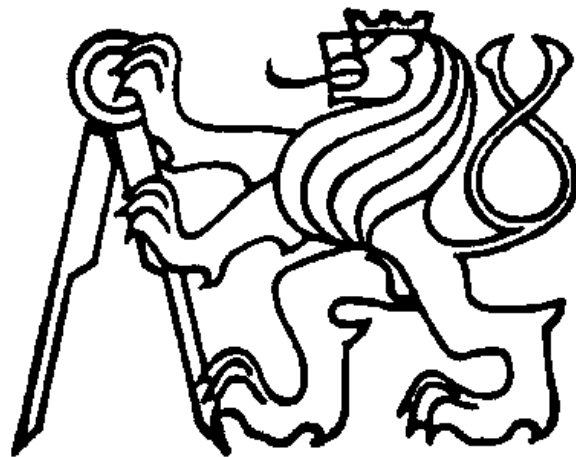


ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V
PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2015

Matěj Rakovič



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství
studijní obor: Ekonomika a management ve stavebnictví
akademický rok: 2014/2015

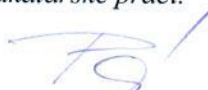
Jméno a příjmení studenta: Matěj Rakovič
Zadávací katedra: Ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.
Název bakalářské práce: Investiční studie projektu bytového domu
Název bakalářské práce
v anglickém jazyce: Feasibility Study of Apartment building

Rámcový obsah bakalářské práce: _____
Představení projektu, kritéria úspěšnosti investora
Analýzy okolí, stanovení příjmů výdajů projektu
Vyhodnocení efektivnosti

Datum zadání bakalářské práce: 18.2.2015 Termín odevzdání: 15.5.2015
(vyplňte poslední den výuky příslušného semestru)

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

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


.....
vedoucí bakalářské práce


.....
vedoucí katedry

Zadání bakalářské práce převzal dne: 18.2.2015


.....
student

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

Nejpozději do konce 2. týdne výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání BP na studijní oddělení a provede zápis údajů týkajících se BP do databáze KOS.

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

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

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval(a) samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího bakalářské práce doc. Ing. Zity Prostějovské, Ph.D.

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

.....

Datum

.....

Matěj Rakovič

Děkuji vedoucí mé bakalářské práce Doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za její ochotu, čas, rady a připomínky a za její odborné vedení. Dále pak děkuji společnosti Starý a partner za poskytnutí podkladů nutných ke zpracování této práce.

Investiční studie projektu bytového domu
Feasibility Study of Apartment building

Anotace

Předmětem bakalářské práce „Investiční studie projektu bytového domu“ je samotné zpracování investiční studie bytového domu v ulici Na Popelce. V práci je nejprve uvedeno několik informací o projektu.

Dále je v ní provedena analýza širšího i bližšího okolí dané lokality, obsahující jednotlivé průzkumy, které ovlivňují výsledné rozhodnutí.

V poslední části jsou zpracovány plánované náklady a následné výnosy související s projektem, společně s vyhodnocením efektivnosti.

Annotation

The subject of the bachelor thesis “ Feasibility Study of Apartment building ” is the actual processing Feasibility Study of Apartment building in the street Na Popelce. The work is first mentioned some informations about the project.

Then is there prepared an analysis of the wider and closer of the site, containing individual surveys influencing the final decision.

The last part presents the projected revenues and expenditures related to the project, along with an evaluation of efficiency.

Klíčová slova

Investiční studie, analýza, ekonomické ukazatele, konkurence, cash flow

Keywords

Feasibility Study, analysis, economic indicators, competition, cash flow

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Dílčí úkoly Bakalářské práce	1
2.1	Propočet (KAN2).....	1
2.2	Teorie řízení (TERI)	2
2.3	Příprava a řízení staveb (PRRS)	2
2.4	Projekt KAN (KNPR).....	2
2.5	Projekt PŘS (PJPR)	3
3	Základní informace o projektu:	4
3.1	Popis objektu	4
3.2	Lokalita:.....	6
3.2.1	Kritéria úspěšnosti investora.....	7
4	Analýzy okolí	8
4.1	Širší okolí projektu	8
4.1.1	Prodeje	8
4.1.2	Vybrané makroekonomické ukazatele.....	9
4.2	Konkurence.....	15
5	Stanovení příjmů a výdajů projektu	21
5.1	Stanovení investičních nákladů a jejich rozložení v čase.....	21
5.2	Stanovení příjmů z prodeje jednotlivých bytů	22
5.3	Stanovení výdajů na prodej.....	23
5.3.1	Cash Flow	25
5.4	Vyhodnocení.....	27
6	Závěr	28
	Seznam obrázků, tabulek a grafů:	29

Použité zdroje:.....	31
Přílohy:	34

1 Úvod

Předmětem bakalářské práce je zpracování Investiční studie projektu bytového domu v Praze, v ulici Na Popelce .

Samotná investiční studie je dokument, který souhrnně a ze všech realizačně významných hledisek hodnotí investiční záměr. Účelem záměru je poskytnout podklady pro samotné investiční rozhodnutí a na základě získaných informací posoudit jeho realizovatelnost a návratnost vložených prostředků. Zpracovává se u většiny plánovaných projektů a to již v předinvestiční fázi. Později, v aktualizované podobě, může sloužit jako základní nástroj projektového managementu ve fázi investiční.

2 Dílčí úkoly Bakalářské práce

Obsahem bakalářské práce jsou i dílčí úkoly zpracované v předešlých letech studia. Celkem se jedná o pět projektů, o kterých je několik slov v následujících kapitolách.

2.1 Propočet (KAN2)

Úkolem předmětu „Kalkulace a nabídky 2“ bylo vypracovat propočet stavby. Objekt byl nejprve zaříděn dle „Jednotné klasifikace stavebních objektů“. Zařídění se provádí podle oboru výstavby, druhu stavby a konstrukčně materiálové charakteristiky. Na základě zjištěných údajů byly stanoveny Základní rozpočtové náklady jednotlivých stavebních objektů podle Rozpočtových ukazatelů stavebních objektů dle ÚRS Praha a.s.

Pro výpočet cenových ukazatelů slouží pro obory pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru. Základní obestavěný prostor se stanoví jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí pozemního stavebního objektu.

Cílem propočtu bylo stanovit plánované náklady pro realizaci stavebního objektu.

Náklady na SO01 Hlavní stavební objekt jsem na základě výpočtu velikosti obestavěného prostoru a odpovídající ceny stanovil na 46 657 776 Kč.

2.2 Teorie řízení (TERI)

Úkolem předmětu „Teorie řízení“ bylo založit fiktivní firmu, která by byla schopna zajistit výstavbu zvoleného bytového domu. Na základě tohoto požadavku byla dvěma společníky založena společnost CHAPERÁ, s.r.o., jejímž předmětem podnikání bude primárně bytová výstavba. Dále bude předmětem podnikání příprava staveniště, výstavba budov, stavební montážní práce a silniční a nákladní doprava. Společnost sídlí v Praze 5 v Nových Butovicích. Do firmy byl vložen základní kapitál ve výši 900 000 Kč. Společnost zaměstnává 94 zaměstnanců

Předpokládaný roční obrat je stanoven okolo 70 mil. Kč a předpokládaný bod zvratu firmy nastane po čtvrtém roce působení.

Součástí projektu v tomto předmětu bylo vypracování podnikatelského záměru a sepsání společenské smlouvy. Potřebnými dokumenty pro založení společnosti byly například Žádost o výpis z rejstříku trestů, Ohlášení živnosti nebo Přihláška k registraci DPH pro právnické osoby.

2.3 Příprava a řízení staveb (PRRS)

Úkolem předmětu „Příprava a řízení staveb“ bylo vypracovat harmonogram projektu, který zahrnuje jednotlivé projektové fáze a stavební oddíly. Jednotlivé dílčí kroky projektu mají logickou návaznost. Jako podklad pro zpracování byl použit propočet investora zpracovaný v rámci předmětu Kalkulace a nabídky 2 (KAN2).

Výstupem je rozložení celkových nákladů v čase a zjištění doby trvání celého projektu bytového domu v ulici Na Popelce od nákupu pozemku, přes získání potřebných dokladů až do dokončení vlastní realizace. Celková doba trvání je 44 měsíců.

2.4 Projekt KAN (KNPR)

Úkolem předmětu „Kalkulace a nabídky – projekt“ bylo vytvořit položkový rozpočet a výrobní kalkulaci. Podkladem pro vypracování rozpočtu byla kompletní projektová dokumentace. Položkový rozpočet byl zpracováván v rozpočtovém programu KROS plus, který používá ceníkovou databázi společnosti ÚRS a.s.

