosti významně modifikují výši zisku po zdanění a z toho plynoucí rozhodnutí podniku, zda investiční projekt realizovat v dané zemi i času.

2) vývoj a předpověď sazeb a daňových zákonů v konkrétní zemi

Druhou oblastí je vývoj a odhad daňových sazeb v určité zemi v rámci konkrétního investičního projektu s dlouhou ekonomickou životností.

Samotný způsob vymezení peněžních příjmů po zdanění se může lišit dle zvolené kategorie nezdaněného zisku jako výchozí základny pro výpočet.

Peněžní příjem lze vyjádřit pro jednotlivé výchozí základny následovně:<sup>65</sup>

a) základnou je zisk před zdaněním (EBT – earnings before taxes)

Zde se provozní zisk zvyšuje o celé odpisy a část úroků, aby se zabránilo jejich dvojnásobnému zohlednění (jednou jako součást nákladů a podruhé při diskontaci peněžních toků).

$$P_n = (1 - T) * EBT + O + (1 - T) * I$$

b) základnou je zisk před úroky a zdaněním (EBIT – earnings before interest and taxes)

Zde se provozní zisk zvyšuje o celé odpisy a o část úroků, aby se zabránilo jejich dvojnásobnému zohlednění (jednou jako součást nákladů a podruhé při diskontaci peněžních toků)

$$P_n = (1 - T) * EBIT + O$$

c) základnou je zisk před odpisy, úroky a zdaněním (EBDIT – earnings before depreciation, interest and taxes).

V tomto výpočtu se přičítávají také odpisy ve výši odpisové daňové úspory, která je peněžním příjmem, jenž však nebyl při zdanění zisku zohledněn

$$P_n = (1 - T) * EBDIT + T * O$$

$P_n$  ... roční peněžní příjem po zdanění

$O$  ... roční odpisy

$I$  ... úroky z úvěru

$T$  ... daňový koeficient (daňová sazba/100)

## INFLACE

Dalším faktorem ovlivňující investiční rozhodování je inflace. Na straně peněžních příjmů záleží především na růstu prodejních cen výrobků nebo služeb. Míra inflace kapitálových výdajů je měřena pomocí přírůstku indexu spotřebitelských cen (růst cen vstupních surovin, energií a mezd). Je třeba vycházet z predikovaných změn cen v jednotlivých oborech stavebního odvětví.

Inflace dále ovlivňuje i samotnou diskontní sazbu, přičemž vlivem inflace diskontní sazba stoupá a musí se začít rozlišovat mezi reálnou a nominální diskontní sazbou. Nominální diskontovaná míra je rovna součtu reálné úrokové míry a míry inflace.<sup>66</sup>

Výpočet míry inflace:

$$P'_t = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_t} \cdot 100$$

$P'_t$  = míra inflace

$P_t$  = cenová hladina v roce  $t$

$P_{t-1}$  = cenová hladina v roce  $t-1$

### METODA ČISTÉ SOUČASNÉ HODNOTY

(Net Present Value nebo-li NPV)

Tato metoda pracuje s peněžními příjmy získanými z investičního projektu a porovnává je s výdaji projektu v určitém časovém úseku. Hodnota finančních prostředků se v čase mění, nelze tedy jednoduše pracovat s toky budoucích čistých výnosů. Nejdříve je potřeba převést hodnotu budoucích čistých výnosů na jejich současnou hodnotu, následně současnou hodnotu výnosů porovnat s počáteční investicí.

Aplikací této metody se získá absolutní číslo, které udává absolutní zisk investice. Investiční projekty s kladnou NPV (výnos z investice je vyšší nebo shodný s vynaloženými náklady, tj. diskontní peněžní příjmy převyšují kapitálové náklady) mohou být realizovány a podnik zvýší svoji tržní hodnotu. V případě, že se diskontní peněžní příjmy rovnají kapitálovým nákladům, projekt vykazuje nulovou NPV a zachová tržní hodnotu podniku.<sup>67</sup>

Metodu lze vyjádřit následujícím vzorcem:

$$NPV = \sum_{i=1}^n \frac{P_i}{(1+i)^i} - \sum_{i=0}^n \frac{K_i}{(1+i)^i}$$

NPV ... čistá současná hodnota

$P_i$  ... peněžní příjem v  $n$ -tém roce

$i$  ... diskontní sazba (požadovaná výnosnost)

$K_i$  ... kapitálový výdaj v  $k$ -tém roce

$N$  ... ekonomická doba životnosti

$n$  ... jednotlivá léta životnosti

*Tuto metodu nelze používat pro porovnání mnoha variant v případě omezených kapitálových zdrojů (projekty navzájem se vylučující).*

### METODA INDEXU RENTABILITY (IR)

Metoda indexu rentability (relativní charakter) je podobná metodě čisté současné hodnoty (absolutní charakter). IR však vyjadřuje výši současné hodnoty budoucích příjmů z investičního projektu připadající na jednotku investičních výdajů v současné hodnotě. Investiční projekt je vhodný k realizaci v případě, že IR je větší než jedna (hodnota čistého ročního nákladu větší jak jedna).<sup>68</sup>

Metodu lze vyjádřit následujícím vzorcem:

$$IR = \frac{\text{čisté peněžní toky příjmů}_{inv}}{\text{čisté peněžní toky výdajů}_{inv}},$$



*Tuto metodu nelze použít pro posuzování mnoha variant projektů, naopak je žádoucí v případě, kdy podnik vykazuje omezený zdroj financí a má několik investičních projektů s kladnou čistou současnou hodnotou.*

### METODA VNITŘNÍHO VÝNOSOVÉHO PROCENTA (Internal Rate of Return, IRR)

Vyjadřuje úrokovou míru (diskontní sazbu), při které je výše celkových investičních příjmů získaných během životnosti projektu rovna současné hodnotě nákladů na investiční projekt. Jedná se výnosnost projektu za celé hodnocené období. Lze říci, že IRR definuje výši výnosu, při kterém predikovaná cash flow prokáže nulovou NPV.<sup>69</sup>

Postup při výpočtu IRR:<sup>70</sup>

1. volba libovolné výše úrokové míry, touto sazbou se diskontují příjmy
2. provede se součet diskontovaných příjmů a následně porovnání s nákladem
3. vykazuje-li projekt vyšší diskontované příjmy než náklady, volí se vyšší diskontní sazba a výpočet se opakuje do momentu, kdy je diskontovaný náklad roven příjmu (interpolace)
4. vykazuje-li projekt vyšší diskontované příjmy než náklady, výpočet se opakuje s nižší diskontní sazbou do momentu, kdy je diskontovaný náklad roven příjmu (interpolace)

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

IRR ... vnitřní výnosové procento (neznámá proměnná)

CF<sub>t</sub> ... peněžní toky v jednotlivých letech

i ... diskontní sazba (požadovaná výnosnost)

n ... jednotlivá léta životnosti

*Při posuzování přijetí jediného investičního projektu IRR a NPV poskytují totožnou informaci o ekonomické efektivnosti investiční příležitosti. Vykazuje-li NPV kladnou hodnotu, pak je IRR vyšší než diskontní sazba.*

*Jsou-li však posuzovány vylučující se projekty a cílem výpočtu je stanovit pořadí těchto projektů dle efektivnosti, může dojít u výpočtu NPV a IRR k odlišnostem. Projekt s lepším NPV může vykazovat horší IRR ve srovnání s druhým projektem. Příčinou rozporů je odlišný předpoklad o míře reinvestování volných prostředků v jednotlivých letech životnosti projektu.<sup>71</sup>*

### METODA EKONOMICKÉ PŘIDANÉ HODNOTY (EVA)

Vyjadřuje ekonomický zisk při odečtení veškerých nákladů projektu. Podobný postup výpočtu lze nalézt u metody čisté současné hodnoty.<sup>72</sup>

Tuto metodu lze vyjádřit vzorcem:

$$EVA = EBIT \times (1 - t) - WACC \cdot C$$

*EVA ... ekonomická přidaná hodnota*

*EBIT ... zisk před úroky a zdaněním*

*t ... daňová sazba*

*WACC ... průměrné vážené náklady na kapitál*

*C ... celkový kapitál, který je využíváný k hlavní činnosti*

$$WACC = r_d \cdot D/C + r_e \cdot E/C$$

*R<sub>d</sub> ... náklady na cizí kapitál (úrok)*

*D ... cizí kapitál (Debt)*

*E ... vlastní kapitál (Equity)*

*t ... sazba daně z příjmu*

*r<sub>e</sub> ... náklady na vlastní kapitál*

*C ... celkový kapitál (E+D, Equity+Debt)*

*Tato metoda se využívá při oceňování podniku, hodnocení investičního projektu či akvizice. Projekt je vhodné realizovat pouze v případě kladné EVA.*

# Praktická část - Předběžná studie proveditelnosti

## 1. Stručný přehled o společnosti

### 1.1. Skupina Metrostav

*Potencionálním investorem projektu je společnost Metrostav Development a.s., patřící do koncernu Skupiny Metrostav a.s.*

Metrostav a.s. je českou stavební firmou, vystupuje jako vedoucí firmou Koncernu Metrostav. Společnost tvoří 10 divizí: Divize 1, Divize 3, Divize 4, Divize 5, Divize 6, Divize 8, Divize 9, Divize 11 a Metrostav Development a.s. Firma v rámci Koncernu Skupina Metrostav dále ovládá mj. následující společnosti: Subterra a.s., Pragis a.s., Metrostav Development a.s., Metrostav Slovakia a.s., SQZ, s.r.o., BES s.r.o., PK Doprastav, a.s., Doprastav Asfalt a.s., Metrostav Deutschland GmbH a Metrostav Nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s. Podíl má i v řadě dalších společností jako jsou TBG Metrostav s.r.o., Pražské betonpumpy a doprava s.r.o., Terrafin, a.s. a Beton und Monierbau Tunnelling GmbH (BeMo Tunnelling) se specializací na podzemní stavby.<sup>73</sup>

Původně byl Metrostav národním podnikem specializovaným na výstavbu pražského metra, tato společnost byla založena v roce 1971. Metrostav a.s. vznikla 31. prosince 1990 jako právní nástupce tohoto stejnojmenného národního podniku. Společnost se stala firmou stavební, se zaměřením na podzemním i pozemní stavitelství. Právě v oblasti výstavby tunelů dosahuje Metrostav a.s. padesátiprocentního podílu na trhu.<sup>74</sup>

Z hlediska stavebnictví je Metrostav a.s. největší českou stavební firmou, druhou největší v regionu střední a jihovýchodní Evropy.

Tab. 3. Metrostav a.s.: Přehled o společnosti

| Metrostav a.s.      |  |
|---------------------|--|
| Právní forma        | akciová společnost   |
| Datum založení      | 1990   |
| Sídlo               | Koželužská 2450/4, Praha, Česká republika  |
| Klíčoví lidé        | Jiří Bělohav   |
| Oblast činnosti     | <u>stavebnictví</u>  |
| Služby              | Stavební činnost   |
| Zaměstnanci         | 5 009 (2017)   |
| Majitelé            | DDM Group (51,34 %)<br>DOAS SK (23,18 %)<br>DOAS CZ (17,04 %)  |
| Dceřiné společnosti | <u>S u b t e r r a</u> (100 %)<br><u>Metrostav Development</u> (100 %)<br>Pragis (79,5 %)<br>DIZ Bohemia (100 %) |
| Oficiální web       | <a href="http://www.metrostav.cz">www.metrostav.cz</a>   |
| Identifikátory      |  |
| IČO                 | 00014915   |

Zdroj: <https://www.justice.cz>

Tab. 4. Metrostav a.s.: Finanční ukazatelé podniku v jednotlivých letech

| Metrostav a.s.           |                |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                          | 2015           | 2016           | 2017           |
| Obrat                    | 18 736 mil. Kč | 17 559 mil. Kč | 17 377 mil. Kč |
| Zisk/ztráta              |                |                |                |
| Stálá aktiva             | 4 490 mil. Kč  | 4 430 mil. Kč  | 4 504 mil. Kč  |
| Oběžná aktiva            | 13 204 mil. Kč | 13 162 mil. Kč | 12 777 mil. Kč |
| Vlastní kapitál          | 6 609 mil. Kč  | 6 935 mil. Kč  | 7 137 mil. Kč  |
| Vyplacený podíl na zisku |                |                |                |
| Zisk/ztráta minulých let |                |                |                |
| Cizí zdroje              | 10 514 mil. Kč | 10 143 mil. Kč | 9 497 mil. Kč  |
| Bankovní úvěry           |                |                |                |
| Osobní náklady           |                |                |                |

Zdroj: <https://www.justice.cz>

## 1.2. Metrostav Development a.s.

*Metrostav Development a.s.* vznikl v roce 2008 vyčleněním divize Development a zastupuje veškeré developerské aktivity skupiny Metrostav. Metrostav Development a.s. staví bytové domy pro rezidenční bydlení a také administrativní budovy.

Společnost připravuje projekty od akvizice a prvotního konceptu, přes jejich stavbu a prodej bytů nebo pronájem komerčních projektů a jejich následný prodej koncovému investorovi.

Tab. 5. Metrostav Development a.s.: Přehled o společnosti

| Metrostav Development a.s.          |   |
|-------------------------------------|---|
| Právní forma                        | akciová společnost  |
| Datum založení                      | 2008  |
| Sídlo                               | Koželužská 2450/4, Praha, Česká republika   |
| Statutární orgán:<br>představenstvo | Ing. Ondřej Buršík (předseda představenstva)<br>Ing. Petr Štyler (místopředseda představenstva)<br>Ing. Lukáš Kvítek (člen představenstva)  |
| Dozorčí rada                        | Ing. Jiří Bělohlav (předseda dozorčí rady)<br>Ing. Zdeněk Šinovský (člen dozorčí rady)<br>Ing. František Kočí (člen dozorčí rady)   |
| Akcionáři                           | Metrostav a.s.  |
| Oblast činnosti                     | Developerská činnost  |
| Služby                              | Developerské projekty a jejich řízení   |
| Dceřiné společnosti                 | Metrostav Rezident a.s.<br>Metrostav Vackov a.s.<br>IMU s.r.o.<br>Metrostav Alfa s.r.o.<br>Vilapark Klamovka s.r.o.<br>Metrostav Epsilon s.r.o.<br>Na Vackově s.r.o.<br>Na Vackově 2 s.r.o.<br>Palmovka 0, s.r.o.<br>Palmovka 3, s.r.o.<br>Palmovka 4, s.r.o.<br>Rezident Park 1 s.r.o.<br>Rezident Park 2 s.r.o. |
| Zaměstnanci                         | 31  |
| Oficiální web                       | <a href="http://www.metrostavdevelopment.cz">www.metrostavdevelopment.cz</a>  |
| Identifikátory                      |   |
| IČO                                 | 28440412  |

Zdroj: <https://www.justice.cz>

Tab. 6. Metrostav Development a.s.: Finanční ukazatelé podniku v jednotlivých letech

| Metrostav Development a.s. |             |             |             |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                            | 2015        | 2016        | 2017        |
| Obrat                      | 69 mil. Kč  | 136 mil. Kč | 210 mil. Kč |
| Zisk/ztráta                | 29 mil. Kč  | 70 mil. Kč  | 104 mil. Kč |
| Stálá aktiva               | 483 mil. Kč | 451 mil. Kč | 498 mil. Kč |
| Oběžná aktiva              | 295 mil. Kč | 339 mil. Kč | 387 mil. Kč |
| Vlastní kapitál            | 678 mil. Kč | 720 mil. Kč | 750 mil. Kč |
| Vyplacený podíl na zisku   | 32 mil. Kč  | 23 mil. Kč  | 70 mil. Kč  |
| Zisk/ztráta minulých let   | 6 mil. Kč   | 7 mil. Kč   | 6 mil. Kč   |
| Cizí zdroje                | 101 mil. Kč | 57 mil. Kč  | 135 mil. Kč |
| Bankovní úvěry             | 0 mil. Kč   | 0 mil. Kč   | 0 mil. Kč   |
| Osobní náklady             | 28 mil. Kč  | 32 mil. Kč  | 40 mil. Kč  |

Zdroj: <https://www.justice.cz>

## 1.3. Vlastnictví certifikátů a osvědčení společnosti

Stavební společnost Metrostav a.s. je certifikovanou společností dle norem:<sup>75</sup>

- ČSN EN ISO 9001:2009 pro generální dodávku staveb pozemního a inženýrského stavitelství: Získání certifikátu ISO 9001 zavazuje zaměstnance společnosti provádět veškeré činnosti a postupy standardizovaným způsobem a v nejvyšší možné kvalitě.
- ČSN EN ISO 14001:2005 pro systém environmentálního managementu: Norma ISO 14001 specifikuje požadavky na systém environmentálního managementu. Znamená to dodržování zákonných předpisů souvisejících s ochranou životního prostředí a ohleduplné zacházení s lidskými i přírodními zdroji.
- Certifikace v systému EMAS 18001:2008
- Certifikát OHSAS 18001 systému managementu rizik při práci: Norma se zabývá systémem řízení bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s cílem kontrolovat rizika pro bezpečnost práce a ochranu zdraví při práci (BOZP), zdokonalovat bezpečnost v podniku a vytvářet bezpečné prostředí pro současné pracovníky i dodavatele.
- Osvědčení Bezpečný podnik
- Certifikát sociální odpovědnosti dle standardu SA 8000.

## 1.4. Projekty Metrostav Development a.s.

Metrostav Development, původně působící divize Development společnosti Metrostav a.s., k dnešnímu dni realizovala 17 rezidenčních projektů a 7 administrativních staveb. Prodejní kapacita bytových projektů činila více než 2300 bytových jednotek.

Z přehledu níže je patrné, že se společnost orientuje převážně na rezidenční výstavbu v Praze.<sup>76</sup>

Tab. 7. Metrostav Development a.s.: Přehled projektů dokončených i v realizaci

| Rezidenční projekty  |           |                                |  |
|--|-----------|--------------------------------|--|
| Projekt  | Lokalita  | Rok dokončen<br>í<br>realizace | Počet BJ na projektu   |
| Byty Na Vackově - Etapa X. (v realizaci)                                 | Praha 3   | 2020                           | 360  |
| Rezidence Hadovitá (v realizaci)   | Praha 4   | 2019                           | 76   |
| Byty Na Vackově - Etapa D, E   | Praha 3   | 2017                           | 129  |
| Byty Na Vackově - projekt Viladomy, Etapa F                              | Praha 3   | 2016                           | 47   |
| Byty Na Vackově - Etapa C  | Praha 3   | 2016                           | 77   |
| Byty Na Vackově - Etapa A, B   | Praha 3   | 2014                           | 78   |
| Alfarezidence - rezidenční park Na Vackově                               | Praha 3   | 2012                           | 124  |
| Bydlení pod Tyršovým vrchem  | Praha 4   | 2011                           | 30   |
| Obytný soubor Na Krutci  | Praha 6   | 2008                           | 476  |
| Ostravská brána  | Ostrava   | 2010                           | 37   |
| Nové bydlení na Novém Náměstí  | Uhřetěves | 2007                           | 67   |
| Galerie nad Vltavou  | Praha 8   | 2006                           | 346  |
| Rezidence Nový anděl   | Praha 5   | 2005                           | 91   |
| Dům Sluneční náměstí   | Praha 5   | 2004                           | 177  |
| Vilový dům na Bučance  | Praha 4   | 2004                           | 9  |
| Villa park Strahov   | Praha 6   | 2003                           | 58   |
| Areál Branka   | Praha 3   | 2000                           | 9  |
| Bydlení Cibulka  | Praha 5   | 2001                           | 118  |
| <b>Celkem</b>  |           |                                | 2309   |
| Administrativní projekty   |           |                                |  |
| Projekt  | Lokalita  | Rok dokončen<br>í<br>realizace | Kapacita   |
| Palmovka Park II   | Praha 8   | 2015                           | 12 400 m <sup>2</sup><br>kancelářských prostor                       |
| Palmovka Park II   | Praha 8   | 2001                           | 4 400 m <sup>2</sup> kancelářských<br>prostor                        |
| AC Ovocný trh 12   | Praha 1   | 2000                           | 1 850 m <sup>2</sup> kancel.<br>prostor                              |
| AC Tháмова   | Praha 8   | 1998                           | 3 550 m <sup>2</sup> kancelářských<br>prostor                        |
| Palmovka Open Park 0 (v realizaci)                                       | Praha 8   | 2019                           | 1 897 m <sup>2</sup>   |
| Palmovka Open Park 3 (v realizaci)<br>Palmovka Open Park 4 (v realizaci) | Praha 8   | 2019                           | 9 737 m <sup>2</sup> a 3 854 m <sup>2</sup><br>kancelářských prostor |

Zdroj: <https://www.metrostavdevelopment.cz>

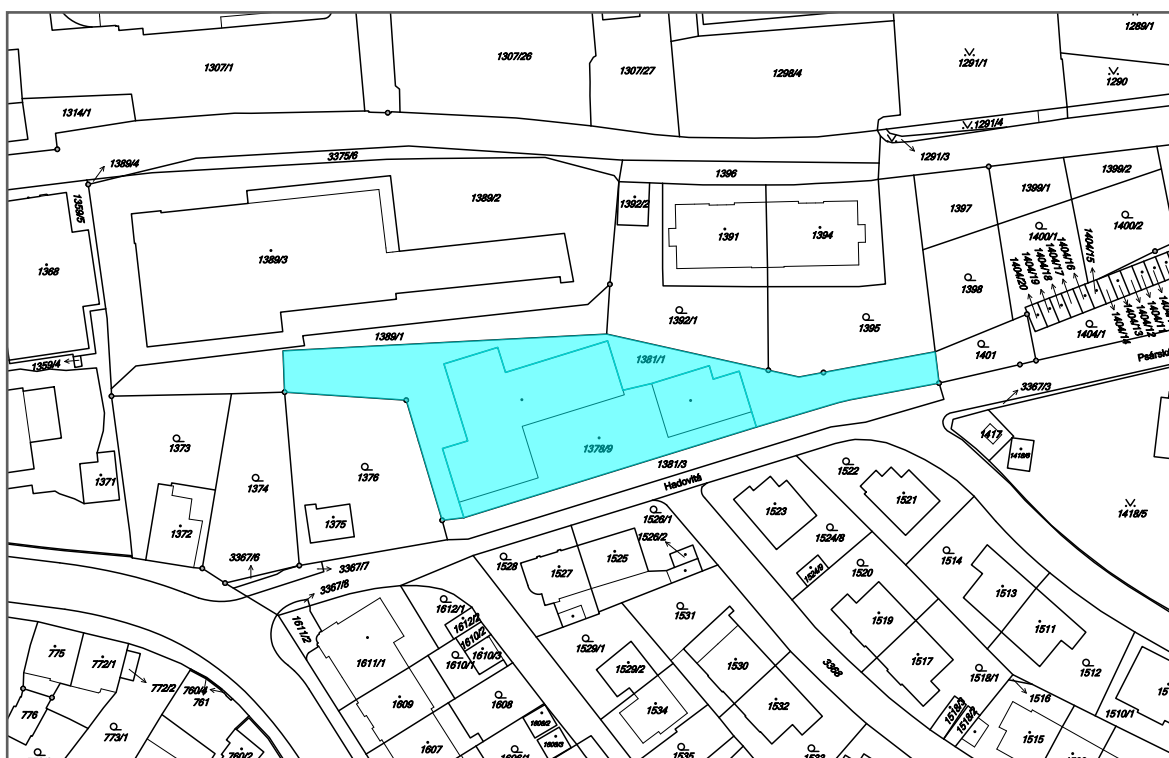
## 2. Investiční projekt Rezidence Hadovitá

### 2.1. Přehled o lokalitě a pozemku

#### Lokalita a pozemek

Objekt je řešen na pozemcích parc.č. 1381/1, 1378/9 v katastrálním území Michle při ulici Hadovitá, Praha 4 – Michle. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 11142. Celková plocha řešeného území je 3792 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v terénu s různými výškovými hladinami. Terén je svažité směrem z jihu na sever.

Obr. 1. Řešené pozemky, Praha, k.ú. Michle

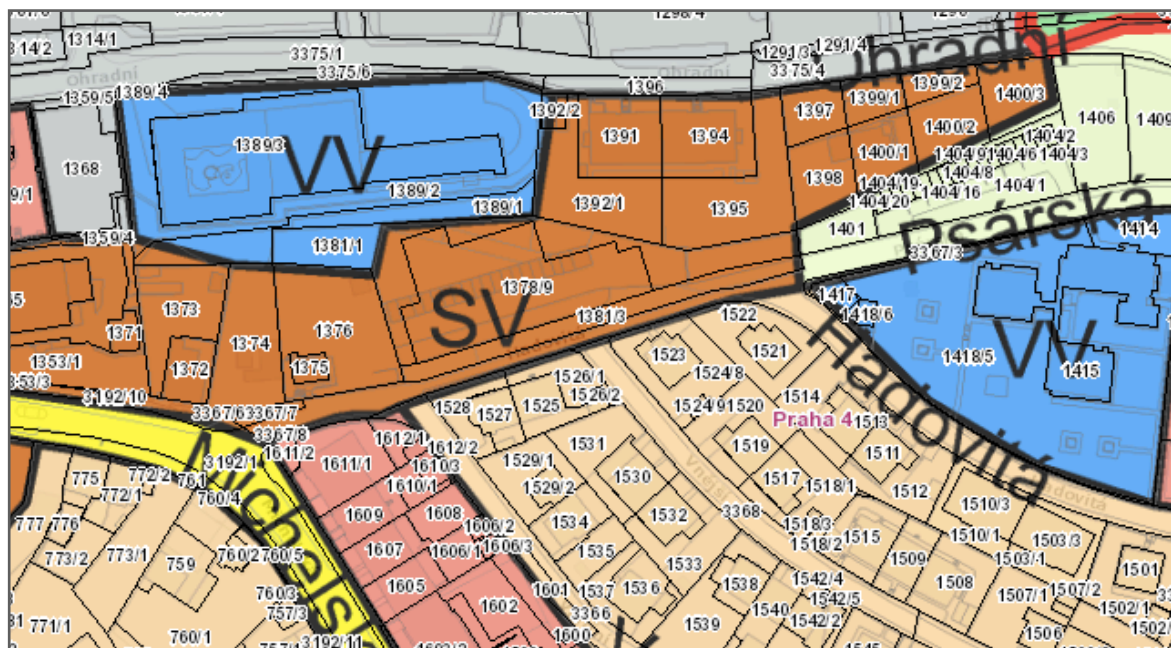


Zdroj: <https://www.nahlizenicuzk.cz>

Z hlediska funkčního využití je projekt dle platného Územního plánu umístěn v zastavitelném území v ploše Všeobecně smíšená bez limitujícího kódu míry využití, SV označuje plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Okolní zástavbu tvoří vilová čtvrť.



Obr. 2. Platný územní plán řešených pozemků, Praha, k.ú. Michle



Zdroj: <https://www.app.iprpraha.cz>

Pozemek nevykazuje riziko záplav, jelikož se nenachází v záplavovém území. V rámci systému ochrany ekologické stability se na pozemku nenachází biocentrum, ani pozemkem neprochází žádný biokoridor, který by ihned negativně ovlivnil myšlenku realizace stavby.

Lokalita se jeví jako vhodná pro výstavbu rezidenčních projektů z hlediska dopravy. Michlí prochází několik páteřních komunikací. Od centra Prahy jihovýchodním směrem ji lehce protíná Severojižní magistrála, v tomto úseku s názvem 5. Května a část Městského okruhu. Přes Michli vede rovněž tramvajová trať z Nuslí na Spořilov. Ulicí U Michelského lesa prochází významná cyklistická trasa.

Dle strategické SWOT analýzy byl proveden rozbor lokality a jejich slabých a silných stránek.

Tab. 8. SWOT analýza

| SWOT analýza    |  |   |
|-----------------|--|---|
|                 | Kladné stránka   | Záporné stránky   |
| Interní analýza | klidná lokalita, množství zeleně                                   | Nedostatečná kapacita parkování                                       |
|                 | částečně uzavřená - neprůjezdná (nižší stupeň dopravního zatížení) | nízký počet míst pro setkávání  |
|                 | lehce dostupná do centra MHD i autem                               |   |
|                 | Příležitosti   | Hrozby  |
| Externí analýza | nová prakovací stání   | další zhoršení parkování (vlivem nových projektů a zhuštění zástavby) |
|                 | kultivace lokality související s výstavbou nových projektů         | dopravní zácpy (vlivem nových projektů a zhuštění zástavby)           |
|                 | nová trasa metra linky D   | nedostatečná kapacita MHD do/z metra C (vlivem nové výstavby)         |
|                 | místa pro setkávání (náměstí, parky)                               |   |

Zdroj: Vlastní zpracování

Dle analýzy lokalita vykazuje značné množství kladných stránek i příležitostí, jeví se tedy jako vhodná k zástavbě.

*V době zpracovávání této studie je o projektu již rozhodnuto, investice byla investorem vyhodnocena jako vhodná k realizaci a byly započaty stavební práce. K dnešnímu dni je majitelem pozemku společnost Dívčí Hrady Praha s.r.o. Se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, Praha 8. Na pozemku s parcelním číslem 1378/9 je již umístěna rozestavěná stavba.*

## 2.2. Přehled o projektu

Jedná se o novostavbu bytového domu s pěti nadzemními podlažími a třemi podzemními, kde je umístěno technické zázemí a garážová stání. Objekt je členěn na tři sekce se samostatnými vstupy, nicméně bude veden jako jeden objekt s jedním číslem popisným. Zastavěná plocha je 1207 m<sup>2</sup>. Koeficient podlažních ploch je 1,6, HPP 8743 m<sup>2</sup> a ČUP 6822 m<sup>2</sup>.

Tab. 9. Rezidence Hadovitá: HPP a ČUP

|                                    | Počet jednotek | HPP v m <sup>2</sup> | ČUP v m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Bytové jednotky a ateliéry         | 76             | 6 034                | 4 384                |
| Garážová stání včetně sklepní kóje | 72             | 2 709                | 2 438                |
| Celkem                             |                | 8 743                | 6 822                |

Zdroj: Vlastní zpracování

Skladba jednotek dle DSP je od velikostní kategorie 1+kk do 4+kk s podlahovou plochou od 33m<sup>2</sup> do 100m<sup>2</sup>, v celkovém počtu 64 bytů a 12 ateliérů 1+kk (podrobný přehled jednotek na projektu viz Příloha 7.).

Tab. 10. Rezidence Hadovitá: Bytové jednotky a ateliéry dle dispozice

| Ateliéry | Počet bytových jednotek na projektu dle dispozice |                          |                          |                          |                           |
|----------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
|          | 1+kk do 41m <sup>2</sup>                          | 1+kk do 41m <sup>2</sup> | 2+kk 42-66m <sup>2</sup> | 3+kk 67-86m <sup>2</sup> | 4+kk 87-121m <sup>2</sup> |
| 12       | 6   | 33                       | 22                       | 3                        |                           |

Zdroj: Vlastní zpracování

V garážích je umístěno 72 parkovacích míst. Na terénu na vlastním pozemku jsou umístěny 4 parkovací místa.

## 2.3. Architektonické řešení

Navrhovaný objekt je v nadzemních částech hmotově i provozně členěn na tři sekce, východní sekce („C“) je samostatná, střední („B“) a západní („A“) se částečně dotýkají.

Objekty jsou umístěny tak, že je dodržen uliční prostor ul. Hadovitá cca 12,5m. Střední sekce je umístěna severně vůči krajním sekcím, uprostřed tak vzniká volný centrální prostor, který má charakter malého náměstí. Poslední podlaží je řešeno částečně jako ustupující.

Vstup do jednotlivých sekcí je z prostoru ul. Hadovitá, (resp. z navrženého centrálního prostoru) do přízemí jednotlivých objektů, přes vstupní chodbu na schodiště s výtahem, odtud do jednotlivých nadzemních i podzemních podlaží, kde jsou přes chodby přístupné jednotlivé byty a ostatní prostory a jednotky.

Fasáda bude provedena v barvě světle šedá v kombinaci s tmavými částmi rámu oken a tmavší šedé na zapuštěných plochách fasády, ustoupených částech 5.NP a soklech.

## 2.4. Dispoziční řešení

Vstup pro obyvatele je z centrálního venkovního prostoru, resp. z ul. Hadovité, do jednotlivých vchodů a odtud na schodiště nebo do výtahu do jednotlivých podlaží. Vjezd pro osobní automobily je boční venkovní rampou do 1.pp a odtud vnitřní rampou do 2.pp. Z obou podlaží garáží jsou přes předsíně vstupy na schodiště a k výtahu do jednotlivých sekcí s výjimkou 1.PP sekce B, kde to neumožnily návaznosti výškových úrovní.

Ve všech sekcích jsou vstupy z venku vedeny přes zádveří, ve kterém jsou umístěné listovní schránky a v sekci B a C i elektroměry. Na zádveří navazují schodišťové a výtahové haly, které jsou chráněnými únikovými cestami s přetlakovým větráním. Některé byty jsou přístupné přímo z těchto schodišťových hal, jiné z navazujících chodeb, které tvoří NÚC.

Technické místnosti a technické vybavení jsou situovány v suterénech, přístupné ze schodiště nebo chodeb.

Vjezd do garáží je zakřivenou dvoupruhovou rampou ze západní strany z ulice Hadovité do 1.PP. Garážová stání jsou kolmá na střední komunikaci. Sjezd do 2.PP je řešen zakřivenou jednopruhou rampou, jejíž provoz bude řízen světelnou signalizací. Střední část garáží je ve sklonu 4 %, začátek a konec jsou vodorovné. Z garáží vedou v 1.PP vstupy ke schodišti sekcí A a C, v 2.PP do všech sekcí.

## 2.5. Bezbariérové užívání stavby

Přístupy do objektů po venkovních zpevněných plochách a rampách, stejně jako přístupy z garáží budou bezbariérové dle původního řešení DSP.

V objektu budou instalovány bezbariérové výtahy, v sekcích B a C výtahy s jednostranným vstupem standardní s kabinou 1100/1400mm, vybavený pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace.

Dle § 4 odst. 2 je pro 61-80 park. stání třeba 4 stání řešit jako vyhrazené pro pohybově postižené. Tato stání jsou vyhrazena v rámci podzemního parkoviště i na terénu.

## 2.6. Technické a technologické řešení projektu

### Základy

Jsou navrženy v souladu s dokumentací pro stavební povolení jako založení plošné na základové desce v kombinaci s velkopřůměrovými pilotami v severní části

pozemku vzhledem k e konfiguraci terénu a prudkému svahu. Piloty podpírají základovou desku bez provázání výztuže. Navíc, vzhledem ke konfiguraci terénu a zajištění násypů pod základovou deskou byl navržen na severní straně základový trám.

Základová deska je navržena jako bílá vana. Prostupy potrubí kanalizace základovou deskou a stěnami šachet budou opatřeny objímkou pro bílou vanu. Prostupy zemnicích pásků rovněž.

### **Svislé nosné konstrukce**

V souladu s dokumentací pro SP, je použita kombinace železobetonových a vyzdívaných stěn z keramických bloků. Podrobné řešení nosných stěn s rozlišením materiálu je v konstrukčně-statickém řešení.

Pro zděné stěny je navrženo několik materiálů v závislosti na pevnosti, tepelně technických a akustických vlastnostech. Jsou navrženy stěny z keramických bloků tl. 300mm, 250mm a 240mm, specifikované ve statické části a legendě na výkresech. Napojení zděných stěn na železobetonové se provede pomocí systémového řešení.

### **Vodorovné nosné konstrukce**

V souladu s dokumentací pro SP železobetonové desky, různých tlouštěk. Podrobné řešení stropních desek je v konstrukčně-statickém řešení.

### **Vertikální konstrukce**

Dle dispozice jsou navrženy železobetonové dvouramenné schody zalomené okolo výtahové šachty, případně vyrovnávací schody při změně úrovní.

Schodišťová ramena jsou buď přímá, nebo spojená s mezipodestou, uložená pružně na tlumicí bloky a pružné podložky na ozub. Ramena i mezipodesty budou oddílatované od stěn i výtahové šachty 20mm. Povrchová úprava – obklad keramickou dlažbou.

Výtahové šachty budou ze železobetonu. Jsou samostatně stojící, oddílatované od ostatních konstrukcí, založené v prohlubni základové desky na pružné podložce dle akustické studie. Od svislých konstrukcí budou oddělené vrstvou kročejového polystyrenu. Kotvení technologie výtahu bude na chemické kotvy do železobetonových stěn.

Mezibytové stěny a stěny do chodeb – vyzdívané z keramických bloků AKU tl. 300mm. Příčky v suterénech u technických místností budou zděné z tvárnic, tl. 115mm. Příčky a předstěny v bytech budou sádkartonové různých složení dle požadavků na vzduchovou neprůzvučnost (mezipokojové příčky) a zvýšenými požadavky na odolnost proti vlhkosti (příčky do koupelen).

## 2.7. Materiálové vstupy a energie

### Tepelná technika

Zateplení a dimenze tepelných izolací jsou navrženy minimálně na normové hodnoty součinitelů prostupu tepla. Reprezentativní místnosti byly prověřeny na letní tepelnou stabilitu. Podle výsledků výpočtů jsou navrženy venkovní stínící rolety před okna.

### Akustika a vibrace

Podle akustického posudku byly navrženy předstěny a akustické obklady stropů hlučných prostor jako kotelny a garáží. Dále je navrženo pružné uložení výtahových šachet na vrstvě vibroizolace a výplně svislých dilatací výtahových šachet. Dále jsou navrženy odpružené základky nebo pružné uložení pod strojní zařízení v kotelně a strojovně VZT.

### Denní osvětlení

Vychází ze studie DO ke stavebnímu povolení. Byla provedena kontrola konkrétně vybraného druhu skla v nejnepříznivějším případě a denní osvětlení vyhoví

### Oslunění

Vychází ze stavu posouzení v UR a SP. Podmínky v dokumentaci pro provedení stavby se nezměnily.

### Požadavky na požární ochranu konstrukcí

Požadavky na odolnost konstrukcí jsou popsány v aktualizované zprávě PBŘ, která slouží zároveň pro projednání změny stavby před dokončením.

V budově nejsou navrženy žádné konstrukce a materiály, jejichž požární odolnost by bylo nutné zajišťovat ochrannými obklady. Samostatné požárně odolné žlaby (kanály) jsou navrženy pro vedení elektrokabelů v CHÚC. Všechny prostupy požárně dělicími konstrukcemi musí být těsněné na odolnost shodnou s vlastní konstrukcí.

### Požadavky na jakost materiálů a provedení

Jsou dány normovými požadavky a standardy, odsouhlasenými mezi investorem a VDS. V projektové dokumentaci jsou navrženy obvyklé stavební technologické postupy s použitím běžných stavebních materiálů.

## Investiční příležitost

Jedná se o akvizici, tzn. o koupi společnosti Dívčí Hradý s.r.o., která disponuje hmotným majetkem v podobě pozemků a projektové dokumentace ve fázi dokumentace pro stavební povolení, vč. potřebných povolení k výstavbě. Tato jednoúčelová obchodní firma Dívčí Hradý s.r.o. bude spravovat pouze projekt Hadovitá, k tomuto účelu byla založena. Prostřednictvím společnosti se vystavují smlouvy vyplývající z realizace projektu (smlouva o dílo), smlouvy týkající se získání cizích finančních prostředků, výnosy z prodeje nemovitostí (smlouvy s koncovými investory), smlouvy pracovní jsou řešeny outsourcingem prostřednictvím Metrostav Development a.s.

*V době zpracovávání této studie je o projektu již rozhodnuto, tato investice byla investorem vyhodnocena jako vhodná k realizaci a byly započaty stavební práce. Jelikož si developer nežádal uvést cenu pozemků, bude pro tuto studii cena akvizice odhadnuta. Rovněž nebude zveřejněna dokumentace pro stavební řízení.*

Postup developera při zpracování této investiční příležitosti je následující:

Developer shledává projekt s pozemkem jako potenciální investiční příležitost, jeho prvotním krokem je zpracování právního auditu due diligence, jehož výsledkem se vymezí vhodnost dané společnosti a pozemku. Due diligence řeší problematiku vlastnického práva k pozemkům včetně jejich užívání, druh a charakter pozemků, příslušenství, součásti pozemku, omezení pozemku a možnosti budoucího využití pozemku s ohledem na charakter plánovaného projektu.

Na základě tohoto auditu je stanovena právní bezvadnost společnosti Dívčí Hradý s.r.o. Zásadní skutečností je, že společnost Dívčí hradý s.r.o. má nesplacené závazky vůči věřitelům ve výši 24 576 tis. Kč. Odhadované vstupní počáteční investiční náklady Metrostav Development s.r.o. dosahují výše 95 729 tis. Kč. Celková kupní cena společnosti je vyčíslena na 71 152 tis. Kč, výše uvedená částka obsahuje kupní cenu za společnost, hmotný i nehmotný majetek společnosti. Dále bude uzavřena smlouva o výpůjčce v závislosti na kupní smlouvě mezi Metrostav Development a.s. a Dívčí Hradý s.r.o. ve výši 24 576 tis. Kč s roční úrokovou sazbou 1 % s možností splatit dlužnou částku z příjmů od klientů. Tyto částky budou Metrostavem Development a.s. vyplaceny ve dvou etapách, na základě smlouvy o smlouvě budoucí ve výši 71 152 tis. Kč (1.měsíc akvizice), částka 24 576 tis. Kč k datu podpisu kupní smlouvy (6.měsíc akvizice dále jen m.ak.).

Hlavními účastníky tohoto dodavatelského systému DesignBidBuild je investor Metrostav Development a.s., který poskytne projektovou dokumentaci, dále generální dodavatel stavby. Samotnou výstavbu provádí tedy generální dodavatel, a to dceřinná společnost koncernu Metrostav a.s. stavební divize. Generální dodavatel je vybrán vedením koncernu Metrostav a.s. na základě dílčích rozhodovacích procesů. Společnost

Metrostav Development a.s. zpravidla zažádá stavební divizi o předběžný propočet stavebních nákladů na realizaci objektů. Výše těchto nákladů byla v diplomové práci vyčíslena na 133 758 tis. Kč bez DPH. Detailní přehled nákladů na realizaci vynaložený v čase je uveden v Příloze 6. Takto vyčíslená cena za provedení stavby bude předmětem smlouvy o dílo mezi investorem a dodavatelem stavby.

*Projekt je tvořen objekty, které tvoří kombinace bytových jednotek, ateliérových jednotek, garážových stání a sklepů s rozlišnou výší DPH. Jelikož je investor plátcem DPH, všechny uvažované ceny v kalkulaci jsou uvedeny bez DPH, zohlednění DPH by mělo pouze minimální vliv na cash flow. Důvodem je protizápočet na účtu DPH na straně závazku a pohledávek.*

## 3. Investiční příležitost v optimistické variantě

### 3.1. Analýza trhu, konkurence a cenová nabídka

#### Nabídka a poptávka bytů na trhu nemovitostí v Praze

Pražský trh rezidenčního bydlení má svá specifika. Dochází zde k nárůstu obyvatel v průměrném počtu 15 000 ročně, tento nárůst je zapříčiněn migrací a natalitou. Přestože se na území Prahy realizuje nejvíce rezidenčních projektů, trh vykazuje enormní převis poptávky nad nabídkou.

Trh s omezenou nabídkou prodejních bytů má vliv na růst nabídkových cen a přes neustále stoupající cenu se prodejem bytových jednotek daří. V roce 2016 došlo k nárůstu o 7 % (6 650 prodaných bytů) ve srovnání s rokem 2015 (6 200 prodaných bytů).<sup>77</sup>

V roce 2017 dle Deloitte dochází k mírnému poklesu počtu prodaných bytů z důvodu nedostatečné nabídky nových bytů, nabídka nových bytů je decimována prodlužující se přípravou nových projektů, jež podléhá komplikovanému povolovacímu procesu.<sup>78</sup>

Poptávka po nemovitostech je dána stavem české ekonomiky a nízkou mírou nezaměstnanosti, která způsobuje nárůst mzdy obyvatel. Tyto skutečnosti zlepšují finanční situaci obyvatel a tím se také zvyšuje jejich spotřeba. Nemovitost je dle kupujících výhodným uchovatelem nominální hodnoty financí, často je nemovitost kupována jako investice k pronájmu (generuje příjmy v podobě nájemného).

Takto nastavený trh podněcuje obyvatele ke koupi nemovitosti.



