

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ
FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Studie proveditelnosti developerského projektu

Lucie Tobolková

Vedoucí bakalářské práce:
doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Tobolková Jméno: Lucie Osobní číslo: 412624

Zadávající katedra: Ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Studie proveditelnosti developerského projektu

Název bakalářské práce anglicky: Feasibility Study of Development Project

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Představení záměru

Analýza okolí projektu

Vyhodnocení efektivnosti a identifikace hlavních rizik

Závěr

Seznam doporučené literatury:

FOTR J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada. 2010, 416 str. ISBN 978-80-247-3293-0

VALACH, J. a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha: Ekopress. 2010. 507 str. ISBN 978-80-86929-71-2

Jméno vedoucího bakalářské práce: doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.

Datum zadání bakalářské práce: 24.2.2017

Termín odevzdání bakalářské práce: 28.5.2017

Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku

Podpis vedoucího práce

Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

28.2.2016

Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá posuzováním investičního záměru koupě účelové společnosti s následnou výstavbou developerského projektu v majetku společnosti. Práce se zaměřuje na analýzu konkurenčního prostředí s následným získáním budoucí tržní hodnoty projektu a posouzení vlastnických práv dotčených pozemků. Posouzení je na základě zhodnocení vložené investice, stanovení rizik a jejich potenciálních dopadů na projekt. Závěrem bude vyhodnocení proveditelnosti projektu s přihlédnutím na ziskovost investičního záměru, a především na rizika, která mohou projekt ohrozit finančně nebo případně ohrozit jeho dokončení jako takové.

Klíčová slova

Investiční záměr, budoucí tržní hodnota, ekonomická rozvaha, vlastnická práva nemovitostí, věcné břemeno, analýza rizik.

Abstract

The core of this bachelor thesis is to evaluate an investment project – acquisition of a special purpose company with a subsequent construction development which is owned by the company. This thesis is aimed at analysis of the competition environment, subsequent calculation of the market value of the project and assessment of ownership rights to affected plots of land. The analysis is based on evaluation of the investment, risk determination and evaluation of prospective influence of the identified risks on the project. At the end, feasibility of the project is assessed while taking into account profitability of the investment project and risks which might affect the project financially or materially.

Key words

Investment plan, future market value, economic balance sheet, rights of property, the easement, risk analysis

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Praze dne 25. 5. 2012

.....

podpis autora

Poděkování:

Ráda bych poděkovala doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěla k vypracování této bakalářské práce a za čas, který mi věnovala.

Obsah

1. ÚVOD	4
2. TEORETICKÉ PŘEDPOKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ STUDIE PROVEDITELNOSTI	5
2.1 INVESTICE	5
2.1.1 <i>Investiční strategie</i>	5
2.2 PODNIKATELSKÝ PLÁN	6
2.2.1 <i>Realizační resumé</i>	6
2.2.2 <i>Charakteristika investora a jeho cílů</i>	7
2.3 ANALÝZA TRHU	7
2.4 LEGISLATIVNÍ RÁMEC STAVEB.....	8
2.4.1 <i>Definování základních pojmů</i>	8
2.4.2 <i>Účastníci výstavby</i>	10
2.4.3 <i>Věcná břemena dle Nového občanského zákoníku (Zákon č. 89/2012 Sb.)</i>	10
2.5 ANALÝZA RIZIK.....	11
2.5.1 <i>Členění rizik dle charakteru</i>	13
3. PRAKTICKÁ ČÁST	15
3.1 PŘEDSTAVENÍ INVESTORA	15
3.2 PŘEDSTAVENÍ ZÁMĚRU	15
3.3 PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU	16
3.4 ANALÝZA LOKALITY	18
3.4.1 <i>Vybrané konkurenční developerské projekty v okolí</i>	18
3.4.2 <i>Vyhodnocení konkurence</i>	21
3.4.3 <i>Analýza přilehlých pozemků a souladu s územně plánovací dokumentací</i>	21
3.4.4 <i>Umístění stavebních objektů dle Územního rozhodnutí roku 2008</i>	22
3.4.5 <i>Umístění stavebních objektů roku 2017 a stav jejich vlastnických práv</i>	25
3.5 BUDOUCÍ TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ.....	28
3.5.1 <i>Metoda přímého porovnání</i>	28
3.5.2 <i>Výpočet budoucí tržní hodnoty projektu Residence Sadová</i>	30
3.6 NÁKLADY PROJEKTU.....	30
3.6.1 <i>Ekonomická rozvaha investice</i>	33
3.7 ANALÝZA RIZIK.....	34
3.7.1 <i>Klasifikace rizik</i>	34
3.7.2 <i>Vyhodnocení rizik</i>	35
3.7.3 <i>Matice rizik</i>	36
3.8 VYHODNOCENÍ PROVEDITELNOSTI PROJEKTU.....	37
4. ZÁVĚR	38
5. SEZNAM ZDROJŮ	39
6. SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK	41

1. Úvod

Bakalářská práce se zabývá vyhodnocením investičního záměru koupě účelové společnosti Rezidence Sadová, s.r.o. s následnou výstavbou 6-ti řadových domů v počáteční rozestavěnosti základových desek a inženýrských sítí. Výstavbový projekt byt zahájen v roce 2008 a byl dále „zakonzervován“. Společnost vlastníci projekt a pozemky se v současnosti prodává v celkové výši 26 000 000 Kč jeho současnými majiteli. Potencionálním investorem projektu je fyzická osoba s částečným kapitálem ve výši 20 000 000 Kč.

Teoretická část práce se zaměřuje na charakteristiku podnikatelského záměru a studie proveditelnosti. Tyto dva dokumenty jsou pro realizaci investičního záměru velmi podstatné. Další část se zabývá analýzou rizik, kde budou stanoveny základní rizika, se kterými se projekt může v dnešní době potýkat.

Praktická část se řeší rozhodnutí o koupi společnosti. Posouzení bude na základě zhodnocení vložené investice, nákladům na koupi společnosti a na realizaci stavby vůči předpokládaným výnosům projektu. Výnosy projektu budou stanoveny na základě analýzy okolí konkurenčních projektů a přímé metody porovnávací. Hodnoty pro tuto metodu byly odvozeny od konkurenčních projektů v okolí posuzovaného projektu. Pro kladné rozhodnutí v oblasti ziskovosti projektu je požadováno alespoň 10 % zhodnocení vložené investice, bez ohledu na rizika. Dalším faktorem pro rozhodnutí je klasifikace hlavních rizik projektu se stanovení možného dopadu na projekt jako takový. Pravděpodobnost a dopad rizik bude dále hodnocen na základě matice rizik. Rizika budou dále hodnoceny z pohledu snížení možného zisku či případného ohrožení dokončení projektu.

Cílem je tedy vyhodnotit ekonomickou část této akvizice a stanovení hlavních rizik projektu.

2. Teoretické předpoklady pro zpracování studie proveditelnosti

2.1 Investice

Investice je definována jako peněžitý výdaj, u kterého lze očekávat zhodnocení peněžní nebo jiné hodnoty během delšího časového období. Vyhláška č. 500/2002 Sb., považuje za investici investiční výdaj, který je vykonáván s výhledem na období delší, než je jeden kalendářní rok.

Druhy investic

Z hlediska financování rozlišujeme tři základní skupiny investic:

- hmotné (fyzické, kapitálové) - rozšiřují výrobní kapacitu podniku;
- finanční-nákup cenných papírů, obligací, akcií apod.;
- nemateriální (nehmotné) - software, výzkum, know-how. (1)

Investor

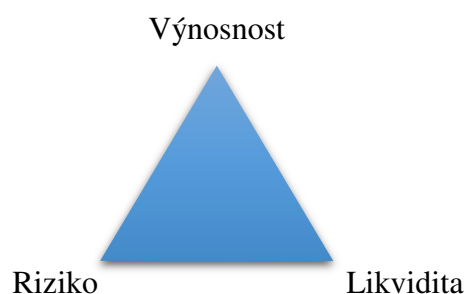
Investor je obecně používaný pojem pro právnickou nebo fyzickou osobu, z jehož prostředků se projekt (investice) financuje a který zpravidla zabezpečuje jeho přípravu a realizaci. (2)

2.1.1 Investiční strategie

Při každé investici by si měl investor zformulovat investiční strategii, kde si stanovuje investiční cíle a způsoby a jak jich dosáhnout. Stanovení takovéto strategie by mělo být postaveno na třech základních faktorech: (3)

- očekávaná výnosnost investice;
- očekávané riziko investice;
- očekávaný důsledek na likviditu investora. (3)

Racionálně uvažující investor chce samozřejmě dosáhnout maximálního výnosu s co nejnižším rizikem při co nejvyšší hmotné likviditě investice. Ve skutečnosti, ale takové investice prakticky nejsou. Naopak jsou tyto tři faktory nepřímo úměrné (3).



Obrázek 1- Magický trojúhelník projektu, vlastní zpracování

Vztah mezi těmito třemi faktory je dobře vyjádřen tzv. magickým trojúhelníkem investování viz obrázek 1.

2.2 Podnikatelský plán

Podnikatelský záměr zpracovaný v souvislosti s realizací určitého investičního projektu, resp. skupiny projektů slouží zpravidla ke dvěma účelům. Jednak je to určitý vnitřní dokument, který slouží jako základ vlastního řízení projektu, ale značný význam má také při externím uplatnění v případě, že osoba fyzická či právnická hodlá financovat realizaci projektu s využitím cizího kapitálu, případně se uchází o nějaký druh nenávratné podpory. V takovém případě je totiž třeba přesvědčit poskytovatele kapitálu o výhodnosti a nadějnosti projektu, na jehož financování se tento kapitál použije. (3)

Podnikatelský záměr by měl obsahovat tyto základní části:

- realizační resumé;
- charakteristiku firmy a jejích cílů;
- organizaci řízení a manažerský tým;
- přehled základních výsledků a závěrů;
- shrnutí, závěry;
- přílohy. (3)

Kvalitně zpracovaný podnikatelský záměr může pak významně podpořit získání potřebného kapitálu.

