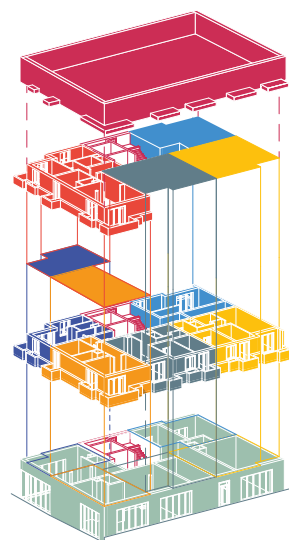
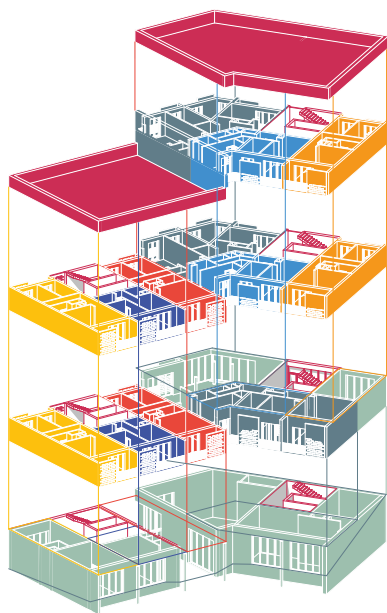




MODULDEV



14, 16

FA ČVUT, ZS 21/22

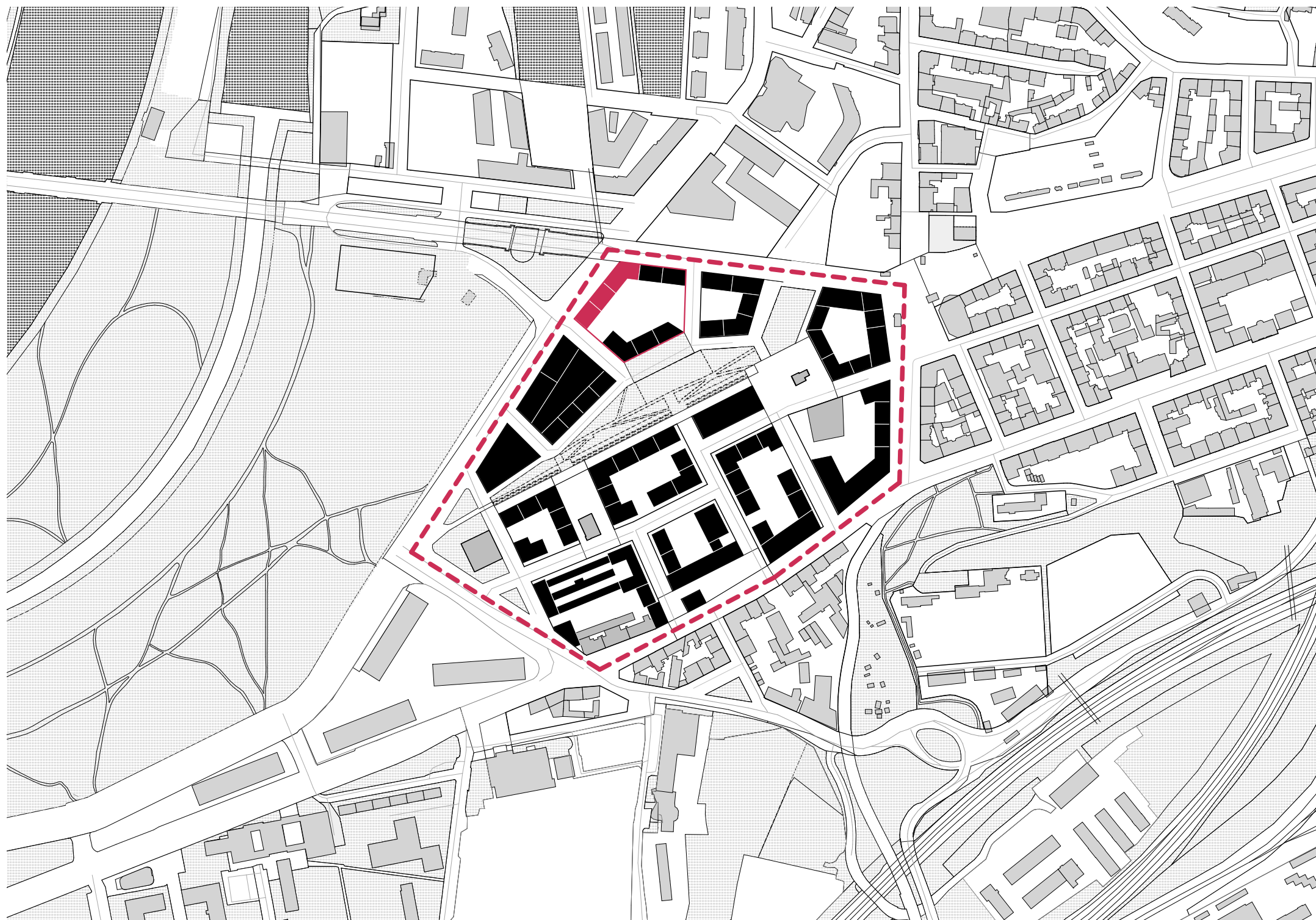
VOJTĚCH KRAJÍC, IX. semestr

ATELIÉR KOHOUTICHÝ, ATSS

PALMOVKA PENTAGON

Řešené území

Řešeným územím je oblast okolí Palmovky v městské části Praha 8, která patří v celoměstském kontextu Prahy mezi území s vysokým rozvojovým potenciálem. Řešená oblast pracovně pojmenována Palmovka Pentagon je definována ulicemi Voctářova, Zenklova, Sokolovská, U Rustonky a Libeňským mostem.



Zadání

Návrh a koncepce bloku vychází ze zadání formulovaného požadavky Pražské developerské společnosti a zpracovávané územní studie s prvky regulačního plánu. V rámci zadání je požadavek ze strany PDS na náplň bloků, koncepci staveb na základě rozdílných typu investorů a s tím spojené požadavky na návrhy konkrétních budov. Regulační plán v rámci bloku 04 reguluje maximální hrubé podlažní plochy v celém bloku, výškové hladiny jednotlivých stavebních parcel, náplň parteru, požadavky na propojení území a požadavky na parkování. Konkrétním zadáním je splnit regulační požadavky s požadavky PDS a navrhnout kompaktní městský blok s bytovou zástavbou a funkčním vnitroblokem.



Zdroj: UNIT architekti

Analýza

Analýza vychází z průzkumu lokality z pohledu realitního trhu a dopravní dostupnosti a dále z analyzování závazných dokumentů kterými v tomto případě je územní studie s regulačními prvky od UNIT architekti a zadání investora od PDS.

Analýza stavu realitního trhu v okolí vychází z market reportu PRAGUE RESIDENTIAL MARKET 2020 od společnosti Lexxus a Savills. Jedná se o poměrně lukrativní lokalitu navazující na stávající administrativní zástavbu v Karlíně a nově vznikající budovy administrativního i rezidenčního využití v okolí Libeňského mostu. Průměrná cena pronájmu bytu na území Prahy 8 se pohybuje okolo 17 000 Kč/měsíc.

Zadání investora vychází z dokumentu od PDS, který definuje konkrétní požadavky na bytové domy pro městskou výstavbu. Jsou definovány tři kategorie standardů, v závislosti na standardu je definována skladba různých velikostí bytů a dále samotné výměry bytů různých kategorií.