Celková cena SO01 dle položkového rozpočtu byla vyčíslena na 46 867 852,- Kč

Z rozpočtu byla cena určena na 46 657 776,- Kč

Ceny jsou uvedeny bez DPH

Kritériem bylo neodchýlit se cenou o více než 15%. Odchylka činí pouze 0,45 %, což znamená, že požadavek byl splněn.

2.5 Projekt PŘS (PJPR)

Úkolem předmětu „Příprava a řízení staveb – projekt“ bylo kompletní vypracování nabídkové přípravy hlavního dodavatele.

Nejprve byl vypracován návrh smlouvy o dílo.

Dalším úkolem bylo vytvoření časového plánu, který musel odpovídat harmonogramu z předmětu PRRS. Plán vycházel z agregované kalkulace vypracované v předmětu KNPR. Zdroji byly pracovníci společnosti CHAPERÁ, s.r.o. založené v předmětu TERI. Na práce, na které firma neměla kapacitu, byly poptány subdodavatelské firmy.

Posledním úkolem bylo navržení zařízení staveniště včetně nákladů na jeho zřízení a vypracování technické zprávy.

3 Základní informace o projektu:

V základních informacích o projektu je především popsán plánovaný stavební objekt bytového domu včetně okolí, ve kterém se bude nacházet.

3.1 Popis objektu

Bytový dům v ulici Na Popelce

Jedná se o bytový dům půdorysem do L s jedním podzemním podlažím, plně splňující standard moderního bydlení. Objekt má sedm nadzemních a jedno podzemní podlaží. Hlavní pěší vstup, stejně jako vjezd do podzemních garáží jsou navrženy z nově vybudovaných obslužných komunikací, které jsou součástí infrastruktury objektu. Tyto komunikace jsou napojeny na stávající ulici „Na Popelce“.

Šestá a sedmé podlaží jsou ustoupené. Budova má výlučně bytovou funkci se zázemím pro jednotlivé bytové jednotky (sklep, parkovací stání). Součástí každého bytu je balkón, terasa nebo lodžie. V celém bytovém domě je 20 jednotlivých bytů typu 1+kk, 3+kk nebo 3+1. Úpravy a vybavení interiéru bude možné provést podle požadavků klientů. Velikost celkového obestavěného prostoru objektu je 15 500 m³

Uvnitř budovy budou společné chodby, které budou mezi podlažími propojeny výtahem a dvouramenným schodištěm vedoucím po jeho obvodu.

Parkovací stání pro obyvatele domu budou zajištěna v 1. PP (celkem 23 míst). Dále jsou v suterénu navrženy sklepní kóje a technické zázemí objektu.



Obrázek 1 - jihozápadní pohled

[1]

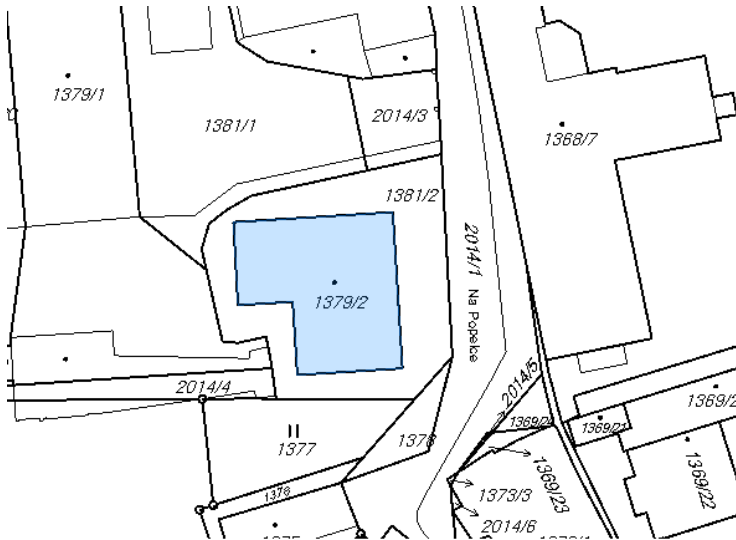


Obrázek 2 - severovýchodní pohled

[2]

3.2 Lokalita:

Objekt je navržen na křižovatce ulic Na Popelce a U Blaženky v Praze 5, Smíchov, v místě bývalé usedlosti Popelka, na pozemku č. kat. 1379/2 (Na pozemku se nyní nachází objekt určený k demolici) a na pozemku č. kat. 1381/2 v k.ú. Košíře, v ulici Na Popelce.



Obrázek 3 - Katastrální mapa

[3]



Obrázek 4 - Fotomapa

[4]

Tato lokalita je klidná a tichá a zároveň velice blízko k centru hl. m. Prahy. Tramvajová zastávka v ulici Plzeňská je pouze 5 minut pěší chůze od navrhovaného domu. Ze zastávky je do centra (Anděl) pouhé dvě stanice. V docházkové vzdálenosti se nachází Husovy Sady, které lze využít pro příjemné trávení volného času, procházky a odpočinek.

V blízkém sousedství samotného objektu je k dispozici poměrně vysoká občanská vybavenost jak pro každodenní potřeby, tak pro sportovní, vzdělávací i kulturní vyžití.

Např.:

- obchody (potravin, supermarket, drogerie atd.),
- divadlo Orfeus,
- lékárna,
- fitness,
- vzdělávací zařízení (Mateřská škola, mateřská anglická škola, základní škola, základní umělecká škola, základní speciální škola, gymnázium, obchodní akademie)
- restaurační zařízení (15x)
- zimní stadion

3.2.1 Kritéria úspěšnosti investora

Projekt bude považován za úspěšný, bude-li požadovaný výnos činit alespoň 20% z investované částky.

Dále pak, podaří-li se prodej všech bytů do dvou let od dokončení výstavby.

Investiční náklady nepřekročí 80 mil. Kč vč. DPH.

Doba návratnosti bude do 4 let od zahájení projektu (od koupě pozemku).

4 Analýzy okolí

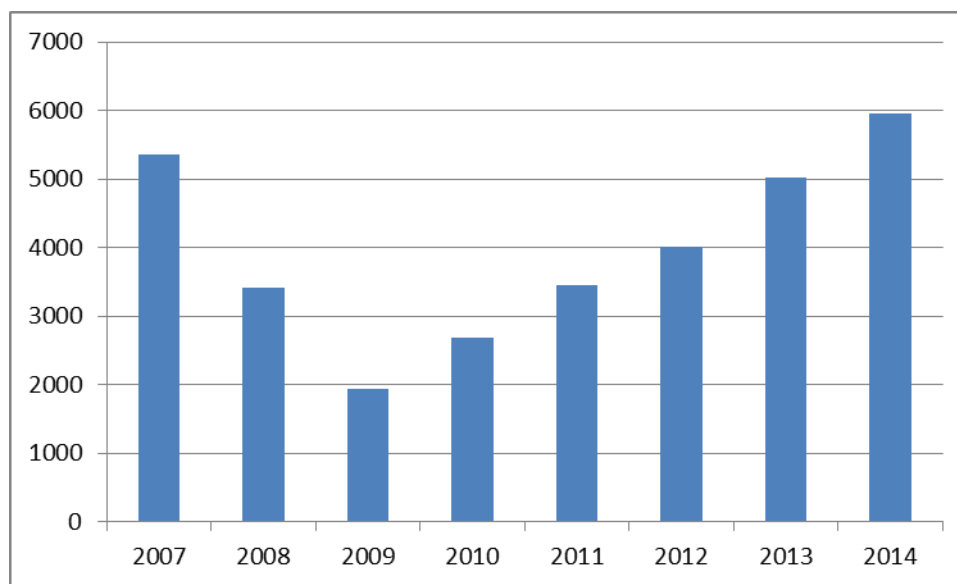
V této kapitole bude nejprve zmapováno širší okolí projektu a poté budou analyzovány nejbližší konkurenční projekty.

4.1 Širší okolí projektu

V rámci širšího okolí bude v práci věnována pozornost vývoji prodeju bytů v hl. m. Praze tak, jak je uváděna ve veřejně dostupných zdrojích. Dále budou zmapovány některé makroekonomické údaje, jako příjmy, věková skladba obyvatel a nezaměstnanost.

4.1.1 Prodeje

Jedním z hlavních ukazatelů je prodej toho, co nám projekt nabízí. Tedy prodej bytů a jeho vývoj v několika posledních letech. Podle tohoto ukazatele je možné posoudit, zda projekt vůbec realizovat.



Graf 1 - množství prodaných bytů

[5]

Z výše uvedeného grafu lze vyčíst, že prodej bytů od roku 2009 plynule roste. Předpokladem tedy je, že prodej nových bytů půjde stále směrem nahoru i v budoucnu. Stoupá každý rok od roku 2009 o cca 500-1000 prodaných bytů. I kdyby v letošním roce prodej poklesl, bude stále na poměrně vysoké úrovni.