2.2.1 Realizační resumé

Realizační resumé by mělo obsahovat identifikační údaje investora, pro kterého je podnikatelský záměr vypracováván. Dále by zde měly být charakterizovány produkty, resp. služby, které jsou náplní projektu, jejich specifické vlastnosti, přednosti vzhledem ke konkurenci atd. Resumé bude obsahovat popis trhů, na kterých se chce investor uplatnit distribučních cest, kterých hodlá využít k dosažení těchto úspěšnosti

na trhu. Investor si také musí vymezit manažerské funkce v projektu, zhodnotit zkušenosti a kvality klíčových pracovníků a přiřadit jim dle svého uvážení určité funkce s danými povinnostmi. V neposlední řadě si musí investor promyslet finanční aspekty zahrnující odhady zisku v následujících letech, velikost potřebného kapitálu, účel jeho použití a očekávaný výnos pro poskytovatele kapitálu. Realizační resumé je vlastně stručný souhrn, který je sice první částí podnikatelského záměru, měl by se však zpracovat až v samém závěru. Jeho cílem je zobecnit veškeré informace, které jsou obsahem následujících kapitol a stručně nastínit charakteristiky firmy i projektu ve stručné a přesvědčivé formě. (3)

2.2.2 Charakteristika investora a jeho cílů

Charakteristika investora a jeho cílů by měla obsahovat jeho popis, jeho přítomnosti i budoucnosti z hlediska základních podnikatelských cílů a strategií jeho dosažení. V této části by mělo být zmíněno:

- historie zachycující činnosti investora od založení až po současnost, výsledky podnikatelské činnosti a dosažené úspěchy;
- charakteristiky produktů a služeb, které jsou náplní projektu. Specifikace jejich současné fáze vývoje a doba životnosti, kdo je či bude jejich uživatelem a jaké výhody mu budou z uplatnění těchto produktů či služeb vznikat. Klíčové faktory úspěchu, které rozhodují o konkurenční pozici a srovnání těchto rysů s konkurencí. Způsoby ochrany produktů či služeb.
- sledované cíle, zahrnující základní strategické cíle, kterých se investor snaží realizací projektu dosáhnout (specifické cíle jednotlivých oblastí firmy, ke kterým patří uspokojení poptávky a postavení projektu na trhu, inovace výrobního programu a technologie, kvalita produkce, efektivnost a finanční stabilita, sociální oblast, rozvoj organizace a řízení, ochrana životního prostředí, prestiž a společenské postavení).

Cíle projektu by měly být reálné a současně motivující a vyjádřené v konkrétní formě. Pokud je to možné, doporučuje se jejich kvantifikace s tím, že by se měly vztahovat k příštím obdobím. (4)

2.3 Analýza trhu

Naplňování analýzy trhu je získávání a hodnocení informací o trhu a jeho okolí, zahrnující především takové faktory, jako je poptávka konkurence, potřeby a chování zákazníků, konkurenční projekty a marketingové nástroje. Potřebná data a informace lze získat buď z již existujících informačních zdrojů. Využití existujících informačních zdrojů se opírá o nabídky na trhu a o dostupné statistiky a zprávy, obsahující především údaje o kvantitativním a cenovém charakteru, týkající se buď trhu obecně, nebo jeho určitého segmentu.

Pro získání a vyhodnocení informací analýzy trhu je třeba:

- *Stanovit cílový trh projektu*
Včetně popisu a analýzy jeho struktury, součástí tohoto kroku je definice trhu, charakteristika projektu, cenové úrovně, podpory prodeje.
- *Definovat segmenty trhu*
Trh je možné analyzovat jako celek, nebo podle jednotlivých segmentů. Doporučuje se však rozčlenit trh na určité segmenty. Segmentace trhu lze založit na třech základních faktorech, které tvoří geografické či lingvistické hledisko (národnost, region, městská část), druh projektu (bytový dům, řadový dům, rodinný dům) a standard projektu.
- *Analyzovat tržní konkurenci*
Konkurenční faktory budou do značné míry ovlivňovat náš podíl na trhu, a proto je jim nutno věnovat značnou pozornost. Je proto důležité specifikovat naše rozhodující konkurenty na jednotlivých či specifických segmentech na trhu.

Výše zmíněné body pomohou definovat cílené tržní prostředí projektu pro následný návrh vhodné marketingové strategie projektu.

2.4 Legislativní rámec staveb

Základem legislativy jsou v České Republice zákony, předpisy z nařízení vlády a vyhlášky ústředních orgánů. Podmínkou platnosti je publikace ve Sbírce zákonů.

2.4.1 Definování základních pojmů

Pozemek

Pozemek je přesně vymezená část zemského povrchu, která je předmětem určitých právních vztahů. Podle katastrálního zákona (Zákon 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí) je pozemkem část zemského povrchu oddělena od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo souhlasem, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, případně rozhraním způsobu využití pozemků. (2)

Parcela

Parcela je pojem katastrálního zákona (Zákon 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí), který označuje pozemek, který je geometricky a polohově určen a zobrazen v katastrální mapě a označen číslem parcelním. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny, velikost výměry vyplývá geometrického určení. (2)

Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení. Územním řízením se schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, pro další přípravu a realizaci záměru. Územní rozhodnutí je stěžejním dokladem pro realizaci stavebního záměru. Splnění všech dalších požadavků, podmiňujících realizaci stavby, je již plně v rukou investora. Splní-li podmínky závazných předpisů, které se stavby týkající, nelze mu v realizaci stavby zabránit. Platnost územního rozhodnutí pozbývá platnosti po, v případě, že není vydáno stavební povolení. (2)

Stavební povolení

Stavební povolení je vydáváno příslušným úřadem na základě žádosti stavebníka. Dnem podání je zahájeno stavební řízení. Stavební úřad stanoví ve stavebním povolení podmínky pro provedení a následné užívání stavby s ohledem na ochranu veřejných zájmů, dodržení požadavků na výstavbu. Dále stanoví, zda bude možné, stavbu užívat výhradně na základě kolaudačního souhlasu. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let. (2)

Kolaudační souhlas

Kolaudační souhlas je vydán příslušným úřadem na základě žádosti stavebníka, úřad dále stanoví termín závěrečné kontrolní prohlídky. Na základě přezkoumání stavební úřad vydá do 15 dnů doklad o povoleném účelu používání dle předložené žádosti. Stavební úřad neumožní užívání stavby, pokud při závěrečné kontrolní prohlídce stavby zjistí, že stavba je v rozporu se stavebním povolením, že ohrožuje bezpečnost, životní prostředí a jiné. (2)

Vodoprávní řízení

Zákon o vodách (Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů upravuje právní vztahy k povrchovým a podzemním vodám, vztahy fyzických a právnických osob k využívání povrchových a podzemních vod, jakož i vztahy k pozemkům a stavbám, s nimiž výskyt těchto vod přímo souvisí, a to v zájmu zajištění trvale udržitelného užívání těchto vod, bezpečnosti vodních děl a ochrany před účinky povodní a sucha. Pokud tento zákon nestanoví jinak, postupují vodoprávní úřady při řízení o věcech upravených vodním zákonem podle správního řádu, popřípadě podle stavebního zákona, jde-li rozhodování týkající se vodních děl. (5)

2.4.2 Účastníci výstavby

Zásadní vliv na projekt a jeho úspěšnost mají zainteresované strany. Tyto strany se rozdělují na zúčastněné a dotčené, dle jejich postavení vůči projektu:

➤ *Zúčastněné strany*

Nebo také přímí účastníci se aktivně se účastní na projektu. Do této skupiny patří např. investor, finančník, vedoucí projektového týmu, uživatel, dodavatel, projektant.

➤ *Dotčené strany*

Nebo také nepřímí účastníci. Jejich zájmy mohou být realizovaným projektem pozitivně nebo negativně dotčeny. Do této skupiny patří např. dotčené orgány, DOSS, veřejnost – vlastníci sousedních pozemků, sdělovací prostředky, dočasně a trvale lobující organizace – např. občanské sdružení a společnost jako celek. (2)

Potřeba vyjádření všech dotčených orgánů výstavby a jejich případný nesouhlas či stanové podmínky mohou mít často za následek prodloužení jeho řízení.

2.4.3 Věcná břemena dle Nového občanského zákoníku (Zákon č. 89/2012 Sb.)

V rámci služebností se rozlišuje osoba oprávněná (ta, která čerpá ze služebnosti výhody) a osoba povinná (ta, která se ve prospěch oprávněného něčeho zdrží nebo něco strpí). Služebnosti se dále dělí na pozemkové (služebnost byla zřízena ve prospěch určitého pozemku) a osobní (služebnost byla zřízena ve prospěch konkrétní osoby, která požívá výhod ze služebnosti). Služebnost je dobré využít tam, kde část pozemku (např. pro účely cesty) nelze koupit nebo najmout. Pozemkou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem. Samotná služebnost požívá větší ochrany, než jak je tomu u závazkových vztahů (např. u výpůjčky či nájmu).

Služebnost se primárně nabývá smlouvou, tedy na základě dvoustranného právního jednání mezi povinným a oprávněným ze služebnosti. Mimo smlouvu lze zřídit služebnosti také závětí nebo dědickou smlouvou. Služebnost může být také zřízena ze zákona (typicky na základě energetického zákona nebo zákona o pozemních komunikacích) nebo na základě soudního rozhodnutí. Konečně posledním případem, jakým lze nabýt práva ze služebnosti, je vydržení. Služebnost může být zřízená úplatně i bezúplatně. Smlouva o zřízení služebnosti k nemovité věci vyžaduje písemnou formu.

Z pravidla se rozděluje více okamžiků, kdy vzniká služebnost. Pokud se služebnost zřizuje k věci, která podléhá evidenci v katastru nemovitostí, vzniká služebnost až zápisem do katastru. Zřizuje-li se však služebnost k věci, která nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí, služebnost vzniká již účinností smlouvy, tedy podpisy smluvních stran, nedohodnou-li se jinak (např. studny, zahradní bazény nebo konstrukce altánu pro garážové stání). (6)

Druhy služebností

Nový občanský zákoník (Zákon č. 89/2012 Sb.) upravuje některé typické druhy služebností, avšak není vyloučeno sjednat si služebnost jinou – nad rámec zákona. Zákonem upravené pozemkové služebnosti jsou např.:

- Opora cizí stavby – praktický význam nachází tato služebnost při stavbě domu, kdy je nutné podepřít stavbu z jiného pozemku (např. pilířem, kůly apod.).
- Služebnost okapu – právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí pozemek.
- Právo na vodu – právo přístupu na cizí pozemek pro vodu.
- Služebnost cesty – právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoliv vozidly.
- Právo pastvy – právo pást na služebném pozemku dobytek.
- Osobní služebnosti se rozlišují na užívací a požívací. Služebností užívacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Z požívacího práva vyplývá oprávnění poživatele užívat cizí věc a brát z ní plody a užitky (např. právo souseda na úrodu z jabloně). Osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby, zatímco pozemková služebnost není na životě vlastníka pozemku závislá, neboť vázne na pozemku, nikoli na konkrétní osobě, nedohodnou-li se strany jinak. (6)

K samotné věci lze zřídit i vícero služebností, to ovšem za předpokladu, nebude-li novější služebnost na újmu služebnosti starší. (6)

2.5 Analýza rizik

Analýza rizik a jejich řízení je důležité pro všechny fáze životnosti projektu. Při rozhodování, zda investici realizovat hodnotíme rizika z pohledu efektivnosti investice. V průběhu realizace projektu již rizika sledujeme, řídíme a snažíme se je eliminovat a předcházet jejich vzniku. Vždy je nutné veškeré hrozby a negativní vlivy minimalizovat na nejnížší možnou úroveň, a proto je nutné všechna možná rizika přesně identifikovat. (7)

Pro zjištění potenciálních rizik, které se mohou objevit v souvislosti s koupí právnické osoby za účelem jejího vedení či pouze využití pro daný investiční záměr se používá audit tzv. Due Diligence, v rámci právních služeb. Due Diligence audit se provádí obvykle při prodeji podniku, akvizici, majoritním kapitálovém vstupu investora nebo poskytnutí úvěru a to z důvodů komplexního prověření jeho situace. Výsledek Due Diligence potvrzuje správnost všech faktů důležitých pro prodej a jistotu všem zúčastněným stranám.