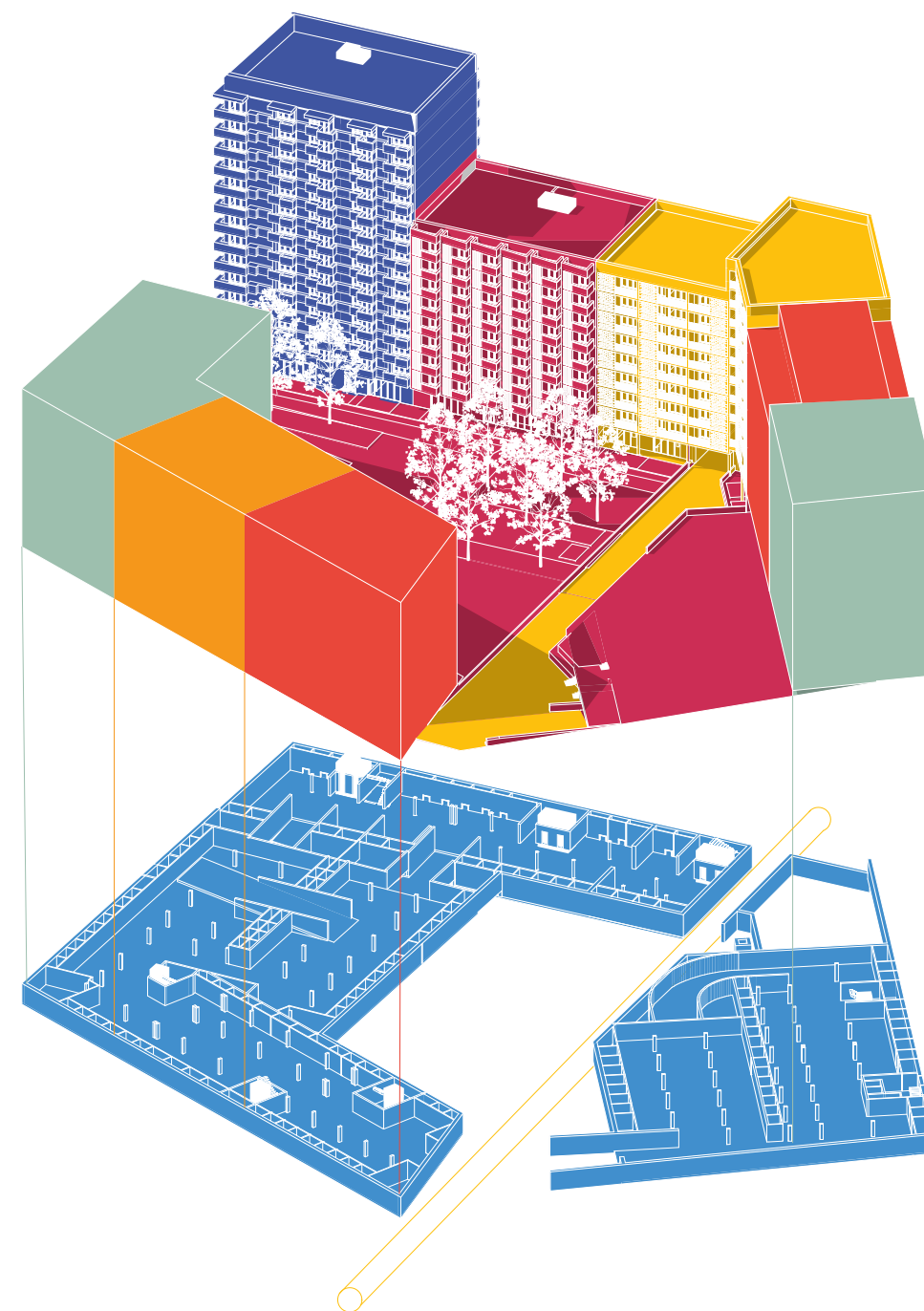
Regulační plán od společnosti UNIT definuje podobu zástavby nově vznikající lokality a vyplávají z něj limity, které jsou pro nás závazným zadáním. Jedná se o limity definující výšku a objem zástavby, funkce vnitrobloků, požadavky na parkování vozidel a veřejné prostory. Regulace definují využití jednotlivých domů a doporučují nebo předepisují aktivní partery v závislosti na poloze domu.

zdroje:

UNIT architekti
PDS
SAVILLS
LEXXUS

Koncept bloku

Koncept bloku je založen na vyhodnocení jednotlivých analýz a požadavcích na dílčí stavby. Blok je rozdělen na tři celky s různým charakterem. Prvním celkem je část bloku s městskými domy a školkou s vlastním polosoukromým vnitroblokem. Druhou částí je průchod z náměstí do ulice Voctářova a třetí částí jsou družstevní domy orientované na Libeňský most. Každá část má rozdílné požadavky uspořádání a koncepci jak vnitrobloku, tak jednotlivých staveb.



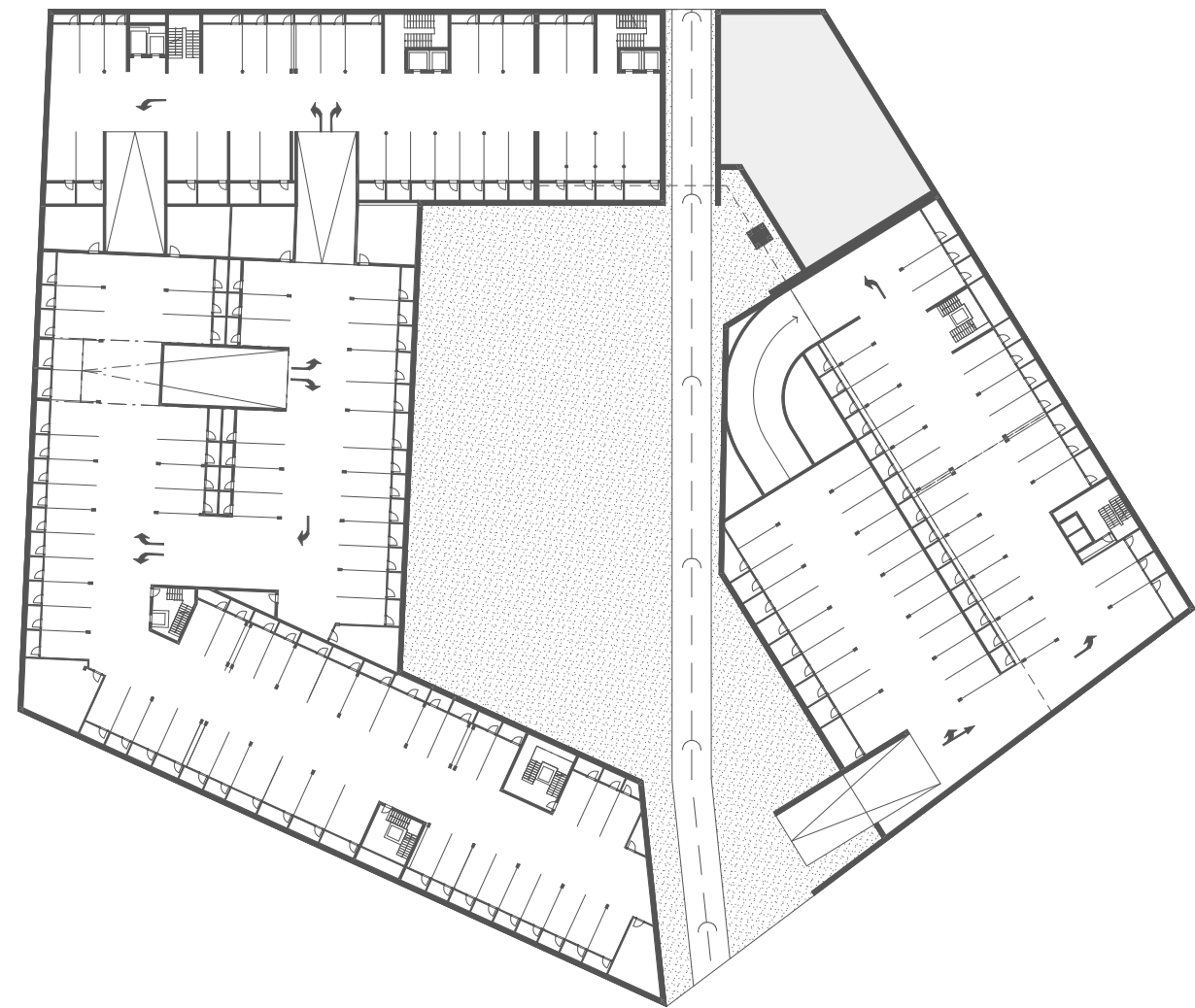
Návrh bloku

Návrh bloku je stejně jako koncept rozdělen na tři části. První části jsou již zmiňované městské domy s polosoukromým vnitroblokem a školkou. Domy jsou založeny na dvoupodlažních garážích koncipovaných pod částí vnitrobloku tak, aby zároveň umožňovaly růst vysoké zeleně. Na garážích je poté navržen společný vnitroblok polosoukromého charakteru, kde je umístěna zahrada školky, dětské hřiště, společné plochy vhodné k sezení a setkávání sousedů a plochy s ponteciálem komunitního pěstování. Druhou částí je průchod vnitroblokem, který je částečně přikrytý stromy a je využíván k obsluze garáží družstevního bydlení. Zároveň disponuje obchodní jednotkou v ulici Voctářova. Třetí částí je polosoukromý vnitroblok na polozapuštěných garážích sloužících družstevním domům. Tato část je v jiné výškové úrovni v návaznosti na ulici propojující náměstí a Libeňský most.

	návštěvnícká	HPP	vázaná	návštěvnícká
Bydlení	10%	85	80%	15%
	38		274	6
Administrativa	10%	50	80%	15%
	1		5	0
Malobchod	90%	70	80%	15%
	47		4	7
		CELKEM	283	13