V loňském roce se v Praze prodal největší počet bytů od předkrizového roku 2007. Developeři v hlavním městě prodali celkem 5950 nových bytů, což bylo o 18,6 procenta více než v roce 2013. Dalších 6750 bytů mají developerské společnosti připravených k prodeji, vyplývá ze společných dat firem Ekospol, Trigema a Skanska Reality. [6]

4.1.2 Vybrané makroekonomické ukazatele

Jako makroekonomické ukazatele jsou zvoleny statistické přehledy příjmů, věkové skladby, nezaměstnanosti, cen bytů v okolí.

Podrobněji o ukazatelích v příslušných kapitolách.

Následující tabulka znázorňuje obecné údaje o Praze.

Tabulka 1- Nejnovější údaje: hl.m.Praha

Ukazatel	Měřicí jednotka	Období	Hodnota ukazatele	Růst * (pokles) v %	Datum poslední aktualizace
Počet obyvatel ¹⁾		k 30.9.2014	1 252 202	+0,7	12.12.2014
Regionální HDP ²⁾	mil. Kč, b. c.	rok 2013	1 016 162	+1,2	15.12.2014
Tvorba hrubého fixního kapitálu na obyvatele	Kč, b.c.	rok 2012	216 001	-4	15.12.2014
Disponibilní důchod domácností na obyvatele	Kč, b.c.	rok 2013	257 725	-1	15.12.2014
Průměrná mzda	Kč	1.-4.čtvrtletí 2014	33 347	+1,4	11.3.2015
Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let) ³⁾	%	k 28.02.2015	5	0	9.3.2015
Obecná míra nezaměstnanosti ⁴⁾	%	3. čtvrtletí 2014	2	-1	31.12.2014
Počet ekonomických subjektů ⁵⁾		k 31.12.2014	557 736	+3,2	19.1.2015
Počet stavebních povolení		1.-4.čtvrtletí 2014	5 273	-5	6.2.2015
Zahájené byty		1.-4.čtvrtletí 2014	4 481	+33,7	6.2.2015
Dokončené byty		1.-4.čtvrtletí 2014	4 725	+22,9	6.2.2015
Základní stavební výroba	mil. Kč, b. c.	1.-3. čtvrtletí 2014	39 915	+6,7	8.12.2014

* Oproti stejnému období předchozího roku.

¹⁾ Růst/pokles oproti stavu k 1.1.

²⁾ Růst/pokles ve stálých cenách předchozího roku (reálný růst).

³⁾ Růst/pokles oproti předchozímu měsíci v procentních bodech.

⁴⁾ Růst/pokles v procentních bodech

⁵⁾ Aktualizováno daty z Registru osob (ROS) - viz metodika.

[13]

Z uvedených údajů o Praze jsou důležitá výše hlavně průměrné mzdy, počet obyvatel a dále pak míra nezaměstnanosti a počty stavěných bytů. Vzhledem k současnému příznivému vývoji HDP a informací o opětovném růstu průměrné mzdy, současně s velmi nízkými úrokovými sazbami (tím příznivé podmínky hypotečních úvěrů), lze předpokládat navýšení zájmu o koupi bytové jednotky.

Nárůst počtu obyvatel a pokles jejich nezaměstnanosti značí větší procento možných zájemců o koupi bytu.

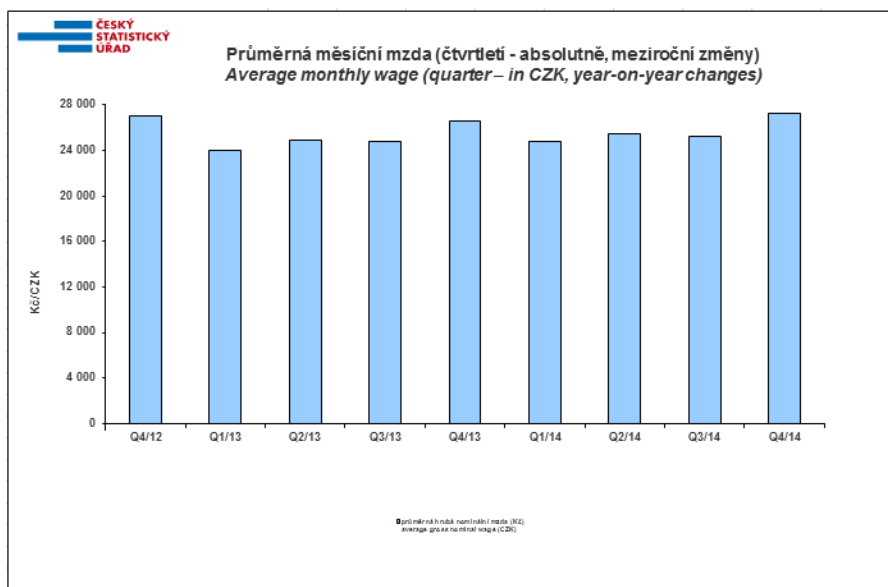
Vysoký počet zahájených a dokončených bytů znamená větší konkurenci, ale také značí stále velký zájem o stavby podobného typu.

4.1.2.1 Příjmy

Podle příjmů lze vyčíst vývoj solventnosti obyvatelstva. Samozřejmě čím je vyšší finanční příjem, tím by měl být větší zájem o nemovitost.

Tabulka 2 - Průměrná měsíční mzda

	Q4/12	Q1/13	Q2/13	Q3/13	Q4/13	Q1/14	Q2/14	Q3/14	Q4/14
Průměrná hrubá měsíční mzda celkem	27 055	24 013	24 917	24 778	26 591	24 817	25 492	25 213	27 200



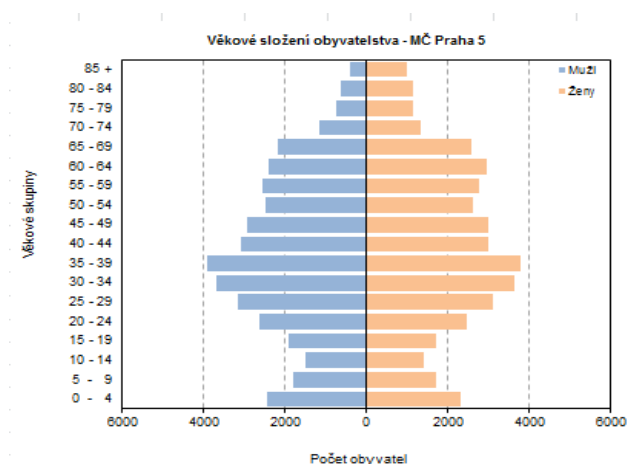
Graf 2 - Průměrná měsíční mzda

[7]

V průzkumu byla zjištěna průměrná měsíční mzda. Pro ovlivnění a rozhodování realizovatelnosti by byly lepší informace o průměrné měsíční mzdě dané cílové skupiny lidí potenciálních kupců. Dlouhodobě průměrná celková měsíční mzda lehce vzrůstá. Za poslední dva roky mzda sice stagnuje, v médiích se však objevují informace, že v letošním roce dojde opět k nárůstu. Proto podle tohoto ukazatele nelze předpovědět zájem/nezájem o koupi bytů. Ovšem s přihlédnutím na fakt, že prodeje bytů stále rostou, neměla by být výše průměrné měsíční mzdy větší problém.

4.1.2.2 Věkové složení

Dalším ukazatelem je věkové rozložení obyvatelstva v Praze 5. Odpovídá na otázku, kolik je potenciálních cílových zájemců o projektem nabízené bydlení. Zájem o nové, moderní, designové byty v blízkosti centra a zároveň přírody mají především mladí lidé a to páry nebo začínající rodiny. Tito lidé jsou převážně ve věku od 20 do 34 let. Příznivé je tedy právě toto věkové rozpětí obyvatelstva.