To platí i pro uzavírání obchodních smluv. Prověřuje následující:

➤ ***Finanční due diligence***

Někdy též účetní due diligence – cílem je eliminace rizik z nesprávně vedeného účetnictví nebo z finanční situace podniku, finanční due diligence znamená komplexní finanční analýzu podniku.

➤ ***Daňové due diligence***

Cílem je zjistit, zdali podnik splňuje všechny zákonné povinnosti a zjistit rizika způsobená případným nesprávným placením daní z příjmu či daně z přidané hodnoty.

➤ ***Tržní due diligence***

Cílem je zjištění posouzení tržního potenciálu a postavení podniku na trhu.

➤ ***Právní due diligence***

Cílem je posouzení právních aspektů podniku, tedy správnost pracovně právních vztahů, všech obchodních a finančních vztahů včetně majetkoprávních a vztahů vlastníků podniku.

➤ ***Provozní due diligence***

Cílem je zjištění efektivnosti provozu podniku ve vztahu k podnikatelskému záměru a obchodním plánům. Investor posuzuje, zdali je podnik vůbec schopen svých plánů dosáhnout.

➤ ***Technické due diligence***

Někdy též technologické due diligence – cílem je zjistit stav technologií a technologický potenciál podniku.

➤ ***Personální due diligence***

Cílem je zjištění potenciálu lidských zdrojů a celkově lidského kapitálu podniku.

➤ ***Manažerské due diligence***

Cílem je posoudit kvalitu managementu, někdy se označuje jako management assesment.

➤ ***Ekologická due diligence***

Cílem je prověření souladu dodržování standardů v oblasti ochrany životního prostředí. Týká se především podniků, jejichž činnost má vliv na životní prostředí. (8)

2.5.1 Členění rizik dle charakteru

Hodnocení a řízení rizik je proces, jehož cílem je optimalizace rizika. První část procesu, která se zabývá klasifikací, hodnocením a srovnáním rizik, přináší podklady potřebné pro druhou část procesu, ve které jsou přijímána opatření pro snížení rizik na únosnou míru. Klasifikace případných rizik z pohledu investora je následující:

a) Riziko představitele projektu

Toto riziko je v současném tržním prostředí financujícími institucemi velmi sledované a je úzce spojeno s rizikem realizačním. Pohled financujících institucí na riziko realizace bude silně ovlivňován jejich pohledem na riziko představitele projektu.

Riziko představitele projektu může být rozděleno na tři části:

- důvěryhodnost představitelů projektu;
- vložení vlastního kapitálu;
- jeho zkušenost (nejdůležitější podstata společnosti). (9)

b) Riziko překročení investičních nákladů

Riziko překročení investičních nákladů je u velkých staveb typické a je značné. Souvisí se stupněm neurčitosti informací, které byly k dispozici při projektové přípravě a s neurčitostí podmínek, které se v souvislosti s výstavbou mohou vyskytnout. Z hlediska financujících institucí je důležité, jak se bude schopen představitel projektu s překročením investičních nákladů vyrovnat (souvisí s rizikem představitele projektu). (9)

c) Riziko nedodržení harmonogramu výstavby

Riziko překročení doby výstavby je u velkých staveb obvyklé a značné. Souvisí s nepředvídatelnými vlivy a skutečnostmi na staveništi, které se v souvislosti s výstavbou mohou vyskytnout. Z hlediska financujících institucí je významné, jak překročení doby výstavby ovlivní splácení úvěrů, harmonogramu může ovlivňovat i další subjekty, což je ale v současné době při stavu přípravy nezjistitelné. (9)

e) Riziko nedodržení projektových parametrů

Riziko nedodržení projektových parametrů souvisí zejména s jakostí provedení prací dodavateli stavebních objektů a provozních souborů. (9)

f) Riziko podceněných nebo neprověřených stavebně technických komplikací

Riziko "proveditelnosti (např. vznik dalších neočekávaných nákladů), zejména z důvodu neočekávaných komplikací při rekonstrukci stávajících zařízení, možnost archeologických nálezů a z toho plynoucího zastavení výstavby. (9)

g) Riziko povolovacích a schvalovacích řízení a souladu s územním plánem

Včasné dosažení všech potřebných povolení (územní řízení, stavební povolení) by mělo být podmínkou všech následných kroků. (9)

h) Riziko odvolacích řízení a soudních sporů na vydaná rozhodnutí, nesouhlas veřejnosti, majetkoprávní problémy

Rizika zdržení vlivem napadení vydaných rozhodnutí, blokování výstavby občanskými sdruženími. Riziko získání vlastnických práv k pozemkům pro výstavbu. (9)

i) Riziko dosažení tržeb

Toto riziko se týká možných potíží při generování dostatečných příjmů. Financující instituce se budou zajímat o to, jak přesně je definovaný a zajištěný trh, do kterého chce investor svou investicí vstoupit. Budou se zajímat, zda byla provedena kvalifikovaná analýza vlivu projektu na objem budoucích tržeb. (9)

j) Environmentální riziko

Součástí dosažení všech potřebných povolení je podmíněno zpracováním EIA. Dalším rizikem mohou být staré ekologické zátěže, riziko hlukové zátěže apod. (9)

Riziková analýza hodnotí rizika jednotlivých variant, se kterými bude nutné počítat ve fázích přípravy, realizace i provozu. Výčet klasifikovaných rizik je dále ohodnocen pravděpodobnosti a ohodnocením velikosti jejího dopadu.

3. PRAKTICKÁ ČÁST

Praktická část této bakalářské práce je zaměřena na rozhodnutí v investičním záměru koupě účelové společnosti a následnou výstavbu 6-ti řadových domů ve stavu počáteční rozestavěnosti.

Cílem této práce je vyhodnotit ekonomickou část této akvizice a stanovení hlavních rizik projektu.

3.1 Představení investora

Potencionálním investorem projektu je fyzická osoba, s mnohaletou praxí v oboru řízení staveb na pozici Projektový manažer a dále majitel a spoluzakladatel společnosti, zabývající se generálními dodávkami staveb. Tyto profesní aktivity, jsou nedílnou součástí při posuzování potřebných referencí pro kladné posouzení developerského úvěru viz kapitola 2.2.2., který investor předložil pro získání pro získání potřebného kapitálu, dále viz kapitola 3.6.. Nyní se zabývá především developmentem staveb.

3.2 Představení záměru

Předmětem posouzení je koupě účelové společnosti Rezidence Sadová s.r.o., IČ 27568580, jež je vlastníkem pozemků a projektu s vydaným stavebním povolením č.j.: P13-4396/2008, které nabylo právní moci dne 4. 8. 2008.

Autorem projektové dokumentace je Ing. Jiří Juřena, který je současně jeden z majitelů společnosti Residence Sadová, s.r.o.

Společnost započala stavební práce na projektu roku 2008 a následně je ukončila v následujícím roce ve stavu rozestavěnosti základové desky a přípojek IS (plyn, elektro, voda a kanalizace). Přípojky jsou dokončeny, ale prozatím nebyl vydán kolaudační souhlas. Důvodem pozastavení prací bylo snížení kupní síly potencionálních klientů v důsledku nástupu hypoteční krize. Majitelé společnosti se následně rozhodli projekt „zakonzervovat“ a jeho realizaci se rozhodli pozdržet do příznivějšího vývoje trhu. Postupem času se majitelé rozhodli k prodeji celého projektu třetí osobě. V současnosti se 100 % obchodního podílu společnosti Residence Sadová, s.r.o. nabízí za cenu 26 000 000 Kč. Společnost byla založena pro účely výstavby 26. června 2006 pro účely výstavby projektu Rezidence Sadová. Na webových stránkách Justice.cz (10) k od data založení nebyly korektně vedeny účetní uzávěrky dle zákona Zákon č. 563/1991 Sb., Zákon o účetnictví. Předmět podnikání společnosti je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. (10)

Základní údaje společnosti

Obchodní firma: Rezidence Sadová s.r.o.
Datum vzniku: 26. června 2006
Sídlo: Trojská 629, 17100 Praha 7
Identifikační číslo: 2756 85 80
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby
Statutární orgán:
jednatel: Aleš Řihošek, dat. nar. 19. března 1972
Hostýnská 3345/1, 750 02 Přerov
jednatel: Ing. Jiří Juřena, dat. nar. 26. ledna 1969
Sportovní 388/3, 751 24 Přerov (10)

Základní kapitál společnosti je ve výši 200 000 Kč, jež vložili oba jednatelé stejným podílem ve výši 100 000 Kč. Společnost Rezidence Sadová, s.r.o. byla dále oceněna ve výši 26 000 000 Kč, na základě subjektivně určené ceny projektu Rezidence Sadová oběma jednateli.

3.3 Představení projektu

Projekt Rezidence Sadová je navržen jako šest typových řadových domů. Nachází se v hl. městě Praha, městské části Řeporyjích v ulici Jáchymova, viz obrázek 2. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace Jáchymova a situován na pozemcích č. parc. 1555/1, 1556, 1568/2 v katastrálním území Řeporyje dle Stavebního povolení č.j.: P13-4396/2008, které nabylo právní moci dne 4. 8. 2008.



Obrázek 2 - Koordinační situace projektu Rezidence Sadová (11)

Situování jednotlivých domů na parcele je zvolené systémem sever-jih vzhledem k pozemku, který je svažité a otevřený k jihu. Řadové domy jsou navrženy jako dvoupodlažní s plochou střechou. Jsou částečně zapuštěny do svahu z důvodu vyrovnání výškových poměrů pozemku. Vchod do objektu a vjezd garážového stání je po zpevněné ploše na severní části. Vstupní část tvoří zádveří, WC, sklad a vstupní hala. Přes halu je přístupná obytná část sestávající se z obytného pokoje, kuchyně a jídelny. Všechny tyto místnosti mají přístup na venkovní terasu. Součástí kuchyně je spíž a komora. Ložnice, 2 pokoje a koupelna jsou umístěny v klidové části 2.NP přístupné dvouramenným schodištěm ze vstupní haly. Z haly v 2.NP je přístup na balkon orientovaný na západ. Součástí domu je garáž pro jedno osobní vozidlo a jedno venkovní parkovací stání na pozemku.