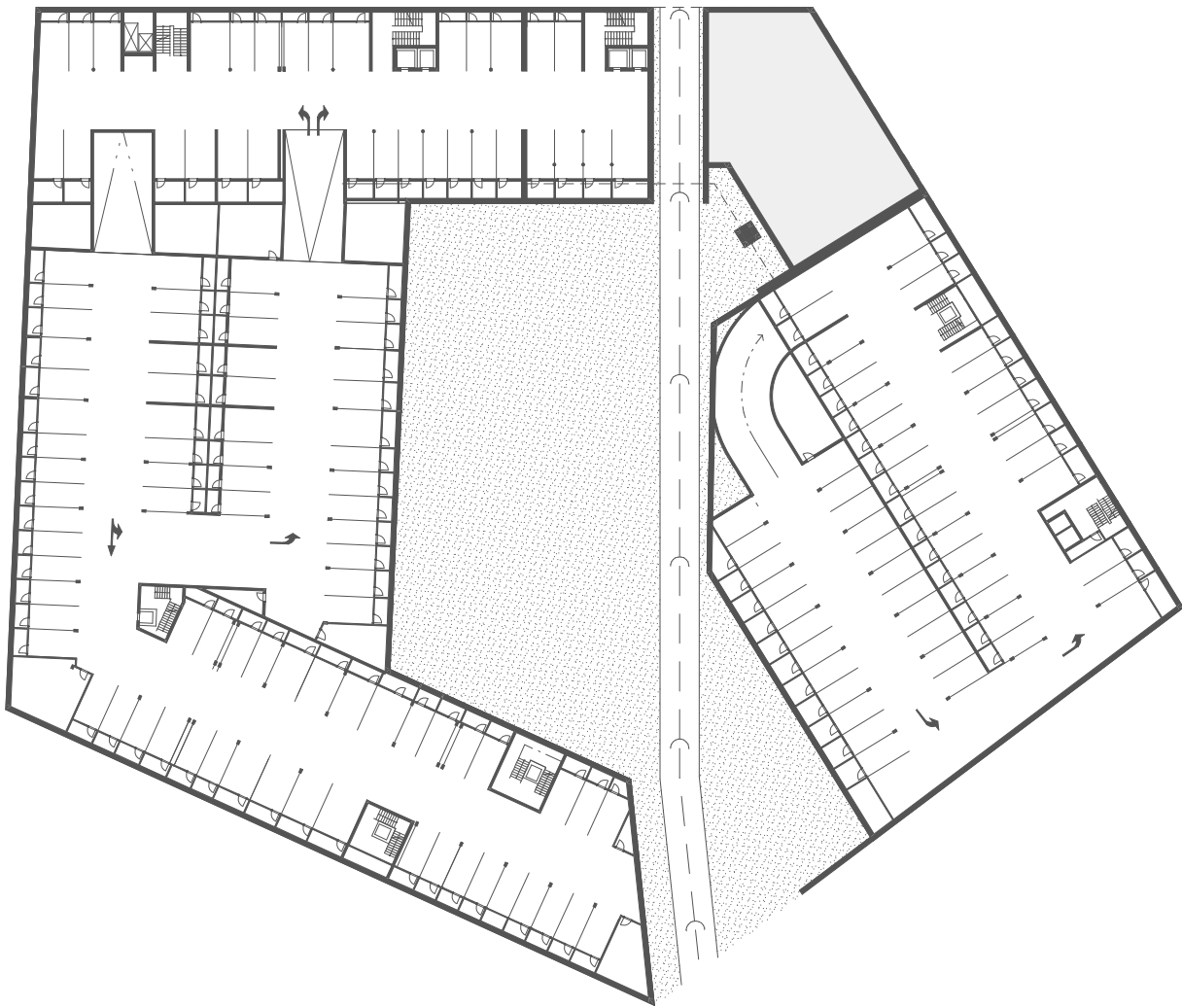


Návrh parkování



PARKOVÁNÍ 1PP

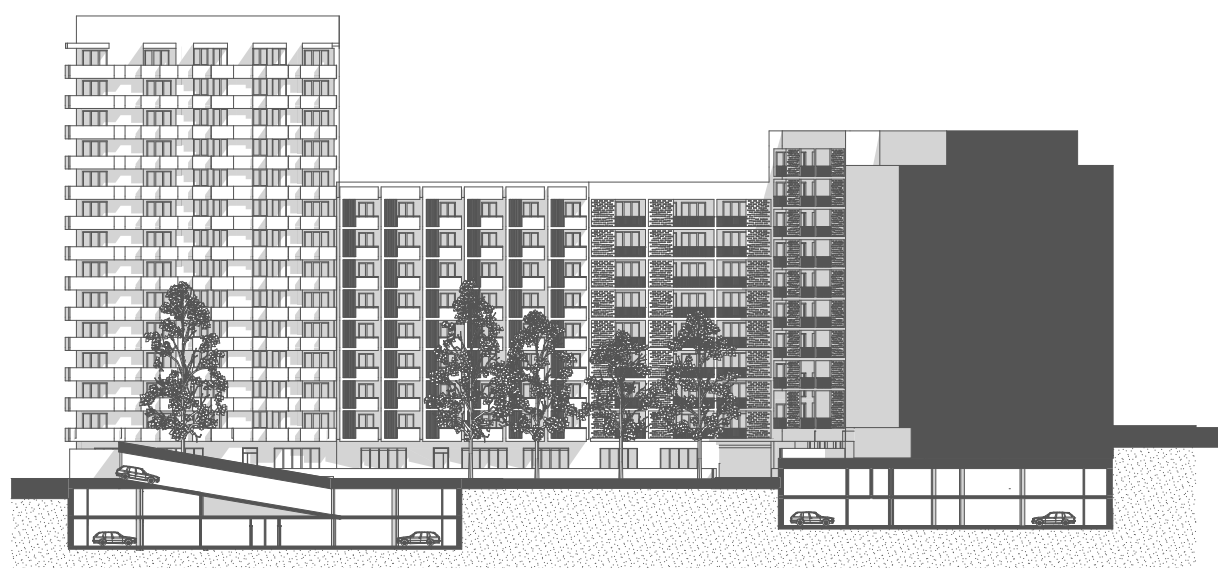
1:750



PARKOVÁNÍ 2PP

1:750





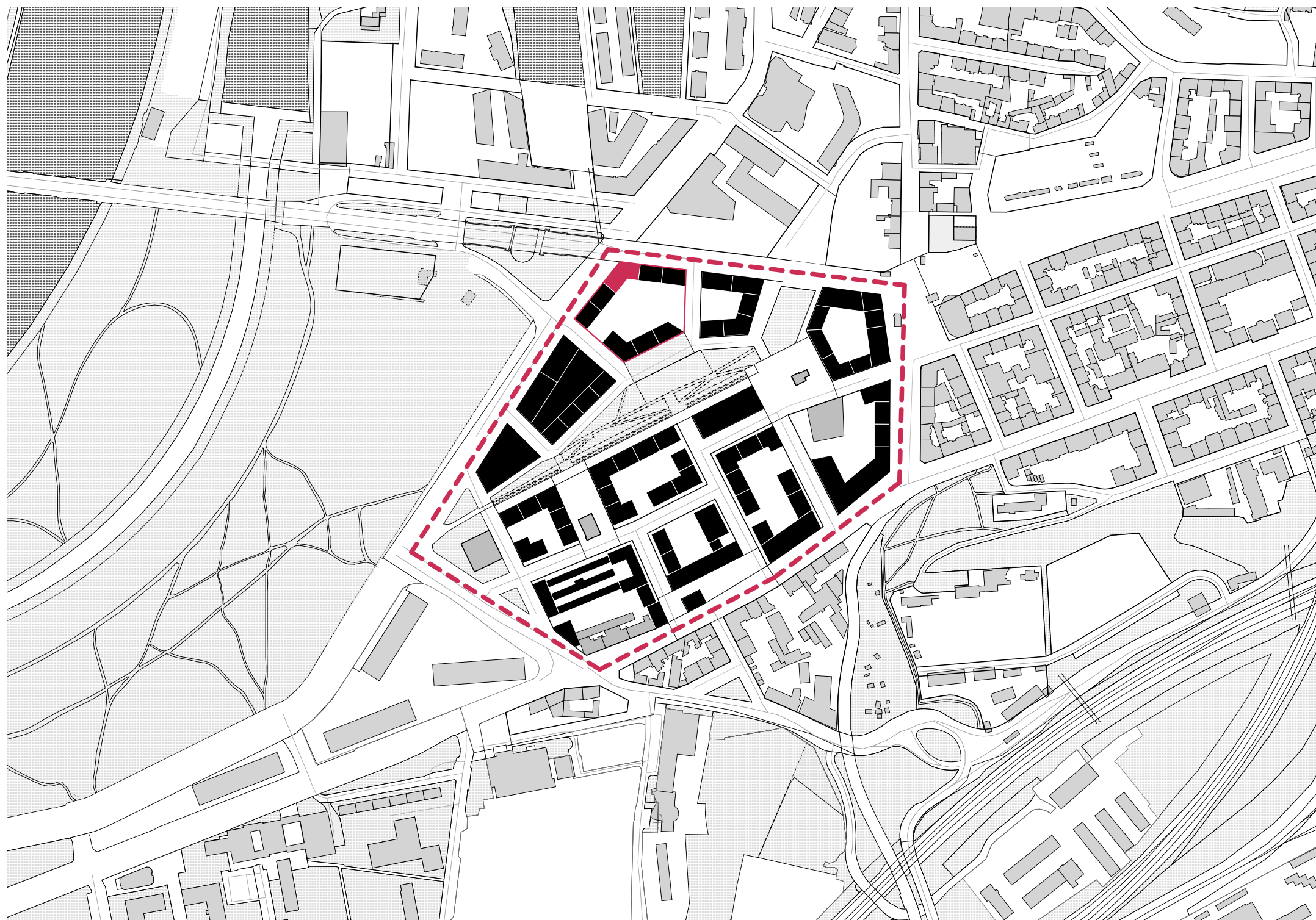
ŘEZ BLOKEM

1:750

LIBEŇ CO-OP

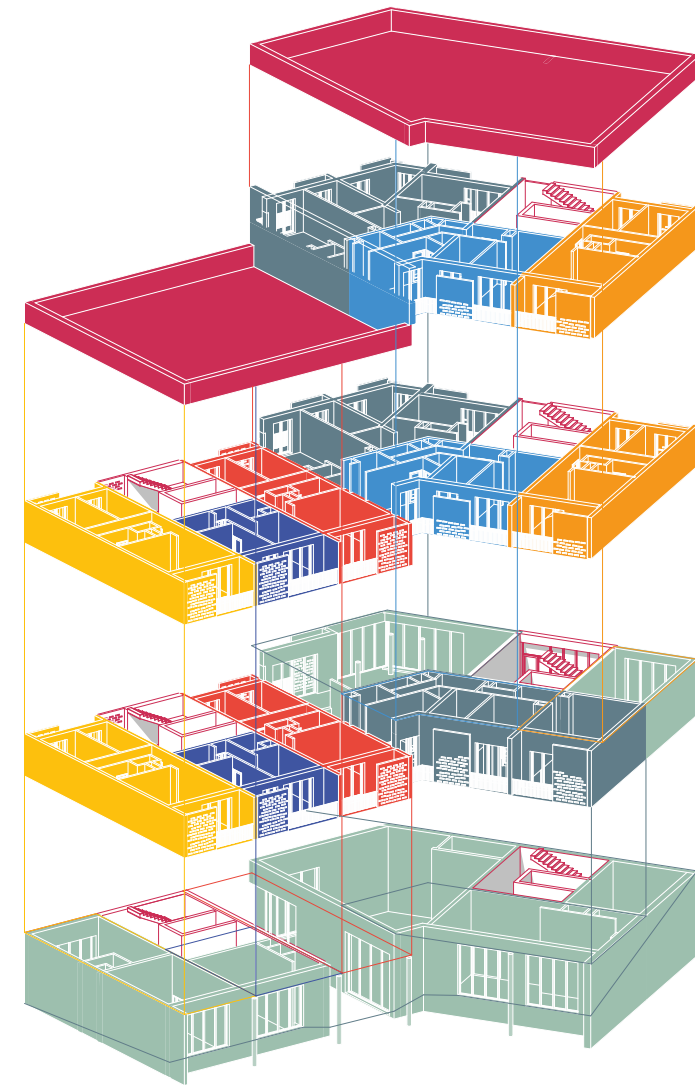
Zadání

Zadáním bylo navrhout nárožní dům který se vyrovná s výškovým převýšením ulic Voctářova a Libeňského mostu. Dům, který bude navržen pro družstevní bydlení pro mladé i starší rodiny, poskytne aktivní parter nebo obchodní jednotky do obou ulic a umožní průchod mezi ulicí Voctářova a vnitroblokem. Návrh musí respektovat těleso kanalizace a zachovat servisní průjezd nákladního vozidla nad místem jejího průchodu.



Koncept

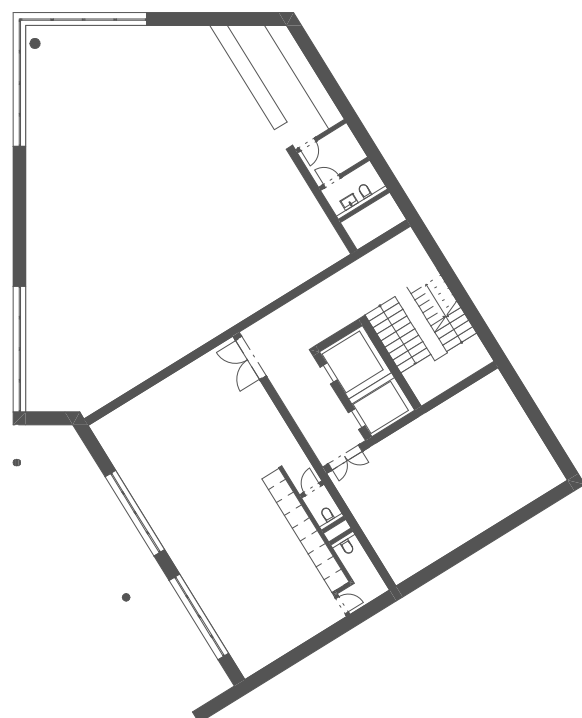
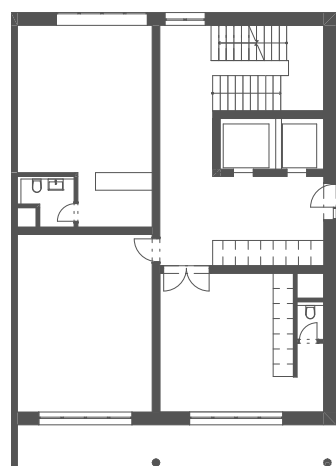
Koncepce rodinných bytů 3kk a 4kk doplněna o malé byty nastavuje koncept začátku družstevního bydlení pro mladé a nadšené rodiny a otevírá potenciál družstva i mladým lidem. Uspořádání bytů je koncipováno tak, aby dům dokázal co nejlépe využít poměrně krátké jižní fasády orientované do vnitrobloku a byla tak eliminována čistě severozápadní orientace do rušené Voctářovy ulice.





Návrh

Návrh vychází z konceptu a je založený na dvou plánech fasády. Rozdělení fasády do plánů je docíleno pomocí lodžii a transparentních stěn. Návrh tím získává zvětšení fasádní plochy pro byty umístěné v rohu v jižní části objektu. Ustoupení a transparentní stěny jsou zároveň vhodným prvkem k eliminaci hluku z ulice Voctářova a Libeňského mostu na severu objektu.