## Nabídka bytových jednotek a jejich ceny

Analýza nabídkových cen je provedena společností Deloitte na základě placené spolupráce s Metrostav Development a.s. Analýza průměrné ceny podobných nemovitostí zohledňuje společné rysy projektů: novostavba, rezidenční bydlení, lokalita. Projekt Hadovitá lze zařadit k rezidenčním projektům s vyšším standardem, ale s cenovou dostupností pro běžné rezidenty. Do databáze byla vybrána řada obdobných projektů z různě inzerovaných developerských společností. *Databáze nemovitostí porovnávaná s oceňovaným projektem je uvedena v Příloze 1.*

Přehled bytových jednotek a ateliérů na trhu a k nim opovídající nabídkové ceny jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. 11. Přehled projektů a jednotek na realitním trhu v Praze

| Počet projektů 2011-2017   |                      |                      |                      |                      |                       |                           |              |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|--------------|
| Praha 4  | 53                   |                      |                      |                      |                       |                           |              |
| Michle   | 16                   |                      |                      |                      |                       |                           |              |
| Počet prodaných jednotek a ateliérů 2011-2017  |                      |                      |                      |                      |                       |                           |              |
| Praha 4  | 4341                 |                      |                      |                      |                       |                           |              |
| Michle   | 731                  |                      |                      |                      |                       |                           |              |
| Počet prodaných jednotek v projektech na trhu dle dispozice k 1/2017 v ks  |                      |                      |                      |                      |                       |                           |              |
|  | Ateliér              | 1+kk                 | 2+kk                 | 3+kk                 | 4+kk                  | 5+kk                      |              |
|  | do 41 m <sup>2</sup> | do 41 m <sup>2</sup> | 42-66 m <sup>2</sup> | 67-86 m <sup>2</sup> | 87-121 m <sup>2</sup> | 122 m <sup>2</sup> a více |              |
| Michle   |                      | 48                   | 115                  | 51                   | 63                    | 14                        |              |
| Průměrná velikost všech bytů v projektech na trhu v m <sup>2</sup>   |                      |                      |                      |                      |                       |                           |              |
|  | Ateliér              | 1+kk                 | 2+kk                 | 3+kk                 | 4+kk                  | 5+kk                      | průměr       |
| Praha  | 40,92                | 57,90                | 86,14                | 116,59               | 167,60                | 284,29                    | 78,60        |
| Praha 4  | 40,51                | 56,28                | 82,46                | 107,44               | 129,30                | 241,15                    | 69,08        |
| Michle   | 34,04                | 54,99                | 88,47                | 97,97                | 149,62                | 241,15                    | 70,32        |
| Průměrná dopočtená cena všech bytů v projektech na trhu v Kč   |                      |                      |                      |                      |                       |                           |              |
|  | Ateliér              | 1+kk                 | 2+kk                 | 3+kk                 | 4+kk                  | 5+kk                      | průměr       |
| Praha  | 3 519 473 Kč         | 5 037 331 Kč         | 7 372 245 Kč         | 11 232 143 Kč        | 20 056 710 Kč         | 43 004 493 Kč             | 7 240 159 Kč |
| Praha 4  | 3 024 846 Kč         | 4 003 258 Kč         | 6 001 968 Kč         | 8 702 737 Kč         | 9 985 246 Kč          | 27 673 787 Kč             | 5 135 529 Kč |
| Michle   | 2 505 941 Kč         | 4 092 474 Kč         | 6 843 462 Kč         | 10 659 614 Kč        | 11 640 093 Kč         | 27 673 787 Kč             | 5 832 307 Kč |
| PRŮMĚRNÝ DOPOČTENÝ PARAMETR Kč/m <sup>2</sup> VŠECH BYTŮ V AKTIVNÍCH PROJEKTECH NA TRHU (VZHLÉDEM K ROKU 2017) v Kč/m <sup>2</sup> |                      |                      |                      |                      |                       |                           |              |
|  | Ateliér              | 1+kk                 | 2+kk                 | 3+kk                 | 4+kk                  | 5+kk                      |              |
| Praha  | 86 353 Kč            | 87 112 Kč            | 85 926 Kč            | 96 624 Kč            | 120 006 Kč            | 152 117 Kč                | 92 395 Kč    |
| Praha 4  | 74 668 Kč            | 71 326 Kč            | 73 205 Kč            | 81 000 Kč            | 77 223 Kč             | 114 758 Kč                | 74 575 Kč    |
| Michle   | 73 625 Kč            | 74 417 Kč            | 77 857 Kč            | 85 455 Kč            | 77 798 Kč             | 114 758 Kč                | 83 102 Kč    |

Zdroj: Deloitte

Prodejní cena bytových jednotek byla stanovena na základě průzkumu Deloitte tak, aby byla konkurenceschopná nabídce bytů s podobnými parametry v dané lokalitě. Cena bytů se pohybuje od 73 do 114 tis. Kč/m<sup>2</sup> s DPH. Uvažovaná cena za m<sup>2</sup> je promítnuta do našeho propočtu výnosů dle velikosti bytových jednotek. Koeficient upravující cenu na základě umístění BJ v bytovém domu (orientace ke světovým stranám, umístění v podlaží) nebyl použit, jelikož se jedná krok příliš podrobný naší předběžné analýze výnosů.

## 3.2. Obchodní politika prodeje

Zahájení prodeje bytových jednotek je uvažováno po získání vlastnických práv ke společnosti Dívčí Hrady s.r.o., uzavření smlouvy o dílo s generálním dodavatelem a zajištění financování projektu vlastními i cizími zdroji (uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru s bankovním domem). Spuštění prodeje je datováno na podzim 2017 (8.m.ak.).

Po zkušenostech z předchozích etap a korekci banky developer budoucím vlastníkům nabízí dva způsoby koupě jednotky do osobního vlastnictví na základě financování a z nich vyplývají odpovídající platební podmínky (splátkový kalendář).

1) Financování koupě jednotky probíhá z vlastních zdrojů klienta. Základní splátkový kalendář kupní ceny je následující:

- a) Při podpisu rezervační smlouvy je složen rezervační poplatek ve výši 100 000 Kč. Splatnost rezervačního poplatku je do 5 dnů od podpisu rezervační smlouvy. Při uzavření SOSB je rezervační poplatek započítán do 1. zálohy kupní ceny.
- b) Rozložení splátek kupní ceny po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí je:
  - 1. záloha: 20 % kupní ceny, snižená o výši započteného rezervačního poplatku, splatnost této zálohy je do 14 dní od podpisu SOSB,
  - 2. záloha: 70 % kupní ceny, představuje nejvyšší zálohu kupní ceny, je splatná do 14 dnů od doručení oznámení prodávajícího o zahájení kolaudačního řízení,
  - doplatek: 10 % kupní ceny, jehož splatnost je ke dni podpisu KS.

2) Financování koupě jednotky probíhá s využitím hypotečního úvěru. Financování s využitím hypotečního úvěru, stavebního spoření je stanoveno obdobně jako u koupě pouze z vlastních zdrojů. Část kupní ceny, maximálně do výše 80 % kupní ceny lze financovat formou hypotečního úvěru. Základní splátkový kalendář kupní ceny je uveden níže:

- a) Při podpisu rezervační smlouvy je složen rezervační poplatek rezervační poplatek ve výši 100 000 Kč, Splatnost rezervačního poplatku je opět do 5 dnů od podpisu rezervační smlouvy, tento poplatek je hrazen z vlastních zdrojů klienta. Při uzavření SOSB je rezervační poplatek započítán do 1. zálohy kupní ceny.
- b) Rozložení splátek kupní ceny po podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí je:
  - 1. záloha: 20 % kupní ceny snižená o výši započteného rezervačního poplatku, tato záloha je hrazena z vlastních zdrojů konečného investora
  - 2. záloha na kupní cenu- čerpána z hypotečního úvěru ve výši 70 % kupní ceny, splatnost jedo 14 dnů po předložení listin financující bance - oznámení prodávajícího o zahájení kolaudačního řízení a návrh na vklad zástavního práva k jednotce ve prospěch financující banky do katastru nemovitostí.
  - doplatek kupní ceny: je čerpán z hypotečního úvěru ve výši 10 % kupní ceny, splatnost do 14 dnů po předložení listin financující bance.

Z výše uvedených platebních kalendářů lze vytyčit milníky, které jsou provázány vzájemně ve smlouvě o dílo s dodavatelem a v jednotlivých kupních smlouvách. Jedná se hlavně o zahájení kolaudačního řízení (odhadováno na 1/2019, 23 m.ak.), na jehož termín se váže splatnost 2. zálohy a datum kolaudačního souhlasu. Je-li stavba dokončena a je proveden zápis změny jednotek do katastru nemovitostí z rozestavěné na dokončené, probíhají poslední stavební činnosti na projektu a jednotky se mohou předat klientům. Předání probíhá po uhrazení celkové kupní ceny za jednotku na účet investora, tento termín je v cash flow datován na 5/2019 (27.m.ak.).

### **3.3. Marketingové nástroje**

#### **Zacílení na klientelu**

Celková podoba projektu a jeho prezentace vychází z obchodní strategie a následně stanoveného rozpočtu na marketingové nástroje. Z výše uvedených analýz vyplývá, že projekt je zaměřen na komfortnější bydlení. Snahou společnosti je projekt prezentovat jako luxusní, ale zároveň dostupné bydlení se zacílením na náročnější klientelu.

#### **Marketingové oddělení Metrostav Development a.s.**

Marketingové oddělení Metrostav Development a.s., tzv. inhouse marketing sdružuje jednotlivé složky marketingu, konkrétně média, produkce (webové stránky), kreativa, PR. Veškeré výše zmíněné služby poskytují externí agentury.

#### **Rozpočet marketingu**

Rozpočet na marketingové nástroje k projektu je stanoven již na základě předběžného propočtu nákladů na projekt. Největší investice do marketingu je uvažována na začátku celé akvizice, poté první rok prodeje, v následujících letech náklady klesají (zrcadí stav prodeje a celkový doprodej bytových jednotek na projektu). V prvních letech je marketing cílen sezóně, nejvíce se uplatní na jaře a na podzim. Marketing, z něho plynoucí media plány musí pružně reagovat na vývoj trhu a s tím souvisí i průběh toku peněz (náklady na marketingové nástroje a propagaci). Úspěšnost voby marketingového mixu lze vyčíst z pravidelně vyhotovených reportů agentur.

#### **Fáze zpracování marketingu**

V prvotní fázi zpracování marketingového plánu projektu se uvažuje název projektu. Název by měl obsahovat především lokalitu, v tomto případě byl zvolen název ulice, kde bude projekt realizován. Rovněž by v názvu měl být zohledněn druh projektu a dovětek atraktivní pro široké okolí. Výsledkem je Residence Hadovitá - soulad města, člověka a přírody.

V dalším kroku se osloví media maker na základě zkušeností z předchozích realizovaných investičních projektů, popř. se vyhlásí tendr. Media maker vytváří kreativa, výstupem této poptávky je logo, vizualizace, vzhled tištěné inzerce a outdoorových ploch, webové stránky a další tištěné materiály (katalogy a jiné prezentační materiály). Rovněž je od media makerů vyžadováno vypracování obchodní dokumentace na základě podkladů zpracovaných architekty projektu. Z prvotní propagace projektu je tedy představen základní koncept projektu veřejnosti: lokalita, cenové relace, výhody projektu.

### **Marketingový mix a nástroje**

Společnost využívá ne příliš ideální méně rozmanitý marketingový mix. Propagace se spíše drží klasických složek komunikačního mixu a využívá síly značky společnosti, pod kterou se prezentují i ostatní projekty. Mezi hojně využívané marketingové nástroje společnosti se řadí označení staveniště billboardem, PR komunikace, představení projektu médiím, výběr komunikačních kanálů (webové stránky, inzerce na realitních serverech, inzerce v tisku), tvorba propagačních materiálů (katalogy) a další.

Mezi výše zmíněné elektronické komunikační kanály patří i online propagace formou PPC, pay per click. Jedná se o levnější variantu banneru, kdy objednatel za službu platí pouze v případě, kdy potenciální zájemce navštíví webové stránky přes PPC. Tento způsob rovněž zaručuje evidenci návštěvníků stránek a z nich produkovaných reportů úspěšnosti. Mezi výhody způsobu této prezentace patří i skutečnost, že se reklama zobrazuje cílovým skupinám.

Vizuály projektu Hadovitá komunikují s klientem pomocí loga projektu i společnosti. Stejným způsobem se postupovalo i u předchozích projektů společnosti. Další částí vizuálu je vizualizace již hotového projektu z exteriéru (nadhledy i pohledové orientace snímku na objekt), základní informace pro zájemce a kontaktní údaje. Na stránkách projektu si klient může rovněž prohlédnout jednotlivé karty bytových jednotek (půdorys, jednoduchý řez a umístění bytové jednotky v podlaží).

### **Prodej bytových jednotek**

Souběžně s webovými stránkami, kde je uvedena nabídka bytových jednotek, se spustí i prodej bytů. Prodej bytů z projektu je realizován prostřednictvím vlastního prodejního realitního centra přímo v místě sídla investora. Toto prodejní centrum lze navštívit pouze po předchozí dohodě s realitním makléřem. Potenciální klienti mají možnost kontaktovat prodejní centrum pomocí kontaktního formuláře z webových stránek, zelené linky či emailu.

Po dokončení projektů a předání bytových jednotek klientům se doména webové stránky věnuje k užití Společenství vlastníků jednotek na daném projektu.

## 3.4. Časový harmonogram projektu

Pro zjištění potřeby financování developerského projektu je nutné znát předpokládané výnosy a náklady a jejich rozložení v čase. Ke zjištění budoucích potřeb nákladů slouží agregovaný položkový rozpočet a ostatní náklady.

Vytvořený plánovaný časový plán stavební činnosti dodavatele stavby na SO1 (Příloha 3.) a následně harmonogram celkový (Příloha 6.) obsahuje investiční náklady rozložené v čase. Projekt je rozdělen na 12 stavebních objektů, jejichž výstavba na sebe časově navazuje.

Celková životnost projektu z pohledu investora trvá 27 měsíců (v pesimistickém pojetí 38 měsíců). Zahájení akvizice je termínováno na 3/2017. Práce dodavatele stavby na stavebních objektech začíná v 11/2017 (9.m.ak), celková délka výstavby trvá 17 měsíců, a to včetně spolupráce po dokončení stavby a uvedení do užívání.

## 3.5. Finanční analýza projektu

### 3.5.1. Zdroje financí

Z hlediska ekonomického je v počáteční fázi zaznamenán vysoký finanční tok nákladů, který mnohonásobně převyšuje příjmy. Tento odtok financí je způsoben rozhodnutím investora k odkupu pozemku a získání vlastnických práv k pozemku. Tento investiční výdaj dosahuje 95 729 tis. Kč a je vynaložen z aktiv společnosti. Na realizaci stavby a další náklady bude použit bankovní úvěr.

Developer bude žádat o bankovní úvěr v hodnotě 150 000 tis. Kč, který bude postupně čerpán dle plánovaného harmonogramu od 12/2017 do 3/2019 (10.-25.m.ak.). Developerský úvěr bude tedy čerpán 16 měsíců.

#### **Podmínky banky pro poskytnutí dlouhodobého úvěru**

Investor musí prokázat investici do projektu v minimální výši 30 % z celkových nákladů na realizaci projektu nebo prokázat, že disponuje příslušnými aktivy v dostatečné výši. Do této hodnoty se započítávají investice na přízení pozemku, čili investor danou podmínku splňuje, jelikož cena celkového pozemku je nad 30 % požadované hodnoty, kterým developer ručí úvěrující bance.

Jedním z dalších ukazatelů pro poskytnutí úvěru je předprodej bytových jednotek. Předpokládaný prodej do zahájení kolaudačního řízení dosahuje u zamýšleného projektu Rezidence Hadovitá 100 %.

Investor předkládá platné stavební povolení, veškeré smlouvy s účastníky stavby: smlouva o dílo s generálním dodavatelem stavby, TDI aj.

Investor rovněž musí dodat podklady k celkové ekonomice projektu: propočet nákladů investora (Příloha 6.), časový a finanční plán (Tab. 15.), a kompletní ceník bytových jednotek (Příloha 7.), prodejní/marketingový plán (*kap. 3.2. Obchodní politika prodeje*). Dalším požadovaným dokumentem jsou vzorové smlouvy pro koncové investory jednotek (rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí kupní, smlouva klientských změn, dodatky a smlouva kupní). Bonita žadatele o úvěr se posuzuje i dle dodaných finančních výkazů.

Rovněž je nutné předložit Návrh na vklad zástavního práva na předmětný pozemek ve prospěch financující banky (potvrzený příslušným katastrálním úřadem), a popř. návrh zástavy obchodního podílu společnosti ve prospěch banky, tento návrh musí být potvrzen rejstříkovým soudem.

### **Čerpání úvěru**

Čerpání úvěru se uskuteční postupně na základě měsíčních faktur vystavené generálním zhotovitelem ve výši 80 % nákladů za skutečně provedené práce, 20 % těchto nákladů bude hrazeno z aktiv společnosti. Finanční prostředky jsou bankou zasílány na příslušný bankovní účet k úhradě závazku v souladu s účelem úvěru. Splatnost faktur vůči dodavatelům je stanovena na 30 dní, uvolnění finančních prostředků z úvěru od banky je stanoveno na 14 dní.

Jelikož Investor podstoupí zástavní právo na objekt včetně pozemku ve prospěch banky (v době uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru), následný výmaz zástavního práva k jednotce na objektu banka provede za předpokladu, že celá kupní cena jednotky bude složena na vázaný účet a bude čerpána na splátku úvěru.

Po zahájení čerpání částky je investor povinen bance pravidelně předkládat aktuální znalecký posudek vyhotovený znalcem (odhadce nemovitosti schválený bankou), ze kterého bude vyplývat, že hodnota bytového domu odpovídá proinvestovaným vlastním finančním prostředkům a vyčerpané úvěrové částce. Tento zjišťovací protokol je vyhotoven jednou měsíčně na základě kontroly objektu. Po provedení hrubé stavby, bude proveden zápis rozestavěné nemovitostí do katastru nemovitostí a probíhá dělení na rozestavěné bytové jednotky.

### **Splacení úvěru**

Splacení úvěru lze provést čtyřmi způsoby, splacení probíhá jednorázově či průběžně z kumulovaných záloh od koncových investorů (kupujících).

První běžnou variantou je splacení celkového úvěru v jedné splátce převodem z výnosového (vázaného) účtu na úvěrový účet. Splacení úvěru proběhne v době, kdy hodnota na výnosovém účtu bude rovna nebo vyšší hodnotě úvěru včetně úroků.

Další způsob jednorázového splacení úvěru je možný za předpokladu, je-li dokončen záměr projektu, tedy dojde-li ke 100 % prodeji veškerých jednotek.

Poslední možností je poskytnutí jednorázové splátky v době splatnosti úvěru, tj. splacení úvěru k dohodnutému termínu.

Tyto způsoby jednorázové úhrady úvěru jsou pro banku výhodné, jelikož dochází k vyššímu výnosu z úroků ve srovnání se splácením průběžným. K předčasnému splacení dochází v případě, je-li čerpaná částka úvěru splacena z dalších finančních prostředků, úvěru či půjčky, třetí strany. V takovém případě jsou klientovy účtovány sankce za předčasné splacení úvěru

Při postupném splácení uvažujeme kumulaci záloh za prodej jednotek, tyto zálohy jsou vykazovány na úhradu nákladů. To způsobí nižší čerpání úvěru a dochází tak ke snížení nákladů pro developera, tento způsob není tedy pro banku optimální.

V této diplomové práci je uvažováno splacení bankovního úvěru jednorázově. Splacení úvěru nastává v moment, kdy hodnota kumulovaných záloh na vázaném účtu od kupujících převyšuje výši čerpané úvěrové částky.

## 3.5.2. Kalkulace investičních nákladů

### KALKULACE INVESTIČNÍCH BANKOVNÍCH NÁKLADŮ

Celkový spočítaný bankovní náklad činí 5 882 tis. Kč. Tento náklad zahrnuje celkový úrok z úvěru, závazkové provize, poplatek za poskytnutí developerského úvěru, poplatek za rezervaci nevyčerpaných zdrojů a pojištění poskytnutého úvěru. Finanční náklady na bankovní produkty a jejich průběh v čase (v jednotlivých měsících) jsou uvedeny v Příloze 11.

Úrokové období je pravidelné, konkrétně v délce 1 měsíce, úrokové období končí v poslední den každého kalendářního měsíce. Výše úrokované částky se vypočítává průběžně od samého začátku z vyčerpané částky.

Úroková sazba developerského úvěru se skládá ze dvou složek.

V prvním případě mluvíme o tzv. PRIBORu, označuje pohyblivou úrokovou sazbu, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na mezibankovním trhu. Pohybuje se v rozmezí od 0,12 % po 1,75 %. Uváděné měsíční sazby PRIBOR pro roky 2017, 2018 jsou stanoveny na základě aktuálního vývoje, zdrojem je Česká národní banka.<sup>79</sup>

Druhá složka úrokové sazby se nazývá pevná marže. Výše pevné marže se odvíjí od mnoha skutečností, konkrétně závisí na dřívějších zkušenostech banky s developerem, velký vliv na výši má i poměr aktiv žadatele k celkovým nákladům projektu. Tato sazba se pohybuje v rozmezí 2,0 – 5,0 %. Pro zamýšlený projekt byla tato sazba developerem a bankou smluvna na 2,5 %.

Poplatek za poskytnutí úvěru činí 0,6 % p.a. Z čerpané částky, oproti tomu poplatek za rezervaci nevyčerpaných zdrojů je procentuálně vyjádřen z výše nevyčerpaných zdrojů.

Pojištění poskytnutého úvaru bankou je hrazeno jednorázově po uzavření smlouvy o bankovním úvěru a před jeho čerpáním. Výše je závislá na ceníku bankovní instituce.

Tab. 12. Poplatky za poskytnutí developerského úvěru

| Poplatky, úroky, jistina                   |  |              |
|--|--|--------------|
| Poplatek za zprostředkování úvěru p.m.     | (0,6 % p.a. z čerpané částky):<br>výpočet z celkové výše úvěru, p.a./12 měsíců | 1 425 000 Kč |
| Poplatek za rezervaci nevyčerpaných zdrojů | (0,6 % z nevyčerpaných zdrojů) P.a.  | 960 465 Kč   |
| Celkem Úrok + príbor (výše) v Kč           | úrok se počítá z vyčerpané kumulované částky                                   | 3 096 491 Kč |
| TD bank                                    | dle ceníku bankovního domu   | 400 000 Kč   |
| Celkem měsíční finanční náklady            |  | 5 881 956 Kč |

Zdroj: Vlastní zpracování

V této diplomové práci je uvažované splácení úvěru bude jednorázové po přijetí záloh ve výši 70 % kupních cen za prodané bytové jednotky od konečných investorů po oznámení zahájení kolaudačního řízení. V konkrétním případě se jedná o jednorázové splacení úvěru, převyšuje-li hodnota kumulovaných záloh na vázaném účtu od kupujících výši čerpané úvěrové částky. Není stanoven přesný termín splacení úvěru.

Podmínky financování jsou v této studii stanoveny velmi střídě a odhadem. Podmínky financování, vyplývající výše poplatků za poskytnutí úvěru, jsou nastaveny z hlediska požadavku na výši sjednaných předprodejů ke splacení úvěru značně pozitivně.

## KALKULACE INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ REALIZACE STAVBY

*Jelikož si developer nežádal uvést cenu pozemků, bude pro tuto studii cena akvizice odhadnuta.* Odhad je proveden základní metodou stanovení ceny obvyklé (též tržní), konkrétně metodou přímého porovnání pozemků v dané lokalitě. Zdrojem těchto dat byly realitní servery a cenové mapy.

Developerská společnost koupí podíly ve společnosti, která disponuje pozemky o celkové rozloze 3 792 m<sup>2</sup>. Celková kupní cena je stanovena na 71 153 tis. Kč, což dosahuje výše 19 tis. Kč za m<sup>2</sup>. Dle cenové mapy lze tuto cenu označit za přijatelnou, jelikož jsou tyto pozemky běžně dostupné na realitním trhu v rozmezí 20 000 – 25 000 Kč za m<sup>2</sup>.

Předpokládaná cena stavebních činností na objektu byla odhadnuta na 133 758 tis. Kč bez DPH. Jejich podrobný přehled je uveden v Příloze 2 a 5. Cena na realizaci stavebních objektů je propočtena na základě obestavěného prostoru přenásobena jednotkovou cenou čerpanou z databáze Jednotné klasifikace stavebních objektů. Výše zmíněné ceny jsou aktuální pro rok 2018. Tato cena se skládá z: základní rozpočtových nákladů, vedlejších rozpočtových nákladů, nákladů na inženýrské sítě a inženýrské činnosti.

Výše uvedené náklady představují složku tzv. přímých nákladů stavby, v této skupině nákladů je zahrnuta i rezerva investora. Projektové práce a inženýrské činnosti se



odvozuji ze sazebníku UNIKA pro konkrétní rok výstavby a jsou vedeny jako nepřímé náklady stavby.<sup>80</sup>

Čistá užitná plocha (bytové jednotky, ateliérové jednotky) je 4 384 m<sup>2</sup>. Stavební náklady dodavatele stavby jsou vyčísleny na 30,5 tis. Kč za m<sup>2</sup> ČUP.

Celkové plánované investiční náklady projektu jsou součtem všech nákladů, v tomto případě lze uvést částku 257 445 tis. Kč.

### 3.5.3. Kalkulace investičních výnosů

Prodej jednotek na objektu A je zahájen na podzim 2017, jednotky na objektech B a C jsou uvedeny do prodeje až 11/2017. Průměrný výnos za 1 m<sup>2</sup> ČUP je 68 214 Kč. Celkové výnosy z prodeje BJ, ateliérů, GS a sklepních kójí od konečných investorů činí 349 777 tis. Kč bez DPH. Detailní přehled výnosů z prodeje jednotlivých jednotek je uveden v Příloze 6.

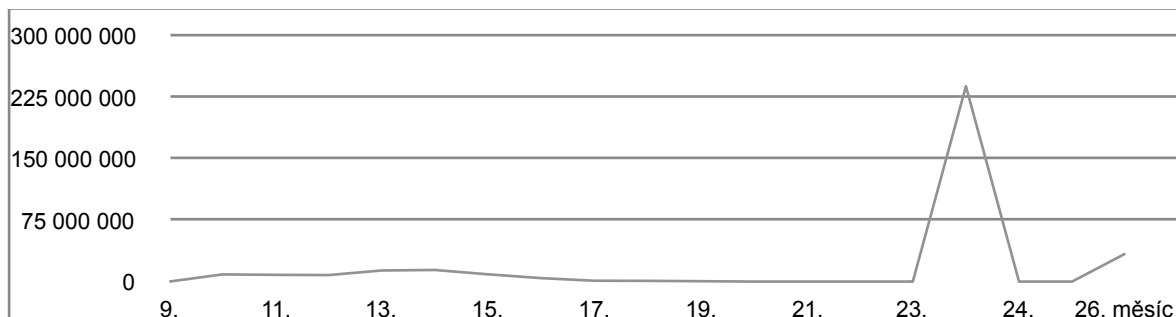
Tab. 13. Optimistická varianta: Celkový přehled výnosů při prodeji bytových jednotek a ateliérů

| Optimistická varianta                        |                |
|--|----------------|
| Bytové jednotky                              |                |
| Byty vč. sklepu bez DPH                      | 299 517 369,34 |
| DPH 15 %                                     | 44 927 605,40  |
| celkem vč. DPH                               | 344 444 974,74 |
| Ateliéry                                     |                |
| Ateliéry vč. sklepu bez DPH                  | 28 290 091,82  |
| DPH 21 %                                     | 5 903 469,60   |
| CELKEM vč. DPH                               | 34 193 561,42  |
| Celkové výnosy za bytové jednotky a ateliéry |                |
| Celkem bez DPH                               | 327 807 461,16 |
| DPH  | 50 831 075,00  |
| CELKEM vč. DPH                               | 378 638 536,16 |
| Garážová stání (MJ: 72, cena/MJ: 350 900 Kč) |                |
| GS celkově bez DPH                           | 21 969 391,30  |
| DPH 15 %                                     | 3 295 408,70   |
| celkem vč. DPH                               | 25 264 800,00  |
| CELKEM bez DPH                               | 349 776 852,46 |

Zdroj: Vlastní zpracování

Následující graf zobrazuje přijaté výnosy v závislosti na etapizaci projektu při uvažovaném prodeji 100 % jednotek (podpis SOSB) před zahájením kolaudačního řízení. Podrobněji jsou přijaté platby od klientů a jejich rozložení v čase (v měsících od začátku akvizice) uvedeny v Příloze 7.

Graf 3. Příjmy: Přehled přijatých plateb od klientů v jednotlivých měsících životnosti projektu



Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 14. Příjmy: Přehled přijatých plateb od klientů v jednotlivých měsících životnosti projektu

| Celkový přehled prodeje BJ a GS v jednotlivých měsících |         |      |      |      |      |   |   |   |  |                   |                |
|---|---------|------|------|------|------|---|---|---|--|-------------------|----------------|
| Ozn. Měsíce<br>(od zahájení<br>akvizice)                | ateliér | 1+kk | 2+kk | 3+kk | 4+kk | Celkový<br>prodej BJ<br>v jedno-<br>tlivých<br>měsících<br>od zahá-<br>jení<br>akvizice<br>(OPT<br>.) | Proc-<br>entu<br>ální<br>vyjád-<br>ření | PROCENT<br>UÁLNÍ<br>VYJÁDŘE<br>NÍ<br>PRODEJE<br>BYTŮ<br>PŘED<br>KOLAUDA<br>CÍ A PO<br>KOLAUDA<br>CÍ | Příjmy: Přehled<br>přijatých plateb od<br>klientů v jednotlivých<br>měsících<br>(zasmluvněno<br>SOSB) - vázáno i na<br>milníky (kolaudace) | Kumulované příjmy |                |
| 9. měsíc  | 0       | 0    | 3    | 2    | 2    | 7   | 9 %                                     | 100 %   | 0 Kč   | 0 Kč              |                |
| 10. měsíc   | 0       | 0    | 4    | 4    | 0    | 8   | 11 %                                    |   | 8 638 682 Kč   | 8 638 682 Kč      |                |
| 11. měsíc   | 0       | 0    | 3    | 5    | 0    | 8   | 11 %                                    |   | 8 804 878 Kč   | 17 443 560 Kč     |                |
| 12. měsíc   | 0       | 0    | 7    | 5    | 1    | 13  | 17 %                                    |   | 8 347 264 Kč   | 25 790 823 Kč     |                |
| 13. měsíc   | 2       | 1    | 8    | 5    | 0    | 16  | 21 %                                    |   | 14 082 879 Kč  | 39 873 703 Kč     |                |
| 14. měsíc   | 2       | 3    | 6    | 1    | 0    | 12  | 16 %                                    |   | 14 435 751 Kč  | 54 309 453 Kč     |                |
| 15. měsíc   | 3       | 2    | 2    | 0    | 0    | 7   | 9 %                                     |   | 9 018 808 Kč   | 63 328 261 Kč     |                |
| 16. měsíc   | 2       | 0    | 0    | 0    | 0    | 2   | 3 %                                     |   | 4 222 448 Kč   | 67 550 709 Kč     |                |
| 17. měsíc   | 2       | 0    | 0    | 0    | 0    | 2   | 3 %                                     |   | 1 062 348 Kč   | 68 613 057 Kč     |                |
| 18. měsíc   | 1       | 0    | 0    | 0    | 0    | 1   | 1 %                                     |   | 883 528 Kč   | 69 496 585 Kč     |                |
| 19. měsíc   | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0 %                                     |   | 458 786 Kč   | 69 955 370 Kč     |                |
| 20. měsíc   | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0 %                                     |   | 0 Kč   | 69 955 370 Kč     |                |
| 21. měsíc   | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0 %                                     |   | 0 Kč   | 69 955 370 Kč     |                |
| 22. měsíc   | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0 %                                     |   | 0 Kč   | 69 955 370 Kč     |                |
| 23. měsíc   | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0 %                                     |   | 0 Kč   | 69 955 370 Kč     |                |
| ZAHÁJENÍ KOLAUDAČNÍHO ŘÍZENÍ                            |         |      |      |      |      |   |   |   |  |                   |                |
| 24. měsíc   | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0 %                                     |   | 0 %  | 244 843 797 Kč    | 314 799 167 Kč |
| 25. měsíc   | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0 %                                     |   |  | 0 Kč              | 314 799 167 Kč |
| 26. měsíc   | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0 %                                     |   |  | 0 Kč              | 314 799 167 Kč |
| 27. měsíc   | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0 %                                     |   |  | 34 977 685 Kč     | 349 776 852 Kč |
|   | 12      | 6    | 33   | 22   | 3    |   | 100 %                                   |   | 100 %  | 349 776 852       |                |

### 3.5.4. Finanční plán a průběh cash flow

Finanční plán znázorňuje investiční výdaje, příjmy z prodeje jednotek, daň ze zisku, průběh finančních toků, kumulované cash flow, diskontované cash flow a kumulované diskontované cash flow.

Roční diskontní sazba uvažována 5 %. Doba hodnocení projektu dosahuje 27 měsíců. Sazba Daně ze zisku právnických osob je 19 %.

Vývoj celkového peněžního toku projektu lze označit jako lehce kolísavý, jelikož se vliv jednotlivých kategorií cash flow na celkový peněžní tok v jednotlivých měsících mění. Z tabulky je zřejmé, že ve sledovaném období 3/2017 - 2/2019 (1.-23.m.ak.) je čistý peněžní tok záporný. Přebytku peněžních prostředků tak je dosaženo až roku 2019.

Na začátku cash flow v 1. měsíci akvizice lze vidět vysoký náklad v podobě koupě vlastnických práv ke společnosti Dívčí Hrad s.r.o. ve výši 71 155 tis. Kč.

Další náklad ve formě zápůjčky je datován v 6.m.ak. při podpisu kupní smlouvy ve výši 24 576 tis. Kč. Již v tento moment je vybrán generální dodavatel stavby a probíhá tendr na zajištění bankovního úvěru tohoto projektu. Prvotní náklady na realizaci stavby jsou hrazeny na základě měsíčních faktur, plynou z vlastních zdrojů do doby zahájení čerpání úvěru, tj. do 8. m.ak.

V 7.m.ak. je již vybrána bankovní instituce a podepsána smlouva o čerpání bankovního úvěru. Čerpání úvěru je zahájeno následující 8. měsíc. Čerpání probíhá na základě faktur skutečně provedených prací v měsíci. Banka hradí 80 % z výše nákladů na provedené práce, zbylých 20 % hradí investor z vlastních aktiv. Výše částek vystavených faktur vykazuje značnou kolísavost v závislosti na druhu dokončených stavebních činností. Vystavení faktur se datuje do poloviny nadcházejícího měsíce od data zdanitelného plnění se splatností 30 dnů.

Daň ze zisku bude uhrazena za rok 2019, jelikož kumulované příjmy z předchozích let 2017-2018 vykazují ztrátovost.

Prodej bytových jednotek je spuštěn v 9.m.ak., prvotní příjmy z prodeje jsou zaznamenány v 10. měsíci v závislosti na lhůtách splatnosti 1. zálohy k uzavřené SOSB.

Zlomový bod v cash flow investora nastává v lednu 2019 (24.m.ak), kdy je zahájeno kolaudační řízení. V následujícím měsíci můžeme zaznamenat zlepšení v podobě kladného čistého peněžního toku. Na základě tohoto řízení jsou od klientů zaznamenány příjmy ve výši 244 843 tis. Kč bez DPH. V 2/2019 (25.m.ak.) lze čistý peněžní tok z prodeje označit jako přiměřený pouze vzhledem k výdajům na investice do dlouhodobého majetku a na splácení dlouhodobých bankovních úvěrů, tj. ve vztahu k hlavním položkám cash flow z finanční činnosti. Následující měsíc je ukončena smlouva o poskytnutí úvěru a splacena dlužná částka včetně poplatku za předčasné splacení bez úplného vyčerpání úvěru, celkové výše jednorázové jistiny činí 114 009 tis. Kč.

Splacením bankovních úvěrů a nárůstu kladné hodnoty financí na běžný účet dochází k posílení likvidity podniku.

Další vlna příjmů z prodeje bytových jednotek je zaznamenána 27. měsíci akvizice po získání kolaudačního rozhodnutí a před podpisem kupních smluv s klienty.

Tab. 15. Výkaz cash flow optimistické varianty projektu (veškeré hodnoty v Kč)

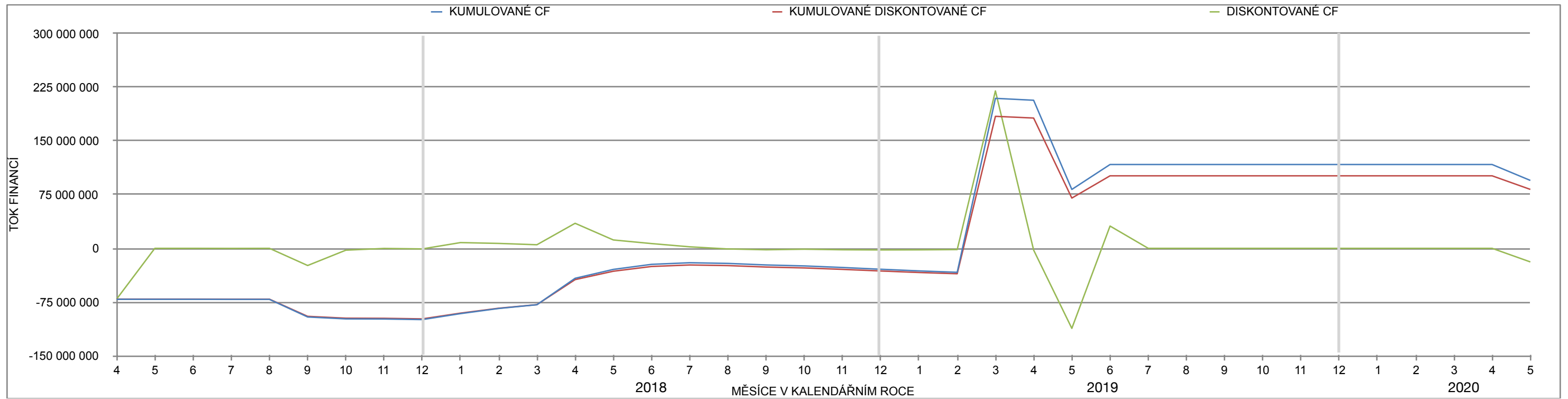
| Peněžní toky                                   | ROK                       |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |  |
|--|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
|  | MĚSÍC v ROCE              |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |  |
|  | MĚSÍC od ZAČÁTKU AKVIZICE |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |  |
|  | 2017                      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             | 2018        |             |             |             |             |  |
|  | 3                         | 4           | 5           | 6           | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          | 12          | 1           | 2           | 3           | 4           | 5           | 6           |             |  |
| Příjmy od klientů                              | 349 776 852               | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 8 638 682   | 8 804 878   | 8 347 264   | 14 082 879  | 14 435 751  | 9 018 808   | 4 222 448   |  |
| Příjem zápůjčky od Divčí Hradý s.r.o.          | 24 822 154                | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 24 822 154  | 0           | 0           | 0           |  |
| Celkové příjmy                                 | 374 599 007               | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 8 638 682   | 8 804 878   | 8 347 264   | 38 905 033  | 14 435 751  | 9 018 808   | 4 222 448   |  |
| Finanční náklady (investiční, bankovní)        | 161 903 340               | 0           | 0           | 0           | 93 820      | 0           | 0           | 2 646 958   | 170 000     | 826 739     | 292 435     | 1 626 444   | 3 101 487   | 2 024 500   | 2 040 531   | 1 957 437   | 1 972 592   |  |
| Investiční vstupní náklady                     | 95 729 040                | 71 152 650  | 0           | 0           | 0           | 0           | 24 576 390  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |  |
| Celkové náklady                                | 257 632 380               | 71 152 650  | 0           | 0           | 93 820      | 0           | 24 576 390  | 2 646 958   | 170 000     | 826 739     | 292 435     | 1 626 444   | 3 101 487   | 2 024 500   | 2 040 531   | 1 957 437   | 1 972 592   |  |
| Stav bankovního účtu, poč. Hodnota 100 mil. Kč | 100 000 000               | 28 847 350  | 28 847 350  | 28 847 350  | 28 753 530  | 28 753 530  | 4 177 140   | 1 530 182   | 1 360 182   | 533 443     | 8 879 690   | 16 058 124  | 21 303 900  | 58 184 433  | 70 579 653  | 77 641 023  | 79 890 878  |  |
| Zisk před zdaněním                             | 116 966 626               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             | -91 120 310 | 59 608 082  |             |             |             |             |  |
| Daňový základ                                  |                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             | -91 120 310 | -31 512 228 |             |             |             |             |  |
| Daň ze zisku: odvod                            | 22 223 659                | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |  |
| Cash Flow                                      |                           | -71 152 650 | 0           | 0           | -93 820     | 0           | -24 576 390 | -2 646 958  | -170 000    | -826 739    | 8 346 247   | 7 178 434   | 5 245 776   | 36 880 533  | 12 395 220  | 7 061 370   | 2 249 855   |  |
| Kumulované Cash Flow                           |                           | -71 152 650 | -71 152 650 | -71 152 650 | -71 246 470 | -71 246 470 | -95 822 860 | -98 469 818 | -98 639 818 | -99 466 557 | -91 120 310 | -83 941 876 | -78 696 100 | -41 815 567 | -29 420 347 | -22 358 977 | -20 109 122 |  |
| Diskontované Cash Flow                         |                           | -70 857 410 | 0           | 0           | -92 272     | 0           | -23 970 842 | -2 571 026  | -164 438    | -796 373    | 8 006 325   | 6 857 501   | 4 990 455   | 34 939 910  | 11 694 267  | 6 634 405   | 2 105 047   |  |
| Kumulované diskontované Cash Flow              |                           | -70 857 410 | -70 857 410 | -70 857 410 | -70 949 683 | -70 949 683 | -94 920 525 | -97 491 550 | -97 655 989 | -98 452 361 | -90 446 036 | -83 588 535 | -78 598 080 | -43 658 170 | -31 963 903 | -25 329 498 | -23 224 451 |  |

| Peněžní toky                                   | 2018        |             |             |             |             |             |             |             |             |              |             |             | 2019        |             |             |             |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          | 12          | 1           | 2           | 3           | 4            | 5           | 6           | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          | 12          | 1           |
|  | 17          | 18          | 19          | 20          | 21          | 22          | 23          | 24          | 25          | 26           | 27          | 28          | 29          | 30          | 31          | 32          | 33          | 34          | 35          |
| Příjmy od klientů                              | 1 062 348   | 883 528     | 458 786     | 0           | 0           | 0           | 0           | 244 843 797 | 0           | 0            | 34 977 685  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Příjem zápůjčky od Divčí Hradý s.r.o.          | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Celkové příjmy                                 | 1 062 348   | 883 528     | 458 786     | 0           | 0           | 0           | 0           | 244 843 797 | 0           | 0            | 34 977 685  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Finanční náklady (investiční, bankovní)        | 1 997 378   | 3 060 872   | 1 804 686   | 2 190 887   | 2 450 668   | 2 303 277   | 1 931 547   | 2 098 227   | 2 654 482   | 124 470 731  | 187 640     | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Investiční vstupní náklady                     | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Celkové náklady                                | 1 997 378   | 3 060 872   | 1 804 686   | 2 190 887   | 2 450 668   | 2 303 277   | 1 931 547   | 2 098 227   | 2 654 482   | 124 470 731  | 187 640     | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Stav bankovního účtu, poč. Hodnota 100 mil. Kč | 78 955 849  | 76 778 504  | 75 432 604  | 73 241 717  | 70 791 049  | 68 487 772  | 66 556 224  | 309 301 794 | 306 647 312 | 182 176 581  | 216 966 626 | 216 966 626 | 216 966 626 | 216 966 626 | 216 966 626 | 216 966 626 | 216 966 626 | 216 966 626 | 216 966 626 |
| Zisk před zdaněním                             |             |             |             |             |             |             | 59 608 082  | 148 478 855 |             |              |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Daňový základ                                  |             |             |             |             |             |             | -31 512 228 | 116 966 626 |             |              |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Daň ze zisku: odvod                            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Cash Flow                                      | -935 029    | -2 177 345  | -1 345 900  | -2 190 887  | -2 450 668  | -2 303 277  | -1 931 547  | 242 745 570 | -2 654 482  | -124 470 731 | 34 790 045  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Kumulované Cash Flow                           | -21 044 151 | -23 221 496 | -24 567 396 | -26 758 283 | -29 208 951 | -31 512 228 | -33 443 776 | 209 301 794 | 206 647 312 | 82 176 581   | 116 966 626 | 116 966 626 | 116 966 626 | 116 966 626 | 116 966 626 | 116 966 626 | 116 966 626 | 116 966 626 | 116 966 626 |
| Diskontované Cash Flow                         | -871 218    | -2 020 332  | -1 243 663  | -2 016 063  | -2 245 756  | -2 101 932  | -1 755 383  | 219 690 912 | -2 392 406  | -111 716 268 | 31 095 559  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Kumulované diskontované Cash Flow              | -24 095 669 | -26 116 001 | -27 359 664 | -29 375 727 | -31 621 483 | -33 723 415 | -35 478 798 | 184 212 115 | 181 819 709 | 70 103 441   | 101 199 000 | 101 199 000 | 101 199 000 | 101 199 000 | 101 199 000 | 101 199 000 | 101 199 000 | 101 199 000 | 101 199 000 |

| Peněžní toky                                   | 2020        |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|
|  | 2           | 3           | 4           |
| Příjmy od klientů                              | 36          | 37          | 38          |
| Příjem zápůjčky od Divčí Hradý s.r.o.          | 0           | 0           | 0           |
| Celkové příjmy                                 | 0           | 0           | 0           |
| Finanční náklady (investiční, bankovní)        | 0           | 0           | 0           |
| Investiční vstupní náklady                     | 0           | 0           | 0           |
| Celkové náklady                                | 0           | 0           | 0           |
| Stav bankovního účtu, poč. Hodnota 100 mil. Kč | 216 966 626 | 216 966 626 | 216 966 626 |
| Zisk před zdaněním                             | 0           |             |             |
| Daňový základ                                  |             |             |             |
| Daň ze zisku: odvod                            | 0           | 0           | 22 223 659  |
| Cash Flow                                      | 0           | 0           | -22 223 659 |
| Kumulované Cash Flow                           | 116 966 626 | 116 966 626 | 94 742 967  |
| Diskontované Cash Flow                         | 0           | 0           | -18 975 583 |
| Kumulované diskontované Cash Flow              | 101 199 000 | 101 199 000 | 82 223 417  |

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 4. Průběh cash flow optimistické varianty projektu



Zdroj: Vlastní zpracování

### 3.5.5. Finanční hodnocení investičního projektu

Finanční ohodnocení investičního projektu v prvním kroku vyžaduje stanovit charakter uvažovaných financí, které by měly být vynaloženy na jeho realizaci. Z této analýzy zdrojů financí (jejich vliv na společnost a vedlejší projekty) vyplývá, že se jedná o disjunktní projekt, tj. projekt, který není finančně závislý na jiném projektu, jeho realizace není podmíněna čerpáním financí společnosti na projekt jiný.