Obrázek 3 Vizualizace projektu Residence Sadová (11)

Konstrukčně se jedná o stěnový systém z cihelných tvarovek Porotherm. Stropy nad 1.np a 2.np tvoří monolitické stropy deskové o tl. 150 mm. Základy jsou pasové z prostého betonu B 15 se základovou deskou o tl. 100 mm. Izolace proti radonu jsou navrženy pásy Radonelast, pro eliminaci radonového rizika. Střeška je plochá s vnitřním odvodněním. Střešní konstrukce projektu je jednoplášťová krytá fólií. Stavba bude zateplena kontaktním zateplovacím systémem. Okna a vstupní dveře jsou navrženy z dřevěných EURO profilů. (11)

Ozn.	Pozemek [m ²]	1NP [m ²]	2NP [m ²]	Obytná plocha celkem [m ²]	Garáž [m ²]	Užitná plocha celkem [m ²]	Terasa [m ²]
RD1	524,00	79,39	88,16	167,55	18,78	186,33	30,15
RD2	406,00	75,26	83,11	158,37	18,78	177,15	24,63
RD3	386,50	75,26	83,11	158,37	18,78	177,15	24,63
RD4	379,50	75,26	83,11	158,37	18,78	177,15	24,63
RD5	372,50	75,26	83,11	158,37	18,78	177,15	24,63
RD6	478,50	81,28	89,47	170,75	18,78	189,53	24,63
	2547,00	461,71	510,07	971,78	112,68	1084,46	153,30

Tabulka 1 - Plochy jednotlivých řadových domů projektu (11)

3.4 Analýza lokality

Cílem analýzy lokality je shromáždění informací o konkurenčních projektech v okolí městské části Praha-Řeporyje a blízkém okolí. Na základě zjištěných informací o prodejních cenách níže uvedených konkurenčních projektů bude přímou porovnávací metodou stanovena budoucí tržní hodnota řadových domů Residence Sadová.

Další částí této analýzy bude zkoumání jednotlivých stavebních objektů, především jejich soulad s Územně plánovací dokumentací a Stavebním povolením, jejich umístění a jejich právní stav pro vyloučení možných rizik spjatých s řešením těchto skutečností.

3.4.1 Vybrané konkurenční developerské projekty v okolí

Analýzou lokality v tomto případě se rozumí nalezení obdobných projektů, pro zjištění možné prodejní ceny za m². Pro zjištění adekvátní prodejní ceny nemovitostí, jsou vybrané vzorky developerských projektů cíleny pouze na rodinné domy, dispozičně řešeny jako 4+kk a 5+kk se zahradu, v podobném standardu a s garážovým stáním jako projekt Residence Sadová. Pro tento rozbor byly vybrány tři developerské projekty v blízkosti posuzovaného projektu. Jedná se pokračování úspěšně Britské čtvrti, která se v minulosti rozvíjela jen na základě bytových domů a projekt Nové Řeporyje v Zahradách. Jejich vzdálenost lze vztahovat k nejbližšímu bodu veřejné infrastruktury metra Stodůlky, které leží prakticky vedle projektu Britská čtvrť.



Obrázek 4 - Umístění konkurenčních projektů v okolí (12)

Projekty Rezidence Sadová a Nové Řeporyje v Zahradách leží na klidnějších místech Městské části Praha-Řeporyje, nicméně jejich vzdálenost od hlavní infrastruktury metra Stodůlky je v dosahu pouze autobusem v rozmezí 10-15 minut.

Rodinné domy „Britská čtvrť I“



Obrázek 5 Vizualizace rodinného domu projektu „Britská čtvrť I“ (13)

Rodinné domy Britská čtvrť jsou jedním z částí komplexu společnosti Finep CZ, a.s. Tyto rodinné domy byly navrženy jako řadové domy a dvojdomy podobného standardu jako Rezidence Sadová. Jedná se o 17 rodinných řadových domů a 3 dvojdomy s výměrami od 122,1 m² do 165,1 m² s dispozicemi 4+kk a 5+kk. Rezidenční projekt vzniká v Praze 5-Stodůlkách. Výstavba residenčního komplexu začala roku 2007 první etapou bytových domů. Její přední výhodou je výborná

dostupnost na veřejnou infrastrukturu. Stanice metra Stodůlky je vzdálena 5 minut chůze. Výstavbový projekt je od rušné ulice Jeremiášova chráněn zástavbou administrativních staveb, ze strany druhé je obklopen zelení. (13)

Rodinné domy „Britská čtvrť II“



Obrázek 6 - Vizualizace rodinného domu projektu „Britská čtvrť I“ (13)

Rodinné domy druhé etapy Britské čtvrti II jsou pokračování její první etapy Britská čtvrť I z bytového komplexu společnosti Finep CZ, a.s. Jedná se o 16 dvojdomů a 12 řadových domů. Rodinné domy jsou navrženy v měřích od 138 m² do 166 m² s dispozičním řešením 4+kk a 5+kk. Prodej rodinných domů této etapy byl zahájen v březnu 2016 a kompletní dokončení všech rodinných domů je plánováno na září 2017. V současné době společnost Finep CZ, a.s. nabízí k prodeji 10 rodinných domů z celkového počtu 28 nabízených. Výstavbový projekt druhé etapy se stejně jako její předchůdce chráněn od rušné ulice Jeremiášova zástavbou administrativních staveb, ze strany druhé je obklopen zelení. (13)

Nové Řeporyje v Zahradách



Obrázek 7 Vizualizace rodinného domu projektu Nové Řeporyje v zahradách (14)

Projekt Nové Řeporyje v Zahradách jehož investory jsou společnost Kamýk Developers s.r.o. a Staviltech s.r.o. nabízejí 42 rodinných domů s několika architektonickými koncepty. K prodeji se nabízí rodinné domy s výměrami od 135,6 m² do 166,2 m² a dispozičním řešením 5+kk a 6+kk. Plánované dokončení je na jaře 2018. Nachází se v klidné části na okraji městské části Praha-Řeporyje. Jeho vzdálenost na dopravní infrastrukturu je vzhledem k přechozím zmíněným projektům delší, jedná se o 10 minut na autobusovou zastávku Nádraží Řeporyje. Nicméně mnoho potenciální kupců preferuje klidnější okolí před blízkostí mnoha obchodů namísto přímou blízkostí stanice metra. (14)

3.4.2 Vyhodnocení konkurence

Na základě výběru konkurenčních projektů rodinných domů v blízkém okolí bylo vybráno několik vzorků na základě, kterých bude v další kapitole zjištěna budoucí tržní hodnota metodou porovnávací. Tabulka 2 dle zjištěných informací stanoví jejich cenu za m² bez DPH.

Konkurenční projekt	Užitná plocha[m ²]	Dispozice	Celková cena [Kč] bez DPH	Jednotková cena [Kč/ m ²] bez DPH
Britská čtvrť I. Etapa	157,9	5+kk	11 570 200 Kč	73 275 Kč
Britská čtvrť II. Etapa	137,9	5+kk	7 940 762 Kč	57 583 Kč
Britská čtvrť II. Etapa	137,9	4+kk	7 858 404 Kč	56 986 Kč
Řeporyje v zahradách	166,2	5+kk	7 686 700 Kč	46 250 Kč
Řeporyje v zahradách	136,7	4+kk	6 762 400 Kč	49 469 Kč

Tabulka 2 - Výpočet ceny za m² vybraných developerských projektů (13) (14)

Ceny posuzovaných projektů jsou v rozpětí od 46 260 Kč – 73 275 Kč. Tyto ceny budou následně použity pro výpočet budoucí tržní hodnoty projektu na základě přímé metody porovnávací.

3.4.3 Analýza přílehlých pozemků a souladu s územně plánovací dokumentací

Pro kladné rozhodnutí o koupi účelové společnosti je zapotřebí shromáždit veškeré informace týkající se majetkových poměrů a jeho souladu s územně plánovací dokumentací.

Právní stav a jeho soulad s územně plánovací dokumentací projektu je prověřován na základě vydaného rozhodnutí o umístění stavby, stavebních povolení jednotlivých objektů a předaných smluv uzavřených s vlastníky dotčených pozemků stavby. Je zde zapotřebí posoudit jejich soulad s již zhotovenými částmi, jejich umístění, stav a rozsah pro možné vydání kolaudačního souhlasu. Dále z důvodu již vydaného stavebního povolení a jeho lhůty pro dokončení stavebních prací je třeba prověřit, zda

je tato podmínka splnitelná za okolností plánovaného započetí stavebních prací budoucím investorem.

Při zjištění negativních okolností proveditelnosti projektu je třeba stanovit jejich závažnost a vyhodnotit, zda-li nebudou mít za následek navýšení celkových nákladů či budou neřešitelně natolik, že stavba či její dílčí části nebude možno dle stanovených podmínek zkolaudovat.

3.4.4 Umístění stavebních objektů dle Územního rozhodnutí roku 2008

V době realizace projektu v roce 2008 společností Rezidence Sadová, s.r.o. byl hlavní objekt řadových domů umístěn na pozemek stavebníka, ostatní stavební objekty nebo jejich části byly umístěny na pozemky města a dalších právnických osob. Dle této skutečnosti byla společnost povinna vytvořit smlouvy o smlouvách budoucích na zřízení věcného břemena k těmto pozemkům, podrobněji viz tabulka 3 a obrázek 8.