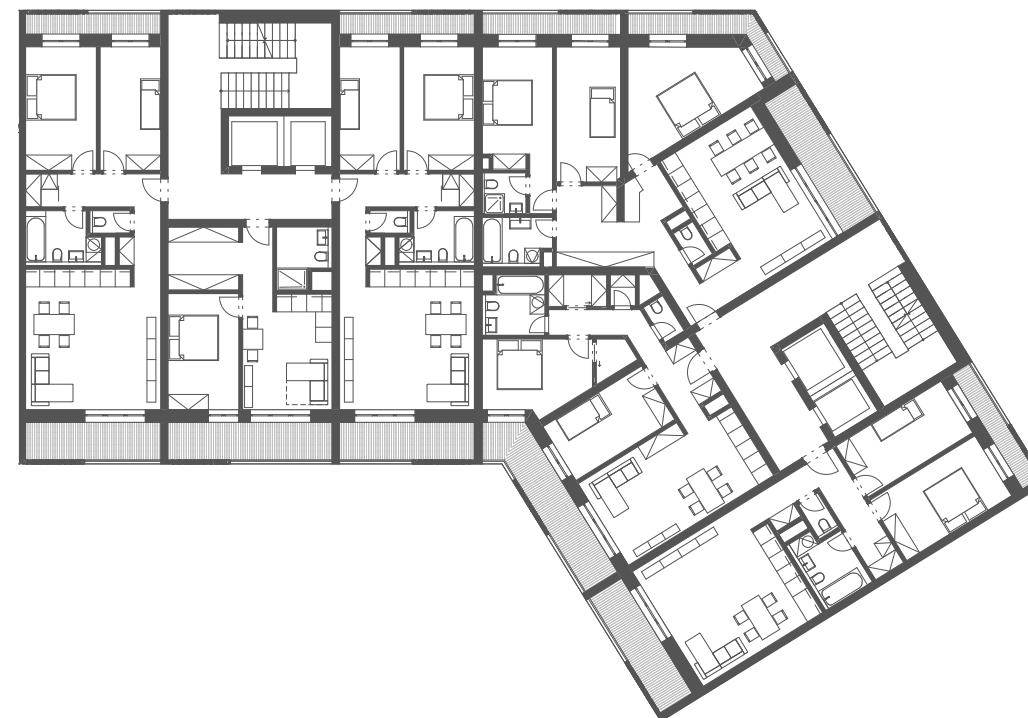


1NP

1:300



TYPICKÉ PODLAŽÍ



1:300



Družstvo

V návrhu je uvážováno družstvo mladých rodin, model družstva počítá s poměrem jednoho družstevníka na každou bytovou jednotku, tedy 49 družstevníků. Družstevní dům má příjem z obchodního par-teru v prvním i druhém nadzemním podlaží. Kvůli specifické poloze domu není možné přímo pod domem budovat podzemní garáže. V úvaze tabulky zbytkové hodnoty se tedy počítá s výdaji na parkování jako s podílem, kterým se družstvo podílí na vybudování společných garáží s dalšími družstevními domy v bloku. V případě potřeby je možnost napojení družstevního domu na parkování budované městem a využívat stání formou pronájmu.

Poměr hrubých podlažních ploch k odbytovým plochám je vel-mi ovlivněn architekturou domu. Návrh domu byl koncipován ve prospěch umístění pěti bytových jednotek na jižní fasádu a odclonění ruchu z ulice Voctářova, těchto záměrů se povedlo docílit v neprospěch ideálního poměru odbytových ploch a HPP. Návrh však tento nedostatek kompenzuje výrazně větším počtem bytů s lukra-tivní orientací do vnitrobloku s venkovním prostorem nabízejícím vysokou míru soukromí.

