

Nová Slavia
Prodej jednotek

Základní parametry

Table with columns for area (plocha), volume (objem), and unit price (jedn. cena). Rows include: Plocha pozemku (23 614 m2), HPP projektu (nadzemní část) (39 175 m2), OBESTAVĚNÝ PROSTOR (152 785 m3), DLE FUNKCE (CPP, HPP), DLE DISPOZICE (počet, plocha celkem, průměrná plocha bytu).

Timeline table with columns: status, měsíce, roky, délka do určité fáze, předpokládaná datum (od - do). Rows include: urbanistická-architektonická studie, DUR, UR+SP, Povolení stávků, ZPRD změna stavby před dokončením, projektová PD příprava stavby, stavba, předání kolelauda.

NÁKLADY

Table with columns: jednotka, množství, jedn. cena, cena bez DPH. Rows include: RO 100: AKVIZICE (cena za právo stavby na 99 let), SOUVISEJÍCÍ NÁKLADY (zprošedkování, náklady na notáře a poplatky), DUE DILLIGENCE (první náklady, technické posouzení, soudat s územním plánem), z celkových nákladů 23,6%.

Table with columns: jednotka, množství, jedn. cena, cena bez DPH. Rows include: RO 200: Budovaná INFRA k předání obci, providerovi (Městská část - kontribuce, investice do veřejných prostor), z celkových nákladů 1,8%.

Table with columns: jednotka, množství, jedn. cena, cena bez DPH. Rows include: RO 300: PROJEKTOVÉ A INŽENYRSKÉ PRÁCE (% ze stavebních nákladů), PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (arch. studie, zahradní architektura), INŽENYRING (povolení projektu, územní rozhodnutí), z celkových nákladů 81 272 500 Kč.

Table with columns: jednotka, množství, jedn. cena, cena bez DPH. Rows include: RO 496: PROJEKTOVÉ A INŽENYRSKÉ PRÁCE (% ze stavebních nákladů), projektová dokumentace, inženýring (inženýring stavby DIO, DIR, zábrany, čerpání atd.), z celkových nákladů 65 010 000 Kč.

Table with columns: jednotka, množství, jedn. cena, cena bez DPH. Rows include: RO 400: STAVEBNÍ NÁKLADY, PŘÍPRAVA ÚZEMÍ + infrastruktura (odstránění stávajícího parkoviště, demontáž stávajících budov), z celkových nákladů 5 000 000 Kč.

Table with columns: jednotka, množství, jedn. cena, cena bez DPH. Rows include: PRÍMÉ STAVEBNÍ NÁKLADY, OBESTAVĚNÝ PROSTOR (nadzemní část, podzemní část), DLE FUNKCE (mikrobýty, komerce, administrativa, bytové jednotky, balkony, sklepy, ústřední vytápění, parkování, odpad, parkovací místa), z celkových nákladů 1 695 968 750 Kč.

Table with columns: jednotka, množství, jedn. cena, cena bez DPH. Rows include: VNEJŠÍ ÚPRAVY (úprava a údržba teras, úprava a údržba balkonů a teras, úprava a údržba vnitřních prostorů), VRN 1.5%, z celkových nákladů 26 451 666 Kč.

Table with columns: jednotka, množství, jedn. cena, cena bez DPH. Rows include: z celkových nákladů 42,1%, RO 428: STAVEBNÍ REZERVA (rezerva na nečekané náklady, rezerva na nárůst cen materiálů), z celkových nákladů 176 344 438 Kč.

Table with columns: jednotka, množství, jedn. cena, cena bez DPH. Rows include: RO 497: KORDINACE A PRÍMÉ NÁKLADY SPV (Koordinační generálního dodavatele - systém construction management), z celkových nákladů 53 696 881 Kč.

Table with columns: jednotka, množství, jedn. cena, cena bez DPH. Rows include: KOMPLETNÍ STAVEBNÍ NÁKLADY - z 400 + 428 + 497, z celkových nákladů 2 019 937 359 Kč.