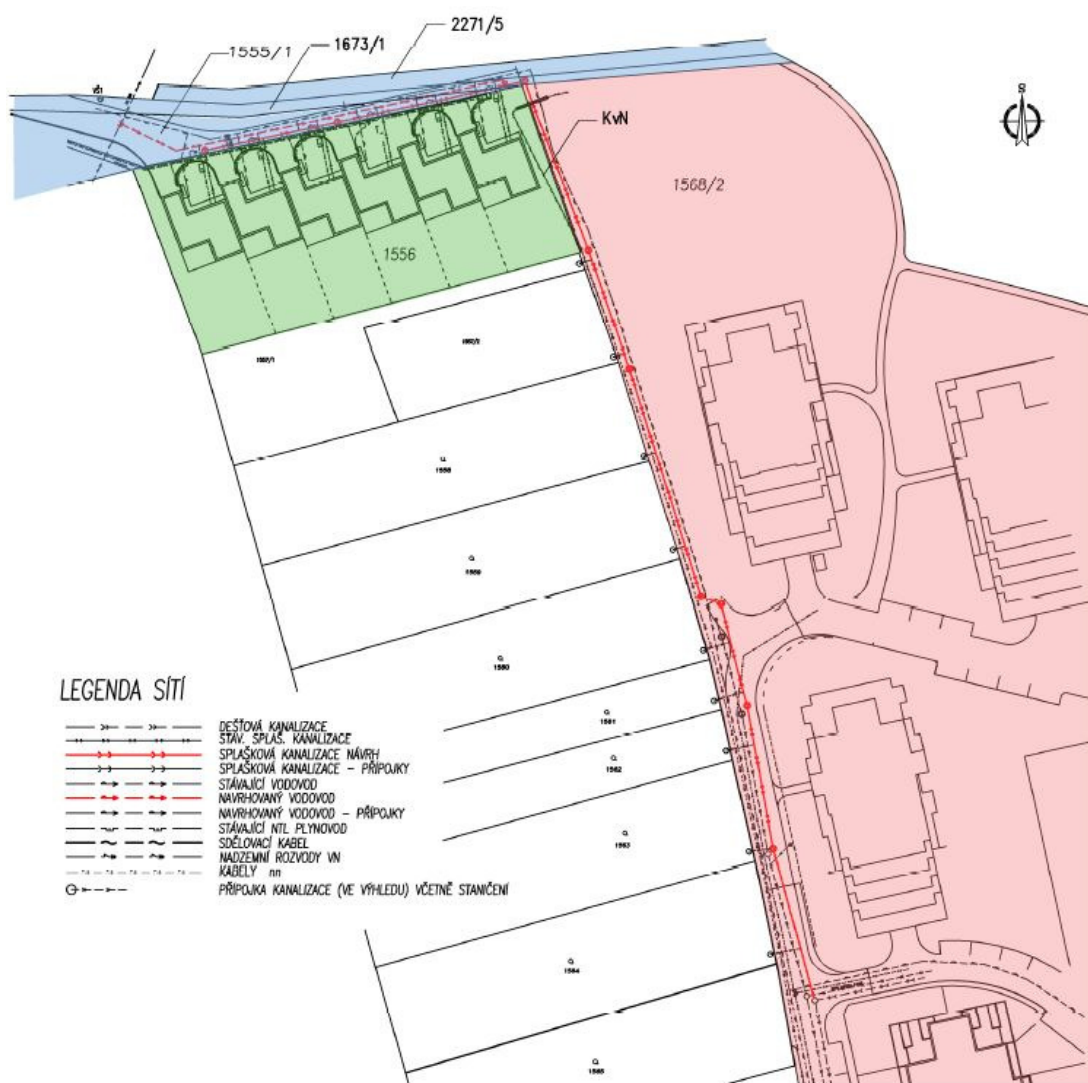
Stavební objekty	Umístění na pozemky č. parc.	Vlastnická práva parcel
Řadové domy	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Přípojka vodovodní	1555/1	hl. město Praha, pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Přípojka kanalizační splašková	1568/2	Palác Engel Šafránka, s.r.o.
	1555/1	hl. město Praha, pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Přípojka plynovodní	1555/1	hl. město Praha, pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Přípojka slaboproud	1555/1	hl. město Praha, pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Přípojka silnoproud	1555/1	hl. město Praha, pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Zpevněné plochy – komunikace a chodník	1555/1	hl. město Praha, pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1673/1	hl. město Praha, pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	2271/5	hl. město Praha, pod správou Městské části Praha-Stodůlky

Tabulka 3 - Vlastnická práva parcel pro umístění stavby roku 2008 (11) (15)

Dle výpisu vlastníků dotčených parcel stavbou dle tabulky 3, a dle situačního výkresu umístění jednotlivých objektů, viz obrázek 8, je hlavní stavební objekt situován na pozemku č. parcelní 1556, kat. území Řeporyje, které je ve vlastnictví společnosti Rezidence Sadová, s.r.o. Přípojka kanalizační je realizována na pozemku č. parcelní 1556, kat. území Řeporyje a dále je vedena přes pozemek č. parcelní 1568/2 kat. území Řeporyje ve vlastnictví Palác Engel Šafránka, s.r.o., do kanalizačního řádu. Ostatní přípojky IS jsou umístěny na pozemku stavebníka a dále jsou vedeny přes pozemek č. parcelní 1555/1 kat. území Řeporyje pod správou Městské části Praha-Řeporyje.

Legenda pozemků a jejich vlastníků dle barevného znázornění:

- Zelená – pozemek č. parcelní 1556 ve vlastnictví Rezidence Sadová s.r.o.
- Modrá – pozemek č. parcelní 1555/1 pod správou Městské části Praha-Řeporyje
- Červená – pozemek č. parcelní 1568/2 Palác Engel Šafránka, s.r.o.



Obrázek 8 - Situace umístění stavebních objektů roku 2008 (11) (15)

Vodovodní a kanalizační přípojka

Vodovodní přípojka byla dle platného stavebního povolení voda/kanalizace vydaného dne 27.6.2008, č.j.: P13-36649/2008 vystavěna a dokončena společně se základovými deskami. Vodovodní řád je dle koordinační situace Dokumentace pro stavební povolení je dle situačního výkresu umístění jednotlivých objektů, viz obrázek 8, umístěn na pozemcích č. parcelní 1555/1 kat. území Řeporyje. K této skutečnosti doložil stavebník Smlouvu o smlouvě budoucí na věcné břemeno, nicméně tato smlouva obsahuje pouze zřízení služebnosti ke splaškové kanalizaci, nikoliv pro vodovodní přípojku.

Kanalizační přípojka je navržena a dokončena společně se základovými deskami hlavního stavebního objektu na pozemcích č. parcelní 1555/1, 1568/2 a 1556, kat. území Řeporyje, kde byla stavebníkem doložena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene mezi společnostmi Rezidence Sadová, s.r.o. a hlavním městem Praha zastoupená Pražskou vodohospodářskou společností, a.s., ve které se smluvní strany zavázaly k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti) do jednoho roku od vydání kolaudačního souhlasu na splaškový kanalizační řád.

Dále byla stavebníkem doložena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene mezi společnostmi Rezidence Sadová, s.r.o. a Engel Šafránka, s.r.o., která uvádí umístění kanalizace na pozemcích č. parcelní 1568/2 kat. území Řeporyje z důvodu nutnosti napojení přípojky kanalizace do kanalizačního řádu umístěného v ulici Wiesenthalova.

U Vodovodní ani kanalizační přípojky do data 28. 5. 2017 nebylo požádáno o vydání kolaudačního souhlasu.

Plynovod

Stavebník v této věci nepředložit žádné patřičné stavební povolení ani jiný dokument ani jiný dokument, ze kterého by bylo patrné, zda je tato část inženýrských sítí zbudována případně byl vydán kolaudační souhlas. Bylo doloženo zatím pouze vyjádření Pražské plynárenské distribuce, a.s. k projektové dokumentaci pro stavební povolení ze dne 15.7.2008. Byl vznesen dotaz na příslušný stavební odbor Městské části Praha 13. Na základě tohoto dotazu bylo předloženo kolaudační rozhodnutí, z něhož vyplývá, že hlavní plynovodní řád je zkolaudován.

Kabelové vedení

Stavebníkem byla dále předložena smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 7.6.2013 mezi společností Rezidence Sadová, s.r.o. a PREDistribuce, a.s. na umístění a provozování Kabelového vedení s právem přístupu na pozemek č. parcelní 1556 za účelem údržby a provozu tohoto vedení. K tomuto vedení KvN byl vydán kolaudační souhlas.

Dešťové vody

Odvod dešťových vod ze střešní konstrukce objektu a ze zpevněných ploch řadových domů je řešen v rámci pozemku stavebníka č. parc. 1556 kat. Území Řeporyje. K této věc bylo doloženo vodoprávní rozhodnutí, stanovující likvidaci dešťových vod pomocí vsakovací jímky. Vsakovací jímky jsou situovány na pozemcích řadových domů, dimenzovány jímka/ 2 řadové domy. Vše je tedy v souladu se Zákonem o vodách (Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů).

Komunikace a chodník

Součástí Rozhodnutí o umístění stavby je komunikace a chodník. Součástí Stavebního povolení je povolení výstavby obslužné komunikace a chodníku. Obslužná komunikace a chodník by dle Stavebního povolení měla být vedena po pozemcích č. parc. 1555/1, 1556, 1673/1, v kat. území Řeporyje a pozemku parc. č. 2271/5 v kat. území Stodůlky jsou ve vlastnictví Hl. města Prahy s právem MČ Praha-Řeporyje a Stodůlky s nimi hospodařit.

Pozemky parc.č. 1555/1, 1673/1 v kat. území Řeporyje a 2271/5 v kat. území Stodůlky jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Pozemek parc. č. 1556 je ve vlastnictví investora.

K rozhodnutí o umístění stavby byly připojeny souhlasy Městské části Praha Řeporyje ze dne 1.3.2006 i souhlas Odboru správy majetku MHMP ze dne 12.7.2006. Ke stavebnímu povolení byly připojeny shora uvedenými vlastníky stanoviska.

S výstavbou komunikace ani chodníku nebylo započato, jelikož její výstavba byla povolena na základě Stavebního povolení a se samotnou stavbou již bylo započato, je Stavební povolení i pro tuto část nadále platné a účinné, a to až do vypršení prodloužené lhůty k dokončení obou staveb, t.j. do 30.6.2017.

3.4.5 Umístění stavebních objektů roku 2017 a stav jejich vlastnických práv

Od roku 2008 byl dokončen rozsáhlý projekt bytových domů Šafránka ležící na pozemcích, na kterých je umístěna kanalizační přípojka posuzovaného projektu. Kolaudační souhlas přípojky v roce 2008 byl podmíněn předložením smlouvy o smlouvě budoucí na zřízení služebnosti s vlastníkem projektu, tehdejší Palác Engel Šafránka, s.r.o. Po výstavbě bytových domů se pozemek č. parcelní 1568/2 kat. území Řeporyje rozdělil na pozemky č. parcelní 1568/275, 1568/276 a 1568/185 kat. území Řeporyje, dále dle tabulky 4 a dle situačního výkresu umístění jednotlivých objektů, viz obrázek 9. K těmto událostem nebyly stavebníkem předloženy žádné smlouvy o smlouvách budoucích na zřízení věcného břemene.