Dle předchozích zkušeností z developerských projektů je uvažován konvenční čistý peněžní tok. Konvenční peněžní tok představuje takový tok peněz, kdy platí předpoklad, že záporné peněžní toky jsou na začátku prvního období vyšší a následně převyšují kladné peněžní toky nepřetržitě až do konce určitého období, po němž už jsou vyšší jen kladné peněžní toky.

Vzhledem k tomu, že se jedná o realizaci developerského projektu a představuje tak dlouhodobou investici, musí zvolené metody zohlednit čas. Z tohoto důvodu lze použít pouze dynamické metody hodnocení ekonomické efektivity.

Z výše uvedených faktorů (disjunktní projekt, odhadovaný peněžní tok konvenční, zohlednění času) vyplývá, že pro hodnocení námi uvažovaného projektu bude žádoucí využít metodu vnitřního výnosového procenta (IRR) a čisté současné hodnoty (NPV).

Obě tyto metody pracují s hodnotou zisku. Hodnota plánovaného zisku developera vychází z odečtu cen za stavební práce (přímé náklady) a projekční práce (nepřímé náklady) od příjmu z prodeje všech jednotek v bytovém domě. Plánovaný zisk dosahuje hodnoty 116 967 tis. Kč před zdaněním a po odečtení daně ze zisku 94 743 tis. Kč.

Výpočet NPV bude zvolen na dobu, po kterou bude ve vlastnictví developera, tedy do 27 měsíců, v tento měsíc dochází k předpokládanému ukončení projektu a dosažení 100 % prodeje bytových jednotek v bytovém domě.

Tab. 16. Finanční ukazatelé optimistické varianty

| FINANČNÍ UKAZATELÉ                                 |                |
|--|----------------|
| Zisk před zdaněním                                 | 116 966 626,00 |
| Zisk po zdanění                                    | 94 742 967,23  |
| Rentabilita výnosů (zisk před zdaněním / výnosy)   | 31,22 %        |
| Rentabilita nákladů (zisk před zdaněním / náklady) | 45,41 %        |
| NPV  | 101 503 284,04 |
| IRR (měsíční)                                      | 4,82 %         |
| IRR  | 57,85 %        |

Zdroj: Vlastní zpracování

V Tab.16 je vykalkulována čistá současná hodnota projektu na celkových na 101 503 tis. Kč. Čistá současná hodnota vychází pro tento projekt kladně, projekt je tedy z hlediska nastavených peněžních toků přijatelný. Projekt generuje dostatečné příjmy k pokrytí investičních výdajů a dokáže vytvořit zisk, je tedy z pohledu developera vhodný k realizaci.

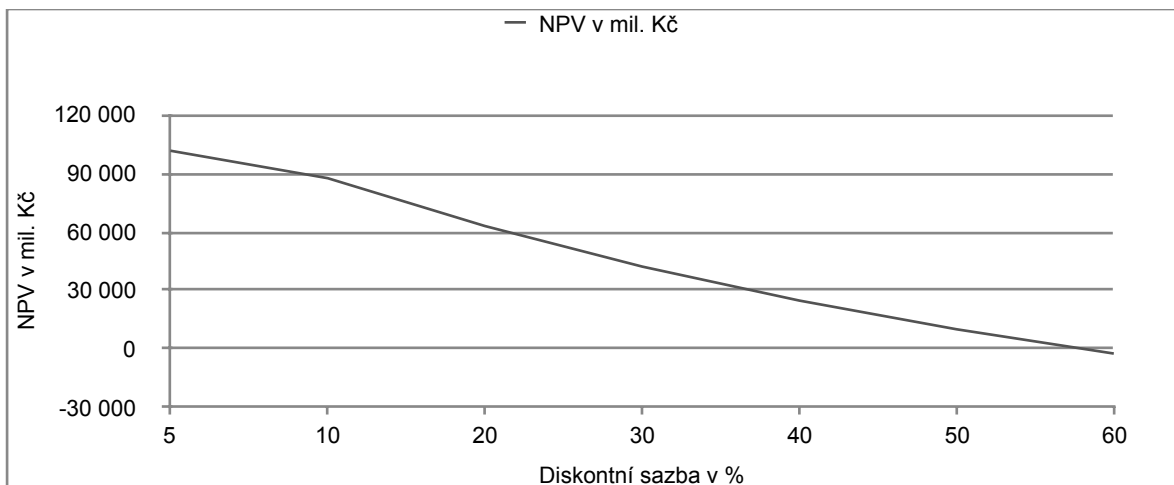
Vnitřní výnosové procento činí necelých 58 %, což je pro ekonomickou efektivnost projektu nadmíru pozitivní výsledek ekonomického ukazatele. Provedený výsledek IRR říká, že takto nastavený projekt je ekonomicky efektivní a je vřele doporučen pro realizaci. IRR projektu lze stanovit i z grafu závislosti NPV na diskontní sazbě. Křivka NPV protíná osu x v bodu 58 %, což je výše vypočtené IRR projektu.

Tab. 17. Závislost NPV projektu na diskontní sazbě

| Diskontní sazba v % | 5       | 10     | 20     | 30     | 40     | 50    | 60     |
|---------------------|---------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
| NPV v mil. Kč       | 101 503 | 87 571 | 63 000 | 42 171 | 24 700 | 9 957 | -2 512 |

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 5. Závislost NPV projektu na diskontní sazbě



Zdroj: Vlastní zpracování

Z této studie byla zjištěna výnosnost bytového domu, která vychází se ziskem okolo 58 % při započítání developerské rezervy. Pokud bychom uvažovali o výpočtu zisku bez požadované rezervy, vycházel by zisk z projektu na výstavbu vyšší. To by rovněž ovlivnilo ekonomické ukazatele.

Dále lze zjistit výnosnost projektu rentabilitou. Rentabilita investičních nákladů (očekávaný zisk / očekávané náklady) je rovna 45 % a hodnota rentability výnosů (očekávaný zisk / očekávané výnosy) vycházejí na 31 %.



## 4. Rizika projektu a jejich kvalitativní hodnocení

Pro životaschopnost a celkovou efektivnost developerského projektu žádoucí provést kvalitativní hodnocení rizik a odhalit největší hrozby projektu.

V níže uvedené Tab. 18. je sepsáno 20 rizik investičního projektu, jednotlivá rizika jsou rozlišena dle věcné náplně, označena písmeny A-T, takto označená jsou přenesena do matice rizik (Graf 6). Osa x této matice je tvořena intenzitou (mírou dopadu rizika) rizika a osa y jeho pravděpodobností výskytu. Pravděpodobnosti jsou seřazeny od 0 do 1 s nejnižší jednotkou 10 %. Váha rizika je řazena od 0 do 10 s nejnižší jednotkou 1 bod. Jednotlivým rizikům byla přiřazena váha a pravděpodobnost výskytu rizika dle situace a zkušeností z předchozích projektů. Součin pravděpodobnosti rizika a jeho intenzity tvoří výsledné umístění v grafu. Čím je menší součin těchto hodnot, tím menší je tzv. faktor rizika (ohrožení životaschopnosti projektu tímto rizikem). Riziko je na základě součinu těchto faktorů zařazeno do kategorie: Rizika Zanedbatelná (Téměř Projekt Neohrožují), Rizika Nízkého Stupně Ohrožení Projektu, Rizika Středního Stupně Ohrožení Projektu, Rizika Nejvyššího Stupně Ohrožení Projektu.<sup>81</sup>

Tab. 18. Rizika investičního projektu, jejich pravděpodobnost a výskyt

| Rizika investičního projektu |                         |  |      |                 |        |
|------------------------------|-------------------------|--|------|-----------------|--------|
| Označení rizika              | Riziko dle věcné náplně | Riziko a jeho popis  | Váha | Pravděpodobnost | Součin |
| A                            | Legislativní            | Nezískání ÚR   | 0    | 0               | 0      |
| B                            | Legislativní            | Nezískání SP   | 0    | 0               | 0      |
| C                            | Legislativní            | Nezískání úvěru od banky   | 6    | 0,3             | 1,8    |
| D                            | Výrobní                 | Zasažení projektu vyšší mocí - živelná katastrofa  | 7    | 0,2             | 1,4    |
| E                            | Politický               | Zasažení projektu vyšší mocí - válečný konflikt  | 10   | 0,1             | 1      |
| F                            | Legislativní            | Nezískání kolaudačního rozhodnutí  | 7    | 0,4             | 2,8    |
| G                            | Výrobní                 | Riziko výstavby obchvatu dálnice či továrny v blízkosti projektu (vede ke snížení prodejní ceny nemovitosti) | 8    | 0,1             | 0,8    |
| H                            | Legislativní            | Změna politické situace  | 3    | 0,2             | 0,6    |
| I                            | Výrobní                 | Riziko překročení stavebních nákladů   | 3    | 0,2             | 0,6    |
| J                            | Výrobní                 | Riziko selhání dodavatele a nutnost výměny   | 5    | 0,3             | 1,5    |
| K                            | Výrobní                 | Riziko odchodu klíčových zaměstnanců   | 8    | 0,2             | 1,6    |
| L                            | Ekonomické              | Riziko zvýšení sazby daně ze zisku během realizace   | 6    | 0,3             | 1,8    |
| M                            | Ekonomické              | Riziko zvýšení sazby DPH   | 6    | 0,4             | 2,4    |
| N                            | Ekonomické              | Riziko změny cen komodit (pohonné hmoty, stavební materiály)   | 2    | 0,2             | 0,4    |
| O                            | Tržní                   | Riziko zvýšení nezaměstnanosti (nedostatečné finance potenciální klientů)                                    | 6    | 0,4             | 2,4    |
| P                            | Tržní                   | Riziko nízkého prodeje bytových jednotek   | 7    | 0,4             | 2,8    |
| Q                            | Tržní                   | Riziko konkurenčních projektů s atraktivnější nabídkou   | 6    | 0,3             | 1,8    |
| R                            | Výrobní                 | Riziko prodloužení doby nutné na dokončení stavby  | 5    | 0,8             | 4      |
| S                            | Výrobní                 | Riziko nenalezení firmy pro facility management  | 2    | 0,1             | 0,2    |
| T                            | Tržní                   | Riziko krize na trhu, popř. Korekce cen trhu s nemovitostmi  | 6    | 0,4             | 2,4    |

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 6. Matice rizik

| Matice rizik  |     |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
|---|-----|---|---|----|---|---|-----|----|---|----|---|
| Pravděpodobnost výskytu rizika                            | 1   |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
|   | 0,9 |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
|   | 0,8 |   |   |    |   | R |     |    |   |    |   |
|   | 0,7 |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
|   | 0,6 |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
|   | 0,5 |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
|   | 0,4 |   |   |    |   |   | MOT | FP |   |    |   |
|   | 0,3 |   |   |    |   | J | CLQ |    |   |    |   |
|   | 0,2 |   | N | HI |   |   |     | D  | K |    |   |
|   | 0,1 |   | S |    |   |   |     |    | G |    | E |
| 0   | 1   | 2 | 3 | 4  | 5 | 6 | 7   | 8  | 9 | 10 |   |
| Intenzita negativního dopadu rizika                       |     |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
| RIZIKA  |     |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
| RIZIKA VELMI MALÁ: TĚMĚŘ PROJEKT NEOHROŽUJÍ               |     |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
| RIZIKA MALÁ   |     |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
| RIZIKA STŘEDNÍ: STŘEDNÍHO STUPNĚ OHROŽENÍ PROJEKTU        |     |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
| RIZIKA VYSOKÁ: RIZIKA VYSOKÉHO STUPNĚ OHROŽENÍ PROJEKTU   |     |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |
| RIZIKA ZVLÁŠTĚ VYSOKÁ NEJVYŠŠÍHO STUPNĚ OHROŽENÍ PROJEKTU |     |   |   |    |   |   |     |    |   |    |   |

Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu matice rizik vyplývá, že projekt není ohrožen nejvyšším stupněm rizik, což představuje rozhodující faktor pro developera. Rizika A a B lze v analýze zcela vynechat, jelikož je projekt získán s již platným stavebním povolením. V oblasti středního ohrožení projektu se vyskytuje nejvíc předpokládaných rizik, konkrétně 13 z celkového počtu. Převážnou část rizik lze eliminovat podrobnou přípravou v předinvestiční a investiční fázi, např. vhodně nastavenými smlouvami (smlouvou o dílo s generálním dodavatelem, pojištěním projektu i výše zmíněným pojištěním bankovního úvěru při neschopnosti splácet). Rizika H, I, N, S jsou zanedbatelná, projekt téměř neohrožují.

### Riziková pesimistická varianta

Rizika, která jsou zohledněna v pesimistické variantě a která vykazují stupeň středního ohrožení projektu, jsou riziko zvýšení nezaměstnanosti, riziko nízkého prodeje bytových jednotek a riziko krize na trhu, popř. korekce cen trhu s nemovitostmi

Tato rizika mají vliv na výši prodejních cen bytových jednotek, na rychlost prodeje projektu a celkové finanční toky projektu. Veškeré tyto změny vyvolané tržní situací nelze eliminovat smlouvami a následným přenesením rizik. Ačkoliv jsou tyto negativní vlivy promítnuty do pesimistické varianty, projekt vykáže uspokojivý zisk. Tento pozitivní závěr je rozhodujícím faktorem pro investora.

## 5. Investiční příležitost v pesimistickém pojetí

### 5.1. Analýza trhu v krizi

Analýza rizik stanovuje za 3 největší rizika Riziko zvýšení nezaměstnanosti (nedostatečné finance potencionálních klientů) Riziko nízkého prodeje bytových jednotek, Riziko krize na trhu. Tyto rizika přímo vycházející ze stavu nemovitostního trhu a hospodářství České republiky. Ekonomika ČR je charakterizována jako proexportní, silně závislá na ekonomické situaci světového hospodářství. Dle statistik Ministerstva průmyslu a obchodu byly v období mezi lednem a říjnem roku 2018 prodány do zahraničí zboží a služby v celkovém objemu 3,5 bil. Kč, z čehož 84,2 % této částky bylo realizováno se státy Evropské unie (Německo 34 %).<sup>82</sup> Pro správné zhodnocení předpokládané výnosnosti investice se musí celý projekt zasadit do vývoje globální ekonomiky.

Často využívaným benchmarkem pro zhodnocení stavu světového hospodářství je vývoj akciových trhů, konkrétně vývoj akciového indexu S&P 500, který v sobě zahrnuje akcie 500 velkých firem obchodovaných na dvou kapitálově největších burzách na světě NYSE a NASDAQ sídlících v New Yorku.

Graf 7. Vývoj akciového indexu S&P 500



Zdroj: <https://www.akcie.cz/>

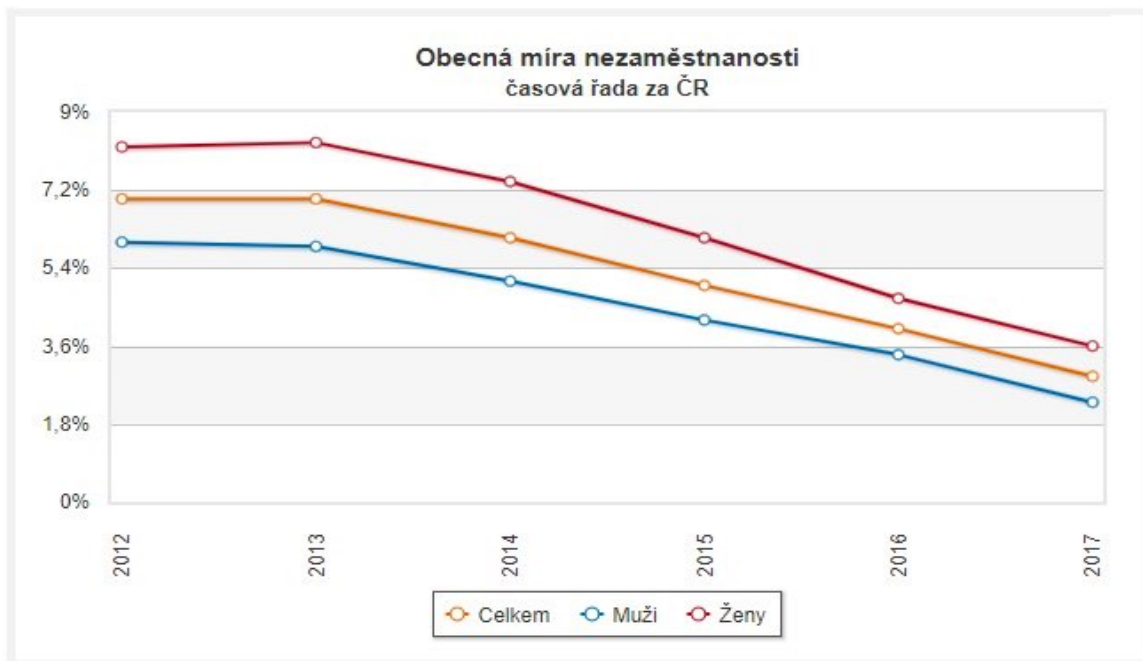
Z grafu je patrné, že akciové trhy dosáhly předkrizových hodnot (1500 bodů) roku 2007 již v průběhu roku 2013. Od té doby s menšími korekcemi v druhé polovině roku 2015 index neustále rostl. Rok 2018 přinesl na akciové trhy nejistotu a značnou volatilitu, která vyústila v dosažení historického maxima 2 913 bodů 1. 9. 2018 následovaným 4 měsíčním propadem na 2 467 bodů 26. 12. 2018 (propad na 18 %). Podobný propad akciových trhů se naposledy konal v předkrizovém roce 2008. Pokud investoři nenajdou silné fundamenty pro držení svých pozic, může tato událost předznamenat výraznější pokles akciových trhů a případnou hospodářskou recesi.

Centrální banky po celém světě reagovaly na hospodářskou krizi roku 2008 snížením úrokových sazeb na minimum, aby pomocí levnějších úvěrů stimulovaly hospodářství. Kvůli pomalejšímu efektu tohoto nástroje přistoupily k využití dalších monetárních nástrojů na podporu ekonomiky. FED pomocí kvantitativní uvolňování od roku 2008 do roku 2017 nakoupil aktiva za více než 4,5 bilionu dolarů. ECB se zpožděním spustila svůj program kvantitativního uvolňování (nákupu vládních posléze korporátních dluhopisů) v březnu 2015, který ukončila na konci roku 2018. ČNB zahájila v roce 2013 devizové intervence, které ukončila v dubnu 2017. Nízké úrokové sazby vyhlášené ČNB výrazně snížily úrokové sazby hypoték a tím výrazně stimulovaly poptávku po nemovitostech určených k bydlení. *Zrychlené zvyšování úrokových sazeb v roce 2018 může výrazně ovlivnit dostupnost hypotečních úvěrů.*

Česká republika zažívá v posledních letech bezprecedentní ekonomický růst tažený silným exportem a v posledních měsících i silnější domácí spotřebou. HDP ČR vytrvale roste od roku 2013, odhad pro rok 2018 činí meziroční nárůst o 2,4 %.

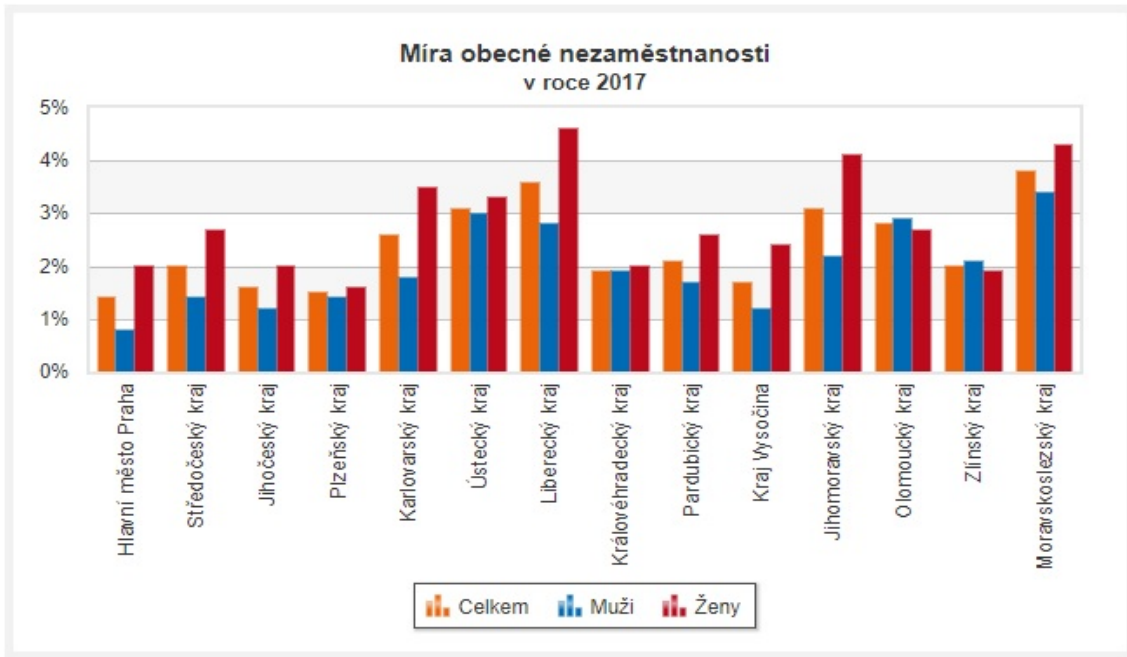
Nezaměstnanost v ČR dosahuje svého historického minima. Míra nezaměstnanosti dosahuje na konci roku 2018 hodnot, které ve svém důsledku brzdí další růst ekonomiky kvůli nedostatku pracovníků a především těch kvalifikovaných. Graf ukazuje neustálé snižování míry nezaměstnanosti od roku 2013 z 7,2 % na dnešních 2,3 %. Regionální nezaměstnanost ukazuje velké rozdíly mezi regiony a především výjimečné postavení Prahy, kde průměrná nezaměstnanost se odhaduje na 1,5 %.

Graf 8. Míra nezaměstnanosti 2012-2016



Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/>

Graf 9. Míra nezaměstnanosti 2017

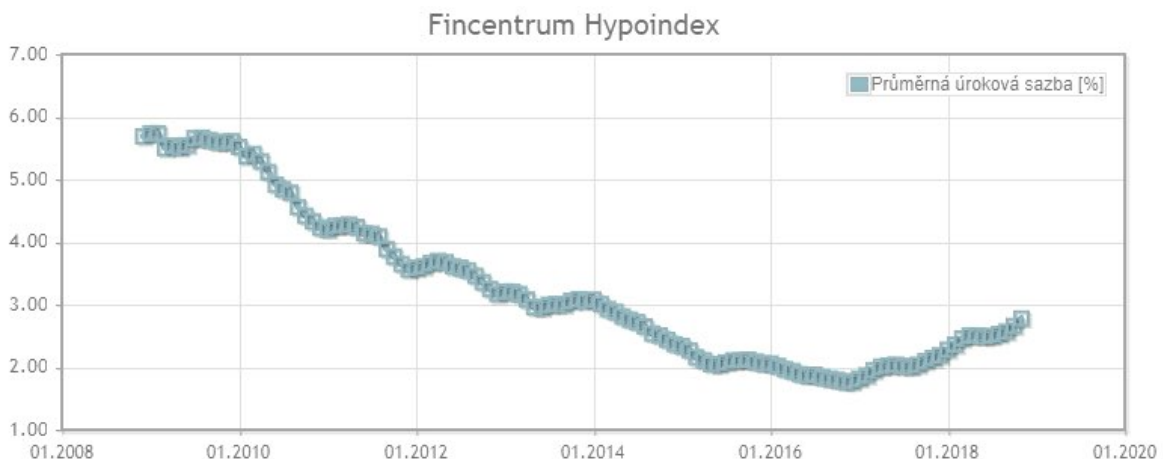


Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/>

Na základě výše uvedené makroekonomické analýzy a kapitoly 3.1. Analýza trhu, konkurence a cenová nabídka (Nabídka a poptávka bytů na trhu nemovitostí v Praze) lze predikovat vývoj jednotlivých rizik. Riziko zvýšení nezaměstnanosti se odvíjí přímo od stavu českého hospodářství v návaznosti na vývoj hospodářství světového. V současnosti nelze očekávat další snižování míry nezaměstnanosti. Míra nezaměstnanosti může pouze zůstat na historických minimech, nebo začít růst.

Riziko nedostatečné bonity klientů se v současnosti již naplňuje. Za hlavní důvod lze považovat zpřísnění podmínek pro získání hypotečního úvěru ze strany ČNB, která tímto opatřením chce předejít vzniku bubliny na realitním trhu. Monetární politika ČNB a její zvyšování úrokových sazeb zdražuje úvěry na bydlení. To deklaruje graf průměrných sazeb hypotečních úvěrů společnosti Fincentrum.

Graf 10. Průměrná sazba hypotečních úvěrů a její předpověď



Zdroj: <https://www.hypoindex.cz>

Za rok 2018 se průměrná výše úrokových sazeb zvýšila o 1 %. Toto zvýšení ilustruje následující příklad. Průměrná cena bytu na projektu Hadovita je 4 300 000 Kč. Klient financující koupi hypotečním úvěrem musí zaplatit 20 % kupní ceny ze svého. Výše hypotečního úvěru je 3 300 000 Kč. Navýšení úrokové sazby o 1 % na 2,78 % u hypotečního úvěru představuje zvýšení měsíční splátky o 2 198 Kč na 17 623 Kč.

## **5.2. Finanční analýza projektu**

V počáteční fázi je opět zaznamenán vysoký finanční tok nákladů na koupi společnosti Dívčí Hrad s.r.o., tento výdaj se vynaloží z aktiv společnosti a dosahuje výše 95 729 tis. Kč. Na realizaci stavby a další vynaložené náklady bude použit bankovní úvěr. Developer zažádá o bankovní úvěr opět v hodnotě 150 000 tis. Kč, který bude postupně čerpán dle plánovaného harmonogramu od prosince 2017 do března 2019 (10.-25.m.ak.), a to ve lhůtě 16 měsíců.

### **5.2.1. Kalkulace investičních nákladů**

Investiční náklady přímé a nepřímé jsou ve stejné výši jako v optimální výše uvažované variantě.

Celková kupní cena je stanovena na 71 153 tis. Kč. Předpokládaná cena stavebních prací objektu byla odhadnuta na 133 758 tis. Kč bez DPH.

Náklady na bankovní produkty uvažujeme: PRIBOR v rozmezí od 0,12 % po 1,75 %, pevná marže úrokové sazby sazba je stanovena na 2,5 % celkové úvěrové částky. Poplatek za poskytnutí úvěru činí 0,6% p.a. z kumulované čerpané částky. Poplatek za rezervaci nevyčerpaných zdrojů je kalkulován na hodnotu 0,6 % p.a. z nevyčerpaných zdrojů. Pojištění poskytnutého úvaru bankou je hrazeno jednorázově po uzavření smlouvy o bankovním úvěru a před jeho čerpáním.

Celkové plánované investiční náklady projektu jsou součtem všech nákladů, které jsou potřeba na realizaci zamýšleného developerského projektu, náklady činí 257 445 tis. Kč.

## 5.2.2. Kalkulace investičních výnosů

Výše investičních výnosů z projektu dosahuje 297 310 tis. Kč a je o 15 % nižší než optimální varianta v předchozí kapitole, tuto změnu vyvolává potencionální krize na trhu nemovitostí, kdy dochází ke korekci tržních cen.

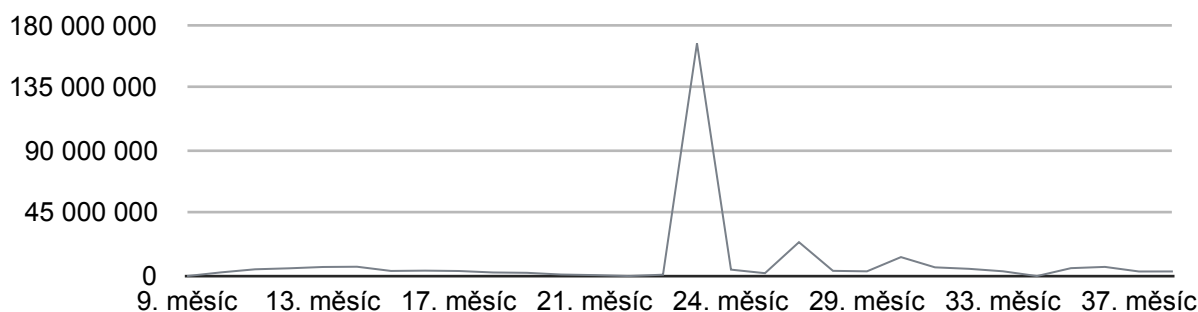
Tab. 19. Pesimistická varianta: Celkový přehled výnosů při prodeji bytových jednotek a ateliérů

| Pesimistická varianta                        |                |
|--|----------------|
| Bytové jednotky                              |                |
| Byty bez DPH                                 | 254 589 763,94 |
| DPH 15%                                      | 38 188 464,59  |
| celkem vč. DPH                               | 292 778 228,53 |
| Ateliéry                                     |                |
| Ateliéry bez DPH                             | 24 046 578,04  |
| DPH 21%                                      | 5 017 949,16   |
| CELKEM vč. DPH                               | 29 064 527,21  |
| Celkové výnosy za bytové jednotky a ateliéry |                |
| Celkem bez DPH                               | 278 636 341,98 |
| DPH  | 43 206 413,75  |
| CELKEM vč. DPH                               | 321 842 755,74 |
| GARÁŽE (MJ: 72, cena/MJ: 350 900 Kč)         |                |
| GS celkově bez DPH                           | 18 673 982,61  |
| DPH 15%                                      | 2 801 097,39   |
| celkem vč. DPH                               | 21 475 080,00  |
| CELKEM bez DPH                               | 297 310 324,59 |

Zdroj: Vlastní zpracování

Následující graf zobrazuje přijaté výnosy v závislosti na etapizaci projektu při uvažovaném prodeji 80 % jednotek (podpis SOSB) před zahájením kolaudačního řízení. Podrobněji jsou přijaté platby od klientů a jejich rozložení v čase (v měsících od začátku akvizice) uvedeno v Příloze 10.

Graf 11. Příjmy: Přehled přijatých plateb od klientů v jednotlivých měsících životnosti projektu



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu lze vyčíst zlomový bod oznámení kolaudačního řízení. Jelikož je v tento moment prodáno pouze 80 % jednotek, předpokládá se rozvolněný tok peněz i v dalších měsících. Doba hodnocení projektu je v délce 38 měsíců, kdy je prodáno 100 % kapacity prodeje.

Tab. 20. Příjmy: Přehled přijatých plateb od klientů v jednotlivých měsících životnosti projektu

| Celkový přehled prodeje příjmů z prodeje BJ a GS v jednotlivých měsících od začátku akvizice |         |      |      |      |      |                 |                        |   |  |                   |
|--|---------|------|------|------|------|-----------------|------------------------|---|--|-------------------|
| Ozn. Měsíce<br>(od zahájení akvizice)  | ateliér | 1+kk | 2+kk | 3+kk | 4+kk | Prodej jednotek | Procentuální vyjádření | Procentuální vyjádření prodeje jednotek před zahájením kolaud. Řízení | Příjmy: Přehled splátek od klientů celkovy | Příjmy kumulované |
| 9. měsíc   | 0       | 0    | 1    | 2    | 0    | 3               | 4 %                    | 80 %  | 0 Kč                                       | 0 Kč              |
| 10. měsíc  | 0       | 0    | 2    | 2    | 1    | 5               | 7 %                    |   | 2 646 811 Kč                               | 2 646 811 Kč      |
| 11. měsíc  | 0       | 0    | 4    | 2    | 0    | 6               | 8 %                    |   | 4 849 140 Kč                               | 7 495 951 Kč      |
| 12. měsíc  | 0       | 1    | 4    | 3    | 0    | 8               | 11 %                   |   | 5 556 489 Kč                               | 13 052 441 Kč     |
| 13. měsíc  | 2       | 2    | 2    | 2    | 1    | 9               | 12 %                   |   | 6 510 224 Kč                               | 19 562 665 Kč     |
| 14. měsíc  | 3       | 2    | 2    | 0    | 0    | 7               | 9 %                    |   | 6 686 644 Kč                               | 26 249 309 Kč     |
| 15. měsíc  | 2       | 1    | 2    | 1    | 0    | 6               | 8 %                    |   | 3 667 416 Kč                               | 29 916 725 Kč     |
| 16. měsíc  | 1       | 0    | 2    | 0    | 1    | 4               | 5 %                    |   | 3 883 146 Kč                               | 33 799 871 Kč     |
| 17. měsíc  | 2       | 0    | 1    | 1    | 0    | 4               | 5 %                    |   | 3 622 050 Kč                               | 37 421 922 Kč     |
| 18. měsíc  | 0       | 0    | 2    | 1    | 0    | 3               | 4 %                    |   | 2 575 321 Kč                               | 39 997 243 Kč     |
| 19. měsíc  | 1       | 0    | 1    | 0    | 0    | 2               | 3 %                    |   | 2 326 943 Kč                               | 42 324 186 Kč     |
| 20. měsíc  | 0       | 0    | 1    | 0    | 0    | 1               | 1 %                    |   | 1 099 450 Kč                               | 43 423 636 Kč     |
| 21. měsíc  | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0               | 0 %                    |   | 677 698 Kč                                 | 44 101 334 Kč     |
| 22. měsíc  | 0       | 0    | 0    | 1    | 0    | 1               | 1 %                    | 0 Kč  | 44 101 334 Kč                              |                   |
| 23. měsíc  | 0       | 0    | 1    | 1    | 0    | 2               | 3 %                    | 981 145 Kč  | 45 082 480 Kč                              |                   |
| <b>ZAHÁJENÍ KOLAUDAČNÍHO ŘÍZENÍ</b>  |         |      |      |      |      |                 |                        |   |  |                   |
| 24. měsíc  | 0       | 0    | 0    | 1    | 0    | 1               | 1 %                    | 20 %  | 166 867 691 Kč                             | 211 950 170 Kč    |
| 25. měsíc  | 1       | 0    | 0    | 0    | 0    | 1               | 1 %                    |   | 4 603 944 Kč                               | 216 554 114 Kč    |
| 26. měsíc  | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0               | 0 %                    |   | 2 065 085 Kč                               | 218 619 199 Kč    |
| 27. měsíc  | 0       | 0    | 1    | 0    | 0    | 1               | 1 %                    |   | 24 291 022 Kč                              | 242 910 222 Kč    |
| 28. měsíc  | 0       | 0    | 1    | 0    | 0    | 1               | 1 %                    |   | 3 739 756 Kč                               | 246 649 978 Kč    |
| 29. měsíc  | 0       | 0    | 1    | 2    | 0    | 3               | 4 %                    |   | 3 387 915 Kč                               | 250 037 892 Kč    |
| 30. měsíc  | 0       | 0    | 0    | 1    | 0    | 1               | 1 %                    |   | 13 587 411 Kč                              | 263 625 304 Kč    |
| 31. měsíc  | 0       | 0    | 0    | 1    | 0    | 1               | 1 %                    |   | 6 247 142 Kč                               | 269 872 445 Kč    |
| 32. měsíc  | 0       | 0    | 1    | 0    | 0    | 1               | 1 %                    |   | 5 192 046 Kč                               | 275 064 491 Kč    |
| 33. měsíc  | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0               | 0 %                    |   | 3 421 983 Kč                               | 278 486 474 Kč    |
| 34. měsíc  | 0       | 0    | 0    | 1    | 0    | 1               | 1 %                    |   | 0 Kč                                       | 278 486 474 Kč    |
| 35. měsíc  | 0       | 0    | 2    | 0    | 0    | 2               | 3 %                    |   | 5 663 111 Kč                               | 284 149 585 Kč    |
| 36. měsíc  | 0       | 0    | 1    | 0    | 0    | 1               | 1 %                    |   | 6 570 526 Kč                               | 290 720 110 Kč    |
| 37. měsíc  | 0       | 0    | 1    | 0    | 0    | 1               | 1 %                    |   | 3 279 872 Kč                               | 293 999 983 Kč    |
| 38. měsíc  | 0       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0               | 0 %                    |   | 3 310 342 Kč                               | 297 310 325 Kč    |
|  | 12      | 6    | 33   | 22   | 3    | 76              | 100 %                  |   | 297 310 325                                |                   |

Zdroj: Vlastní zpracování



### 5.2.3. Finanční plán

Vstupní hodnoty finančního plánu, diskontní sazba, sazba z daně právnických osob, náklady přímé (vstupní investiční, finanční aj.) a nepřímé, vykazují stejnou výši a tok čase jako v předchozí kapitole.

Roční diskontní sazba uvažována 5 %. Doba hodnocení projektu dosahuje v tomto případě 38 měsíců. Sazba daně ze zisku právnických osob je 19 %.

Lehká kolísavost cash flow je dána vlivem příjmů z prodeje a výdajů na skutečně provedené práce a finanční náklady, které nejsou po celou dobu životnosti projektu konstantní. Období od 3/2017 do 2/2019 (1.-23.m.ak) je čistý peněžní tok opět záporný. Kladný peněžní tok pozorujeme až 2/2019 (24.m.ak.).

Vysoký výdaj na získání vlastnických práv k pozemku a projektu způsobí záporný tok financí v 1. měsíce od zahájení akvizice, náklady na pořízení tohoto hmotného majetku jsou ve výši 71 155 tis. Kč. Zápůjčka ve výši 24 576 tis. Kč je odečtena z cash flow projektu v 6. měsíci akvizice a bude navracena v podobě příjmů až v roce 2019. Ještě před podpisem kupní smlouvy ke společnosti je vybrán generální dodavatel stavby a zároveň probíhá tendr na výběr bankovního domu, který poskytne cizí zdroje ve formě dlouhodobého bankovního úvěru. Prvotní náklady na realizaci stavby plynou z vlastních zdrojů do 8.měsíce akvizice, v měsíci nadcházejícím je zahájeno čerpání úvěru. Čerpání probíhá na základě faktur skutečně provedených prací v měsíci. Banka hradí 80 % z výše nákladů na provedené práce, zbylých 20 % hradí investor z vlastních aktiv. Splatnost faktur je 30 dní. Celková výše faktur hrazených z cizích zdrojů je 114 009 tis. Kč.

Daň ze zisku bude uhrazena za roky 2019 a 2020, jelikož kumulované příjmy z předchozích let 2017-2018 vykazují ztrátovost. Celková výše daně ze zisku činí 12 337 tis. Kč. Odvod probíhá vždy 4. měsíc nadcházejícího kalendářního roku.

Prodej bytových jednotek je spuštěn v 9.m.ak., prvotní příjmy z prodeje jsou zaznamenány v 10. měsíci v závislosti na lhůtách splatnosti 1. zálohy k uzavřené SOSB. Prodej projektu na takto nastaveném trhu je rozvolněný.

V 1/2019 (24.m.ak.) je zahájeno kolaudační řízení. Počátkem následujícího měsíce zaznamenáme kladný průběh cash flow. Tato hodnota cash flow je dána příjmy od klientů ve výši 166 867 tis. Kč bez DPH. Tato výše příjmů je postačující pro jednorázové splacení jistiny, které datujeme k 3/2019 Výše vyčerpané části úvěru činí jako v předchozí kapitole 114 009 tis. Kč.

Nárůst kladné hodnoty financí na běžný účet způsobí posílení likvidity podniku.

Další příjmy z prodeje bytových jednotek plynou od 27. do 38.m.ak. Projekt je ukončen prodejem 100% kapacity bytového domu, uvažované datum vychází na 4/2020.