LIBEŇ CO-OP					
PODLAŽÍ	JEDNOTKA	ČISTÁ PLOCHA ODBYTOVÁ	PLOCHA SPOL. PROSTOR	K.V.	OBJEM
1NP	OBCHODNÍ JEDNOTKA 01	166,6		5	
	OBCHODNÍ JEDNOTKA 02	42,8		5	
	SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST 01	-	80	4	
	SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST 02	-	35,5	4	
	KOLÁRNA	-	38	4	
		209,4			
2NP	3KK	78,11		-	
	2KK	47		-	
	3KK	78,11		-	
	4KK	117,85		-	
	OBCHODNÍ JEDNOTKA 03	128,5		-	
	OBCHODNÍ JEDNOTKA 04	44,22		-	
		493,79			
3NP	3KK	78,11		-	
	2KK	56,88		-	
	3KK	78,11		-	
	4KK	111		-	
	3KK	80		-	
	3KK	78,11		-	
		482,21			
4NP	3KK	78,11		-	
	2KK	47		-	
	3KK	78,11		-	
	4KK	111		-	
	3KK	80		-	
	3KK	78,11		-	
		472,33			
5NP	3KK	78,11		-	
	2KK	56,88		-	
	3KK	78,11		-	
	4KK	111		-	
	3KK	80		-	
	3KK	78,11		-	
		482,21			
6NP	3KK	78,11		-	
	2KK	56,88		-	
	3KK	78,11		-	
	4KK	111		-	
	3KK	80		-	
	3KK	78,11		-	
		482,21			
7NP	3KK	78,11		-	
	2KK	56,88		-	
	3KK	78,11		-	
	4KK	111		-	
	3KK	80		-	
	3KK	78,11		-	
		482,21			
8NP	3KK	78,11		-	
	2KK	56,88		-	
	3KK	78,11		-	
	4KK	111		-	
	3KK	80		-	
	3KK	78,11		-	
		482,21			
9NP	3KK	78,11		-	
	2KK	56,88		-	
	3KK	78,11		-	
	4KK	111		-	
	3KK	80		-	
	3KK	78,11		-	
		482,21			
10NP	4KK	111		-	
	3KK	80		-	
	3KK	78,11		-	
		269,11			
SOUHRN		JEDNOTEK			
	2KK	8			
	3KK	32			
	4KK	9			
	CELKEM	49			
	SPOLEČNÉ PROSTORY		153,5		
	ČISTÁ PLOCHA ODBYTOVÁ		4337,89	M2	
	HPP		6911		0,62768
	OBJEM		21625	M3	

Tabulka zbytkové hodnoty

	index	plocha (m2)	HPP (m2)	Obytová plocha (m2)	PS (jednotky)	PS= parkovací stání	PS sníženo		PS dle Pražských stavebních předpisů
					vázaná	návštěvnícká	vázaná	návštěvnícká	
Plocha pozemku		1 340		63%					pozn. 600 m2 společné garáže ve vnitrobloku
HPP *		MM	6 911	4 354					740 m2 pozemek pod objektem
							HPP		
Bydlení	92%		6 358	4 006	90% 67	10% 7	85	80% 54	15% 1
Administrativa	0%		0	0	90% 0	10% 0	50	80% 0	15% 0
Maloobchod	9%		622	392	10% 1	90% 8	70	80% 1	15% 1
							CELKEM	55	2

	výměra	sazba Kč / m2 /		nájem Kč	
		měsíc	Kč / m2 / rok	měsíc Kč	čtvrtletí Kč
Parkování (pcs)	57	2 300	27 600	131 100	393 300
Obchody m2	392	300	3 600	117 556	352 668
Kanceláře m2	0	250	3 000	0	0
Bydlení m2	4 006	275	3 300	1 101 544	3 304 633
Ostatní m2		120	1 440	0	0
Celkem m2	4 397	307	3 684	1 350 200	4 050 601

Výše úroků PA 5,00%

Kapitálová hodnota Kč 555 028 820

	Výměra stavební (m2)	Sazba Kč za 1 M2 (odbytové plochy)	Náklady v Kč
Parkování	1 200	18 000	21 600 000
Obchody	392	46 000	18 025 270
Kanceláře	0	46 000	0
Bydlení	4 006	56 000	224 314 474
Ostatní	0	35 000	0
Celkem	5 597		263 939 744
Demoliční práce odhad/kontaminace			3 000 000
Inženýrské sítě odhad			2 000 000
Terení úpravy odhad			2 000 000
Celkem			270 939 744
Rezerva	5,00%		13 546 987
Celkem s rezervou			284 486 731

Fáze	Časový plán	začátek	konec	počet měsíců
0	Doba potřebná na zajištění vlastnictví	X.21	I.22	3
I	Doba potřebná na zajištění územního rozhodnutí	I.22	IX.24	33
II	Doba potřebná na zajištění stavebního povolení	IX.24	X.25	13
III - IV	Příprava a trvání stavby	X.25	II.27	30
	Odhad doby, kdy nemovitost nebude produkovat příjem a bude třeba ji provozovat	II.27	II.28	12
	Celková doba stavební realizace projektu	X.21	II.27	65
	Celková doba projektu	X.21	II.28	77

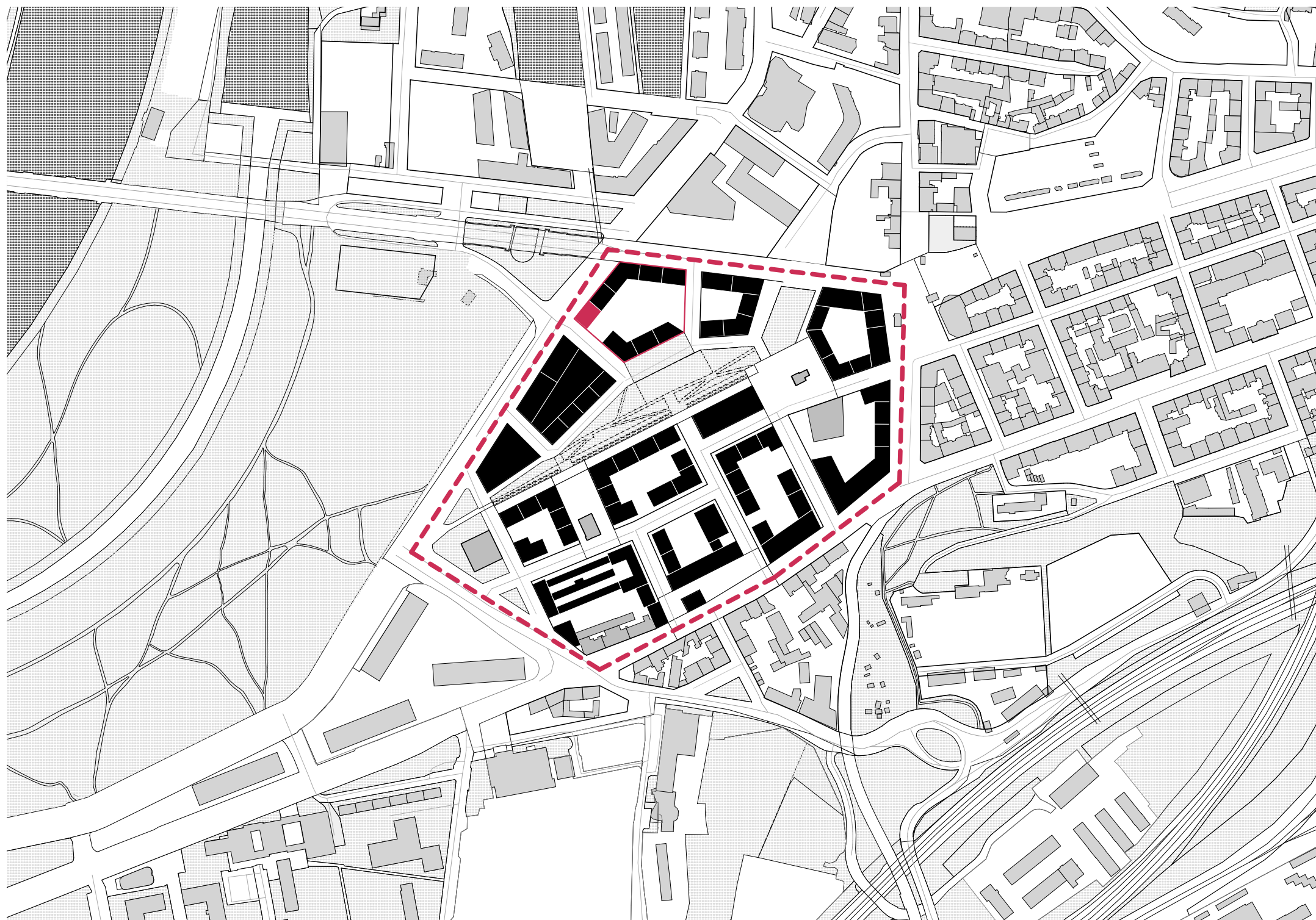
				Kč
I. Stavební náklady				
	Stavební náklady			284 486 731
	Inflace	7,00%		19 914 071
	Mezisoučet			<u>304 400 802</u>
Financování		Doba (měsíce)	% PA	
	1/2 Příprava a trvání stavby	15	5,00%	<u>19 025 050</u>
I. CELKEM				323 425 852
II. Náklady na pořízení				
	Kupní cena			53600000
	Daň z nabytí nemovitostí			0
	Provize	2,00%		1 072 000
	Vlastní náklady odhad	1,50%		804 000
	Studie přípravné práce odhad			2 000 000
	Mezisoučet			<u>57 476 000</u>
Financování		Doba (měsíce)	% PA	
	1/4 Celková doba projektu	19	5,00%	<u>4 618 037</u>
II. CELKEM				62 094 037
III. Náklady na odborné služby				
		% ze stavebních nákladů		
	Architekt	6,00%		18 264 048
	Project management	6,00%		18 264 048
	Poplatky za služby městu odhad			0
	Mezisoučet			36 528 096
Financování		Doba (měsíce)	% PA	
	1/7 Celková doba stavební realizace projektu	10	4,90%	<u>1 453 529</u>
III. CELKEM				37 981 625
IV. Marketing - právní služby				
	Náklady na marketing odhad			15 000 000
	Pronájem	Procenta z celkového ročního nájmu		
	Realitní agent	11,00%		1 782 265
	Právní pomoc při pronájmu	2,00%		324 048
	Prodej	Procenta z prodejní ceny - kapitálová hodnota		
	Realitní agent	1,00%		5 550 288
	Právní pomoc	0,08%		416 272
IV. Celkem				23 072 872
V. Financování období bez příjmů				
	Součet nákladů			
	Stavební náklady - mezisoučet			304 400 802
	Náklady na pořízení - mezisoučet			57 476 000
	Náklady na odborné služby - mezisoučet			36 528 096
	Mezisoučet			398 404 898
Financování		Doba (měsíce)	% PA	
	1 Odhad doby, kdy nemovitost nebude produkovat příjem a bude třeba ji provozovat	12	5,00%	<u>20 196 915</u>
V. Celkem				20 196 915
VI. Náklady celkem				466 771 302 Kč
Zisk developera				18,91%
				88 257 518 Kč