Stavební objekty	Umístění na pozemky č. parc.	Vlastnická práva parcel
Řadové domy	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Přípojka vodovodní	1555/1	pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Přípojka kanalizační splašková	1568/275	38 spoluvlastníků bytového domu Šafránka
	1568/276	Goodman Services, s.r.o., Holoubek Petr Javorský Pavel
	1568/185	Palác Engel Šaránka s.r.o.,
	1555/1	pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Přípojka plynovodní	1555/1	pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Přípojka slaboproud	1555/1	pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Přípojka silnoproud	1555/1	pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1556	Rezidence Sadová s.r.o.
Zpevněné plochy – komunikace a chodník	1555/1	hl. město Praha, pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	1673/1	hl. město Praha, pod správou Městské části Praha-Řeporyje
	2271/5	hl. město Praha, pod správou Městské části Praha-Řeporyje

Tabulka 4 - Vlastnická práva parcel pro umístění stavby roku 2017 (11) (15)

Z tabulky 4 a 5 vyplývá, že majetkové poměry se změnily na pozemku č. parcelní 1568/275 kat. území Řeporyje, kde se vlastníky pozemku staly podílem všichni spoluvlastníci (SVJ) bytových jednotek nově vystavěného bytového domu Šafránka. Dále se změnily majetkové poměry na pozemku parcelní 1568/276 kat. území Řeporyje rozdělením vlastnického práva mezi vlastníky dle tabulky 5. Pozemek č. parcelní 1568/185 kat. území Řeporyje zůstal ve vlastnictví Palác Engel Šaránka s.r.o. S převodem těchto pozemků do vlastnictví jiných osob nebyly převedeny i právní vztahy související s předmětným věcným břemenem potřebným k vydání kolaudačního souhlasu kanalizační přípojky.

Z tohoto stavu vyplývá, že je zapotřebí opětovně zajistit smlouvu o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemena k těmto pozemkům. Z důvodu nutnosti jednohlasného odsouhlasení ze strany sdružení vlastníků jednotek (SVJ) ve věci zřízení věcného břemene je zde riziko jeho zamítnutí. Za těchto podmínek na kanalizační přípojka nelze žádat o kolaudační souhlas.



Obrázek 9 - Situace umístění stavebních objektů roku 2017 (11) (15)

Legenda pozemků a jejich vlastníků dle barevného znázornění:

- Zelená – pozemek č. parcelní 1556 ve vlastnictví Rezidence Sadová s.r.o.
- Modrá – pozemek č. parcelní 1555/1, 1673/1 pod správou Městské části Praha-Řeporyje a 2271/5 správou Městské části Praha-Stodůlky
- Červená – pozemek č. parcelní 1568/276 ve vlastnictví Goodman Services, s.r.o., Holoubek Petr, Javorský Pavel
- Žlutá – pozemek č. parcelní 1568/275 ve vlastnictví 38 spoluvlastníků bytového domu Šafránka
- Fialová – pozemek č. parcelní 1568/185 ve vlastnictví Palác Engel Šafránka, s.r.o.

Kabelového vedení s právem přístupu na pozemek č. parcelní 1556 za účelem údržby a provozu tohoto vedení, byl vydán kolaudační souhlas. Nicméně nebyla zde realizována přeložka KvN, pro kterou by byla případně nutné zřízení služebnosti s vlastníkem pozemku č. parcelní 1568/275, kat. území Řeporyje. Tato situace by opět

vyžadovala projednání a jednohlasné odsouhlasení všech vlastníků bytového domu Šafránka. V opačném případě, kdy kabelové vedení KvN zůstalo v původním stavu, tedy jeho trasa vede přes pozemek budoucího řadového domu č.6, kde je možno konstatovat, že zatížením kabelového vedení může poklesnout jeho tržní hodnota.

Dle platného stavebního povolení, č.j.: P13-4396/2008, které nabylo právní moci dne 4. 8. 2008, je podmínka započetí stavebních prací do 2 let. Stavební povolení bylo na základě žádosti o Změnu stavby před dokončením dále dvakrát prodlouženo. V současnosti je podmínka k započetí stavebních prací do 10. 6. 2017. V případě kladného rozhodnutí o koupi projektu není možno této podmínky dostát v závislosti na délce lhůty pro převedení obchodního podílu společnosti a dále nutné stavební přípravě projektu a výběru dodavatele stavby. Vzhledem k těmto skutečnostem bude zapotřebí podat opět žádost o Změnu stavby před dokončením na prodloužení termínu dokončení.

3.5 Budoucí tržní hodnota nemovitostí

Výsledná budoucí tržní hodnota bude stanovena na základě výpočtu přímé porovnávací metody. Jedná se o přístup nejčastěji aplikovaný, odráží současný stav trhu. Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávacího přístupu je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný standard porovnávaných nemovitostí.

3.5.1 Metoda přímého porovnání

„Metoda přímého porovnání je metoda, při které se přímo porovnávají srovnávací nemovitosti s nemovitostí oceňovanou, jejíž cenu chceme zjistit. Srovnávací nemovitosti jsou takové, u nichž známe ceny i jejich parametry (obec, vybavení, jejich výměry...).“ (16)

„Hlavním předpokladem pro správnou volbu srovnávacích objektů ve vztahu k oceňovanému objektu je totožný segment trhu, na němž tyto objekty působí. Tímto by mělo být zajištěno, že nemovitosti budou podobné především ve velikosti sídla a jeho významu, typu nemovitosti a v dalším. Porovnání vychází z domněnky, že má-li srovnávací objekt obdobné charakteristiky jako oceňovaný objekt, pak porovnávací hodnota je v úrovni ceny srovnávaného objektu. Pokud se však srovnávací objekty od oceňovaného liší, je nutné tyto rozdíly určitým způsobem cenově zohlednit. To znamená, že následujícím krokem po vybrání vhodných srovnávacích objektů je vyhledávání jejich diferencí, jimiž se odlišují od oceňovaného objektu. Objekty se většinou liší svojí velikostí, vybavením, stavebně technickým stavem atd.

Tyto odchylky se snažíme ohodnotit a využít je pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem získat zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného objektu.“ (17)

Vybraný projekt	Cena za 1 m ² bez DPH	K1	K2	K3	IO	Odhad. tržní ceny RD za 1 m ² bez DPH
		Velikost zahrady	Dopravní dostupnost	Parkování		
Britská čtvrť I. Etapa	73 275 Kč	0,96	1,16	0,955	1,06	77 927,61 Kč
Britská čtvrť II. Etapa	57 583 Kč	0,96	1,16	0,955	1,06	61 239,34 Kč
Britská čtvrť II. Etapa	56 986 Kč	0,96	1,16	0,955	1,06	60 604,20 Kč
Řeporyje v zahradách	46 250 Kč	1,2	0,95	1,1	1,25	57 997,12 Kč
Řeporyje v zahradách	49 469 Kč	1,2	0,95	1,1	1,25	62 034,01 Kč
Průměr						63 960,46 Kč
Směrodatná odchylka						7953,344971
Průměr mínus směrodatná odchylka						56 007,11 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka						71 913,80 Kč
Odhadní cena						68 000,00 Kč
Index odlišnosti IO = K1 x K2 x K3						

Tabulka 5- Stanovené budoucí tržní hodnoty na základě Přímé porovnávací metody, dle postupu (18)

Při výpočtu prodejních za 1 m² cen je použito prodejních cen z výběru konkurenčních projektů z tabulky 2 Jako koeficienty úpravy byly použity:

- koeficient na úpravu dle velikosti zahrady;
- koeficient na úpravu dle dopravní dostupnosti;
- koeficient na úpravu dle možnosti parkování.

Koeficienty úprav tržních cen byly stanoveny na základě stupnice pro odhad koeficientů viz tabulka 6.

	Velikost zahrady [m ²]	Dopravní dostupnost	Parkování automobilu
Koeficient	K1	K2	K3
0,85-0,95	0-100	v dosahu pouze vlak. nádraží	mimo pozemek
0,95-1,05	1-200	více než 15 min. na MHD	1 na příjezdové cestě nebo 1 garáž
1,05-1,15	200-300	5-15 min. na MHD	1 na příjezdové cestě + garáž
1,15-1,25	300-500	0-5 min. na MHD	2 v garáži + 1 na příjezdové cestě

Tabulka 6 - Stanovení úpravných koeficientů metody přímé porovnávací, dle postupu (18)

Na základě výpočtu přímé metody porovnávací bylo zjištěno, že průměrná očekávaná cena konkurenčních nemovitostí je **68 000 Kč/m² bez DPH**. Tato hodnota bude v další kapitole použita k výpočtu budoucí tržní hodnoty projektu Residence Sadová

3.5.2 Výpočet budoucí tržní hodnoty projektu Residence Sadová

V předchozí kapitole byla stanovena odhadní tržní hodnota vybraných konkurenčních nemovitostí pomocí úpravných koeficientů. Budoucí tržní hodnota projektu Residence Sadová bude vypočtena na základě průměrné ceny konkurenčních nemovitostí viz tabulka 7.

	užitná plocha celkem m²	Jednotková tržní hodnota Kč/m² bez DPH	Celková tržní hodnota nemovitosti bez DPH
RD1	186,33	68 000 Kč	12 670 440 Kč
RD2	177,15	68 000 Kč	12 046 200 Kč
RD3	177,15	68 000 Kč	12 046 200 Kč
RD4	177,15	68 000 Kč	12 046 200 Kč
RD5	177,15	68 000 Kč	12 046 200 Kč
RD6	189,53	68 000 Kč	12 888 040 Kč
	1084,46	68 000 Kč	73 743 280 Kč

Tabulka 7 - Výpočet budoucí tržní hodnoty

Celková budoucí tržní hodnota projektu Residence Sadová je **73 743 280 Kč bez DPH**. Výše budoucí tržní hodnoty bude dále porovnávána s celkovým nákladem projektu, dle těchto skutečností se dále stanoví předpokládaný zisk před zdaněním, a to bez vlivu možných rizik.

3.6 Náklady projektu

Celkové náklady projektu se skládají ze vstupní investice, kterou je koupě účelové společnosti Residence Sadová, s.r.o. v hodnotě 26 000 000 Kč. Před tímto nákladem je třeba zajistit potřebnou právní službu Due Diligence, viz kapitola 2.5., která prověří zda-li je ve společnosti vše v souladu s právními a daňovými předpisy a prověří i její ekonomickou situaci. Společnost Residence Sadová, s.r.o. je povinna v tomto kroku předložit veškeré účetní uzávěrky, zakladací listiny atd. a to od vzniku společnosti po dobu její životnosti, uzavřené smlouvy s třetími osobami a povolení týkající se projektu. Tyto dokumenty jsou podkladem pro zpracování Due diligence.

Právní služby dále zahrnují úschovu části úvěru na vázaném účtu. Náklady právních výloh byly stanoveny odhadem ve výši 200 000 Kč. A to v případě základních činností, bez potencionálních rizik.