Tab. 21. Výkaz cash flow pesimistické varianty projektu (veškeré hodnoty v Kč)

| Peněžní toky                                   | ROK                       |             | 2017        |             |             |             |             |             |             |             |             |             | 2018        |             |             |             |             |           |
|--|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
|  | MĚSÍC v ROCE              |             | 3           | 4           | 5           | 6           | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          | 12          | 1           | 2           | 3           | 4           | 5           | 6         |
|  | MĚSÍC od ZAČÁTKU AKVIZICE |             | 1           | 2           | 3           | 4           | 5           | 6           | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          | 12          | 13          | 14          | 15          | 16        |
| Příjmy od klientů                              | 297 310 325               | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 2 646 811   | 4 849 140   | 5 556 489   | 6 510 224   | 6 686 644   | 3 667 416   | 3 883 146 |
| Příjem od Dívčí Hrad s.r.o.                    | 25 067 918                | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0         |
| Celkové příjmy                                 | 322 378 243               | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 2 646 811   | 4 849 140   | 5 556 489   | 6 510 224   | 6 686 644   | 3 667 416   | 3 883 146 |
| Finanční náklady (investiční, bankovní)        | 161 903 340               | 0           | 0           | 0           | 93 820      | 0           | 0           | 2 646 958   | 170 000     | 826 739     | 292 435     | 1 626 444   | 3 101 487   | 2 024 500   | 2 040 531   | 1 957 437   | 1 972 592   |           |
| Investiční náklady na pořízení pozemku         | 95 729 040                | 71 152 650  | 0           | 0           | 0           | 0           | 24 576 390  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |           |
| Celkové náklady                                | 257 632 380               | 71 152 650  | 0           | 0           | 93 820      | 0           | 24 576 390  | 2 646 958   | 170 000     | 826 739     | 292 435     | 1 626 444   | 3 101 487   | 2 024 500   | 2 040 531   | 1 957 437   | 1 972 592   |           |
| Stav bankovního účtu, poč. Hodnota 100 mil. Kč | 100 000 000               | 28 847 350  | 28 847 350  | 28 847 350  | 28 753 530  | 28 753 530  | 4 177 140   | 1 530 182   | 1 360 182   | 533 443     | 2 887 819   | 6 110 515   | 8 565 517   | 13 051 241  | 17 697 354  | 19 407 333  | 21 317 887  |           |
| Zisk před zdaněním                             | 64 745 862                | -97 112 181 |             |             |             |             |             |             |             |             |             | 14 923 762  |             |             |             |             |             |           |
| Daňový základ                                  |                           | -97 112 181 |             |             |             |             |             |             |             |             |             | -82 188 419 |             |             |             |             |             |           |
| Daň ze zisku: odvod                            | 12 301 714                | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |           |
| Cash Flow                                      |                           | -71 152 650 | 0           | 0           | -93 820     | 0           | -24 576 390 | -2 646 958  | -170 000    | -826 739    | 2 354 376   | 3 222 696   | 2 455 002   | 4 485 724   | 4 646 113   | 1 709 979   | 1 910 554   |           |
| Kumulované Cash Flow                           |                           | -71 152 650 | -71 152 650 | -71 152 650 | -71 246 470 | -71 246 470 | -95 822 860 | -98 469 818 | -98 639 818 | -99 466 557 | -97 112 181 | -93 889 485 | -91 434 483 | -86 948 759 | -82 302 646 | -80 592 667 | -78 682 113 |           |
| Diskontované Cash Flow                         |                           | -70 857 410 | 0           | 0           | -92 272     | 0           | -23 970 842 | -2 571 026  | -164 438    | -796 373    | 2 258 488   | 3 078 616   | 2 335 512   | 4 249 689   | 4 383 374   | 1 606 585   | 1 787 584   |           |
| Kumulované diskontované Cash Flow              |                           | -70 857 410 | -70 857 410 | -70 857 410 | -70 949 683 | -70 949 683 | -94 920 525 | -97 491 550 | -97 655 989 | -98 452 361 | -96 193 873 | -93 115 257 | -90 779 744 | -86 530 055 | -82 146 681 | -80 540 096 | -78 752 512 |           |

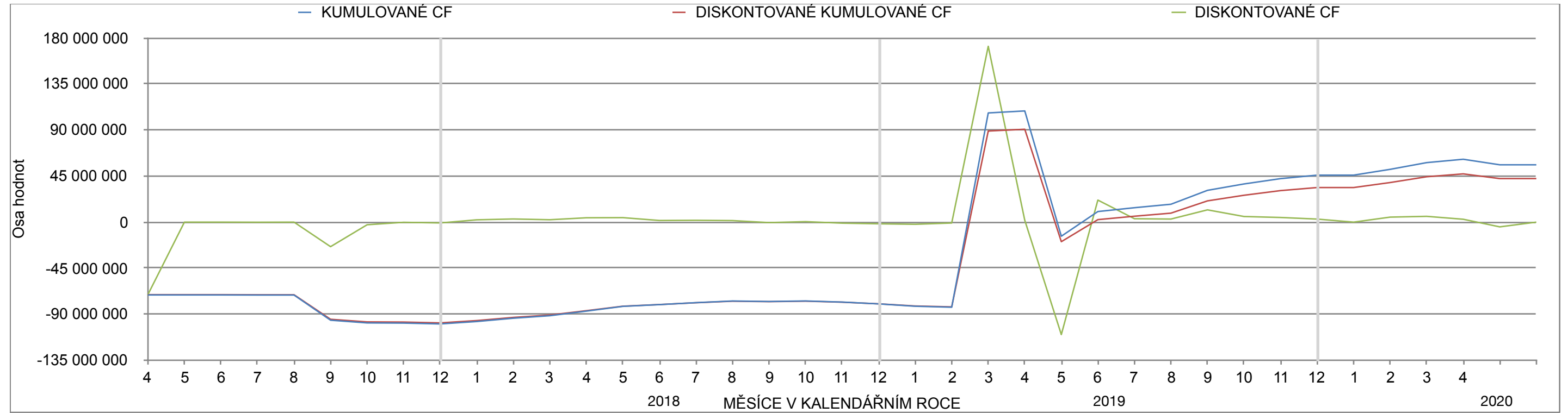
| Peněžní toky                                   | 2018        |             |             |             |             |             |             |             |             |              |             |             | 2019        |             |             |             |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          | 12          | 1           | 2           | 3           | 4            | 5           | 6           | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          | 12          | 1           |
|  | 17          | 18          | 19          | 20          | 21          | 22          | 23          | 24          | 25          | 26           | 27          | 28          | 29          | 30          | 31          | 32          | 33          | 34          | 35          |
| Příjmy od klientů                              | 3 622 050   | 2 575 321   | 2 326 943   | 1 099 450   | 677 698     | 0           | 981 145     | 166 867 691 | 4 603 944   | 2 065 085    | 24 291 022  | 3 739 756   | 3 387 915   | 13 587 411  | 6 247 142   | 5 192 046   | 3 421 983   | 0           | 5 663 111   |
| Příjem od Dívčí Hrad s.r.o.                    | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 25 067 918  | 0           | 0            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Celkové příjmy                                 | 3 622 050   | 2 575 321   | 2 326 943   | 1 099 450   | 677 698     | 0           | 981 145     | 191 935 609 | 4 603 944   | 2 065 085    | 24 291 022  | 3 739 756   | 3 387 915   | 13 587 411  | 6 247 142   | 5 192 046   | 3 421 983   | 0           | 5 663 111   |
| Finanční náklady (investiční, bankovní)        | 1 997 378   | 3 060 872   | 1 804 686   | 2 190 887   | 2 450 668   | 2 303 277   | 1 931 547   | 2 098 227   | 2 654 482   | 124 470 731  | 0           |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Investiční náklady na pořízení pozemku         | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Celkové náklady                                | 1 997 378   | 3 060 872   | 1 804 686   | 2 190 887   | 2 450 668   | 2 303 277   | 1 931 547   | 2 098 227   | 2 654 482   | 124 470 731  | 187 640     | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Stav bankovního účtu, poč. Hodnota 100 mil. Kč | 22 942 559  | 22 457 008  | 22 979 265  | 21 887 828  | 20 114 858  | 17 811 581  | 16 861 179  | 206 698 561 | 208 648 022 | 86 242 377   | 110 345 759 | 114 085 515 | 117 473 430 | 131 060 841 | 137 307 983 | 142 500 029 | 145 922 011 | 145 922 011 | 151 585 122 |
| Zisk před zdaněním                             | 14 923 762  |             |             |             |             |             | 128 110 430 |             |             |              |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Daňový základ                                  | -82 188 419 |             |             |             |             |             | 45 922 011  |             |             |              |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Daň ze zisku: odvod                            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Cash Flow                                      | 1 624 673   | -485 551    | 522 257     | -1 091 437  | -1 772 970  | -2 303 277  | -950 402    | 189 837 382 | 1 949 461   | -122 405 646 | 24 103 382  | 3 739 756   | 3 387 915   | 13 587 411  | 6 247 142   | 5 192 046   | 3 421 983   | 0           | 5 663 111   |
| Kumulované Cash Flow                           | -77 057 441 | -77 542 992 | -77 020 735 | -78 112 172 | -79 885 142 | -82 188 419 | -83 138 821 | 106 698 561 | 108 648 022 | -13 757 623  | 10 345 759  | 14 085 515  | 17 473 430  | 31 060 841  | 37 307 983  | 42 500 029  | 45 922 011  | 45 922 011  | 51 585 122  |
| Diskontované Cash Flow                         | 1 513 796   | -450 537    | 482 585     | -1 004 345  | -1 624 724  | -2 101 932  | -863 722    | 171 807 657 | 1 756 991   | -109 862 791 | 21 543 753  | 3 328 748   | 3 003 062   | 11 993 963  | 5 491 633   | 4 545 199   | 2 983 227   | 0           | 4 896 120   |
| Kumulované diskontované Cash Flow              | -77 238 717 | -77 689 254 | -77 206 668 | -78 211 013 | -79 835 737 | -81 937 668 | -82 801 390 | 89 006 267  | 90 763 258  | -19 099 532  | 2 444 221   | 5 772 968   | 8 776 030   | 20 769 993  | 26 261 626  | 30 806 825  | 33 790 052  | 33 790 052  | 38 686 172  |

| Peněžní toky                                   | 2020        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             | 2021        |             |             |  |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
|  | 2           | 3           | 4           | 5           | 6           | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          | 12          | 1           | 2           | 3           | 4           |  |
|  | 36          | 37          | 38          | 39          | 40          | 41          | 42          | 43          | 44          | 45          | 46          | 47          | 48          | 49          | 50          |  |
| Příjmy od klientů                              | 6 570 526   | 3 279 872   | 3 310 342   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |  |
| Příjem od Dívčí Hrad s.r.o.                    | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |  |
| Celkové příjmy                                 | 6 570 526   | 3 279 872   | 3 310 342   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |  |
| Finanční náklady (investiční, bankovní)        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |  |
| Investiční náklady na pořízení pozemku         | 0           | 0           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |  |
| Celkové náklady                                | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |  |
| Stav bankovního účtu, poč. Hodnota 100 mil. Kč | 158 155 648 | 161 435 521 | 164 745 862 | 164 745 862 | 164 745 862 | 164 745 862 | 164 745 862 | 164 745 862 | 164 745 862 | 164 745 862 | 164 745 862 | 164 745 862 | 164 745 862 | 164 745 862 | 164 745 862 |  |
| Zisk před zdaněním                             | 18 823 851  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             | 0           |             |             |  |
| Daňový základ                                  | 18 823 851  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |  |
| Daň ze zisku: odvod                            | 0           | 0           | 8 725 182   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 3 576 532   |  |
| Cash Flow                                      | 6 570 526   | 3 279 872   | -5 414 841  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | -3 576 532  |  |
| Kumulované Cash Flow                           | 58 155 648  | 61 435 521  | 56 020 680  | 56 020 680  | 56 020 680  | 56 020 680  | 56 020 680  | 56 020 680  | 56 020 680  | 56 020 680  | 56 020 680  | 56 020 680  | 56 020 680  | 56 020 680  | 52 444 148  |  |
| Diskontované Cash Flow                         | 5 657 066   | 2 812 175   | -4 623 440  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | -2 905 173  |  |
| Kumulované diskontované Cash Flow              | 44 343 239  | 47 155 414  | 42 531 974  | 42 531 974  | 42 531 974  | 42 531 974  | 42 531 974  | 42 531 974  | 42 531 974  | 42 531 974  | 42 531 974  | 42 531 974  | 42 531 974  | 42 531 974  | 39 626 800  |  |

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 12. Průběh cash fow pesimistické varianty projektu



Zdroj: Vlastní zpracování

## 5.2.4 Ekonomická efektivnost

Po odečtení ceny za stavební práce (přímé náklady) a projekční práce (nepřímé náklady) se dojde k hodnotě vypovídající o plánovaném zisku developera. Plánovaný prodej jednotek v bytovém domě vykazuje zisk hodnotu 64 746 tis. Kč před zdaněním a po odečtení daně ze zisku 52 444 tis. Kč.

Výpočet NPV je opět zvolen na dobu, po kterou budou bytové jednotky ve vlastnictví developera, tedy 38 měsíců, v tento měsíc je předpokládáno ukončení projektu a dosažení 100 % prodeje bytových jednotek, doba hodnocení projektu je o 11 měsíců delší než v optimální variantě.

Čistá současná hodnota projektu je v tomto případě stanovena na celkových na 42 746 tis. Kč. Čistá současná hodnota vychází opět kladně, projekt je tedy z hlediska nastavených peněžních toků přijatelný. Projekt generuje dostatečné příjmy k pokrytí investičních výdajů a dokáže vytvořit zisk. Lze říci, že je projekt i v pesimistické variantě vhodný k realizaci.

Vnitřní výnosové procento IRR 26 % vykazuje pozitivní hodnotu pro ekonomickou efektivnost projektu. Výše IRR říká, že takto nastavený projekt je opět doporučen pro realizaci.

Rentabilita investičních nákladů (očekávaný zisk / očekávané náklady) je rovna 25 % a rentabilita výnosů (očekávaný zisk / očekávané výnosy) vychází na 20 %.

Tab. 22. Pesimistická varianta projektu: Finanční ukazatelé NPV a IRR

| FINANČNÍ UKAZATELE NPV a IRR                       |                |
|--|----------------|
| Zisk před zdaněním                                 | 64 745 862, 24 |
| Zisk po zdanění                                    | 52 444 148,41  |
| Rentabilita výnosů (zisk před zdaněním / výnosy)   | 20,29 %        |
| Rentabilita nákladů (zisk před zdaněním / náklady) | 25,13 %        |
| NPV  | 42 608 353,70  |
| IRR (měsíční)                                      | 2,17 %         |
| IRR (roční)  | 25,99 %        |

Zdroj: Vlastní zpracování

## 6. Srovnání variant a celkové hodnocení projektu

Ekonomické porovnání dvou variant je založeno na stavu tržní ekonomiky.

První varianta uvažuje trh odpovídající skutečnosti, kdy je vykazován vysoký převis poptávky nad nabídkou, což způsobuje dramatický růst nabídkových cen. Poptávka po rezidenčním bydlení je zapříčiněna dobrým stavem české ekonomiky, nízkou mírou nezaměstnanosti, rovněž rostou reálné mzdy a spotřeba domácností. To vede k navýšení zájmu o nemovitosti jakožto uchovatele nominální hodnoty peněz.

Druhá varianta zohledňuje míru rizika k očekávanému zisku, kdy na trh s nemovitostmi přichází krize a dochází ke korekci tržních cen nemovitostí. Tato krize je charakterizována rizikem zvýšení nezaměstnanosti, rizikem nízkého prodeje bytových jednotek. Dochází ke snížení uvažovaných prodejních cen o 15 %.

Z přehledu níže lze vyčíst výsledky uvažovaných variant a jejich srovnání. Zisk před zdaněním v první variantě dosahuje necelých 117 mil.Kč, zisk v druhé variantě je o 52 mil.Kč nižší. Projekt v obou případech generuje dostatečné příjmy k pokrytí investičních výdajů a dokáže vytvořit zisk, je tedy z pohledu developera vhodný k realizaci.

*Přestože rozdíly mezi oběma variantami jsou markantní, čisté současné hodnoty vychází pro tento projekt v obou případech kladně, projekt je tedy z hlediska nastavených peněžních toků přijatelný i se zohledněním ohrožujících rizik.*

Tab. 23. Optimistická a pesimistická varianta

| VARIANTY: FINANČNÍ UKAZATELE                       |                       |                       |                        |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Srovnání   | Optimistická varianta | Pesimistická varianta | Rozdíl mezi variantami |
| Celkové náklady                                    | 257 632 380,46 Kč     | 257 632 380,46 Kč     | 0,00 Kč                |
| Celkové příjmy (příjmy od klientů + zápůjčka)      | 374 599 006,67 Kč     | 322 378 242,70 Kč     | 52 220 763,97 Kč       |
| Daň ze zisku                                       | 22 223 658,98 Kč      | 12 301 713,83 Kč      | 9 921 945,15 Kč        |
| Zisk před zdaněním                                 | 116 966 626,20 Kč     | 64 745 862,24 Kč      | 52 220 763,97 Kč       |
| Zisk po zdanění                                    | 94 742 967,23 Kč      | 52 444 148,41 Kč      | 42 298 818,81 Kč       |
| Rentabilita výnosů (zisk před zdaněním / výnosy)   | 31,22 %               | 20,29 %               | 10,93 %                |
| Rentabilita nákladů (zisk před zdaněním / náklady) | 45,40 %               | 25,13 %               | 20,27 %                |
| NPV  | 101 503 284,04        | 42 608 353,70         | 58 894 930,34          |
| IRR (měsíční)                                      | 4,82 %                | 2,17 %                | 2,65 %                 |
| IRR  | 57,85 %               | 25,99 %               | 31,86 %                |

Zdroj: Vlastní zpracování

# Závěr

Předběžná studie proveditelnosti zpracovaná v praktické části práce dává jasné odpovědi na otázky položené v úvodu týkající se doporučení k realizaci vybraného investičního záměru. Developerský projekt Rezidence Hadovitá v Praze se doporučuje k realizaci. Ekonomické ukazatele jako rentabilita investice (ROI) a rentabilita výnosů (ROE) vyšly v pesimistické i optimistické variantě kladně.

Výsledky zhodnocení optimistické a pesimistické varianty dávají stejné doporučení pro realizaci projektu, efektivnost investice se však liší. Rentabilita investice činí v optimistické variantě 45,4 %, v pesimistické variantě pak 25,13 %. Tento pokles ROI o 45 % je zapříčiněno snížením výnosů z prodeje bytů o 15 %. V absolutních hodnotách developer utrží v optimistické variantě za projekt 374 599 tis. Kč se ziskem před zdaněním 116 967 tis. Kč. Pesimistická varianta předpokládá tržby 322 378 tis. Kč se ziskem před zdaněním 64 746 tis. Kč. Snížení výnosů z prodeje bytových jednotek může investor očekávat v případě naplnění očekávaných rizik.

Analýza rizik identifikovala za nejzávažnější právě ta rizika, která mají dopad na prodej bytů na základě omezení poptávky, jako je zvýšení nezaměstnanosti nebo riziko krize. Případný špatný ekonomický výhled, snížení bonity klientů, odložení spotřeby (investic) rozhodují naplnění pesimistické varianty projektu. Tyto rizika vycházejí z vývoje hospodářství a investor je nemůže nijak ovlivnit. Jediný způsob, jakým lze tento typ rizik řídit, je správné časové zasazení projektu v rámci makroekonomického cyklu. Prodej bytů v době ekonomické konjunktury případně růstu výrazně zvyšuje efektivnost investice proti prodeji v době recese. Na základě makroekonomické analýzy lze předpokládat, že projekt Rezidence Hadovitá je s tímto ohledem realizován ve správný čas na možném vrcholu hospodářského cyklu.

Efektivnost pesimistické varianty je o polovinu menší než u optimistické. Při srovnání tohoto výsledku s výsledky hospodářství v době recese se však jedná o dobrý výsledek. Tato okolnost je dána především stavem bytového trhu v Praze s obrovským převisem poptávky nad nabídkou. Pokud se tento stav výrazně nezmění, budou developerské projekty zaměřené na bytovou výstavbu výnosné i v budoucích letech.

## Seznam tabulek

|  |    |
|--|----|
| Tab. 1. Rozvaha projektu   | 22 |
| Tab. 2. Výpočet cash flow  | 25 |
| Tab. 3. Metrostav a.s.: Přehled o společnosti  | 35 |
| Tab. 4. Metrostav a.s.: Finanční ukazatelé podniku v jednotlivých letech                         | 35 |
| Tab. 5. Metrostav Development a.s.: Přehled o společnosti  | 36 |
| Tab. 6. Metrostav Development a.s.: Finanční ukazatelé podniku v jednotlivých letech             | 36 |
| Tab. 7. Metrostav Development a.s.: Přehled projektů dokončených i v realizaci                   | 38 |
| Tab. 8. SWOT analýza   | 41 |
| Tab. 9. Rezidence Hadovitá: HPP a ČUP  | 42 |
| Tab. 10. Rezidence Hadovitá: Bytové jednotky a ateliéry dle dispozice                            | 42 |
| Tab. 11. Přehled projektů a jednotek na realitním trhu v Praze                                   | 48 |
| Tab. 12. Poplatky za poskytnutí developerského úvěru   | 55 |
| Tab. 13. Optimistická varianta: Celkový přehled výnosů při prodeji bytových jednotek a ateliérů  | 56 |
| Tab. 14. Příjmy: Přehled přijatých plateb od klientů v jednotlivých měsících životnosti projektu | 57 |
| Tab. 15. Výkaz cash flow optimistické varianty projektu (veškeré hodnoty v Kč)                   | 60 |
| Tab. 16. Finanční ukazatelé optimistické varianty  | 62 |
| Tab. 17. Závislost NPV projektu na diskontní sazbě   | 63 |
| Tab. 18. Rizika investičního projektu, jejich pravděpodobnost a výskyt                           | 64 |
| Tab. 19. Pesimistická varianta: Celkový přehled výnosů při prodeji bytových jednotek a ateliérů  | 70 |
| Tab. 20. Příjmy: Přehled přijatých plateb od klientů v jednotlivých měsících životnosti projektu | 71 |
| Tab. 21. Výkaz cash flow pesimistické varianty projektu (veškeré hodnoty v Kč)                   | 73 |
| Tab. 22. Pesimistická varianta projektu: Finanční ukazatelé NPV a IRR                            | 75 |
| Tab. 23. Optimistická a pesimistická varianta  | 76 |

## Seznam grafů

|  |    |
|--|----|
| Graf 1. Fáze investičního procesu  | 7  |
| Graf 2. Obecný průběh nákladů a výnosů v průběhu investičního procesu                            | 23 |
| Graf 3. Příjmy: Přehled přijatých plateb od klientů v jednotlivých měsících životnosti projektu  | 57 |
| Graf 4. Průběh cash flow optimistické varianty projektu  | 61 |
| Graf 5. Závislost NPV projektu na diskontní sazbě  | 63 |
| Graf 6. Matice rizik   | 65 |
| Graf 7. Vývoj akciového indexu S&P 500   | 66 |
| Graf 8. Míra nezaměstnanosti 2012-2016   | 67 |
| Graf 9. Míra nezaměstnanosti 2017  | 68 |
| Graf 10. Průměrná sazba hypotečních úvěrů a její předpověď                                       | 68 |
| Graf 11. Příjmy: Přehled přijatých plateb od klientů v jednotlivých měsících životnosti projektu | 70 |
| Graf 12. Průběh cash flow pesimistické varianty projektu   | 74 |

## Seznam obrázků

|   |    |
|---|----|
| Obr. 1. Řešené pozemky, Praha, k.ú. Michle                      | 39 |
| Obr. 2. Platný územní plán řešených pozemků, Praha, k.ú. Michle | 40 |



## Bibliografické odkazy a citace dokumentů

- <sup>1</sup> FOTR, J. SOUČEK, I. *Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. STR. 16
- <sup>2</sup> MBI VŠE 2015. DQ004A: *Katalog podnikových cílů*. [online]. Nazeleno. [cit. 07.11.2018]. Dostupné z: <https://mbi.vse.cz/public/cs/obj/DIMENSION-4>
- <sup>3</sup> MAŘÍK, M. *Finanční analýza a plánování v obchodních podnicích*. Praha VŠE, 1994, 165s. ISBN 80-7078-209-4.
- <sup>4</sup> KISLINGEROVÁ, E. *Vyznáte se v hodnotových ukazatelích?*. [online]. Nazeleno. [cit. 10.08.2018]. Dostupné z: <https://modernirizeni.ihned.cz/c1-10395280-vyznate-se-v-hodnotovych-ukazatelich>
- <sup>5</sup> GRUNWALD, R. *Finanční analýza - metody a využití*. 1. Vydání. Praha: VOX Consult, 1995, 81s. STR. 44
- <sup>6</sup> PETRÁKOVÁ, I. a kol. *Investování*. 1. vydání. Praha: ČVUT, 1998, 152s. ISBN 80-0101802-4. STR. 36
- <sup>7</sup> HNILICA, J. *Aplikovaná analýza rizik*. 2. vydání. Praha: Grada, 2014, 304s. ISBN 978-80-247-5104-7. STR. 64
- <sup>8</sup> SYNEK, M. a kol. *Podniková ekonomika*. 4. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, 473s. ISBN 80-7179-892-4.
- <sup>9</sup> PETRÁKOVÁ, I. a kol. *Investování*. 1. vydání. Praha: ČVUT, 1998, 152s. ISBN 80-0101802-4. STR. 35
- <sup>10</sup> PETRÁKOVÁ, I. a kol. *Investování*. 1. vydání. Praha: ČVUT, 1998, 152s. ISBN 80-0101802-4. STR. 35
- <sup>11</sup> FOTR, J. SOUČEK, I. *Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. STR. 18
- <sup>12</sup> FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vydání. Praha: Grada, 2005, 356s. ISBN 80-247-0939-2. STR. 12
- <sup>13</sup> HAČKAJLOVÁ, L. *Rozpočtování ve výstavbě*. 1. vydání. Praha: VŠE, 2005, 115s. ISBN 80-245-0921-0. STR. 7
- <sup>14</sup> FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1995, 178s. ISBN 80-85623-20-X. Str. 15
- <sup>15</sup> FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1995, 178s. ISBN 80-85623-20-X. Str. 15
- <sup>16</sup> PETRÁKOVÁ, I. a kol. *Investování*. 1. vydání. Praha: ČVUT, 1998, 152s. ISBN 80-0101802-4. STR. 42
- <sup>17</sup> Doporučené standardy metodické. *Investiční projekt - příprava území a příprava stavby*. 1. vydání. Praha: ČKAIT, 1998, 47s. ISBN 978-80-87865-26-2. STR. 8
- <sup>18</sup> FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1995, 178s. ISBN 80-85623-20-X. STR. 39
- <sup>19</sup> KUNCOVÁ, M., a spol. *Techniky projektového řízení a finanční analýza projektů nejen pro ekonomy*. 1. vydání. Praha: Ekopress, s.r.o., 2016, 219s. ISBN 978-80-87865-26-2. STR. 31
- <sup>20</sup> PROSTĚJOVSKÁ, Z., a spol. *Finanční řízení a projektování*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2006, 105s. STR. 28

- 21 PROSTĚJOVSKÁ, Z., a spol. *Finanční řízení a projektování*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2006, 105s. STR. 29
- 22 PETRÁKOVÁ, I. a kol. *Investování*. 1. vydání. Praha: ČVUT, 1998, 152s. ISBN 80-0101802-4. STR. 42
- 23 PROSTĚJOVSKÁ, Z., a spol. *Finanční řízení a projektování*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2006, 105s. STR. 30
- 24 PETRÁKOVÁ, I. a kol. *Investování*. 1. vydání. Praha: ČVUT, 1998, 152s. ISBN 80-0101802-4. STR. 50
- 25 PROSTĚJOVSKÁ, Z., a spol. *Finanční řízení a projektování*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2006, 105s. STR. 32
- 26 HNILICA, J. *Aplikovaná analýza rizik*. 2. vydání. Praha: Grada, 2014, 304s. ISBN 978-80-247-5104-7. STR. 16
- 27 HNILICA, J. *Aplikovaná analýza rizik*. 2. vydání. Praha: Grada, 2014, 304s. ISBN 978-80-247-5104-7. STR. 23
- 28 FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vydání. Praha: Grada, 2005, 356s. ISBN 80-247-0939-2. STR. 152
- 29 ACHOUR, G. 2004. 23512: *Zásady vypracování transakční dokumentace při převodu nemovitostí II. – kupní smlouva*. [online]. Nalezeno. [cit. 1.09.2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/m/top/clanky/zasady-vypracovani-transakcni-dokumentace-pri-prevodu-nemovitosti-ii-kupni-smlouva-23512.html>
- 30 FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vydání. Praha: Grada, 2005, 356s. ISBN 80-247-0939-2. STR. 12
- 31 PETRÁKOVÁ, I. a kol. *Investování*. 1. vydání. Praha: ČVUT, 1998, 152s. ISBN 80-0101802-4. STR. 86
- 32 HNILICA, J. *Aplikovaná analýza rizik*. 2. vydání. Praha: Grada, 2014, 304s. ISBN 978-80-247-5104-7. STR. 29
- 33 FOTR, J. SOUČEK, I. *Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. STR. 158
- 34 HNILICA, J. *Aplikovaná analýza rizik*. 2. vydání. Praha: Grada, 2014, 304s. ISBN 978-80-247-5104-7. STR. 41.
- 35 VLACHÝ, J. *Řízení finančních rizik*. 1. vydání. Praha: VŠFS o.ps., 2006, 256s. ISBN 80-86754-56-1. STR. 49
- 36 VLACHÝ, J. *Řízení finančních rizik*. 1. vydání. Praha: VŠFS o.ps., 2006, 256s. ISBN 80-86754-56-1. STR. 49
- 37 SEDLÁČEK, J. *Cash Flow*. 2. vydání. Praha: Computer Press, 2010, 191s. ISBN 978-80-251-3130-5. STR. 20
- 38 SEDLÁČEK, J. *Cash Flow*. 2. vydání. Praha: Computer Press, 2010, 191s. ISBN 978-80-251-3130-5. STR. 21
- 39 HAVLÍČKOVÁ, M. 2012. *Projektové financování*. [online]. Nalezeno. [cit. 10.09.2018]. Dostupné z: <https://slideplayer.cz/slide/5972876/>
- 40 ČEČRDLOVÁ, M., 2013. *Diplomová práce: Zhodnocení bonity žadatele o úvěr z pohledu banky. Vyhodnocení žádosti a určení bonity žadatele*. [online]. Nalezeno. [cit. 01.11.2018]. Dostupné z: [https://is.ambis.cz/th/tp390/Diplomka\\_Marcela.pdf?lang=sk](https://is.ambis.cz/th/tp390/Diplomka_Marcela.pdf?lang=sk)
- 41 ČEČRDLOVÁ, M., 2013. *Diplomová práce: Zhodnocení bonity žadatele o úvěr z pohledu banky. Vyhodnocení žádosti a určení bonity žadatele*. [online]. Nalezeno. [cit. 01.11.2018]. Dostupné z: [https://is.ambis.cz/th/tp390/Diplomka\\_Marcela.pdf?lang=sk](https://is.ambis.cz/th/tp390/Diplomka_Marcela.pdf?lang=sk)

- 42 ČEČRDLOVÁ, M., 2013. *Diplomová práce: Zhodnocení bonity žadatele o úvěr z pohledu banky. Vyhodnocení žádosti a určení bonity žadatele. [online]. Nazeleno. [cit. 01.11.2018]. Dostupné z: [https://is.ambis.cz/th/tp390/Diplomka\\_Marcela.pdf?lang=sk](https://is.ambis.cz/th/tp390/Diplomka_Marcela.pdf?lang=sk)*
- 43 ČEČRDLOVÁ, M., 2013. *Diplomová práce: Zhodnocení bonity žadatele o úvěr z pohledu banky. Vyhodnocení žádosti a určení bonity žadatele. [online]. Nazeleno. [cit. 01.11.2018]. Dostupné z: [https://is.ambis.cz/th/tp390/Diplomka\\_Marcela.pdf?lang=sk](https://is.ambis.cz/th/tp390/Diplomka_Marcela.pdf?lang=sk)*
- 44 FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vydání. Praha: Grada, 2005, 356s. ISBN 80-247-0939-2. Str 152(2011, str. 158)
- 45 SEDLÁČEK, J. *Cash Flow*. 2. vydání. Praha: Computer Press, 2010, 191s. ISBN 978-80-251-3130-5. STR. 31
- 46 MENDELOVA UNIVERZITA V BRNĚ, 2017. *Budoucí hodnota. [online]. Nazeleno. [cit. 02.11.2018]. Dostupné z: [https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz\\_cast.pl?cast=70594](https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=70594)*
- 47 SEDLÁČEK, J. *Cash Flow*. 2. vydání. Praha: Computer Press, 2010, 191s. ISBN 978-80-251-3130-5. STR. 57
- 48 SEDLÁČEK, J. *Cash Flow*. 2. vydání. Praha: Computer Press, 2010, 191s. ISBN 978-80-251-3130-5. STR. 57
- 49 SEDLÁČEK, J. *Cash Flow*. 2. vydání. Praha: Computer Press, 2010, 191s. ISBN 978-80-251-3130-5. STR. 62
- 50 SEDLÁČEK, J. *Cash Flow*. 2. vydání. Praha: Computer Press, 2010, 191s. ISBN 978-80-251-3130-5. STR. 45
- 51 SYNEK, M. A kol. *Manažerská ekonomika*. 5. vydání, Praha: Grada, 2011, .ISBN 978-80-247-3494-1
- 52 FOTR, J. SOUČEK, I. *Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. STR. 93
- 53 FOTR, J. SOUČEK, I. *Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. STR. 106
- 54 SEDLÁČEK, J. *Cash Flow*. 2. vydání. Praha: Computer Press, 2010, 191s. ISBN 978-80-251-3130-5. STR. 65
- 55 PETRÁKOVÁ, I. a kol. *Investování*. 1. vydání. Praha: ČVUT, 1998, 152s. ISBN 80-0101802-4. STR. 81
- 56 SEDLÁČEK, J. *Cash Flow*. 2. vydání. Praha: Computer Press, 2010, 191s. ISBN 978-80-251-3130-5. STR. 23
- 57 PETRÁKOVÁ, I. a kol. *Investování*. 1. vydání. Praha: ČVUT, 1998, 152s. ISBN 80-0101802-4. STR. 59
- 58 GRUNWALD, R. *Finanční analýza - metody a využití*. 1. Vydání. Praha: VOX Consult, 1995, 81s. STR. 32
- 59 SEDLÁČEK, J. *Cash Flow*. 2. vydání. Praha: Computer Press, 2010, 191s. ISBN 978-80-251-3130-5. STR. 167
- 60 PROSTĚJOVSKÁ, Z., a spol. *Finanční řízení a projektování*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2006, 105s. STR. 47
- 61 PETRÁKOVÁ, I. a kol. *Investování*. 1. vydání. Praha: ČVUT, 1998, 152s. ISBN 80-0101802-4. STR. 59
- 62 FOTR, J. SOUČEK, I. *Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. Str. 118

- <sup>63</sup> FOTR, J. SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. Str. 121
- <sup>64</sup> HRDÝ, M. *Hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů EU*. 1. vydání Praha: ASPI Wolters Kluwer, 2006. 204s. ISBN 80-7357-137-4.
- <sup>65</sup> HRDÝ, M. *Hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů EU*. 1. vydání Praha: ASPI Wolters Kluwer, 2006. 204s. ISBN 80-7357-137-4.
- <sup>66</sup> VALACH, J.: *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. přeprac. vyd. Praha; Ekopress, 2006. 324 stran. ISBN 80-86929-01-9.
- <sup>67</sup> FOTR, J. SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. STR. 75
- <sup>68</sup> FOTR, J. SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. STR. 79
- <sup>69</sup> FOTR, J. SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. STR. 80
- <sup>70</sup> FOTR, J. SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. STR. 168
- <sup>71</sup> FOTR, J. SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. STR. 87
- <sup>72</sup> FOTR, J. SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. , 2011, 359s. ISBN 978-80-247-7433-0. STR. 131
- <sup>73</sup> SKUPINA METROSTAV A.S., 2018. *Členové koncernu*. [online]. Nalezeno. [cit. 07.03.2018]. Dostupné z: <https://www.skupinametrostav.cz/cs/clenove-koncernu>
- <sup>74</sup> METROSTAV A.S., 2018. *O společnosti: Historie*. [online]. Nalezeno. [cit. 07.03.2018]. Dostupné z: <https://www.metrostav.cz/cs/o-spolecnosti/historie>
- <sup>75</sup> METROSTAV A.S., 2018. *Udržitelný rozvoj: Certifikáty získaných certifikací* [online]. Nalezeno. [cit. 07.03.2018]. Dostupné z: <https://www.metrostav.cz/cs/udrzitelny-rozvoj/certifikaty>
- <sup>76</sup> METROSTAV DEVELOPMENT A.S., 2018. *O společnosti*. [online]. Nalezeno. [cit. 07.03.2018]. Dostupné z: <https://metrostavdevelopment.cz/cs/o-nas>
- <sup>77</sup> DELOITTE, 2017. *Deloitte develop index: Volných nových bytů v Praze přibylo, ceny ale dále stoupají (tisková zpráva)*. [online]. Nalezeno. [cit. 07.10.2018]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/cze-tz-volnych-novych-bytu-v-praze-pribylo-ceny-ale-dale-stoupaji.html>
- <sup>78</sup> DELOITTE, 2017. *Deloitte develop index: Volných nových bytů v Praze přibylo, ceny ale dále stoupají (tisková zpráva)*. [online]. Nalezeno. [cit. 07.10.2018]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/cze-tz-volnych-novych-bytu-v-praze-pribylo-ceny-ale-dale-stoupaji.html>
- <sup>79</sup> ČNB, 2017. *Sazby PRIBOR - roční historie*. [online]. Nalezeno. [cit. 07.07.2018]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/financni\\_trhy/penezni\\_trh/pribor/denni.jsp](https://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/denni.jsp)
- <sup>80</sup> HAČKAJLOVÁ, L. *Rozpočtování ve výstavbě*. 1. vydání. Praha: VŠE, 2005, 115s. ISBN 80-245-0921-0. STR. 12
- <sup>81</sup> PETRÁKOVÁ, I. a kol. *Investování*. 1. vydání. Praha: ČVUT, 1998, 152s. ISBN 80-0101802-4. STR. 86

<sup>82</sup> MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, 2018. *Zahraniční obchod*. [online]. Nazeleho. [cit. 07.12.2018].

Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/zahranicni-obchod/statistiky-zahranicniho-obchodu/zahranicni-obchod-1-10-2018--242034/>

# Přílohy

Příloha 1. Přehled projektů na Praze 4

Příloha 2. Přehled stavebních dílců SO1 a jejich ocenění

Příloha 3. Časový plán dodavatele a přehled nákladů na skutečně provedené práce

Příloha 4. Harmonogram stavebních činností na objektu SO1 (Harmonogram dodavatele stavby)

Příloha 5. Propočet investora

Příloha 6. Přehled investičních nákladů investora

Příloha 7. Přehled jednotek v projektu a jejich ekonomické ohodnocení

Příloha 8. Optimistická varianta projektu: Plánované výnosy v čase

Příloha 9. Optimistická varianta projektu: Prodej jednotek v čase

Příloha 10. Pesimistická varianta projektu: Plánované výnosy v čase

Příloha 11. Pesimistická varianta projektu: Prodej jednotek v čase

Příloha 12. Optimistická varianta projektu: Náklady bankovní a na realizaci

Příloha 13. Pesimistická varianta projektu: Náklady bankovní a na realizaci

Příloha 1. Přehled projektů na Praze 4

| OZN. | PROJEKT A DEVELOPER                   |                              | LOKALITA |    |            | POČET BYTŮ |    | PLOCHA BYTU CELKEM |       |       | PLOCHA BALKONŮ, LODŽÍÍ, TERAS NABÍDKY |      |      | CENA BYTU NABÍDKY – Kč |            |            | GS V KČ | SKLEPNÍ KOJE V KČ | PARAMETR KČŮM2 SE SKLEPNÍ KOJÍ |         |         | PRODEJ V KS |     |          | RÁMCOVÉ TERMÍNY PRODEJNÍCH FÁZÍ |        |
|------|---------------------------------------|------------------------------|----------|----|------------|------------|----|--------------------|-------|-------|---------------------------------------|------|------|------------------------|------------|------------|---------|-------------------|--------------------------------|---------|---------|-------------|-----|----------|---------------------------------|--------|
|      |                                       |                              |          |    |            |            |    |                    |       |       |                                       |      |      |                        |            |            |         |                   |                                |         |         |             |     |          |                                 |        |
| 1    | MODŘANSKÝ HÁJ II, DOMEY C-E           | AVESTUS REAL ESTATE          | 4        | 12 | Modřany    | 32         | 3  | 61,8               | 109,9 | 119,9 | 58,7                                  | 58,7 | 58,7 | 8 545 387              | 8 566 639  | 8 577 265  | 726 000 | 111 320           | 72 199                         | 72 377  | 72 465  | 15          | 29  | 90,60 %  | II-15                           | -      |
| 2    | U CUKROVARU-RARACH                    | SKANSKA                      | 4        | 12 | Modřany    | 120        | 14 | 35,5               | 70,3  | 107,7 | 5,3                                   | 19,1 | 73,5 | 4 495 579              | 5 537 697  | 7 480 087  | 182 420 | 59 800            | 56 099                         | 64 300  | 78 725  | 7           | 106 | 88,30 %  | VIII-15                         | -      |
| 3    | BYDLENÍ NA BERÁNKU-II.ETAPA           | PRAGUE PROPERTY LEADER       | 4        | 12 | Modřany    | 40         | 34 | 38                 | 65,8  | 135   | 5                                     | 9,3  | 34   | 2 673 844              | 4 978 254  | 8 992 720  | 285 000 | 77 000            | 67 183                         | 74 878  | 81 466  | 6           | 6   | 15,00 %  | XI-16                           | -      |
| 4    | REZIDENCE NAD OSTROVEM                | NEOCITY                      | 4        | 4  | Podolí     | 11         | 6  | 64                 | 105,5 | 205,9 | 7,5                                   | 29,9 | 54,5 | 6 999 138              | 13 658 912 | 23 341 505 | 365 000 | 135 917           | 98 926                         | 109 192 | 121 300 | 5           | 5   | 45,50 %  | II-16                           | -      |
| 5    | BYDLENÍ NA ČTYŘCE C 4                 | DEVELOP HOLDING              | 4        | 11 | u Průhonic | 18         | 6  | 35                 | 74    | 115   | 12,7                                  | 13,1 | 13,5 | 2 789 567              | 3 897 925  | 5 990 000  | 180 000 | 77 000            | 50 107                         | 51 708  | 53 300  | 4           | 12  | 66,70 %  | IV-14                           | -      |
| 6    | REZIDENCE U JEZERKY II - REKONSTRUKCE | PRAŽSKÁ SPRÁVA NEMOVITOSTÍ   | 4        | 4  | Nusle      | 22         | 9  | 37,2               | 50,8  | 70,3  | 11,9                                  | 12,9 | 13,9 | 3 526 000              | 4 045 889  | 4 927 000  | 320 000 | 147 000           | 67 419                         | 75 516  | 93 183  | 4           | 13  | 59,10 %  | XI-16                           | -      |
| 7    | MODŘANSKÝ HÁJ II, DŮM B               | AVESTUS REAL ESTATE          | 4        | 12 | Modřany    | 22         | 0  | 37,1               | 78,1  | 100,7 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 3           | 22  | 100,00 % | VIII-15                         | II-17  |
| 8    | VILLA CREMA                           | RS DEVELOPMENT               | 4        | 11 | Chodov     | 15         | 10 | 43,1               | 57,9  | 93,6  | 7                                     | 7    | 7    | 3 600 518              | 4 538 728  | 7 591 150  | 99 000  | 77 000            | 49 500                         | 75 083  | 82 870  | 3           | 5   | 33,30 %  | VIII-16                         | -      |
| 9    | KATEŘINKY REZIDENCE                   | AKRO REAL                    | 4        | 11 | u Průhonic | 19         | 14 | 36,3               | 69,9  | 122,7 | 4,2                                   | 12,5 | 39,4 | 2 585 692              | 5 388 508  | 8 474 941  | 270 000 | 77 000            | 70 833                         | 77 725  | 87 381  | 3           | 5   | 26,30 %  | X-16                            | -      |
| 10   | BYTY U PARKU                          | RZ DEVELOPMENT               | 4        | 12 | Cholupice  | 20         | 8  | 30                 | 56,4  | 86    | 0                                     | 0    | 0    | 2 590 000              | 3 802 500  | 4 990 000  | 245 000 | 231 951           | 51 315                         | 57 214  | 65 168  | 3           | 12  | 60,00 %  | V-16                            | -      |
| 11   | STATEK ŠEBEROV                        | STAVOKONSALT SF              | 4        | 11 | Šeberov    | 39         | 0  | 76,8               | 111,5 | 147,1 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 2           | 39  | 100,00 % | X-13                            | II-17  |
| 12   | VOKÁČOVA                              | LAPIANTA                     | 4        | 4  | Michle     | 37         | 8  | 22,7               | 81,2  | 118,4 | 4,2                                   | 7,7  | 12,7 | 6 649 300              | 7 833 511  | 8 490 850  | 285 000 | 77 000            | 65 835                         | 79 607  | 94 910  | 2           | 29  | 78,40 %  | II-14                           | -      |
| 13   | MEČISLAVOVA 181 - REKONSTRUKCE        | KOTTIS                       | 4        | 4  | Nusle      | 32         | 5  | 31,1               | 55,8  | 99,6  | 9                                     | 12   | 16,8 | 6 788 565              | 7 419 363  | 8 016 995  | 350 000 | 55 000            | 81 052                         | 81 098  | 81 152  | 2           | 27  | 84,40 %  | III-15                          | -      |
| 14   | RESIDENCE CASTLE VIEW                 | ED GROUP                     | 4        | 4  | Podolí     | 47         | 14 | 53,2               | 82,6  | 107,3 | 7,2                                   | 9    | 12,8 | 6 555 000              | 11 147 532 | 14 260 000 | 395 000 | 77 000            | 97 298                         | 115 557 | 148 837 | 2           | 33  | 70,20 %  | II-16                           | -      |
| 15   | NAD MODŘANSKOU ROKLÍ                  | CENTRAL GROUP                | 4        | 12 | Kamýk      | 180        | 0  | 28,2               | 63,6  | 131,8 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 1           | 180 | 100,00 % | III-14                          | I-17   |
| 16   | BYTY U DUBU KUCHAŘ Š                  | THERIN                       | 4        | 12 | Modřany    | 157        | 0  | 32,5               | 64,5  | 112,6 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 1           | 157 | 100,00 % | IV-14                           | I-17   |
| 17   | VILADŮM BOHDALEC                      | PSJ-METIS PROPERTY           | 4        | 4  | Michle     | 30         | 0  | 32,7               | 75,4  | 120,5 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 1           | 30  | 100,00 % | II-14                           | I-17   |
| 18   | WHITEGRAY REZIDENCE V                 | INVEST CZ                    | 4        | 4  | Podolí     | 14         | 0  | 36,6               | 79,8  | 140,5 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 1           | 14  | 100,00 % | IV-15                           | II-17  |
| 19   | VIVUS PANKRÁC                         | VIVUS                        | 4        | 4  | Michle     | 167        | 0  | 27,7               | 65,4  | 135,3 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 167 | 100,00 % | XI-09                           | IX-16  |
| 20   | LIBUŠSKÝ DVŮR                         | KZP UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND | 4        | 12 | Libuš      | 4          | 0  | 49,4               | 78,5  | 106,6 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 4   | 100,00 % | VIII-07                         | II-14  |
| 21   | MODŘANSKÝ HÁJ I - DŮM A1, A2          | AVESTUS REAL ESTATE          | 4        | 12 | Modřany    | 48         | 0  | 38                 | 68,9  | 108,3 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 48  | 100,00 % | V-09                            | VI-14  |
| 22   | U MICHELSKÉHO DVORA                   | CENTRAL GROUP                | 4        | 4  | Michle     | 2          | 0  | 92,7               | 92,8  | 92,8  | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 2   | 100,00 % | XII-10                          | V-14   |
| 23   | REZIDENČNÍ PARK BAAROVA               | PASSERINVEST GROUP           | 4        | 4  | Michle     | 138        | 0  | 42,1               | 91,3  | 399   | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 138 | 100,00 % | IV-10                           | XII-15 |
| 24   | VIVUS KAMÝK                           | VIVUS                        | 4        | 12 | Kamýk      | 119        | 0  | 32,6               | 58,7  | 114,6 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 119 | 100,00 % | XII-10                          | V-16   |
| 25   | LIBERTY BUILDING                      | GEOSAN DEVELOPMENT           | 4        | 4  | Nusle      | 114        | 0  | 30                 | 63    | 156,7 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 114 | 100,00 % | VII-12                          | XI-15  |
| 26   | REZIDENCE LIBUŠ                       | SICOM-STAVEBNÍ DRUŽSTVO      | 4        | 12 | Libuš      | 45         | 0  | 38,7               | 74,9  | 115,4 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 45  | 100,00 % | IV-09                           | VII-15 |
| 27   | REZIDENCE REITKNECHTKA                | HF INVEST                    | 4        | 4  | Nusle      | 25         | 0  | 41,9               | 70,7  | 150   | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 25  | 100,00 % | VI-09                           | V-14   |
| 28   | MILÍČOVSKÝ HÁJ JIH I                  | SKANSKA                      | 4        | 11 | Háje       | 48         | 0  | 34,4               | 61,1  | 100   | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 48  | 100,00 % | XII-09                          | II-15  |
| 29   | BYDLENÍ POD VINOHRADEM                | BYDLENÍ POD VINOHRADEM       | 4        | 4  | Braník     | 1          | 0  | 71                 | 71    | 71    | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 1   | 100,00 % | IX-09                           | IV-14  |
| 30   | REZIDENCE OÁZA MICHLE                 | SOGEPROM                     | 4        | 4  | Michle     | 59         | 0  | 25,9               | 62,6  | 118,7 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 59  | 100,00 % | VI-09                           | IV-14  |
| 31   | REZIDENCE NOVÁ MICHLE                 | 4FUND                        | 4        | 4  | Michle     | 25         | 0  | 24,9               | 56,8  | 95,6  | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 25  | 100,00 % | VI-10                           | VII-15 |
| 32   | VILADŮM CHODOV                        | KZP UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND | 4        | 11 | Chodov     | 8          | 0  | 84,5               | 110,2 | 134   | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 8   | 100,00 % | IX-13                           | X-16   |
| 33   | LIBERTY BUILDING II                   | GEOSAN DEVELOPMENT           | 4        | 4  | Nusle      | 68         | 0  | 21,4               | 69,6  | 294   | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 68  | 100,00 % | VIII-13                         | I-16   |
| 34   | ZÁTIŠÍ BYDLENÍ PRO SENIORY            | RODOP                        | 4        | 4  | Kunratice  | 131        | 31 | 28,1               | 48,5  | 116,4 | 10,7                                  | 12,6 | 13,3 | 2 936 450              | 4 700 032  | 8 115 471  | 225 000 | 77 000            | 85 234                         | 94 483  | 107 240 | 0           | 100 | 76,30 %  | VI-12                           | -      |
| 35   | MILÍČOVSKÝ HÁJ SADOVÁ                 | SKANSKA                      | 4        | 11 | Háje       | 129        | 0  | 30,3               | 64,1  | 112,5 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 129 | 100,00 % | VIII-13                         | I-16   |
| 36   | AFFINITY                              | SKANSKA                      | 4        | 11 | Chodov     | 64         | 0  | 37,8               | 72,5  | 119,2 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 64  | 100,00 % | I-14                            | VI-15  |
| 37   | U CUKROVARU - HŮBNERKY                | SKANSKA                      | 4        | 12 | Modřany    | 81         | 0  | 34,2               | 55,7  | 96,1  | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 81  | 100,00 % | V-13                            | V-15   |
| 38   | OPPORTUNITY                           | SKANSKA                      | 4        | 11 | Chodov     | 32         | 0  | 35,5               | 66,6  | 100   | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 32  | 100,00 % | V-13                            | III-15 |
| 39   | MILÍČOVSKÝ HÁJ LUČNÍ                  | SKANSKA                      | 4        | 11 | Háje       | 31         | 0  | 51,2               | 78,7  | 112,7 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 31  | 100,00 % | V-12                            | X-14   |
| 40   | BYDLENÍ A KANCELÁŘE ERWIN             | BM DEVELOP                   | 4        | 4  | Nusle      | 31         | 0  | 41,3               | 70,1  | 115,3 | 0                                     | 0    | 0    | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0       | 0       | 0           | 31  | 100,00 % | XI-10                           | V-14   |