MĚSTSKÁ VĚŽ

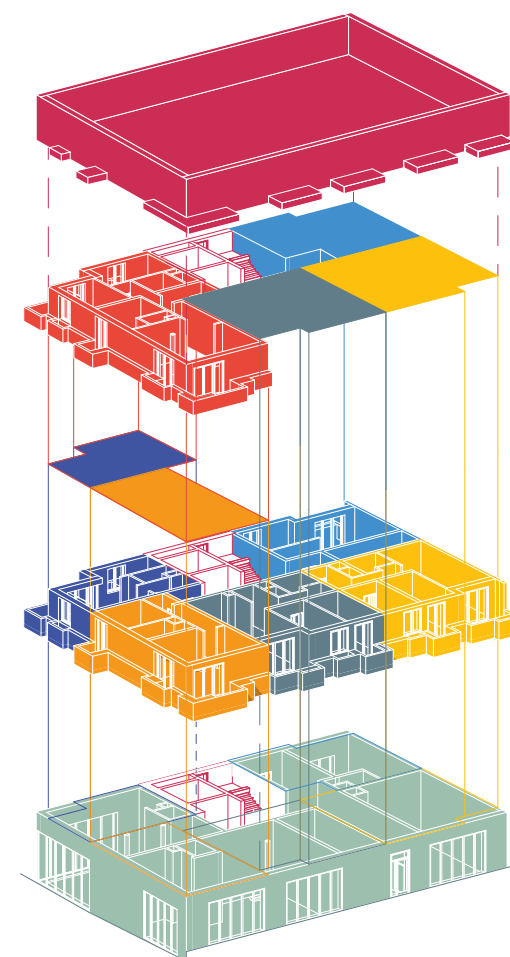
Zadání

Zadáním je navrhnout 45m vysokou výškovou dominantu bloku 4 na nároží ulic Voctářova a Štorchova, která bude disponovat městskými služebními byty. V parteru bude dům obsahovat aktivní či obchodní parter. Velikosti bytů budou nastaveny podle standardů PDS a bude dodržena i doporučená skladba bytů vhodná k městskému nájemnímu bydlení.



Koncept

Koncept je založen na městském investorovi a služebních bytech. Čtrnácti podlažní dům nabízí dvě typická podlaží vycházející z výškové polohy v domě. Dům je orientován do rušné ulice Voctářova svou severozápadní stranou a jižní stranou do vnitrobloku. Důležitou roli v konceptu hraje prvek, který poskytne bytovým jednotkám venkovní prostor a zvládne částečně stínit a chránit proti hluku. Prvek obsahující zabudované květináče s potenciálem růstu rostlin a vytvoření zelené clony. Tento fasádní prvek bude přínosem nejen pro obyvatele domu, ale výrazně svým objemem pomůže městské zeleni.

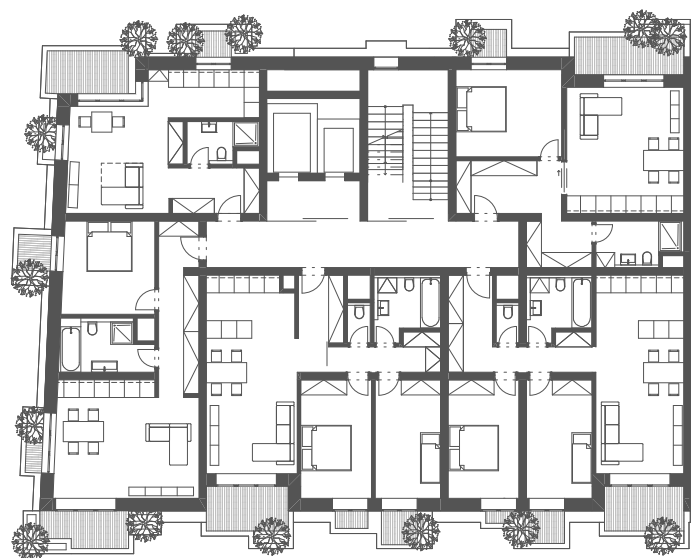




Návrh

Reakcí na různorodou skladbu bytu jsou navržena dvě typická podlaží. Typické podlaží od 11 do 14 patra nabízí velké byty kategorií 4kk a 3kk. V nižších podlažích jsou tyto dispozice doplněny menšími byty. Dům je založen na krátké chodbě, která je oddělitelná od schodišťového s výtahového jádra a reaguje tak na požární požadavky. Na každém patře je z chodby přístupných 4 až 5 bytu, což podporuje vysokou míru soukromí v celém domě.

Na fasádě domu je navržen prvek, který má charakter velkého květináče a má v sobě zabudované balkony. Prvek je v určitých místech pomocí lodžii zasazen do domu a jsou tak zvětšeny pobytové prostory. Kromě pobytových prostorů prvek disponuje velkým množstvím ploch s potenciálem pro růst rostlin, ať už jsou to květináče či balkony a tvoří tak důležitý fasádní vzor založený na členitých horizontálních květnících, zelených travinách, květinách a rostlinách.

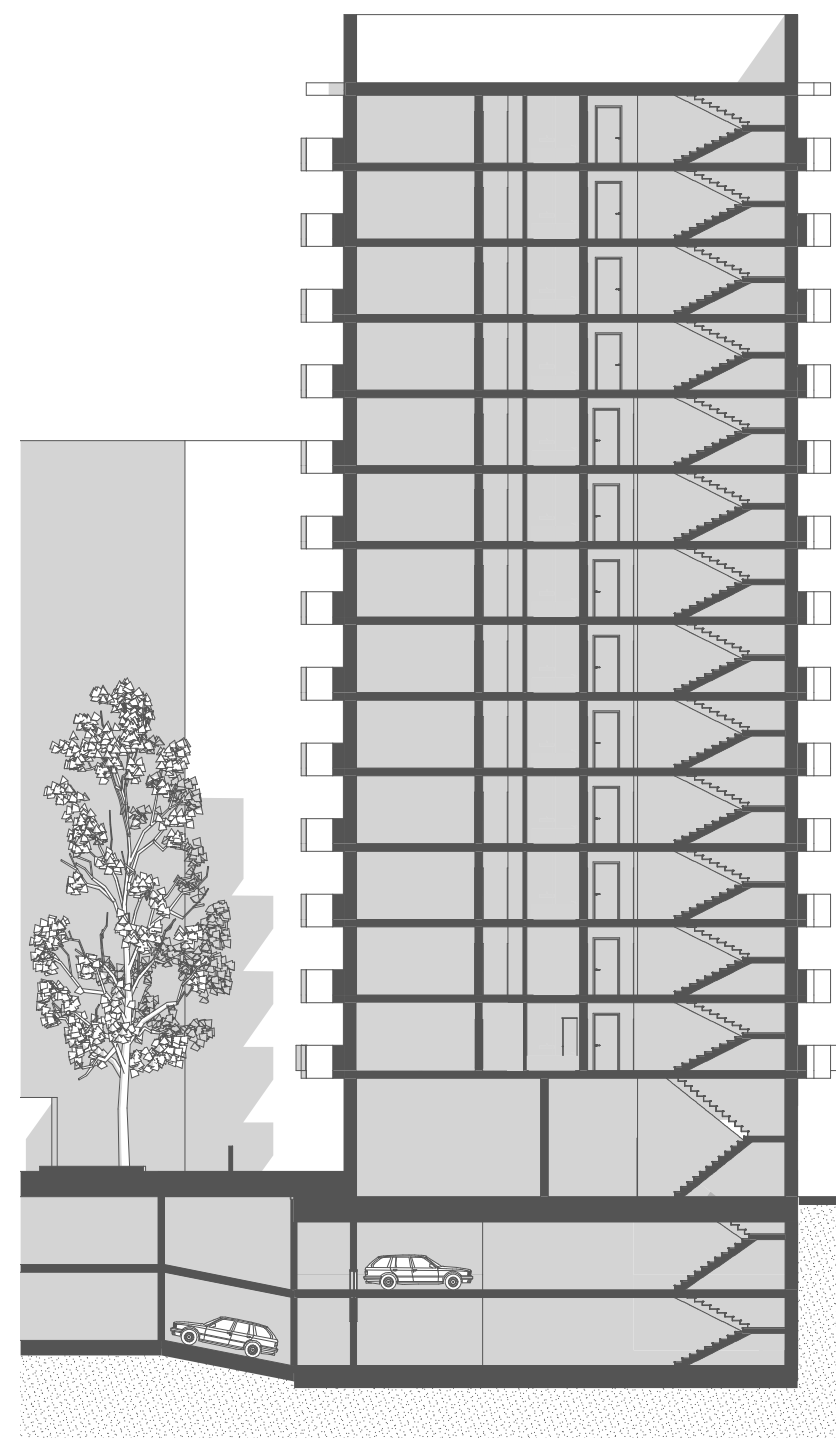


TYPICKÉ PODLAŽÍ 2 - 10 NP

1:300



ŘEZ



1:300

MĚSTSKÁ VĚŽ

PODLAŽÍ	JEDNOTKA	ČISTÁ PLOCHA JEDNOTKY	OBESTAVĚNÁ PLOCHA	K.V.	OBJEM
1NP					
	NEBYT. 01	120		5	
	NEBYT 02	46,5		5	
		166,5			
2NP					
	1+1	42,3		3	
	2KK	61,03		3	
	2KK	64,5		3	
	3KK	78,6		3	
	3KK	79,2		3	
		325,63			
3NP					
	1+1	42,3		3	
	2KK	61,03		3	
	2KK	64,5		3	
	3KK	78,6		3	
	3KK	79,2		3	
		325,63			
4NP					
	1+1	42,3		3	
	2KK	61,03		3	
	2KK	64,5		3	
	3KK	78,6		3	
	3KK	79,2		3	
		325,63			
5NP					
	1+1	42,3		3	
	2KK	61,03		3	
	2KK	64,5		3	
	3KK	78,6		3	
	3KK	79,2		3	
		325,63			
6NP					
	1+1	42,3		3	
	2KK	61,03		3	
	2KK	64,5		3	
	3KK	78,6		3	
	3KK	79,2		3	
		325,63			
7NP					
	1+1	42,3		3	
	2KK	61,03		3	
	2KK	64,5		3	
	3KK	78,6		3	
	3KK	79,2		3	
		325,63			