Dalším nákladem je realizace dílčích stavebních objektů. Výše těchto nákladů je stanovena na základě předloženého rozpočtu společnosti Rezidence Sadová, s.r.o. ve výši 27 288 210 Kč. Do tohoto náklady jsou započítány náklady na samotnou realizaci řadových domů, zpevněné plochy projektu, veřejné osvětlení a sadové úpravy. (19)

Mezi další náklady patří provize realitní kanceláře a marketing. Tyto služby má budoucí investor předjednané s realitní kanceláří Svoboda & Williams, s.r.o.. Provize za prostředkování prodeje byla nabídnuta ve výši 3 % z prodejní ceny 73 743 280 Kč. Marketing byl nabídnut v rozsahu projektového webu, plachty na fasádu, inzerce v realitních publikacích, prezentace na Svoboda & Williams, s.r.o., publikace dílčích etap stavby, reklama na sociálních sítích, PR. V tomto rozsahu byla cena stanovena na 1 947 400 Kč. (20)

Náklady pokrývající nepředvídatelné náklady v podobě rezervy jsou stanoveny jako 5 % z výše nákladů na realizaci stavby a ostatních nákladů.

Nedílnou součástí jsou náklady na projektový tým ze strany investora. Výše nákladů byly stanoveny odhadem ve výši 1 200 000 Kč při předpokladu doby trvání stavby 12 měsíců, při 100 000 Kč/měsíc.

Poslední položkou jsou náklady na projektanta. Počáteční náklady potřebné pro dokumentaci pro stavební povolení jsou již obsaženy v kupní ceně společnosti Rezidence Sadová, jelikož již byly vykonány roku 2008. Tyto náklady pokrývají už jen autorský dozor a kontrolu dokumentace skutečného provedení stavby (samotnou dokumentaci skutečného provedení stavby je cenově obsahuje cena generálního dodavatele stavby). Tento náklad byl stanoven na základě odhadu ve výši 100 000 Kč. Financování projektu bude částí vlastních zdrojů investora a dále investičním úvěrem. Investor disponuje vlastními zdroji ve výši 20 000 000 Kč. Celkové náklady projektu byly vyčísleny na 61 878 345 Kč. Zbýlých 41 878 345 Kč bude financováno investičním úvěrem banky Equa bank, a.s. Výše úvěru zahrnuje náklady na realizaci ve výši 27 288 210 Kč, které budou uvolňovány průběžně na základě měsíčního soupisu provedených prací, dále před započítáním stavebních prací částka ve výši 14 590 135 Kč, jež je zbylá kupní cena účelové společnosti Rezidence Sadová, s.r.o., po odečtení vlastních zdrojů. Tato částka bude vyplacena z vázaného účtu s podmínkou zástavy pozemku č. parcelní 1556 kat. území Řeporyje a v okamžiku doložení vlastnických práv budoucího investora ke 100 % obchodního podílu společnosti a zástavním právem na Katastru nemovitostí tomuto pozemku. Umořování úvěru bude realizováno každou vyplacenou zálohou budoucího kupce řadového domu, zbylá částka bude umořena po vydání kolaudačního souhlasu a převzetí bytové jednotky budoucím klientem. Splatnost úvěru je nastavena na 5 let.

Výše úroků z investičního úvěru je stanovena bankou na 3,5 % jako maximální výše úroků v případě splacení dlužné částky v délce stanovené splatnosti. Výše úroků je počítána jako 3,5 % z celkové výše úvěru, tj. 41 878 345 Kč (21). V případě, že se úvěr podaří splatit dříve, bude celkové částka úroků úměrně snížena de podmíněk banky.

Kupní cena společnosti Residence Sadová, s.r.o.		26 000 000 Kč
Náklady na výstavbu		
Řadové domy		26 438 081 Kč
Zpevněné plochy		300 129 Kč
Terénní a sadové úpravy		500 000 Kč
Veřejné osvětlení		50 000 Kč
Celkem		27 288 210 Kč
Provize z prodeje	73 743 280 Kč	
Provize za zprostředkování prodeje	3,00%	2 212 298 Kč
Financování		
Úroky z úvěru	39 818 744 Kč 3,50%	1 393 656 Kč
Ostatní		
Právní služby		200 000 Kč
Architekt		100 000 Kč
Projektový management		1 200 000 Kč
Marketing		1 947 400 Kč
Celkem		3 447 400 Kč
Rezerva	30 735 610 Kč 5,00%	1 536 781 Kč
Celkové náklady projektu		61 878 345

Tabulka 8 - Celkové náklady projektu bez DPH

Celkové náklady projektu zahrnující počáteční investici koupě účelové společnosti Residence Sadová, s.r.o., náklady na realizaci a prodej jsou **61 878 345 Kč** bez DPH.

3.6.1 Ekonomická rozvaha investice

Náklady

Vlastní zdroje

Koupě účelové společnosti (43,88 %)	11 409 865 Kč
Provize z prodeje	2 212 298 Kč
Úroky z úvěru	1 393 652 Kč
Právní služby	200 000 Kč
Projektant	100 000 Kč
Projektový management	1 200 000 Kč
Marketing	1 947 400 Kč
Rezerva	1 536 781 Kč
Celkem vlastní zdroje	20 000 000 Kč

Cizí zdroje

Náklady na realizaci stavby	27 288 210 Kč
Koupě účelové společnosti (56,12 %)	14 590 135 Kč
Celkem cizí zdroje	41 878 345 Kč

Celkové náklady bez DPH **61 878 345 Kč**

Výnosy

Výnosy z prodeje řadových domů bez DPH **73 743 280 Kč**

Hospodářský výsledek projektu

Zisk před zdaněním bez DPH **11 864 935 Kč**

Očekávaný zisk před zdaněním je 11 864 935 Kč, tato částka je 19,17 % z celkových očekávaných nákladů projektu. Tato výše zhodnocení projektu je hodnocena jako dostačující zhodnocení vložené investice.

3.7 Analýza rizik

V té kapitole stanovíme možná rizika projektu. Tyto rizika mohou mít nežádoucí dopad na navýšení nákladů a tím snížení potencionálního zisku případně mohou mít za následek neproveditelnost projektu jako takového.

3.7.1 Klasifikace rizik

Klasifikace rizik bude na základě zjištěných skutečností o projektu.

➤ **Kanalizační přípojka**

Změna vlastnických práv pozemků dotčených vedením kanalizační přípojky. V době realizace byl dotčený pozemek č. parcelní 1568/2 kat. území Řeporyje ve vlastnictví Palác Engel Šafránka, s.r.o. K roku 2017 se vlastnická práva změnila rozdělením pozemků na pozemky č. parcelní 1568/275, 1568/276, 1568/185 kat. území Řeporyje. Není známo, zda tito spoluvlastníci vstoupili do práv a povinností původního vlastníka. Smlouvy o zřízení služebnosti je třeba uzavřít se 40 fyzickými osobami a dvěma právními osobami viz tabulka 4. Bez těchto smluv nelze vydat kolaudační souhlas ke kanalizační přípojce. (3)

➤ **Vodovodní přípojka**

Nebyla doložena smlouva ke zřízení služebnosti s pozemkem č. parcelní 1555/1 ve vlastnictví hl. městem Praha a pod správou Městské část Praha-Řeporyje. Pro vydání kolaudačního souhlasu je zapotřebí uzavřít tuto smlouvu.

➤ **Přeložka KvN**

K plánované přeložce KvN na základě smlouvy o zřízení služebností k pozemku č. parcelní 1568/2, kat. území Řeporyje ve vlastnictví Palác Engel Šafránka, s.r.o., se opět změnila vlastnická práva. Pro vybudování přeložky KvN je nutné mít uzavřenou smlouvu o zřízení služebnosti s vlastníky pozemku parc. č. 1568/275. Jelikož není zřejmé, zda tito spoluvlastníci vstoupili do práv a povinností původního vlastníka, není tedy jisté, zda-li se přeložka KvN bude vůbec realizovat.

➤ **Prodloužení výstavby**

Riziko překročení doby výstavby je u velkých staveb obvyklé a značné. Souvisí zejména se stupněm neurčitosti informací a neurčitosti skutečností na staveništi, které se v souvislosti s výstavbou mohou vyskytnout. Z hlediska financujících institucí je významné, jak překročení doby výstavby ovlivní splácení úvěrů, harmonogramu může ovlivňovat i další subjekty, což je ale v současné době při stavu přípravy nezjistitelné.

➤ Navýšení investičních nákladů

Riziko navýšení investičních nákladů souvisí se stupněm neurčitosti informací, které byly k dispozici při projektové přípravě a s neurčitostí podmínek, které se v souvislosti s výstavbou mohou vyskytnout. (9) Dalším faktorem je výběr generálního dodavatele stavby, který může toto navýšení do značné míry eliminovat nebo naopak vyvolat.

Na základě klasifikace rizik bude dále v kapitole stanovena jejich pravděpodobnost a jejich dopad.

3.7.2 Vyhodnocení rizik

Vyhodnocením rizik toho projektu je stanovení závažnosti klasifikovaných rizik a jejich případný dopad na proveditelnost projektu. Rizika jsou označena písmeny A – E pro posouzení rizik dle matice rizik v následující kapitole.

➤ Kanalizační přípojka - A

Vzhledem k množství dotčených právnických a fyzických osob nelze s jistotou říci, zda-li smlouvy o zřízení služebností budou uzavřeny. Na kanalizační přípojku je možné vydat Kolaudační souhlas až poté, co budou uzavřeny všechny smlouvy o zřízení služebností s novými vlastníky pozemků. Bez těchto smluv investor nebude oprávněn prodat samotné rodinné domy, neboť Městská část nedá souhlas s jejich kolaudací. Toto riziko je hodnoceno s výskytem a kritickým dopadem.

➤ Vodovodní přípojka - B

Z okolností projektu není znám důvod, který by zabránil uzavření smlouvy na zřízení služebností na vodovodní přípojku s Městskou částí Praha-Řeporyje. Toto riziko má nepravděpodobný výskyt, nicméně má velký dopad.

➤ Přeložka KvN - C

V případě, kdy nedojde k přeložení kabelového vedení KvN, je zde riziko neprodejnosti řadového domu č.6. Za předpokladu, že se kupní cena nemovitosti v důsledku toho rizika sníží o 10 %, finanční ztráta je 1 288 804 Kč. Tato hodnota je 10,9 % z celkového předpokládaného zisku před zdaněním. Pravděpodobnost a dopad rizika je tedy značný. Riziko je hodnoceno s pravděpodobným výskytem a středním dopadem

➤ Prodloužení výstavby - D

Pravděpodobnost tohoto rizika je ve stavu projektu nezjistitelná, není možné stanovit jeho dopad. Jedná se o riziko spojené s realizací každého projektu. Toto riziko má obvyklé riziko všech výstavbových projektů, je tedy klasifikováno s obvyklou pravděpodobností a středním dopadem.