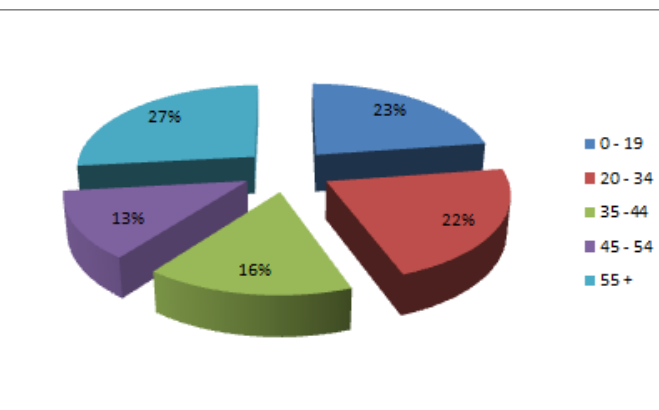


Graf 3 - věkové složení muži/ženy

[8]

Tabulka 3 - věkové složení

Věková skupina	Muži	Ženy	Celkem
0	447	466	913
1	485	478	961
2	539	430	969
3	467	461	928
4	488	463	951
0 - 4	2 426	2 296	4 722
5 - 9	1 817	1 715	3 532
10 - 14	1 488	1 386	2 874
15 - 19	1 904	1 720	3 624
20 - 24	2 627	2 468	5 095
25 - 29	3 155	3 103	6 258
30 - 34	3 677	3 642	7 319
35 - 39	3 918	3 770	7 688
40 - 44	3 080	2 974	6 054
45 - 49	2 943	2 979	5 922
50 - 54	2 487	2 593	5 080
55 - 59	2 574	2 756	5 330
60 - 64	2 413	2 933	5 346
65 - 69	2 196	2 583	4 779
70 - 74	1 161	1 346	2 507
75 - 79	751	1 124	1 875
80 - 84	632	1 123	1 755
85 +	417	984	1 401



Graf 4 - procentuální rozložení obyvatelstva Prahy 5

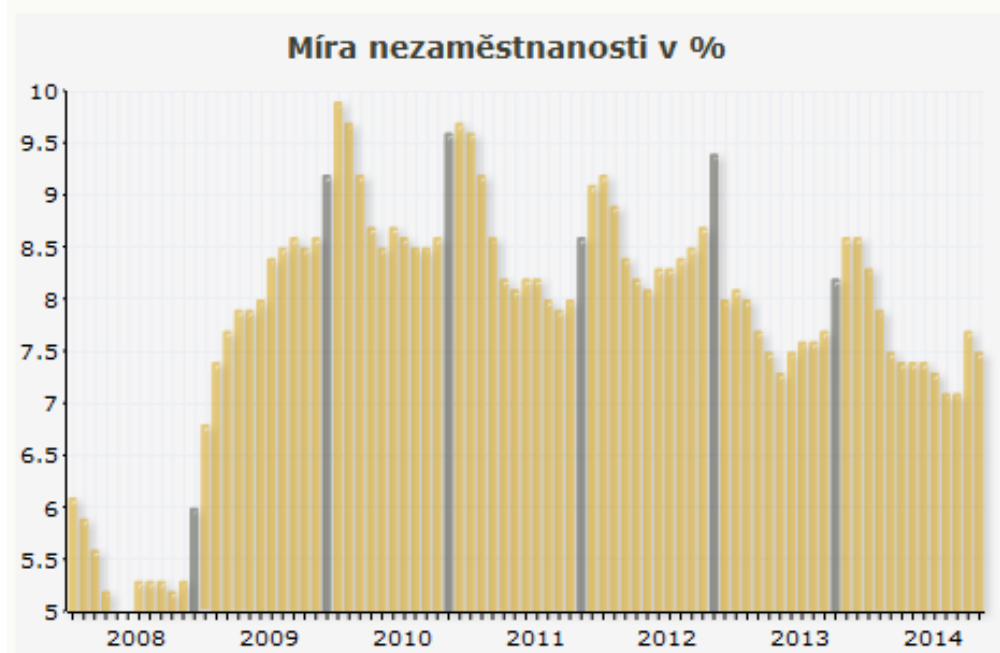
[9]

Podle průzkumu je hledaná skupina 22% ze všech lidí z městské části Prahy 5. Téměř čtvrtina obyvatel, tedy vysoká část populace. Věková pyramida (graf č. 3) však ukazuje, že se z regresivního typu, který naznačuje vymírání populace, vyvíjí do typu progresivního, který naopak znamená nárůst počtu obyvatel. Pro projekt z uvedeného vyplývá, že populace v cílové skupině bude spíše v příštích letech ubývat, proto je třeba brzká realizace.

4.1.2.3 Nezaměstnanost

Nezaměstnanost je stav na trhu práce, kdy část práceschopného obyvatelstva není schopna nebo ochotna najít si placené zaměstnání. Nezaměstnanost v Praze je nejnižší z celé České republiky. V Praze 5 se výše zmíněné týká 2% lidí. Právě nízká nezaměstnanost a s ní spojené pracovní příležitosti mohou být důvodem migrace mladých lidí do Prahy za prací.

Nezaměstnanost v ČR, vývoj, rok 2015



Graf 5 - nezaměstnanost

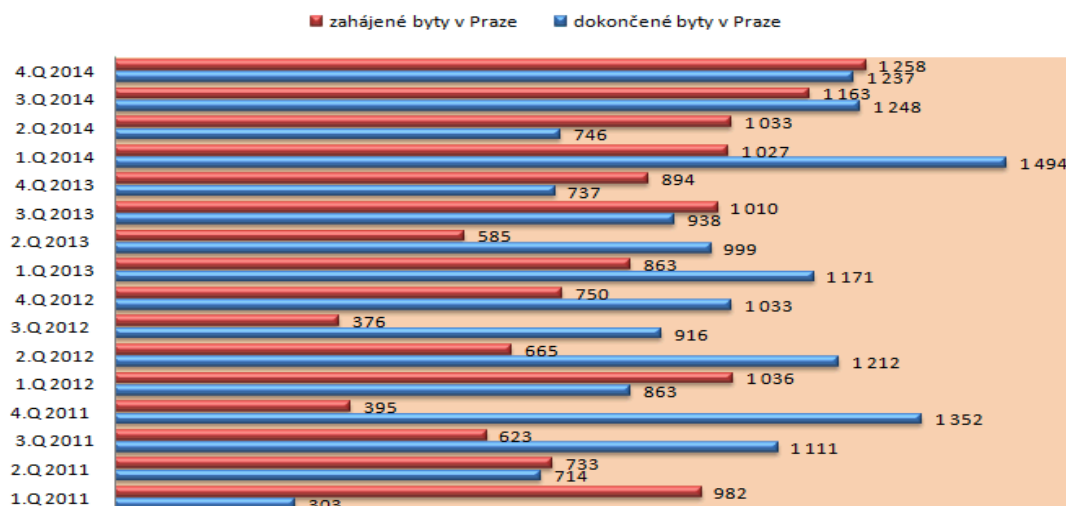
[10]

09.03.2015 ČR - nezaměstnanost v únoru poklesla na 7,5%. To znamená meziroční pokles počtu nezaměstnaných o 77 000 osob.

Nezaměstnanost v posledních šesti letech klesá. Čím menší nezaměstnanost, tím více vydělávajících lidí. Bohužel to však, podobně jako u vývoje průměrné měsíční mzdy, neznamená menší nezaměstnanost cílové skupiny lidí. Proto je graf č. 6 pro prodej bytů příznivý pouze malou měrou.

4.1.2.4 Bytová výstavba

Graf vývoje bytové výstavby znázorňuje vývoj výstavby bytů v Praze realizovaných konkurenčními developery. Následující ukazatel ztvárňuje počet zahájených a dokončených bytů v Hl. m. Praze v jednotlivých čtvrtletích v letech 2011-2014.



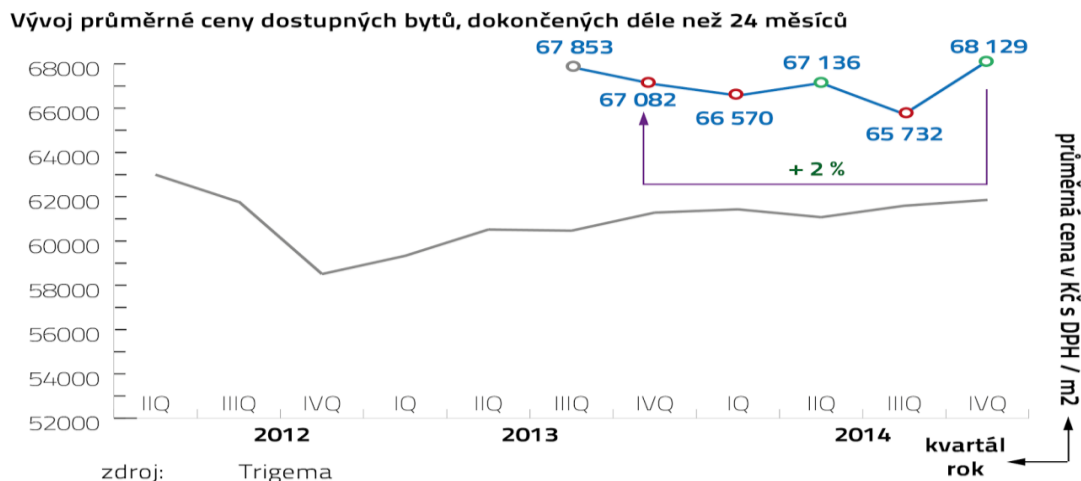
Graf 6 - vývoj bytové výstavby

[11]

Z grafu lze vyčíst, že počet zahájených a dokončených bytů v Praze bude spíše vzrůstat. Tahle skutečnost je pro projekt nepříznivá. S větším množstvím dokončených bytů ve stejnou dobu roste konkurence od cizích developerů. Z grafu také plyne, že developéři se přirozeně snaží vyhovět poptávce, tedy zájem o nové byty je vysoký a na vzestupu.