RO 493: VEDLEŠÍ STAVEBNÍ NÁKLADY						
bankovní poplatky	dobrovolná malá/malá firma	%	1,0%	2 019 937 159 Kč		20 199 374 Kč
bankovní poplatky		%	0,0%	30 000 Kč		300 000 Kč
bankovní poplatky		%	0,0%	150 000 Kč		1 500 000 Kč
poplavy stavby po dobu vestavby		%	0,0%			800 000 Kč
zkoušební provoz, revize, zaškolení služby do předání bud. majitelům		ks				800 000 Kč
EVROPEJŠÍ A ZEPŘEDLAVNĚNÍ		ks				2 000 000 Kč
průzkumy základů stavebních		ks				2 000 000 Kč
stavění audit - kontrola provedení	např. Profiteck	ks	528	8 000 Kč		4 221 000 Kč
Σ RO 493					přepočet	30 620 374 Kč
					CPP	1 035 Kč
					HPP	782 Kč
					z celkových nákladů	0,7%

RO 500: REŽIE						
500 01 development fee - z celkových nákladů	TES - kompletní developerská činnost	%	2,0%	3 333 426 639 Kč		66 668 533 Kč
500 02 construction fee - ze stavebních nákladů + VSN (TES)	TES - kompletní příprava a vedení stavby	%	1,5%	2 050 557 733 Kč		30 758 366 Kč
500 03 marketing fee - z celkových nákladů	TES - PRK servís, koncept a tvorba kampaní, PRK materiálu, atd.	%	1,0%	3 333 426 639 Kč		33 334 266 Kč
500 04 cost management fee + VSN	TES - výběrová řízení na jednotlivé RO - formou constr. manaž.	%	2,0%	2 050 557 733 Kč		41 011 155 Kč
Σ RO 500					přepočet	171 772 320 Kč
					CPP	6 511 Kč
					HPP	4 385 Kč
					z celkových nákladů	4,0%

RO 508: REŽIJNÍ NÁKLADY PO DOKONČENÍ STAVBY						
náklady na správu nepropanátných jednotek		%				2 000 000 Kč
poplavy stavby před předáním SVJ / správci a do užívání		%				800 000 Kč
řízení nákladů		%	24	120 000 Kč		2 880 000 Kč
náklady na údržbu a správu dokončených nemovitostí, infrastruktury a zeleně		%				1 500 000 Kč
Σ RO 508					přepočet	6 880 000 Kč
					CPP	233 Kč
					HPP	176 Kč
					z celkových nákladů	0,2%

RO 508: Náklady na údržbu a správu stávajících nemovitostí						
Náklady na opravy						0 Kč
Náklady na energie						0 Kč
Rezerva		%	5%	0		0 Kč
Σ					přepočet	0 Kč
					CPP	- Kč
					HPP	- Kč
					z celkových nákladů	0,0%

RO 600: Sales & Marketing						
reklamy, inzertce, web, billboardy, online kampaně	reklamní prostor, online, apod.	%	0,70%	5 822 343 750 Kč		40 756 406 Kč
sociální média a PR						
marketingové materiály (vizualizace, animace, karty jednotek, katalog standardů, model, apod.)						
reklamní a online agentury						
průzkumy trhu, testování konceptů						
řízení projektů a marketingový tým		měs	48	150 000 Kč		7 200 000 Kč
Σ RO 600					přepočet	47 956 406 Kč
					CPP	1 621 Kč
					HPP	1 224 Kč
					z celkových nákladů	1,1%

RO 700: Klientské změny - náklady						
Klientské změny nestavební - služba						- Kč
zpětná fakturace poplatku od klientů						- Kč
vouchery						- Kč
elektronická						- Kč
Σ RO 700					přepočet	0 Kč
					CPP	- Kč
					HPP	- Kč
					z celkových nákladů	0,0%