➤ Navýšení investičních nákladů - E

Pravděpodobnost tohoto rizika je ve stavu projektu nezjistitelná, není možné stanovit jeho dopad. Jedná se o riziko spojené s realizací každého projektu. Stejně jako prodloužení výstavby, která á za následek práce navýšení nákladů stavby je riziko klasifikováno s obvyklou pravděpodobností a středním dopadem.

3.7.3 Matice rizik

Tato kapitola se zabývá posouzením rizika za použití matice rizik na základě stanovené pravděpodobnosti a jeho dopadu rizik stanovených v předchozí kapitole.

Pro vyjádření pravděpodobnosti rizika byla zvolena následující stupnice:

- 1 – nepravděpodobný;
- 2 – málo pravděpodobný;
- 3 – obvyklý;
- 4 – pravděpodobný;
- 5 – téměř jistý.

Pro vyjádření dopadu rizika byla zvolena následující stupnice:

- 1 – zanedbatelný;
- 2 – malý;
- 3 – střední;
- 4 – velký;
- 5 – kritický.

PRAVDĚPODOBNOST →	5					
	4			C		A
	3			D, E		
	2					
	1				B	
		1	2	3	4	5
	DOPAD →					

Tabulka 9 - Matice rizik (9)

Z matice rizik je zřejmé, že rizikovost projektu je značná. Jedná se především o riziko spojené s kanalizační přípojkou a vydání jejího kolaudačního souhlasu. Celkové zhodnocení projektu je shrnuto v následující kapitole.

3.8 Vyhodnocení proveditelnosti projektu

Rozhodnutí o investičním záměru koupě účelové společnosti Rezidence Sadová, s.r.o. za cílem následné realizace 6 řadových domů se z hlediska jeho celkové ziskovosti jeví jako dobré investiční rozhodnutí. Toto rozhodnutí je však nezbytné posoudit i z pohledu jeho možných rizik a jejich dopadů na snížení celkového zisk či jeho neproveditelnost.

Dle kapitoly č. 3.6.1 je možno dosáhnout zisku v celkové výši 11 864 935 Kč před zdaněním. Výše toho zisku je bez přihlédnutí k potencionálním rizikům. Rizika, jež mohou snížit celkový zisk jsou nerealizace přeložky KvN, s předpokládaným snížením zisku o 10 %. Dále jsou následkem snížení zisku prodloužení doby výstavby, či zvýšení celkových nákladů, tyto rizika jsou v této chvíli zatím nekvantifikovatelná. Jejich pravděpodobnost je nízká, lze tedy konstatovat, že přihlédnutím jen na tyto rizika je investiční záměr proveditelný.

Dalším faktorem ovlivňujícím rozhodnutí o investičním záměru je realizovaná přípojka kanalizační splašková na pozemcích, jež se změnila vlastnická práva. Vzhledem k počtu dotčených osob, s nimiž je zapotřebí uzavřít novou smlouvu o zřízení služebnosti, je zde vysoké riziko, že jeden z dotčených vyjádří nesouhlas s uzavřením smlouvy. Bez zřízení služebnosti nelze vydat na kanalizační přípojku kolaudační souhlas, bez které nelze vydat kolaudační rozhodnutí na řadové domy. Pravděpodobnost toho rizika je vysoká a jeho dopad na dokončení projektu katastrofický.

Z důvodu vysokých potenciálních majetkoprávních rizik definovaných v matici rizik v předchozí kapitole se koupě účelové společnosti za cílem následné realizaci řadových domů nedoporučuje.

4. Závěr

Bakalářská práce se zabýval vyhodnocením investičního záměru koupě účelové společnosti Rezidence Sadová, s.r.o. s následnou výstavbou 6-ti řadových domů v počáteční rozestavěnost základových desek a inženýrských sítí. Výstavbový projekt byl zahájen v roce 2008 a byl dále „zakonzervován“. Společnost vlastní projekt a pozemky se v současnosti prodává v celkové výši 26 000 000 Kč jeho současnými majiteli. Potencionálním investorem projektu je fyzická osoba s částečným kapitálem ve výši 20 000 000 Kč.

Teoretická část práce se zaměřuje na charakteristiku podnikatelského záměru a studie proveditelnosti. Tyto dva dokumenty jsou pro realizaci investičního záměru velmi podstatné. Další část se zabývá analýzou rizik, kde budou stanoveny základní rizika, se kterými se projektu může v dnešní době potýkat.

V praktické části bylo posouzen investiční záměr na základě vložených investic a rizikové analýzy projektu. Vložené investice se skládali ze vstupní investice projektu, jež byla koupě účelové společnosti, nákladů na realizaci a ostatních nákladů. Tyto náklady byly posuzovány s budoucí tržní hodnoty nemovitosti stanovené přímou metodou porovnávací. Hodnoty pro tuto metodu byly odvozeny od konkurenčních projektů v okolí posuzovaného projektu. Dle stanoveného zisku před zdaněním ev srovnání se ziskem požadovaným byl projekt zhodnocen jako výnosný. Riziková analýza odhalila několik potencionálních rizik, které by mohou ovlivnit předpokládaný zisk nebo ohrozit dokončení stavby jako takové. Rizika byla vyhodnocena jako ohrožující existenci a dokončení projektu. Jejich míra byla stanoveny pomocí matice rizik. Na základě těchto skutečností nebyla koupě účelové společnosti Rezidence Sadová doporučena.

5. Seznam zdrojů

1. **Švarcová, J. a kol.** *Ekonomie - stručný přehled*. Praha : CEED, 1997. ISBN 978-80-87301-19-7.
2. **Tománková, J. a Čápková, D.** *Management staveb*. Praha : Stavební fakulta Českého vysokého učení technického v Praze, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
3. **Fotr, J. a Souček, I.** *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha : Grada, 2005. ISBN 802-24-709-39-2.
4. —. *Investiční rozhodování a řízení projektů*. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-24774-33-6.
5. **ASKDesign.** Vodoprávní řízení. *Projektová činnost ve výstavbě*. [Online] 2010. [Citace: 2017. květen 2017.] <http://askdesign.webnode.cz/vodopravni-rizeni/>.
6. **Kausta, P.** Věcná břemena - služebnosti. *Právní linka*. [Online] advokátní kancelář Kausta & partneři, 2015. [Citace: 21. květen 2017.] <http://www.pravnalinka.cz/obcansky-zakonik/vecna-bremena-sluzebnosti-a-realna-bremena>.
7. **Smejkal, V. a Rais, K.** *Řízení rizik*. Praha : Grada, 2003. ISBN 80-247-0198-7.
8. **Managementmania.com.** Due Diligence. [Online] 30. červenec 2015. [Citace: 2017. květen 2017.] <https://managementmania.com/cs/due-diligence>.
9. **Zlatuška, J.** Analýza rizik. [Online] 30. srpen 2007. [Citace: 21. květen 2017.] <https://www.fi.muni.cz/~zlatuska/ZUB/P%F8%EDloha%20%E8.%202%20-%20Anal%FDza%20rizik.pdf>.
10. **Ministerstvo spravedlnosti.** Výpis z obchodního rejstříku. *eJustice*. [Online] 2015. [Citace: 8. duben 2017.] <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=323800&typ=PLATNY>.
11. **Juřena, J.** Dokumentace pro stavební povolení. Přerov : autor neznámý, 2008.
12. **Seznam, a.s.** *Mapy.cz*. [Online] [Citace: 8. květen 2017.] <https://mapy.cz/zakladni?x=16.0564464&y=49.3051338&z=7&lgnd=1>.
13. **FINEP CZ, a.s.** Nové nemovitosti v Praze 5 - Stodůlky. [Online] 2017. [Citace: 8. květen 2017.] <http://www.finep.cz/cs/britska-ctvrt>.
14. **Kamýk Developers s.r.o., Staviltech s.r.o.** Rodinné domy Praha 5. *Nové Řeporje v zahradách*. [Online] 2015. [Citace: 8. květen 2017.] <http://www.reporjevzahradach.cz/rodinne-domy-na-klic>.
15. **Státní zpráva zeměměřictví a katastru.** *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [Online] 2017. [Citace: 10. květen 2017.] <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>.

16. **Bradáč, A, Šilhánková, H. a Superatová, A.** *Teorie Oceňování nemovistostí VIII.* . Brno : CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
17. **Zazvonil, Z.** *Porovnávací metoda nemovitostí.* Praha : Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.
18. **Klika, P.** *Teorie Oceňování nemovitostí.* Brno : Vysoké učení technické v Brně, 2012. ISBN 978-80-214-4567-3.
19. **Valnetis Group, a.s.** Rozpočet stavby Rezidence Sadová. 2017.
20. **SVOBODA & WILLIAMS s.r.o.** . Nabídka zprostředkování prodeje a marketingu. Praha : autor neznámý, 2017.
21. **Equa bank, a.s.** *Nabídka investičního úvěru.* [e-mail] Praha : autor neznámý, 17. květen 2017.

6. Seznam obrázků a tabulek

<i>Obrázek 1- Magický trojúhelník projektu, vlastní zpracování</i>	6
<i>Obrázek 2 - Koordinační situace projektu Rezidence Sadová (11)</i>	16
<i>Obrázek 3 Vizualizace projektu Residence Sadová (11)</i>	17
<i>Obrázek 4 - Umístění konkurenčních projektů v okolí (12)</i>	19
<i>Obrázek 5 Vizualizace rodinného domu projektu „Britská čtvrť I“ (13)</i>	19
<i>Obrázek 6 - Vizualizace rodinného domu projektu „Britská čtvrť I“ (13)</i>	20
<i>Obrázek 7 Vizualizace rodinného domu projektu Nové Řeporyje v zahradách (14)</i>	20
<i>Obrázek 8 - Situace umístění stavebních objektů roku 2008 (11) (15)</i>	23
<i>Obrázek 9 - Situace umístění stavebních objektů roku 2017 (11) (15)</i>	27
<i>Tabulka 1 - Plochy jednotlivých řadových domů projektu (11)</i>	18
<i>Tabulka 2 - Výpočet ceny za m2 vybraných developerských projektů (13) (14)</i>	21
<i>Tabulka 3 - Vlastnická práva parcel pro umístění stavby roku 2008 (11) (15)</i>	22
<i>Tabulka 4 - Vlastnická práva parcel pro umístění stavby roku 2017 (11) (15)</i>	26
<i>Tabulka 5- Stanovené budoucí tržní hodnoty na základě Přímé porovnávací metody, dle postupu (18)</i>	29
<i>Tabulka 6 - Stanovení úpravných koeficientů metody přímé porovnávací, dle postupu (18)</i>	29
<i>Tabulka 7 - Výpočet budoucí tržní hodnoty</i>	30
<i>Tabulka 8 - Celkové náklady projektu bez DPH</i>	32
<i>Tabulka 9 - Matice rizik (9)</i>	36