| OZN. | PROJEKT A DEVELOPER                  |                            | LOKALITA |    |            | POČET BYTŮ |    | PLOCHA BYTU CELKEM |       |       | PLOCHA BALKONŮ, LODŽIÍ, TERAS NABÍDKY |      |       | CENA BYTU NABÍDKY – Kč |            |            | GS V KČ | SKLEP NÍ KOJE V KČ | PARAMETR KČŮM2 SE SKLEPNÍ KOJÍ |         |         | PRODEJ V KS |    |         | RÁMCOVÉ TERMÍNY PRODEJNÍCH FÁZÍ |         |                     |
|------|--------------------------------------|----------------------------|----------|----|------------|------------|----|--------------------|-------|-------|---------------------------------------|------|-------|------------------------|------------|------------|---------|--------------------|--------------------------------|---------|---------|-------------|----|---------|---------------------------------|---------|---------------------|
|      |                                      |                            |          |    |            |            |    |                    |       |       |                                       |      |       |                        |            |            |         |                    |                                |         |         |             |    |         |                                 |         | MĚS TSK Ý O B V O D |
| 40   | V JEHLIČÍ                            | BM DEVELOP                 | 4        | 4  | Krč        | 32         | 32 | 23,1               | 67,7  | 143,3 | 4,5                                   | 20,5 | 197,8 | 1 400 250              | 4 890 363  | 11 919 251 | 250 000 | 77 000             | 66 669                         | 70 486  | 83 557  | 0           | 0  | 0,00 %  | VII-14                          | -       |                     |
| 41   | KLAUDIÁNKA - REKONSTRUKCE LIPNICKÁ   |                            | 4        | 4  | Podolí     | 7          | 0  | 44,7               | 102,1 | 146,8 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 7       | 100,00 %                        | IV-11   | XII-15              |
| 42   | REZIDENCE U JEZERKY - REKONSTRUKCE   | PRAŽSKÁ SPRÁVA NEMOVITOSTÍ | 4        | 4  | Nusle      | 19         | 0  | 30,8               | 69,9  | 98,4  | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 19      | 100,00 %                        | IX-11   | IV-14               |
| 43   | REZIDENCE HORNÍ - REKONSTRUKCE       | PRAŽSKÁ SPRÁVA NEMOVITOSTÍ | 4        | 4  | Nusle      | 14         | 0  | 21,2               | 41,3  | 88,6  | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 14      | 100,00 %                        | IX-11   | IV-14               |
| 44   | KOTI BRANÍK                          | YIT                        | 4        | 4  | Braník     | 106        | 0  | 29,6               | 67,5  | 124,2 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 106     | 100,00 %                        | XI-12   | V-15                |
| 45   | KOTI HYACINT II                      | YIT                        | 4        | 12 | Modřany    | 133        | 0  | 32,8               | 71    | 123,9 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 133     | 100,00 %                        | XII-13  | XI-15               |
| 46   | NAD RYŠÁNKOU                         | ATC DEVELOPMENT            | 4        | 4  | Krč        | 19         | 0  | 50,9               | 80,4  | 114,3 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 19      | 100,00 %                        | III-13  | VII-16              |
| 47   | REZIDENCE LETOKRUHY                  | UNGELT GROUP               | 4        | 11 | Chodov     | 87         | 51 | 32,6               | 67    | 111,2 | 3,2                                   | 9,5  | 48,4  | 2 422 895              | 4 312 474  | 8 288 539  | 302 500 | 77 000             | 54 119                         | 61 527  | 84 868  | 0           | 36 | 41,40 % | I-14                            | -       |                     |
| 48   | REZIDENCE ZÁTIŠÍ HODKOVIČKY I        | REAL-TREUHAND REALITY      | 4        | 4  | Hodkovičky | 33         | 0  | 36,5               | 88,6  | 171,6 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 33      | 100,00 %                        | XII-09  | VIII-16             |
| 49   | REZIDENCE ZÁTIŠÍ HODKOVIČKY II       | REAL-TREUHAND REALITY      | 4        | 4  | Hodkovičky | 39         | 0  | 25,5               | 52,3  | 109,2 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 39      | 100,00 %                        | XII-10  | IV-16               |
| 50   | REZIDENCE DUHOVÁ                     | ATC DEVELOPMENT            | 4        | 4  | Michle     | 12         | 0  | 30,6               | 67,5  | 106,5 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 12      | 100,00 %                        | X-10    | II-15               |
| 51   | VILADŮM BRANICKÁ VYHLÍDKA            | CRESCON                    | 4        | 4  | Braník     | 12         | 0  | 53                 | 90,1  | 157   | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 12      | 100,00 %                        | III-11  | XII-15              |
| 52   | NAD PODOLSKOU VODÁRNOU               | CRESCON                    | 4        | 4  | Podolí     | 8          | 2  | 96                 | 108   | 137   | 13                                    | 13   | 13    | 12 130 000             | 13 890 000 | 15 650 000 | 700 000 | 70 000             | 114 300                        | 122 150 | 130 000 | 0           | 6  | 75,00 % | III-14                          | -       |                     |
| 53   | REZIDENCE PROCHÁZKOVA                | CRESCON                    | 4        | 4  | Podolí     | 1          | 0  | 401                | 401   | 401   | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 1       | 100,00 %                        | VII-11  | II-14               |
| 54   | REZIDENCE JIŘNÍ                      | YBF                        | 4        | 4  | Hodkovičky | 22         | 0  | 42,5               | 104,2 | 253,9 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 22      | 100,00 %                        | XII-11  | XI-16               |
| 55   | RESIDENCE POD STÁRKOU                | REDOT                      | 4        | 4  | Michle     | 11         | 1  | 46                 | 91,5  | 246   | 86                                    | 86   | 86    | 15 726 064             | 15 726 064 | 15 726 064 | 393 250 | 53 240             | 76 822                         | 76 822  | 76 822  | 0           | 10 | 90,90 % | III-12                          | -       |                     |
| 56   | REZIDENCE CHODOV                     | LANDCOLL                   | 4        | 11 | Chodov     | 17         | 0  | 36                 | 78,1  | 119,5 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 17      | 100,00 %                        | VI-11   | X-15                |
| 57   | RESIDENCE SWISSHOUSE                 | MARKING                    | 4        | 4  | Podolí     | 18         | 0  | 58,3               | 90    | 116,4 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 18      | 100,00 %                        | VII-09  | VI-16               |
| 58   | REZIDENČNÍ VILA VIŠŇOVÁ              | BRETTON                    | 4        | 4  | Krč        | 21         | 0  | 36,9               | 69,8  | 117,6 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 21      | 100,00 %                        | III-13  | VII-15              |
| 59   | BYTY CTIRADOVA                       | ELLINGTON                  | 4        | 4  | Nusle      | 28         | 28 | 31,8               | 57,7  | 123,5 | 7,2                                   | 50,3 | 163,3 | 1 992 375              | 4 122 459  | 9 888 164  | 350 900 | 29 000             | 63 565                         | 71 137  | 82 485  | 0           | 0  | 0,00 %  | XII-13                          | -       |                     |
| 60   | MICHELSKÉ ZAHRADY                    | EKOSPOL                    | 4        | 4  | Michle     | 40         | 0  | 34,7               | 68,5  | 119,9 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 40      | 100,00 %                        | II-14   | VII-16              |
| 61   | U CUKROVARU - ELČA, EMČA             | SKANSKA                    | 4        | 12 | Modřany    | 32         | 0  | 51,8               | 78,5  | 117   | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 32      | 100,00 %                        | III-14  | I-16                |
| 62   | MODŘANSKÝ HÁJ I - DŮM A3, A4         | AVESTUS REAL ESTATE        | 4        | 12 | Modřany    | 46         | 0  | 38                 | 71,6  | 118,2 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 46      | 100,00 %                        | IV-11   | X-14                |
| 63   | MODŘANSKÝ HÁJ II - DŮM A5            | AVESTUS REAL ESTATE        | 4        | 12 | Modřany    | 21         | 0  | 51,8               | 73    | 118,2 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 21      | 100,00 %                        | XI-13   | VII-15              |
| 64   | MODŘANSKÝ HÁJ II, DŮM A6             | AVESTUS REAL ESTATE        | 4        | 12 | Modřany    | 25         | 0  | 58,4               | 79,8  | 118,4 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 25      | 100,00 %                        | V-14    | I-16                |
| 65   | STAROMODŘANSKÁ REZIDENCE             | OMIKRON GROUP              | 4        | 12 | Modřany    | 83         | 1  | 23                 | 48,9  | 102,5 | 6                                     | 6    | 6     | 6 501 516              | 6 501 516  | 6 501 516  | 225 000 | 77 000             | 64 181                         | 64 181  | 64 181  | 0           | 82 | 98,80 % | VII-14                          | -       |                     |
| 66   | PODOLSKÉ SCHODY                      | CRESTYL                    | 4        | 4  | Podolí     | 22         | 4  | 29,2               | 87    | 165,4 | 4,4                                   | 17,3 | 31,4  | 9 600 000              | 12 292 500 | 19 750 000 | 315 000 | 77 000             | 86 380                         | 98 256  | 119 407 | 0           | 18 | 81,80 % | X-14                            | -       |                     |
| 67   | MILÍČOVSKÝ HÁJ LESNÍ                 | SKANSKA                    | 4        | 11 | Háje       | 100        | 0  | 30,8               | 65,5  | 114,9 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 100     | 100,00 %                        | IX-14   | V-16                |
| 68   | BYTY PSÁRSKÁ                         | SVÁTEK RICHARD             | 4        | 4  | Michle     | 50         | 0  | 41,3               | 62,2  | 81    | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 50      | 100,00 %                        | X-14    | IX-15               |
| 69   | REZIDENCE U VYŠEHRADU - REKONSTRUKCE | PRAŽSKÁ SPRÁVA NEMOVITOSTÍ | 4        | 4  | Nusle      | 13         | 0  | 23,2               | 70,3  | 142,7 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 13      | 100,00 %                        | VIII-14 | X-15                |
| 70   | REZIDENCE OKTAGON - REKONSTRUKCE     | PRAŽSKÁ SPRÁVA NEMOVITOSTÍ | 4        | 4  | Braník     | 13         | 0  | 26,9               | 54,4  | 102,1 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 13      | 100,00 %                        | VIII-12 | I-16                |
| 71   | KOTI HYACINT I                       | YIT                        | 4        | 12 | Modřany    | 82         | 0  | 33                 | 62    | 130,3 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 82      | 100,00 %                        | XI-14   | XII-15              |
| 72   | REZIDENCE JIVENSKÁ - REKONSTRUKCE    | MANGHI CZECH               | 4        | 4  | Michle     | 38         | 0  | 31,3               | 51,3  | 67    | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 38      | 100,00 %                        | X-11    | III-15              |
| 73   | ARTDEC MICHLE                        | 4FUND                      | 4        | 4  | Michle     | 28         | 1  | 37,3               | 60,6  | 128,2 | 0                                     | 0    | 0     | 9 976 510              | 9 976 510  | 9 976 510  | 332 750 | 77 000             | 78 421                         | 78 421  | 78 421  | 0           | 27 | 96,40 % | VIII-14                         | -       |                     |
| 74   | 4U LIVING GREEN                      | CAPE INTERNATIONAL         | 4        | 4  | Nusle      | 55         | 10 | 32,5               | 73,8  | 219,8 | 4,7                                   | 33,7 | 108,2 | 3 290 000              | 12 282 761 | 21 490 000 | 405 350 | 77 000             | 90 027                         | 126 527 | 172 572 | 0           | 45 | 81,80 % | X-13                            | -       |                     |
| 75   | TANDEM MODŘANY                       | SEKYRA GROUP               | 4        | 12 | Modřany    | 76         | 76 | 34,8               | 49,7  | 77,4  | 1,5                                   | 2,5  | 3     | 1 818 091              | 2 747 699  | 4 239 000  | 235 000 | 77 000             | 44 974                         | 50 353  | 59 353  | 0           | 0  | 0,00 %  | VI-15                           | -       |                     |
| 76   | HODKOVIČKY GREEN                     | POSITIVE PROPERTY          | 4        | 4  | Modřany    | 58         | 0  | 26,6               | 53,5  | 119,6 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 58      | 100,00 %                        | IV-15   | VI-16               |
| 77   | BYDLENÍ NA BERÁNKU-I.ETAPA           | PRAGUE PROPERTY LEADER     | 4        | 12 | Modřany    | 27         | 2  | 38                 | 69,3  | 132   | 5,6                                   | 10,8 | 16    | 5 205 000              | 5 572 500  | 5 940 000  | 290 000 | 77 000             | 62 141                         | 63 420  | 64 699  | 0           | 25 | 92,60 % | VI-15                           | -       |                     |
| 78   | BYTY U DUBU II - DŮM 4 KUČAŘ Š       | THERIN                     | 4        | 12 | Modřany    | 40         | 1  | 27                 | 67,5  | 116   | 12,4                                  | 12,4 | 12,4  | 6 420 000              | 6 420 000  | 6 420 000  | 294 000 | 79 860             | 62 439                         | 62 439  | 62 439  | 0           | 39 | 97,50 % | VIII-15                         | -       |                     |
| 79   | HRADECKÝCH - REKONSTRUKCE            | PRAŽSKÁ SPRÁVA NEMOVITOSTÍ | 4        | 4  | Nusle      | 11         | 0  | 47,5               | 70,9  | 144,5 | 0                                     | 0    | 0     | 0                      | 0          | 0          | 0       | 0                  | 0                              | 0       | 0       | 0           | 0  | 11      | 100,00 %                        | VII-15  | VI-16               |
| 80   | BYTOVÝ DŮM KOMOŘANY                  | DNA INVEST                 | 4        | 12 | Komořany   | 18         | 18 | 29,9               | 44,3  | 78,9  | 1,1                                   | 1,6  | 3,2   | 2 304 566              | 3 495 396  | 6 198 316  | 299 000 | 61 600             | 67 053                         | 71 455  | 75 677  | 0           | 0  | 0,00 %  | XI-15                           | -       |                     |
| 81   | REZIDENCE U BRUMLOVKY - REKONSTRUKCE | CASU                       | 4        | 4  | Michle     | 32         | 25 | 37,6               | 56,7  | 95,1  | 3,7                                   | 7,6  | 37,6  | 3 620 200              | 4 743 831  | 5 867 461  | 172 500 | 27 500             | 61 961                         | 63 000  | 64 040  | 0           | 7  | 21,90 % | XI-13                           | -       |                     |



| OZN. | PROJEKT A DEVELOPER               |                      | LOKALITA |    |           | POČET BYTŮ |    | PLOCHA BYTU CELKEM |      |       | PLOCHA BALKONŮ, LODŽÍ, TERAS NABÍDKY |      |       | CENA BYTU NABÍDKY – Kč |           |            | GS V Kč | SKLEPNÍ KOJE V Kč | PARAMETR KČÚM2 SE SKLEPNÍ KOJÍ |        |         | PRODEJ V KS |    |          | RÁMCOVÉ TERMÍNY PRODEJNÍCH FÁZÍ |       |         |
|------|-----------------------------------|----------------------|----------|----|-----------|------------|----|--------------------|------|-------|--------------------------------------|------|-------|------------------------|-----------|------------|---------|-------------------|--------------------------------|--------|---------|-------------|----|----------|---------------------------------|-------|---------|
|      |                                   |                      |          |    |           |            |    |                    |      |       |                                      |      |       |                        |           |            |         |                   |                                |        |         |             |    |          |                                 |       | PROJEKT |
| 82   | BYTY U DUBU II - DŮM 5 KUCHAŘ Š   | THERIN               | 4        | 12 | Modřany   | 37         | 0  | 32,3               | 41,4 | 63,6  | 0                                    | 0    | 0     | 0                      | 0         | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0      | 0       | 0           | 0  | 37       | 100,00 %                        | II-16 | XI-16   |
| 83   | NOVÉ BYTY MICHLE                  | SCARPA INVEST        | 4        | 4  | Michle    | 8          | 3  | 31,8               | 69,3 | 155   | 2,9                                  | 2,9  | 2,9   | 2 649 600              | 3 841 000 | 5 770 700  | 315 000 | 77 000            | 63 341                         | 70 926 | 76 142  | 0           | 5  | 62,50 %  | IV-16                           | -     |         |
| 84   | U MICHELSKÉHO MLÝNA 1             | LYSITHEA             | 4        | 4  | Michle    | 54         | 1  | 33,9               | 84,9 | 312,5 | 89,3                                 | 89,3 | 89,3  | 0                      | 0         | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0      | 0       | 0           | 53 | 98,10 %  | I-15                            | -     |         |
| 85   | ZELENÁ LIBUŠ                      | JRD                  | 4        | 12 | Libuš     | 60         | 49 | 45,3               | 72,7 | 135,3 | 3,8                                  | 13,5 | 108   | 2 667 468              | 5 042 494 | 10 445 558 | 360 000 | 77 000            | 55 829                         | 60 442 | 77 867  | 0           | 11 | 18,30 %  | VII-16                          | -     |         |
| 86   | BYTY NESVADBOVA                   | REZIDENCE NESVADBOVA | 4        | 12 | Modřany   | 16         | 12 | 48,9               | 67,2 | 96,6  | 5,3                                  | 18,6 | 64    | 3 369 431              | 5 639 840 | 8 271 375  | 314 600 | 85 184            | 70 647                         | 84 134 | 100 890 | 0           | 4  | 25,00 %  | IX-16                           | -     |         |
| 87   | BYTY POD VYŠEHRADEM               | INOS ZLIČÍN          | 4        | 4  | Podolí    | 21         | 0  | 32                 | 65   | 103   | 0                                    | 0    | 0     | 0                      | 0         | 0          | 0       | 0                 | 0                              | 0      | 0       | 0           | 21 | 100,00 % | V-13                            | II-16 |         |
| 88   | REZIDENCE ROSTISLAVOVA 3          | GARTAL               | 4        | 4  | Nusle     | 14         | 14 | 22,6               | 41   | 69,6  | 1,2                                  | 7,8  | 22    | 3 276 550              | 4 473 075 | 6 638 600  | 544 500 | 77 000            | 85 478                         | 90 973 | 96 489  | 0           | 0  | 0,00 %   | XI-16                           | -     |         |
| 89   | NAD MODŘANSKOU ROKLÍ II - DŮM A,B | CENTRAL GROUP        | 4        | 4  | Kamýk     | 83         | 83 | 29,4               | 68,4 | 119,2 | 3,5                                  | 24,2 | 147,3 | 2 495 040              | 4 878 876 | 9 457 600  | 285 000 | 121 000           | 52 542                         | 68 916 | 89 974  | 0           | 0  | 0,00 %   | II-17                           | -     |         |
| 90   | MODŘANKA TOWER                    | HORIZONT HOLDING     | 4        | 12 | Modřany   | 70         | 70 | 42,5               | 70,9 | 103,5 | 7,5                                  | 20,2 | 55,9  | 3 718 709              | 5 353 682 | 8 522 731  | 325 000 | 55 000            | 67 307                         | 76 875 | 99 997  | 0           | 0  | 0,00 %   | II-17                           | -     |         |
| 91   | OBYTNÝ SOUBOR NA KŘTINĚ - C       | BCM                  | 4        | 11 | Průhonice | 12         | 1  | 59,4               | 88,7 | 112,4 | 11,4                                 | 11,4 | 11,4  | 5 968 000              | 5 968 000 | 5 968 000  | 217 000 | 77 000            | 98 936                         | 98 936 | 98 936  | 0           | 11 | 91,70 %  | III-14                          | -     |         |
| 92   | ROSTISLAVOVA 25 - REKONSTRUKCE    | MARIELLA INVEST      | 4        | 4  | Nusle     | 9          | 7  | 37                 | 44,4 | 49    | 0                                    | 0    | 0     | 2 150 000              | 2 514 286 | 2 800 000  | 345 000 | 77 000            | 53 061                         | 57 926 | 63 796  | 0           | 2  | 22,20 %  | V-16                            | -     |         |

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 2. Přehled stavebních dílců SO1 a jejich ocenění

| Přehled stavebních dílců                        |                                |                |                         |              |        |       |    |
|---|--------------------------------|----------------|-------------------------|--------------|--------|-------|----|
| Kategorie: Bytový dům dle konstrukčního systému | %                              | 123 905 480 Kč | Průměrný měsíční náklad | začátek      | trvání | konec |    |
| 1   | Zemní práce                    | 1,9            | 2 354 204 Kč            | 1 177 102 Kč | 0      | 2     | 2  |
| 2   | Základy,zvláštní zakládání     | 4,1            | 5 080 125 Kč            | 2 540 062 Kč | 0      | 2     | 2  |
| 3   | Svislé a kompletní konstrukce  | 16,5           | 20 444 404 Kč           | 2 920 629 Kč | 1      | 7     | 8  |
| 4   | Vodorovné konstrukce           | 12,4           | 15 364 280 Kč           | 2 194 897 Kč | 1      | 7     | 8  |
| 5   | Komunikace                     |                | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| 6   | Úpravy povrchu,podlahy         | 10,2           | 12 638 359 Kč           | 3 159 590 Kč | 12     | 4     | 16 |
| 8   | Trubní vedení                  | 0,1            | 123 905 Kč              | 24 781 Kč    | 7      | 5     | 12 |
| 9   | Ostatní konstrukce, bourání    | 7,4            | 9 169 006 Kč            | 1 309 858 Kč | 1      | 7     | 8  |
| 99  | Staveništní přesun hmot        | 2,9            | 3 593 259 Kč            | 1 796 629 Kč | 0      | 2     | 2  |
| 711   | Izolace proti vodě             | 1,1            | 1 362 960 Kč            | 454 320 Kč   | 1      | 3     | 4  |
| 712   | Živičné krytiny                | 0              | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| 713   | Izolace tepelné                | 3,3            | 4 088 881 Kč            | 511 110 Kč   | 1      | 8     | 9  |
| 715   | Izolace chemické               | 0,1            | 123 905 Kč              | 41 302 Kč    | 1      | 3     | 4  |
| 721   | Vnitřní kanalizace             | 1,5            | 1 858 582 Kč            | 371 716 Kč   | 7      | 5     | 12 |
| 722   | Vnitřní vodovod                | 1,3            | 1 610 771 Kč            | 322 154 Kč   | 7      | 5     | 12 |
| 723   | Vnitřní plynovod               | 0,8            | 991 244 Kč              | 198 249 Kč   | 7      | 5     | 12 |
| 724   | Strojní vybavení               | 0,1            | 123 905 Kč              | 24 781 Kč    | 7      | 5     | 12 |
| 725   | Zařizovací předměty            | 4,8            | 5 947 463 Kč            | 1 189 493 Kč | 7      | 5     | 12 |
| 726   | Instalační prefabrikáty        | 0,4            | 495 622 Kč              | 99 124 Kč    | 7      | 5     | 12 |
| 731   | Kotelny                        | 1,6            | 1 982 488 Kč            | 396 498 Kč   | 7      | 5     | 12 |
| 732   | Strojovny                      | 0,4            | 495 622 Kč              | 99 124 Kč    | 7      | 5     | 12 |
| 733   | Rozvod potrubí                 | 1,1            | 1 362 960 Kč            | 272 592 Kč   | 7      | 5     | 12 |
| 734   | Armatury                       | 0,7            | 867 338 Kč              | 173 468 Kč   | 7      | 5     | 12 |
| 735   | Otopná tělesa                  | 0,9            | 1 115 149 Kč            | 223 030 Kč   | 7      | 5     | 12 |
| 761   | Konstrukce sklobetonové        |                | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| 762   | Konstrukce tesařské            | 0              | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| 763   | Dřevostavby                    | 0              | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| 764   | Konstrukce klempířské          | 3,7            | 4 584 503 Kč            | 2 292 251 Kč | 9      | 2     | 11 |
| 765   | Krytiny tvrdé                  | 0              | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| 766   | Konstrukce truhlářské          | 6,6            | 8 177 762 Kč            | 4 088 881 Kč | 14     | 2     | 16 |
| 767   | Konstrukce zámečnické          | 2,7            | 3 345 448 Kč            | 836 362 Kč   | 11     | 4     | 15 |
| 771   | Podlahy z dlaždic a obklady    | 2              | 2 478 110 Kč            | 619 527 Kč   | 10     | 4     | 14 |
| 772   | Kamenné dlažby                 |                | 0 Kč                    | 0 Kč         | 10     | 4     | 14 |
| 773   | Podlahy teracové               |                | 0 Kč                    | 0 Kč         | 10     | 4     | 14 |
| 775   | Podlahy vlysové a parketové    | 0,2            | 247 811 Kč              | 61 953 Kč    | 10     | 4     | 14 |
| 776   | Podlahy povlakové              | 1,4            | 1 734 677 Kč            | 433 669 Kč   | 10     | 4     | 14 |
| 777   | Podlahy ze syntetických hmot   |                | 0 Kč                    | 0 Kč         | 10     | 4     | 14 |
| 781   | Obklady keramické              | 0,8            | 991 244 Kč              | 330 415 Kč   | 11     | 3     | 14 |
| 782   | Konstrukce z přírodního kamene | 0              | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| 783   | Nátěry                         | 1,3            | 1 610 771 Kč            | 536 924 Kč   | 13     | 3     | 16 |
| 784   | Malby                          | 0,5            | 619 527 Kč              | 206 509 Kč   | 13     | 3     | 16 |
| 786   | Čalounické úpravy              | 0              | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| 787   | Zasklívání                     | 0              | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| 793   | Montáž zařízení prádelen a čis | 0              | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| M21   | Elektromontáže                 | 5,5            | 6 814 801 Kč            | 1 362 960 Kč | 7      | 5     | 12 |
| M22   | Montáž sdělovací a zabezp.tech | 1,2            | 1 486 866 Kč            | 297 373 Kč   | 7      | 5     | 12 |
| M24   | Montáže vzduchotechnických zař | 0,1            | 123 905 Kč              | 24 781 Kč    | 7      | 5     | 12 |
| M33   | Montáže dopravních zař. a vah  |                | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| M36   | Montáže měřících a regul.zaříz | 0,3            | 371 716 Kč              | 74 343 Kč    | 7      | 5     | 12 |
| M43   | Montáže ocelových konstrukcí   |                | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| M46   | Zemní práce při montážích      | 0,1            | 123 905 Kč              | 24 781 Kč    | 7      | 5     | 12 |
| M99   | Ostatní práce montážní         |                | 0 Kč                    |              |        |       |    |
| <b>Náklady celkem</b>                           |                                | <b>100</b>     | <b>123 905 480 Kč</b>   |              |        |       |    |

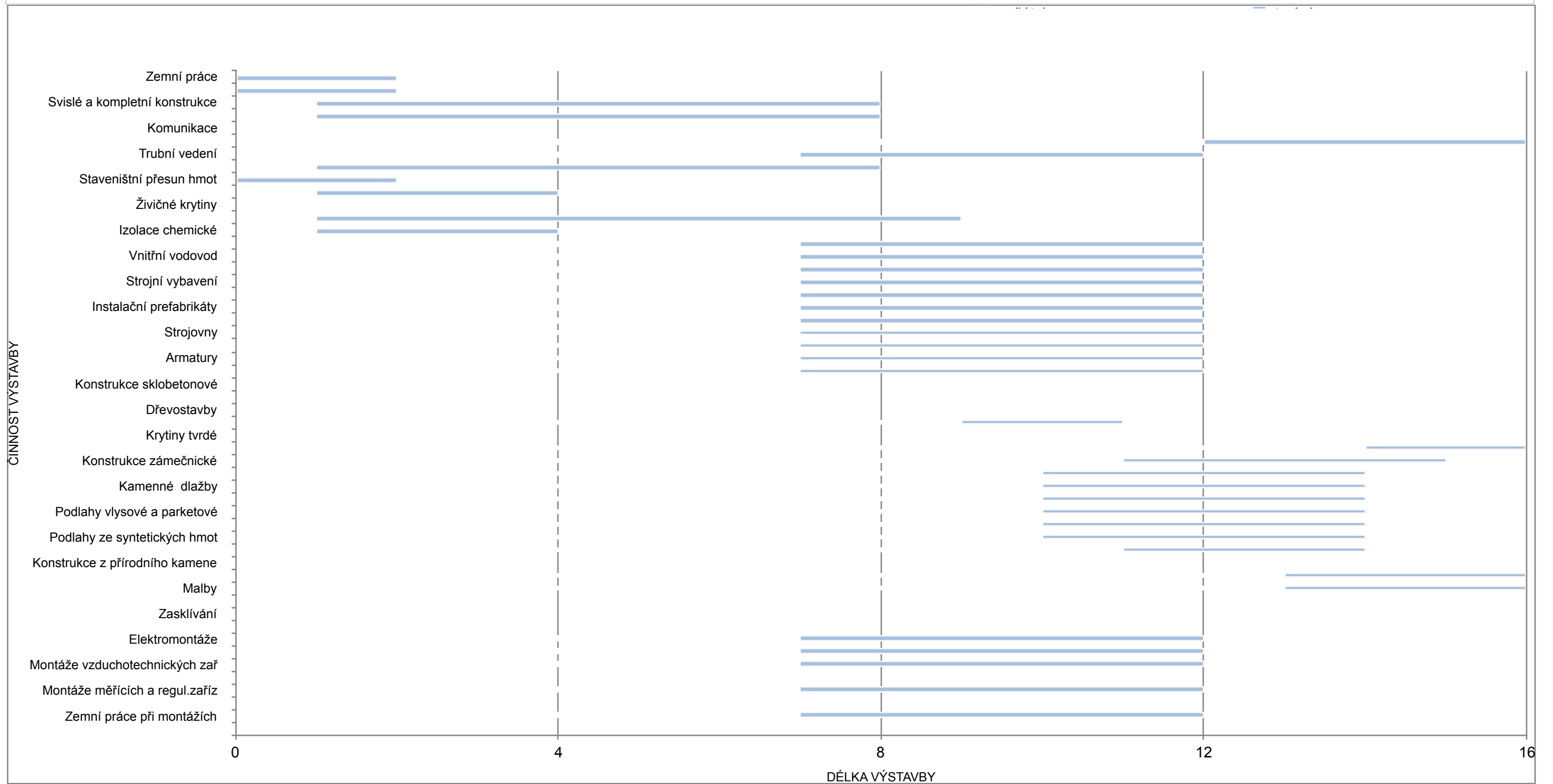
Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 3. Časový plán dodavatele a přehled nákladů na skutečně provedené práce

| HARMONOGRAM REALIZACE             | 11               | 12                | 1                 | 2                 | 3                 | 4                 | 5                 | 6                 | 7                 | 8                 | 9                 | 10                | 11                 | 12                 | 1                  | 2                  |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                   | 0                | 1                 | 2                 | 3                 | 4                 | 5                 | 6                 | 7                 | 8                 | 9                 | 10                | 11                | 12                 | 13                 | 14                 | 15                 |
| 1 Zemní práce                     | 1 177 102        | 1 177 102         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 2 Základy,zvláštní zakládání      | 2 540 062        | 2 540 062         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 3 Svislé a kompletní konstrukce   | 0                | 2 920 629         | 2 920 629         | 2 920 629         | 2 920 629         | 2 920 629         | 2 920 629         | 2 920 629         | 2 920 629         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 4 Vodorovné konstrukce            | 0                | 2 194 897         | 2 194 897         | 2 194 897         | 2 194 897         | 2 194 897         | 2 194 897         | 2 194 897         | 2 194 897         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 5 Komunikace                      | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 6 Úpravy povrchu,podlahy          | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 3 159 590          | 3 159 590          | 3 159 590          | 3 159 590          |
| 7 Trubní vedení                   | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 8 Ostatní konstrukce, bourání     | 0                | 1 309 858         | 1 309 858         | 1 309 858         | 1 309 858         | 1 309 858         | 1 309 858         | 1 309 858         | 1 309 858         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 9 Staveništní přesun hmot         | 1 796 629        | 1 796 629         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 10 Izolace proti vodě             | 0                | 454 320           | 454 320           | 454 320           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 11 Živičné krytiny                | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 12 Izolace tepelné                | 0                | 511 110           | 511 110           | 511 110           | 511 110           | 511 110           | 511 110           | 511 110           | 511 110           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 13 Izolace chemické               | 0                | 41 302            | 41 302            | 41 302            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 14 Vnitřní kanalizace             | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 371 716           | 371 716           | 371 716           | 371 716           | 371 716           | 371 716            | 0                  | 0                  | 0                  |
| 15 Vnitřní vodovod                | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 322 154           | 322 154           | 322 154           | 322 154           | 322 154           | 322 154            | 0                  | 0                  | 0                  |
| 16 Vnitřní plynovod               | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 198 249           | 198 249           | 198 249           | 198 249           | 198 249           | 198 249            | 0                  | 0                  | 0                  |
| 17 Strojní vybavení               | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 24 781             | 0                  | 0                  | 0                  |
| 18 Zařizovací předměty            | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 1 189 493         | 1 189 493         | 1 189 493         | 1 189 493         | 1 189 493         | 1 189 493          | 0                  | 0                  | 0                  |
| 19 Instalační prefabrikáty        | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 99 124            | 99 124            | 99 124            | 99 124            | 99 124            | 99 124             | 0                  | 0                  | 0                  |
| 20 Kotelny                        | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 396 498           | 396 498           | 396 498           | 396 498           | 396 498           | 396 498            | 0                  | 0                  | 0                  |
| 21 Strojovny                      | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 99 124            | 99 124            | 99 124            | 99 124            | 99 124            | 99 124             | 0                  | 0                  | 0                  |
| 22 Rozvod potrubí                 | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 272 592           | 272 592           | 272 592           | 272 592           | 272 592           | 272 592            | 0                  | 0                  | 0                  |
| 23 Armatury                       | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 173 468           | 173 468           | 173 468           | 173 468           | 173 468           | 173 468            | 0                  | 0                  | 0                  |
| 24 Otopná tělesa                  | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 223 030           | 223 030           | 223 030           | 223 030           | 223 030           | 223 030            | 0                  | 0                  | 0                  |
| 25 Konstrukce sklobetonové        | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 26 Konstrukce tesařské            | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 27 Dřevostavby                    | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 28 Konstrukce klempířské          | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 2 292 251         | 2 292 251         | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 29 Krytiny tvrdé                  | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 30 Konstrukce truhlářské          | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 4 088 881          | 4 088 881          |
| 31 Konstrukce zámečnické          | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 836 362           | 836 362            | 836 362            | 836 362            | 0                  |
| 32 Podlahy z dlaždic a obklady    | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 619 527           | 619 527           | 619 527            | 619 527            | 0                  | 0                  |
| 33 Kamenné dlažby                 | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 34 Podlahy teracové               | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 35 Podlahy vlysové a parketové    | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 61 953            | 61 953            | 61 953             | 61 953             | 0                  | 0                  |
| 36 Podlahy povlakové              | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 433 669           | 433 669           | 433 669            | 433 669            | 0                  | 0                  |
| 37 Podlahy ze syntetických hmot   | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 38 Obklady keramické              | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 330 415           | 330 415           | 330 415            | 330 415            | 0                  | 0                  |
| 39 Konstrukce z přírodního kamene | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 40 Nátěry                         | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 536 924            | 536 924            | 536 924            |
| 41 Malby                          | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 206 509            | 206 509            | 206 509            |
| 42 Čalounické úpravy              | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 43 Zasklívání                     | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 44 Montáž zařízení prádeln a čis  | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 45 Elektromontáže                 | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 1 362 960         | 1 362 960         | 1 362 960         | 1 362 960         | 1 362 960         | 1 362 960          | 0                  | 0                  | 0                  |
| 46 Montáž sdělovací a zabezp.tech | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 297 373           | 297 373           | 297 373           | 297 373           | 297 373           | 297 373            | 0                  | 0                  | 0                  |
| 47 Montáže vzduchotechnických zař | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 24 781             | 0                  | 0                  | 0                  |
| 48 Montáže dopravních zař. a vah  | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 49 Montáže měřících a regul.zařiz | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 74 343            | 74 343            | 74 343            | 74 343            | 74 343            | 74 343             | 0                  | 0                  | 0                  |
| 50 Montáže ocelových konstrukcí   | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 51 Zemní práce při montážích      | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 24 781            | 24 781             | 0                  | 0                  | 0                  |
| 52 Ostatní práce montážní         | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>Náklady celkem</b>             | <b>5 513 794</b> | <b>12 945 910</b> | <b>7 432 116</b>  | <b>7 432 116</b>  | <b>6 936 494</b>  | <b>6 936 494</b>  | <b>6 936 494</b>  | <b>12 115 743</b> | <b>5 690 359</b>  | <b>7 471 500</b>  | <b>8 586 650</b>  | <b>7 461 175</b>  | <b>5 441 516</b>   | <b>6 184 949</b>   | <b>8 828 265</b>   | <b>7 991 903</b>   |
| <b>Náklady kumulované</b>         | <b>5 513 794</b> | <b>18 459 704</b> | <b>25 891 820</b> | <b>33 323 936</b> | <b>40 260 431</b> | <b>47 196 925</b> | <b>54 133 419</b> | <b>66 249 163</b> | <b>71 939 522</b> | <b>79 411 022</b> | <b>87 997 672</b> | <b>95 458 847</b> | <b>100 900 363</b> | <b>107 085 311</b> | <b>115 913 577</b> | <b>123 905 480</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 4. Harmonogram stavebních činností na stavebním objektu SO1 (Harmonogram dodavate stavby)



Zdroj: Vlastní zpracování

## Příloha 5. Propočet investora

Honorářová zóna: III.

Honorářová zóna III.