4.1.2.5 Ceny bytů

Prodejní cena bytů se odvíjí od nabídky a poptávky srovnatelných nemovitostí. Je závislá na několika faktorech, kterým je v práci věnována pozornost. Z průzkumu lze vidět, jak na tom jsou průměrné ceny bytů v posledních šesti čtvrtletích. Je možné si s jeho pomocí vytvořit povědomí, jak se v současné době ceny pohybují a také samozřejmě určit orientační cenu za m² plochy jednotlivých bytů.



Graf 7 - vývoj průměrné ceny bytů

[12]

Ceny bytů se v posledních šesti čtvrtletích pohybují okolo 67 000Kč/m². Přesněji 67 083Kč/m².

Z analýzy developerského trhu v Praze na konci čtvrtého kvartálu 2014 vyplývá, že je prodej bytů stále na vysoké úrovni. Dokonce i velice mírně stoupá. Cena nyní stoupla až na 68 129Kč/m². Tzn. je o 1 045Kč/m² vyšší než uvedený statistický průměr. Ačkoliv současná cena poměrně vysoká, cena pro prodej byla určena na 67 200Kč/m². Tedy něco málo výše než průměrná cena za sledované období. Důvodem je snížení rizika pro projekt a rezerva pro možnost rychlejšího prodeje.

Pozn.: Všechny ceny v kapitole „Ceny bytů“ jsou uváděny včetně DPH.

4.2 Konkurence

Jako konkurenční projekty jsou sledovány projekty s následujícími kritérii.

Bude se jednat o objekty bytové výstavby a to jen o vícepodlažní novostavby moderního typu již s okamžitou možností nastěhování, plánovaným dokončením, či projektem v přípravě. Byty by měly mít možnost terasy, lodžie či balkónu. Dále pak možnost parkového stání a neměly by se nacházet dále než 1,5 km od plánovaného projektu.



Rezidence Aurum

📍 Na pláni, Malvazinky, Praha 5

3.039.600 Kč - 8.085.000 Kč

K nastěhování: ihned

O projektu: Hledáte klidné bydlení s historickým nádechem Prahy? Developerský projekt Rezidence Aurum nabízí skvělé **bydlení v Praze 5 na Malvazinkách**. Novostavba nijak nenarušuje okolí, ve kterém stojí činžovní vily a domy z 20. a 30. let minulého století. Krásné prostředí a malebná příroda vám zajistí výhled například na zalesněný k...

Zobrazeno 1516 x

Volné: 10 bytů

Prodané: 13 bytů



Rezidence Sacre Coeur 2

📍 Holečkova, Hřebenky, Praha 5

cena na vyžádání

K nastěhování: leden 2016

O projektu: Novostavba Sacre Coeur 2 jsou naprosto jedinečným projektem **na Praze 5-Hřebenky**, který nabízí kvalitní nové byty zcela srovnatelné s těmi zahraničními. Sacre Coeur 2 splňuje veškeré nejvyšší požadavky na luxusní bydlení. Byty jsou zde moderní, nadčasové a vzdušné. Projekt klade důraz na zachování klidu a ochranu vašeho soukromí. ...

Zobrazeno 3503 x

Volné: 30 bytů

Prodané: 55 bytů



Rezidence Spiritka

📍 Zdikovská, Strahov, Praha 5

8.648.322 Kč - 22.956.243 Kč

K nastěhování: zima 2014

O projektu: Elegantní komplex cíleně zaměřený na moderní rodiny nabízí exkluzivní novostavby, které spadají do kategorie maximálního komfortu. Tyto nové byty jsou navrženy podle vzoru nejvyšší poptávky klidného bydlení ve spojení s výhodami velkoměsta. V tomto směru rezidence Spiritka splňuje plynulostně všechny požadavky i těch nejnáročnějších...

Zobrazeno 1450 x

Volné: 1 byt

Prodané: 12 bytů



Rezidence Hřebenky Z

📍 Na Hřebenkách, Smíchov, Praha 5

projekt v přípravě

K nastěhování: bude stanoveno

O projektu: Novostavba Hřebenky Z bude (20 nových bytů) postavena na adrese ulice Na Hřebenkách v **Praze 5–Smíchov**. Stavba má osm podlaží a navazuje na stávající bytový dům Na Hřebenkách XY. Projekt společnosti Sekyra Group je situován těsně pod vrcholem Strahov a obklopuje jej množství zelené plochy. Byty: Dispozice nových bytů proj...

Zobrazeno 467 x

Volné: 20 bytů

Prodané: - bytů



Terasy Šmukýřka

📍 Pod Šmukýřkou, Košíře, Praha 5

6.323.275 Kč - 13.570.692 Kč

K nastěhování: 2016

O projektu: Novostavba Terasy Šmukýřka nacházející se v městské části **Košíře na Praze 5**, ul. Pod Šmukýřkou a představuje nový moderní bytový komplex. Developerský projekt od společnosti Šmukýřka development s.r.o. zahrnuje výstavbu jednoho bytového domu obklopeného zelení a situovaného na konci slepé ulice, která představuje bezpečně...

Zobrazeno 552 x

Volné: 15 byt

Prodané: 2 bytů



.142 Radlická

📍 Radlická, Radlice, Praha 5

3.343.800 Kč - 15.371.500 Kč

K nastěhování: léto 2015

O projektu: V pražských Radlicích začal vyrůstat nový developerský projekt, novostavba, která se bude pyšnit neotřelým moderním designem a unikátním jménem, které zní .142 Radlická. Původci návrhu tohoto projektu jsou významní čeští architekti Jan Šesták a Marek Deyl. Hlavním investorem se stala dceřiná společnost největší rakouské banky Raiffe...

Zobrazeno 1309 x

Volné: 22 bytů

Prodané: 13 bytů



Cubic House

Pod Šmukýřkou, Košíře, Praha 5

10.490.230 Kč - 22.789.372 Kč

K nastěhování: -

O projektu: Novostavba Cubic House nabízí 9 nových bytů o rozloze od 119 - 303 m². Vytvořili jsme projekt, který naplní i ty nejnáročnější představy o moderním bydlení. Projekt, který si zamilujete pro jeho odvážný vzhled i nápadité provedení, který na trhu nemá konkurenci. Seznamte se s jedinečným projektem Cubic House, který přináší vše, co oč...

Zobrazeno 1310 x

Volné: 9 bytů

Prodané: - bytů



Rezidence Cibulka

Musílkova, Smíchov, Praha 5

1.934.682 Kč - 6.685.686 Kč

K nastěhování: ihned

O projektu: Novostavba (celkem 16 nových bytů) je navržena na půdorysu ve tvaru "L" tak, že na pozemku přibližně čtvercového tvaru vznikl v úrovni 1. NP malý dvorek, který je zčásti uvažován jako obytná terasa přílehlajícího bytu. Dvoupodlažní suterén domu je využíván jako podzemní garáže a technické zázemí domu. Hmotový návrh domu výškově navazu...

Zobrazeno 1562 x

Volné: 7 bytů

Prodané: 9 bytů



Rezidence Na Hřebenkách

U Okrouhlíku, Hřebenky, Praha 5

3.300.000 Kč - 16.550.000 Kč

K nastěhování: -

O projektu: Developerský projekt Rezidence Na Hřebenkách od společnosti OPIDUM - reality a.s. bude nabízet 33 nových bytů. **Novostavba se nachází v Praze 5**, konkrétně mezi ulicemi Podbělohorská, Na Hřebenkách a Pod Lipkami. Jde o velmi atraktivní lokalitu, jež je Pražany často vyhledávaná právě za účelem bydlení. Atraktivnost lokality je...

Zobrazeno 2155 x

Volné: 8 bytů

Prodané: 25 bytů - (možnost nastěhování: 4.čtvrtletí 2015)



Rezidence Na Farkáně

📍 Na vysoké I, Malvazinky, Praha 5

2.623.779 Kč - 7.481.433 Kč

K nastěhování: léto 2015

O projektu: Součástí **rezidenční čtvrti Prahy 5 - Malvazinky**, bude od ledna 2014, kdy byla zahájena výstavba, novostavba Na Farkáně. Developerský projekt pak představují dvojici bytových domů, celý projekt lze považovat za moderní a komorní. Rezidence na Farkáně se řadí svými parametry mezi nízkoenergetické bydlení. Celý projekt je pak vhod...