8NP	1+1	42,3	3
	2KK	61,03	3
	2KK	64,5	3
	3KK	78,6	3
	3KK	79,2	3
		325,63	
9NP	1+1	42,3	3
	2KK	61,03	3
	2KK	64,5	3
	3KK	78,6	3
	3KK	79,2	3
		325,63	
10NP	1+1	42,3	3
	2KK	61,03	3
	2KK	64,5	3
	3KK	78,6	3
	3KK	79,2	3
		325,63	
11NP	4KK	111,38	3
	2KK	64,5	3
	3KK	78,6	3
	3KK	79,2	3
		333,68	
12NP	4KK	111,38	3
	2KK	64,5	3
	3KK	78,6	3
	3KK	79,2	3
		333,68	
13NP	4KK	111,38	3
	2KK	64,5	3
	3KK	78,6	3
	3KK	79,2	3
		333,68	
14NP	4KK	111,38	3
	2KK	64,5	3
	3KK	78,6	3
	3KK	79,2	3
		333,68	
SOUHRN	JEDNOTEK	9	
	1+1	22	
	2KK	26	
	3KK	4	
	4KK		
	CELKEM	61	
	ČISTÁ PLOCHA ODBYTOVÁ		
	HPP	4431,89	M2
	OBJEM	6285,82	
		21139,46	M3
			0,70506

Tabulka zbytkové hodnoty

	index	plocha (m2)	HPP (m2)	Odbytová plocha (m2)	PS (jednotky)	PS= parkovací stání	PS sníženo		
					vázaná	návštěvnícká	vázaná	návštěvnícká	
				71%					
Plocha pozemku		1 260							
HPP *			6 285	4 475					
							HPP		
					90%	10%	85	80%	15%
Bydlení	89%		5 594	3 983	59	7	47	1	
					90%	10%	50	80%	15%
Administrativa	0%		0	0	0	0	0	0	
					10%	90%	70	80%	15%
Maloobchod	4%		220	157	0	3	0	0	
							CELKEM	48	1

	výměra	sazba	Kč / m2 / rok	nájem Kč			kapitalizační procento	Kapitálová hodnota
		Kč / m2 / měsíc		měsíc Kč	čtvrtletí Kč	rok Kč		Kč
Parkování (pcs)	49	2 300	27 600	112 802	338 405	1 353 622	4,00%	33 840 538,08
Obchody m2	157	300	3 600	46 987	140 960	563 840	5,40%	10 441 480,00
Kanceláře m2	0	250	3 000	0	0	0	5,40%	0,00
Bydlení m2	3 983	310	3 720	1 234 630	3 703 891	14 815 565	2,7%	548 724 634,67
Ostatní m2		120	1 440	0	0	0	5,40%	0,00
Celkem m2	4 139	337	4 042	1 394 419	4 183 257	16 733 027	-	593 006 652,75
Výše úroků PA	5,00%							
Kapitálová hodnota Kč			593 006 653					

	Výměra stavební (m2)	Sazba Kč za 1 M2 (odbytové plochy)	Náklady v Kč
Parkování	1 471	22 000	32 369 210
Obchody	157	46 000	7 204 621
Kanceláře	0	46 000	0
Bydlení	3 983	59 000	234 978 049
Ostatní	0	35 000	0
Celkem	5 611		274 551 881
Demoliční práce odhad/kontaminace			4 500 000
Inženýrské sítě odhad			2 000 000
Terení úpravy odhad			2 000 000
Celkem			283 051 881
Rezerva	5,00%		14 152 594
Celkem s rezervou			297 204 475

Fáze	Časový plán	začátek	konec	počet měsíců
0	Doba potřebná na zajištění vlastnictví	II.22	VI.22	4
I	Doba potřebná na zajištění územního rozhodnutí	VI.22	VI.24	24
II	Doba potřebná na zajištění stavebního povolení	VI.24	XII.25	18
III - IV	Příprava a trvání stavby	XII.25	VI.27	18
	Odhad doby, kdy nemovitost nebude produkovat příjem a bude třeba ji provozovat	VI.27	IX.27	3
	Celková doba stavební realizace projektu	II.22	VI.27	65
	Celková doba projektu	II.22	IX.27	68

				Kč
I. Stavební náklady				
	Stavební náklady			297 204 475
	Inflace	4,90%		14 563 019
	Mezisoučet			<u>311 767 494</u>
Financování		Doba (měsíce)	% PA	
	1/2 Příprava a trvání stavby	9	5,00%	<u>11 842 835</u>
I. CELKEM				323 610 329
II. Náklady na pořízení				
	Kupní cena			50400000
	Daň z nabytí nemovitostí	0,00%		0
	Provize	2,00%		1 008 000
	Vlastní náklady odhad	1,50%		756 000
	Studie přípravné práce odhad			2 000 000
	Mezisoučet			<u>54 164 000</u>
Financování		Doba (měsíce)	% PA	
	1/4 Celková doba projektu	17	5,00%	<u>3 832 855</u>
II. CELKEM				57 996 855
III. Náklady na odborné služby				
		% ze stavebních nákladů		
	Architekt	7,00%		21 823 725
	Project management	8,00%		24 941 400
	Poplatky za služby městu odhad			0
	Mezisoučet			46 765 124
Financování		Doba (měsíce)	% PA	
	1/7 Celková doba stavební realizace projektu	10	4,90%	<u>1 858 017</u>
III. CELKEM				48 623 141
IV. Marketing - právní služby				
	Náklady na marketing odhad			15 000 000
	Pronájem	Procenta z celkového ročního nájmu		
	Realitní agent	11,00%		1 840 633
	Právní pomoc při pronájmu	2,00%		334 661
	Prodej	Procenta z prodejní ceny - kapitálová hodnota		
	Realitní agent	1,00%		5 930 067
	Právní pomoc	0,08%		444 755
IV. Celkem				23 550 115
V. Financování období bez příjmů				
	Součet nákladů			
	Stavební náklady - mezisoučet			311 767 494
	Náklady na pořízení - mezisoučet			54 164 000
	Náklady na odborné služby - mezisoučet			46 765 124
	Mezisoučet			412 696 618
Financování		Doba (měsíce)	% PA	
	1 Odhad doby, kdy nemovitost nebude produkovat příjem a bude třeba ji provozovat	3	5,00%	<u>5 273 346</u>
V. Celkem				5 273 346
VI. Náklady celkem				459 053 786 Kč
Zisk developera				29,18%
				133 952 867 Kč

PROJEKT:		
1) nadzemní část		
# nadzemních podlaží	14	
# m2 na podlaží	460	
komerční využitelnost plochy	71,00%	
Celkové m2	6 440	
CAPEX / m2	58 000	
Celkové CAPEX (v '000)	373 520	73,02%
Celkové komerční m2	4 572	
2) podzemní část		
# podzemních podlaží	2	
Celkové m2	2 520	
CAPEX / m2	18 000	
Celkové CAPEX (v '000)	45 360	8,87%
# parkovacích míst (30m2/1 místo)	49	
...zaokrouhleno	50	
3) pozemek		
m2	1 260	
cena za m2	35 000	
Celková cena pozemku (v '000)	44 100	8,62%
4) přípravné práce (architekti, projektční příprava, právníci, neúrokové finanční náklady) z celkových stavebních nákladů		
	13,00%	
Celkové CAPEX (v '000)	48 558	9,49%
Celkové projektové CAPEX (v '000)	511 538	100,00%
Příjmy:		
1) nadzemní část		
... CZK / m2. / měsíc	310	
... celkem	17 009	
2) podzemní část		
... CZK / stání / měsíc	2 350	
... celkem	981	
Příjmy celkem	17 990	
Provozní náklady:		
% z příjmů	5,00%	
Odpisy fixních aktiv		
živnotnost budovy (v letech)	50	
oprávky (v %)	2,00%	
Financování		
úvěrový úrok	5,00%	

