

**Předběžný cílový rozpočet**

**Projekt: Bytový komplex Modřany (UR+SP) - 154 bytů**

Vstupní hodnoty	koef.	množství /pozemek	cena/jedn.	cena
<b>Pozemky</b>				
Cena projektu:	Pozemek	10 616,0 m2	30 446,0	323 214 736 Kč
Provizie	UR+SP	1%		3 232 147 Kč
				326 446 883 Kč
Příspěvek na energii		0,0	0,0	0 Kč
Výstavba bytové domy (BD) - 154 bytů		8 300,0 m2	35 000,0	290 500 000 Kč
Komerční plocha		90 m2	35 000,0	3 150 000 Kč
Parkování - 186 ks (pod domy).		1 116 m2	35 000,0	39 060 000 Kč
Balkony + terasy		2 400,0 m2	35 000,0	84 000 000 Kč
<b>Celkem vstupní náklady</b>		<b>m2</b>		<b>743 156 883 Kč</b>
<b>Inženýrské a projekční činnosti</b>				
Inženýring	0,30%	z ceny pozemků		969 644 Kč
Autorský a technický dozor investora	0,80%	86 měsíců x cca 46.000,-		2 585 718 Kč
<b>Celkem inženýrské a projekční činnosti</b>	<b>1,10%</b>			<b>3 555 362 Kč</b>
<b>Řízení projektu</b>				
Příprava Projektu	0,60%	Studie+PD		0 Kč
Řízení Projektu	0,20%	86 měsíců x cca 36.000,-		3 100 000 Kč
Realitní činnost - Odměny makléřům	4,00%	z tržeb		36 586 800 Kč
Marketingová činnost	0,70%	z tržeb		6 402 690 Kč
Správní režie (telefon, benzín)	0,20%	z tržeb		1 829 340 Kč
Externí právní služby	0,10%	z tržeb		914 670 Kč
<b>Řízení Projektu celkem</b>	<b>5,80%</b>	<b>z tržeb</b>		<b>48 833 500 Kč</b>
<b>Ostatní náklady</b>				
Ostatní (posudky, zaměření staveb apod.)	0,20%	z tržeb		1 829 340 Kč
Daň z převodu nemovitostí	0,00%			0 Kč
Rezerva stavebních nákladů	3,00%			12 501 000 Kč
<b>Celkem ostatní náklady včetně rezervy</b>	<b>3,20%</b>			<b>14 330 340 Kč</b>
<b>Celkové náklady</b>				
<b>Náklady celkem</b>				<b>809 876 085 Kč</b>
<b>Náklady celkem včetně úroků</b>			prodejní cena	<b>0 Kč</b>
<b>Tržby</b>				
Prodej bytových jednotek	8 300,0	m2	90 000,0 Kč/m2	747 000 000 Kč
Komerční plocha	90,0	m2	73 000,0 Kč/m2	6 570 000 Kč
Parkování	186,0	ks	350 000,0 Kč/m2	65 100 000 Kč
Balkony + terasy	2 400,0	m2	40 000,0 Kč/m2	96 000 000 Kč
			kč/m2	0 Kč
			kč/m2	0 Kč
<b>Celkem tržby:</b>				<b>914 670 000 Kč</b>
<b>Celkem tržby</b>				<b>914 670 000 Kč</b>
Zisk				104 793 915 Kč
tj. procentuelní podíl na nákladech		12,9 %		
<b>Daň ze zisku</b>				<b>?</b>
<b>Čistý zisk:</b>				<b>104 793 915 Kč</b>

**Sites**

Cost of land including SP

Costa pisek

Cost of infrastructure  
Contribution on gas pipeline  
Costs of apartments  
Cost of units

Costs of commercial center  
Total building costs

**Engineering**

Engineering  
Building and technical supervisor

**Project managing**

Preparing of the project  
Project managing  
Real estate comissions  
Marketing  
Operating costs  
Lawyer

**The other costs**

The other costs (valuations and so on.)  
Taxes from the land  
Reserve

**Costs Overall**

Costs Overall  
Private loan 1 year  
Bank loan (30% units, 70% units will be financed from buyers)  
Bank loan (8 years, 50% of sites sold after 4 years, rate 4% first 2 years)  
Costs included a bank loan

**Revenues**

with VAT

859 050 000,0  
7 555 500 Kč  
74 865 000 Kč  
116 160 000 Kč  
0,0  
0,0

1 057 630 500,0  
Total Revenues from sites  
Total Revenues from units

**Total Revenues**

Profit (1 unit = #DIV/0!  
In percentage  
Taxes on profit  
Net profit