CELKEM náklady bez finančních 3 505 198 959 Kč

RO 801 + 802: FINANČNÍ NÁKLADY (ÚROKY)						
801 VLASTNÍ EKVITA		sazba	dlouhá	částka	částka	průk
de. předpokládaného cash flow		10%				13 111 650 Kč
						13 111 650 Kč
802 DEVELOPERSKÝ ÚVĚR (bez nákladů po dokončení - bude hrazeno z peněz klientů)						
banka						387 000 216 Kč
ekvita investorů		10%				215 467 306 Kč
						712 471 125 Kč
Σ RO 801 + 802					přepočet	725 582 775 Kč
					CPP	24 523 Kč
					HPP	18 822 Kč
					z celkových nákladů	17,1%

RO 800: FINANČNÍ NÁKLADY ostatní						
Právo, daně, audit, účetnictví a poradenství		měs	96	50 000 Kč		4 800 000 Kč
Daně - výma DPPD						500 000 Kč
Smluvní fee		měs	84	100 000 Kč		8 400 000 Kč
Právní, daňový, účetní, ověřovací		měs	36	20 000 Kč		720 000 Kč
Ofice nájemců, SVJ, SVVN		měs	1	15 000 Kč		15 000 Kč
IT vybavení nad rámec office		měs		15 000 Kč		0 Kč
Náklady financování - různé fee a příjmy z ÚS - flat fee, commitment fee atd.		0	6	400 000 Kč		2 400 000 Kč
Σ RO 800					přepočet	16 820 000 Kč
					CPP	589 Kč
					HPP	429 Kč
					z celkových nákladů	0,4%

CELKEM náklady včetně finančních 4 247 601 734 Kč

přepočet	CPP	143 591 Kč
	HPP	198 426 Kč
	MS	27 801 Kč
		3 244 201 734 Kč

VÝNOSY

RO 900: VÝNOSY Z PRODEJE						
bytové jednotky		m2	26 381	195 000 Kč		5 144 343 750 Kč
administrativa		m2				- Kč
komerční		m2	3 200	140 000 Kč		448 000 000 Kč
balконы, lodžie		m2		200 000 Kč		200 000 000 Kč
sklepy		ks	150	200 000 Kč		30 000 000 Kč
parkování vnitřní		ks	200	1 000 000 Kč		200 000 000 Kč
parkování vnější		ks				- Kč
Σ RO 900					přepočet	5 822 343 750 Kč
					CPP	196 825 Kč
					HPP	148 624 Kč

RO 905: OSTATNÍ VÝNOSY						
průmysl						- Kč
prodej						- Kč
Σ RO 905					přepočet	- Kč
					CPP	- Kč
					HPP	- Kč
					z celkových nákladů	0,0%

RO 700: Klientské změny - výnosy						
						- Kč
Σ RO 700					přepočet	- Kč

celkové výnosy		5 822 343 750 Kč
přepočet	CPP	196 825 Kč
	HPP	148 624 Kč

ZISK

ZISK PŘED ZDANĚNÍM						
						1 574 742 016 Kč
						31,1%
						27,0%
Σ					přepočet	53 234 Kč
					HPP	40 198 Kč

Vypočet daně z příjmu						
předpokládané výnosové investice						1 574 742 016 Kč
průmysl						0 Kč
prodej						0 Kč
základ daně						1 653 092 016 Kč
daňové zrušeny						0 Kč
základ daně upravený						1 653 092 016 Kč
celková daň ze zisku		21%				347 149 323 Kč

ZISK PO ZDANĚNÍ						
						1 227 592 693 Kč
						28,8%
						21,1%
Σ					přepočet	41 499 Kč
					HPP	31 336 Kč

Zhodnocení z pohledu investora	
počáteční investice do projektu	1 003 400 000 Kč
výnos z úroků - 10% p.a.	328 579 556 Kč
čistý zisk projektu	1 227 592 693 Kč
dlouhá doba projektu v měsících	42
celkový výnos pro investora	1 556 172 249 Kč
IRR projektu	30,7%