	rok -2	rok -1	rok 0	rok 1	rok 2	rok 3	rok 4	rok 5	rok 6	rok 7	rok 8	rok 9	rok 10	rok 11	rok 12	rok 13	rok 14	rok 15	rok 16	rok 17	rok 18	rok 19	rok 20	rok 21	rok 22	rok 23	rok 24	rok 25	rok 26	rok 27	rok 28	rok 29	rok 30
PROVOZNÍ PŘÍJMY																																	
Výnosy				17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990
PROVOZNÍ NÁKLADY																																	
... % z výnosů				5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
Provozní náklady				-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900
INVESTIČNÍ NÁKLADY																																	
	35,0%	50,0%	15,0%																														
...projekční práce + stavba	-163 603	-233 719	-70 116																														
...pozemek	-44 100																																
Celkem	-207 703	-233 719	-70 116	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PŘEHLED FINANČNÍCH TOKŮ																																	
Výnosy				17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990	17 990
Provozní náklady				-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900
Čistý provozní příjem	0	0	0	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091
Odplysy (nepeněžní náklad)				-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	-9 349	
EBIT (Zisk před zdaněním a úroky)	0	0	0	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	
Úroky	0	-4 400	-10 850	-12 780	-12 540	-12 300	-12 060	-11 820	-11 555	-11 265	-10 975	-10 655	-10 305	-9 955	-9 605	-9 255	-8 855	-8 405	-7 955	-7 480	-6 980	-6 480	-5 980	-5 480	-4 980	-4 455	-3 880	-3 280	-2 680	-2 080	-1 480	-880	-290
EBT (Zisk před zdaněním)	0	-4 400	-10 850	-5 038	-4 798	-4 558	-4 318	-4 078	-3 813	-3 523	-3 233	-2 913	-2 563	-2 213	-1 863	-1 513	-1 113	-663	-213	262	762	1 262	1 762	2 262	2 762	3 287	3 862	4 462	5 062	5 662	6 262	6 862	7 452
Daň				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-50	-145	-240	-335	-430	-525	-625	-734	-848	-962	-1 076	-1 190	-1 304	-1 416
úprava daňové ztráty				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk	0	-4 400	-10 850	-5 038	-4 798	-4 558	-4 318	-4 078	-3 813	-3 523	-3 233	-2 913	-2 563	-2 213	-1 863	-1 513	-1 113	-663	-213	212	617	1 022	1 427	1 832	2 237	2 663	3 128	3 614	4 100	4 586	5 072	5 558	6 036
+ nepeněžní náklad	0	0	0	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	9 349	
Provozní peněžní tok	0	-4 400	-10 850	4 311	4 551	4 791	5 031	5 271	5 536	5 826	6 116	6 436	6 786	7 136	7 486	7 836	8 236	8 686	9 136	9 561	9 966	10 371	10 776	11 181	11 586	12 011	12 477	12 963	13 449	13 935	14 421	14 907	15 385
Vlastní zdroje	210 000	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investiční náklady	-207 703	-233 719	-70 116	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pen. tok po investicích	-207 703	-238 119	-80 966	4 311	4 551	4 791	5 031	5 271	5 536	5 826	6 116	6 436	6 786	7 136	7 486	7 836	8 236	8 686	9 136	9 561	9 966	10 371	10 776	11 181	11 586	12 011	12 477	12 963	13 449	13 935	14 421	14 907	15 385
Financování																																	
Vlastní zdroje	210 000	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úvěr (+ čerpání / - splácení)	0	176 000	82 000	-4 800	-4 800	-4 800	-4 800	-4 800	-5 800	-5 800	-5 800	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-9 000	-9 000	-9 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-11 000	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000	-11 600	
Peníze (cash-flow na konci období)	2 297	178	1 212	723	474	465	696	1 167	903	929	1 244	680	466	602	1 088	1 924	1 160	846	982	543	509	880	1 656	2 837	4 423	5 434	5 911	6 875	8 324	10 259	12 680	15 587	19 372
FINANČNÍ UKAZATELE																																	
Poměr vlastních zdrojů k celkovým zdrojům	100,00%	60,14%	49,68%	49,65%	49,65%	49,66%	49,71%	49,78%	49,99%	50,25%	50,55%	51,04%	51,59%	52,21%	52,90%	53,66%	54,79%	56,04%	57,40%	59,05%	60,85%	62,78%	64,87%	67,11%	69,51%	72,31%	75,57%	79,07%	82,80%	86,78%	91,01%	95,47%	100,00%
DSCR (Dluhová služba k čistému provoznímu příjmu) - počítá se u nájmu				0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	0,98	1,00	1,02	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05	0,96	0,98	1,01	0,98	1,01	1,04	1,07	1,10	1,14	1,11	1,08	1,12	1,16	1,21	1,27	1,33	1,44

Rozvaha	rok -2	rok -1	rok 0	rok 1	rok 2	rok 3	rok 4	rok 5	rok 6	rok 7	rok 8	rok 9	rok 10	rok 11	rok 12	rok 13	rok 14	rok 15	rok 16	rok 17	rok 18	rok 19	rok 20	rok 21	rok 22	rok 23	rok 24	rok 25	rok 26	rok 27	rok 28	rok 29	rok 30
...nová fixní aktiva	207 703	441 422	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	511 538	
...oprávky	0	0	0	-9 349	-18 698	-28 046	-37 395	-46 744	-56 093	-65 441	-74 790	-84 139	-93 488	-102 836	-112 185	-121 534	-130 883	-140 231	-149 580	-158 929	-168 278	-177 626	-186 975	-196 324	-205 673	-215 021	-224 370	-233 719	-243 068	-252 416	-261 765	-271 114	-280 463
Fixní aktiva	207 703	441 422	511 538	502 189	492 840	483 491	474 143	464 794	455 445	446 096	436 748	427 399	418 050	408 701	399 353	390 004	380 655	371 306	361 958	352 609	343 260	333 911	324 563	315 214	305 865	296 516	287 168	277 819	268 470	259 121	249 773	240 424	231 075
Peníze	2 297	178	1 212	723	474	465	696	1 167	903	929	1 244	680	466	602	1 088	1 924	1 160	846	982	543	509	880	1 656	2 837	4 423	5 434	5 911	6 875	8 324	10 259	12 680	15 587	19 372
AKTIVA CELKEM	210 000	441 600	512 750	502 912	493 314	483 956	474 839	465 961	456 348	447 025	437 992	428 079	418 516	409 303	400 441	391 928	381 815	372 152	362 939	353 151	343 769	334 791	326 218	318 051	310 288	301 951	293 079	284 693	276 794	269 380	262 452	256 011	250 447
Vlastní kapitál	210 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000
HV z minulých let	0	-4 400	-15 250	-20 288	-25 086	-29 644	-33 961	-38 039	-41 852	-45 375	-48 608	-51 521	-54 084	-56 297	-58 159	-59 672	-60 785	-61 448	-61 661	-61 449	-60 831	-59 809	-58 382	-56 549	-54 312	-51 649	-48 521	-44 907	-40 806	-36 220	-31 148	-25 589	-19 553
Vlastní zdroje	210 000	265 600	254 750	249 712	244 914	240 356	236 039	231 961	228 148	224 625	221 392	218 479	215 916	213 703	211 841	210 328	209 215	208 552	208 339	208 551	209 169	210 191	211 618	213 451	215 688	218 351	221 479	225 093	229 194	233 780	238 852	244 411	250 447
Dlouhodobé úvěry	0	176 000	258 000	253 200	248 400	243 600	238 800	234 000	228 200	222 400	216 600	209 600	202 600	195 600	188 600	181 600	172 600	163 600	154 600	144 600	134 600	124 600	114 600	104 600	94 600	83 600	71 600	59 600	47 600	35 600	23 600	11 600	0
Krátkodobé úvěry	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cizí zdroje	0	176 000	258 000	253 200	248 400	243 600	238 800	234 000	228 200	222 400	216 600	209 600	202 600	195 600	188 600	181 600	172 600	163 600	154 600	144 600	134 600	124 600	114 600	104 600	94 600	83 600	71 600	59 600	47 600	35 600	23 600	11 600	0
PASÍVA CELKEM	210 000	441 600	512 750	502 912	493 314	483 956	474 839	465 961	456 348	447 025	437 992	428 079	418 516	409 303	400 441	391 928	381 815	372 152	362 939	353 151	343 769	334 791	326 218	318 051	310 288	301 951	293 079	284 693	276 794	269 380	262 452	256 011	250 447
KONTROLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Městská věž

Městská věž je výšková dominanta v části městských budov v bloku 04. Stavební program domu je koncipován podle podkladu zadání investora od PDS. Služební byty v návrhu vycházejí z doporučených velikostí a flatmixu pro standardní městské bydlení. Parkování je zajištěno ve dvou podzemních podlažích. Společné garáže obsluhují všechny městské domy v bloku a je předpokládána společná výstavba celé části bloku. Vnitroblok řešené části je věnován pouze městským domům. Správa vnitrobloku bude zajištěna po dokončení okolních staveb.

Ekonomický model reflektuje architektonické záměry a nadstandardní výšku stavby. Z důvodu výšky stavby a horizontálního prvku obsahujícího balkóny a květníky byly uvažovány stavební náklady 59 000Kč/m² v případě nadzemního podlaží, v podzemí byla zohledněna výška stavby a poloha pozemku ve vztahu k řece a je zde počítáno s 22 000Kč/m².

Ve finanční úvaze fungování projektu bylo uvažováno 50% z celkové GDV z vlastních zdrojů a 50% jako bankovní půjčka. Splátky jsou pak rozloženy do 30 letého horizontu s progresivním splácením úvěru.



ZDROJE:

ANALÝZY A REGULAČNÍ PLÁN
UNIT ARCHITEKTI

ZADÁNÍ INVESTORA
PDS

MARKET REPORT
SAVILLS
LEXXUS