Zobrazeno 1736 x

Volné: 20 bytů

Prodané: 32 bytů



Pod Ladronkou

📍 Podbělohorská, Smíchov, Praha 5

2 572.780 Kč - 11.754.786 Kč

K nastěhování: ihned

O projektu: Komfortní rezidenční novostavba Pod Ladronkou nabízí ve dvou budovách (jedné čtyřpodlažní a jedné pětipodlažní) 26 nadstandardních bytových jednotek, 2 nebytové jednotky a dostatek garážových a parkovacích stání. Nové byty v prvním nadzemním podlaží mají příjemné předzahrádky. Dispoziční řešení všech jednotek je funkčně promyšleno do...

Zobrazeno 2115 x

Volné: 2 bytů

Prodané: 24 bytů



Rezidence Smíchov

📍 Radlická, Smíchov, Praha 5

2.830.190 Kč - 7.071.350 Kč

K nastěhování: ihned

O projektu: Projekt Rezidence Smíchov se nachází v městské části Praha 5 – Smíchov. Novostavba představuje polyfunkční objekt zahrnující plochy určené pro bytové účely i prostory pro obchodní, administrativní a komerční využití. Architektonické řešení novostavby je jednoduché a zároveň moderní a jedinečné. Zajímavým prvkem, který dodává rezidenc...

Zobrazeno 841 x

Volné: 22 bytů

Prodané: 9 bytů



Vila Hřebenka

📍 Na Šumavě, Smíchov, Praha 5

cena neuvedena

K nastěhování: ihned

O projektu: Projekt Vila Hřebenka nabízí unikátní spojení bydlení v luxusních nových bytech v komorním prostředí v jedné z nejprestižnějších vilových lokalit centrální Prahy. Novostavba je situována na jižní straně, obklopen zelení, mimo veškerý dopravní ruch, tak nabízí klid a intimitu s krásným výhledem do okolí. Stavba navazuje na klasické vi...

Zobrazeno 688 x

Volné: 2 bytů

Prodané: 3 bytů

[14]

V okruhu 1,5 km od našeho objektu je, či bude realizováno 13 projektů bytové výstavby, které splňují daná konkurenční kritéria. Celkový počet nabízených bytů je 365. Z tohoto množství je prodaných 197 bytů. Do 7 objektů je možné okamžité nastěhování. V 6 případech objektů s možností okamžitého nastěhování je více než polovina nabízených jednotek prodaná. Z této skutečnosti plyne, že v době dokončení plánovaného projektu již nebudou představovat konkurenci a zároveň, že je o nabídku tohoto typu ve sledované lokalitě zájem.

5 Stanovení příjmů a výdajů projektu

Podle propočtu byla cena nákladů na vlastní realizaci stavby vypočtena ve výši 57 913 111 Kč (s DPH).

Celkové náklady stavby, tj. včetně projektové dokumentace, nákupu pozemku, přípravy stavby, dozoru a rezervy, dle propočtu činí 75 440 779 Kč (s DPH).

5.1 Stanovení investičních nákladů a jejich rozložení v čase

V následující tabulce jsou znázorněny investiční náklady potřebné ke kompletní realizaci celého projektu. Od počáteční koupě pozemku až po užívání dokončené stavby. Doba je určena pouze z pohledu trvání, není zasazena do reálného období. Náklady by dle plánu měly být vynakládány od 1.12. roku 1 do 30.6. roku 5, tedy celkem 4 roky a 7 měsíců.

Tabulka 4 - jednotlivé položky projektu – náklady

Fáze projektu:		Náklady (bez DPH)	DPH (%)	DPH	Náklady (s DPH)
Nákup pozemku	1.12.-31.12.R1	5 859 850 Kč	0%	0 Kč	5 859 850 Kč
VF1 - Příprava zakázky	1.1.-28.2.R2	40 106 Kč	21%	8 422 Kč	48 528 Kč
VF2 - Studie	1.3.-30.4.R2	520 384 Kč	21%	109 281 Kč	629 665 Kč
VF3 - Dokumentace pro územní řízení	1.5.-30.6.R2	599 897 Kč	21%	125 978 Kč	725 875 Kč
Územní řízení	1.7.-30.9.R2	0 Kč		0 Kč	0 Kč
VF4 - Dokumentace ke stav. Povolení	1.10.-31.12.R2	861 342 Kč	21%	180 882 Kč	1 042 224 Kč
Stavební řízení	1.1.-31.3.R3	0 Kč		0 Kč	0 Kč
VF5 - Dokumentace k provedení stavby	1.4.-31.8.R3	1 092 981 Kč	21%	229 526 Kč	1 322 507 Kč
VF6 - Dokumentace pro dodavatele	1.9.-31.12.R3	280 745 Kč	21%	58 956 Kč	339 701 Kč
VF7 - Výběr dodavatele	1.1.-31.3.R4	40 106 Kč	21%	8 422 Kč	48 528 Kč
SO1-bytový dům	1.7.R4-30.4.R5	46 657 776 Kč	15%	6 998 666 Kč	53 656 442 Kč
SO2-komunikace	1.5.-31.5.R5	178 808 Kč	15%	26 821 Kč	205 629 Kč
SO3-sadové úpravy	1.6.-30.6.R5	18 748 Kč	15%	2 812 Kč	21 560 Kč
SO4-přípojka vody	1.8.-31.1.R4	123 956 Kč	15%	18 593 Kč	142 550 Kč
SO5-přípojka kanalizace	1.8.-31.1.R4	62 516 Kč	15%	9 377 Kč	71 894 Kč
SO6-přípojka plynu	1.8.-31.1.R4	58 640 Kč	15%	8 796 Kč	67 435 Kč
SO7-kabelové rozvody elektro	1.8.-31.1.R4	42 560 Kč	15%	6 384 Kč	48 944 Kč
SO8-opěrná zeď	1.6.-30.6.R4	199 197 Kč	15%	29 879 Kč	229 076 Kč
SO9-demolice stáv. Objektu	1.4.-30.6.R4	1 502 500 Kč	15%	225 375 Kč	1 727 875 Kč
SO10-přípojka slaboproudu	1.8.-31.1.R4	47 754 Kč	15%	7 163 Kč	54 917 Kč
Ostatní náklady	1.12.R1-31.7.R5	2 442 622 Kč	21%	512 951 Kč	2 955 573 Kč
NUS	1.4.R4-30.6.R5	1 466 773 Kč	15%	220 016 Kč	1 686 789 Kč
REZERVA	1.4.R4-30.6.R5	3 412 471 Kč	15%	511 871 Kč	3 924 342 Kč
VF8 - Autorský a technický dozor	1.4.R4-30.6.R5	441 171 Kč	21%	92 646 Kč	533 817 Kč
VF9 - Užívání stavby	1.7.R5-...	80 213 Kč	21%	16 845 Kč	97 058 Kč
	Celkem	66031115		9409664	75440779

Tabulka 5 – Čerpání prostředků po pololetích

		Náklady (Bez DPH)	Náklady (S DPH)
1	7-12/R1	5 915 410 Kč	5 927 077 Kč
2	1-6/R2	1 496 445 Kč	1 810 698 Kč
3	7-12/R2	1 215 700 Kč	1 470 996 Kč
4	1-6/R3	1 007 146 Kč	1 490 408 Kč
5	7-12/R3	1 063 295 Kč	1 031 002 Kč
6	1-6/R4	3 141 244 Kč	9 416 386 Kč
7	7-12/R4	30 880 947 Kč	35 543 678 Kč
8	1-6/R5	21 240 855 Kč	18 750 533 Kč

Pro lepší přehled jsou uvedeny časové úseky čerpání po pololetích.

5.2 Stanovení příjmů z prodeje jednotlivých bytů

V následující tabulce jsou uvedeny podlahové plochy jednotlivých bytů. Celkem se jedná o 20 bytů. Je uvedeno jejich označení, výměra a jejich celková cena. Cena je vyčíslena včetně DPH. Cena za 1 metr čtvereční je uvažována 67 200 Kč včetně DPH.