Stavby, objekty a zařízení administrativní, ubytovny a bytové objekty se standardním vybavením a průměrnými nároky, mateřské školy, jesle, základní školy, zdravotní střediska a polikliniky, nákupní střediska, veletržní a výstavní pavilóny, požární stanice, jednoduchá kulturní zařízení a kina, tělocvičny a sportovní zařízení, patrové garáže, výrobní budovy lehkého průmyslu, tiskárny, chladírny, zemědělské haly a zařízení a podobně,

viz [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet\\_kom.htm](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm)

| Výpočet: procentuální sazba ze ZRN, databáze UNIKA                                   |  |                                   |                |                |
|--|--|-----------------------------------|----------------|----------------|
|  | min.   | 6,71 %                            |                | 8 467 137 Kč   |
|  | prům.  | 7,44 %                            |                | 9 381 992 Kč   |
|  | max.   | 8,16 %                            |                | 10 296 846 Kč  |
|  | Celková cena (Sazba Unika)   |                                   |                | 9 381 992 Kč   |
| Hlava  | Činnost  | Výpočet                           | Cena bez DPH   |                |
| I.   | Projektové a průzkumné práce   |                                   |                |                |
| Výpočet: procentuální z celkové ceny Honorářové zóny dle sazebníku Unika             |  |                                   |                |                |
| VF1  | příprava zakázky   | 1 %                               |                | 93 820 Kč      |
| VF2  | návrh/studie stavby  | 13 %                              |                | 1 219 659 Kč   |
| VF3  | vypracování dokumentace pro územní řízení                                | 15 %                              |                | 1 407 299 Kč   |
| VF4  | vypracování dokumentace pro stavební řízení                              | 22 %                              |                | 2 064 038 Kč   |
| VF5  | vypracování dokumentace pro provedení stavby                             | 28 %                              |                | 2 626 958 Kč   |
| VF6  | vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli                         | 7 %                               |                | 656 739 Kč     |
| VF7  | spolupráce při výběru dodavatele   | 1 %                               |                | 93 820 Kč      |
| VF8  | spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru | 11 %                              |                | 1 032 019 Kč   |
| VF9  | spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání               | 2 %                               |                | 187 640 Kč     |
|  | Projekt zakoupen se SP, zpracováván tedy až od VF5                       |                                   |                | 4 597 176 Kč   |
| II.  | Provozní soubory   |                                   |                |                |
| Výpočet: procentuální sazba ze ZRN, databáze Jednotné klasifikace stavebních objektů |  |                                   |                |                |
|  | náklady na stroje a technologické zařízení                               | neuvažováno                       |                | 0,00 Kč        |
| III.   | Stavební objekty (ZRN)   |                                   |                |                |
| SO   | NÁZEV  | MJ, VV (z PD a TZ)                | Kč/MJ          | Cena bez DPH   |
|  |  | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /m |                |                |
| SO 01  | BD (Obestavěný prostor)  | 4 735                             | 26 168,00      | 123 905 480 Kč |
| SO 02  | Venkovní zpevněné plochy areálové  | 843                               | 161,29         | 135 968 Kč     |
| SO 03  | Areálová dešťová kanalizace  | 4 474                             | 53,00          | 237 122 Kč     |
|  | včetně retenční nádrže   | 6 261                             | 1,00           | 6 261 Kč       |
| SO 04  | Přípojka splaškové kanalizace (KAMENINOVÁ)                               | 4 474                             | 4,80           | 21 475 Kč      |
| SO 05  | Přípojka dešťové kanalizace  | 4 474                             | 6,20           | 27 739 Kč      |
| SO 06  | Přípojka vody PE 100   | 2 601                             | 6,13           | 428 565 Kč     |
| SO 07  | Přípojka plynu PE 100  | 2 601                             | 3,00           | 7 803 Kč       |
| SO 08  | Venkovní rozvody NN (řeší PRE)   | 0                                 |                | 0 Kč           |
| SO 09  | Venkovní rozvody slaboproudu   | 57                                | 86,00          | 4 902 Kč       |
| SO 10  | Veřejné osvětlení  | 1 294                             | 99,00          | 128 106 Kč     |
| SO 11  | Veřejná komunikace a chodníky  | 1 773                             | 701,90         | 1 244 469 Kč   |
| SO 12  | Přístřešek na nádoby na odpady   | 3 116                             | 12,50          | 38 950 Kč      |
|  |  |                                   | 126 186 840 Kč |                |

Zdroj: Vlastní zpracování

| Honorářová zóna: III.  |   |   |  |                |
|--|---|---|--|----------------|
| IV.  | Stroje, inventář a zařízení investiční povahy   |   |  |                |
|  | Stroje, inventář a zařízení investiční povahy   | neuvažováno                                 |  | 0,00 Kč        |
| V.   | Umělecká díla   |   |  |                |
|  | Cena uměleckých děl   | neuvažováno                                 |  | 0,00 Kč        |
| VI.  | Náklady na umístění stavby (NUS)  |   |  |                |
| Výpočet: procentuální sazba ze ZRN, databáze Jednotné klasifikace stavebních objektů |   |   |  |                |
|  | zařízení staveniště   | 6 %   |  | 7 571 210 Kč   |
| VII.   | Ostatní náklady neuvedené v jiných oddílech   |   |  |                |
| Výpočet: procentuální sazba ze ZRN, databáze Jednotné klasifikace stavebních objektů |   |   |  |                |
|  | geodet. práce, reklama, poplatky...   | 3 %   |  | 3 785 605 Kč   |
|  | administrativní poplatky (kolky apod.),   |   |  |                |
|  | odměna právníka – smlouvy apod.,  |   |  |                |
|  | průzkum trhu,   |   |  |                |
| VIII.  | Rezerva   |   |  |                |
| Výpočet: procentuální sazba ze ZRN, databáze Jednotné klasifikace stavebních objektů |   |   |  |                |
|  | zahrnuje nepředvídané náklady, obvykle se stanovuje zjednodušeně pomocí procentuální sazby, základnou jsou náklady SO, obvyklé výše sazby rezervy na rizika (z nákladů na SO) – 4% – 9% pro novostavby, | 9 %   |  | 11 356 816 Kč  |
| IX.  | Jiné investice  |   |  |                |
| Výpočet: Cena za pořízení pozemku  |   |   |  |                |
|  | náklady na pořízení pozemku   | cena za 1m <sup>2</sup> pozemku je 18764 Kč |  | 71 152 650 Kč  |
|  | příspěvky jiným investorům (přeložka inženýrských sítí),  |   |  |                |
|  | konzervační, udržovací a dekonzervační práce při zastavení stavby apod.,  |   |  |                |
|  | náklady na pořízení pozemku vč. případných existujících staveb na pozemku určených  |   |  |                |
| X.   | Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby   |   |  |                |
| Výpočet: Procentuální sazba ze ZRN, databáze Jednotné klasifikace stavebních objektů |   |   |  |                |
|  | Náklady hrazené z provozních prostředků   | 2 %   |  | 2 523 737 Kč   |
|  | náklady na přípravu a zabezpečení stavby,   |   |  |                |
|  | náklady na kompletační činnost (uskutečnění strojirenských a elektrotechnických dodávek)  |   |  |                |
|  | – technologické části cca 2,0% – 4,9 % podle složitosti dodávek   |   |  |                |
| CELKEM   |   |   |  | 227 174 034 Kč |

Příloha 6. Přehled investičních nákladů investora

| PŘEHLED NÁKLADŮ      |   |  |                  |            |                                     |                                   |                                      |            |   |   |        |   |            |           |
|----------------------|---|--|------------------|------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------|---|---|--------|---|------------|-----------|
| VF/ hlava/<br>objekt | Popis činnosti                                      | Produktivita<br>pracovníka<br>(měsíční<br>objem práce<br>oceněný<br>cenou) | Počet<br>dělníků | Doba       | Začátek (od<br>počátku<br>akvizice) | Konec (od<br>počátku<br>akvizice) | Náklady<br>investora v Kč<br>bez DPH | 2017       |   |   |        |   |            |           |
|                      |   |  |                  |            |                                     |                                   |                                      | 3          | 4 | 5 | 6      | 7 | 8          | 9         |
|                      |   | v Kč/měsíc   |                  | v měsících | v měsíci                            | v měsíci                          |                                      | 1          | 2 | 3 | 4      | 5 | 6          | 7         |
| VF1                  | Příprava zakázky                                    |  |                  |            |                                     |                                   |                                      |            |   |   |        |   |            |           |
| VF2                  | Vypracování studie                                  |  |                  |            |                                     |                                   |                                      |            |   |   |        |   |            |           |
| IX.                  | Nákup pozemku (pozemek, SP, Smlouva o zápůjčce)     |  |                  | 6          | 1                                   | 6                                 | 95 729 040                           | 71 152 650 |   |   |        |   | 24 576 390 |           |
| VF3                  | Vypracování dokumentace pro ÚŘ<br>Územní řízení     |  |                  |            |                                     |                                   |                                      |            |   |   |        |   |            |           |
| VF4                  | Vypracování dokumentace pro SŘ<br>Stavební řízení   |  |                  |            |                                     |                                   |                                      |            |   |   |        |   |            |           |
| VF5                  | Vypracování dokumentace pro provedení stavby        |  |                  | 3          | 3                                   | 5                                 | 2 626 958                            |            |   |   |        |   |            | 2 626 958 |
| VF6                  | Vypracování dokumentace pro zadání stavby           |  |                  | 2          | 6                                   | 7                                 | 656 739                              |            |   |   |        |   |            |           |
| VF7                  | Vyhlášení VR - výběr dodavatele                     |  |                  | 1          | 2                                   | 2                                 | 93 820                               |            |   |   | 93 820 |   |            |           |
| SO 01                | Bytový dům  | 190 000  | 38               | 16         | 9                                   | 24                                | 123 905 480                          |            |   |   |        |   |            |           |
| SO 02                | Venkovní zpevněné plochy areálové                   | 150 000  | 1                | 1          | 20                                  | 20                                | 135 968                              |            |   |   |        |   |            |           |
| SO 03                | Areálová dešťová kanalizace včetně retenční nádrže  | 150 000  | 1                | 2          | 8                                   | 9                                 | 243 383                              |            |   |   |        |   |            |           |
| SO 04                | Přípojka splaškové kanalizace                       | 150 000  | 1                | 1          | 8                                   | 8                                 | 21 475                               |            |   |   |        |   |            |           |
| SO 05                | Přípojka dešťové kanalizace                         | 150 000  | 1                | 1          | 8                                   | 8                                 | 27 739                               |            |   |   |        |   |            |           |
| SO 06                | Přípojka vody                                       | 150 000  | 2                | 1          | 8                                   | 8                                 | 428 565                              |            |   |   |        |   |            |           |
| SO 07                | Přípojka plynu                                      | 150 000  | 2                | 1          | 8                                   | 8                                 | 7 803                                |            |   |   |        |   |            |           |
| SO 08                | Venkovní rozvody NN (řeší PRE)                      | 150 000  | 0                | 0          | 8                                   | 8                                 | 0                                    |            |   |   |        |   |            |           |
| SO 09                | Venkovní rozvody slaboproudu                        | 150 000  | 2                | 1          | 8                                   | 8                                 | 4 902                                |            |   |   |        |   |            |           |
| SO 10                | Veřejné osvětlení                                   | 150 000  | 2                | 1          | 20                                  | 20                                | 128 106                              |            |   |   |        |   |            |           |
| SO 11                | Veřejná komunikace a chodníky                       | 150 000  | 2                | 4          | 21                                  | 24                                | 1 244 469                            |            |   |   |        |   |            |           |
| SO 12                | Přístřešek na nádoby na odpady                      | 150 000  | 1                | 1          | 23                                  | 23                                | 38 950                               |            |   |   |        |   |            |           |
| II.                  | Provozní soubory                                    |  |                  |            |                                     |                                   | 0                                    |            |   |   |        |   |            |           |
| IV.                  | Stroje, inventář a zařízení investiční povahy       |  |                  |            |                                     |                                   | 0                                    |            |   |   |        |   |            |           |
| V.                   | Umělecká díla                                       |  |                  |            |                                     |                                   | 0                                    |            |   |   |        |   |            |           |
| VI.                  | NUS   |  |                  | 16         | 9                                   | 24                                | 7 571 210                            |            |   |   |        |   |            |           |
| X.                   | Náklady hrazené z provozních prostředků             |  |                  | 16         | 9                                   | 23                                | 2 523 737                            |            |   |   |        |   |            |           |
| VF8                  | Autorský dozor a stavební dozor investora           |  |                  | 16         | 9                                   | 23                                | 1 032 019                            |            |   |   |        |   |            |           |
| VF9                  | Spolupráce po dokončení stavby a uvedení do užívání |  |                  | 1          | 25                                  | 25                                | 187 640                              |            |   |   |        |   |            |           |
| VII.                 | Ostatní náklady                                     |  |                  | 16         | 9                                   | 24                                | 3 785 605                            |            |   |   |        |   |            |           |
| VIII.                | Rezerva   |  |                  | 16         | 9                                   | 24                                | 11 356 816                           |            |   |   |        |   |            |           |
|                      | CELKEM  |  |                  |            |                                     |                                   | 251 750 424                          |            |   |   |        |   |            |           |
|                      | CELKEM (faktury za skutečně provedené práce)        |  |                  |            |                                     |                                   | 156 021 384                          | 0          | 0 | 0 | 93 820 | 0 | 0          | 2 626 958 |
| III. + VI.           | Náklady na realizaci                                |  |                  |            |                                     |                                   | 133 758 051                          | 0          | 0 | 0 | 0      | 0 | 0          | 0         |
|                      | Náklady na měsíc                                    |  |                  |            |                                     |                                   |                                      | 71 152 650 | 0 | 0 | 93 820 | 0 | 24 576 390 | 2 626 958 |

| PŘEHLED NÁKLADŮ      |   |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
|----------------------|---|------|---------|---------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| VF/ hlava/<br>objekt | Popis činnosti                                      | 2018 |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
|                      |   | 10   | 11      | 12      | 1         | 2          | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8          | 9         | 10        | 11         |
|                      |   | 8    | 9       | 10      | 11        | 12         | 13        | 14        | 15        | 16        | 17        | 18         | 19        | 20        | 21         |
| VF1                  | Příprava zakázky                                    |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| VF2                  | Vypracování studie                                  |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| IX.                  | Nákup pozemku (pozemek,SP, Smlouva o zápůjčce)      |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| VF3                  | Vypracování dokumentace pro ÚŘ<br>Územní řízení     |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| VF4                  | Vypracování dokumentace pro SŘ<br>Stavební řízení   |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| VF5                  | Vypracování dokumentace pro provedení stavby        |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| VF6                  | Vypracování dokumentace pro zadání stavby           |      | 656 739 |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| VF7                  | Vyhlášení VŘ - výběr dodavatele                     |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| SO 01                | Bytový dům  |      |         |         | 5 513 794 | 12 945 910 | 7 432 116 | 7 432 116 | 6 936 494 | 6 936 494 | 6 936 494 | 12 115 743 | 5 690 359 | 7 471 500 | 8 586 650  |
| SO 02                | Venkovní zpevněné plochy areálové                   |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| SO 03                | Areálová dešťová kanalizace včetně retenční nádrže  |      |         | 121 692 | 121 692   |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| SO 04                | Přípojka splaškové kanalizace                       |      |         | 21 475  |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| SO 05                | Přípojka dešťové kanalizace                         |      |         | 27 739  |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| SO 06                | Přípojka vody                                       |      |         | 428 565 |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| SO 07                | Přípojka plynu                                      |      |         | 7 803   |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| SO 08                | Venkovní rozvody NN (řeší PRE)                      |      |         | 0       |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| SO 09                | Venkovní rozvody slaboproudu                        |      |         | 4 902   |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| SO 10                | Veřejné osvětlení                                   |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| SO 11                | Veřejná komunikace a chodníky                       |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| SO 12                | Přístřešek na nádoby na odpady                      |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| II.                  | Provozní soubory                                    |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| IV.                  | Stroje, inventář a zařízení investiční povahy       |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| V.                   | Umělecká díla                                       |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| VI.                  | NUS   |      |         |         | 473 201   | 473 201    | 473 201   | 473 201   | 473 201   | 473 201   | 473 201   | 473 201    | 473 201   | 473 201   | 473 201    |
| X.                   | Náklady hrazené z provozních prostředků             |      |         |         | 157 734   | 157 734    | 157 734   | 157 734   | 157 734   | 157 734   | 157 734   | 157 734    | 157 734   | 157 734   | 157 734    |
| VF8                  | Autorský dozor a stavební dozor investora           |      |         |         | 64 501    | 64 501     | 64 501    | 64 501    | 64 501    | 64 501    | 64 501    | 64 501     | 64 501    | 64 501    | 64 501     |
| VF9                  | Spolupráce po dokončení stavby a uvedení do užívání |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
| VII.                 | Ostatní náklady                                     |      |         |         | 236 600   | 236 600    | 236 600   | 236 600   | 236 600   | 236 600   | 236 600   | 236 600    | 236 600   | 236 600   | 236 600    |
| VIII.                | Rezerva   |      |         |         | 709 801   | 709 801    | 709 801   | 709 801   | 709 801   | 709 801   | 709 801   | 709 801    | 709 801   | 709 801   | 709 801    |
|                      | CELKEM  |      |         |         |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |            |
|                      | CELKEM (faktury za skutečně provedené práce)        | 0    | 656 739 | 612 176 | 7 277 322 | 14 587 747 | 9 073 953 | 9 073 953 | 8 578 331 | 8 578 331 | 8 578 331 | 13 757 580 | 7 332 196 | 9 113 337 | 10 228 486 |
| III. + VI.           | Náklady na realizaci                                | 0    | 0       | 612 176 | 6 108 686 | 13 419 111 | 7 905 317 | 7 905 317 | 7 409 695 | 7 409 695 | 7 409 695 | 12 588 944 | 6 163 560 | 7 944 701 | 9 059 850  |
|                      | Náklady na měsíc                                    | 0    | 656 739 | 612 176 | 7 277 322 | 14 587 747 | 9 073 953 | 9 073 953 | 8 578 331 | 8 578 331 | 8 578 331 | 13 757 580 | 7 332 196 | 9 113 337 | 10 228 486 |



| PŘEHLED NÁKLADŮ      |   |           |           |           |            |           |         |
|----------------------|---|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|---------|
| VF/ hlava/<br>objekt | Popis činnosti                                      | 2019      |           |           |            |           |         |
|                      |   | 12        | 1         | 2         | 3          | 4         | 5       |
|                      |   | 22        | 23        | 24        | 25         | 26        | 27      |
| VF1                  | Příprava zakázky                                    |           |           |           |            |           |         |
| VF2                  | Vypracování studie                                  |           |           |           |            |           |         |
| IX.                  | Nákup pozemku (pozemek,SP, Smlouva o zápůjčce)      |           |           |           |            |           |         |
| VF3                  | Vypracování dokumentace pro ÚŘ<br>Územní řízení     |           |           |           |            |           |         |
| VF4                  | Vypracování dokumentace pro SŘ<br>Stavební řízení   |           |           |           |            |           |         |
| VF5                  | Vypracování dokumentace pro provedení stavby        |           |           |           |            |           |         |
| VF6                  | Vypracování dokumentace pro zadání stavby           |           |           |           |            |           |         |
| VF7                  | Vyhlášení VŘ - výběr dodavatele                     |           |           |           |            |           |         |
| SO 01                | Bytový dům  | 7 461 175 | 5 441 516 | 6 184 949 | 8 828 265  | 7 991 903 |         |
| SO 02                | Venkovní zpevněné plochy areálové                   | 135 968   |           |           |            |           |         |
| SO 03                | Areálová dešťová kanalizace včetně retenční nádrže  |           |           |           |            |           |         |
| SO 04                | Přípojka splaškové kanalizace                       |           |           |           |            |           |         |
| SO 05                | Přípojka dešťové kanalizace                         |           |           |           |            |           |         |
| SO 06                | Přípojka vody                                       |           |           |           |            |           |         |
| SO 07                | Přípojka plynu                                      |           |           |           |            |           |         |
| SO 08                | Venkovní rozvody NN (řeší PRE)                      |           |           |           |            |           |         |
| SO 09                | Venkovní rozvody slaboproudu                        |           |           |           |            |           |         |
| SO 10                | Veřejné osvětlení                                   | 128 106   |           |           |            |           |         |
| SO 11                | Veřejná komunikace a chodníky                       |           | 311 117   | 311 117   | 311 117    | 311 117   |         |
| SO 12                | Přístřešek na nádoby na odpady                      |           |           |           | 38 950     |           |         |
| II.                  | Provozní soubory                                    |           |           |           |            |           |         |
| IV.                  | Stroje, inventář a zařízení investiční povahy       |           |           |           |            |           |         |
| V.                   | Umělecká díla                                       |           |           |           |            |           |         |
| VI.                  | NUS   | 473 201   | 473 201   | 473 201   | 473 201    | 473 201   |         |
| X.                   | Náklady hrazené z provozních prostředků             | 157 734   | 157 734   | 157 734   | 157 734    | 157 734   |         |
| VF8                  | Autorský dozor a stavební dozor investora           | 64 501    | 64 501    | 64 501    | 64 501     | 64 501    |         |
| VF9                  | Spolupráce po dokončení stavby a uvedení do užívání |           |           |           |            |           | 187 640 |
| VII.                 | Ostatní náklady                                     | 236 600   | 236 600   | 236 600   | 236 600    | 236 600   |         |
| VIII.                | Rezerva   | 709 801   | 709 801   | 709 801   | 709 801    | 709 801   |         |
|                      | CELKEM  |           |           |           |            |           |         |
|                      | CELKEM (faktury za skutečně provedené práce)        | 9 367 086 | 7 394 470 | 8 137 902 | 10 820 169 | 9 944 857 | 187 640 |
| III. + VI.           | Náklady na realizaci                                | 8 198 450 | 6 225 833 | 6 969 266 | 9 651 533  | 8 776 221 | 0       |
|                      | Náklady na měsíc                                    | 9 367 086 | 7 394 470 | 8 137 902 | 10 820 169 | 9 944 857 | 187 640 |

Zdroj: Vlastní zpracování



### Příloha 7. Přehled jednotek v projektu a jejich ekonomické ohodnocení

Prodej BJ a ateliérů: plánované výnosy

| Číslo BJ | Označení BJ | Podlaží | Typ jednotky    | Dispozice | Užitná plocha BJ - výměr BJ bez teras, balkonů, lodžii aj. | Podlahová plocha bytu, vč. Příček bez instalačních šachet | CELKEM podlahová plocha bytu, vč. Příček (popř. vč. Instalačních šachet) = CUP | instalační šachty | Balkon | Balkon II. | Plocha balkonů celkem | Lodžie | Terasa | Předzahrádka | PODLAHOVÁ plocha (v rámci BJ +terasy, balkony), bez sklepu | UŽITNÁ PLOCHA (včetně příček, balkonů aj) | Orientace světových stran | PRŮMĚRNÁ Cena/m2 dle umístění BJ v podlaží (průměrná cena za m2 vychází z vyhodnocení Deloitte) - Kč/m2 jednotky | Koeficient (úprava ceny dle orientace ke SS + ateliéry) | Cena/m2 jednotky upravená koeficientem VČ. DPH | CENA ZA PODLAHOVOU PLOCHU BJ BEZ TERAS AJ. VČ. DPH | CENA ZA PODLAHOVOU PLOCHU BJ BEZ TERAS AJ. bez DPH | Sklep (celková plocha/76 jednotek) Cena za m2 = 35000 vč. DPH | Sklep (celková plocha/76 jednotek) Cena za m2 = 35000 vč. bez DPH | Cena balkon, lodžie Kč/m2 (uvažujeme 0,3 ceny za m2 z podlahové ceny za m2) vč. DPH | Cena balkon, lodžie | Cena terasa Kč/m2 (uvažujeme 0,25 z podlahové ceny za m2) | Cena terasa | Cena předzahrádka Kč/m2 (uvažujeme 10 000/m2) | Cena předzahrádka | Celková cena za BJ/ATELIÉR (VČ. DPH) a vč. sklepu | DPH V PROCENTE CH (BJ DO 120M2 15, AT 21) | Celková cena za BJ/ATELIÉR (BEZ DPH) vč. sklepu |  |  |  |  |  |
|----------|-------------|---------|-----------------|-----------|--|---|--|-------------------|--------|------------|-----------------------|--------|--------|--------------|--|---|---------------------------|--|---|--|--|--|---|---|---|---------------------|---|-------------|---|-------------------|---|---|---|--|--|--|--|--|
| 1        | A.03.1      | 3.PP    | byť             | 4+kk      | 100,87   | 105,69  | 107,04   | 1,35              |        |            | 0,00                  |        | 59,29  |              | 160,16   | 166,33                                    | SZ                        | 77 798   | 1   | 77 798   | 8 327 466  | 7 241 275  | 79 754  | 69 351  | 23 339  | 0                   | 19 449  | 1 153 156   | 10 000  | 0                 | 9 560 377   | 15  | 8 313 371                                       |  |  |  |  |  |
|          |             | 3.PP    | schodiště       |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 3.PP    | výtahy          |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 3.PP    | spol. chodby    |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 3.PP    | tech. místnosti |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 3.PP    | sklepy          |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
| 2        | A.02.1      | 2.PP    | byť             | 3+kk      | 70,62  | 72,40   | 73,43  | 1,03              | 74,10  | 7,57       | 7,57                  | 15,14  |        |              | 85,76  | 88,57                                     | SZ                        | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 274 961  | 5 456 488  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 388 137             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 742 851   | 15  | 5 863 349                                       |  |  |  |  |  |
| 3        | A.02.2      | 2.PP    | byť             | 2+kk      | 48,07  | 50,91   | 51,51  | 0,60              | 50,79  |            |                       |        | 10,66  | 29,25        | 87,98  | 91,42                                     | Z                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 010 438  | 3 487 338  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 0                   | 19 464  | 207 490     | 10 000  | 292 500           | 4 590 183   | 15  | 3 991 463                                       |  |  |  |  |  |
| 4        | A.02.3      | 2.PP    | byť             | 2+kk      | 49,27  | 51,33   | 52,43  | 1,10              | 53,29  |            |                       |        | 8,49   | 46,62        | 104,38   | 107,54                                    | Z                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 082 067  | 3 549 624  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 0                   | 19 464  | 165 252     | 10 000  | 466 200           | 4 793 274   | 15  | 4 168 064                                       |  |  |  |  |  |
| 5        | B.02.1      | 2.PP    | ateliér         | 1+kk      | 43,97  | 30,87   | 32,06  | 1,19              | 32,37  |            |                       |        | 5,25   |              | 49,22  | 36,43                                     | S                         | 73 625   | 1   | 73 625   | 2 360 426  | 1 950 765  | 79 754  | 69 351  | 22 088  | 0                   | 18 406  | 96 633      | 10 000  | 0                 | 2 536 813   | 21  | 2 099 979                                       |  |  |  |  |  |
| 6        | B.02.2      | 2.PP    | ateliér         | 1+kk      | 43,49  | 35,83   | 36,61  | 0,78              | 32,16  |            |                       |        | 5,99   |              | 49,48  | 37,37                                     | S                         | 73 625   | 1   | 73 625   | 2 695 421  | 2 227 621  | 79 754  | 69 351  | 22 088  | 0                   | 18 406  | 110 254     | 10 000  | 0                 | 2 805 675   | 21  | 2 318 740                                       |  |  |  |  |  |
| 7        | B.02.3      | 2.PP    | ateliér         | 1+kk      | 61,05  | 37,49   | 38,47  | 0,98              | 39,71  |            |                       |        | 24,58  |              | 85,63  | 63,31                                     | V                         | 73 625   | 1   | 73 625   | 2 832 364  | 2 340 797  | 79 754  | 69 351  | 22 088  | 0                   | 18 406  | 452 427     | 10 000  | 0                 | 3 284 791   | 21  | 2 714 704                                       |  |  |  |  |  |
| 8        | B.02.4      | 2.PP    | ateliér         | 1+kk      | 45,37  | 37,68   | 38,21  | 0,53              | 37,73  |            |                       |        | 6,41   |              | 51,78  | 43,61                                     | V                         | 73 625   | 1   | 73 625   | 2 813 222  | 2 324 976  | 79 754  | 69 351  | 22 088  | 0                   | 18 406  | 117 984     | 10 000  | 0                 | 2 931 206   | 21  | 2 422 484                                       |  |  |  |  |  |
|          |             | 2.PP    | schodiště       |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 2.PP    | výtahy          |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 2.PP    | spol. chodby    |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 2.PP    | tech. místnosti |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 2.PP    | sklepy          |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 2.PP    | garáže          |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
| 9        | A.01.1      | 1.PP    | byť             | 3+kk      | 70,62  | 72,44   | 73,47  | 1,03              | 74,10  | 7,57       | 7,57                  | 15,14  |        |              | 85,76  | 88,61                                     | SZ                        | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 278 379  | 5 459 460  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 388 137             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 746 269   | 15  | 5 866 321                                       |  |  |  |  |  |
| 10       | A.01.2      | 1.PP    | byť             | 2+kk      | 48,07  | 50,96   | 51,56  | 0,60              | 50,90  |            |                       |        | 5,97   |              | 54,04  | 57,53                                     | Z                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 014 331  | 3 490 723  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 139 443             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 233 528   | 15  | 3 681 329                                       |  |  |  |  |  |
| 11       | A.01.3      | 1.PP    | byť             | 2+kk      | 49,3   | 51,43   | 52,53  | 1,10              | 53,28  |            |                       |        | 0,00   | 4,82         | 54,12  | 57,35                                     | Z                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 089 853  | 3 556 394  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 112 582             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 282 189   | 15  | 3 723 643                                       |  |  |  |  |  |
| 12       | B.01.1      | 1.PP    | ateliér         | 1+kk      | 34,73  | 30,87   | 32,06  | 1,19              | 32,38  | 5,33       |                       |        |        | 4,76         | 44,82  | 41,28                                     | S                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 2 496 111  | 2 062 901  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 0                   | 19 464  | 92 650      | 10 000  | 0                 | 2 668 515   | 21  | 2 208 823                                       |  |  |  |  |  |
| 13       | B.01.2      | 1.PP    | ateliér         | 1+kk      | 31,77  | 35,83   | 36,61  | 0,78              | 32,16  | 3,22       |                       |        | 5,61   | 3,08         | 43,68  | 43,29                                     | S                         | 73 625   | 1   | 73 625   | 2 695 421  | 2 227 621  | 79 754  | 69 351  | 22 088  | 123 911             | 18 406  | 56 691      | 10 000  | 0                 | 2 955 778   | 21  | 2 446 230                                       |  |  |  |  |  |
| 14       | B.01.3      | 1.PP    | ateliér         | 1+kk      | 36,34  | 37,49   | 38,47  | 0,98              | 39,71  |            |                       |        | 4,52   |              | 40,86  | 43,25                                     | V                         | 73 625   | 1   | 73 625   | 2 832 364  | 2 340 797  | 79 754  | 69 351  | 22 088  | 99 836              | 18 406  | 0           | 10 000  | 0                 | 3 011 954   | 21  | 2 492 657                                       |  |  |  |  |  |
| 15       | B.01.4      | 1.PP    | ateliér         | 1+kk      | 45,38  | 37,66   | 38,21  | 0,55              | 37,73  | 9,60       |                       |        |        |              | 54,98  | 46,78                                     | S                         | 73 625   | 1   | 73 625   | 2 813 222  | 2 324 976  | 79 754  | 69 351  | 22 088  | 0                   | 18 406  | 0           | 10 000  | 0                 | 2 892 975   | 21  | 2 394 328                                       |  |  |  |  |  |
|          |             | 1.PP    | schodiště       |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 1.PP    | výtahy          |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 1.PP    | spol. chodby    |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 1.PP    | tech. místnosti |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 1.PP    | sklepy          |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
|          |             | 1.PP    | garáže          |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |
| 16       | A.1.1       | 1.NP    | byť             | 3+kk      | 69,9   | 71,46   | 72,77  | 1,31              | 73,19  | 7,57       | 7,57                  | 15,14  |        |              | 85,04  | 87,91                                     | SZ                        | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 218 560  | 5 407 444  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 388 137             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 686 451   | 15  | 5 814 305                                       |  |  |  |  |  |
| 17       | A.1.2       | 1.NP    | byť             | 2+kk      | 47,86  | 50,12   | 50,66  | 0,54              | 50,24  |            |                       |        |        |              | 47,86  | 50,66                                     | Z                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 3 944 260  | 3 429 791  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 0                   | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 024 014   | 15  | 3 499 142                                       |  |  |  |  |  |
| 18       | A.1.3       | 1.NP    | byť             | 2+kk      | 49,36  | 50,74   | 51,70  | 0,96              | 52,31  |            |                       |        |        |              | 49,36  | 51,70                                     | Z                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 025 231  | 3 500 201  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 0                   | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 104 985   | 15  | 3 569 552                                       |  |  |  |  |  |
| 19       | A.1.4       | 1.NP    | byť             | 3+kk      | 70,1   | 72,30   | 73,01  | 0,71              | 73,19  |            |                       |        | 15,93  |              | 86,03  | 88,94                                     | JZ                        | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 239 070  | 5 425 278  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 0                   | 21 364  | 340 325     | 10 000  | 0                 | 6 659 148   | 15  | 5 790 564                                       |  |  |  |  |  |
| 20       | A.1.5       | 1.NP    | byť             | 2+kk      | 48,39  | 50,16   | 50,71  | 0,55              | 51,07  |            |                       |        | 0,00   | 23,09        | 71,48  | 73,80                                     | J                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 3 948 152  | 3 433 176  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 0                   | 19 464  | 449 432     | 10 000  | 0                 | 4 477 339   | 15  | 3 893 338                                       |  |  |  |  |  |
| 21       | A.1.6       | 1.NP    | byť             | 2+kk      | 60,18  | 61,72   | 62,53  | 0,81              | 61,90  |            |                       |        | 0,00   | 26,31        | 86,49  | 88,84                                     | JV                        | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 868 428  | 4 233 415  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 0                   | 19 464  | 512 108     | 10 000  | 0                 | 5 460 289   | 15  | 4 748 078                                       |  |  |  |  |  |
| 22       | B.1.1       | 1.NP    | ateliér         | 1+kk      | 40,17  | 33,28   | 34,34  | 1,06              | 34,26  | 8,70       |                       |        | 8,70   |              | 48,87  | 41,10                                     | J                         | 73 625   | 1   | 73 625   | 2 528 292  | 2 089 497  | 79 754  | 69 351  | 22 088  | 192 162             | 18 406  | 0           | 10 000  | 0                 | 2 800 208   | 21  | 2 317 660                                       |  |  |  |  |  |
| 23       | B.1.2       | 1.NP    | byť             | 1+kk      | 37,48  | 38,36   | 38,98  | 0,62              | 36,94  |            |                       |        | 0,00   | 10,78        | 48,26  | 49,76                                     | J                         | 74 417   | 1   | 74 417   | 2 900 765  | 2 522 404  | 79 754  | 69 351</  |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |  |

Prodej BJ a ateliérů: plánované výnosy

| Číslo BJ | Označení BJ | Podlaží | Typ jednotky | Dispozice | Užitná plocha BJ - výměr BJ bez teras, balkonu, lodžii aj. | Podlahová plocha bytu, vč. Příček bez instalačních šachet | CELKEM podlahová plocha bytu, vč. Příček (popř. vč. Instalačních šachet) = CUP | instalační šachty | Balkon | Balkon II. | Plocha balkonů celkem | Lodžie | Terasa | Předzahrádka | PODLAHOVÁ plocha (v rámci BJ +terasy, balkony), bez sklepu | UŽITNÁ PLOCHA (včetně příček, balkonů aj) | Oriente světových stran | PRŮMĚRNÁ Cena/m2 dle umístění BJ v podlaží (průměrná cena za m2 vychází z vyhodnocení Deloitte) - Kč/m2 jednotky | Koeficient (úprava ceny dle orientace ke SS + ateliéry) | Cena/m2 jednotky upravená koeficientem VČ. DPH | CENA ZA PODLAHOVOU PLOCHU BJ BEZ TERAS AJ. VČ. DPH | CENA ZA PODLAHOVOU PLOCHU BJ BEZ TERAS AJ. bez DPH | Sklep (celková plocha/76 jednotek) Cena za m2 = 35000 vč. DPH | Sklep (celková plocha/76 jednotek) Cena za m2 = 35000 vč. bez DPH | Cena balkon, lodžie Kč/m2 (uvažujeme 0,3 ceny za m2 z podlahové ceny za m2) vč. DPH | Cena balkon, lodžie | Cena terasa Kč/m2 (uvažujeme 0,25 z podlahové ceny za m2) | Cena terasa | Cena předzahrádka Kč/m2 (uvažujeme 10 000/m2) | Cena předzahrádka | Celková cena za BJ/ATELIÉR (VČ. DPH) a vč. sklepu | DPH V PROCENTE (BJ DO 120M2 15, AT 21) | Celková cena za BJ/ATELIÉR (BEZ DPH) vč. sklepu |  |  |  |
|----------|-------------|---------|--------------|-----------|--|---|--|-------------------|--------|------------|-----------------------|--------|--------|--------------|--|---|-------------------------|--|---|--|--|--|---|---|---|---------------------|---|-------------|---|-------------------|---|--|---|--|--|--|
| 26       | B.1.5       | 1.NP    | byt          | 3+kk      | 75,31  | 76,82   | 78,17  | 1,35              | 78,23  | 9,79       |                       | 9,79   | 16,26  | 12,41        | 113,77   | 116,63                                    | SVJ                     | 74 417   | 1   | 74 417   | 5 817 157  | 5 058 397  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 218 562             | 18 604  | 302 504     | 10 000  | 124 100           | 6 542 077   | 15                                     | 5 688 762                                       |  |  |  |
| 27       | C.1.1       | 1.NP    | byt          | 3+kk      | 75,79  | 78,24   | 78,97  | 0,73              | 78,23  | 10,02      |                       | 10,02  | 19,14  | 60,72        | 165,67   | 168,85                                    | SZ                      | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 748 381  | 5 868 158  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 256 878             | 21 364  | 408 902     | 10 000  | 607 200           | 8 101 115   | 15                                     | 7 044 448                                       |  |  |  |
| 28       | C.1.2       | 1.NP    | byt          | 1+kk      | 29,28  | 30,41   | 30,77  | 0,36              | 31,20  |            |                       | 0,00   | 16,11  |              | 45,39  | 46,88                                     | J                       | 74 417   | 1   | 74 417   | 2 289 803  | 1 991 133  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 0                   | 18 604  | 299 713     | 10 000  | 0                 | 2 669 270   | 15                                     | 2 321 105                                       |  |  |  |
| 29       | C.1.3       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 55,32  | 56,17   | 57,02  | 0,85              | 56,70  | 11,32      |                       | 11,32  | 23,27  |              | 89,91  | 91,61                                     | JV                      | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 439 433  | 3 860 377  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 264 404             | 19 464  | 452 936     | 10 000  | 0                 | 5 236 527   | 15                                     | 4 553 502                                       |  |  |  |
|          |             | 1.NP    | schodiště    |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                         |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |  |   |  |  |  |
|          |             | 1.NP    | výtahy       |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                         |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |  |   |  |  |  |
|          |             | 1.NP    | spol. chodby |           |  |   |  | 10,75             | 111,56 |            |                       |        |        |              |  |   |                         |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |  |   |  |  |  |
| 30       | A.2.1       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 69,6   | 71,09   | 72,40  | 1,31              | 73,19  | 7,57       | 7,57                  | 15,14  |        |              | 84,74  | 87,54                                     | SZ                      | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 186 942  | 5 379 950  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 388 137             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 654 833   | 15                                     | 5 786 811                                       |  |  |  |
| 31       | A.2.2       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 47,62  | 49,55   | 50,31  | 0,76              | 50,24  |            |                       | 0,00   | 5,61   |              | 53,23  | 55,92                                     | Z                       | 77 857   | 1   | 77 857   | 3 917 009  | 3 406 095  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 131 034             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 127 798   | 15                                     | 3 589 389                                       |  |  |  |
| 32       | A.2.3       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 49,37  | 50,80   | 51,76  | 0,96              | 52,31  |            |                       | 0,00   | 4,52   |              | 53,89  | 56,28                                     | Z                       | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 029 903  | 3 504 263  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 105 575             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 215 231   | 15                                     | 3 665 419                                       |  |  |  |
| 33       | A.2.4       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 70,12  | 72,31   | 73,02  | 0,71              | 73,19  | 9,00       |                       | 9,00   |        |              | 79,12  | 82,02                                     | JZ                      | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 239 924  | 5 426 021  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 230 729             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 550 407   | 15                                     | 5 696 006                                       |  |  |  |
| 34       | A.2.5       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 48,44  | 50,16   | 50,71  | 0,55              | 51,07  | 8,57       |                       | 8,57   |        |              | 57,01  | 59,28                                     | J                       | 77 857   | 1   | 77 857   | 3 948 152  | 3 433 176  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 200 172             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 228 078   | 15                                     | 3 676 590                                       |  |  |  |
| 35       | A.2.6       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 70,71  | 73,34   | 73,99  | 0,65              | 76,32  | 8,19       |                       | 8,19   |        |              | 78,90  | 82,18                                     | JV                      | 77 857   | 1   | 77 857   | 5 760 674  | 5 009 282  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 191 296             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 031 724   | 15                                     | 5 244 978                                       |  |  |  |
| 36       | B.2.1       | 2.NP    | ateliér      | 1+kk      | 40,19  | 32,77   | 33,83  | 1,06              | 34,26  | 7,93       |                       | 8,70   |        |              | 48,12  | 41,13                                     | S                       | 73 625   | 1   | 73 625   | 2 490 743  | 2 058 465  | 79 754  | 69 351  | 22 088  | 192 162             | 18 406  | 0           | 10 000  | 0                 | 2 762 659   | 21                                     | 2 286 628                                       |  |  |  |
| 37       | B.2.2       | 2.NP    | byt          | 1+kk      | 37,15  | 37,55   | 38,52  | 0,97              | 36,94  |            |                       | 0,00   |        |              | 37,15  | 38,52                                     | J                       | 74 417   | 1   | 74 417   | 2 866 533  | 2 492 637  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 0                   | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 2 946 287   | 15                                     | 2 561 989                                       |  |  |  |
| 38       | B.2.3       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 49,26  | 50,25   | 51,25  | 1,00              | 51,84  | 8,41       |                       | 8,41   |        |              | 57,67  | 59,66                                     | J                       | 74 417   | 1   | 74 417   | 3 813 858  | 3 316 398  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 187 753             | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 081 365   | 15                                     | 3 549 013                                       |  |  |  |
| 39       | B.2.4       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 49,31  | 49,89   | 51,34  | 1,45              | 51,84  | 8,41       |                       | 8,41   |        |              | 57,72  | 59,75                                     | J                       | 77 857   | 1   | 77 857   | 3 997 203  | 3 475 828  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 196 434             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 273 391   | 15                                     | 3 715 992                                       |  |  |  |
| 40       | B.2.5       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 75,12  | 76,56   | 77,91  | 1,35              | 78,23  | 9,79       | 7,65                  | 17,44  |        |              | 92,56  | 95,35                                     | SVJ                     | 74 417   | 1   | 74 417   | 5 797 808  | 5 041 572  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 389 348             | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 266 911   | 15                                     | 5 449 487                                       |  |  |  |
| 41       | C.2.1       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 75,95  | 78,19   | 78,92  | 0,73              | 78,23  | 10,81      | 8,19                  | 19,00  |        |              | 94,95  | 97,92                                     | SZ                      | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 744 109  | 5 864 442  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 487 094             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 7 310 956   | 15                                     | 6 357 353                                       |  |  |  |
| 42       | C.2.2       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 49,15  | 49,93   | 51,37  | 1,44              | 51,84  | 8,57       |                       | 8,57   |        |              | 57,72  | 59,94                                     | J                       | 74 417   | 1   | 74 417   | 3 822 788  | 3 324 163  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 191 325             | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 093 867   | 15                                     | 3 559 885                                       |  |  |  |
| 43       | C.2.3       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 55,1   | 56,10   | 56,95  | 0,85              | 56,70  | 7,65       |                       | 7,65   |        |              | 62,75  | 64,60                                     | JV                      | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 433 983  | 3 855 637  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 178 683             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 692 420   | 15                                     | 4 080 365                                       |  |  |  |
|          |             | 2.NP    | schodiště    |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                         |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |  |   |  |  |  |
|          |             | 2.NP    | výtahy       |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                         |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |  |   |  |  |  |
|          |             | 2.NP    | spol. chodby |           |  |   |  | 3,63              | 61,77  |            |                       |        |        |              |  |   |                         |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |  |   |  |  |  |
| 44       | A.3.1       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 69,82  | 71,31   | 72,62  | 1,31              | 73,19  | 7,57       | 7,57                  | 15,14  |        |              | 84,96  | 87,76                                     | SZ                      | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 205 742  | 5 396 297  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 388 137             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 673 633   | 15                                     | 5 803 159                                       |  |  |  |
| 45       | A.3.2       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 47,73  | 49,63   | 50,39  | 0,76              | 50,24  |            |                       | 0,00   | 5,61   |              | 53,34  | 56,00                                     | Z                       | 77 857   | 1   | 77 857   | 3 923 238  | 3 411 511  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 131 034             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 134 026   | 15                                     | 3 594 805                                       |  |  |  |
| 48       | A.3.3       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 49,42  | 50,86   | 51,82  | 0,96              | 52,31  |            |                       | 0,00   | 4,52   |              | 53,94  | 56,34                                     | Z                       | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 034 574  | 3 508 325  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 105 575             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 219 903   | 15                                     | 3 669 481                                       |  |  |  |
| 47       | A.3.4       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 70,35  | 72,54   | 73,25  | 0,71              | 73,19  | 9,00       |                       | 9,00   |        |              | 79,35  | 82,25                                     | JZ                      | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 259 579  | 5 443 112  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 230 729             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 570 061   | 15                                     | 5 713 097                                       |  |  |  |
| 53       | A.3.5       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 48,51  | 50,22   | 50,77  | 0,55              | 51,07  | 8,57       |                       | 8,57   |        |              | 57,08  | 59,34                                     | J                       | 77 857   | 1   | 77 857   | 3 952 824  | 3 437 238  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 200 172             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 232 749   | 15                                     | 3 680 652                                       |  |  |  |
| 49       | A.3.6       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 70,88  | 73,51   | 74,16  | 0,65              | 76,32  | 8,19       |                       | 8,19   |        |              | 79,07  | 82,35                                     | JV                      | 77 857   | 1   | 77 857   | 5 773 910  | 5 020 791  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 191 296             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 044 960   | 15                                     | 5 256 487                                       |  |  |  |
| 50       | B.3.1       | 3.NP    | ateliér      | 1+kk      | 40,19  | 32,89   | 33,95  | 1,06              | 34,26  | 7,93       |                       | 8,70   |        |              | 48,12  | 41,13                                     | S                       | 73 625   | 1   | 73 625   | 2 499 578  | 2 065 767  | 79 754  | 69 351  | 22 088  | 192 162             | 18 406  | 0           | 10 000  | 0                 | 2 771 494   | 21                                     | 2 293 930                                       |  |  |  |
| 51       | B.3.2       | 3.NP    | byt          | 1+kk      | 37,19  | 37,59   | 38,56  | 0,97              | 36,94  |            |                       | 0,00   |        |              | 37,19  | 38,56                                     | J                       | 74 417   | 1   | 74 417   | 2 869 510  | 2 495 226  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 0                   | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 2 949 263   | 15                                     | 2 564 577                                       |  |  |  |
| 56       | B.3.3       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 49,34  | 50,32   | 51,32  | 1,00              | 51,84  | 8,41       |                       | 8,41   |        |              | 57,75  | 59,73                                     | J                       | 74 417   | 1   | 74 417   | 3 819 067  | 3 320 928  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 187 753             | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 086 575   | 15                                     | 3 553 543                                       |  |  |  |
| 52       | B.3.4       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 49,38  | 49,96   | 51,41  | 1,45              | 51,84  | 8,41       |                       | 8,41   |        |              | 57,79  | 59,82                                     | J                       | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 002 653  | 3 480 568  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 196 434             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 278 841   | 15                                     | 3 720 731                                       |  |  |  |
| 54       | B.3.5       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 75,29  | 76,82   | 78,17  | 1,35              | 78,23  | 9,79       | 7,65                  | 17,44  |        |              | 92,73  | 95,61                                     | SVJ                     | 74 417   | 1   | 74 417   | 5 817 157  | 5 058 397  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 389 348             | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 286 259   | 15                                     | 5 466 312                                       |  |  |  |
| 55       | C.3.1       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 76,19  | 78,45   | 79,18  | 0,73              | 78,23  | 10,81      | 8,19                  | 19,00  |        |              | 95,19  | 98,18                                     | SZ                      | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 766 327  | 5 883 763  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 487 094             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 7 333 174   | 15                                     | 6 376 673                                       |  |  |  |
| 46       | C.3.2       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 49,37  | 49,93   | 51,37  | 1,44              | 51,84  | 8,57       |                       | 8,57   |        |              | 57,94  | 59,94                                     | J                       | 74 417   | 1   | 74 417   | 3 822 788  | 3 324 163  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 191 325             | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 093 867   | 15                                     | 3 559 885                                       |  |  |  |
| 57       | C.3.3       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 55,32  | 56,31   | 57,16  | 0,85              | 56,70  | 7,65       |                       | 7,65   |        |              | 62,97  | 64,81                                     | JV                      | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 450 333  | 3 869 855  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 178 683             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 708 770   | 15                                     | 4 094 583                                       |  |  |  |
|          |             | 3.NP    | schodiště    |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                         |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |  |   |  |  |  |
|          |             | 3.NP    | výtahy       |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                         |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |  |   |  |  |  |
|          |             | 3.NP    | spol. ch     |           |  |   |  |                   |        |            |                       |        |        |              |  |   |                         |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |  |   |  |  |  |

