

## FEASIBILITY CALCULATION

Projekt **Textilka Velké Hamry / adaptace na BJ a komerční prostory**

[Inzerát na prodej](#)

Plocha pozemku	8 404 m2	Náklady na pořízení pozemku vč. stáv. objektu za m2	4 281 CZK/m2
Hrubá nadzemní plocha budovy - BJ	7 640 m2	Náklady na pořízení pozemku+obj. za m2 prodejní plochy BJ+komerce	5 652 CZK/m2
Hrubá nadzemní plocha budovy - Komerce A-B-C-D	1 685 m2	Náklady na výstavbu za m2 prodejní plochy BJ+komerce	53 549 CZK/m2
Hrubá nadzemní plocha budovy - Hromadné garáže	775 m2	Celkové investiční náklady za m2 prodejní plochy BJ+komerce	81 607 CZK/m2
Plocha střešních teras	1 501 m3	Poměr prodejní plochy BJ+komerce a hrubých nadzemních ploch	68 %
Prodejní plocha bytů v 1-4.NP	4 983 m2	Podzemní plocha na jedno garážové stání	32,3 m2
Prodejní plocha komerce v 1.NP A-B-C-D	1 382 m2		
Prodejní plocha soukromých střešních teras BJ v 5.NP	890 m2		
24 Hromadné garáže	775 m2		
73 Vyhrazená venkovní stání pro BJ a komerce			
Doba před zahájením výstavby	36 měsíců		
Doba výstavby	24 měsíců		

<b>Akviziční / Pořizovací náklady</b>			
Nákup pozemků vč. objektu (HPP 10 100 m2)	4 281 CZK/m2	35 976 000 Kč	6,9%
Poplatek za zprostředkování	0,0%	- Kč	0,0%
Ostatní akviziční náklady (interní, poradci)	0,0%	- Kč	0,0%
<b>CELKEM</b>		<b>35 976 000 Kč</b>	<b>6,9%</b>
<b>Náklady na výstavbu</b>			
Demoliční práce	10 000 000 CZK	10 000 000 Kč	1,9% ?
Rekonstrukce historických fasád a střechy	50 000 000 CZK	50 000 000 Kč	9,6% ?
Venkovní prostory - parking a sadové úpravy	20 000 000 CZK	20 000 000 Kč	3,9% ?
Inženýrské sítě	2 000 000 CZK	2 000 000 Kč	0,4% ?
Hrubá nadzemní plocha - BJ	25 000 CZK/m2	191 000 000 Kč	36,8%
Hrubá nadzemní plocha - Komerce A-B-C-D	20 000 CZK/m2	33 700 000 Kč	6,5%
Hrubá nadzemní plocha - Hromadné garáže	15 000 CZK/m3	11 625 000 Kč	2,2%
Střešní terasy	15 000 CZK/m2	22 515 000 Kč	4,3%
Ostatní	0 CZK/m2	- Kč	0,0%
<b>CELKEM</b>		<b>340 840 000 Kč</b>	<b>65,6%</b>
<b>Služby</b> (% stavebních nákladů)			
Architekt	7,00%	23 858 800 Kč	4,6%
Právní služby	0,50%	1 704 200 Kč	0,3%
Účetní, daňové služby, audit atd.	20 000 za měsíc	1 200 000 Kč	0,2%
Poplatek developerovi	8,00%	27 267 200 Kč	5,2% ?
Průzkumy a další technické poradenství	1,00%	3 408 400 Kč	0,7%
Stavební dozor	2,00%	6 816 800 Kč	1,3%
<b>CELKEM</b>		<b>64 255 400 Kč</b>	<b>12,4%</b>
<b>Marketing a prodej</b>			
Průzkum trhu	0,10%	709 130 Kč	0,1% ?
Poplatek za zprostředkování	0,50%	3 545 650 Kč	0,7% ?
Reklama a propagace	0,20%	1 418 260 Kč	0,3% ?
<b>CELKEM</b>		<b>5 673 040 Kč</b>	<b>1,1%</b>
<b>Financování</b>			
Podíly (vlastní kapitál)	6,50% 25%	13 608 100 Kč	2,6% ?
Úroky (dluhové)	3,75% 75%	11 581 319 Kč	2,2% ?
Bankovní poplatky a platby	1,00% z výše úvěru	4 117 802 Kč	0,8% ?
Bankovní monitorovací poplatek	50 000 za měsíc	1 200 000 Kč	0,2% ?
<b>CELKEM</b>		<b>30 507 221 Kč</b>	<b>5,9%</b>
<b>Ostatní náklady</b>			
Ostatní náklady		1 000 000 Kč	0,2% ?
<b>Rezerva</b> <i>Adaptace / rekonstrukce</i>	10,00%	41 176 844 Kč	7,9% ?
<i>Náklady bez pořizovacích nákladů (pozemek + objekt)</i>		483 452 505 Kč	93,1%
<b>Investiční náklady celkem</b>		<b>519 428 505 Kč</b>	<b>100,0%</b>
<b>Výnosy</b> <i>Výhledový předpoklad pro rok 2028</i>			
BJ (2023 / 90 tis. Kč)	110 000 CZK/m2	548 130 000 Kč	77,3%
Komerce A-B-C-D	75 000 CZK/m2	103 650 000 Kč	14,6%
Garážová stání	350 000 CZK/stání	8 400 000 Kč	1,2%
Soukromé střešní terasy	55 000 CZK/m2	48 950 000 Kč	6,9%
Stání na povrchu	0 CZK/stání	- Kč	0,0%
<b>Celkové příjmy</b>		<b>709 130 000 Kč</b>	<b>100,0%</b>
<b>Zisk</b>		<b>189 701 495 Kč</b>	
<b>Zisková marže</b>		<b>36,52%</b>	
<b>Zisk z investice p.a.</b>		<b>7,30%</b>	