Tabulka 6 - výpis bytů

Byt	Plocha bytu [m2]	Cena bytu [Kč]
A01	67,68	3 954 866
B01	84,09	4 913 781
C01	54,37	3 177 099
D01	43,69	2 553 016
E02	46,44	2 713 711
F02	56,84	3 321 433
G02	84,63	4 945 336
H02	91,14	5 325 746
I03	46,44	2 713 711
J03	56,84	3 321 433
K03	84,63	4 945 336
L03	91,14	5 325 746
M04	104,6	6 112 278
N04	84,88	4 959 944
O04	91,3	5 335 096
P05	104,6	6 112 278
Q05	84,88	4 959 944
R05	91,3	5 335 096
S06	116,11	6 784 863
T06	335,57	19 608 960

Tabulka 7 - předpokládaný prodej bytů v čase

		Byty	m2	Příjem (bez DPH)	Příjem (s DPH)
1	7-12/R1			0 Kč	0 Kč
2	1-6/R2	A01	67,68	1 581 946 Kč	1 819 238 Kč
3	7-12/R2	D01,E02	90,13	2 106 691 Kč	2 422 694 Kč
4	1-6/R3	O04,S06,B01	291,5	6 813 496 Kč	7 835 520 Kč
5	7-12/R3	T06	335,57	7 843 584 Kč	9 020 122 Kč
6	1-6/R4	L03	91,14	2 130 298 Kč	2 449 843 Kč
7	7-12/R4	H02	91,14	2 130 298 Kč	2 449 843 Kč
8	1-6/R5	J03	56,84	43 722 173 Kč	50 280 499 Kč
9	7-12/R5	R05,P05,F02	252,74	14 768 807 Kč	16 984 128 Kč
10	1-6/R6	N01,C01	139,25	8 137 043 Kč	9 357 600 Kč
11	7-12/R6	Q05,K03	169,51	9 905 280 Kč	11 391 072 Kč
12	1-6/R7	G02,I03,M04	235,67	13 771 325 Kč	15 837 024 Kč

V přehledné tabulce je uveden přesný výpis všech nabízených bytů společně s jejich výměrou a předpokládaným příjmem v půlročních obdobích, který bude sloužit k pozdějšímu sestavení cash flow. Cena byla stanovena pomocí výše zmíněných průměrných cen bytů/1m² na 67 200 Kč/m². Předpokladem je prodej 10 bytových jednotek před kolaudací a ostatních nejpozději do 2 let po kolaudaci. Zájemci o koupi bytové jednotky zaplatí 40% již při rezervaci, splátku a doplatek doplatí po dokončení a předání stavby. Prodej všech 20 jednotek je předpokládán rovnoměrně nejdéle po dobu 5,5 let.

5.3 Stanovení výdajů na prodej

Provozní náklady budou trvat od počátku investiční fáze a skončí 2 roky po započetí fáze provozní. Znamená to tedy, že budou čerpány po dobu 57 měsíců.

Pokud by byla reklama na prodej prováděna vlastní cestou pouze k tomuto projektu, vypadala by kalkulace provozních nákladů následovně.

- Mzdy: Dva zaměstnanci se mzdou 18 000 + odvody 35% měsíčně
- Kancelář
 - Pronájem 20m² za 190Kč měsíčně + poplatky 65,-Kč/měs/m², jednoměsíční kauce v Naskové ulici Praha 5, Košíře

- Telefon za 230 Kč s tarifem od O2
- Internet za 549 Kč s tarifem od O2
- Nákup vybavení: Počítač 2x, kopírka, kancelářské potřeby, skříňky, stůl, židle 2x
- Reklama
 - Pronájem 4 billboardů v Praze za 2x5500Kč, 3500Kč, 3800Kč
 - Pronájem reklamy na rádiu Impuls ve vysílacím čase 12:00-15:00 za 4 400Kč měsíčně
 - Jednorázový náklad na výrobu reklamy na oplocení stavby v hodnotě 30 000Kč
- Web: zřízení Webových stránek za 55 000Kč a údržba stránek za 4 500Kč měsíčně
- Po celou dobu stavby bude najat jeden právník s platem 25 000Kč
- Po započetí provozní fáze vznikají náklady na údržbu neprodaných bytů v hodnotě 0,6% z ceny bytu

Tabulka 8 - reklama svépomocí

	Měsíčně	Celkem
Mzda zaměstnanců	48 600 Kč	2 770 200 Kč
Kancelář	4 644 Kč	429 708 Kč
Pronájem prostor	3 865 Kč	220 305 Kč
telefon	230 Kč	13 110 Kč
internet	549 Kč	31 293 Kč
vybavení		165 000 Kč
Reklama	22 700 Kč	1 323 900 Kč
- Billboard	18 300 Kč	1 043 100 Kč
Reklama v rádiu	4 400 Kč	250 800 Kč
- plochy na oplocení stavby		30 000 Kč
Webové stránky	4 500 Kč	311 500 Kč
Právník	25 000 Kč	1 425 000 Kč
Údržba neprodaných bytů	0,6% z ceny bytu	799 324 Kč
Provozní náklady celkem		8 013 916 Kč

Pokud by byla reklama na prodej zadána vybrané specializované realitní kanceláři, vypadala by kalkulace provozních nákladů následovně.

- provize 5,5% z každého prodaného bytu
- Po započetí provozní fáze vznikají náklady na údržbu neprodaných bytů v hodnotě 0,6% z ceny bytu

Tabulka 9 - reklama pomocí realitní kanceláře

Náklady realitní kanceláři	7 141 617 Kč
Údržba neprodaných bytů (0,6%)	799 324 Kč
Provozní náklady celkem	7 940 941 Kč

Porovnáním provozních nákladů s reklamou svépomocí (8 013 916 Kč) a pomocí realitní kanceláře (7 940 941 Kč) bylo zjištěno, že výhodnější k prodeji je najmout realitní kanceláře. Zvolením této varianty bude ušetřeno 71 975 Kč. Dále tedy budou brány jako provozní náklady, náklady činící 7 940 941 Kč.

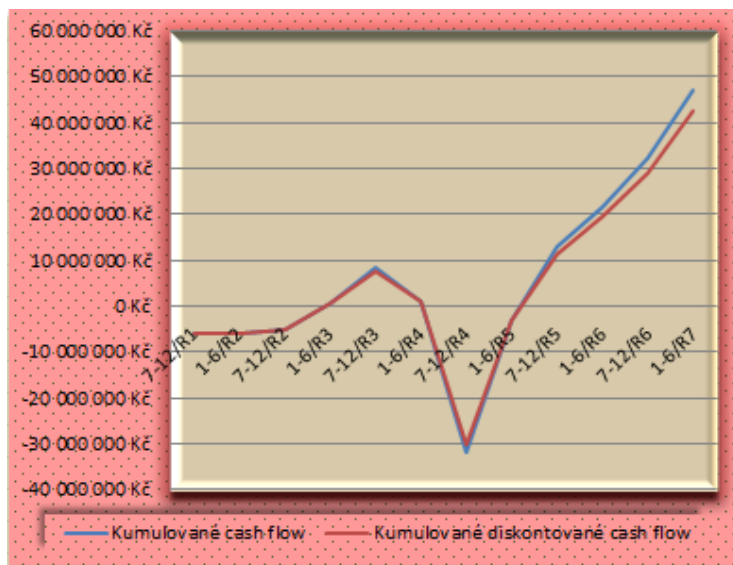
5.3.1 Cash Flow

Cash flow je jednoduše řečeno příjem nebo výdej peněžních prostředků. Představuje rozdíl mezi příjmy a výdaji peněžních prostředků za určité období. K sestavení cash flow byly tedy použity příjmy a výdaje potřebné pro projekt. Příjmy budou pouze z prodeje bytů. Náklady pak budou představovat především investiční náklady a dále náklady spojené s prodejem bytů v podobě realitní kanceláře a na údržbu ještě neprodaných bytů.

Tabulka 10 - Cash flow

	7-12/R1	1-6/R2	7-12/R2	1-6/R3	7-12/R3	1-6/R4	7-12/R4	1-6/R5	7-12/R5	1-6/R6	7-12/R6	1-6/R7
Příjmy z prodeje bytů	0 Kč	1 819 238 Kč	2 422 694 Kč	7 835 520 Kč	9 020 122 Kč	2 449 843 Kč	2 449 843 Kč	50 280 499 Kč	16 984 128 Kč	9 357 600 Kč	11 391 072 Kč	15 837 024 Kč
Investiční náklady	5 927 077 Kč	1 810 698 Kč	1 470 996 Kč	1 490 408 Kč	1 031 002 Kč	9 416 386 Kč	35 543 678 Kč	18 750 533 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Údržba neprod. bytů	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	321 419 Kč	219 514 Kč	163 369 Kč	95 022 Kč
Provizie realitní kanceláři	0 Kč	90 962 Kč	121 135 Kč	391 776 Kč	451 006 Kč	122 492 Kč	122 492 Kč	2 514 025 Kč	849 206 Kč	467 880 Kč	569 554 Kč	791 851 Kč
Máklady celkem	5 927 077 Kč	1 901 660 Kč	1 592 131 Kč	1 882 184 Kč	1 482 008 Kč	9 538 878 Kč	35 666 170 Kč	21 264 558 Kč	1 170 625 Kč	687 394 Kč	732 922 Kč	886 873 Kč
Cash flow	-5 927 077 Kč	-82 421 Kč	830 563 Kč	5 953 336 Kč	7 538 114 Kč	-7 089 035 Kč	-33 216 327 Kč	29 015 941 Kč	15 813 503 Kč	8 670 206 Kč	10 658 150 Kč	14 950 151 Kč
kumulované CF	-5 927 077 Kč	-6 009 499 Kč	-5 178 935 Kč	774 400 Kč	8 312 514 Kč	1 223 480 Kč	-31 992 847 Kč	-2 976 906 Kč	12 836 597 Kč	21 506 802 Kč	32 164 952 Kč	47 115 103 Kč
DCF	-5 927 077 Kč	-81 605 Kč	814 198 Kč	5 778 249 Kč	7 243 979 Kč	-6 744 973 Kč	-31 291 283 Kč	27 063 692 Kč	14 603 504 Kč	7 927 514 Kč	9 648 684 Kč	13 400 175 Kč
kumulované DCF	-5 927 077 Kč	-6 008 682 Kč	-5 194 485 Kč	583 764 Kč	7 827 744 Kč	1 082 771 Kč	-30 208 512 Kč	-3 144 820 Kč	11 458 685 Kč	19 386 199 Kč	29 034 883 Kč	42 435 058 Kč

Pro lepší představu byla data zanesena do grafu cash flow, kde je velice dobře vidět přesný peněžní tok za dané období.