## Prodej BJ a ateliérů: plánované výnosy

| Číslo BJ | Označení BJ | Podlaží | Typ jednotky | Dispozice | Užitná plocha BJ - výměr BJ bez teras, balkonů, lodžii aj. | Podlahová plocha bytu, vč. Příček bez instalačních šachet | CELKEM podlahová plocha bytu, vč. Příček (popř. vč. Instalačních šachet) = ČUP | instalační šachty | Balkon | Balkon II. | Plocha balkonů celkem | Lodžie | Terasa | Předzahrádka | PODLAHOVÁ plocha (v rámci BJ +terasy, balkony), bez sklepu | UŽITNÁ PLOCHA (včetně příček, balkonů aj) | Orientace světových stran | PRŮMĚRNÁ Cena/m2 dle umístění BJ v podlaží (průměrná cena za m2 vychází z vyhodnocení Deloitte) - Kč/m2 jednotky | Koeficient (úprava ceny dle orientace ke SS + ateliéry) | Cena/m2 jednotky upravená koeficientem VČ. DPH | CENA ZA PODLAHOVOU PLOCHU BJ BEZ TERAS AJ. VČ. DPH | CENA ZA PODLAHOVOU PLOCHU BJ BEZ TERAS AJ. bez DPH | Sklep (celková plocha/76 jednotek) Cena za m2 = 35000 vč. DPH | Sklep (celková plocha/76 jednotek) Cena za m2 = 35000 vč. bez DPH | Cena balkon, lodžie Kč/m2 (uvažujeme 0,3 ceny za m2 z podlahové ceny za m2) vč. DPH | Cena balkon, lodžie | Cena terasa Kč/m2 (uvažujeme 0,25 z podlahové ceny za m2) | Cena terasa | Cena předzahrádka Kč/m2 (uvažujeme 10 000/m2) | Cena předzahrádka | Celková cena za BJ/ATELIÉR (VČ. DPH) a vč. sklepu | DPH V PROCENTE CH (BJ DO 120M2 15, AT 21) | Celková cena za BJ/ATELIÉR (BEZ DPH) vč. sklepu |  |  |  |  |
|----------|-------------|---------|--------------|-----------|--|---|--|-------------------|--------|------------|-----------------------|--------|--------|--------------|--|---|---------------------------|--|---|--|--|--|---|---|---|---------------------|---|-------------|---|-------------------|---|---|---|--|--|--|--|
| 58       | A.4.1       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 69,82  | 71,31   | 72,62  | 1,31              | 73,19  | 7,57       | 15,14                 |        |        |              | 84,96  | 87,76                                     | SZ                        | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 205 742  | 5 396 297  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 388 137             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 673 633   | 15  | 5 803 159                                       |  |  |  |  |
| 59       | A.4.2       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 47,73  | 49,63   | 50,39  | 0,76              | 50,24  |            | 0,00                  | 5,61   |        |              | 53,34  | 56,00                                     | Z                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 3 923 238  | 3 411 511  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 131 034             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 134 026   | 15  | 3 594 805                                       |  |  |  |  |
| 60       | A.4.3       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 49,42  | 50,86   | 51,82  | 0,96              | 52,31  |            | 0,00                  | 4,52   |        |              | 53,94  | 56,34                                     | Z                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 034 574  | 3 508 325  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 105 575             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 219 903   | 15  | 3 669 481                                       |  |  |  |  |
| 61       | A.4.4       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 70,35  | 72,54   | 73,25  | 0,71              | 73,19  | 9,00       | 9,00                  |        |        |              | 79,35  | 82,25                                     | JZ                        | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 259 579  | 5 443 112  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 230 729             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 570 061   | 15  | 5 713 097                                       |  |  |  |  |
| 62       | A.4.5       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 48,51  | 50,22   | 50,77  | 0,55              | 51,07  | 8,57       | 8,57                  |        |        |              | 57,08  | 59,34                                     | J                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 3 952 824  | 3 437 238  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 200 172             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 232 749   | 15  | 3 680 652                                       |  |  |  |  |
| 63       | A.4.6       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 70,88  | 73,51   | 74,16  | 0,65              | 76,32  | 8,19       | 8,19                  |        |        |              | 79,07  | 82,35                                     | JV                        | 77 857   | 1   | 77 857   | 5 773 910  | 5 020 791  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 191 296             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 044 960   | 15  | 5 256 487                                       |  |  |  |  |
| 64       | B.4.1       | 4.NP    | ateliér      | 1+kk      | 40,19  | 32,89   | 33,95  | 1,06              | 34,26  | 7,93       | 8,70                  |        |        |              | 48,12  | 41,13                                     | S                         | 73 625   | 1   | 73 625   | 2 499 578  | 2 065 767  | 79 754  | 69 351  | 22 088  | 192 162             | 18 406  | 0           | 10 000  | 0                 | 2 771 494   | 21  | 2 293 930                                       |  |  |  |  |
| 65       | B.4.2       | 4.NP    | byt          | 1+kk      | 37,19  | 37,59   | 38,56  | 0,97              | 36,94  |            | 0,00                  |        |        |              | 37,19  | 38,56                                     | J                         | 74 417   | 1   | 74 417   | 2 869 510  | 2 495 226  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 0                   | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 2 949 263   | 15  | 2 564 577                                       |  |  |  |  |
| 66       | B.4.3       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 49,34  | 50,32   | 51,32  | 1,00              | 51,84  | 8,41       | 8,41                  |        |        |              | 57,75  | 59,73                                     | J                         | 74 417   | 1   | 74 417   | 3 819 067  | 3 320 928  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 187 753             | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 086 575   | 15  | 3 553 543                                       |  |  |  |  |
| 67       | B.4.4       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 49,38  | 49,96   | 51,41  | 1,45              | 51,84  | 8,41       | 8,41                  |        |        |              | 57,79  | 59,82                                     | J                         | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 002 653  | 3 480 568  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 196 434             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 278 841   | 15  | 3 720 731                                       |  |  |  |  |
| 68       | B.4.5       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 75,29  | 76,82   | 78,17  | 1,35              | 78,23  | 9,79       | 7,65                  | 17,44  |        |              | 92,73  | 95,61                                     | SVJ                       | 74 417   | 1   | 74 417   | 5 817 157  | 5 058 397  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 389 348             | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 6 286 259   | 15  | 5 466 312                                       |  |  |  |  |
| 69       | C.4.1       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 76,19  | 78,45   | 79,18  | 0,73              | 78,23  | 10,81      | 8,19                  | 19,00  |        |              | 95,19  | 98,18                                     | SZ                        | 85 455   | 1   | 85 455   | 6 766 327  | 5 883 763  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 487 094             | 21 364  | 0           | 10 000  | 0                 | 7 333 174   | 15  | 6 376 673                                       |  |  |  |  |
| 70       | C.4.2       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 49,36  | 49,93   | 51,37  | 1,44              | 51,84  | 8,57       | 8,57                  |        |        |              | 57,93  | 59,94                                     | J                         | 74 417   | 1   | 74 417   | 3 822 788  | 3 324 163  | 79 754  | 69 351  | 22 325  | 191 325             | 18 604  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 093 867   | 15  | 3 559 885                                       |  |  |  |  |
| 71       | C.4.3       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 55,32  | 56,31   | 57,16  | 0,85              | 56,70  | 7,65       | 7,65                  |        |        |              | 62,97  | 64,81                                     | JV                        | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 450 333  | 3 869 855  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 178 683             | 19 464  | 0           | 10 000  | 0                 | 4 708 770   | 15  | 4 094 583                                       |  |  |  |  |
|          |             | 4.NP    | schodiště    |           |  |   |  |                   | 19,14  |            |                       |        |        |              | 19,14  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |
|          |             | 4.NP    | výtahy       |           |  |   |  |                   | 9,45   |            |                       |        |        |              | 9,45   |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |
|          |             | 4.NP    | spol. chodby |           |  |   |  | 3,63              | 61,77  |            |                       |        |        |              | 58,14  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |
| 72       | A.5.1       | 5.NP    | byt          | 4+kk      | 97,8   | 102,23  | 104,49   | 2,26              | 105,93 |            | 0,00                  |        | 92,36  |              | 190,16   | 196,85                                    | SZ                        | 77 798   | 1   | 77 798   | 8 129 082  | 7 068 767  | 79 754  | 69 351  | 23 339  | 0                   | 19 449  | 1 796 349   | 10 000  | 0                 | 10 005 185  | 15  | 8 700 161                                       |  |  |  |  |
| 73       | A.5.2       | 5.NP    | byt          | 3+kk      | 98,65  | 103,16  | 105,57   | 2,41              | 108,33 |            | 0,00                  |        | 90,47  |              | 189,12   | 196,04                                    | VJZ                       | 85 455   | 1   | 85 455   | 9 021 484  | 7 844 769  | 79 754  | 69 351  | 25 637  | 0                   | 21 364  | 1 932 778   | 10 000  | 0                 | 11 034 017  | 15  | 9 594 797                                       |  |  |  |  |
| 74       | B.5.1       | 5.NP    | byt          | 2+kk      | 57,96  | 56,06   | 58,73  | 2,67              | 59,95  |            | 0,00                  |        | 90,01  |              | 147,97   | 148,74                                    | JZ                        | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 572 569  | 3 976 147  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 0                   | 19 464  | 1 751 988   | 10 000  | 0                 | 6 404 311   | 15  | 5 568 966                                       |  |  |  |  |
| 75       | B.5.2       | 5.NP    | byt          | 2+kk      | 57,85  | 57,40   | 59,03  | 1,63              | 66,38  |            | 0,00                  |        | 45,44  |              | 103,29   | 104,47                                    | JV                        | 77 857   | 1   | 77 857   | 4 595 927  | 3 996 458  | 79 754  | 69 351  | 23 357  | 0                   | 19 464  | 884 461     | 10 000  | 0                 | 5 560 141   | 15  | 4 834 906                                       |  |  |  |  |
| 76       | C.5.1       | 5.NP    | byt          | 4+kk      | 98,35  | 100,46  | 101,76   | 1,30              | 103,81 |            | 0,00                  |        | 77,94  |              | 176,29   | 179,70                                    | VJZ                       | 77 798   | 1   | 77 798   | 7 916 694  | 6 884 082  | 79 754  | 69 351  | 23 339  | 0                   | 19 449  | 1 515 888   | 10 000  | 0                 | 9 512 337   | 15  | 8 271 597                                       |  |  |  |  |
|          |             | 5.NP    | schodiště    |           |  |   |  |                   | 21,38  |            |                       |        |        |              | 21,38  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |
|          |             | 5.NP    | výtahy       |           |  |   |  |                   | 9,45   |            |                       |        |        |              | 9,45   |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |
|          |             | 5.NP    | spol. chodby |           |  |   |  | 4,67              | 29,68  |            |                       |        |        |              | 25,01  |   |                           |  |   |  |  |  |   |   |   |                     |   |             |   |                   |   |   |   |  |  |  |  |

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 8. Optimistická varianta: Plánované výnosy v čase

Prodej BJ a ateliérů: plánované výnosy: optimistická varianta - všechny byty prodány před zahájením kolaudačního řízení

| Číslo BJ | Označení BJ | Podlaží | Typ jednotky | Dispozice | Celková cena za BJ/ATELIÉR (bez DPH) | Prodej GS bez DPH | Celková cena bez DPH | Prodej v měsíci od ZAHÁJENÍ prodeje (Podpis SOSB/rezervace) - prodej zahájen 11/2017 (9.měsíc po zahájení akvizice) | Výnosy (+.splátka) v měsíci | 1.splátka (po podpisu SOSB) 20% z KC | Zahájení kolaudačního řízení 1/2019 (23.měsíc po zahájení akvizice) | 2.splátka (po zahájení kolaudačního řízení) 70% z KC (1/2019) | Předání BJ - dokončení výstavby (platba doplatku před předáním BJ klientovi) | doplatek 10% z KC |
|----------|-------------|---------|--------------|-----------|--------------------------------------|-------------------|----------------------|---|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|--|-------------------|
| 1        | A.03.1      | 3.PP    | byt          | 4+kk      | 8 313 371                            | 915 391           | 9 228 762            | 9   | 10                          | 1 845 752                            | 24  | 6 460 134   | 27   | 922 876           |
| 2        | A.02.1      | 2.PP    | byt          | 3+kk      | 5 863 349                            | 305 130           | 6 168 479            | 11  | 12                          | 1 233 696                            | 24  | 4 317 936   | 27   | 616 848           |
| 3        | A.02.2      | 2.PP    | byt          | 2+kk      | 3 991 463                            | 305 130           | 4 296 594            | 12  | 13                          | 859 319                              | 24  | 3 007 615   | 27   | 429 659           |
| 4        | A.02.3      | 2.PP    | byt          | 2+kk      | 4 168 064                            | 305 130           | 4 473 195            | 11  | 12                          | 894 639                              | 24  | 3 131 236   | 27   | 447 319           |
| 5        | B.02.1      | 2.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 099 979                            |                   | 2 099 979            | 17  | 18                          | 419 996                              | 24  | 1 469 985   | 27   | 209 998           |
| 6        | B.02.2      | 2.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 318 740                            | 305 130           | 2 623 870            | 14  | 15                          | 524 774                              | 24  | 1 836 709   | 27   | 262 387           |
| 7        | B.02.3      | 2.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 714 704                            |                   | 2 714 704            | 15  | 16                          | 542 941                              | 24  | 1 900 293   | 27   | 271 470           |
| 8        | B.02.4      | 2.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 422 484                            | 305 130           | 2 727 615            | 13  | 14                          | 545 523                              | 24  | 1 909 330   | 27   | 272 761           |
| 9        | A.01.1      | 1.PP    | byt          | 3+kk      | 5 866 321                            | 305 130           | 6 171 452            | 9   | 10                          | 1 234 290                            | 24  | 4 320 016   | 27   | 617 145           |
| 10       | A.01.2      | 1.PP    | byt          | 2+kk      | 3 681 329                            | 305 130           | 3 986 459            | 13  | 14                          | 797 292                              | 24  | 2 790 521   | 27   | 398 646           |
| 11       | A.01.3      | 1.PP    | byt          | 2+kk      | 3 723 643                            | 305 130           | 4 028 773            | 10  | 11                          | 805 755                              | 24  | 2 820 141   | 27   | 402 877           |
| 12       | B.01.1      | 1.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 208 823                            | 305 130           | 2 513 954            | 16  | 17                          | 502 791                              | 24  | 1 759 768   | 27   | 251 395           |
| 13       | B.01.2      | 1.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 446 230                            |                   | 2 446 230            | 15  | 16                          | 489 246                              | 24  | 1 712 361   | 27   | 244 623           |
| 14       | B.01.3      | 1.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 492 657                            | 305 130           | 2 797 787            | 16  | 17                          | 559 557                              | 24  | 1 958 451   | 27   | 279 779           |
| 15       | B.01.4      | 1.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 394 328                            | 305 130           | 2 699 458            | 13  | 14                          | 539 892                              | 24  | 1 889 621   | 27   | 269 946           |
| 16       | A.1.1       | 1.NP    | byt          | 3+kk      | 5 814 305                            | 305 130           | 6 119 436            | 10  | 11                          | 1 223 887                            | 24  | 4 283 605   | 27   | 611 944           |
| 17       | A.1.2       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 3 499 142                            | 305 130           | 3 804 273            | 12  | 13                          | 760 855                              | 24  | 2 662 991   | 27   | 380 427           |
| 18       | A.1.3       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 3 569 552                            | 305 130           | 3 874 683            | 11  | 12                          | 774 937                              | 24  | 2 712 278   | 27   | 387 468           |
| 19       | A.1.4       | 1.NP    | byt          | 3+kk      | 5 790 564                            | 305 130           | 6 095 694            | 12  | 13                          | 1 219 139                            | 24  | 4 266 986   | 27   | 609 569           |
| 20       | A.1.5       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 3 893 338                            | 305 130           | 4 198 468            | 9   | 10                          | 839 694                              | 24  | 2 938 928   | 27   | 419 847           |
| 21       | A.1.6       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 4 748 078                            | 305 130           | 5 053 208            | 9   | 10                          | 1 010 642                            | 24  | 3 537 246   | 27   | 505 321           |
| 22       | B.1.1       | 1.NP    | ateliér      | 1+kk      | 2 317 660                            |                   | 2 317 660            | 17  | 18                          | 463 532                              | 24  | 1 622 362   | 27   | 231 766           |
| 23       | B.1.2       | 1.NP    | byt          | 1+kk      | 2 766 149                            | 305 130           | 3 071 280            | 15  | 16                          | 614 256                              | 24  | 2 149 896   | 27   | 307 128           |
| 24       | B.1.3       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 3 774 011                            | 305 130           | 4 079 141            | 13  | 14                          | 815 828                              | 24  | 2 855 399   | 27   | 407 914           |
| 25       | B.1.4       | 1.NP    | byt          | 1+kk      | 2 435 203                            | 305 130           | 2 740 333            | 14  | 15                          | 548 067                              | 24  | 1 918 233   | 27   | 274 033           |
| 26       | B.1.5       | 1.NP    | byt          | 3+kk      | 5 688 762                            | 305 130           | 5 993 893            | 14  | 15                          | 1 198 779                            | 24  | 4 195 725   | 27   | 599 389           |
| 27       | C.1.1       | 1.NP    | byt          | 3+kk      | 7 044 448                            | 305 130           | 7 349 578            | 12  | 13                          | 1 469 916                            | 24  | 5 144 705   | 27   | 734 958           |
| 28       | C.1.2       | 1.NP    | byt          | 1+kk      | 2 321 105                            | 305 130           | 2 626 235            | 13  | 14                          | 525 247                              | 24  | 1 838 365   | 27   | 262 624           |
| 29       | C.1.3       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 4 553 502                            | 305 130           | 4 858 632            | 12  | 13                          | 971 726                              | 24  | 3 401 042   | 27   | 485 863           |
| 30       | A.2.1       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 5 786 811                            | 305 130           | 6 091 941            | 10  | 11                          | 1 218 388                            | 24  | 4 264 359   | 27   | 609 194           |
| 31       | A.2.2       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 589 389                            | 305 130           | 3 894 520            | 10  | 11                          | 778 904                              | 24  | 2 726 164   | 27   | 389 452           |
| 32       | A.2.3       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 665 419                            | 305 130           | 3 970 549            | 12  | 13                          | 794 110                              | 24  | 2 779 384   | 27   | 397 055           |
| 33       | A.2.4       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 5 696 006                            | 305 130           | 6 001 136            | 13  | 14                          | 1 200 227                            | 24  | 4 200 795   | 27   | 600 114           |
| 34       | A.2.5       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 676 590                            | 305 130           | 3 981 720            | 11  | 12                          | 796 344                              | 24  | 2 787 204   | 27   | 398 172           |
| 35       | A.2.6       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 5 244 978                            | 305 130           | 5 550 108            | 11  | 12                          | 1 110 022                            | 24  | 3 885 076   | 27   | 555 011           |

Prodej BJ a ateliérů: plánované výnosy: optimistická varianta - všechny byty prodány před zahájením kolaudačního řízení

| Číslo BJ | Označení BJ | Podlaží | Typ jednotky | Dispozice | Celková cena za BJ/ATELIÉR (bez DPH) | Prodej GS bez DPH | Celková cena bez DPH | Prodej v měsíci od ZAHÁJENÍ prodeje (Podpis SOSB/rezervace) - prodej zahájen 11/2017 (9.měsíc po zahájení akvizice) | Výnosy (+.splátka) v měsíci | 1.splátka (po podpisu SOSB) 20% z KC | Zahájení kolaudačního řízení 1/2019 (23.měsíc po zahájení akvizice) | 2.splátka (po zahájení kolaudačního řízení) 70% z KC (1/2019) | Předání BJ - dokončení výstavby (platba doplatku před předáním BJ klientovi) | doplatek 10% z KC |
|----------|-------------|---------|--------------|-----------|--------------------------------------|-------------------|----------------------|---|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|--|-------------------|
| 36       | B.2.1       | 2.NP    | ateliér      | 1+kk      | 2 286 628                            |                   | 2 286 628            | 15  | 16                          | 457 326                              | 24  | 1 600 640   | 27   | 228 663           |
| 37       | B.2.2       | 2.NP    | byt          | 1+kk      | 2 561 989                            | 305 130           | 2 867 119            | 14  | 15                          | 573 424                              | 24  | 2 006 983   | 27   | 286 712           |
| 38       | B.2.3       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 549 013                            | 305 130           | 3 854 144            | 14  | 15                          | 770 829                              | 24  | 2 697 901   | 27   | 385 414           |
| 39       | B.2.4       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 715 992                            | 305 130           | 4 021 123            | 13  | 14                          | 804 225                              | 24  | 2 814 786   | 27   | 402 112           |
| 40       | B.2.5       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 5 449 487                            | 305 130           | 5 754 618            | 13  | 14                          | 1 150 924                            | 24  | 4 028 233   | 27   | 575 462           |
| 41       | C.2.1       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 6 357 353                            | 305 130           | 6 662 484            | 12  | 13                          | 1 332 497                            | 24  | 4 663 738   | 27   | 666 248           |
| 42       | C.2.2       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 559 885                            | 305 130           | 3 865 015            | 12  | 13                          | 773 003                              | 24  | 2 705 511   | 27   | 386 502           |
| 43       | C.2.3       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 4 080 365                            | 305 130           | 4 385 496            | 14  | 15                          | 877 099                              | 24  | 3 069 847   | 27   | 438 550           |
| 44       | A.3.1       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 5 803 159                            | 305 130           | 6 108 289            | 12  | 13                          | 1 221 658                            | 24  | 4 275 802   | 27   | 610 829           |
| 45       | A.3.2       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 594 805                            | 305 130           | 3 899 936            | 13  | 14                          | 779 987                              | 24  | 2 729 955   | 27   | 389 994           |
| 48       | A.3.3       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 669 481                            | 305 130           | 3 974 611            | 9   | 10                          | 794 922                              | 24  | 2 782 228   | 27   | 397 461           |
| 47       | A.3.4       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 5 713 097                            | 305 130           | 6 018 227            | 11  | 12                          | 1 203 645                            | 24  | 4 212 759   | 27   | 601 823           |
| 53       | A.3.5       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 680 652                            | 305 130           | 3 985 782            | 10  | 11                          | 797 156                              | 24  | 2 790 047   | 27   | 398 578           |
| 49       | A.3.6       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 5 256 487                            | 305 130           | 5 561 617            | 9   | 10                          | 1 112 323                            | 24  | 3 893 132   | 27   | 556 162           |
| 50       | B.3.1       | 3.NP    | ateliér      | 1+kk      | 2 293 930                            |                   | 2 293 930            | 18  | 19                          | 458 786                              | 24  | 1 605 751   | 27   | 229 393           |
| 51       | B.3.2       | 3.NP    | byt          | 1+kk      | 2 564 577                            | 305 130           | 2 869 707            | 14  | 15                          | 573 941                              | 24  | 2 008 795   | 27   | 286 971           |
| 56       | B.3.3       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 553 543                            | 305 130           | 3 858 673            | 15  | 16                          | 771 735                              | 24  | 2 701 071   | 27   | 385 867           |
| 52       | B.3.4       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 720 731                            | 305 130           | 4 025 862            | 13  | 14                          | 805 172                              | 24  | 2 818 103   | 27   | 402 586           |
| 54       | B.3.5       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 5 466 312                            | 305 130           | 5 771 443            | 13  | 14                          | 1 154 289                            | 24  | 4 040 010   | 27   | 577 144           |
| 55       | C.3.1       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 6 376 673                            | 305 130           | 6 681 804            | 12  | 13                          | 1 336 361                            | 24  | 4 677 263   | 27   | 668 180           |
| 46       | C.3.2       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 559 885                            | 305 130           | 3 865 015            | 15  | 16                          | 773 003                              | 24  | 2 705 511   | 27   | 386 502           |
| 57       | C.3.3       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 4 094 583                            | 305 130           | 4 399 713            | 13  | 14                          | 879 943                              | 24  | 3 079 799   | 27   | 439 971           |
| 58       | A.4.1       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 5 803 159                            | 305 130           | 6 108 289            | 11  | 12                          | 1 221 658                            | 24  | 4 275 802   | 27   | 610 829           |
| 59       | A.4.2       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 594 805                            | 305 130           | 3 899 936            | 14  | 15                          | 779 987                              | 24  | 2 729 955   | 27   | 389 994           |
| 60       | A.4.3       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 669 481                            | 305 130           | 3 974 611            | 12  | 13                          | 794 922                              | 24  | 2 782 228   | 27   | 397 461           |
| 61       | A.4.4       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 5 713 097                            | 305 130           | 6 018 227            | 10  | 11                          | 1 203 645                            | 24  | 4 212 759   | 27   | 601 823           |
| 62       | A.4.5       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 680 652                            | 305 130           | 3 985 782            | 10  | 11                          | 797 156                              | 24  | 2 790 047   | 27   | 398 578           |
| 63       | A.4.6       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 5 256 487                            | 305 130           | 5 561 617            | 11  | 12                          | 1 112 323                            | 24  | 3 893 132   | 27   | 556 162           |
| 64       | B.4.1       | 4.NP    | ateliér      | 1+kk      | 2 293 930                            |                   | 2 293 930            | 14  | 15                          | 458 786                              | 24  | 1 605 751   | 27   | 229 393           |
| 65       | B.4.2       | 4.NP    | byt          | 1+kk      | 2 564 577                            | 305 130           | 2 869 707            | 15  | 16                          | 573 941                              | 24  | 2 008 795   | 27   | 286 971           |
| 66       | B.4.3       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 553 543                            | 305 130           | 3 858 673            | 13  | 14                          | 771 735                              | 24  | 2 701 071   | 27   | 385 867           |
| 67       | B.4.4       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 720 731                            | 305 130           | 4 025 862            | 14  | 15                          | 805 172                              | 24  | 2 818 103   | 27   | 402 586           |
| 68       | B.4.5       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 5 466 312                            | 305 130           | 5 771 443            | 13  | 14                          | 1 154 289                            | 24  | 4 040 010   | 27   | 577 144           |
| 69       | C.4.1       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 6 376 673                            | 305 130           | 6 681 804            | 13  | 14                          | 1 336 361                            | 24  | 4 677 263   | 27   | 668 180           |
| 70       | C.4.2       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 559 885                            | 305 130           | 3 865 015            | 12  | 13                          | 773 003                              | 24  | 2 705 511   | 27   | 386 502           |

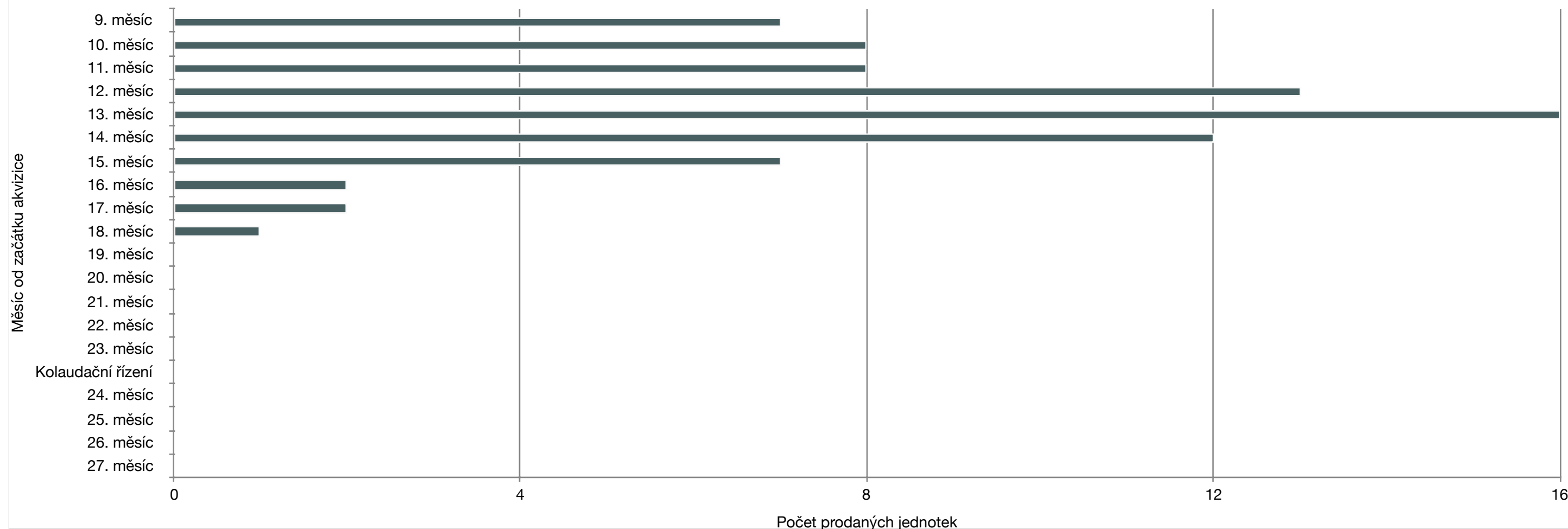
Prodej BJ a ateliérů: plánované výnosy: optimistická varianta - všechny byty prodány před zahájením kolaudačního řízení

| Číslo BJ | Označení BJ | Podlaží | Typ jednotky | Dispozice | Celková cena za BJ/ATELIÉR (bez DPH) | Prodej GS bez DPH | Celková cena bez DPH | Prodej v měsíci od ZAHÁJENÍ prodeje (Podpis SOSB/rezervace) - prodej zahájen 11/2017 (9.měsíc po zahájení akvizice) | Výnosy (+.splátka) v měsíci | 1.splátka (po podpisu SOSB) 20% z KC | Zahájení kolaudačního řízení 1/2019 (23.měsíc po zahájení akvizice) | 2.splátka (po zahájení kolaudačního řízení) 70% z KC (1/2019) | Předání BJ - dokončení výstavby (platba doplatku před předáním BJ klientovi) | doplatek 10% z KC |
|----------|-------------|---------|--------------|-----------|--------------------------------------|-------------------|----------------------|---|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|--|-------------------|
| 71       | C.4.3       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 4 094 583                            | 305 130           | 4 399 713            | 14  | 15                          | 879 943                              | 24  | 3 079 799   | 27   | 439 971           |
| 72       | A.5.1       | 5.NP    | byt          | 4+kk      | 8 700 161                            | 305 130           | 9 005 291            | 9   | 10                          | 1 801 058                            | 24  | 6 303 704   | 27   | 900 529           |
| 73       | A.5.2       | 5.NP    | byt          | 3+kk      | 9 594 797                            | 305 130           | 9 899 928            | 10  | 11                          | 1 979 986                            | 24  | 6 929 949   | 27   | 989 993           |
| 74       | B.5.1       | 5.NP    | byt          | 2+kk      | 5 568 966                            | 305 130           | 5 874 097            | 13  | 14                          | 1 174 819                            | 24  | 4 111 868   | 27   | 587 410           |
| 75       | B.5.2       | 5.NP    | byt          | 2+kk      | 4 834 906                            | 305 130           | 5 140 036            | 14  | 15                          | 1 028 007                            | 24  | 3 598 025   | 27   | 514 004           |
| 76       | C.5.1       | 5.NP    | byt          | 4+kk      | 8 271 597                            | 610 261           | 8 881 858            | 12  | 13                          | 1 776 372                            | 24  | 6 217 301   | 27   | 888 186           |
| CELKEM   |             |         |              |           | 327 807 461                          | 21 969 391        | 349 776 852          |   |                             | 69 955 370                           |   | 244 843 797   |  | 34 977 685        |

Zdroj: Vlastní

Příloha 9. Optimistická varianta: Prodej jednotek v čase

■ Prodej BJ v jednotlivých měsících od zahájení akvizice (OPT.)



Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 10. Pesimistická varianta: Plánované výnosy v čase

Prodej BJ a ateliérů: plánované výnosy: PESIMISTICKÁ varianta - prodej jednotek není ukončen před zahájením kolaudačního řízení

| Číslo BJ | Označení BJ | Podlaží | Typ jednotky | Dispozice | Celková cena za BJ/ATELIÉR ( bez DPH) | Prodej GS bez DPH | Celková cena bez DPH | Cena snížena o 15% | Prodej v měsíci od ZAHÁJENÍ prodeje (Podpis SOSB/ rezervace) - prodej zahájen 11/2017 (9.měsíc po zahájení akvizice) | Výnosy (+.splátka) v měsíci | 1.splátka (po podpisu SOSB) 20% z KC | Zahájení kolaudačního řízení 1/2019 (23.měsíc po zahájení akvizice) | 2.splátka (po zahájení kolaudačního řízení) 70% z KC (1/2019) | Předání BJ - dokončení výstavby (platba doplatku před předáním BJ klientovi) | doplatek 10% z KC |
|----------|-------------|---------|--------------|-----------|---------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|--|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|--|-------------------|
| 1        | A.03.1      | 3.PP    | byt          | 4+kk      | 8 313 371                             | 915 391           | 9 228 762            | 7 844 448          | 16   | 17                          | 1 568 890                            | 24  | 5 491 114   | 27   | 784 445           |
| 2        | A.02.1      | 2.PP    | byt          | 3+kk      | 5 863 349                             | 305 130           | 6 168 479            | 5 243 207          | 11   | 12                          | 1 048 641                            | 24  | 3 670 245   | 27   | 524 321           |
| 3        | A.02.2      | 2.PP    | byt          | 2+kk      | 3 991 463                             | 305 130           | 4 296 594            | 3 652 104          | 16   | 17                          | 730 421                              | 24  | 2 556 473   | 27   | 365 210           |
| 4        | A.02.3      | 2.PP    | byt          | 2+kk      | 4 168 064                             | 305 130           | 4 473 195            | 3 802 215          | 11   | 12                          | 760 443                              | 24  | 2 661 551   | 27   | 380 222           |
| 5        | B.02.1      | 2.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 099 979                             |                   | 2 099 979            | 1 784 982          | 13   | 14                          | 356 996                              | 24  | 1 249 487   | 27   | 178 498           |
| 6        | B.02.2      | 2.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 318 740                             | 305 130           | 2 623 870            | 2 230 290          | 14   | 15                          | 446 058                              | 24  | 1 561 203   | 27   | 223 029           |
| 7        | B.02.3      | 2.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 714 704                             |                   | 2 714 704            | 2 307 498          | 17   | 18                          | 461 500                              | 24  | 1 615 249   | 27   | 230 750           |
| 8        | B.02.4      | 2.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 422 484                             | 305 130           | 2 727 615            | 2 318 473          | 16   | 17                          | 463 695                              | 24  | 1 622 931   | 27   | 231 847           |
| 9        | A.01.1      | 1.PP    | byt          | 3+kk      | 5 866 321                             | 305 130           | 6 171 452            | 5 245 734          | 10   | 11                          | 1 049 147                            | 24  | 3 672 014   | 27   | 524 573           |
| 10       | A.01.2      | 1.PP    | byt          | 2+kk      | 3 681 329                             | 305 130           | 3 986 459            | 3 388 490          | 20   | 21                          | 677 698                              | 24  | 2 371 943   | 27   | 338 849           |
| 11       | A.01.3      | 1.PP    | byt          | 2+kk      | 3 723 643                             | 305 130           | 4 028 773            | 3 424 457          | 12   | 13                          | 684 891                              | 24  | 2 397 120   | 27   | 342 446           |
| 12       | B.01.1      | 1.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 208 823                             | 305 130           | 2 513 954            | 2 136 861          | 15   | 16                          | 427 372                              | 24  | 1 495 802   | 27   | 213 686           |
| 13       | B.01.2      | 1.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 446 230                             |                   | 2 446 230            | 2 079 296          | 19   | 20                          | 415 859                              | 24  | 1 455 507   | 27   | 207 930           |
| 14       | B.01.3      | 1.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 492 657                             | 305 130           | 2 797 787            | 2 378 119          | 17   | 18                          | 475 624                              | 24  | 1 664 684   | 27   | 237 812           |
| 15       | B.01.4      | 1.PP    | ateliér      | 1+kk      | 2 394 328                             | 305 130           | 2 699 458            | 2 294 539          | 25   | 26                          | 458 908                              | 26  | 1 606 178   | 27   | 229 454           |
| 16       | A.1.1       | 1.NP    | byt          | 3+kk      | 5 814 305                             | 305 130           | 6 119 436            | 5 201 520          | 9  | 10                          | 1 040 304                            | 24  | 3 641 064   | 27   | 520 152           |
| 17       | A.1.2       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 3 499 142                             | 305 130           | 3 804 273            | 3 233 632          | 10   | 11                          | 646 726                              | 24  | 2 263 542   | 27   | 323 363           |
| 18       | A.1.3       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 3 569 552                             | 305 130           | 3 874 683            | 3 293 480          | 13   | 14                          | 658 696                              | 24  | 2 305 436   | 27   | 329 348           |
| 19       | A.1.4       | 1.NP    | byt          | 3+kk      | 5 790 564                             | 305 130           | 6 095 694            | 5 181 340          | 12   | 13                          | 1 036 268                            | 24  | 3 626 938   | 27   | 518 134           |
| 20       | A.1.5       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 3 893 338                             | 305 130           | 4 198 468            | 3 568 698          | 11   | 12                          | 713 740                              | 24  | 2 498 089   | 27   | 356 870           |
| 21       | A.1.6       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 4 748 078                             | 305 130           | 5 053 208            | 4 295 227          | 16   | 17                          | 859 045                              | 24  | 3 006 659   | 27   | 429 523           |
| 22       | B.1.1       | 1.NP    | ateliér      | 1+kk      | 2 317 660                             |                   | 2 317 660            | 1 970 011          | 13   | 14                          | 394 002                              | 24  | 1 379 008   | 27   | 197 001           |
| 23       | B.1.2       | 1.NP    | byt          | 1+kk      | 2 766 149                             | 305 130           | 3 071 280            | 2 610 588          | 13   | 14                          | 522 118                              | 24  | 1 827 411   | 27   | 261 059           |
| 24       | B.1.3       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 3 774 011                             | 305 130           | 4 079 141            | 3 467 270          | 18   | 19                          | 693 454                              | 24  | 2 427 089   | 27   | 346 727           |
| 25       | B.1.4       | 1.NP    | byt          | 1+kk      | 2 435 203                             | 305 130           | 2 740 333            | 2 329 283          | 14   | 15                          | 465 857                              | 24  | 1 630 498   | 27   | 232 928           |
| 26       | B.1.5       | 1.NP    | byt          | 3+kk      | 5 688 762                             | 305 130           | 5 993 893            | 5 094 809          | 23   | 24                          | 1 018 962                            | 24  | 3 566 366   | 27   | 509 481           |
| 27       | C.1.1       | 1.NP    | byt          | 3+kk      | 7 044 448                             | 305 130           | 7 349 578            | 6 247 142          | 30   | 31                          | 1 249 428                            | 31  | 4 372 999   | 31   | 624 714           |
| 28       | C.1.2       | 1.NP    | byt          | 1+kk      | 2 321 105                             | 305 130           | 2 626 235            | 2 232 300          | 12   | 13                          | 446 460                              | 24  | 1 562 610   | 27   | 223 230           |
| 29       | C.1.3       | 1.NP    | byt          | 2+kk      | 4 553 502                             | 305 130           | 4 858 632            | 4 129 837          | 14   | 15                          | 825 967                              | 24  | 2 890 886   | 27   | 412 984           |
| 30       | A.2.1       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 5 786 811                             | 305 130           | 6 091 941            | 5 178 150          | 12   | 13                          | 1 035 630                            | 24  | 3 624 705   | 27   | 517 815           |
| 31       | A.2.2       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 589 389                             | 305 130           | 3 894 520            | 3 310 342          | 37   | 38                          | 662 068                              | 38  | 2 317 239   | 38   | 331 034           |
| 32       | A.2.3       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 665 419                             | 305 130           | 3 970 549            | 3 374 967          | 11   | 12                          | 674 993                              | 24  | 2 362 477   | 27   | 337 497           |
| 33       | A.2.4       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 5 696 006                             | 305 130           | 6 001 136            | 5 100 966          | 15   | 16                          | 1 020 193                            | 24  | 3 570 676   | 27   | 510 097           |
| 34       | A.2.5       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 676 590                             | 305 130           | 3 981 720            | 3 384 462          | 10   | 11                          | 676 892                              | 24  | 2 369 123   | 27   | 338 446           |
| 35       | A.2.6       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 5 244 978                             | 305 130           | 5 550 108            | 4 717 592          | 9  | 10                          | 943 518                              | 24  | 3 302 314   | 27   | 471 759           |



