

ROZHODOVACÍ PODKLAD

Ekonomika vychází. Přístup chybí.

Prověření podmínek fiktivního rezidenčního projektu.

DOPORUČENÍ

Cenový souhlas odložit. Nejdříve doložit právo přístupu a kapacitu sítí; teprve potom použít ekonomický model při jednání.

PODMÍNKA DALŠÍHO KROKU

Kapacitní studie není povolení. Přístup nakreslený ve studii není doložený právní titul.

1 500 m²

Modelová prodejná plocha

19,5 mil. Kč

Základní zůstatek

11,25 mil. Kč

Náklady +10 %

Reziduál podle scénáře

mil. Kč

19,5



Základ

14,4



Cena -5 %

11,25



Náklady +10 %

POZNÁMKA K INTERPRETACI

Zůstatek 19,5 mil. Kč nepředstavuje schválenou cenu. Při růstu nákladů o 10 % se sníží na 11,25 mil. Kč.

Co musí být doloženo, než začneme jednat o ceně pozemku?

Fiktivní demonstrace se syntetickými podklady. Lokalita B ani přístupový pruh R nejsou skutečné parcely. Prověřujeme vazbu mezi kapacitou, právy a ekonomikou. Ceny, plochy a rozpočet jsou modelové vstupy, nikoli tržní zjištění nebo ocenění nemovitosti.

Varianta	Výnosy	Náklady	Rezerva	Zisk	Zůstatek
Základ	120 mil. Kč	75 mil. Kč	7,5 mil. Kč	18 mil. Kč	19,5 mil. Kč
Cena -5 %	114 mil. Kč	75 mil. Kč	7,5 mil. Kč	17,1 mil. Kč	14,4 mil. Kč
Náklady +10 %	120 mil. Kč	82,5 mil. Kč	8,25 mil. Kč	18 mil. Kč	11,25 mil. Kč

JAK ČÍST MODEL

Studie počítá s příjezdem přes samostatný pruh R. Modelový přehled práv k němu neobsahuje smlouvu ani souhlas.

Identifikátory zdrojů odkazují na syntetický soubor podkladů na straně 4.

Co je potřeba vyřešit

P-F01 / VSTUP

Plocha je předpoklad studie.

Studie pracuje s 1 500 m² prodejné plochy. Neobsahuje vydané povolení ani potvrzení závazných ploch. Ekonomika proto ukazuje variantu, ne schválenou kapacitu.

PODKLAD: P-S01

P-F02 / K OVĚŘENÍ

Přístup je rozhodující otevřená podmínka.

Příjezd vede přes samostatný pruh R. Přehled práv nemá smlouvu ani souhlas k jeho užívání. Z nákresu nelze dovodit, že přístup je zajištěn.

PODKLAD: P-S02

P-F03 / VÝPOČET

Výnosy nejsou důkazem prodejní ceny.

1 500 × 80 000 Kč = 120 mil. Kč. Cena 80 tis. Kč/m² je vložený předpoklad bez srovnatelných prodejů. Před cenovým závěrem potřebuje samostatné ověření.

PODKLAD: P-S04

P-F04 / VÝPOČET

Rezerva má jasný základ.

Náklady mimo pozemek činí 75 mil. Kč. Rezerva 10 % se počítá z těchto nákladů, nikoli z výnosů; v základu tedy 7,5 mil. Kč. Rozpočet nezahrnuje nákup pozemku ani náklady nabytí.

PODKLAD: P-S03

P-F05 / VÝPOČET

Přiměřenost ceny závisí na variantě.

Základ: 120 - 75 - 7,5 - 18 = 19,5 mil. Kč. Cena -5 % dává 14,4 mil. Kč; náklady +10 % dávají 11,25 mil. Kč. V každé variantě se znovu počítá rezerva i zisk podle stejného pravidla.

PODKLAD: P-S04

P-F06 / POSOUZENÍ

Další ověření má pořadí.

Nejprve přístup a kapacita sítí, potom potvrzení ploch a rozpočtu. Přehled práv neobsahuje kapacitní stanoviska ani povolení. Začít výběrem prodejní ceny by tyto podmínky nevyřešilo.

PODKLAD: P-S02

DALŠÍ POSTUP

01

Doložit přístup a napojení.

Odpovídá: Právní a technický tým
Výstup: Dokument k užívání pruhu R, potvrzení kapacity sítí a rozsahu nákladů přípojky.

02

Potvrdit kapacitu a rozpočet.

Odpovídá: Projektant a rozpočtář
Výstup: Doložené plochy, stav povolování a rozpočet se stejnými hranicemi nákladů jako model.

03

Přepočítat limit pro jednání.

Odpovídá: Investor a analytik
Výstup: Ověřené vstupy výnosů, nákladů a daní; dohodnutá rezerva, zisk a podmínky případné nabídky.

Z čeho vycházíme

Čtyři syntetické podklady k této ukázce. Nejde o skutečné firemní dokumenty, úřední záznamy ani nabídky. Identifikátory propojují podklady se zjištěními na straně 3. Data zdrojů patří k modelu, nikoli k ověření trhu.

P-S01

2026-09-01

Modelová kapacitní studie

Oddíly 1-2 / schéma

Syntetický dokument. Lokalita B: modelový rezidenční projekt s 1 500 m² prodejné plochy. Schéma vyznačuje stavební plochu B, samostatný přístupový pruh R a bod napojení S. Příjezd přes R je předpokladem studie. Dokument nepotvrzuje vlastnictví pruhu, právo jeho užívání, kapacitu sítí ani vydané povolení. Nejde o skutečnou mapu či projektovou dokumentaci; plocha B není totožná s prodejnou podlahovou plochou.

P-S02

2026-09-01

Modelový přehled práv a otevřených podmínek

Řádky B, R, S a P

Syntetický dokument. B: hlavní plochu modelově drží Vlastník B; nabývací podklad není součástí ukázky. R: samostatný přístupový pruh mimo modelové vlastnictví Vlastníka B; smlouva k užívání ani souhlas nejsou přiloženy. S: kapacita napojení a náklady přípojky nepotvrzeny. P: není přiloženo vydané povolení. Závěr přehledu: studie předpokládá řešení, které dostupný modelový soubor práv zatím nedokládá.

P-S03

2026-09-01

Modelový rozpočet projektu

Oddíly 1-2

Syntetický dokument. Náklady mimo pozemek v mil. Kč: výstavba 58; projekt a příprava 8; financování 4; prodej 3; koordinace a přípojky 2. Celkem 75. Rezerva se přidává samostatně jako 10 % těchto nákladů. Přípojky jsou pouze předpokládáné, nikoli smluvně potvrzené. Pozemek, náklady nabytí a nezahrnuté daně se odečítají ze zůstatku. Všechny částky jsou modelovány bez DPH. Harmonogram čerpání není doložen.

P-S04

2026-09-01

Model výnosů a citlivosti

Oddíly 1-2

Syntetický dokument. Vstupy: plocha 1 500 m², cena 80 000 Kč/m² bez DPH; srovnatelné prodeje nejsou přiloženy. Ziskový požadavek vlastníka modelu: 15 % výnosů. Zůstatek = výnosy - náklady - 10 % nákladů - 15 % výnosů. Základ: 120 - 75 - 7,5 - 18 = 19,5 mil. Kč. Cena -5 %: 114 - 75 - 7,5 - 17,1 = 14,4. Náklady +10 %: 120 - 82,5 - 8,25 - 18 = 11,25.