Graf 8 - cash flow

Největší potřeba finančních zdrojů, jak vyplývá z grafu, bude na přelomu čtvrtého a pátého roku, kdy probíhá samotná výstavba objektu. V tento okamžik cash flow činí -30 208 512 Kč vč. DPH. Z toho plyne potřebná výše volného kapitálu 30 208 512 Kč vč. DPH. Po úspěšných prodejkách bude cash flow po dokončení projektu, tedy po prodeji všech bytových jednotek činit 42 435 058 Kč vč. DPH.

5.4 Vyhodnocení

Hlavním kritériem byl požadovaný výnos alespoň 20 %. V tomto případě výnos činí 42 435 058 Kč vč. DPH. Vyjádřeno v procentech 51,2%. Tedy hlavní požadavek bude splněn.

Dalším kritériem bylo prodání všech bytových jednotek do dvou let od dokončení výstavby. Všechny byty budou prodány do dvou let od kolaudace.

Investiční náklady nesmí překročit 80 mil. Kč vč. DPH. Dle propočtu jsou celkové investiční náklady vyčísleny na 75 440 779 Kč vč. DPH.

Doba návratnosti investice byla požadovaná do 4 let od zahájení projektu. Ze sestavené tabulky peněžních toků lze vyčíst, že výnos nastává ke konci 4 roku od zahájení projektu.

Všechna kritéria úspěšnosti byla splněna.

6 Závěr

Cílem této práce bylo vytvořit investiční studii bytového domu v Praze, v ulici Na Popelce, čehož bylo dosaženo provedením analýz blízkého a širšího okolí, analýzy konkurence a v neposlední řadě stanovením příjmů a výdajů projektu. Za pomoci těchto informací bylo sestaveno vyhodnocení projektu. Práce může sloužit jako podklad manažerskému týmu developerské společnosti, pomocí kterého se společnost rozhoduje, zda projekt realizovat či nikoliv.

Hlavním aspektem pro vyhodnocení projektu je jeho procentuální výnosnost. Požadovaný výnos byl stanoven na 20% z vložených prostředků. V tomto případě je výnos projektu 51,2%. Všechna ostatní kritéria úspěšnosti byla také splněna, proto mohou developerovi realizaci projektu doporučit.

Seznam obrázků, tabulek a grafů:

Obrázek 1 - jihozápadní pohled.....	5
Obrázek 2 - severovýchodní pohled	5
Obrázek 3 - Katastrální mapa	6
Obrázek 4 - Fotomapa	6
Graf 1 - množství prodaných bytů.....	8
Graf 2 - Průměrná měsíční mzda.....	10
Graf 3 - věkové složení muži/ženy.....	11
Graf 4 - procentuální rozložení obyvatelstva Prahy 5	12
Graf 5 - nezaměstnanost	13
Graf 6 - vývoj bytové výstavby	14
Graf 7 - vývoj průměrné ceny bytů.....	15
Graf 8 - cash flow	27
Tabulka 1- Nejnovější údaje: hl.m.Praha	9
Tabulka 2 - Průměrná měsíční mzda.....	10
Tabulka 3 - věkové složení.....	12
Tabulka 4 - jednotlivé položky projektu – náklady	21
Tabulka 5 – Čerpání prostředků po pololetích	22
Tabulka 6 - výpis bytů.....	22
Tabulka 7 - předpokládaný prodej bytů v čase.....	23
Tabulka 8 - reklama svépomocí	24

Tabulka 9 - reklama pomocí realitní kanceláře	25
Tabulka 10 - Cash flow	26

Použité zdroje:

[1] – projekty a rekonstrukce staveb, interiéry, výstavní expozice a design nábytku. *Architektonický ateliér SGL Projekt*. [online]. [2009] [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vekove-slozeni-obyvatelstva-hl-m-prahy-2011-rvtjt5ohcn>

[2] – projekty a rekonstrukce staveb, interiéry, výstavní expozice a design nábytku. *Architektonický ateliér SGL Projekt*. [online]. [2009] [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vekove-slozeni-obyvatelstva-hl-m-prahy-2011-rvtjt5ohcn>

[3] – Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. [online]. © 2004 – 2015 [cit. 2015-04-22]. Dostupné z: http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=SKJX-vUP-BgOaFZ6nqPEVQN2xBgoZ9ylxYkemByzcQL37ufiNdCBRmfAyHz-QReithsw9OyfejsbiXPO9IQ8eHQsTJ5zbPyAmlTOdZx8cg7favsXHVXwh7mo3cG5c9UVDO7dLGBAyIsxjtEpFogRtk82afgAPe4gLvLpqszqmHlEuEF7fjs5o7Hj924v4HHeHh7PdpAv-BpYdlk0DFWl8xO1qNW9gsAuMFxIiVkyaLWytCJJpzOXWhxKCs5KLFIFJMPdVtqVo_hRZ5dtpjhobamE6jhNzv2zOkGbZKY8rA8=

[4] – Mapy Google. Mapová data©2015google. [online]. ©2015 [cit. 2015-04-22]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/@50.0693625,14.3836863,262m/data=!3m1!1e3>

[5] – ČTK. V Praze se loni prodal rekordní počet bytů. Nové projekty. Týden.cz. [online]. ©2005-2015 [cit. 2015-01-13]. Dostupné z: http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/reality/v-praze-se-loni-prodal-rekordni-pocet-bytu-nove-projekty_329997.html#.VTeO7pNRLyR

[6] – V Praze se loni prodal rekordní počet bytů. Nové projekty. Týden.cz. [online]. ©2006-2015 [cit. 2015-01-14]. Dostupné z: http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/reality/v-praze-se-loni-prodal-rekordni-pocet-bytu-nove-projekty_329997.html#.VTeO7pNRLyR

[7] – Průměrné mzdy – 4. čtvrtletí 2014. ČSÚ. [online]. 11.03.2015 [cit. 2015-03-23]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2014-truea9fbwn>

[8] – Věkové složení obyvatelstva hl. m. Prahy – 2011. ČSÚ. [online]. 31.07.2012 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vekove-slozeni-obyvatelstva-hl-m-prahy-2011-rvijt5ohcn>

[9] – Věkové složení obyvatelstva hl. m. Prahy – 2011. ČSÚ. [online]. 31.07.2012 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vekove-slozeni-obyvatelstva-hl-m-prahy-2011-rvijt5ohcn>

[10] – Nezaměstnanost v ČR, vývoj, rok 2015, míra nezaměstnanosti v %. Kurycz. [online]. © 2000 – 2015 [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/nezamestnanost/>

[11] – Bytová výstavba, stavební povolení a ohlášení v hl. m. Praze v 1. až 3. čtvrtletí roku 2014. ČSÚ v hl. m. Praze. [online]. 21.11.2014 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xa/bytova_vystavba_stavebni_povoleni_a_ohlaseni_v_hl_m_praze_v_1_az_3_ctvrtleti_roku_2014

[12] – Analýza 2014 – Průměrná cena dostupných bytů 24+. trigema a.s.. [online]. 11.3.2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://trigema.blogspot.cz/2015/03/analyza-2014-prumerna-cena-dostupnych.html>

[13] – Nejnovější údaje: hl.m. Praha. ČSÚ v hl. m. Praze. [online]. 10.2.2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/1-xa>

[14] - Novostavby Praha 5 – nové byty v Praze 5. *Developerské projekty*. [online]. © 2015 [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: <http://www.ziprealty.cz/pcategory/novostavby-praha-5/>

Přílohy:

- Příloha 1: Propočet (KAN2)
- Příloha 2: Teorie řízení (TERI)
- Příloha 3: Příprava a řízení staveb (PRRS)
- Příloha 4: Projekt KAN (KNPR)
- Příloha 5: Projekt PŘS (PJPR)