## Prodej BJ a ateliérů: plánované výnosy: PESIMISTICKÁ varianta - prodej jednotek není ukončen před zahájením kolaudačního řízení

| Číslo BJ | Označení BJ | Podlaží | Typ jednotky | Dispozice | Celková cena za BJ/ATELIÉR ( bez DPH) | Prodej GS bez DPH | Celková cena bez DPH | Cena snížena o 15% | Prodej v měsíci od ZAHÁJENÍ prodeje (Podpis SOSB/rezervace) - prodej zahájen 11/2017 (9.měsíc po zahájení akvizice) | Výnosy (+splátka) v měsíci | 1.splátka (po podpisu SOSB) 20% z KC | Splatnost 2. Splátky po zahájení kolaudačního řízení 1/2019 (23.měsíc po začátku akvizice) | 2.splátka (po zahájení kolaudačního řízení) 70% z KC (1/2019) | Předání BJ - dokončení výstavby (platba doplatku před předáním BJ klientovi) | doplatek 10% z KC |
|----------|-------------|---------|--------------|-----------|---------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|--|---|--|-------------------|
| 36       | B.2.1       | 2.NP    | ateliér      | 1+kk      | 2 286 628                             |                   | 2 286 628            | 1 943 634          | 14  | 15                         | 388 727                              | 24   | 1 360 544   | 27   | 194 363           |
| 37       | B.2.2       | 2.NP    | byt          | 1+kk      | 2 561 989                             | 305 130           | 2 867 119            | 2 437 051          | 15  | 16                         | 487 410                              | 24   | 1 705 936   | 27   | 243 705           |
| 38       | B.2.3       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 549 013                             | 305 130           | 3 854 144            | 3 276 022          | 18  | 19                         | 655 204                              | 24   | 2 293 216   | 27   | 327 602           |
| 39       | B.2.4       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 715 992                             | 305 130           | 4 021 123            | 3 417 954          | 19  | 20                         | 683 591                              | 24   | 2 392 568   | 27   | 341 795           |
| 40       | B.2.5       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 5 449 487                             | 305 130           | 5 754 618            | 4 891 425          | 18  | 19                         | 978 285                              | 24   | 3 423 998   | 27   | 489 143           |
| 41       | C.2.1       | 2.NP    | byt          | 3+kk      | 6 357 353                             | 305 130           | 6 662 484            | 5 663 111          | 34  | 35                         | 1 132 622                            | 35   | 3 964 178   | 35   | 566 311           |
| 42       | C.2.2       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 3 559 885                             | 305 130           | 3 865 015            | 3 285 263          | 17  | 18                         | 657 053                              | 24   | 2 299 684   | 27   | 328 526           |
| 43       | C.2.3       | 2.NP    | byt          | 2+kk      | 4 080 365                             | 305 130           | 4 385 496            | 3 727 671          | 12  | 13                         | 745 534                              | 24   | 2 609 370   | 27   | 372 767           |
| 44       | A.3.1       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 5 803 159                             | 305 130           | 6 108 289            | 5 192 046          | 29  | 30                         | 1 038 409                            | 30   | 3 634 432   | 30   | 519 205           |
| 45       | A.3.2       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 594 805                             | 305 130           | 3 899 936            | 3 314 945          | 9   | 10                         | 662 989                              | 24   | 2 320 462   | 27   | 331 495           |
| 48       | A.3.3       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 669 481                             | 305 130           | 3 974 611            | 3 378 420          | 13  | 14                         | 675 684                              | 24   | 2 364 894   | 27   | 337 842           |
| 47       | A.3.4       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 5 713 097                             | 305 130           | 6 018 227            | 5 115 493          | 29  | 30                         | 1 023 099                            | 30   | 3 580 845   | 30   | 511 549           |
| 53       | A.3.5       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 680 652                             | 305 130           | 3 985 782            | 3 387 915          | 28  | 29                         | 677 583                              | 29   | 2 371 540   | 29   | 338 791           |
| 49       | A.3.6       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 5 256 487                             | 305 130           | 5 561 617            | 4 727 375          | 10  | 11                         | 945 475                              | 24   | 3 309 162   | 27   | 472 737           |
| 50       | B.3.1       | 3.NP    | ateliér      | 1+kk      | 2 293 930                             |                   | 2 293 930            | 1 949 840          | 15  | 16                         | 389 968                              | 24   | 1 364 888   | 27   | 194 984           |
| 51       | B.3.2       | 3.NP    | byt          | 1+kk      | 2 564 577                             | 305 130           | 2 869 707            | 2 439 251          | 13  | 14                         | 487 850                              | 24   | 1 707 476   | 27   | 243 925           |
| 56       | B.3.3       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 553 543                             | 305 130           | 3 858 673            | 3 279 872          | 36  | 37                         | 655 974                              | 37   | 2 295 911   | 37   | 327 987           |
| 52       | B.3.4       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 720 731                             | 305 130           | 4 025 862            | 3 421 983          | 32  | 33                         | 684 397                              | 33   | 2 395 388   | 33   | 342 198           |
| 54       | B.3.5       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 5 466 312                             | 305 130           | 5 771 443            | 4 905 726          | 17  | 18                         | 981 145                              | 24   | 3 434 008   | 27   | 490 573           |
| 55       | C.3.1       | 3.NP    | byt          | 3+kk      | 6 376 673                             | 305 130           | 6 681 804            | 5 679 533          | 12  | 13                         | 1 135 907                            | 24   | 3 975 673   | 27   | 567 953           |
| 46       | C.3.2       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 3 559 885                             | 305 130           | 3 865 015            | 3 285 263          | 35  | 36                         | 657 053                              | 36   | 2 299 684   | 36   | 328 526           |
| 57       | C.3.3       | 3.NP    | byt          | 2+kk      | 4 094 583                             | 305 130           | 4 399 713            | 3 739 756          | 27  | 28                         | 747 951                              | 28   | 2 617 829   | 28   | 373 976           |
| 58       | A.4.1       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 5 803 159                             | 305 130           | 6 108 289            | 5 192 046          | 31  | 32                         | 1 038 409                            | 32   | 3 634 432   | 32   | 519 205           |
| 59       | A.4.2       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 594 805                             | 305 130           | 3 899 936            | 3 314 945          | 14  | 15                         | 662 989                              | 24   | 2 320 462   | 27   | 331 495           |
| 60       | A.4.3       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 669 481                             | 305 130           | 3 974 611            | 3 378 420          | 11  | 12                         | 675 684                              | 24   | 2 364 894   | 27   | 337 842           |
| 61       | A.4.4       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 5 713 097                             | 305 130           | 6 018 227            | 5 115 493          | 24  | 25                         | 1 023 099                            | 25   | 3 580 845   | 27   | 511 549           |
| 62       | A.4.5       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 680 652                             | 305 130           | 3 985 782            | 3 387 915          | 12  | 13                         | 677 583                              | 24   | 2 371 540   | 27   | 338 791           |
| 63       | A.4.6       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 5 256 487                             | 305 130           | 5 561 617            | 4 727 375          | 13  | 14                         | 945 475                              | 24   | 3 309 162   | 27   | 472 737           |
| 64       | B.4.1       | 4.NP    | ateliér      | 1+kk      | 2 293 930                             |                   | 2 293 930            | 1 949 840          | 14  | 15                         | 389 968                              | 24   | 1 364 888   | 27   | 194 984           |
| 65       | B.4.2       | 4.NP    | byt          | 1+kk      | 2 564 577                             | 305 130           | 2 869 707            | 2 439 251          | 14  | 15                         | 487 850                              | 24   | 1 707 476   | 27   | 243 925           |
| 66       | B.4.3       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 553 543                             | 305 130           | 3 858 673            | 3 279 872          | 29  | 30                         | 655 974                              | 30   | 2 295 911   | 30   | 327 987           |
| 67       | B.4.4       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 720 731                             | 305 130           | 4 025 862            | 3 421 983          | 15  | 16                         | 684 397                              | 24   | 2 395 388   | 27   | 342 198           |
| 68       | B.4.5       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 5 466 312                             | 305 130           | 5 771 443            | 4 905 726          | 22  | 23                         | 981 145                              | 24   | 3 434 008   | 27   | 490 573           |
| 69       | C.4.1       | 4.NP    | byt          | 3+kk      | 6 376 673                             | 305 130           | 6 681 804            | 5 679 533          | 13  | 14                         | 1 135 907                            | 24   | 3 975 673   | 27   | 567 953           |
| 70       | C.4.2       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 3 559 885                             | 305 130           | 3 865 015            | 3 285 263          | 35  | 36                         | 657 053                              | 36   | 2 299 684   | 36   | 328 526           |



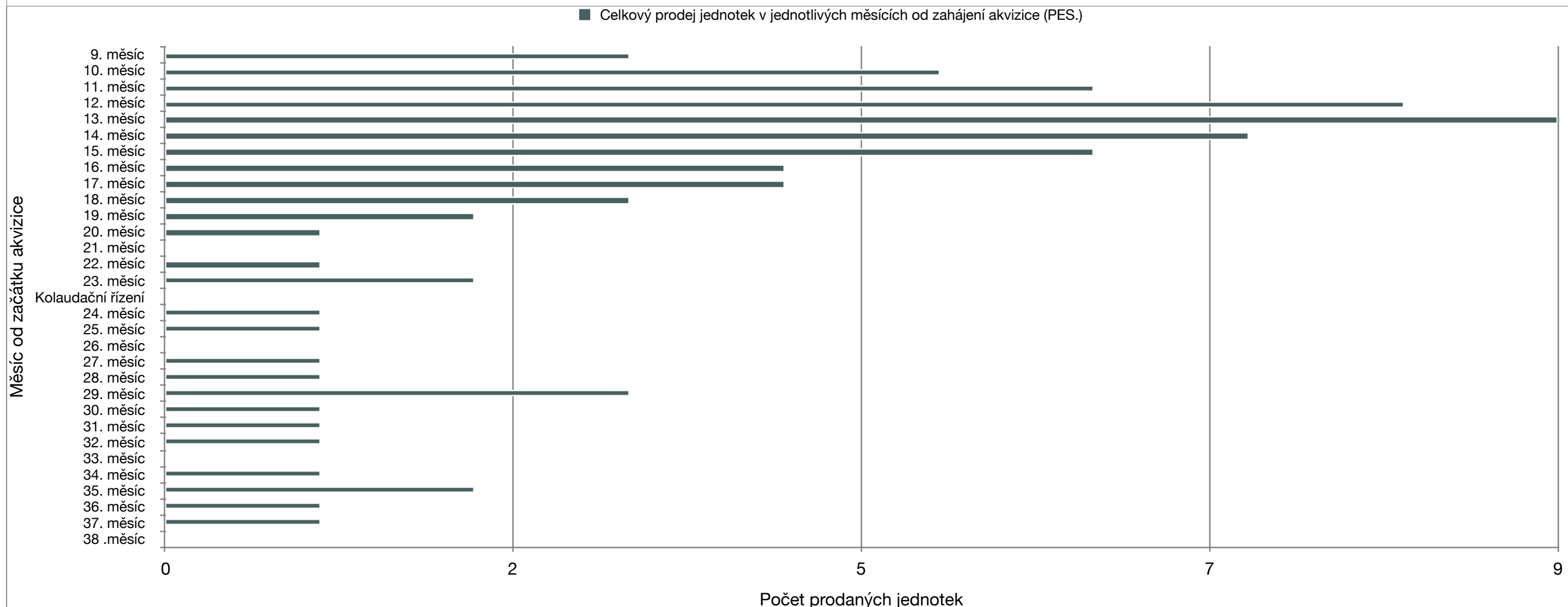
Prodej BJ a ateliérů: plánované výnosy: PESIMISTICKÁ varianta - prodej jednotek není ukončen před zahájením kolaudačního řízení

| Číslo BJ | Označení BJ | Podlaží | Typ jednotky | Dispozice | Celková cena za BJ/ATELIÉR ( bez DPH) | Prodej GS bez DPH | Celková cena bez DPH | Cena snížena o 15% | Prodej v měsíci od ZAHÁJENÍ prodeje (Podpis SOSB/ rezervace) - prodej zahájen 11/2017 (9.měsíc po zahájení akvizice) | Výnosy (+.splátka) v měsíci | 1.splátka (po podpisu SOSB) 20% z KC | Zahájení kolaudačního řízení 1/2019 (23.měsíc po zahájení akvizice) | 2.splátka (po zahájení kolaudačního řízení) 70% z KC (1/2019) | Předání BJ - dokončení výstavby (platba doplatku před předáním BJ klientovi) | doplatek 10% z KC |
|----------|-------------|---------|--------------|-----------|---------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|--|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|--|-------------------|
| 71       | C.4.3       | 4.NP    | byt          | 2+kk      | 4 094 583                             | 305 130           | 4 399 713            | 3 739 756          | 12   | 13                          | 747 951                              | 24  | 2 617 829   | 27   | 373 976           |
| 72       | A.5.1       | 5.NP    | byt          | 4+kk      | 8 700 161                             | 305 130           | 9 005 291            | 7 654 498          | 10   | 11                          | 1 530 900                            | 24  | 5 358 148   | 27   | 765 450           |
| 73       | A.5.2       | 5.NP    | byt          | 3+kk      | 9 594 797                             | 305 130           | 9 899 928            | 8 414 938          | 11   | 12                          | 1 682 988                            | 24  | 5 890 457   | 27   | 841 494           |
| 74       | B.5.1       | 5.NP    | byt          | 2+kk      | 5 568 966                             | 305 130           | 5 874 097            | 4 992 982          | 23   | 24                          | 998 596                              | 24  | 3 495 087   | 27   | 499 298           |
| 75       | B.5.2       | 5.NP    | byt          | 2+kk      | 4 834 906                             | 305 130           | 5 140 036            | 4 369 031          | 15   | 16                          | 873 806                              | 24  | 3 058 321   | 27   | 436 903           |
| 76       | C.5.1       | 5.NP    | byt          | 4+kk      | 8 271 597                             | 610 261           | 8 881 858            | 7 549 579          | 13   | 14                          | 1 509 916                            | 24  | 5 284 705   | 27   | 754 958           |
| CELKEM   |             |         |              |           | 327 807 461                           | 21 969 391        | 349 776 852          | 297 310 325        |  |                             | 59 462 065                           |   | 208 117 227   |  | 29 731 032        |

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 11. Pesimistická varianta: Prodej jednotek v čase

■ Celkový prodej jednotek v jednotlivých měsících od zahájení akvizice (PES.)



Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 12. Optimistická varianta: Náklady bankovní a na realizaci

| Finanční náklady (bankovní) + pozemek  |   |             |             |            |        |        |        |        |           |             |             |             |             |
|--|---|-------------|-------------|------------|--------|--------|--------|--------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | ROK<br>MĚSÍC v ROCE<br>MĚSÍC od ZAČÁTKU AKVIZICE  | 2017        |             |            |        |        |        |        |           |             |             |             |             |
|  |   | 3           | 4           | 5          | 6      | 7      | 8      | 9      | 10        | 11          | 12          |             |             |
|  |   | 1           | 2           | 3          | 4      | 5      | 6      | 7      | 8         | 9           | 10          |             |             |
| <b>VSTUPNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY NA POZEMEK</b>                                 | vstupní investice odhad 95 mil.Kč, VLASTNÍ NÁKLADY (pozemek, PD)  | 71 152 650  | 95 729 040  | 71 152 650 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0         | 24 576 390  | 0           | 0           | 0           |
| <b>CELKEM - NÁKLADY MĚSÍČNÍ (Měsíční faktury skutečně provedených prací)</b> | faktury na základě skutečně provedených prací zhotovitele stavby, hrazeno měsíčně, vystavení faktury do poloviny nadcházejícího měsíce se splatností 30 dnů | 18 764      | 156 021 384 | 0          | 0      | 0      | 93 820 | 0      | 0         | 2 626 958   | 0           | 656 739     | 612 176     |
| <b>MĚSÍČNÍ NÁKLADY za provedené práce (realizace): VLASTNÍ ZDROJE</b>        | (20%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)  |             | 42 012 288  | 0          | 0      | 0      | 93 820 | 0      | 0         | 2 626 958   | 0           | 656 739     | 122 435     |
| <b>MĚSÍČNÍ ČERPÁNÍ ÚVĚRU (80% CIZÍ ZDROJE) - výše vyčerpané částky</b>       | (80%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)  |             | 114 009 096 | 0          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0         | 0           | 0           | 0           | 489 741     |
| <b>Kumulované čerpání úvěru</b>  |   |             |             | 0          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0         | 0           | 0           | 0           | 489 741     |
| <b>Splacení dlužné částky MTSD od DH K 12/2017</b>                           | ve výši 22 342 173+ 1% úrok p.a., splatnost ke 12/2017, jediným věřitelem již jen Banka   | 24 576 390  | 24 822 154  | 0          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>Poplatky, úroky, jistina</b>  |   |             |             |            |        |        |        |        |           |             |             |             |             |
| <b>Poplatek za zprostředkování úvěru p.m.</b>                                | (0,6% p.a. z čerpané částky): výpočet z celkové výše úvěru, p.a./12 měsíců  | 75 000      | 1 425 000   | 0          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0         | 0           | 0           | 75 000      | 75 000      |
| <b>Nevyčerpané zdroje</b>  |   |             |             | 0          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0         | 150 000 000 | 150 000 000 | 150 000 000 | 149 510 259 |
| <b>Nevyčerpané zdroje ročně</b>  | zůstatková částka na konci kalendářního roku  |             |             |            |        |        |        |        |           |             |             |             | 149 510 259 |
| <b>Poplatek za rezervaci nevyčerpaných zdrojů</b>                            | (0,6% z nevyčerpaných zdrojů) P.a.  |             | 960 465     | 0          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0         | 0           | 75 000      | 75 000      | 75 000      |
| <b>Úrok (výše) v %</b>   | průměrná úroková sazba  |             |             |            | 2,5 %  | 2,5 %  | 2,5 %  | 2,5 %  | 2,5 %     | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       |
| <b>Pribor (výše) v %</b>   | vývoj priboru řízen ČNB, zdrojem dat: ČNB   |             |             |            | 0,12 % | 0,12 % | 0,12 % | 0,12 % | 0,12 %    | 0,28 %      | 0,28 %      | 0,49 %      | 0,50 %      |
| <b>Celkem Úrok + pribor (výše) v %</b>                                       |   |             |             |            | 2,62 % | 2,62 % | 2,62 % | 2,62 % | 2,62 %    | 2,78 %      | 2,78 %      | 2,99 %      | 3,00 %      |
| <b>Celkem Úrok + pribor (výše) v Kč</b>                                      | úrok se počítá z vyčerpané kumulované částky  | 3 096 491   | 0           | 0          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>TD bank</b>   |   | 400 000     | 0           | 0          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0         | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      |
| <b>Celkem měsíční finanční náklady (poplatky, úroky)</b>                     |   | 5 881 956   | 0           | 0          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0         | 20 000      | 170 000     | 170 000     | 170 000     |
| <b>Splátka jistiny: jednorázová</b>  | celá úvěrová částka splacena po zahájení kolaudačního řízení, tj 1/2019 (25. Měsíc od zahájení akvizice)  | 114 009 096 | 0           | 0          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>Celkové měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b>       | na bankovní úvěr + 20 % nákladů za skutečně provedené práce   | 161 903 340 | 0           | 0          | 0      | 93 820 | 0      | 0      | 2 646 958 | 170 000     | 826 739     | 292 435     |             |
| <b>Kumulované měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b>    | na bankovní úvěr + 20 % nákladů za skutečně provedené práce   |             | 0           | 0          | 0      | 93 820 | 93 820 | 93 820 | 2 740 778 | 2 910 778   | 3 737 517   | 4 029 952   |             |

| <b>Finanční náklady (bankovní) + pozemek</b>                                 |   |             |             |             |             |             |             |            |            |            |            |
|--|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
|  | ROK   | 2018        |             |             |             |             |             |            |            |            |            |
|  | MĚSÍC v ROCE  | 1           | 2           | 3           | 4           | 5           | 6           | 7          | 8          | 9          | 10         |
|  | MĚSÍC od ZAČÁTKU AKVIZICE   | 11          | 12          | 13          | 14          | 15          | 16          | 17         | 18         | 19         | 20         |
| <b>VSTUPNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY NA POZEMEK</b>                                 | vstupní investice odhad 95 mil.Kč, <b>VLASTNÍ NÁKLADY (pozemek, PD)</b>   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>CELKEM - NÁKLADY MĚSÍČNÍ (Měsíční faktury skutečně provedených prací)</b> | faktury na základě skutečně provedených prací zhotovitele stavby, hrazeno měsíčně, vystavení faktury do poloviny nadcházejícího měsíce se splatností 30 dnů | 7 277 322   | 14 587 747  | 9 073 953   | 9 073 953   | 8 578 331   | 8 578 331   | 8 578 331  | 13 757 580 | 7 332 196  | 9 113 337  |
| <b>MĚSÍČNÍ NÁKLADY za provedené práce (realizace): VLASTNÍ ZDROJE</b>        | (20%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)  | 1 455 464   | 2 917 549   | 1 814 791   | 1 814 791   | 1 715 666   | 1 715 666   | 1 715 666  | 2 751 516  | 1 466 439  | 1 822 667  |
| <b>MĚSÍČNÍ ČERPÁNÍ ÚVĚRU (80% CIZÍ ZDROJE) - výše vyčerpané částky</b>       | (80%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)  | 5 821 858   | 11 670 197  | 7 259 162   | 7 259 162   | 6 862 665   | 6 862 665   | 6 862 665  | 11 006 064 | 5 865 757  | 7 290 670  |
| <b>Kumulované čerpání úvěru</b>  |   | 6 311 598   | 17 981 796  | 25 240 958  | 32 500 120  | 39 362 785  | 46 225 450  | 53 088 115 | 64 094 179 | 69 959 935 | 77 250 604 |
| <b>Splacení dlužné částky MTSD od DH K 12/2017</b>                           | ve výši 22 342 173+ 1% úrok p.a., splatnost ke 12/2017, jediným věřitelem již jen Banka   | 0           | 0           | 24 822 154  | 0           | 0           | 0           | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Poplatky, úroky, jistina</b>  |   |             |             |             |             |             |             |            |            |            |            |
| <b>Poplatek za zprostředkování úvěru p.m.</b>                                | (0,6% p.a. z čerpané částky): výpočet z celkové výše úvěru, p.a./12 měsíců  | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000     | 75 000     | 75 000     | 75 000     |
| <b>Nevyčerpané zdroje</b>  |   | 143 688 402 | 132 018 204 | 124 759 042 | 117 499 880 | 110 637 215 | 103 774 550 | 96 911 885 | 85 905 821 | 80 040 065 | 72 749 394 |
| <b>Nevyčerpané zdroje ročně</b>  | zůstatková částka na konci kalendářního roku  |             |             |             |             |             |             |            |            |            |            |
| <b>Poplatek za rezervaci nevyčerpaných zdrojů</b>                            | (0,6% z nevyčerpaných zdrojů) P.a.  | 74 755      | 71 844      | 66 009      | 62 380      | 58 750      | 55 319      | 51 887     | 48 456     | 42 953     | 40 020     |
| <b>Úrok (výše) v %</b>   | průměrná úroková sazba  | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %      | 2,5 %      | 2,5 %      | 2,5 %      |
| <b>Pribor (výše) v %</b>   | vývoj přiboru řízen ČNB, zdrojem dat: ČNB   | 0,50 %      | 0,75 %      | 0,75 %      | 0,75 %      | 0,75 %      | 0,75 %      | 1,00 %     | 1,25 %     | 1,25 %     | 1,50 %     |
| <b>Celkem Úrok + pribor (výše) v %</b>                                       |   | 3,00 %      | 3,25 %      | 3,25 %      | 3,25 %      | 3,25 %      | 3,25 %      | 3,50 %     | 3,75 %     | 3,75 %     | 4,00 %     |
| <b>Celkem Úrok + pribor (výše) v Kč</b>                                      | úrok se počítá z vyčerpané kumulované částky  | 1 224       | 17 094      | 48 701      | 68 361      | 88 021      | 106 608     | 134 824    | 165 900    | 200 294    | 233 200    |
| <b>TD bank</b>   |   | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000     | 20 000     | 20 000     | 20 000     |
| <b>Celkem měsíční finanční náklady (poplatky, úroky)</b>                     |   | 170 979     | 183 938     | 209 710     | 225 740     | 241 771     | 256 926     | 281 712    | 309 356    | 338 247    | 368 220    |
| <b>Splátka jistiny: jednorázová</b>  | celá úvěrová částka splacena po zahájení kolaudačního řízení, tj 1/2019 (25. Měsíc od zahájení akvizice)  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Celkové měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b>       | na bankovní úvěr + 20 % nákladů za skutečně provedené práce   | 1 626 444   | 3 101 487   | 2 024 500   | 2 040 531   | 1 957 437   | 1 972 592   | 1 997 378  | 3 060 872  | 1 804 686  | 2 190 887  |
| <b>Kumulované měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b>    | na bankovní úvěr + 20 % nákladů za skutečně provedené práce   | 5 656 396   | 8 757 883   | 10 782 384  | 12 822 915  | 14 780 352  | 16 752 945  | 18 750 322 | 21 811 195 | 23 615 881 | 25 806 764 |

| <b>Finanční náklady (bankovní) + pozemek</b>                                 |   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                |          |          |          |
|--|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------|----------|----------|----------|
|  | ROK   | 2019              |                   |                   |                   |                   |                    |                |          |          |          |
|  | MĚSÍC v ROCE  | 11                | 12                | 1                 | 2                 | 3                 | 4                  | 5              | 6        | 7        | 8        |
|  | MĚSÍC od ZAČÁTKU AKVIZICE   | 21                | 22                | 23                | 24                | 25                | 26                 | 27             | 28       | 29       | 30       |
| <b>VSTUPNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY NA POZEMEK</b>                                 | vstupní investice odhad 95 mil.Kč, <b>VLASTNÍ NÁKLADY (pozemek, PD)</b>   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>CELKEM - NÁKLADY MĚSÍČNÍ (Měsíční faktury skutečně provedených prací)</b> | faktury na základě skutečně provedených prací zhotovitele stavby, hrazeno měsíčně, vystavení faktury do poloviny nadcházejícího měsíce se splatností 30 dnů | 10 228 486        | 9 367 086         | 7 394 470         | 8 137 902         | 10 820 169        | 9 944 857          | 187 640        | 0        | 0        | 0        |
| <b>MĚSÍČNÍ NÁKLADY za provedené práce (realizace): VLASTNÍ ZDROJE</b>        | <b>(20%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)</b>   | 2 045 697         | 1 873 417         | 1 478 894         | 1 627 580         | 2 164 034         | 9 944 857          | 187 640        | 0        | 0        | 0        |
| <b>MĚSÍČNÍ ČERPÁNÍ ÚVĚRU (80% CIZÍ ZDROJE) - výše vyčerpané částky</b>       | <b>(80%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)</b>   | 8 182 789         | 7 493 669         | 5 915 576         | 6 510 322         | 8 656 135         | 0                  | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Kumulované čerpání úvěru</b>  |   | 85 433 394        | 92 927 063        | 98 842 639        | 105 352 961       | 114 009 096       | 0                  | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Splacení dlužné částky MTSD od DH K 12/2017</b>                           | ve výši 22 342 173+ 1% úrok p.a., splatnost ke 12/2017, jediným věřitelem již jen Banka   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Poplatky, úroky, jistina</b>  |   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                |          |          |          |
| <b>Poplatek za zprostředkování úvěru p.m.</b>                                | (0,6% p.a. z čerpané částky): výpočet z celkové výše úvěru, p.a./12 měsíců  | <b>75 000</b>     | <b>75 000</b>     | <b>75 000</b>     | <b>75 000</b>     | <b>75 000</b>     | <b>75 000</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>Nevyčerpané zdroje</b>  |   | 64 566 606        | 57 072 937        | 51 157 361        | 44 647 039        | 35 990 904        | 0                  | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Nevyčerpané zdroje ročně</b>  | zůstatková částka na konci kalendářního roku  |                   | 57 072 937        |                   |                   | 35 990 904        |                    | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Poplatek za rezervaci nevyčerpaných zdrojů</b>                            | (0,6% z nevyčerpaných zdrojů) P.a.  | <b>36 375</b>     | <b>32 283</b>     | <b>28 536</b>     | <b>25 579</b>     | <b>22 324</b>     | <b>17 995</b>      | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Úrok (výše) v %</b>   | průměrná úroková sazba  | 2,5 %             | 2,5 %             | 2,5 %             | 2,5 %             | 2,5 %             | 2,5 %              | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Pribor (výše) v %</b>   | vývoj pristoru řízen ČNB, zdrojem dat: ČNB  | 1,75 %            | 1,75 %            | 1,75 %            | 1,75 %            | 1,75 %            | 1,75 %             | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Celkem Úrok + pribor (výše) v %</b>                                       |   | 4,25 %            | 4,25 %            | 4,25 %            | 4,25 %            | 4,25 %            | 4,25 %             | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Celkem Úrok + pribor (výše) v Kč</b>                                      | úrok se počítá z vyčerpané kumulované částky  | <b>273 596</b>    | <b>302 577</b>    | <b>329 117</b>    | <b>350 068</b>    | <b>373 125</b>    | <b>403 782</b>     | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>TD bank</b>   |   | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>      | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Celkem měsíční finanční náklady (poplatky, úroky)</b>                     |   | <b>404 971</b>    | <b>429 860</b>    | <b>452 653</b>    | <b>470 646</b>    | <b>490 449</b>    | <b>516 778</b>     | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Splátka jistiny: jednorázová</b>  | celá úvěrová částka splacena po zahájení kolaudačního řízení, tj 1/2019 (25. Měsíc od zahájení akvizice)  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 114 009 096        | 0              | 0        | 0        | 0        |
| <b>Celkové měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b>       | na bankovní úvěr + 20 % nákladů za skutečně provedené práce   | <b>2 450 668</b>  | <b>2 303 277</b>  | <b>1 931 547</b>  | <b>2 098 227</b>  | <b>2 654 482</b>  | <b>124 470 731</b> | <b>187 640</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>Kumulované měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b>    | na bankovní úvěr + 20 % nákladů za skutečně provedené práce   | <b>28 257 436</b> | <b>30 560 713</b> | <b>32 492 260</b> | <b>34 590 487</b> | <b>37 244 970</b> | <b>161 715 701</b> | <b>0</b>       | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 13. Pesimistická varianta: Náklady bankovní a na realizaci

| Pesimistická varianta: Náklady bankovní a na realizaci                    |   |                    |                  |             |             |               |               |               |                  |                  |                  |                  |               |
|---|---|--------------------|------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
|   | ROK   |                    | 2017             |             |             |               |               |               |                  |                  |                  |                  |               |
|   | MĚSÍC v ROCE  |                    | 3                | 4           | 5           | 6             | 7             | 8             | 9                | 10               | 11               | 12               |               |
|   | MĚSÍC od ZAČÁTKU AKVIZICE   |                    | 1                | 2           | 3           | 4             | 5             | 6             | 7                | 8                | 9                | 10               |               |
| <b>VSTUPNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY NA POZEMEK</b>                              | vstupní investice odhad 95 mil.Kč (pozemek, PD)   | <b>95 729 040</b>  | 71 152 650       | 0           | 0           | 0             | 0             | 0             | 24 576 390       | 0                | 0                | 0                |               |
| <b>CELKEM - NÁKLADY MĚSÍČNÍ (Měsíční faktury)</b>                         | faktury na základě skutečně provedených prací zhotovitele stavby, hrazeno měsíčně, vystavení faktury do poloviny nadcházejícího měsíce se splatností 30 dnů | <b>155 833 744</b> | 0                | 0           | 0           | 93 820        | 0             | 0             | 2 626 958        | 0                | 656 739          | 612 176          |               |
| <b>MĚSÍČNÍ NÁKLADY za provedené práce (realizace): VLASTNÍ ZDROJE</b>     | (20%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)  | <b>41 824 648</b>  | 0                | 0           | 0           | 93 820        | 0             | 0             | 2 626 958        | 0                | 656 739          | 122 435          |               |
| <b>MĚSÍČNÍ ČERPÁNÍ ÚVĚRU (80% CIZÍ ZDROJE) - výše vyčerpané částky</b>    | (80%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)  | <b>114 009 096</b> | 0                | 0           | 0           | 0             | 0             | 0             | 0                | 0                | 0                | 489 741          |               |
| <b>Kumulované čerpání úvěru</b>   |   |                    | 0                | 0           | 0           | 0             | 0             | 0             | 0                | 0                | 0                | 489 741          |               |
| <b>Splacení dlužné částky MTSD od DH K 12/2017</b>                        | ve výši 22 342 173+ 1% úrok p.a., splatnost ke 12/2017, jediným věřitelem již jen Banka   | <b>24 576 390</b>  | 25 067 918       | 0           | 0           | 0             | 0             | 0             | 0                | 0                | 0                | 0                |               |
| <b>Poplatek za zprostředkování úvěru p.m.</b>                             | (0,6% p.a. z čerpané částky): výpočet z celkové výše úvěru, p.a./12 měsíců  | <b>75 000</b>      | <b>1 425 000</b> | 0           | 0           | 0             | 0             | 0             | 0                | 0                | <b>75 000</b>    | <b>75 000</b>    | <b>75 000</b> |
| Nevyčerpané zdroje měsíčně  |   |                    | 0                | 0           | 0           | 0             | 0             | 0             | 150 000 000      | 150 000 000      | 150 000 000      | 149 510 259      |               |
| Nevyčerpané zdroje ročně  | zůstatková částka na konci kalendářního roku  |                    |                  |             |             |               |               |               |                  |                  |                  | 149 510 259      |               |
| <b>Poplatek za rezervaci nevyčerpaných zdrojů</b>                         | (0,6% z nevyčerpaných zdrojů) P.a.  | <b>960 465</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>75 000</b>    | <b>75 000</b>    | <b>75 000</b> |
| Úrok (výše) v %   | průměrná úroková sazba  |                    |                  | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %         | 2,5 %         | 2,5 %         | 2,5 %            | 2,5 %            | 2,5 %            | 2,5 %            |               |
| Přibor (výše) v %   | vývoj přiboru řízen ČNB, zdrojem dat: ČNB   |                    |                  | 0,12 %      | 0,12 %      | 0,12 %        | 0,12 %        | 0,12 %        | 0,28 %           | 0,28 %           | 0,49 %           | 0,50 %           |               |
| Celkem Úrok + přibor (výše) v %   |   |                    |                  | 2,62 %      | 2,62 %      | 2,62 %        | 2,62 %        | 2,62 %        | 2,78 %           | 2,78 %           | 2,99 %           | 3,00 %           |               |
| <b>Celkem Úrok + přibor (výše) v Kč</b>                                   | úrok se počítá z vyčerpané kumulované částky  | <b>3 096 491</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |               |
| <b>TD bank</b>  |   | <b>400 000</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>20 000</b>    | <b>20 000</b>    | <b>20 000</b>    | <b>20 000</b>    |               |
| <b>Celkem měsíční finanční náklady (poplatky, úroky)</b>                  |   | <b>5 881 956</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>20 000</b>    | <b>170 000</b>   | <b>170 000</b>   | <b>170 000</b>   |               |
| Splátka jistiny: jednorázová  | celá úvěrová částka splacena po zahájení kolaudačního řízení, tj 1/2019 (25. Měsíc od zahájení akvizice)  |                    | 0                | 0           | 0           | 0             | 0             | 0             | 0                | 0                | 0                | 0                |               |
| Zůstatek úvěru (Výše úvěru - měsíční splátka)                             |   |                    |                  | 150 000 000 | 150 000 000 | 150 000 000   | 150 000 000   | 150 000 000   | 149 980 000      | 149 810 000      | 149 640 000      | 149 470 000      |               |
| Stav bankovního účtu  |   | 100 000 000        | 28 847 350       | 28 847 350  | 28 847 350  | 28 753 530    | 28 753 530    | 4 177 140     | 1 530 182        | 0                | 0                | 0                |               |
| <b>Celkové měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b>    | na bankovní úvěr + 20 % nákladů   | <b>161 715 701</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>93 820</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>2 646 958</b> | <b>170 000</b>   | <b>826 739</b>   | <b>292 435</b>   |               |
| <b>Kumulované měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b> |   |                    | <b>0</b>         | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>93 820</b> | <b>93 820</b> | <b>93 820</b> | <b>2 740 778</b> | <b>2 910 778</b> | <b>3 737 517</b> | <b>4 029 952</b> |               |

| Pesimistická varianta: Náklady bankovní a na realizaci                    |   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|---|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | 2018  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | ROK   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | MĚSÍC v ROCE  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | MĚSÍC od ZAČÁTKU AKVIZICE   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 1   | 2           | 3           | 4           | 5           | 6           | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          | 12          |
|   | 11  | 12          | 13          | 14          | 15          | 16          | 17          | 18          | 19          | 20          | 21          | 22          |
| <b>VSTUPNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY NA POZEMEK</b>                              | vstupní investice odhad 95 mil.Kč (pozemek, PD)   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 0   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>CELKEM - NÁKLADY MĚSÍČNÍ (Měsíční faktury)</b>                         | faktury na základě skutečně provedených prací zhotovitele stavby, hrazeno měsíčně, vystavení faktury do poloviny nadcházejícího měsíce se splatností 30 dnů |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 7 277 322   | 14 587 747  | 9 073 953   | 9 073 953   | 8 578 331   | 8 578 331   | 8 578 331   | 13 757 580  | 7 332 196   | 9 113 337   | 10 228 486  | 9 367 086   |
| <b>MĚSÍČNÍ NÁKLADY za provedené práce (realizace): VLASTNÍ ZDROJE</b>     | (20%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 1 455 464   | 2 917 549   | 1 814 791   | 1 814 791   | 1 715 666   | 1 715 666   | 1 715 666   | 2 751 516   | 1 466 439   | 1 822 667   | 2 045 697   | 1 873 417   |
| <b>MĚSÍČNÍ ČERPÁNÍ ÚVĚRU (80% CIZÍ ZDROJE) - výše vyčerpané částky</b>    | (80%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 5 821 858   | 11 670 197  | 7 259 162   | 7 259 162   | 6 862 665   | 6 862 665   | 6 862 665   | 11 006 064  | 5 865 757   | 7 290 670   | 8 182 789   | 7 493 669   |
| <b>Kumulované čerpání úvěru</b>   | 6 311 598   | 17 981 796  | 25 240 958  | 32 500 120  | 39 362 785  | 46 225 450  | 53 088 115  | 64 094 179  | 69 959 935  | 77 250 605  | 85 433 394  | 92 927 063  |
| <b>Splacení dlužné částky MTSD od DH K 12/2017</b>                        | ve výši 22 342 173+ 1% úrok p.a., splatnost ke 12/2017, jediným věřitelem již jen Banka   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 0   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>Poplatek za zprostředkování úvěru p.m.</b>                             | (0,6% p.a. z čerpané částky): výpočet z celkové výše úvěru, p.a./12 měsíců  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 75 000  | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000      | 75 000      |
| <b>Nevyčerpané zdroje měsíčně</b>   | 143 688 402   | 132 018 204 | 124 759 042 | 117 499 880 | 110 637 215 | 103 774 550 | 96 911 885  | 85 905 821  | 80 040 065  | 72 749 395  | 64 566 606  | 57 072 937  |
| <b>Nevyčerpané zdroje ročně</b>   | zůstatková částka na konci kalendářního roku  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   |   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             | 57 072 937  |
| <b>Poplatek za rezervaci nevyčerpaných zdrojů</b>                         | (0,6% z nevyčerpaných zdrojů) P.a.  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 74 755  | 71 844      | 66 009      | 62 380      | 58 750      | 55 319      | 51 887      | 48 456      | 42 953      | 40 020      | 36 375      | 32 283      |
| <b>Úrok (výše) v %</b>  | průměrná úroková sazba  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 2,5 %   | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       | 2,5 %       |
| <b>Pribor (výše) v %</b>  | vývoj priboru řízen ČNB, zdrojem dat: ČNB   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 0,50 %  | 0,75 %      | 0,75 %      | 0,75 %      | 0,75 %      | 0,75 %      | 1,00 %      | 1,25 %      | 1,25 %      | 1,50 %      | 1,75 %      | 1,75 %      |
| <b>Celkem Úrok + pribor (výše) v %</b>                                    | 3,00 %  | 3,25 %      | 3,25 %      | 3,25 %      | 3,25 %      | 3,25 %      | 3,50 %      | 3,75 %      | 3,75 %      | 4,00 %      | 4,25 %      | 4,25 %      |
| <b>Celkem Úrok + pribor (výše) v Kč</b>                                   | úrok se počítá z vyčerpané kumulované částky  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 1 224   | 17 094      | 48 701      | 68 361      | 88 021      | 106 608     | 134 824     | 165 900     | 200 294     | 233 200     | 273 596     | 302 577     |
| <b>TD bank</b>  | 20 000  | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      | 20 000      |
| <b>Celkem měsíční finanční náklady (poplatky, úroky)</b>                  | 170 979   | 183 938     | 209 710     | 225 740     | 241 771     | 256 926     | 281 712     | 309 356     | 338 247     | 368 220     | 404 971     | 429 860     |
| <b>Splátka jistiny: jednorázová</b>                                       | celá úvěrová částka splacena po zahájení kolaudačního řízení, tj 1/2019 (25. Měsíc od zahájení akvizice)  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 0   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>Zůstatek úvěru (Výše úvěru - měsíční splátka)</b>                      | 149 299 021   | 149 115 082 | 148 905 373 | 148 679 632 | 148 437 861 | 148 180 935 | 147 899 223 | 147 589 867 | 147 251 620 | 146 883 400 | 146 478 429 | 146 048 570 |
| <b>Stav bankovního účtu</b>   | 0   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>Celkové měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b>    | na bankovní úvěr + 20 % nákladů   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 1 626 444   | 3 101 487   | 2 024 500   | 2 040 531   | 1 957 437   | 1 972 592   | 1 997 378   | 3 060 872   | 1 804 686   | 2 190 887   | 2 450 668   | 2 303 277   |
| <b>Kumulované měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b> | 5 656 396   | 8 757 883   | 10 782 384  | 12 822 915  | 14 780 352  | 16 752 945  | 18 750 322  | 21 811 195  | 23 615 881  | 25 806 768  | 28 257 436  | 30 560 713  |



| Pesimistická varianta: Náklady bankovní a na realizaci                    |   |                   |                   |                   |                    |          |          |          |          |          |          |          |          |
|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|   | ROK   | 2019              |                   |                   |                    |          |          |          |          |          |          |          |          |
|   | MĚSÍC v ROCE  | 1                 | 2                 | 3                 | 4                  | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11       | 12       |
|   | MĚSÍC od ZAČÁTKU AKVIZICE   | 23                | 24                | 25                | 26                 | 27       | 28       | 29       | 30       | 31       | 32       | 33       | 34       |
| <b>VSTUPNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY NA POZEMEK</b>                              | vstupní investice odhad 95 mil.Kč (pozemek, PD)   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>CELKEM - NÁKLADY MĚSÍČNÍ (Měsíční faktury)</b>                         | faktury na základě skutečně provedených prací zhotovitele stavby, hrazeno měsíčně, vystavení faktury do poloviny nadcházejícího měsíce se splatností 30 dnů | 7 394 470         | 8 137 902         | 10 820 169        | 9 944 857          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>MĚSÍČNÍ NÁKLADY za provedené práce (realizace): VLASTNÍ ZDROJE</b>     | (20%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)  | 1 478 894         | 1 627 580         | 2 164 034         | 9 944 857          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>MĚSÍČNÍ ČERPÁNÍ ÚVĚRU (80% CIZÍ ZDROJE) - výše vyčerpané částky</b>    | (80%Z NÁKLADŮ - FAKTURY ZA SKUTEČNĚ PROVEDENÉ PRÁCE)  | 5 915 576         | 6 510 322         | 8 656 135         | 0                  | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Kumulované čerpání úvěru</b>   |   | 98 842 639        | 105 352 961       | 114 009 096       | 0                  | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Splacení dlužné částky MTSD od DH K 12/2017</b>                        | ve výši 22 342 173+ 1% úrok p.a., splatnost ke 12/2017, jediným věřitelem již jen Banka   | 0                 | 25 067 918        | 0                 | 0                  | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Poplatek za zprostředkování úvěru p.m.</b>                             | (0,6% p.a. z čerpané částky): výpočet z celkové výše úvěru, p.a./12 měsíců  | <b>75 000</b>     | <b>75 000</b>     | <b>75 000</b>     | <b>75 000</b>      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| Nevyčerpané zdroje měsíčně  |   | 51 157 361        | 44 647 039        | 35 990 904        | 0                  | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Nevyčerpané zdroje ročně  | <b>zůstatková částka na konci kalendářního roku</b>   |                   |                   | 35 990 904        | 0                  | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Poplatek za rezervaci nevyčerpaných zdrojů</b>                         | (0,6% z nevyčerpaných zdrojů) P.a.  | <b>28 536</b>     | <b>25 579</b>     | <b>22 324</b>     | <b>17 995</b>      | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Úrok (výše) v %   | průměrná úroková sazba  | 2,5 %             | 2,5 %             | 2,5 %             | 2,5 %              | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Pribor (výše) v %   | vývoj priboru řízen ČNB, zdrojem dat: ČNB   | 1,75 %            | 1,75 %            | 1,75 %            | 1,75 %             | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Celkem Úrok + pribor (výše) v %   |   | 4,25 %            | 4,25 %            | 4,25 %            | 4,25 %             | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Celkem Úrok + pribor (výše) v Kč</b>                                   | úrok se počítá z vyčerpané kumulované částky  | <b>329 117</b>    | <b>350 068</b>    | <b>373 125</b>    | <b>403 782</b>     | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>TD bank</b>  |   | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>      | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Celkem měsíční finanční náklady (poplatky, úroky)</b>                  |   | <b>452 653</b>    | <b>470 646</b>    | <b>490 449</b>    | <b>516 778</b>     | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Splátka jistiny: jednorázová  | celá úvěrová částka splacena po zahájení kolaudačního řízení, tj 1/2019 (25. Měsíc od zahájení akvizice)  | 0                 | 0                 | 0                 | 114 009 096        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Zůstatek úvěru (Výše úvěru - měsíční splátka)                             |   | 145 595 916       | 145 125 270       | 144 634 821       | 144 118 044        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Stav bankovního účtu  |   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Celkové měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b>    | na bankovní úvěr + 20 % nákladů   | <b>1 931 547</b>  | <b>2 098 227</b>  | <b>2 654 482</b>  | <b>124 470 731</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>Kumulované měsíční náklady na bankovní poplatky a realizaci stavby</b> |   | <b>32 492 260</b> | <b>34 590 487</b> | <b>37 244 970</b> | <b>161 715 701</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování